

# Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'

Rapportage van de belangrijkste bevindingen

Opdrachtgever: Regio Hart van Brabant

SmartAgent

September 2014

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Inleiding .....	4
1.2	Vraagstelling en doelstelling.....	4
1.3	SmartAgent.....	5
1.4	Opzet rapportage.....	5
2.	De inwoners van Hart van Brabant .....	7
2.1	Inleiding .....	7
2.2	De regio .....	8
2.3	De leefstijlen .....	11
2.4	De woonwerelden.....	20
2.5	De woontevredenheid .....	26
2.6	Het imago van de wijken .....	29
3.	Wonen in de regio .....	39
3.1	De woonmilieus .....	39
3.2	Woonmilieu, woningtype en eigendomsvorm.....	55
3.3	Woonwensen van senioren .....	63
4.	Verhuispatronen.....	70
4.1	Dongen .....	71
4.2	Gilze en Rijen .....	73
4.3	Goirle .....	75
4.4	Hilvarenbeek.....	77
4.5	Loon op Zand .....	79
4.6	Oisterwijk .....	81
4.7	Waalwijk .....	83
4.8	Tilburg.....	85

5. Conclusie.....	87
5.1 Algemene bevindingen .....	87
5.2 Conclusies per gemeente.....	89
5.2.1 Dongen .....	89
5.2.2 Gilze en Rijen .....	91
5.2.3 Goirle .....	93
5.2.4 Hilvarenbeek.....	95
5.2.5 Loon op Zand .....	97
5.2.6 Oisterwijk .....	98
5.2.7 Waalwijk .....	99
Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording .....	103
Onderzoeksgebied en populatie .....	103
Steekproefkaders.....	103
Veldwerk en respons .....	104
Weging.....	106
De woonwerelden .....	106
Kaartmateriaal.....	108
Bijlage 2: Beschrijving van de woonwerelden .....	111
Karakterschets van de woonwerelden en hun wensen .....	111
Stedelijk & authentiek.....	111
Samen & de buurt .....	112
Veilig & de wijk .....	113
Praktisch & vertrouwd .....	114
Rustig & functioneel .....	115
Landelijk & vrij .....	116
Ruim & hoogwaardig.....	117

Stads & allure .....	118
Bijlage 3: De leefstijlen .....	120
Bijlage 4 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

In het kader van de (door)ontwikkeling van de regio Hart van Brabant, streven de gemeentebesturen naar meer en betere afstemming op diverse beleidsterreinen, waaronder Wonen. Deze afstemming betreft de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Om tot een goede afstemming te komen wordt kennis en inzicht in de wensen en behoeften van de inwoners van de regio belangrijk geacht. De gemeenten hebben daarom besloten om over te gaan tot een woningbehoefteonderzoek.

Het regionale woningbehoefteonderzoek is gebaseerd op een tweetal onderzoeken zoals deze in Tilburg hebben plaatsgevonden, het Kwalitatief WoningBehoefteOnderzoek (KWBO) en het Leefstijlenonderzoek 'Consument en woonmilieus in Tilburg'. Beide onderzoeken zijn in elkaar geschoven, wat resulteert in een mix van fysieke, socio-demografische, culturele en gedragscomponenten, oftewel een mix van 'hard en zacht'.

## 1.2 Vraagstelling en doelstelling

Het onderzoek heeft als doel om inzicht te bieden in de vraag- en aanbodbalans voor de regio op het gebied van de woningen en de woonmilieus. Het traject biedt inzicht in de kansrijke en minder kansrijke plekken in de regio, zowel in de bestaande gebieden als voor de ontwikkellocaties. Op basis hiervan kunnen de do's, don'ts en veranderstrategieën worden geformuleerd. Het biedt duidelijke handvatten voor beleid.

Om dit inzicht te bieden zullen de volgende vragen beantwoord worden:

- Hoe is het sociodemografisch profiel van de regio opgebouwd in termen van huishoudensvorm, inkomen en leeftijd?
- Welke leefstijlen en woonwerelden kun je onderscheiden in de regio in termen van psychologische behoeften en emotionele wensen?
- Welke wensprofielen hebben de groepen ten opzichte van de woonomgeving (o.a. wat betreft architectuur, sociale structuur, privacy/ontmoeting, sfeer, voorzieningen)
- Hoe groot zijn deze groepen?
- Waar kunnen concentraties van deze groepen gevonden worden?

- Welke tekorten en overschotten zien we in de regio ten aanzien van het eigendom van de woningen, de woningprijzen en de woningtypen?
- Wonen consumenten op een plek die voldoet aan hun wensprofiel (match en mismatch)?
- Welke woonmilieus zijn over- of ondervertegenwoordigd?
- Wat betekent dit voor de ontwikkelings- en beheeropgave? Waar zullen we moeten versterken en voor wie kunnen we op welke plekken ontwikkelen?

### 1.3 SmartAgent

SmartAgent onderscheidt doelgroepen niet alleen op basis van levensfase, inkomen en dergelijke, maar ook op basis van hun drijfveren. Wat vindt men belangrijk in het leven? Een groep mensen met dezelfde drijfveren noemen we een leefstijl. Deze drijfveren uit zich in woonwensen die vaak ook betrekking hebben op de sociale omgang met elkaar. Door ook op drijfveren te letten wordt meer diepte bereikt dan door alleen uit te gaan van levensfase, inkomen en type huishouden. Immers, niet elk gezin of elke senior wil hetzelfde. Gezinnen zoeken misschien wel globaal dezelfde soort woning (met tuin en een minimaal aantal kamers), maar onder mensen met een gezin komen mensen voor met heel verschillende drijfveren en daardoor andere eisen aan de woonomgeving. De één zoekt een rustige buurt met mensen die op hen lijken, de ander zoekt een levendige buurt met allerlei verschillende types om zich heen (meer informatie in bijlage 3).

### 1.4 Opzet rapportage

In deze rapportage zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek verwerkt en wordt een aantal belangrijke conclusies getrokken. We beginnen met een beeld van de regio, waarin we ingaan op de tevredenheid en het imago in de verschillende wijken. Vervolgens gaan we in op de mensen in de wijken en de te onderscheiden woonmilieus. Ook gaan we verder in op de gewenste woningtypen, prijzen en de woonwensen van senioren. Tot slot trekken we een aantal belangrijke conclusies.

De resultaten worden in het onderzoek gerapporteerd op gemeente- en regioniveau. Naast deze rapportage zijn er voor de wijken, dorpen en gemeenten factsheets gemaakt die alle informatie uit het onderzoek bevatten. In de factsheets staat alle info voor iedere gemeente,

dorp en wijk. In dit rapport worden de opvallende bevindingen en verschillen tussen de gemeenten besproken.

De onderzoekverantwoording is opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de onderscheiden woonwerelden. In bijlage 3 volgt een uitgebreide toelichting van ons model.

## 2. De inwoners van Hart van Brabant

### 2.1 Inleiding

SmartAgent onderscheidt doelgroepen niet alleen op basis van levensfase en inkomen, maar vooral op basis van hun drijfveren. Wat vinden de verschillende doelgroepen belangrijk? In het wonen heeft dit ook betrekking op aspecten zoals onder andere de sociale samenstelling van de buurt, de mate van privacy en het soort locatie. Na een eerste schets van de regio in termen van huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd zullen we verder in dit hoofdstuk ingaan op te onderscheiden groepen op basis van hun sociologische en psychologische oriëntatie.

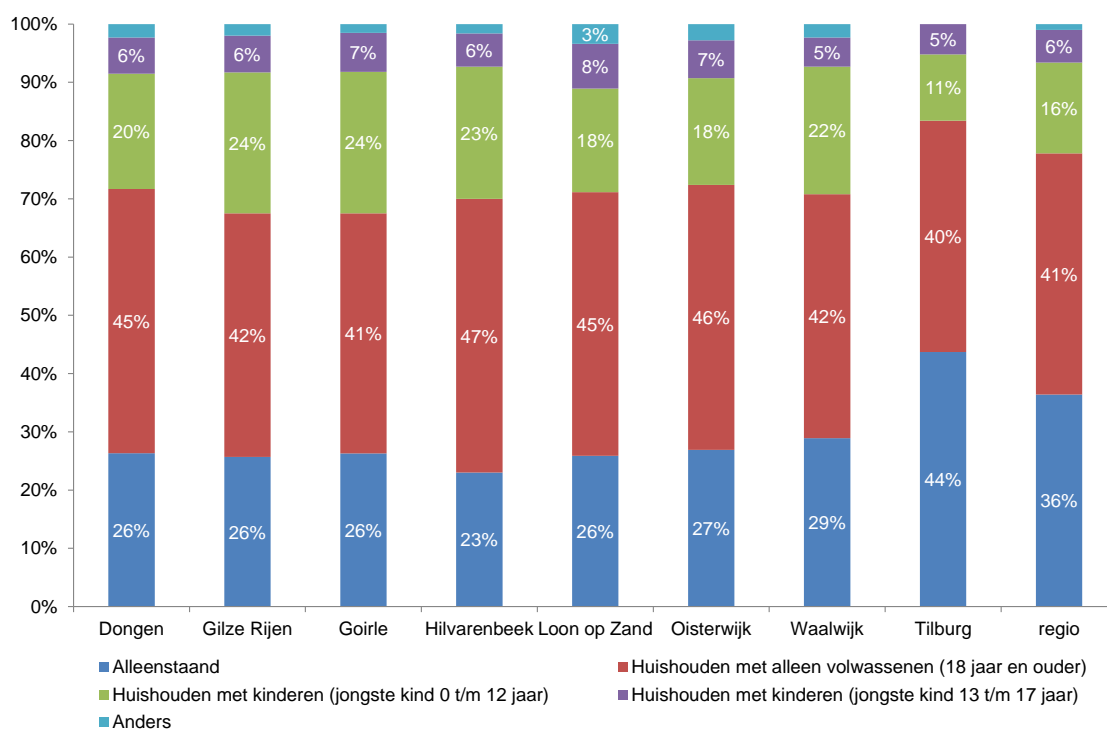
Vervolgens zullen we deze leefstijlen koppelen aan hun voorkeuren voor bepaalde woonmilieus en soorten woningen.



