

Rapportage
Onderzoek woonbehoefte

Gemeente Vaals

Rapportage
Onderzoek woonbehoefte

Gemeente Vaals

Kwartaal 4, 2019
Projectnummer: 19072
Status: Definitief

Uitgevoerd door consortium:
Moventem BV & Companen BV

Auteurs:
Jeroen Wissink (Companen)
Carien Ensing (Moventem)

Dit rapport is met grote zorg samengesteld. Desondanks kan het voorkomen dat informatie fout en/of onvolledig is. Moventem BV en Companen BV zijn niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van de aangeboden informatie.

**Management
samenvatting**

Door migratie is de bevolking gegroeid

Het aantal inwoners in de gemeente Vaals is sinds 2012 met ruim 220 personen gegroeid. Deze groei wordt in belangrijke mate verklaard door het positieve buitenlands migratiesaldo en in mindere mate het binnenlands migratiesaldo. In de periode vanaf 2010 vestigden per saldo jaarlijks 65 personen uit het buitenland en 20 personen uit andere Nederlandse gemeenten. Zonder instroom van vestigers zou de bevolking in omvang zijn afgenomen omdat het geboortesaldo negatief is. Migratie is dus essentieel voor de groei van de bevolking van Vaals.

Vaals trekt per saldo 50-plussers aan

Analyse van de binnenlandse verhuisbewegingen laat zien dat Vaals per saldo 50-plussers aantrekt. Daarnaast heeft Vaals in de meeste jaren een aantrekkingskracht op 25-49 jarigen. Voor jongeren geldt dat zij per saldo de gemeente verlaten. Werk of studie elders zijn doorgaans de belangrijkste motieven voor vertrek. De verhuisbewegingen zijn sterk regionaal georiënteerd. Vaals heeft de sterkste verhuisrelaties met Gulpen-Wittem, Heerlen en Maastricht.

De woningvoorraad kenmerkt zich door het grote aandeel particuliere huur

De gemeente Vaals telt 5524 woningen. Ongeveer 45% van de voorraad is een koopwoning, 29% een corporatiewoning en een kwart is een particuliere huurwoning. Het aandeel particuliere huurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen van 22% (2014) naar 26% (2018).

Bevolkings- en huishoudensprognoses laten grote verschillen zien

Om inzicht te krijgen in de verwachte woningbehoefte in de komende jaren maken we gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. De praktijk leert echter dat veel prognoses in het verleden onvoldoende rekening hielden met de bijzondere positie van Vaals. Hier speelt de geografische ligging en positie ten opzichte van Aken een belangrijke rol in. Ook nu zien we (weer) grote verschillen in de uitkomsten van de verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses. De uitkomsten variëren van (forse) krimp tot groei van het aantal inwoners en huishoudens. De verschillen zijn als volgt:

- De Progneffprognose (2018) gaat uit van een krimp van -300 huishoudens in de periode tot 2030.
- Primos (2019) gaat uit van een groei van +130 huishoudens in de periode tot 2030.
- CBS (2019) gaat uit van een groei van +280 huishoudens in de periode tot 2030.

De grote verschillen worden met name verklaard door aannames ten aanzien van het buitenlands migratiesaldo. In de Progneff-prognose is gerekend met een licht negatief buitenlands migratiesaldo, terwijl het CBS uitgaat van een fors positief buitenlands migratiesaldo. De ontwikkeling in de afgelopen jaren leert ons dat juist het buitenlands migratiesaldo de belangrijke factor is geweest voor de groei van Vaals. Op basis hiervan lijkt het realistisch om uit te gaan van de Primos- en CBS-prognose. Op basis hiervan lijkt er ruimte voor het toevoegen van +130 tot +280 woningen in de periode tot en met 2030. Met het toevoegen van deze woningen wordt grotendeels ingespeeld op de vraag van buitenlandse vestigers. De CBS-prognose geldt hierbij als bovengrens, waarbij de vraag is of de buitenlands instroom ook op langere termijn hoog blijft.

Druk op de koopmarkt neemt toe

De verschillende indicatoren op de koopmarkt in Vaals laten duidelijk zien dat de druk op de markt flink is opgelopen in de afgelopen jaren. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in de eerste helft van 2019 op €211.000 en dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2012. Het aantal transacties schommelt jaarlijks tussen de 74 (2013) en 103 (2017). Het aanbod te koop staande woningen in de afgelopen periode fors gedaald en de theoretische verkooptijden zijn bijna gehalveerd. Dit zijn signalen dat de druk op de koopmarkt de komende tijd verder op zal lopen.

Circa 36% van de huishoudens heeft verhuisplannen

Circa 36% van de huishoudens in Vaals geeft aan in de komende vijf jaar te willen verhuizen. Het zijn vooral kleine huishoudens tot 65 jaar met verhuisplannen en dan met name de groep tot 35 jaar. Van alle 65-plussers geeft ongeveer een kwart aan te willen verhuizen. Als we kijken naar de verhuisgeneigdheid naar eigendomssituatie dan valt op dat een groot deel van de huishoudens in een particuliere huurwoning verhuisplannen heeft. Dit bevestigt het beeld dat particuliere huur voor veel mensen een tijdelijke situatie is. Huishoudens in een koopwoning zijn het minst vaak 'verhuisgeneigd'.

Relatief veel woningzoekenden ervaren problemen bij vinden van een woning

Een grote groep woningzoekenden geeft aan dat zij 'problemen' ervaren bij het vinden van een woning in Vaals. Het vinden van een huur- of koopwoning die aansluit bij de gewenste prijsklasse wordt het vaakst genoemd. Daarnaast valt op dat relatief veel mensen de kwaliteit van de woning noemen, en dit geldt met name voor mensen op zoek naar een koopwoning.

Analyse van feitelijke verhuisbewegingen

Uit de gerealiseerde verhuizingen van de afgelopen jaren blijkt dat huishoudens in Vaals sterk georiënteerd waren op de huurmarkt. De meeste verhuisbewegingen hebben dan ook in de huurvoorraad plaatsgevonden. Hierbij valt op dat het merendeel van de 65-plussers naar een huurappartement is verhuisd. Gezinnen richtten zich vaker op (huur)eengezinswoningen en verhuisden vaker naar een koopwoning dan de andere groepen.

Huidige vraag op basis van de enquête

Als we kijken naar de uitkomsten van de woonwensen op basis van de enquête dan valt op dat de oriëntatie op de koopvoorraad sterker is. Met uitzondering van 65-plussers geven relatief veel woningzoekenden de voorkeur voor een koopwoning. Per huishoudenstype valt op dat:

- 65-plussers zijn vooral op zoek naar een huurappartement gevolgd door een koopappartement. De wens sluit redelijk aan bij de feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden.
- Starters geven aan op zoek te zijn naar een huurappartement of een 2-onder-1-kap koopwoning. Opvallend is dat geen van de thuiswonende jongeren aangeeft een rijwoning te zoeken. Dit zou je wel verwachten vanuit het perspectief van betaalbaarheid.
- Huishoudens tot 65 jaar zijn sterk georiënteerd op vrijstaande koopwoningen of een huurappartement. In de afgelopen jaren is deze groep overigens relatief weinig naar een koopwoning verhuisd.
- Bij gezinnen valt op dat een groot deel de voorkeur geeft aan een vrijstaande woning.

Als we kijken naar de gewenste prijsklassen dan is de vraag naar huurwoningen met een huur boven de €720 per maand zeer beperkt. Alleen ouderen geven relatief vaak aan interesse te hebben in dit segment. Starters zoeken vooral een koopwoning in het segment tot €200.000 of een huurwoning tot €720 p.m. Gezinnen en één/tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar richten zich vooral op koopwoningen tussen €200-€300.000 en huurwoningen tot €720 p.m. Ouderen zoeken huurappartementen tot €720, of een koopappartement.

Kwalitatieve vraag in de komende jaren

De voorgaande vraagprofielen op basis van gedrag en wens zijn gekoppeld aan de verwachte huishoudensontwikkeling en de verwachte verhuisbewegingen van de verschillende huishoudensgroepen. Dit geeft inzicht in marktkansen en marktrisico's van verschillende segmenten. Het uitgangspunt hierbij is dat de confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod gebaseerd is op basis van een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden. Een veronderstelling is bijvoorbeeld dat ouderen doorstromen naar een door hen gewenste woonvorm en een eengezinswoning achterlaten die beschikbaar komt voor anderen. Er zouden dan minder eengezinswoningen nodig zijn dan als er minder doorstroming is. De berekende doorstroming is gebaseerd op feitelijke verhuisbewegingen en daardoor ook realistisch. De praktijk kan echter zijn dat er minder sprake is van doorstroming, waardoor meer eengezinswoningen toegevoegd moeten worden. De gemeente kan de doorstroming monitoren door vanuit de BRP na te gaan welke zelfstandige huishoudens binnen de gemeente zijn verhuisd.

De opgave in de komende jaren ligt met name in het toevoegen van koopwoningen in verschillende segmenten. In de huurvoorraad ligt er voornamelijk in kwalitatieve zin een opgave, namelijk realisatie van geschikte woningen voor huisvesting van ouderen. Het gaat hierbij om geschikte appartementen voorzien van lift. Vanuit de lokale vraag is de vraag naar particuliere huur in Vaals beperkt. Hierbij is niet gekeken naar de vraag afkomstig van de Duitse markt (waaronder expats). Daarbij is de vraag naar studenteneenheden ook niet meegenomen.

De interesse voor de verschillende locaties ziet er als volgt uit:

Von Clermontpark

Op basis van de enquête is dit de populairste locatie in Vaals. 43% van de respondenten met een verhuishwens geeft aan hier te willen wonen. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren en ouderen. Gelet op de omvang en ligging liggen hier kansen voor realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Voormalig Esso station Maastrichterlaan

Ongeveer 27% van de respondenten geeft de voorkeur aan deze locatie. Hierbij valt op dat 65-plussers iets minder vaak aangeven op deze locatie te willen wonen. Relatief veel jongeren geven aan interesse te hebben in deze locatie.

Aan de Linde

Naar schatting 36% van de respondenten geeft aan interesse te hebben in een woning op deze locatie. Het gaat hierbij om zowel jongeren als gezinnen. Deze locatie is minder in trek bij ouderen.

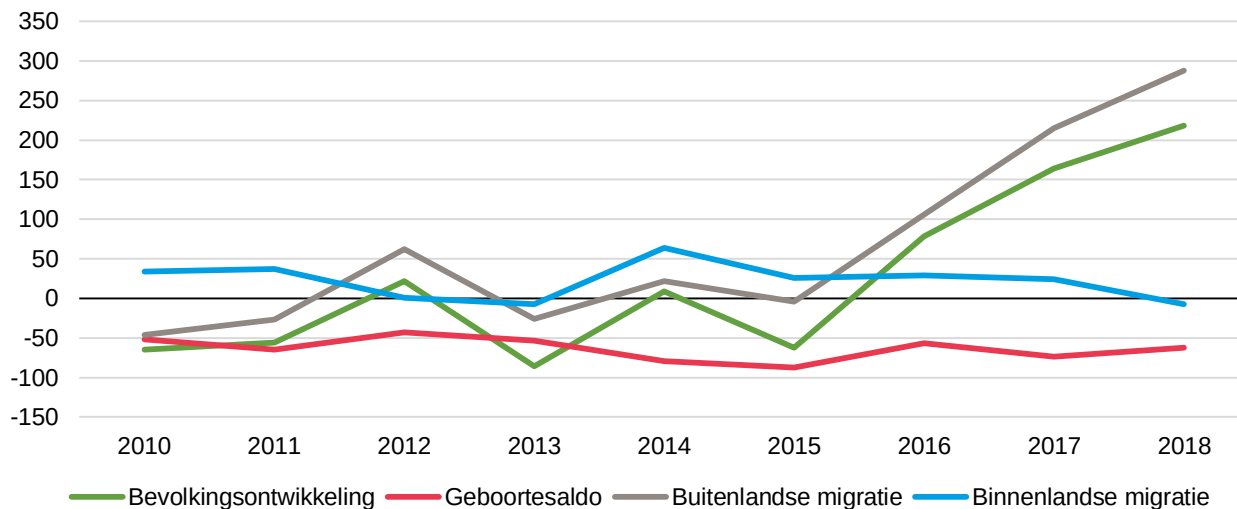
A hand in a suit jacket pointing upwards with the index finger. A large green circle is positioned to the left of the hand. Several dashed lines radiate from the hand, connecting to various small circles of different sizes scattered across the background. The background is a dark, blurred image of a person in a suit.