## 2.2 De regio

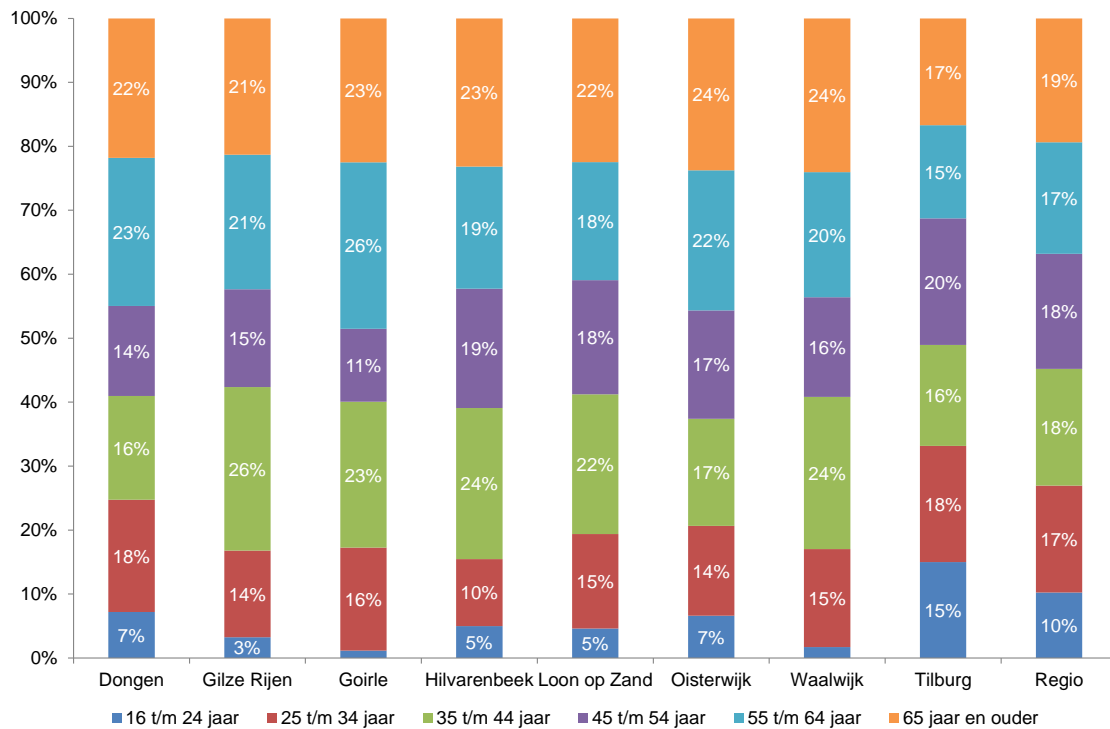
De bewoners vormen overwegend huishoudens met meerdere personen in een huishouden. Ongeveer een kwart van de huishoudens hebben kinderen in het huishouden jonger dan 18 jaar, 27 procent is alleenstaand. In Tilburg is het aandeel inwoners in alleenstaande huishoudens het hoogst in de regio (44%).

**Figuur 2.1: Huishoudenssituatie**



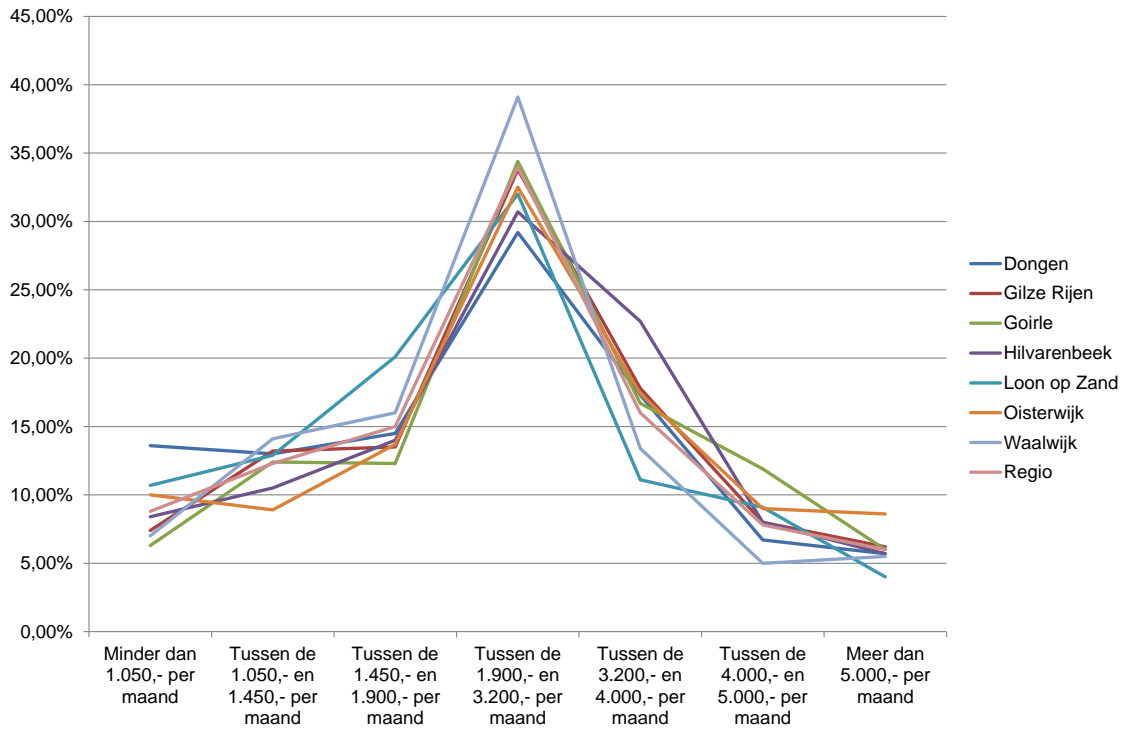
Als we kijken naar de leeftijdsverdeling in de regio, dan zien we dat gemiddeld genomen 20 procent ouder is dan 65 jaar. Tilburg kent gemiddeld genomen de minste 65 plussers. Het aandeel jongeren (t/m 24 jaar) is daar relatief hoog. Dit houdt verband met het grote aantal opleidingen dat in Tilburg gevestigd is.

**Figuur 2.2: Leeftijdsverdeling in de regio**



Het netto maandinkomen per huishouden in de regio ligt gemiddeld genomen iets boven modaal, tussen de € 1.900 en € 3.200,-. In Hilvarenbeek ligt het inkomen gemiddeld genomen iets hoger, in Loon op Zand iets lager dan gemiddeld. In het onderzoek in Tilburg is niet het netto maandinkomen, maar het bruto jaarinkomen uitgevraagd. Ook hier zien we dat het gemiddelde inkomen rondom modaal ligt (tussen de 34.000 – 38.000 euro per jaar is het snijpunt). Omdat in de twee onderzoeken het inkomen anders is uitgevraagd, is het helaas niet mogelijk om deze tegen elkaar af te zetten.

**Figuur 2.3: De inkomensverdeling in de regio**



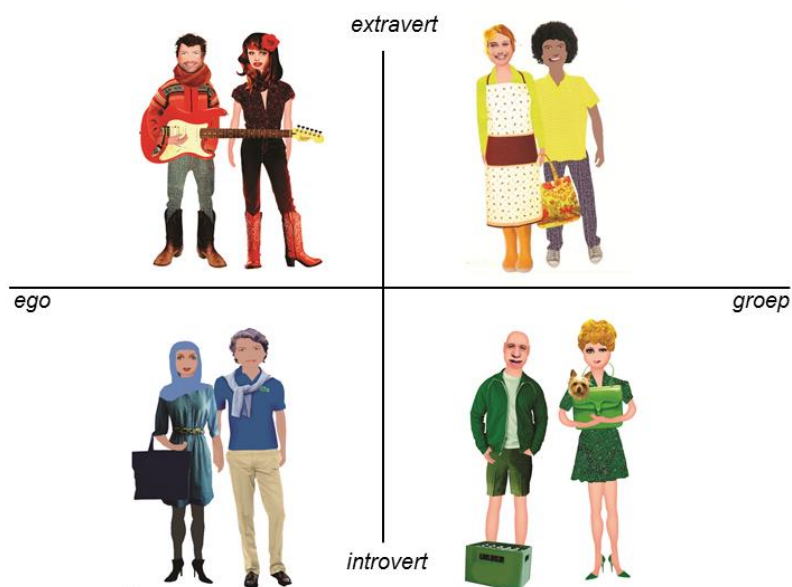
**Figuur 2.4: Jaarinkomen inwoners Tilburg**

	<b>Tilburg</b>
Minder dan 14.000 euro	10%
14.000 - 21.000 euro	11%
21.000 - 28.000 euro	8%
28.000 - 34.000 euro	9%
34.000 - 38.000 euro	5%
38.000 - 43.000 euro	5%
43.000 - 48.000 euro	4%
48.000 - 58.000 euro	5%
58.000 - 78.000 euro	7%
78.000 - 98.000 euro	3%
98.000 euro of meer	2%
Weet niet/ wil niet zeggen	31%

### 2.3 De leefstijlen

SmartAgent maakt gebruik van het sociaal-psychologisch segmentatiemodel BSR (Brand Strategy Research). In het BSR-model wordt met behulp van twee dimensies onderscheid tussen individuen gemaakt op basis van hun waardenpatroon. De eerste dimensie van het model kan grofweg getypeerd worden als een sociologische dimensie die aangeeft hoe het individu zich verhoudt tot de groep of de samenleving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een individualistische of ego-gerichte oriëntatie en een collectivistische of groepsgerichte oriëntatie. De tweede dimensie kan worden getypeerd als een psychologische dimensie waarmee het onderscheid tussen een extraverte of openstellende houding versus een introverte, afsluitende houding kan worden gemaakt.

Figuur 2.5: het BSR-model



Het BSR-model onderscheidt vier leefstijlen, aangeduid met vier kleuren: **Rood: vrijheid en flexibiliteit** De rode consument is een consument met een vrije, eigenzinnige geest die onafhankelijkheid boven alles stelt.

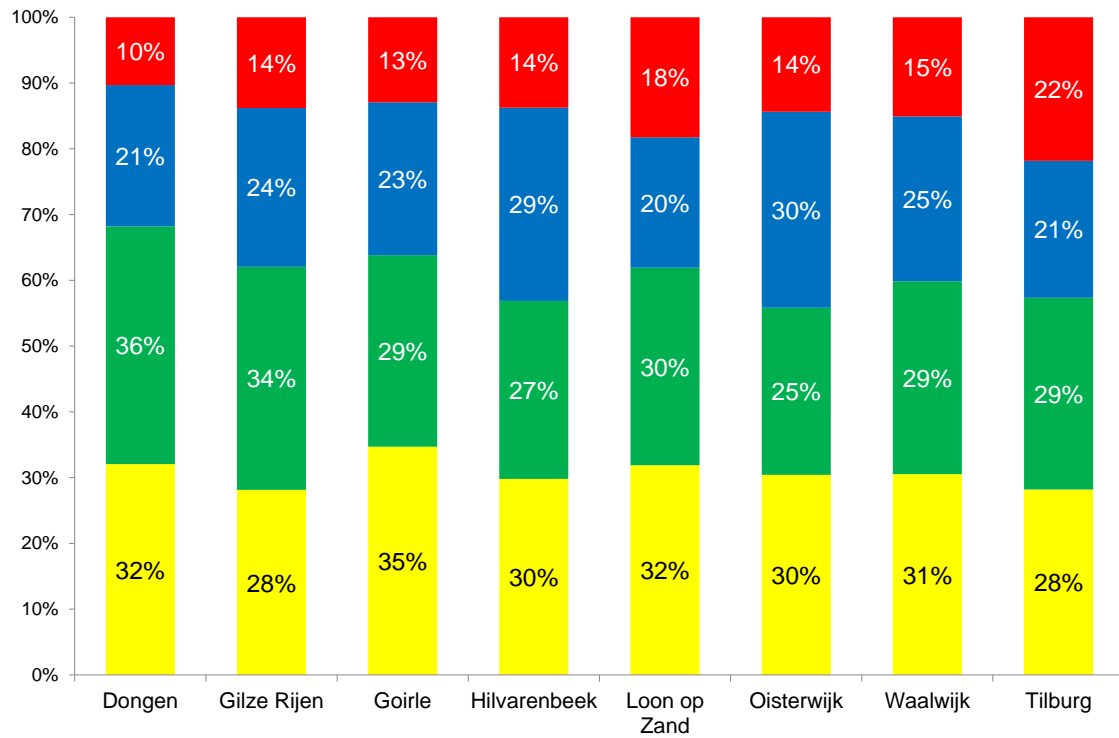
**Blauw: ambitie en controle** De blauwe consument is een consument die kwaliteit, status en onderscheidenheid boven alles stelt. Graag houden ze dit zelf in de hand.

**Geel: betrokkenheid en harmonie:** Voor de gele consument neemt het gezin (of het streven daarnaar) een centrale positie in het leven in. Sociale contacten, gezelligheid en harmonie zijn belangrijke waarden in het leven.

**Groen: geborgenheid en zekerheid:** De groene consument is vooral graag op zichzelf. Zij typeren zich als kalm, rustig en serieus. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

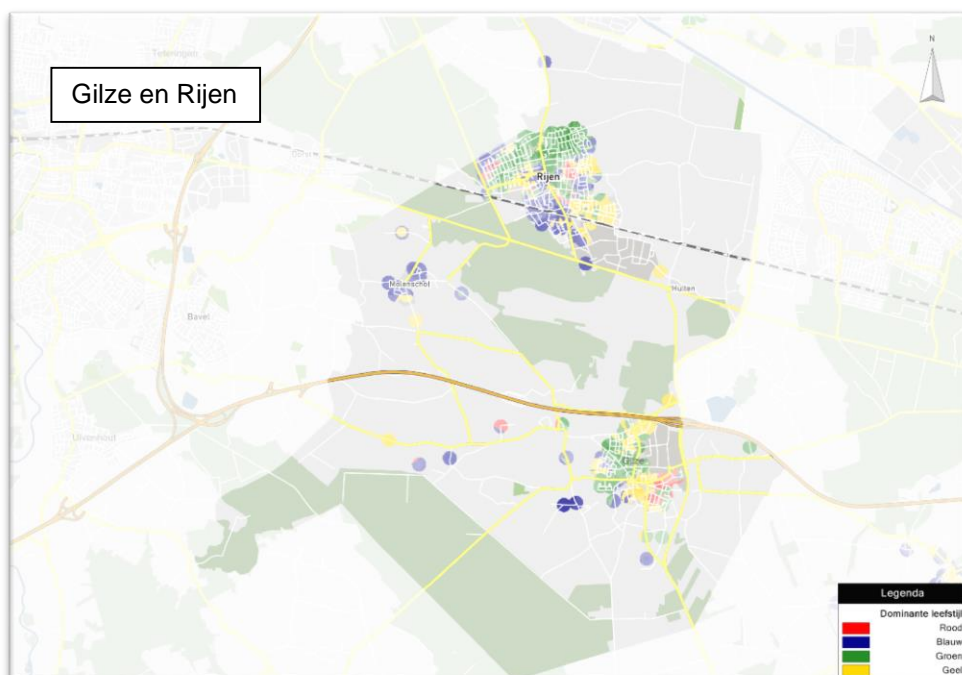
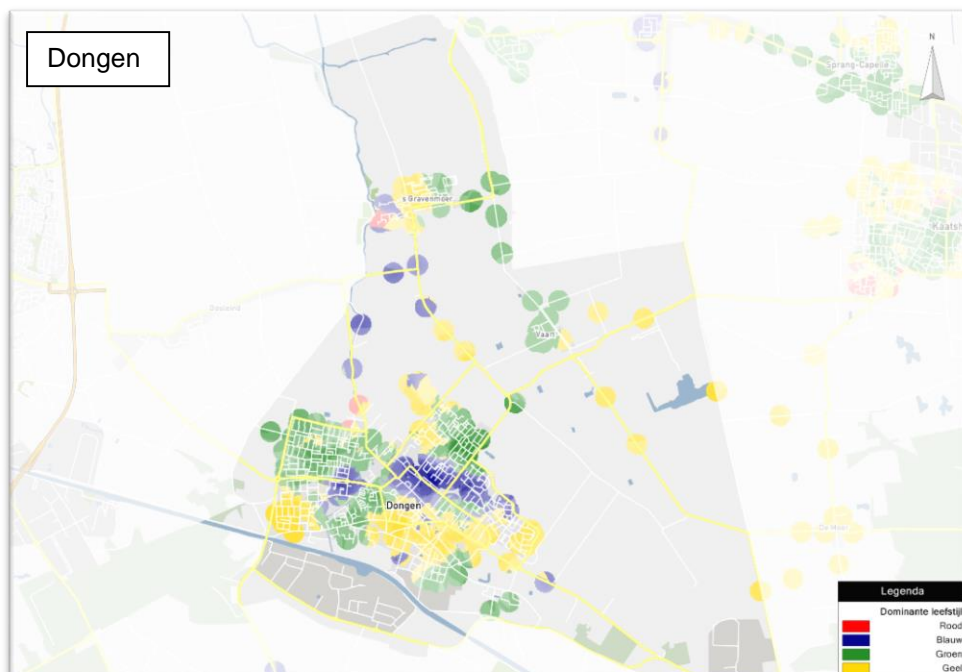
We zien in de regio dat de gele en groene leefstijl sterk vertegenwoordigd zijn. Toch zien we in de verschillende gemeenten duidelijke accentverschillen. Zo is in de gemeente Hilvarenbeek en de gemeente Oisterwijk de blauwe leefstijl sterk vertegenwoordigd ten opzichte van de rest van de regio. In Oisterwijk zien we, net als in Tilburg en Gilze en Rijen, een oververtegenwoordiging van de rode leefstijl.

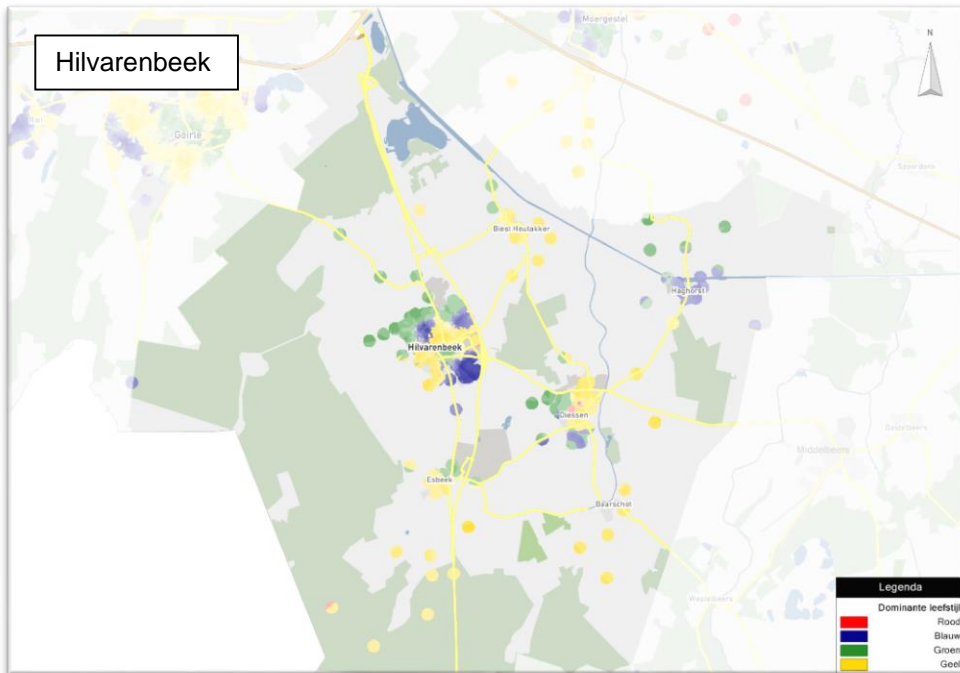
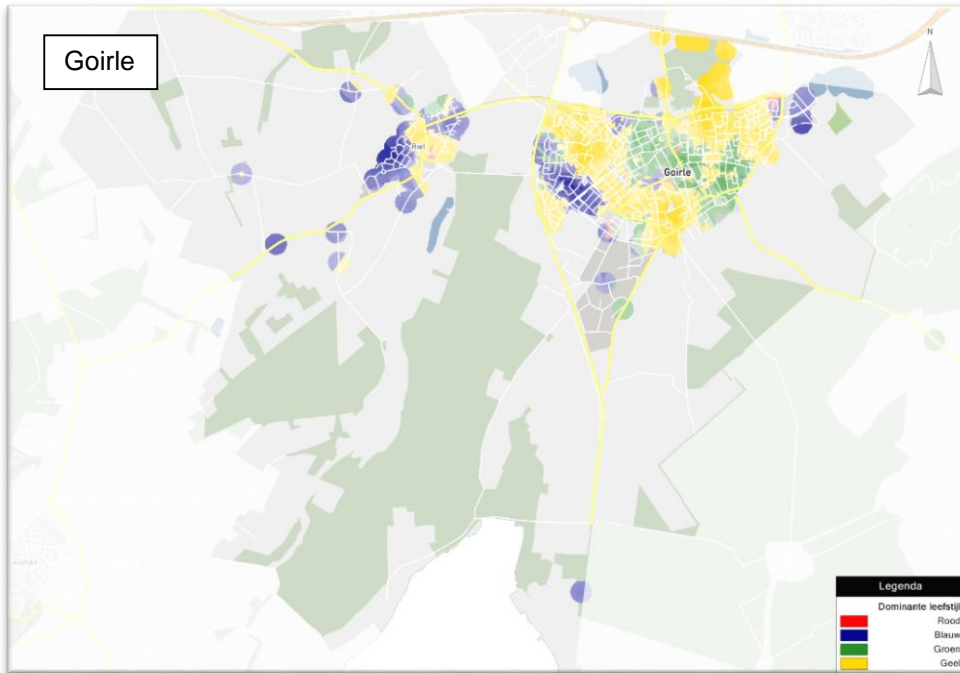
**Figuur 2.6: De leefstijlen in de gemeente**