Inleiding

- In opdracht van gemeente Vaals heeft consortium Moventem-Companen een onderzoek over de woningmarkt en de woonbehoefte uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een cijfermatige analyse over het functioneren van de woningmarkt op basis van bestaande statistische databronnen. Het tweede deel is een enquête die is uitgevoerd onder huishoudens om de woonwensen en het woningmarktgedrag van huishoudens in Vaals in beeld te brengen. Alle huishoudens in de gemeente zijn verzocht om deel te nemen aan het onderzoek via een uitnodigingsbrief. Aanvullend zijn de thuiswonende jongeren in de leeftijd 18 tot 30 jaar aangeschreven. De inwoners hebben de mogelijkheid gehad om de vragenlijst in te vullen tussen 3 oktober en 21 oktober 2019.
- De totale respons bedraagt 360 huishoudens, waaronder 28 thuiswonende jongeren. Dit is voldoende om op totaalniveau uitspraken te kunnen doen met een betrouwbaarheidsinterval van 95% (doen we dit onderzoek nogmaals 100 keer op exact dezelfde wijze, dan krijgen we 95 keer dezelfde uitkomst) en een nauwkeurigheidsmarge van 5% (resultaten kunnen in werkelijkheid tussen 5% hoger en 5% lager uitvallen). Een betrouwbaarheidsniveau van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5% is gangbaar en algemeen geaccepteerd bij (statistisch) kwantitatief onderzoek.
- Binnen dit onderzoek zijn de resultaten gewogen naar huishoudenssamenstelling. Hiermee zijn de resultaten gecorrigeerd om de mogelijke invloed van de niet geheel representatieve steekproef weg te nemen. Er is in het onderzoek geen rekening gehouden met de vraag afkomstig van de Duitse markt (waaronder studenten).
- De resultaten van dit onderzoek worden in het voorliggende document beschreven middels diagrammen en tabellen. Door routes in de vragenlijst en vragen waarbij meerdere antwoorden mogelijk zijn, kan het voorkomen dat het aantal respondenten en/of het aantal antwoorden niet overal gelijk is in deze rapportage. Om deze redenen wordt ter volledigheid bij de resultaten aangegeven hoeveel respondenten ('n') de betreffende vraag hebben beantwoord. Door afrondingsverschillen telt niet alles op tot 100%. Bij sommige vragen konden respondenten meerdere antwoorden geven. Het totale percentage komt dan hoger dan 100% te liggen.
- In bijlage 1 van deze rapportage staan de achtergrondgegevens van de respondenten weergegeven. Deze bijlage is aan het einde van deze rapportage te vinden.
- In bijlage 2 van deze rapportage wordt nader ingegaan op de betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en representativiteit van de resultaten. Deze bijlage is aan het einde van deze rapportage te vinden.

Huidige functioneren van de woningmarkt

Bevolkingsontwikkeling 2010-2018



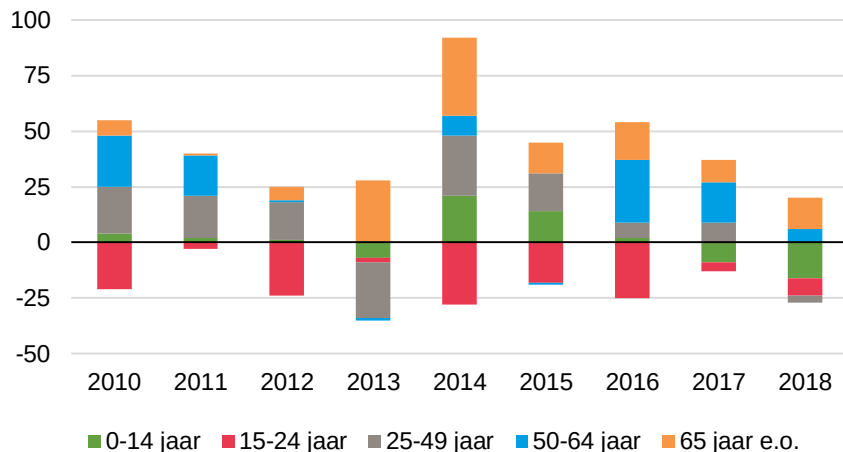
Bron: CBS 2019

Het aantal inwoners is in de afgelopen jaren toegenomen

De gemeente Vaals telde per 1-1-2019 10.090 inwoners. Sinds 2010 is het aantal inwoners met circa 220 personen toegenomen. Met name vanaf 2016 is het aantal inwoners in Vaals sterk toegenomen. Deze groei wordt in belangrijke mate verklaard door het positieve buitenlandse migratiesaldo en in mindere mate het positieve binnenlandse migratiesaldo. In de periode vanaf 2010 vestigden zich per saldo gemiddeld +65 personen uit het buitenland en +20 personen vanuit andere Nederlandse gemeenten.

Daarnaast valt op dat het geboortesaldo negatief is. Het aantal geboorten ligt lager dan het aantal sterften en dit betekent dat de afgelopen jaren de bevolking niet meer is toegenomen op basis van natuurlijke groei. Migratie is dus essentieel voor groei van de bevolking van Vaals. Zonder een positief migratiesaldo zal er sprake zijn van een afname van de bevolking.

Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse



Bron: CBS 2019

Verhuisbewegingen tussen gemeenten 2011-2018

Gemeente	Vestiging Vaals		Vertrek Vaals		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Gulpen-Wittem	399	15%	302	12%	97
Heerlen	322	12%	349	14%	-27
Maastricht	224	8%	246	10%	-22
Simpelveld	204	8%	192	8%	12
Kerkrade	174	7%	226	9%	-52
Overig Limburg	157	6%	166	7%	-9
Overig Nederland	540	20%	430	17%	110
Totaal Nederland	2654	100%	2487	100%	167

Bron: CBS 2019

Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd

In de afgelopen jaren vestigden zich per saldo vooral 50-plussers vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast valt op dat Vaals aantrekkingskracht heeft op personen in de gezinsfase (25-49 jaar). Met uitzondering van 2013 en 2018 vestigde deze groep zich in de gemeente. Voor jongeren in de leeftijd 15-24 jaar geldt dat zij per saldo de gemeente verlaten. Werk of studie elders in het land zijn doorgaans de achterliggende motieven. Dit is overigens een gebruikelijk beeld dat geldt voor de meeste Nederlandse gemeenten. *NB: het gaat hierbij om verhuisbewegingen tussen Nederlandse gemeente. De instroom van Duitse studenten is hierin niet meegenomen.*

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De verhuisbewegingen tussen Vaals en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. Vaals heeft de sterkste verhuisrelaties met de gemeenten Gulpen-Wittem, Heerlen en Maastricht. Tussen deze gemeenten vinden in absolute zin de meeste verhuisbewegingen plaats. Per saldo vestigen mensen zich uit Gulpen-Wittem in Vaals (+97) en is er een klein vertrekoverschot met Heerlen (-27) en Maastricht (-22).

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom

	Aantal	Aandeel
Koopvoorraad	2.490	45%
Huur corporatie (Krijtland Wonen)	1.559	29%
Huur overig	1.455	26%
Eigendom onbekend	20	0%
Gemeente Vaals	5.524	100%

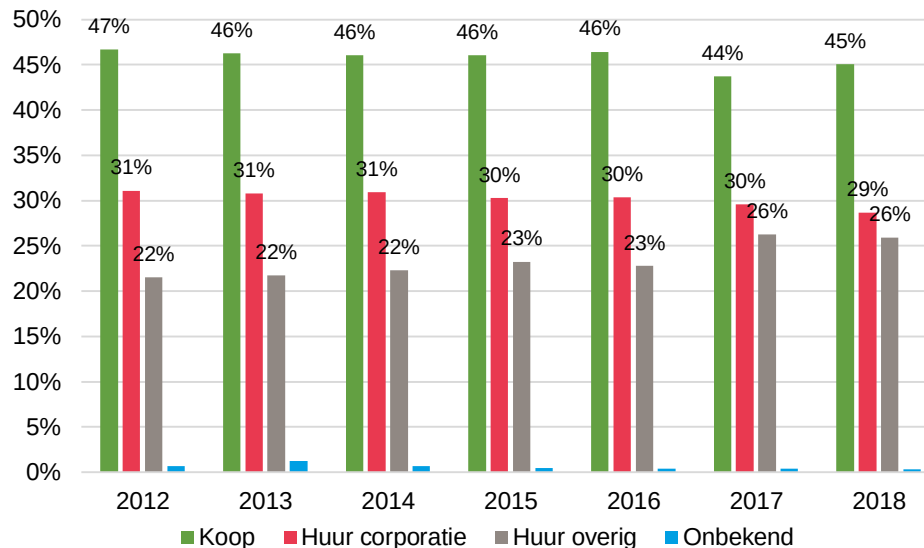
Bron: CBS 2019

Samenstelling woningvoorraad corporatiesector

	Aantal	Aandeel
Goedkoop (<€417)	271	17%
Betaalbaar (€417-€640)	1.014	65%
Duur (€640-€710)	177	11%
Duur + (> €710)	97	6%
Totaal	1.559	100%

Bron: Krijtland wonen 2019

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm

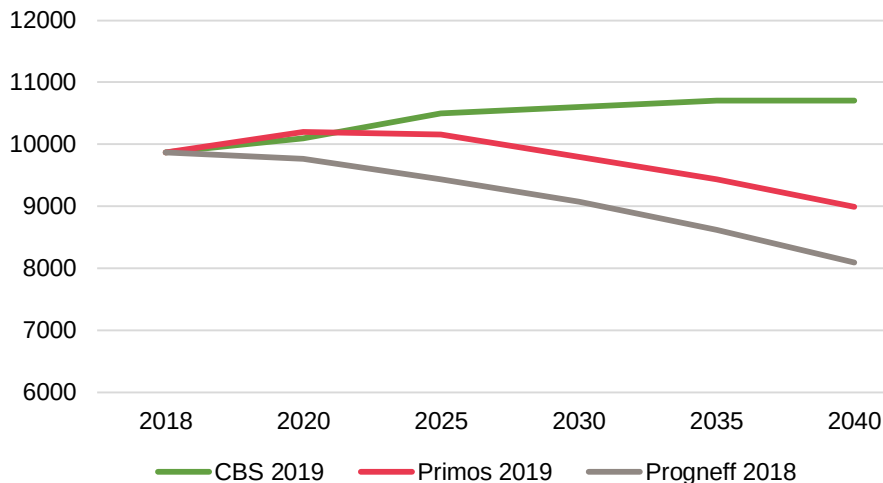


Bron: CBS 2019

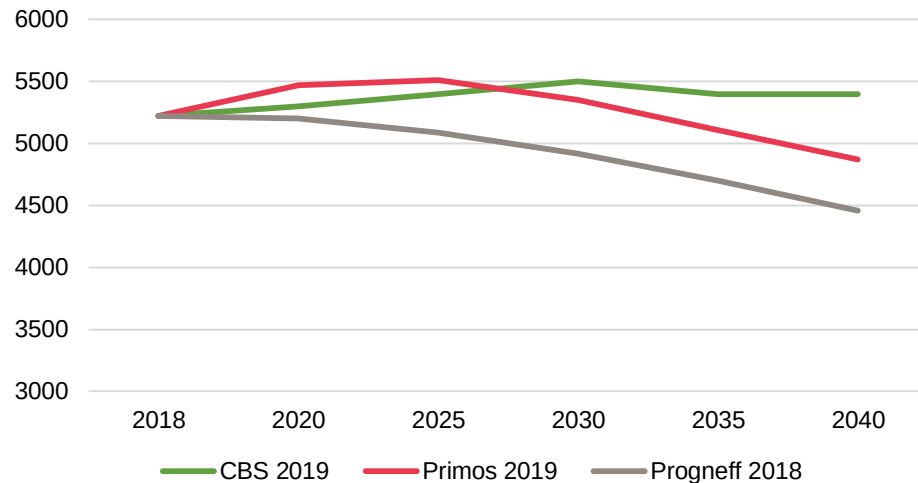
Vaals kent relatief grote particuliere huurvoorraad

De gemeente Vaals telt 5.524 woningen. Ongeveer 45% van de voorraad is een koopwoning en 29% een corporatiewoning van Krijtland Wonen (voorheen Woningstichting Vaals). Kenmerkend voor Vaals is het relatief grote aandeel particuliere huurwoningen, dit is ruim een kwart van de woningvoorraad. De afgelopen jaren is het aandeel particuliere huurwoningen toegenomen van 22% (2014) naar 26% (2018). Dit kan onder andere worden verklaard door de bouw van zelfstandige studentenwoningen. Over de precieze samenstelling en het prijsniveau van de particuliere voorraad zijn geen gegevens beschikbaar. Het merendeel van de woningvoorraad van Krijtland Wonen heeft een huurprijs tot €640, waarvan 17% tot €417 per maand. Circa 6% heeft een huurprijs van meer dan €710.

Bevolkingsprognose 2018-2040



Huishoudensprognose 2018-2040



	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2018-2030	2018-2040
CBS 2019	9.870	10.100	10.500	10.600	10.700	10.700	730	830
Primos 2019	9.870	10.200	10.160	9.800	9.430	8.990	-70	-880
Progneff 2018	9.870	9.760	9.430	9.070	8.620	8.090	-800	-1.780

	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2018-2030	2018-2040
CBS 2019	5.220	5.300	5.400	5.500	5.400	5.400	+280	+180
Primos 2019	5.220	5.470	5.510	5.350	5.110	4.870	+130	-350
Progneff 2018	5.220	5.200	5.090	4.920	4.700	4.460	-300	-760

Er zijn grote verschillen in de uitkomsten van de verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses en dit varieert van (forse) krimp tot groei van het aantal inwoners en huishoudens. De afgelopen jaren is gebleken dat de uitkomsten van verschillende prognoses voor Vaals niet aansluiten bij de feitelijke ontwikkeling van de bevolking. Waar veel prognoses in het verleden bevolkingskrimp voorspelden, blijkt het aantal inwoners toch te zijn gegroeid. Hier speelt ook de ligging en positie ten opzichte van Aken een belangrijke rol in.