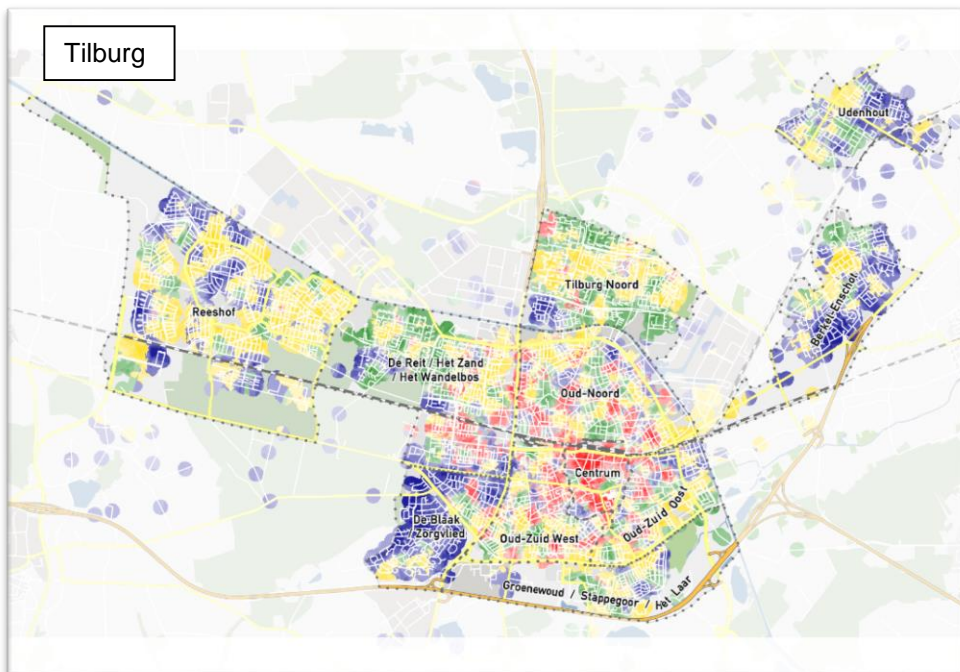
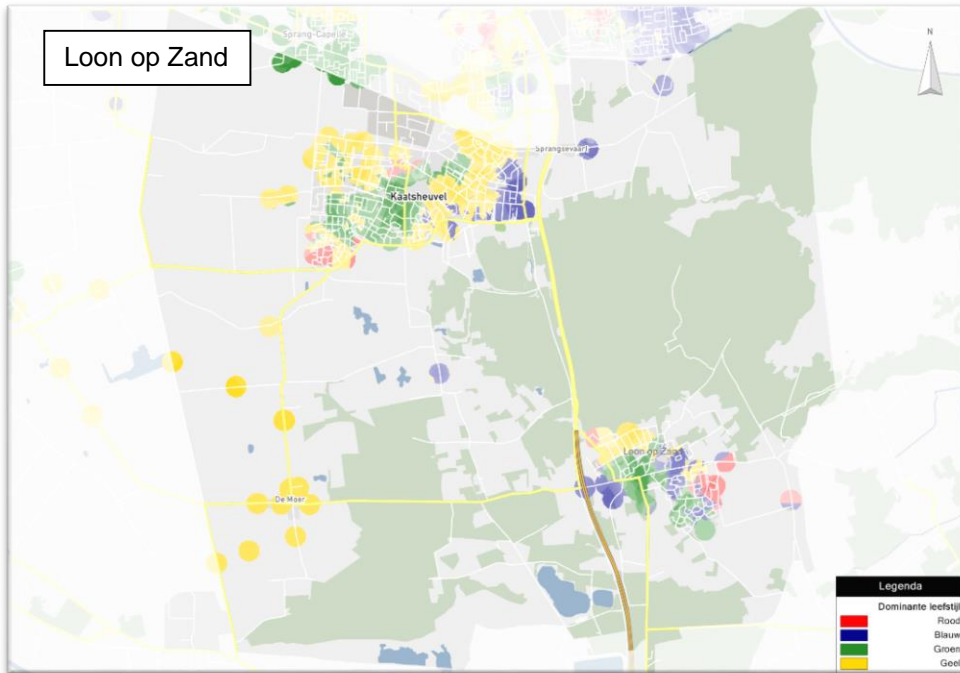
De diversiteit binnen de gemeenten zien we ook terugkomen op de onderstaande kaarten. Deze kaarten laten de dominante kleur zien. Dit betekent dat deze leefstijl in het betreffende gebied het meest vertegenwoordigd is.

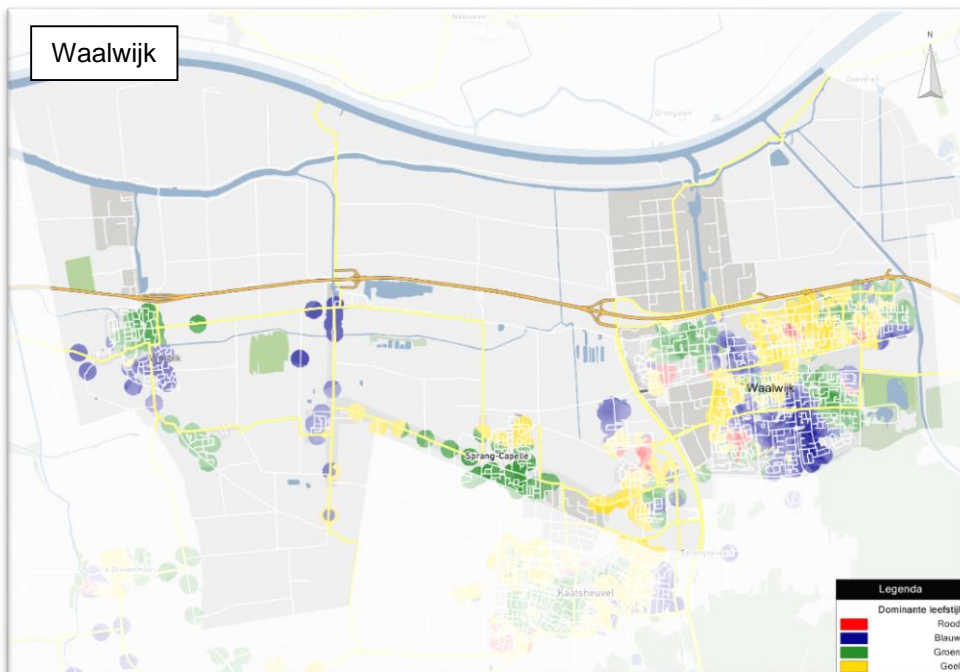
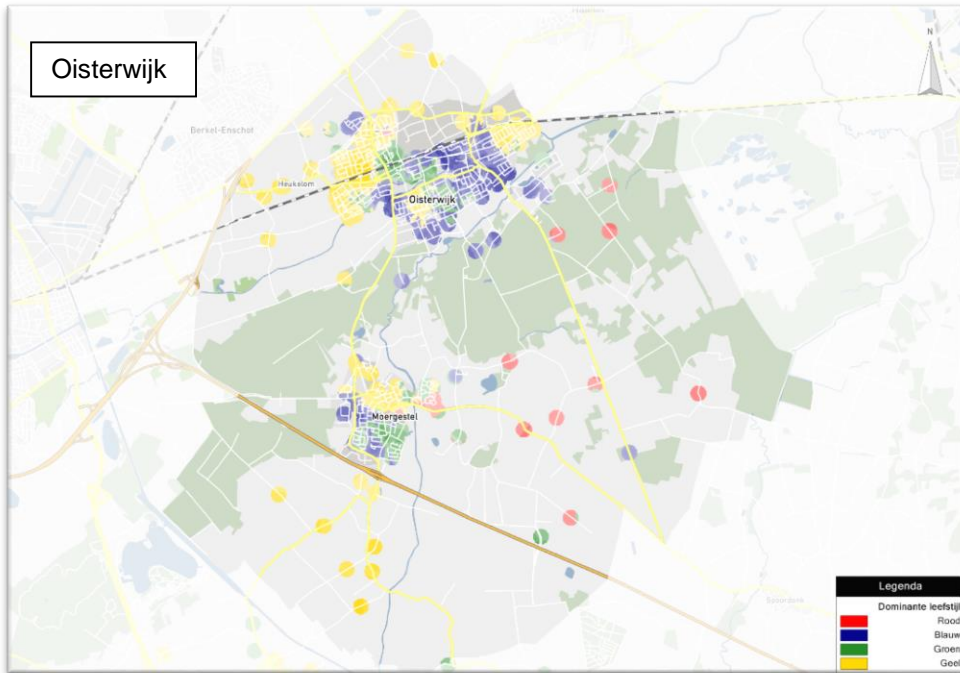
**Figuur 2.7: De leefstijlkaarten van de verschillende gemeenten**





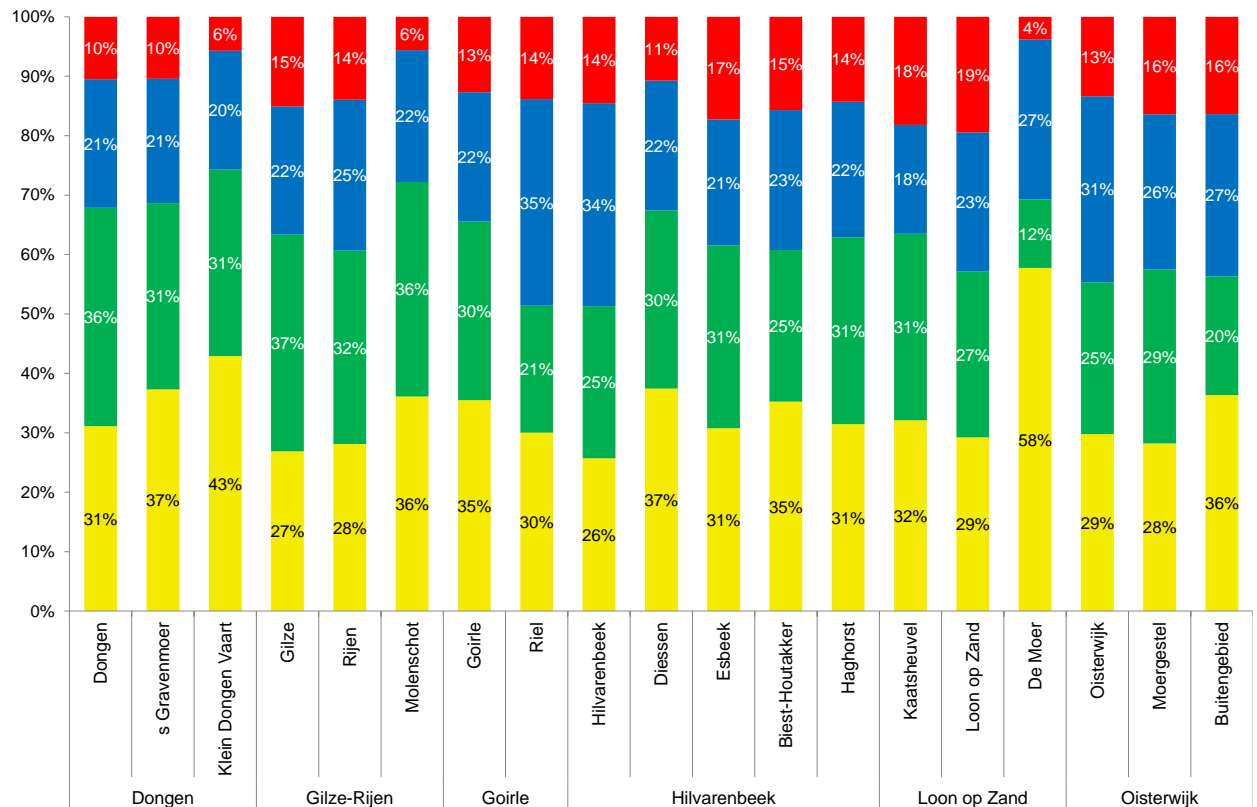




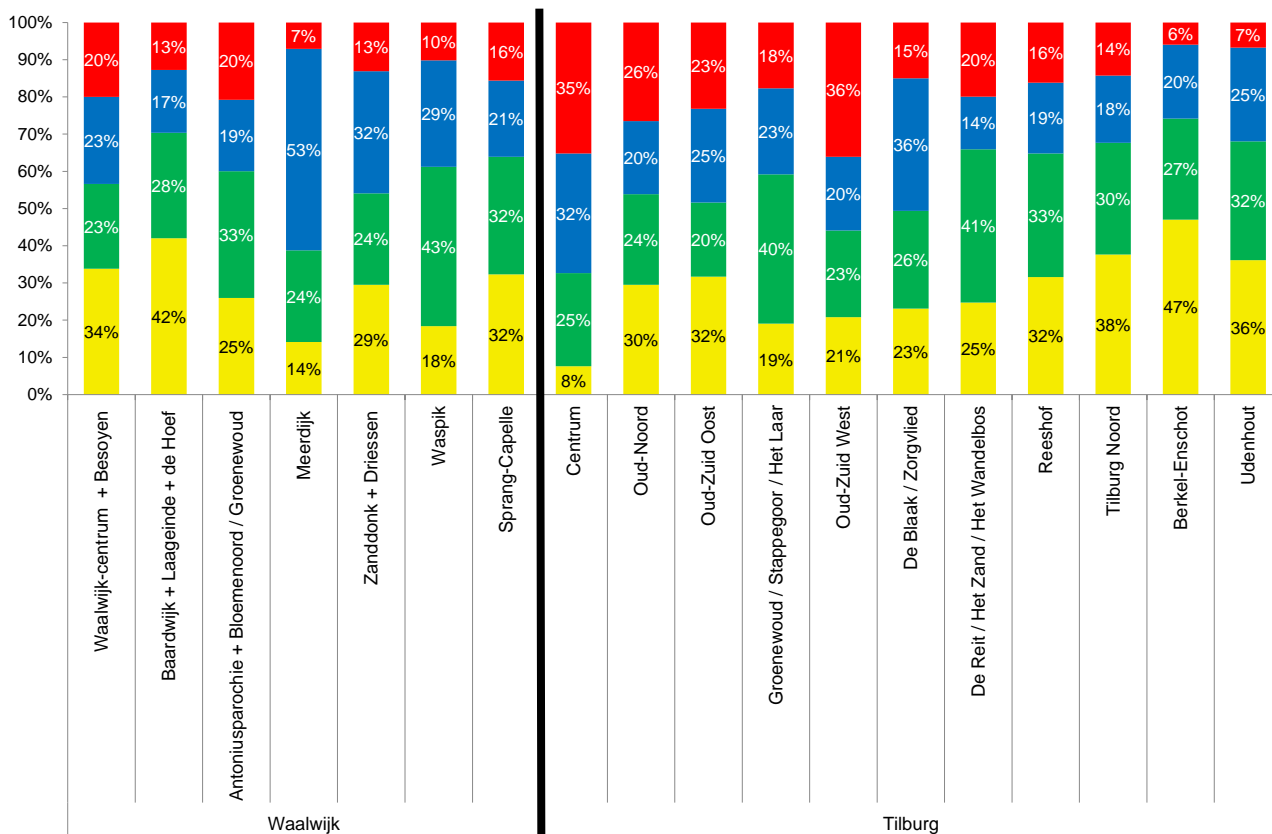


Als we verder inzoomen op de kernen en dorpen in de regio, dan zien we duidelijke accentverschillen terug komen. Zo hebben Sprang-Capelle en Waspik een meer groene signatuur (meer gericht op de eigen groep) en kent de Moer een grotere vertegenwoordiging van de gele leefstijl. Hoewel zowel Riel als Goirle behoren tot de gemeente Goirle, is het verschil tussen beiden opvallend. Waar in Goirle de gele en groene leefstijl sterk vertegenwoordigd zijn, zien we in Riel juist een sterke oververtegenwoordiging van de blauwe leefstijl. In het centrum van Waalwijk en Tilburg zien we de rode leefstijl terugkomen. In Meerdijk (Waalwijk) zien we de grootste dominantie van de blauwe leefstijl terugkomen. Deze wijk heeft een sterk eenduidig karakter.

**Figuur 2.8: De leefstijlen naar kern/wijk**



**Figuur 2.9: De leefstijlen naar kern/wijk, Waalwijk en Tilburg**



## 2.4 De woonwerelden

Om grip te krijgen op de daadwerkelijke woonwensen van de verschillende leefstijlen verbinden wij de woonwensen aan de waarden en behoeften van mensen. Hierbij gaan wij een stap verder dan de vier leefstijlen die wij over het algemeen hanteren. Zo hangt iemands leefstijl zeker samen met zijn sociale woonwensen (bijv. 'gele' mensen zijn gesteld op contact en ontmoeting in hun woonomgeving), maar zegt nog niet alles over de gewenste locatie of woonmilieu. 'Rode' mensen wonen bijvoorbeeld doorgaans graag in de stad, maar dat is niet altijd zo; je komt ze ook tegen in een verbouwde boerderij op het platteland. Het is de authenticiteit en de vrijheid van die boerderij die het 'rood' maakt; wonen op een andere manier dan gebruikelijk, niet de standaard. Om de leefstijlen goed te koppelen aan de woonbeleving is een extra segmentatie nodig (meer informatie in bijlage 2).

Voor deze extra segmentatie zijn acht woonwerelden onderscheiden. De segmentatie is samengesteld op basis van het gewenste woonmilieu, gewenste woonsfeer, gewenste manier van samenleven, het gewenste type woning en de BSR-vragen (de leefstijl). Zo geeft een woonwereld aan welke manier van wonen past bij de wens van een persoon. Deze gewenste woonomgeving hoeft niet gelijk te zijn aan de woonomgeving waarin men nu woont.

**Figuur 2.10: De vragen die gebruikt worden voor het bepalen van de woonwerelden**

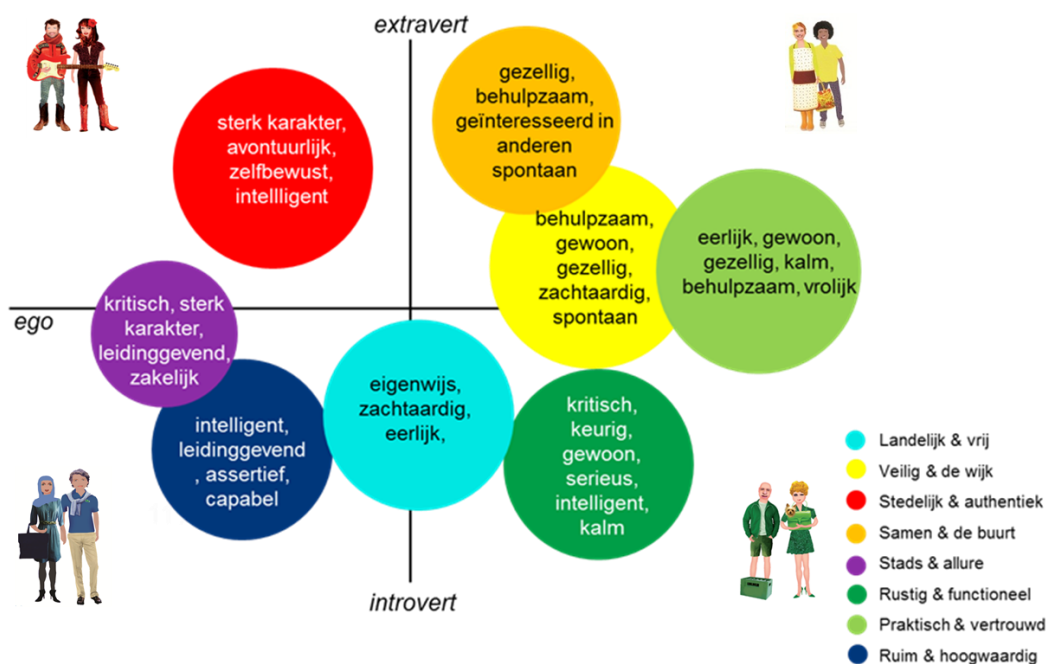


21. Welk woningtype heeft uw grootste voorkeur, rekening houdend met wat u kunt en wilt betalen? (Slechts één antwoord aankruisen)
- Flat, appartement of maisonnette zonder lift
  - Flat, appartement of maisonnette mét lift
  - Eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)
  - Twee-onder-één-kap woning
  - Vrijstaande woning
  - Boven- of benedenwoning (gelijkvloerse woning op de begane grond met daarboven een andere woning, dit is geen flat)











De acht woonwerelden die door de extra segmentatie zijn onderscheiden, zijn binnen iedere groep consistent wat betreft wensen en karakter. Elke groep heeft specifieke wensen ten aanzien van de context en de identiteit van de woonomgeving. Een bepaald woningtype is bijvoorbeeld meer gewenst in de ene dan in de andere groep. Door naar de verschillende woonwerelden te kijken kunnen woonconcepten worden onderscheiden die precies bij de wensen van de groepen aansluiten. De groepen bevatten in principe verschillende inkomensgroepen en levensfasen, hoewel in sommige groepen meer ouderen of huishoudens met een wat hoger inkomen voorkomen dan in andere groepen. In figuur 2.9 (zie hieronder) is te zien waar de verschillende woonwerelden vallen op de schaal zoals die ook gebruikt wordt bij het BSR-model. In figuur 2.12 wordt van iedere woonwereld beschreven wat voor mensen er in die wereld vallen, op welke plekken zij willen wonen en in wat voor soort woningen. Zoals al eerder vermeld, hoeft dit niet gelijk te zijn aan de plek en het soort woning waar zij op dit moment wonen.