- Progneff 2018 gaat uit van een (forse) daling van zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de komende jaren. In de periode tot 2030 gaat het om een afname van 800 inwoners en afname van 300 huishoudens. Na 2030 zet de krimp verder door.
- Primos 2019 gaat uit van een (beperkte) groei van de bevolking en het aantal huishoudens in de periode tot 2025. Na 2025 neemt zowel het aantal personen als huishoudens af.
- De CBS-prognose is het meest positief over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de komende jaren. In de periode tot en met 2030 neemt het aantal huishoudens met +280 toe en na 2030 is er sprake van een beperkte daling van het aantal huishoudens (-100 huishoudens).

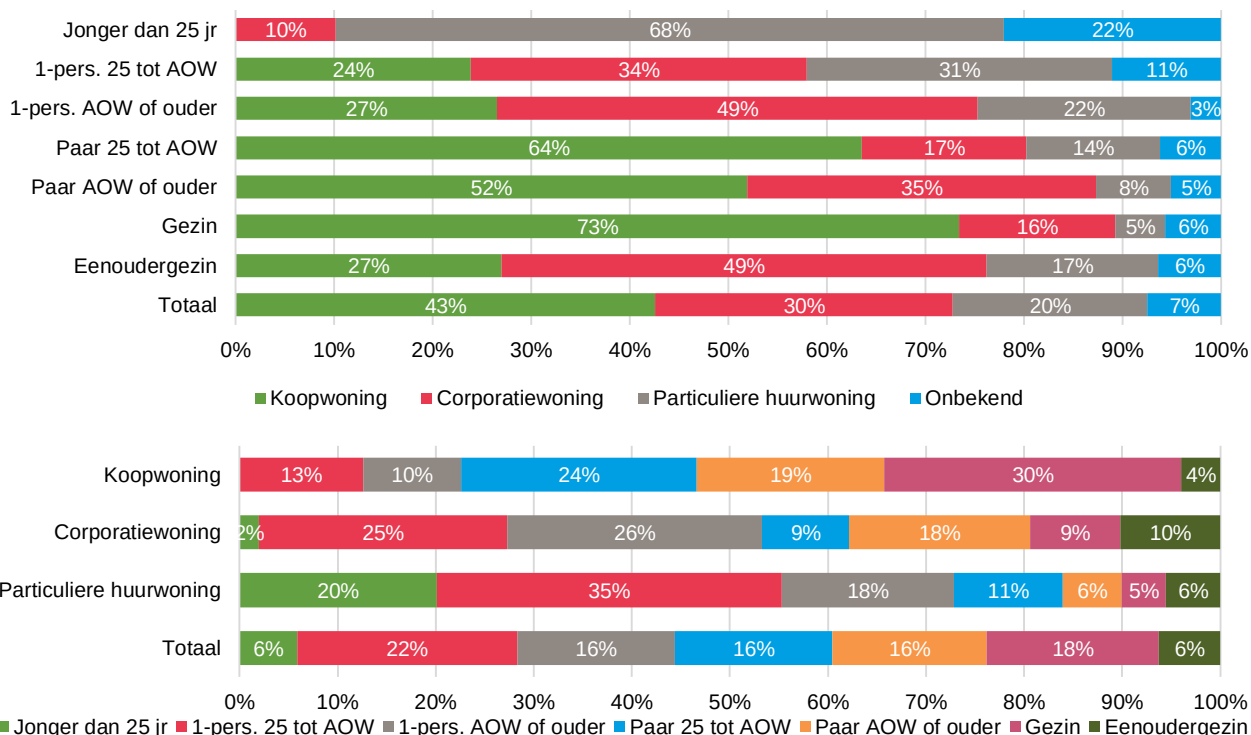
	Aannames Progneff 2018			Aannames CBS 2019		
	Geboorte-saldo	Binnenl. mig. saldo	Buitenl. mig. saldo	Geboorte-saldo	Binnenl. mig. saldo	Buitenl. mig. saldo
2018-2019	-90 p.j.	31 p.j.	3 p.j.	x	x	X
2020-2024	-92 p.j.	34 p.j.	-8 p.j.	-80 p.j.	-20 p.j.	160 p.j.
2025-2029	-94 p.j.	29 p.j.	-7 p.j.	-60 p.j.	-80 p.j.	160 p.j.
2030-2034	-105 p.j.	23 p.j.	-9 p.j.	-60 p.j.	-80 p.j.	160 p.j.
2035-2039	-114 p.j.	19 p.j.	-10 p.j.	-60 p.j.	-80 p.j.	140 p.j.
2040-2044	-110 p.j.	16 p.j.	-10 p.j.	-60 p.j.	-80 p.j.	140 p.j.
2045-2049	-105 p.j.	13 p.j.	-10 p.j.	-60 p.j.	-80 p.j.	140 p.j.

Uitkomsten prognoses nader verklaard

De grote verschillen tussen de prognoses worden verklaard door verschillende aannames t.a.v. het migratie- en geboortesaldo. In de bovenstaande tabel zijn de aannames weergegeven die ten grondslag liggen aan de Progneff en de CBS-prognose. Hierbij valt op dat het grootste verschil wordt verklaard door verschil in aanname over het buitenlands migratiesaldo.

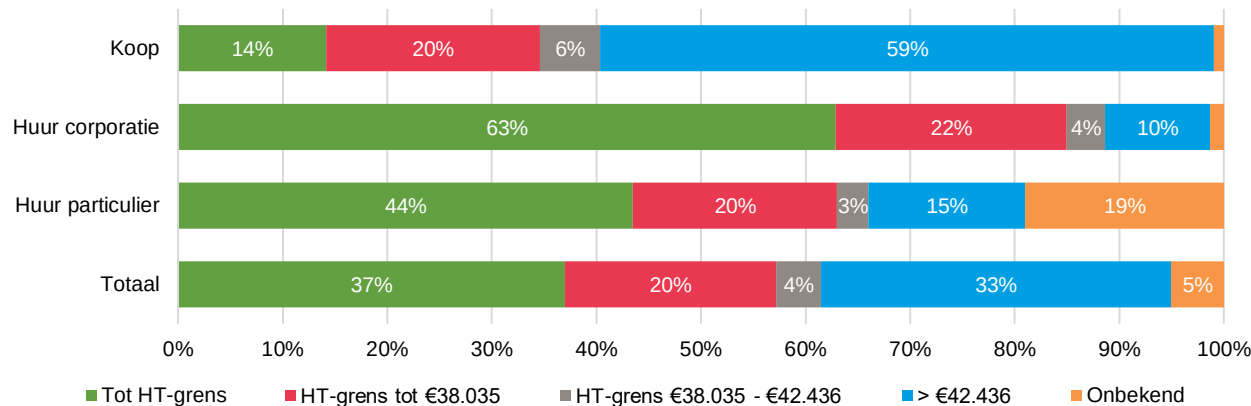
- In de Progneff prognose wordt gerekend met een licht buitenlands vertreksaldo, terwijl het CBS juist uitgaat van een forse instroom van circa 160 personen per jaar uit het buitenland. Ter vergelijking: in de periode 2014-2018 vestigden zich per saldo 125 personen per jaar uit het buitenland. In de periode 2016-2018 ging het om een instroom van +200 personen per jaar.
- Ook ten aanzien van het buitenlands migratiesaldo zijn er, weliswaar kleinere, verschillen. In de Progneff-prognose is het binnenlands migratiesaldo licht positief, terwijl het CBS uitgaat met een licht binnenlands vertrekoverschot in de periode tot en met 2024 en dit vertrekoverschot neemt in de jaren daarna licht toe. Ter vergelijking: in de periode 2014-2018 bedroeg het feitelijke binnenlands migratiesaldo +27 personen per jaar en is daarmee vergelijkbaar met de Progneff-prognose.
- Het geboortesaldo in de Progneff-prognose is negatief en dit neemt in de komende jaren verder toe. Het CBS gaat ook uit van een negatief geboortesaldo maar na 2025 neemt het aantal geboorten iets toe. Dit hangt mogelijk samen met de instroom van mensen uit het buitenland.
- *NB: De aannames die ten grondslag liggen aan de Primos-prognose zijn niet beschikbaar.*

Gelet op het feit dat buitenlandse migratie een belangrijke factor is in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van de gemeente Vaals lijkt het onwaarschijnlijk dat deze in de komende jaren (licht) negatief zal zijn. Op basis hiervan lijkt het realistisch om voor de korte termijn (tot en met 2030) uit te gaan van de Primos- en de CBS-prognose. De kwantitatieve woningbehoefte ligt daarmee tussen de +130 en +280 woningen in de periode tot en met 2030. Op langere termijn is de bevolkings- en huishoudensprognose lastig te kwantificeren vanwege de onzekerheden die toenemen.



Bron: Lokale monitor wonen 2019.

Het merendeel van de tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen woont in een koopwoning. Jongeren en éénpersoonshuishoudens zijn juist sterk gericht op de huursector. Duidelijk is dat de corporatievoorraad in Vaals een belangrijke functie heeft in de huisvesting van éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen. Daarbij valt op dat circa 44% van de huurders in een corporatiewoning de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt. In de particuliere huurvoorraad wonen relatief veel jongeren en éénpersoonshuishoudens in de leeftijd vanaf 25 tot de AOW-gerechtigde leeftijd. Het aandeel gezinnen en éénoudergezinnen in dit deel van de woningvoorraad is beperkt.

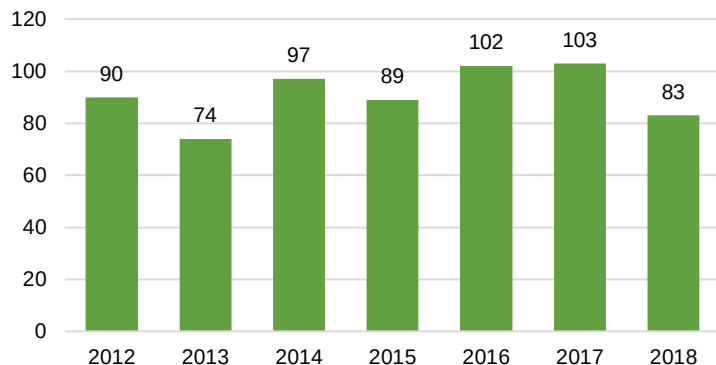


Circa 89% huurders sociale voorraad heeft inkomen tot €42.436

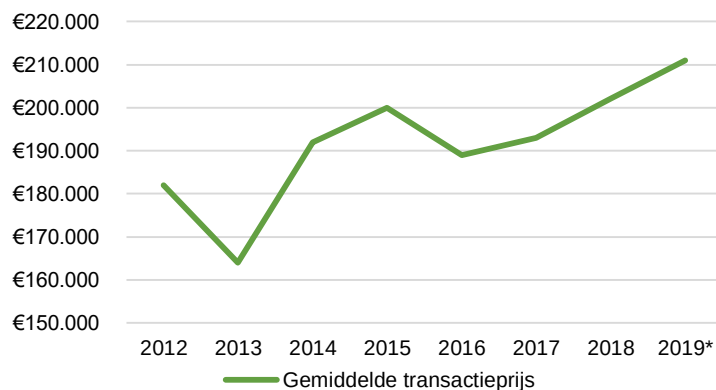
Van alle huishoudens in Vaals heeft naar schatting 62% een inkomen tot €42.436 per jaar. In de sociale huurvoorraad heeft ongeveer 89% van de huurders een inkomen lager dan €42.436 per jaar en circa 10% een inkomen daarboven (goedkope scheefheid). Circa 63% van de huurders in een corporatiewoning heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

De particuliere huurvoorraad huisvest ook relatief veel lagere inkomens. Naar schatting 44% van de huurders in de particuliere voorraad heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens en 64% heeft een inkomen tot €38.035 per jaar. Circa 15% heeft een inkomen van meer dan €42.436.

Aantal transacties koopmarkt



Gemiddelde transactieprijs



Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tussenwoning	26	20	25	19	22	22	16
Hoekwoning	19	13	16	15	22	12	14
2^1 kap	13	11	18	18	21	22	15
Vrijstaand	10	7	15	16	15	19	18
Appartement	20	18	20	19	16	26	19

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019.

Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs naar woningtype

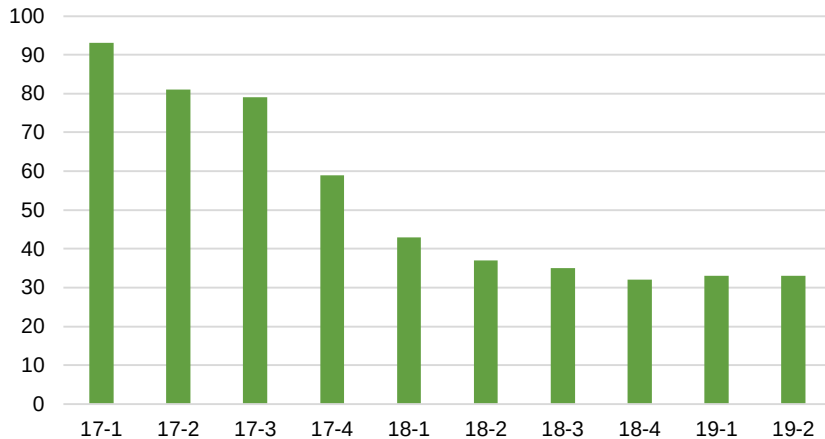
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Tussenwoning	€188.000	€172.000	€153.000	€165.000	€162.000	€211.000	€190.000	€183.000
Hoekwoning	€165.000	€143.000	€169.000	€173.000	€191.000	€202.000	€240.000	€189.000
2^1 kap	€183.000	€163.000	€206.000	€189.000	€205.000	€191.000	€182.000	€212.000
Vrijstaand	€299.000	€352.000	€364.000	€396.000	€308.000	€293.000	€322.000	€337.000
Appartement	€116.000	€92.000	€110.000	€103.000	€121.000	€98.000	€103.000	€119.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019.