**Figuur 2.11: Voorbeeld van verdeling naar woonwerelden met trefwoorden**



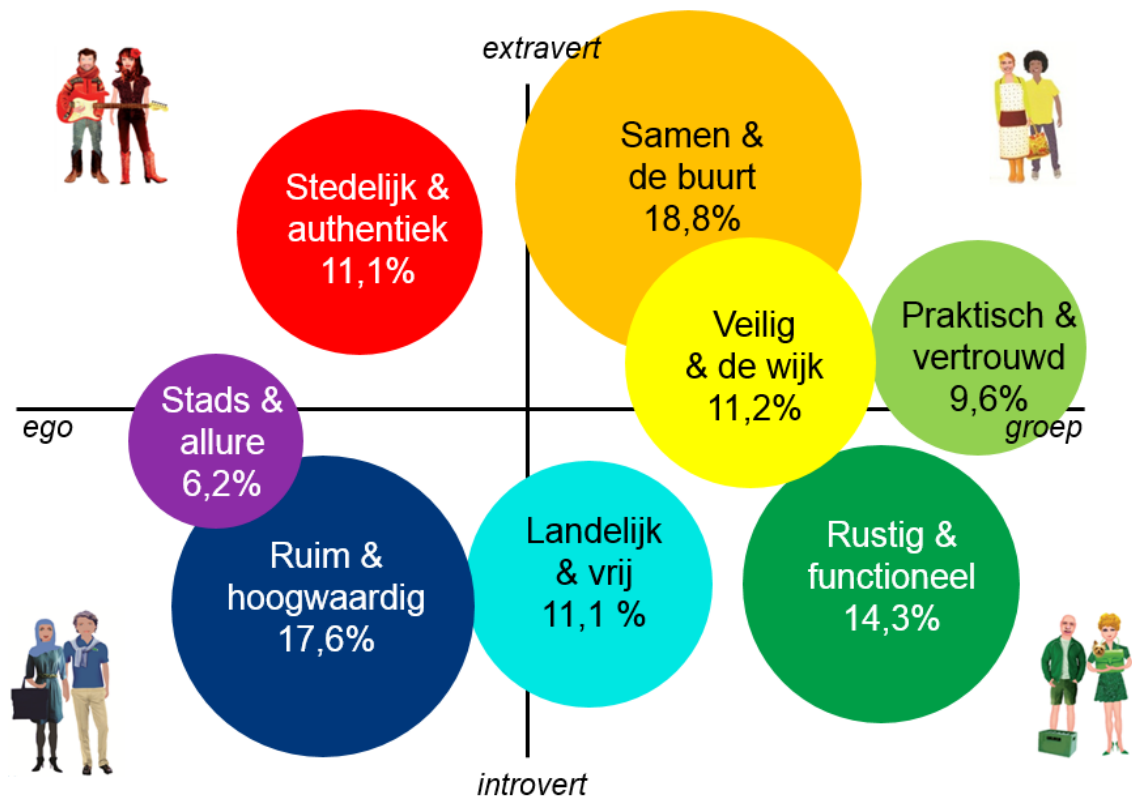
**Figuur 2.12:** Indeling woonwerelden, naar mensen, plekken en woningen

<b>Woonwerelden</b>	
<p><b>Landelijk &amp; vrij</b>                      Mensen: Introvert, privacy, rust, zekerheid.                      Plekken: Landelijk, veel ruimte, groen                      Woning: Vrijstaande woningen, boerderij, bungalow, patiowoning, bij voorkeur koop</p>	
<p><b>Veilig &amp; de wijk</b>                      Mensen: Groepsgericht, sociale verbondenheid, behulpzaam, gezellig.                      Plekken: Woonwijk, veiligheid en voorzieningen zijn belangrijk.                      Woning: Hoek- of tussenwoning, zowel bestaand als nieuwbouw, relatief vaker huur.</p>	
<p><b>Stedelijk &amp; authentiek</b>                      Mensen: Extravert, zelfontplooiing, uitdaging, onafhankelijk, avontuurlijk, vaker alleenstaand.                      Plekken: In het centrum, dynamische omgeving, maar ook een landelijke omgeving waar ze hun eigen gang kunnen gaan.                      Woningen: Appartement, 3-4 kamers, geen voorkeur voor huur of koop.</p>	
<p><b>Samen &amp; de buurt</b>                      Mensen: Extravert, spontaan, vrolijk, gezellig, buurtgericht, sociaal contact.                      Plekken: Dorps of in een woonwijk wonen. Sociale contacten en voorzieningen zijn belangrijk.                      Woningen: Hoek- of tussenwoningen / 2<sup>o</sup>1 kap, voorkeur voor koop</p>	
<p><b>Stads &amp; allure</b>                      Mensen: Individueel, ambitieus, intelligent, kritisch, eigenzinnig.                      Plekken: Hoogwaardig en grootstedelijk woonmilieu. Wonen bij voorkeur op onderscheidende plekken in de stad.                      Woningen: Appartement of vrijstaande woning (soms in combinatie met werken), voorkeur voor een koopwoning.</p>	
<p><b>Rustig en functioneel</b>                      Mensen: Introvert, privacy, rust, geborgenheid, vinden een zekere anonimiteit prettig.                      Plekken: Rustig stedelijk of in een woonwijk, nabij voorzieningen                      Woningen: Appartementen met lift, patio/bungalowwoning, voorkeur voor huur</p>	
<p><b>Praktisch en vertrouwd</b>                      Mensen: Groepsgericht, gewoon, eerlijk, gezellig, sociale verbondenheid                      Plekken: Wonen dichtbij een winkelcentrum, waar het wat levendiger is en waar men veel sociale contacten heeft.                      Woningen: Appartementen met lift, patio/bungalowwoning voorkeur voor sociale huur</p>	
<p><b>Ruim en hoogwaardig</b>                      Mensen: Individueel, intelligent, privacy, rust, onafhankelijk, rationeel, evenwichtig.                      Plekken: Wonen met gelijkgestemden, hoogwaardig en vrij wonen.                      Woningen: Vrijstaande of 2<sup>o</sup>1 kapwoningen, voorkeur voor koop.</p>	



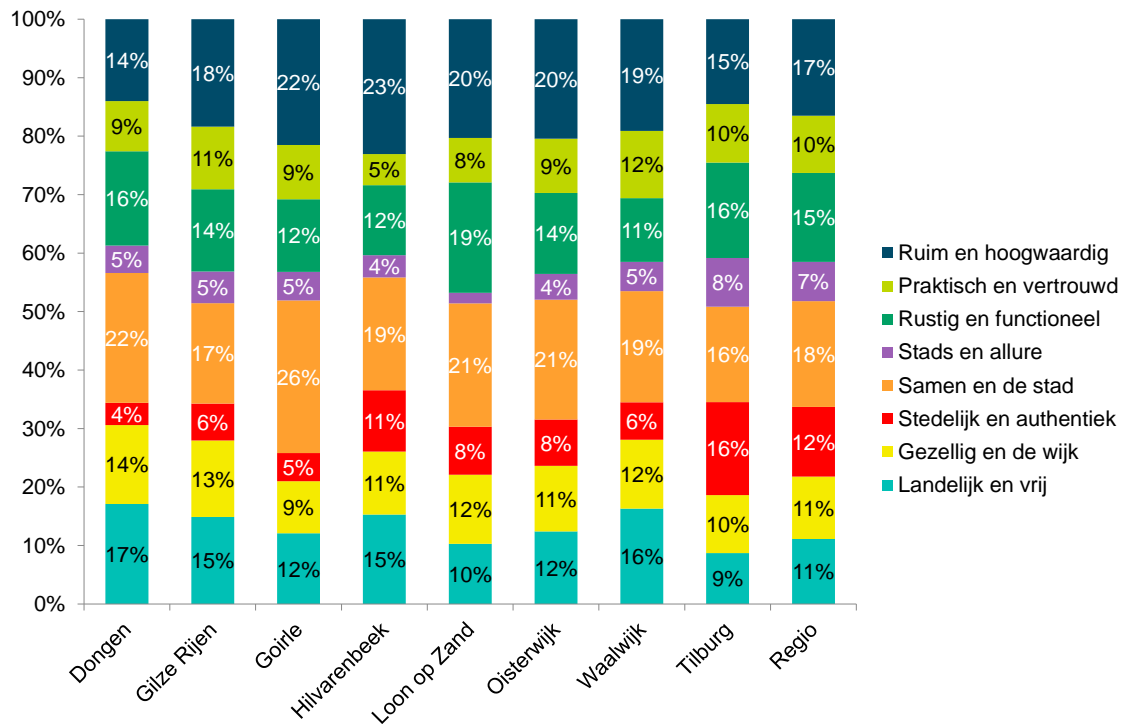
In de onderstaande figuur zijn de woonwerelden weergegeven met hun relatieve omvang in de regio Hart van Brabant. De groepen Samen & de buurt en Ruim & hoogwaardig zijn de grootste groepen in de regio. De groep Samen & de buurt kenmerkt zich door de behoefte om de buren goed te kennen. Ze ondernemen graag activiteiten met anderen. We zien deze groep met name in de dorpen sterk terug komen. De groep Ruim & hoogwaardig hecht veel waarde aan zijn privacy en rust. Ze wonen bij voorkeur in een buurt met min of meer gelijkgestemden. We zien een sterke concentratie van deze groep onder andere in de luxere buitenwijken.

**Figuur 2.13: Relatieve verdeling in de regio**



Als we verder inzoomen op de verschillende gemeenten, dan zien we dat de groep Samen & de buurt in alle gemeenten sterk vertegenwoordigd is. In Goirle is deze groep zelfs 26% van het totaal. De groep Ruim & hoogwaardig is met name in de kleinere gemeenten sterker vertegenwoordigd. In Tilburg is deze groep iets kleiner dan in de regio (16,6% t.o.v. 17,6% in de regio). Ook opvallend is de sterke vertegenwoordiging van de groep Landelijk & vrij in de gemeente Waalwijk. Deze groep heeft een sterke voorkeur voor het wonen in een omgeving met veel rust en privacy. Ten opzichte van de groep Ruim & hoogwaardig is deze groep meer op zichzelf en minder vermogend.

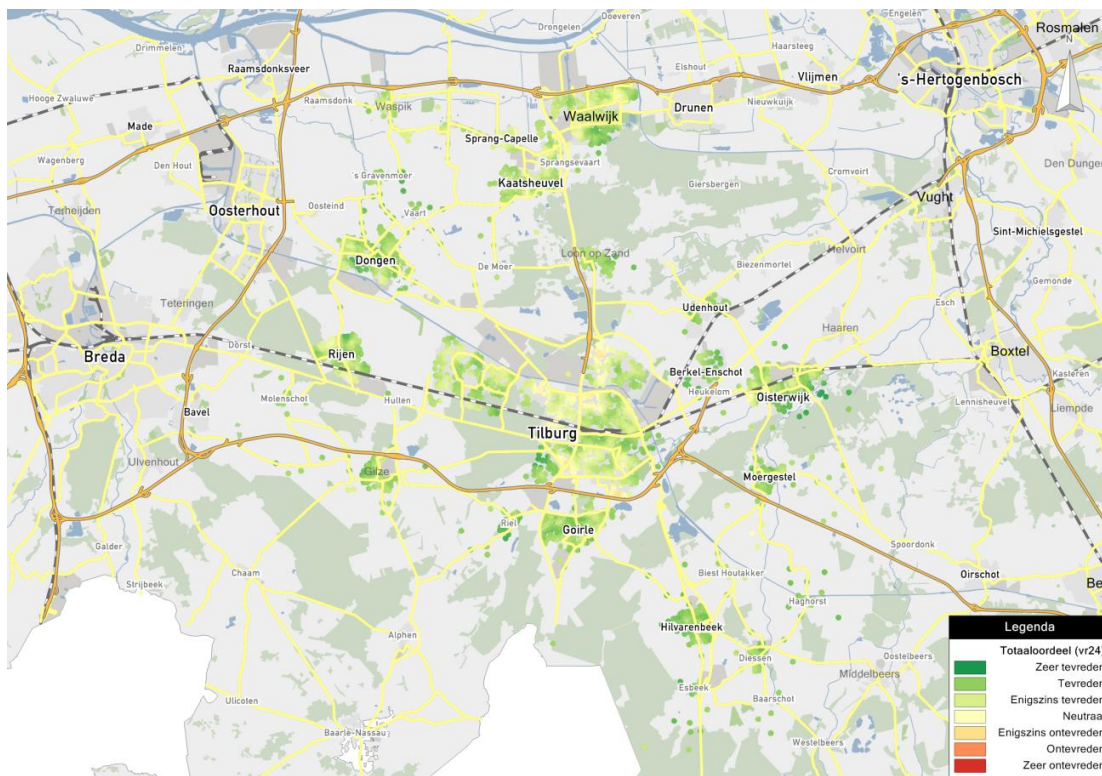
**Figuur 2.14: woonwerelden naar gemeenten**