Daling aantal transacties, en stijging transactieprijs

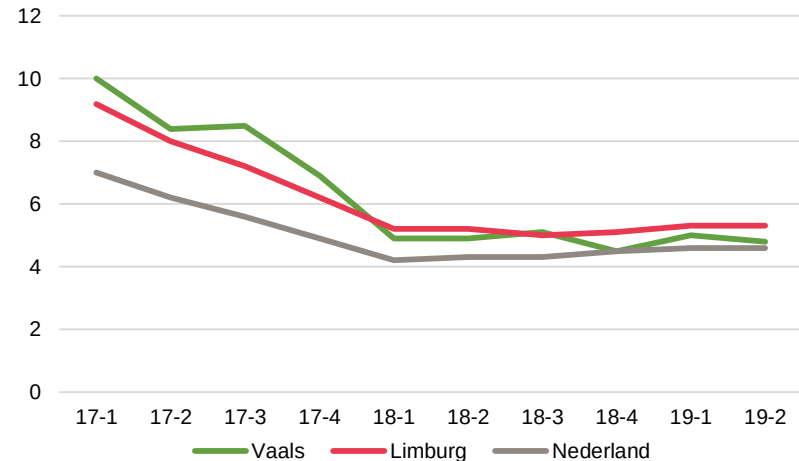
De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in de eerste helft van 2019 op €211.000. Sinds het dieptepunt van de crisis (2013) is de gemiddelde transactieprijs met 16% gestegen. Het aantal transacties ligt tussen de 74 en 103 per jaar. Hierbij valt op dat in 2018 het aantal transacties is gedaald ten opzichte van de twee jaren daarvoor. Van bijna alle woningtypen is de gemiddelde transactieprijs gestegen. De transactieprijzen van tussenwoningen en appartementen liggen op een vergelijkbaar prijsniveau als in 2012. Omdat het aantal transacties per woningtype relatief laag ligt, kunnen uitschieters met een hoge of lage transactieprijs echter veel invloed hebben op de gemiddelde prijs. Voor 2019 geldt verder dat op moment van schrijven alleen de transacties van de eerste helft van het jaar bekend zijn (37 in totaal).

Te koop staand aanbod per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019.

Theoretische verkooptijd (mnd.)



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019.

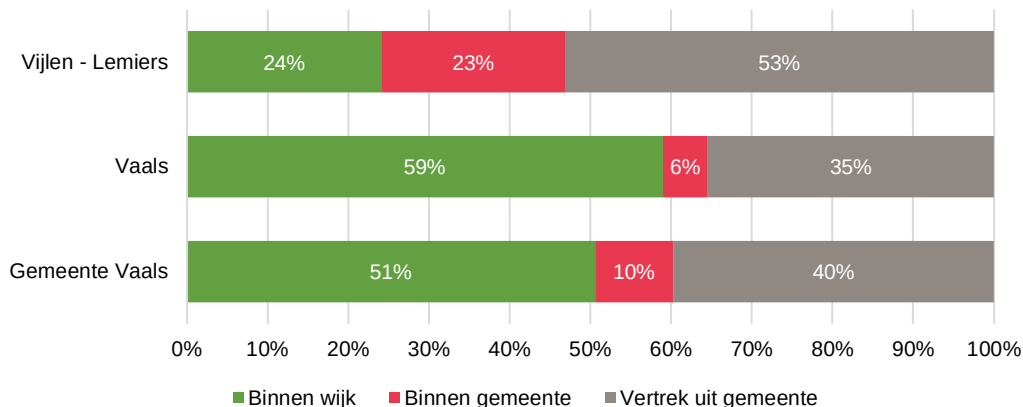
Aanbod neemt af en woningen worden sneller verkocht

Het aanbod te koop staande woningen is de afgelopen periode sterk afgenomen, evenals de theoretische verkooptijd. Hieruit maken we op dat de druk op de koopmarkt sinds 2017 verder is opgelopen. Het aanbod droogt op, de prijzen stijgen en woning worden sneller verkocht.

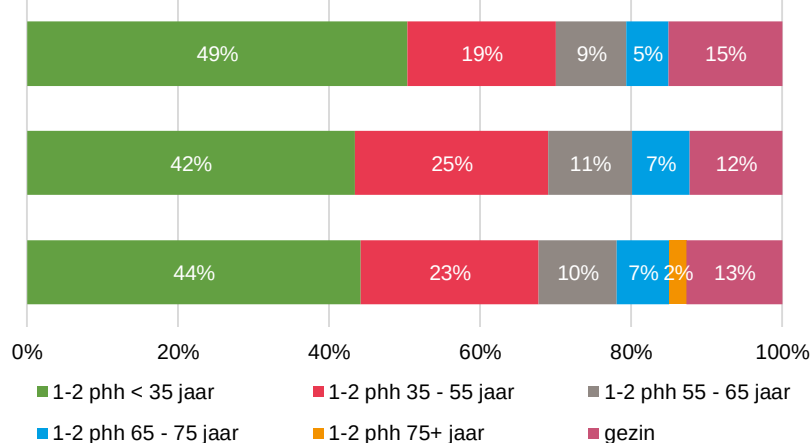
- In het eerste kwartaal van 2017 stonden er nog ruim 90 woningen te koop en dit is in het tweede kwartaal van 2019 afgenomen naar iets meer dan 30 woningen.
- De theoretische verkooptijd in de gemeente Vaals bedroeg begin 2017 ongeveer tien maanden en dit is bijna gehalveerd en bedraagt momenteel ongeveer 5 maanden.

Woonwensen en woningmarktgedrag

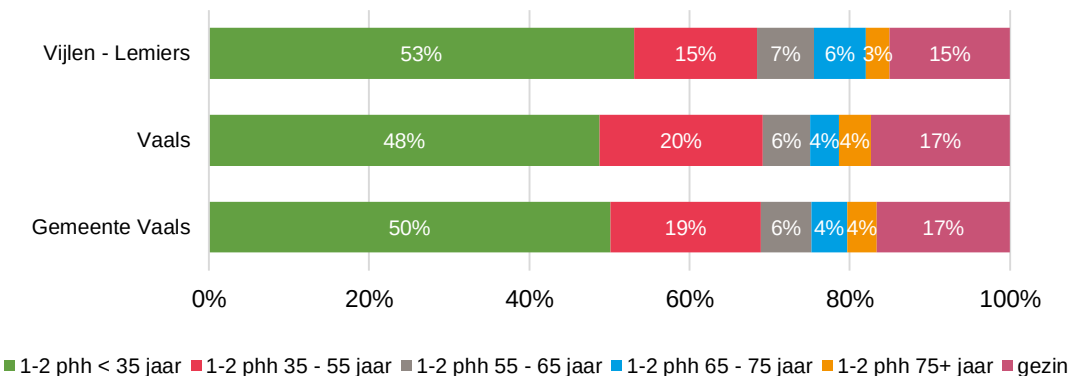
Verhuizingen binnen wijk



Vestigers naar huishoudenstype



Vertrekkers naar huishoudenstype



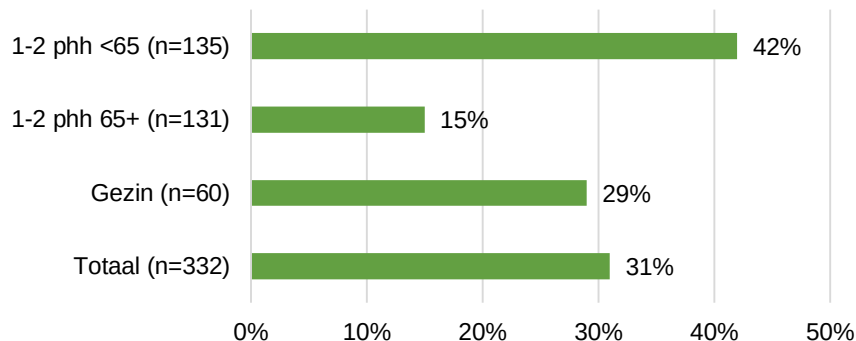
Vaals trekt veel 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 aan

Bijna 60% van de huishoudens in Vaals is de afgelopen jaren (2005-2016) verhuisd binnen de kern. Naar schatting 35% is verhuisd naar een andere gemeente in Nederland. In Vijlen-Lemiers is de kernbinding iets lager en zijn huishoudens iets sterker georiënteerd op andere gemeenten. Het aantal mensen dat naar elders is verhuisd ligt op 53%.

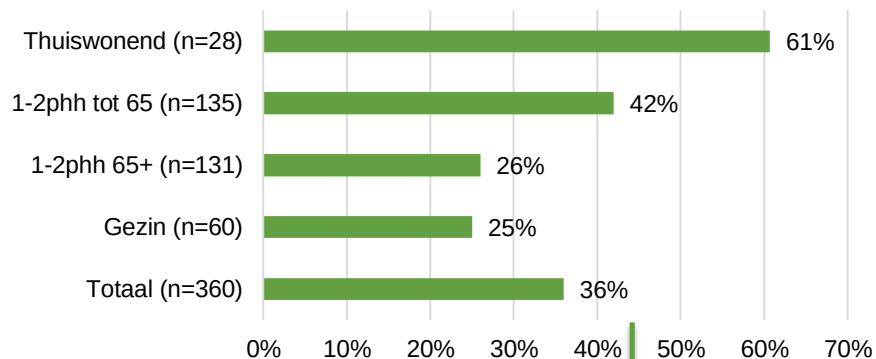
Het merendeel van de vestigers is een 1- of 2-persoonshuishouden tot 35 jaar (44%) of een 1- of 2-persoonshuishouden tussen 35 en 55 jaar (23%). Naar schatting 13% van de vestigers is een gezin.

Het zijn voornamelijk jonge huishoudens tot 35 jaar die de gemeente in de afgelopen jaren hebben verlaten.

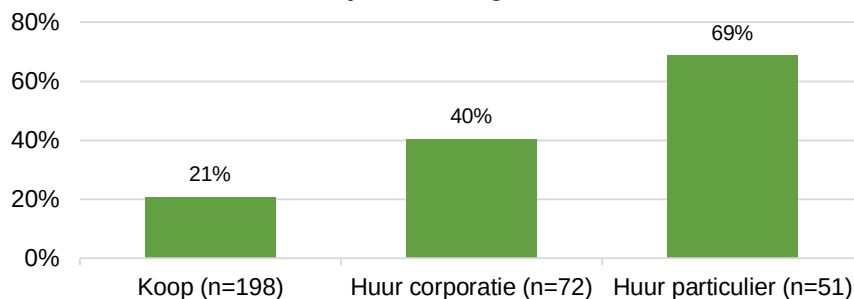
Bent u de afgelopen 5 jaar verhuisd?



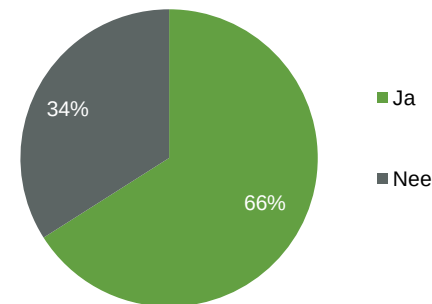
Verhuishwens binnen nu en 5 jaar



Verhuishwens per naar eigendomsvorm



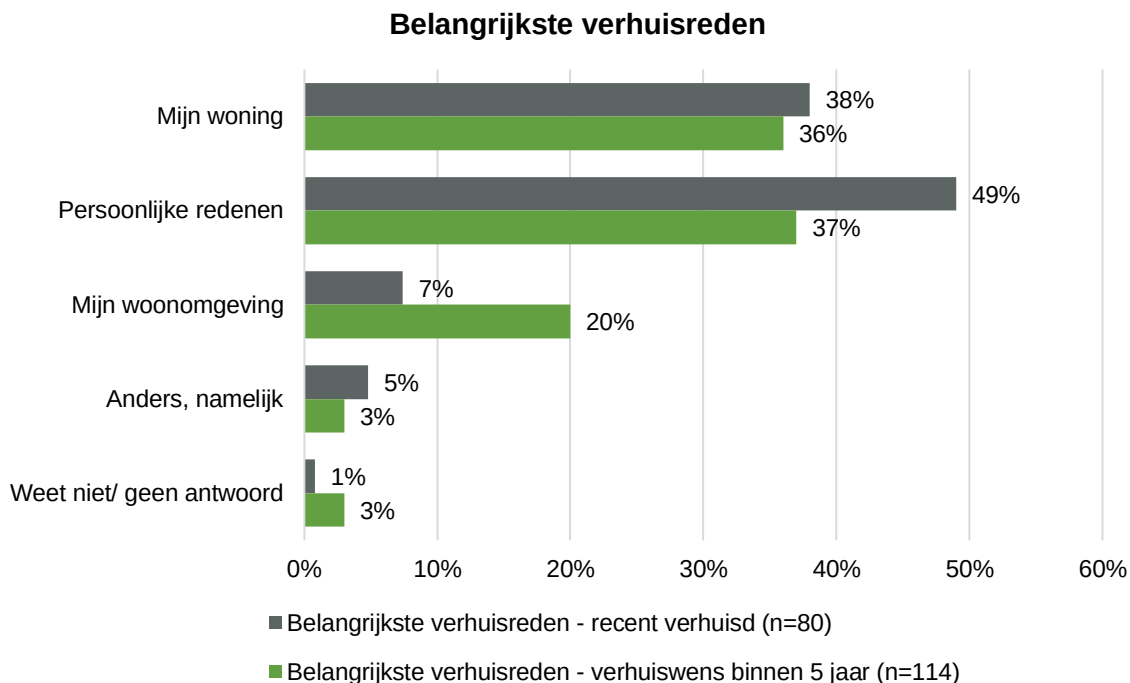
Heeft u al stappen gezet om uw verhuishwens te realiseren?



Heeft gezocht via websites: 24%
Heeft woningen bezocht: 18%

Verhuisgeneigdheid per huishoudenstype

Circa 36% van de huishoudens in Vaals geeft aan in de komende vijf jaar te willen verhuizen. Het zijn vooral 1- en 2-persoonshuishoudens tot 65 jaar die relatief vaak verhuisplannen hebben. Van alle 65-plussers geeft ongeveer een kwart aan te willen verhuizen. In de praktijk verhuist deze groep beduidend minder vaak. Ongeveer 15% van de 65-plussers is in de afgelopen vijf jaar verhuisd. Duidelijk is dat de particuliere huurmarkt voor veel huishoudens een tijdelijke situatie is. Een groot deel van de huurders in de particuliere huurmarkt heeft verhuisplannen (69%). Ook in de sociale huurvoorraad hebben relatief veel huishoudens verhuisplannen (40%).

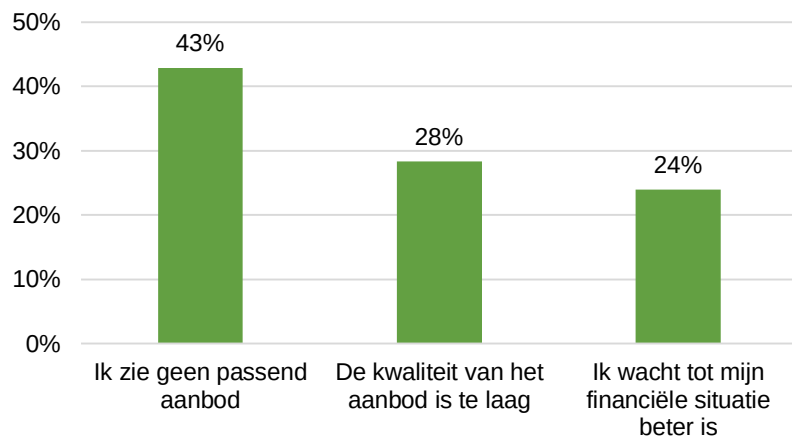


Huishoudens die de afgelopen 5 jaar verhuisd zijn, deden dat voornamelijk vanwege persoonlijke redenen, gevolgd door motieven die samenhangen met de woning. Voor huishoudens die momenteel verhuisplannen hebben zijn zowel persoonlijke redenen als redenen die samenhangen met de woning belangrijke motieven om te verhuizen. De woonomgeving speelt beduidend minder vaak een rol in de keuze om te (gaan) verhuizen.

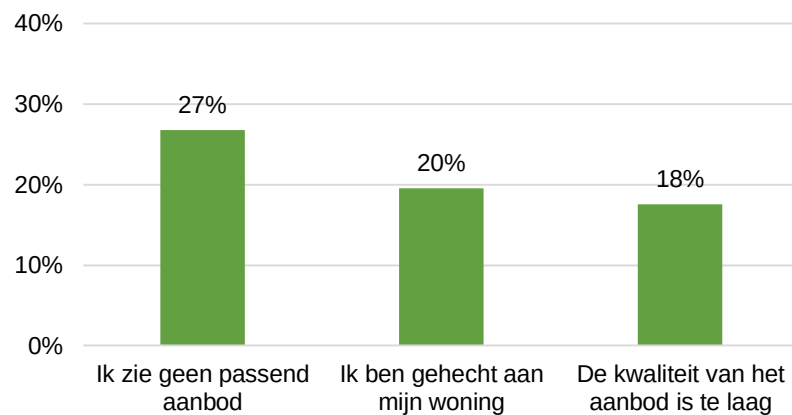
Meest voorkomende redenen per onderwerp:

- Mijn woning: woning te klein, geen/te kleine tuin, woning te duur, woning te groot
- Persoonlijke redenen: uit huis gaan, verandering studie/werk
- Mijn woonomgeving: overlast buurtbewoners

Top 3 zaken die huishoudens met een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen

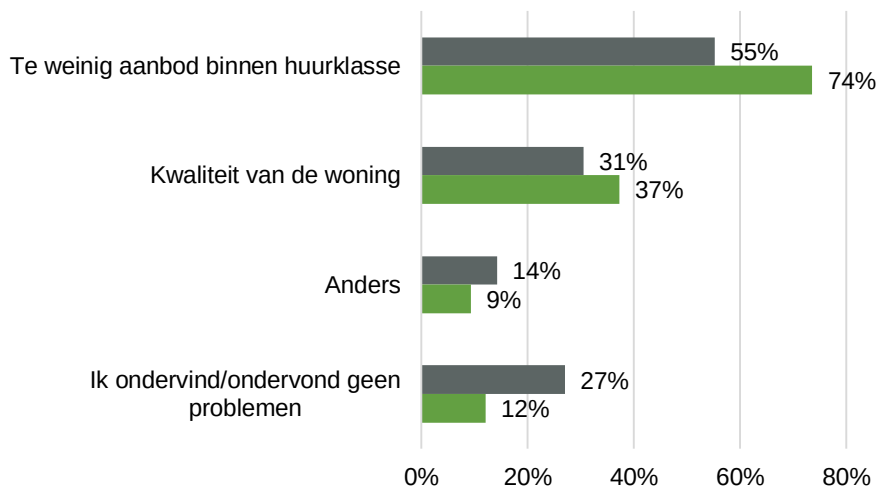


Top 3 zaken die huishoudens zonder een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen



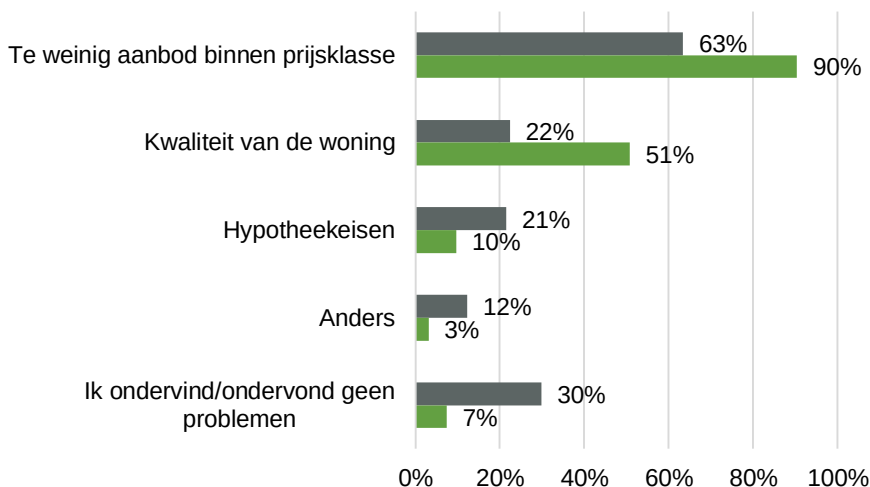
Driekwart van de respondenten met een verhuishwens geeft aan dat er zaken zijn die men ervan weerhoudt te verhuizen. Dit betreft vooral het aanbod (niet passend, te lage kwaliteit) en de financiële situatie. Huishoudens zonder verhuishwens geven daarnaast vooral aan tevreden te zijn met hun huidige woning en deze niet te willen verlaten.

Problemen bij vinden huurwoning



■ Ondervonden problemen - recent verhuisd (n=54)
 ■ Ondervonden problemen - verhuisswens binnen 5 jaar (n=34)

Problemen bij vinden koopwoning



■ Ondervonden problemen - recent verhuisd (n=36)
 ■ Ondervonden problemen - verhuisswens binnen 5 jaar (n=34)

Ervaart men problemen bij het vinden van een woning in Vaals?

Voor huishoudens die de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd geldt dat ongeveer driekwart aangeeft problemen te hebben ervaren bij het vinden van een woning. Meer dan de helft van de respondenten geeft aan dat er te weinig aanbod binnen de (gewenste) huurprijsklasse was. Van de huidige groep woningzoekenden geeft ongeveer 74% dit aan. Voor woningzoekenden met een voorkeur voor een koopwoning is dit zelfs 90%. Daarnaast wordt de kwaliteit van het aanbod vaak als probleem gezien. Dit geldt overigens vaker voor koop- dan huurwoningen. Opvallend is dat huishoudens met de voorkeur voor een koopwoning minder vaak aangeven dat de hypothekeisen een rol spelen dan in het verleden het geval was.

Starters op de koopwoningmarkt hebben aangegeven of zij bekend zijn met de starterslening. Circa 20% is bekend met de regeling en weet hoe dit werkt. Daar staat tegenover dat 64% niet bekend is met de starterslening. Op de vraag of deze lening mogelijkheden biedt om sneller een woning te kunnen kopen geeft het grootste deel aan dit niet te weten.

Starters (thuiswonende jongeren)

Vanwege het lage aantal thuiswonende jongeren dat heeft deelgenomen zijn de resultaten voor deze groep indicatief. 61% van de starters is van plan binnen 5 jaar te verhuizen en 47% daarvan heeft daar al concrete stappen voor gezet. Thuiswonende jongeren willen verhuizen vanwege persoonlijke redenen: ze willen het huis uit of ze verhuizen vanwege werk/studie. Starters geven aan dat er veel zaken zijn die ze ervan weerhouden te verhuizen. Dit betreft vooral het aanbod (lage kwaliteit en geen passend aanbod, beide 47%). Ook geeft 35% van de thuiswonenden met een verhuishwens aan dat ze niet willen huren. Jongeren zoeken met name een huurappartement met een huur tot €720 (27%) of een 2-onder-1-kap koopwoning (27%). Circa 40% zoekt een koopwoning tot €200.000. Qua locatie wonen ze het liefst in de kern Vaals (67%), 24% heeft geen voorkeur voor de locatie.

1-2 persoonshuishoudens tot 65 jaar

42% van de huishoudens is van plan binnen 5 jaar te verhuizen. Driekwart daarvan heeft al stappen gezet om de verhuishwens te realiseren. De huishoudens willen vooral verhuizen omdat hun huidige woning niet meer voldoet aan de wensen. Een groot deel geeft aan niet te verhuizen vanwege het beschikbare aanbod (45% van de huishoudens met een verhuishwens ziet geen passend aanbod). Ook wil 33% wachten tot hun financiële situatie beter is. Huishoudens zonder verhuishwens geven vooral aan gehecht te zijn aan hun woning. De groep met een verhuishwens richt zich vooral op huurappartementen tot €720 en vrijstaande koopwoningen. 35% zoekt een koopwoning tussen €200.000 - €300.000. Ze verhuizen het liefst naar een woning in de kern Vaals (44%) of naar een andere gemeente (41%). Dit laatste geldt vooral voor jongere huishoudens tot 35 jaar.

1-2 persoonshuishoudens 65+

Van de oudere huishoudens heeft 26% een verhuishwens. Daarvan heeft 59% al stappen gezet om deze wens te realiseren. Zij willen vooral verhuizen omdat de huidige woning niet meer voldoet (44%). Circa 41% van de ouderen met een verhuishwens ziet echter geen passend aanbod en 15% wacht tot men echt niet anders kan. Oudere huishoudens die niet willen verhuizen geven vooral aan dat ze gehecht zijn aan hun woning, dat ze niet weg willen uit hun sociale omgeving of dat ze liever de eigen woning geschikt maken. 65-plussers met een verhuishwens zijn vooral op zoek naar huurappartementen, echter zoekt ook 30% een koopappartement. Circa 65% van de verhuisgeneigden woont het liefst in de kern Vaals.