## 2.5 De woontevredenheid

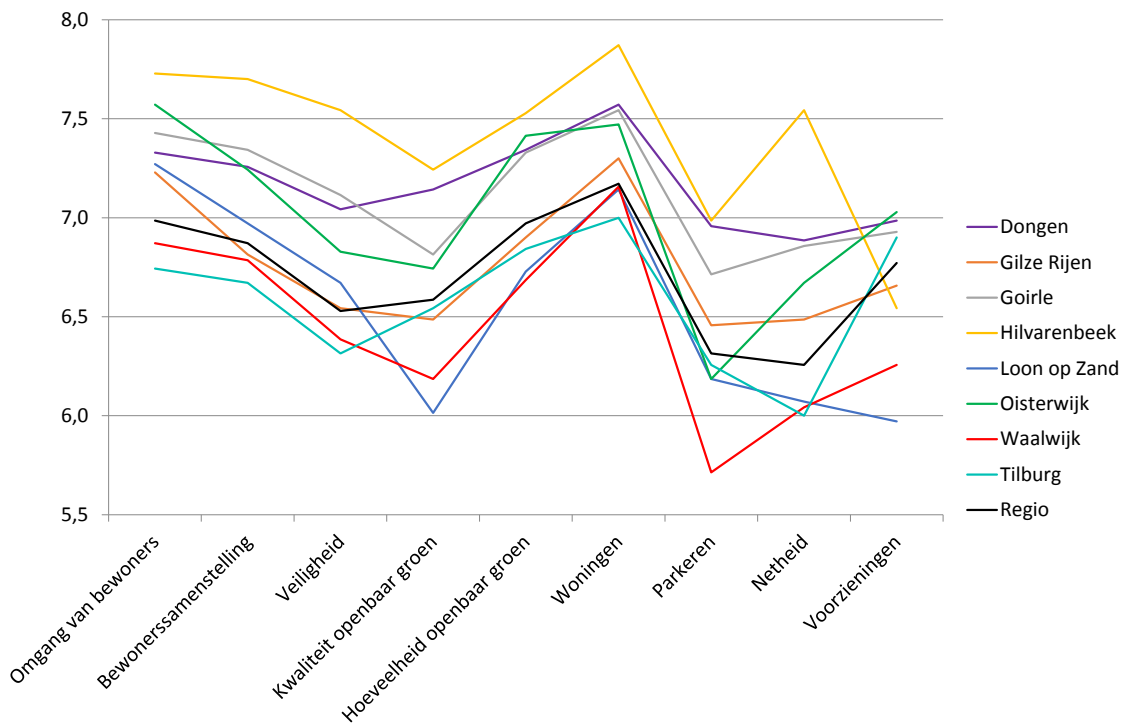
De inwoners in de regio zijn zeer tevreden over het wonen. Gemiddeld genomen geven ze het wonen in de regio een 7,5. De bewoners in de gemeente Hilvarenbeek zijn het meest tevreden over hun woonsituatie. Zij geven hun woonsituatie een 8,3 gemiddeld!

**Figuur 2.15: de tevredenheid van de inwoners van de regio Hart van Brabant**



Toch zien we dat de bewoners niet over alle aspecten even tevreden zijn. In figuur 2.16 geven we de tevredenheid op de verschillende aspecten per gemeente weer. We zien dat de bewoners van de gemeente Waalwijk en de gemeente Loon op Zand gemiddeld genomen minder positief zijn over de kwaliteit van het openbaar groen dan de bewoners in de andere gemeenten. De bewoners in Hilvarenbeek zijn erg te spreken over de netheid in hun gemeente. In Waalwijk lijken er meer dan gemiddeld problemen te zijn met parkeren. In Tilburg zien we grote verschillen tussen de wijken. Zo zijn de bewoners in De Blaak zeer tevreden over hun woonsituatie, maar staat de tevredenheid in delen van de Reit / Het Zand / Het Wandelbos meer onder druk. Men ervaart daar onder andere problemen met de veiligheid in het gebied. Ook de eenzijdige bewonerssamenstelling heeft een negatieve invloed op de tevredenheid van de bewoners.

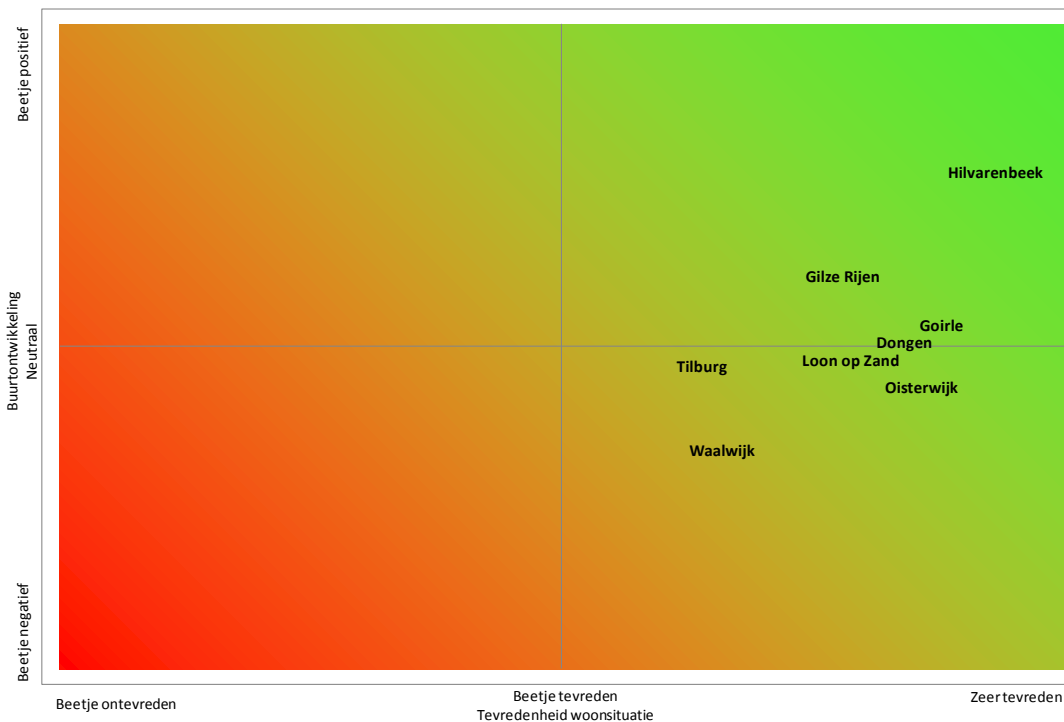
**Figuur 2.16: Tevredenheid over aspecten in de woonsituatie naar gemeente (Schaal 1-10, ingezoomd naar 5,5-8,0)**



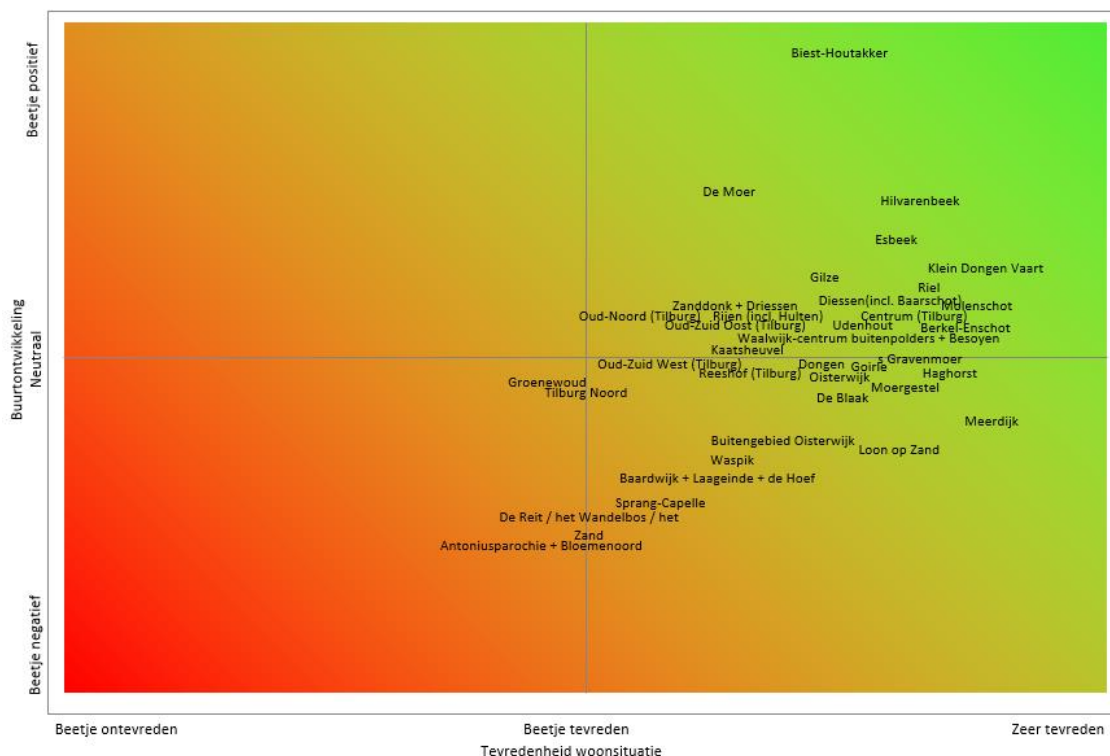
Vooral in de dorpen zijn minder voorzieningen aanwezig. Bewoners uit onder meer Haghorst, De Moer, Biest-Houtakker, Waspik en Esbeek geven hier een onvoldoende voor. Toch zien we dat de totale tevredenheid over de woonsituatie met name in Haghorst, Biest-Houtakker en Esbeek erg hoog is. Dit laat zien dat het ontbreken van voorzieningen niet altijd hoeft te leiden tot ontevredenheid over de woonsituatie. Waarschijnlijk hebben de inwoners van deze dorpen geaccepteerd dat er minder voorzieningen zijn en belemmert dit hen niet onoverkomelijk in hun dagelijks leven.

Als we kijken naar verwachte buurtontwikkeling in de verschillende gemeenten, dan zien we dat de meeste mensen in Hilvarenbeek erg tevreden zijn over hun dorp en buurt, en dat zij ook over het algemeen verwachten dat dit zo blijft of zelfs iets verbetert. De bewoners in Waalwijk daarentegen verwachten gemiddeld genomen dat hun buurt er wat op achteruit zal gaan. Dit geldt met name voor de wijken Antoniusparochie/ Bloemenoord en Baardwijk/ Laageinde /de Hoef (zie figuur 2.18). Ook in Sprang Capelle zien we een negatieve verwachting onder de bewoners.