Gezinnen

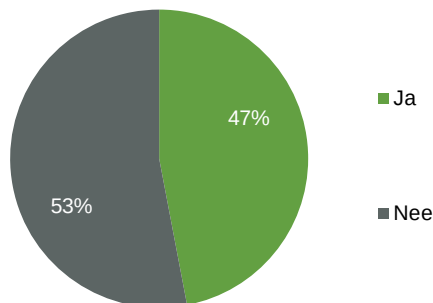
Het aandeel gezinnen met een verhuishwens, circa 25%, is relatief laag. Naar schatting 67% van de gezinnen met een verhuishwens heeft al concrete stappen gezet. Ze willen voornamelijk verhuizen vanwege hun woning. Een groot deel van de verhuisgeneigden geeft echter aan dat er geen passend aanbod is (40%). Gezinnen die niet willen verhuizen zijn tevreden met hun huidige woning (39%), willen niet weg uit hun sociale omgeving (28%) of maken liever hun eigen woning geschikt (19%). Gezinnen zoeken voornamelijk (vrijstaande) koopwoningen. Men zoekt voornamelijk een woning tussen €200.000 - €300.000 (33%). 17% richt zich op duurdere woningen. 47% woont het liefst in de kern Vaals, 20% verhuist liever naar/binnen het buitengebied.



Verhuishwens

61%

Heeft u al stappen gezet om uw verhuishwens te realiseren? (n=17)



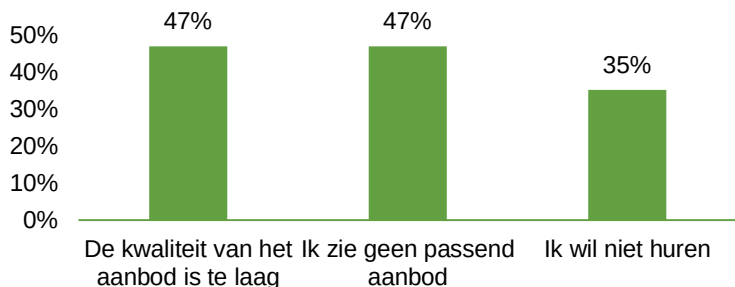
Belangrijkste verhuisreden



Persoonlijke redenen: 94%

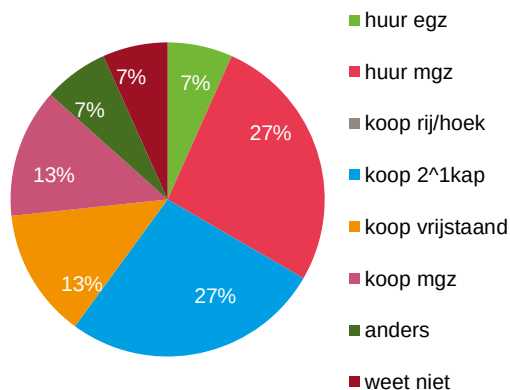
- Uit huis gaan
- Werk/studie

Top 3 zaken die starters met een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen (n=17)

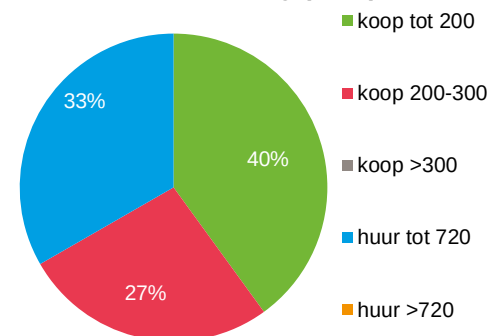


Slechts 12% geeft aan dat er geen zaken zijn die ze ervan weerhouden te verhuizen

Gewenste woning (n=17)



Gewenste woning (n=17)



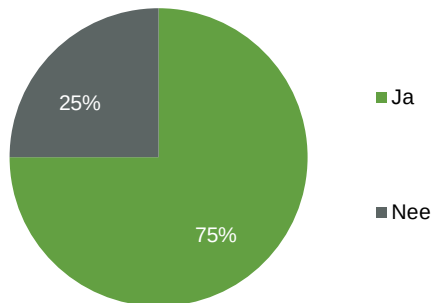
In kern Vaals: 67%
Geen voorkeur waar: 24%



Verhuishwens

42%

Heeft u al stappen gezet om uw verhuishwens te realiseren? (n=48)



Belangrijkste verhuisreden



Mijn woning: 43%

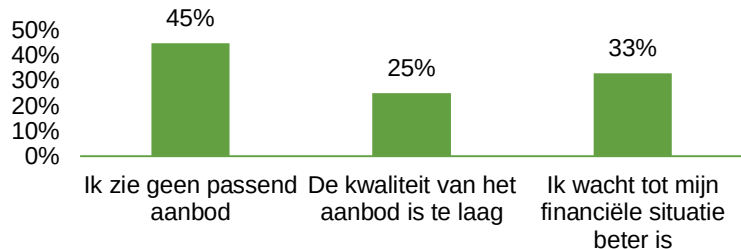


Persoonlijke redenen: 27%

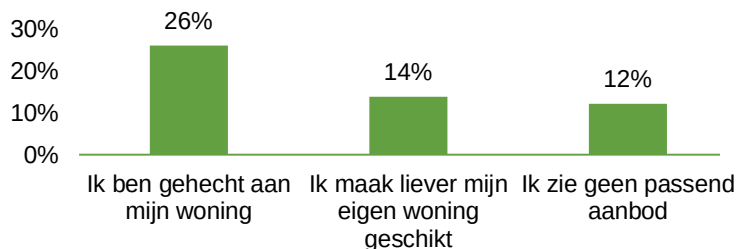


Woonomgeving: 24%

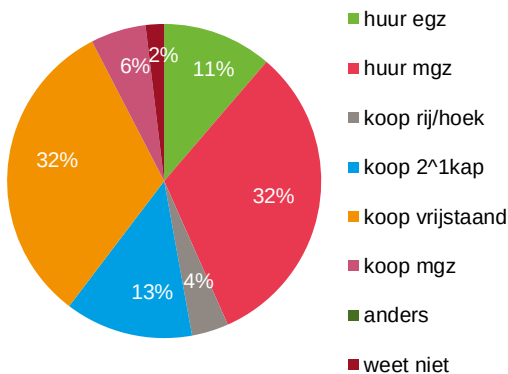
Top 3 zaken die huishoudens met een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen (n=48)



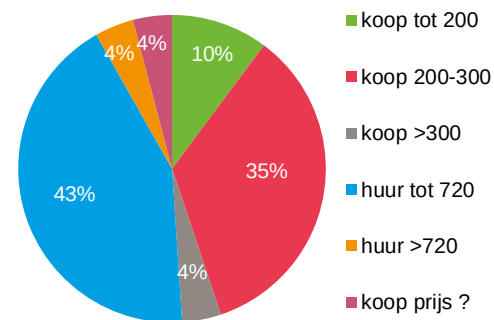
Top 3 zaken die huishoudens zonder een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen (n=87)



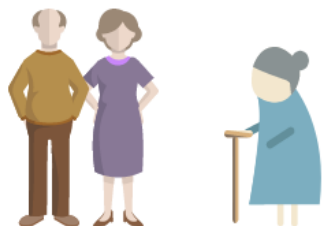
Gewenste woning (n=48)



Gewenste woning (n=48)



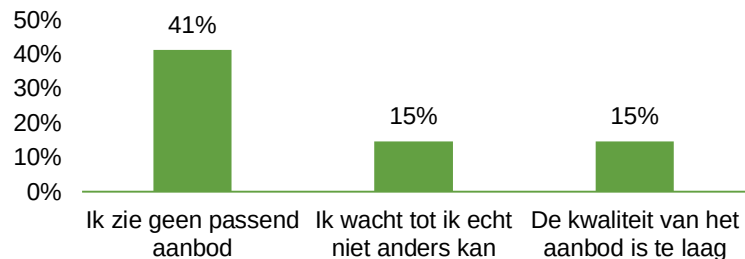
In kern Vaals: 44%
Andere gemeente: 41% (vooral <35 jaar: 65%)



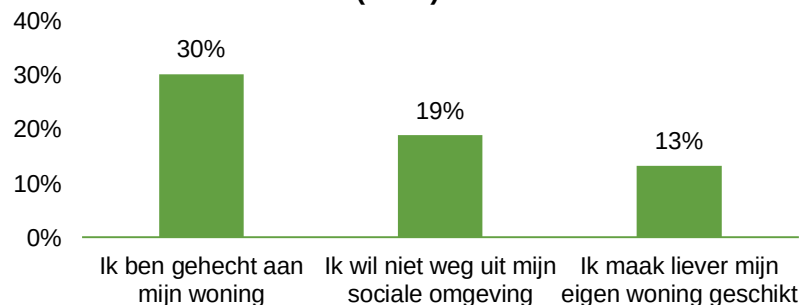
Verhuishwens

26%

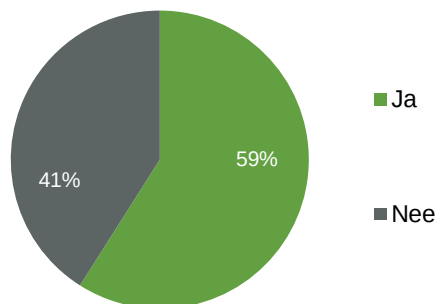
Top 3 zaken die ouderen met een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen (n=34)



Top 3 zaken die ouderen zonder een verhuishwens ervan weerhouden te verhuizen (n=97)



Heeft u al stappen gezet om uw verhuishwens te realiseren? (n=34)



Belangrijkste verhuisreden



Mijn woning: 44%

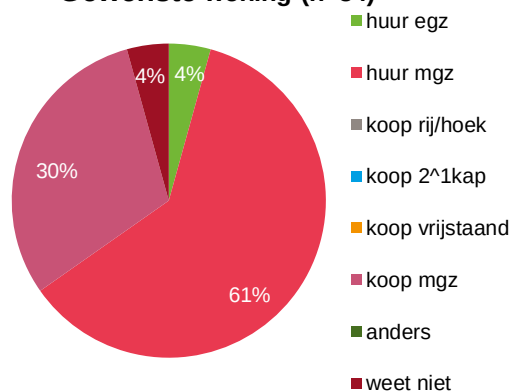


Persoonlijke redenen: 32%

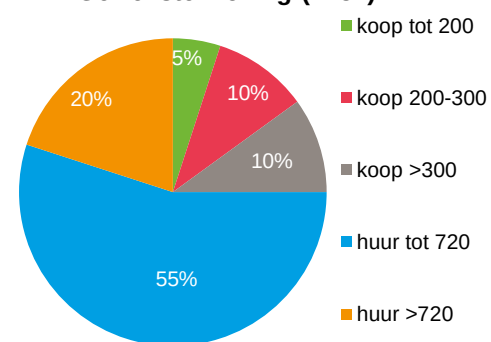


Woonomgeving: 15%

Gewenste woning (n=34)



Gewenste woning (n=34)



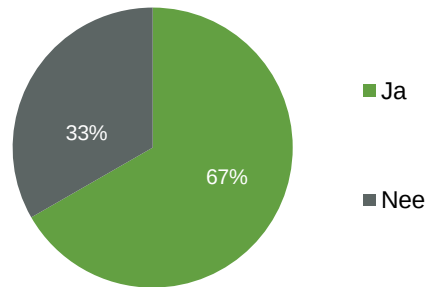
In kern Vaals: 65%
Andere gemeente: 28%



Verhuiswens

25%

Heeft u al stappen gezet om uw verhuiswens te realiseren? (n=15)



Belangrijkste verhuisreden



Mijn woning: 40%

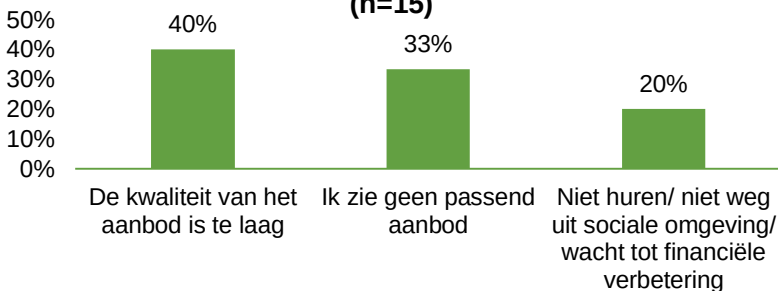


Woonomgeving: 30%

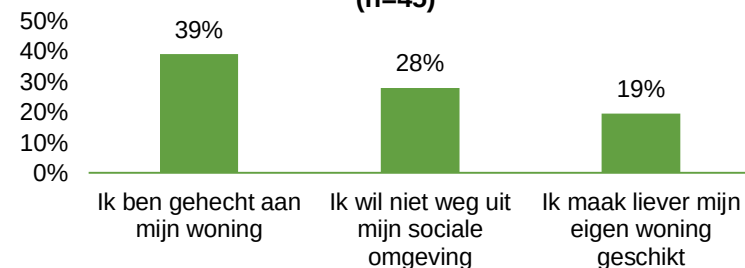


Persoonlijke redenen: 20%

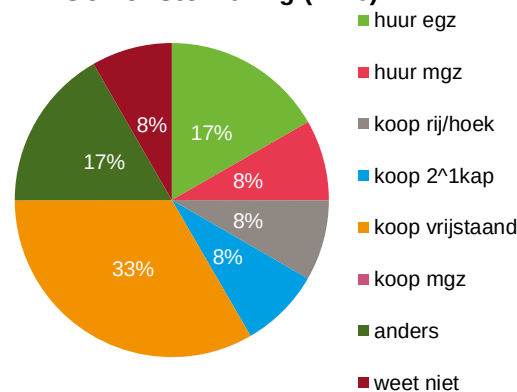
Top 3 zaken die huishoudens met een verhuiswens ervan weerhouden te verhuizen (n=15)



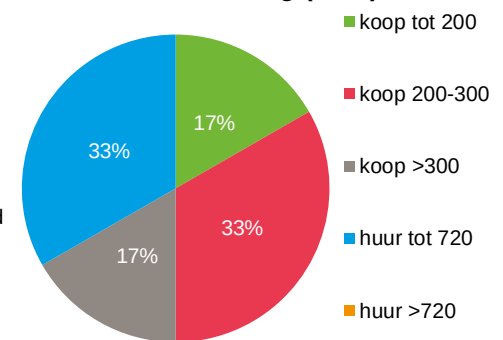
Top 3 zaken die huishoudens zonder een verhuiswens ervan weerhouden te verhuizen (n=45)



Gewenste woning (n=15)

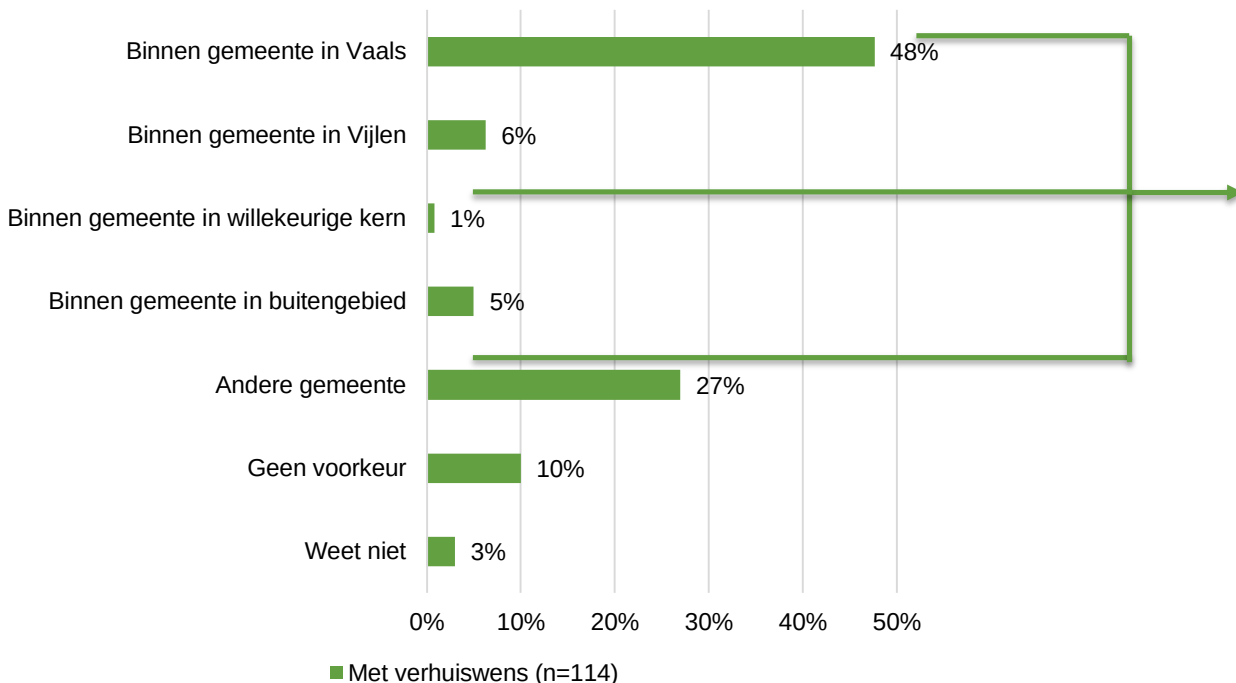


Gewenste woning (n=15)



In kern Vaals: 47%
Buitengebied: 20%

Waar zou u bij voorkeur willen wonen?



24% is bereid de gewenste woning te kopen of huren in een andere kern.

24% is bereid de gewenste woning te kopen of huren in een andere gemeente.

Ongeveer de helft van de huishoudens met een verhuiswens woont het liefst in Vaals zelf. Vanuit de kern Vaals verhuist men het liefst naar een andere woning binnen de kern, of naar een andere gemeente. Van de groep met een verhuiswens geeft 27% aan naar een andere gemeente te willen verhuizen. Hier worden vooral Aken en Gulpen-Wittem genoemd. Daarnaast geeft 24% van de respondenten aan die het liefst in de gemeente Vaals willen blijven eventueel bereid te zijn naar een andere gemeente te verhuizen voor hun gewenste woning.

De gewenste omvang van de sociale huurvoorraad is afhankelijk van diverse factoren:

- Huidige marktsituatie (bewoning, inkomensverdeling, druk op de markt)
- Verwachtingen t.a.v. huishoudensgroei
- Verwachtingen t.a.v. economische ontwikkeling (inkomensgroei, welvaartsontwikkeling)
- Verwachtingen t.a.v. scheefheid in sociale voorraad

Maar ook:

- Toewijzingsregels sociale huur
- Langer zelfstandig wonen
- Generatie-effect (toenemend aantal ouderen met koopwoning)
- Buitenlandse migratie (oorlog, klimaat, arbeidsmigratie)

Uitgangspunten voor bepalen gewenste omvang sociale voorraad

- Duidelijk is dat er diverse (onzekere) factoren zijn die van invloed zijn op de gewenste omvang van de sociale voorraad. Voor de doorrekening van de sociale voorraad hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Primos 2019 huishoudensprognose als basis → groei van circa 130 huishoudens in de periode tot en met 2030.
- Uitwerking drie koopkrachtscenario's (0%, +0,4%, +0,8%)
- Goedkope scheefheid blijft gelijk (10%)
- Huuroriëntatie doelgroep blijft gelijk
- De huidige druk op de sociale voorraad blijft gelijk

De gewenste toe-/afname van de sociale voorraad in de sociale voorraad ziet er als volgt uit:

- Laag scenario: +35 woningen
- Midden scenario: 0 woningen
- Hoog scenario: -35 woningen

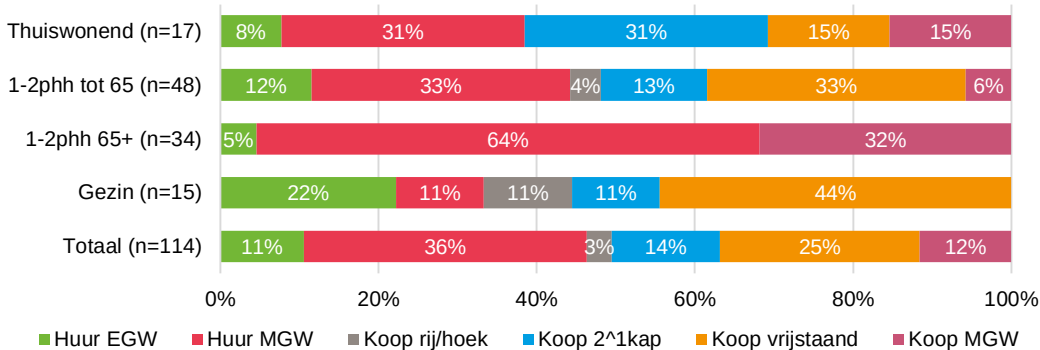
Kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren

We vertalen de woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria (op basis van de enquête) en daadwerkelijk verhuisgedrag (op basis van CBS Microdata). Op basis van deze gegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Vaals. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie tussen woonwensen en daadwerkelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller zijn van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom geïnterpreteerd op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een on vervulde wens, omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geïmplementeerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte.

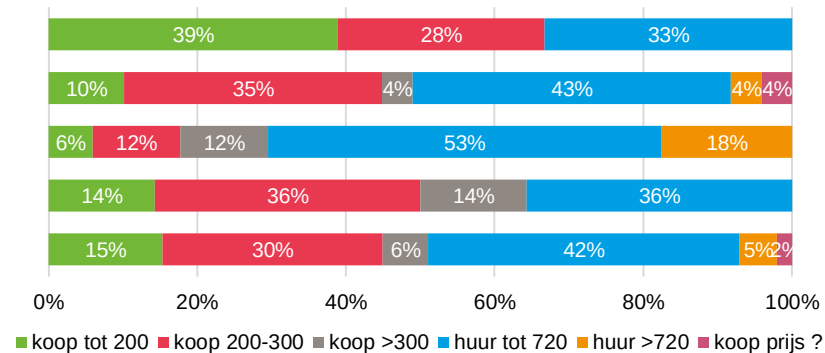
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

Verhuishwensen o.b.v. enquête

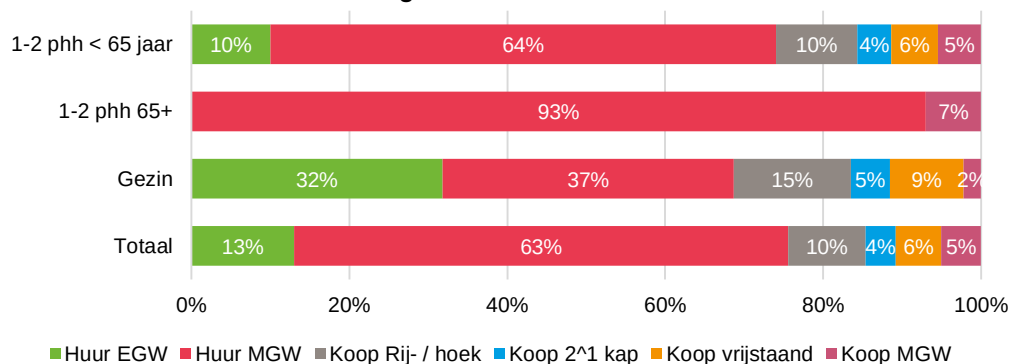
Zonder anders/weet niet



Verhuishwensen o.b.v. enquête



Gedrag o.b.v. CBS microdata



Analyse van feitelijke verhuisbewegingen

Uit de gerealiseerde verhuizingen van de afgelopen jaren (zie vorige pagina) blijkt dat huishoudens in Vaals sterk georiënteerd waren op de huurmarkt. De meeste verhuisbewegingen hebben dan ook in de huurvoorraad plaatsgevonden. Hierbij valt op dat het merendeel van de 65-plussers naar een huurappartement is verhuisd. Gezinnen richtten zich vaker op (huur)eengezinswoningen en verhuisden vaker naar een koopwoning dan de andere groepen.

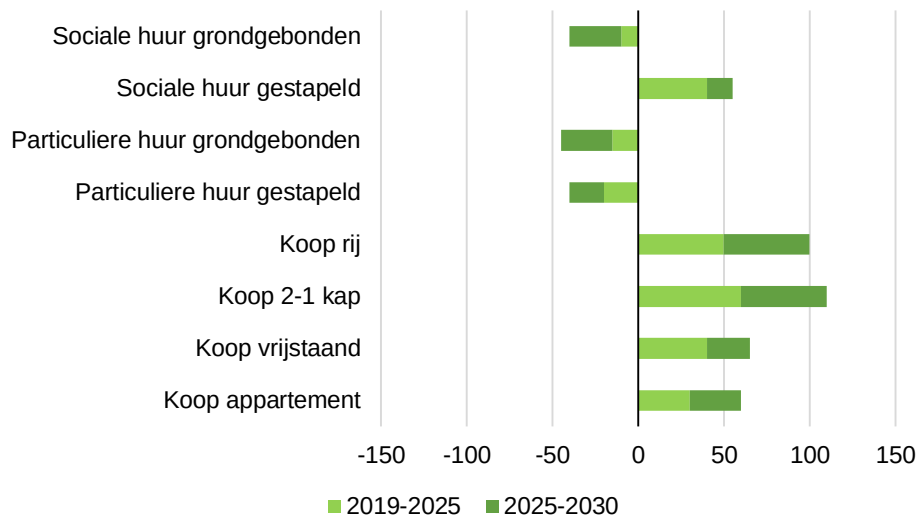
Huidige vraag op basis van de enquête

Als we kijken naar de uitkomsten van de woonwensen op basis van de enquête dan valt op dat de oriëntatie op de koopvoorraad sterker is. Met uitzondering van 65-plussers geven relatief veel woningzoekenden de voorkeur voor een koopwoning. Per huishoudenstype valt op dat:

- 65-plussers zijn vooral op zoek naar een huurappartement gevolgd door een koopappartement. De wens sluit redelijk aan bij de feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden.
- Starters geven aan op zoek te zijn naar een huurappartement of een 2-onder-1-kap koopwoning. Opvallend is dat geen van de thuiswonende jongeren aangeeft een rijwoning te zoeken.
- Huishoudens tot 65 jaar zijn sterk georiënteerd op vrijstaande koopwoningen of een huurappartement. In de afgelopen jaren is deze groep overigens relatief weinig naar een koopwoning verhuisd.
- Bij gezinnen valt op dat een groot deel de voorkeur geeft aan een vrijstaande woning.

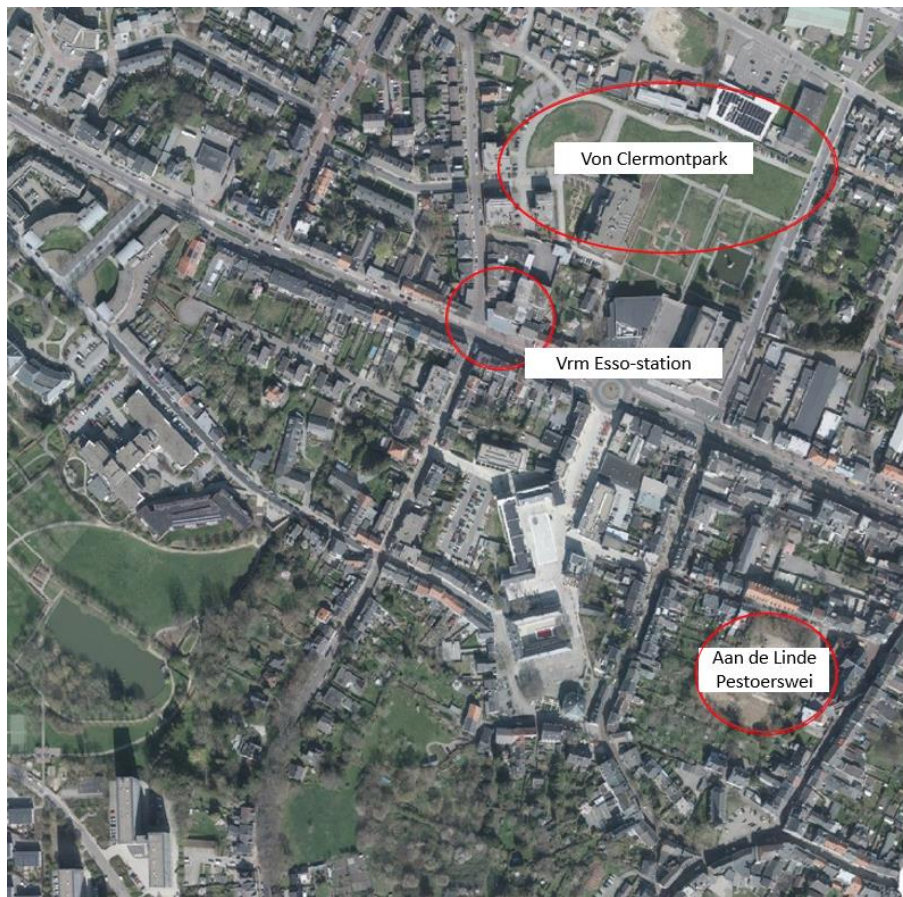
Als we kijken naar de gewenste prijsklassen dan is de vraag naar huurwoningen met een huur boven de €720 per maand zeer beperkt. Alleen ouderen geven relatief vaak aan interesse te hebben in dit segment. Starters zoeken vooral een koopwoning in het segment tot €200.000 of een huurwoning tot €720 p.m. Gezinnen en één/tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar richten zich vooral op koopwoningen tussen €200.000 - €300.000 en huurwoningen tot €720 p.m. Ouderen zoeken huurappartementen tot €720, of een koopappartement.

Marktrisico's - Marktkansen



De voorgaande vraagprofielen op basis van gedrag en wens zijn gekoppeld aan de verwachte huishoudensontwikkeling en de verwachte verhuisbewegingen van de verschillende huishoudensgroepen. Dit geeft inzicht in marktkansen en marktrisico's van verschillende segmenten. Het uitgangspunt hierbij is dat de confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod gebaseerd is op basis van een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden. Een veronderstelling is bijvoorbeeld dat ouderen doorstromen naar een door hen gewenste woonvorm en een eengezinswoning achterlaten die beschikbaar komt voor anderen. Er zouden dan minder eengezinswoningen nodig zijn dan als er minder doorstroming is. De berekende doorstroming is gebaseerd op feitelijke verhuisbewegingen en daardoor ook realistisch. De praktijk kan echter zijn dat er minder sprake is van doorstroming, waardoor meer eengezinswoningen toegevoegd moeten worden. De gemeente kan de doorstroming monitoren door vanuit de BRP na te gaan welke zelfstandige huishoudens binnen de gemeente zijn verhuisd.

De opgave in de komende jaren ligt met name in het toevoegen van koopwoningen in verschillende segmenten. In de huurvoorraad ligt er voornamelijk in kwalitatieve zin een opgave, namelijk realisatie van geschikte woningen voor huisvesting van ouderen. Het gaat hierbij om geschikte appartementen voorzien van lift. Vanuit de lokale vraag is de vraag naar particuliere huur in Vaals beperkt. Er is niet gekeken naar de vraag afkomstig van de Duitse markt (waaronder expats). Daarbij is de vraag naar studenteneenheden ook niet meegenomen.



Von Clermontpark

Op basis van de enquête is dit de populairste locatie in Vaals. 43% van de respondenten met een verhuishwens geeft aan hier te willen wonen. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren en ouderen. Gelet op de omvang en ligging liggen hier kansen voor realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Voormalig Esso station Maastrichterlaan

Ongeveer 27% van de respondenten met verhuishwens geeft de voorkeur aan deze locatie. Hierbij valt op dat 65-plussers iets minder vaak aangeven op deze locatie te willen wonen. Relatief veel jongeren geven aan interesse te hebben in deze locatie.

Aan de Linde

Naar schatting 36% van de respondenten met een verhuishwens geeft aan interesse te hebben in een woning op deze locatie. Het gaat hierbij om zowel jongeren als gezinnen. Deze locatie is minder in trek bij ouderen.

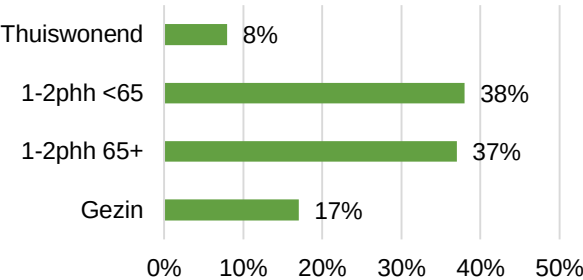
	Thuiswonend (n=17)	1-2pvh <65 (n=48)	1-2pvh 65+ (n=34)	Gezin (n=15)	Totaal (n=114)
Von Clermontpark	52%	41%	46%	33%	43%
Pestoerswei/Aan de Linde	40%	40%	22%	41%	36%
Vrm Esso tankstation Maastrichterlaan	40%	24%	33%	13%	27%



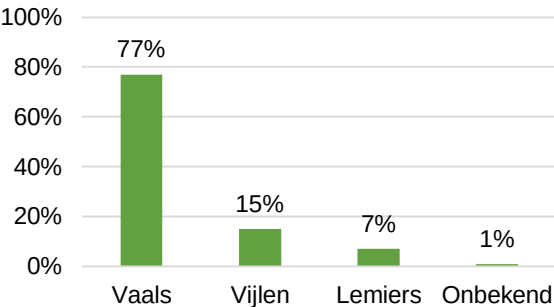
Bijlagen



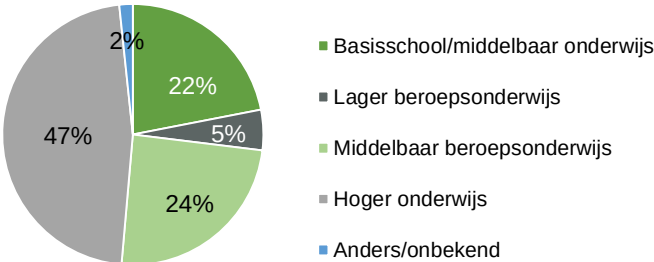
Huishoudens (n=360)



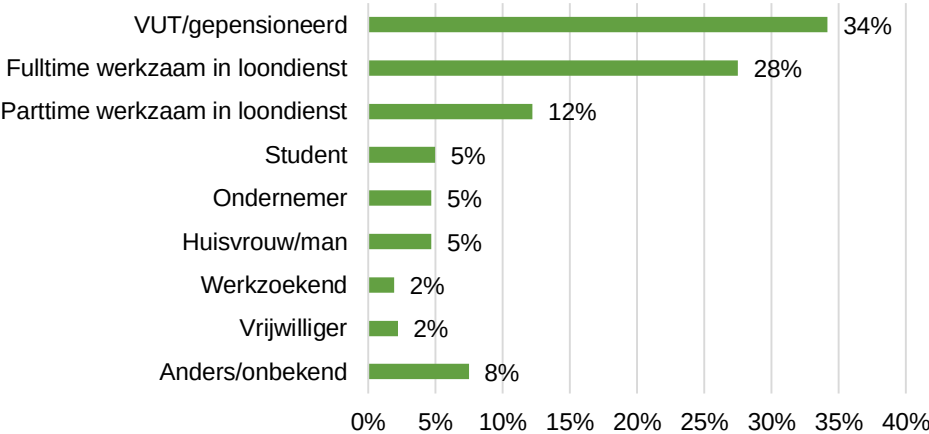
Woonplaats (n=360)



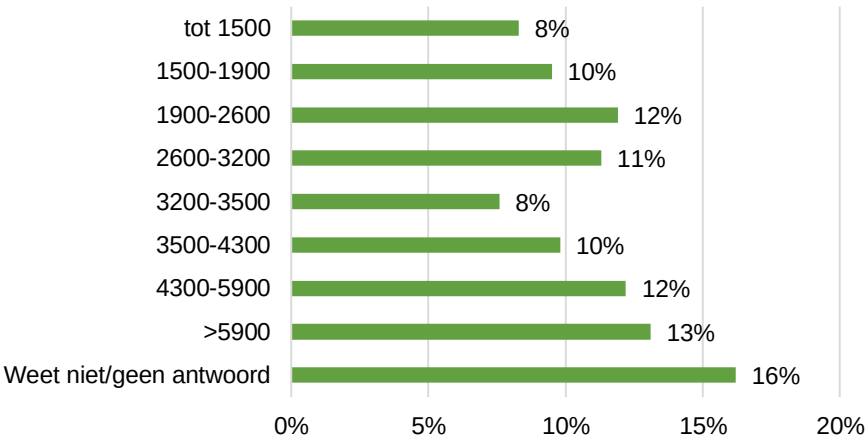
Hoogst voltooide opleidingsniveau (n=360)



Dagelijks leven (n=360)



Bruto maandinkomen huishouden (n=332)



Binnen dit onderzoek zijn de resultaten gewogen naar huishouden. Hiermee zijn de resultaten gecorrigeerd om de mogelijke invloed van de niet geheel representatieve steekproef weg te nemen. Op deze pagina staan ongewogen resultaten. De rest van de rapportage bevat gewogen resultaten. Meer informatie over de weging staat in bijlage 2 weergegeven.

Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid

Elke steekproef geeft afwijkingen ten opzichte van de werkelijkheid, maar de uitkomsten moeten een zo goed mogelijk beeld geven van de populatie. In kwantitatief onderzoek is het gebruikelijk om te spreken van een statistisch betrouwbaar verschil, als de afwijking zo groot is dat deze niet door toeval wordt veroorzaakt. Het betrouwbaarheidsniveau is gedefinieerd als 1 (100%) minus het significantieniveau. Het is gangbaar uit te gaan van een significantieniveau van 5%. Dan is er sprake van een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Dat wil zeggen dat, als het onderzoek op dezelfde wijze en op hetzelfde moment zou worden herhaald, de uitkomsten in 95% van de gevallen hetzelfde beeld zouden geven.

De nauwkeurigheid (uitgedrukt in foutmarge) geeft het gebied van waarden aan, waarbinnen de werkelijke waarde in de populatie ligt. Een foutmarge van bijvoorbeeld 5%, betekent dat de werkelijke waarde van de totale populatie 5% hoger of lager kan liggen dan de waarde van de steekproef. Concreet: indien een onderzoeksuitkomst van de steekproef aangeeft dat 50% van de respondenten een rapportcijfer 8 geeft voor een bepaald aspect, dan ligt dit percentage in werkelijkheid maximaal 5% boven of 5% onder deze 50%, ofwel tussen de 45% en 55%. Een foutmarge van 5% is gangbaar en algemeen geaccepteerd bij (statistisch) kwantitatief onderzoek.

Met het aantal respondenten dat heeft deelgenomen (360) kunnen met 95% betrouwbaarheid en 5% nauwkeurigheid uitspraken worden gedaan op een algemeen niveau. De hoge betrouwbaarheid en nauwkeurigheid maken de data geschikt voor verdere analyses.

Weging

Binnen dit onderzoek zijn de resultaten gewogen naar huishoudenssamenstelling. Hiermee zijn de resultaten gecorrigeerd om de mogelijke invloed van de niet geheel representatieve steekproef weg te nemen. Dit is een gangbare werkwijze in statistisch kwantitatief onderzoek. Personen in ondervertegenwoordigde groepen krijgen een gewicht groter dan 1 en tellen relatief zwaarder mee in het totaalresultaat, personen in groepen met een oververtegenwoordiging krijgen een gewicht kleiner dan 1.

Vanwege de ondervertegenwoordiging van één of tweepersoonshuishoudens tot 35, krijgt een respondent uit deze groep bijvoorbeeld weegfactor 2,47 en een respondent uit een 65+-huishouden (die oververtegenwoordigd is) weegfactor 0,79. Weegfactoren mogen niet te groot zijn (een groep in een steekproef met een aandeel van bijvoorbeeld 5%, kan niet worden 'opgeblazen' tot 50%). Doorgaans wordt een maximale weegfactor van 3 en een minimale weegfactor van 0,5 gehanteerd.

Door de weging zijn de resultaten representatief over huishoudens en eigendom van woningen.