**Figuur 2.17: Buurtontwikkeling \* tevredenheid naar gemeente**



**Figuur 2.18: Buurtontwikkeling \* tevredenheid naar wijk en dorp.**

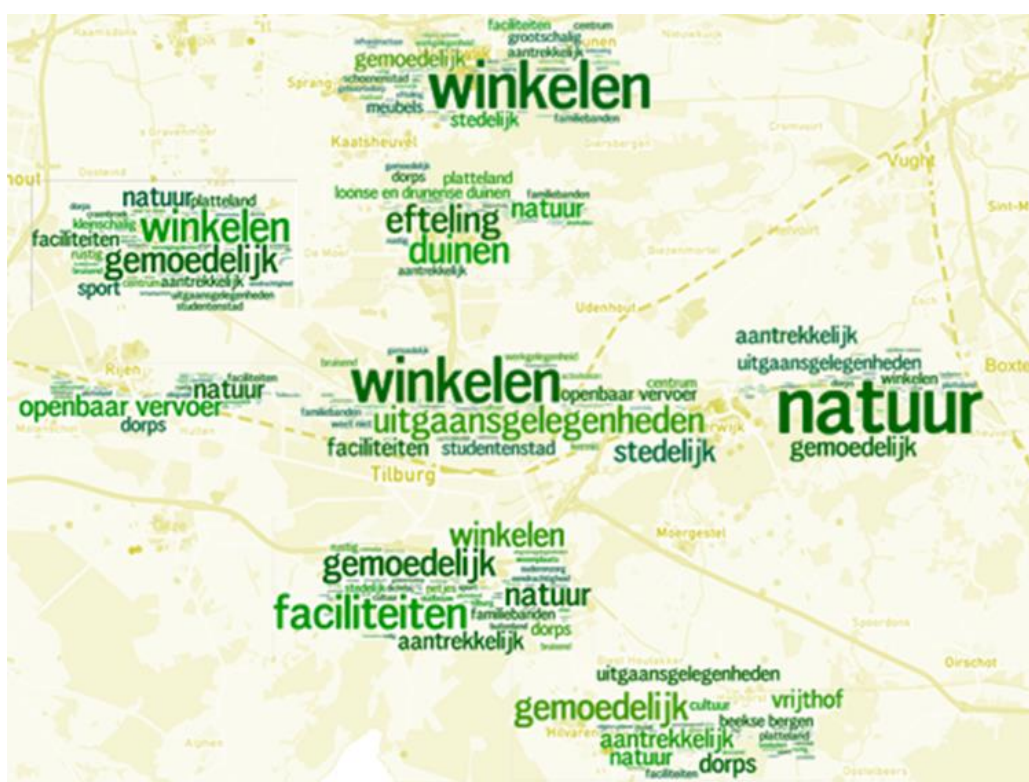


## 2.6 Het imago van de wijken

Het imago kan een wijk of dorp maken of breken. Hierbij maken wij onderscheid tussen het externe en interne imago. Het interne imago, hoe bewoners aankijken tegen het eigen dorp of de eigen wijk, zegt iets over de kracht en problemen in de eigen wijk / dorp. Op het moment dat het interne imago laag is, zijn de bewoners niet positief over het wonen in hun wijk / dorp. Dit hoeft echter niet te betekenen dat mensen van buiten de wijk/ het dorp daar ook zo tegenaan kijken. Het externe imago, dat iets zegt over het oordeel van mensen van buiten de wijk / het dorp, kan sterk van het interne imago verschillen. In het onderzoek hebben wij aan de respondenten gevraagd om hun eigen wijk of dorp te beoordelen en daarnaast een gemeente en een wijk/ dorp te beoordelen dat zij kennen. Daarbij is gevraagd naar de associaties die zij hebben met hun eigen wijk / dorp, maar ook met een andere gemeente / wijk / dorp. Deze associaties geven ons inzicht in de top-of-mind van de bewoners in de regio.

Hieronder is het resultaat op gemeenteniveau weergegeven. In het groen staan de positieve associaties bij de gemeente. Bewoners van de andere gemeenten denken bij de meeste gemeenten vooral aan functionaliteiten als winkelen, openbaar vervoer, de Efteling en de duinen. Opvallend is dat het woord “gemoedelijk” ook vaak genoemd wordt, vooral in Dongen, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Goirle en Waalwijk. Aantrekkelijk komt vooral terug in Oisterwijk, Goirle en Hilvarenbeek.

**Figuur 2.19: Positieve associaties niet-bewoners**



De negatieve associaties die genoemd zijn verschillen sterk per gemeente. Zo zien we bijvoorbeeld 'druk' en 'stedelijk' vaak als negatieve associatie genoemd worden bij Tilburg. Dit zijn aspecten die echt bij een stad horen, maar niet voor iedereen aantrekkelijk zijn. De negatieve associaties 'duur' en 'rijkdom' bij Oisterwijk zijn wel sterk onderscheidend, dit zijn associaties die in de regio verder niet voorkomen. Deze trefwoorden worden genoemd door mensen die 'rijkdom' en 'duur' negatieve zaken vinden, terwijl deze associaties voor anderen waarschijnlijk minder negatief zijn. Dit beeld hoeft dus ook niet per se negatief te zijn voor Oisterwijk. In Waalwijk, Dongen en Goirle wordt het woord 'grootschalig' vaak genoemd als negatieve associatie. Dit soort associaties zijn ook relatief te noemen; voor de één is het positief als een dorp of stad grootschalig is opgezet, voor een ander kan dit meer negatieve gevoelens veroorzaken.

Woorden als 'onaantrekkelijk' en 'vervallen' zijn associaties die meer zorgen baren. Ze hebben niet zozeer met de omvang of karakter van een stad te maken, maar veel meer met de uitstraling van een plek. Marketingtechnisch zijn deze associaties het meest negatief te noemen.

**Figuur 2.20: Negatieve associaties niet-bewoners**





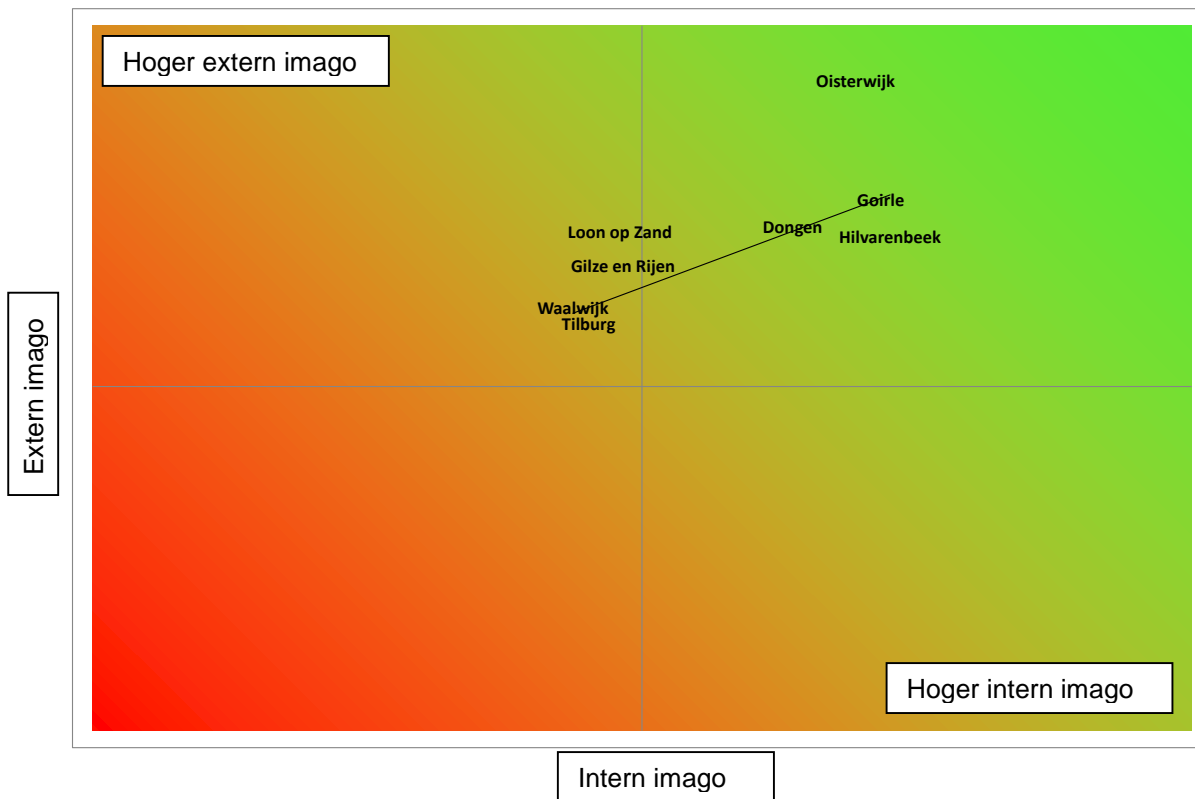
Op basis van een aantal vragen in de vragenlijst zijn de interne en externe imagoscores berekend. De interne imagoscore (beoordeling eigen wijk) is een samengestelde variabele op een 100-puntsschaal (0-100). Deze is opgebouwd uit drie variabelen: *de gevoelsscore (het gemiddelde gevoel dat men heeft bij de woordjes die men heeft genoemd)*, *het algemene beeld van de wijk* en *de mate van aanbevelen*. De externe imagoscore (beoordeling ander stadsdeel dan waar men woont) is een eveneens score op een 100-puntsschaal. Deze is samengesteld uit vier variabelen, waarbij de variabele *“de score op het zelf willen wonen in de wijk”* is toegevoegd aan de hiervoor genoemde variabelen.

Allereerst valt op dat de respondenten hun eigen gemeente hoger beoordelen dan een andere gemeente. Verder valt op dat de grotere steden/ gemeenten zowel intern als extern minder positief worden beoordeeld dan de middelgrote gemeenten als Hilvarenbeek, Dongen, Oisterwijk en Goirle. Met name op het interne imago zijn de verschillen groot. Oisterwijk heeft zowel intern als in de regio een zeer sterk positief extern imago. Dit is ook goed terug te zien in figuur 2.22, waar het intern en extern imago tegen elkaar af zijn gezet.

**Figuur 2.21: Het intern- en extern imago**

	<b>Intern</b>	<b>Extern</b>
<b>Dongen</b>	72,3	61,9
<b>Gilze en Rijen</b>	66,9	59,4
<b>Goirle</b>	75,1	63,1
<b>Hilvarenbeek</b>	75,4	61,3
<b>Loon op Zand</b>	66,8	61,2
<b>Oisterwijk</b>	74,6	70,9
<b>Waalwijk</b>	65,3	56,8
<b>Tilburg</b>	65,5	56,7

Figuur 2.22: Intern en extern imago gemeenten



Als we kijken naar de verschillende dorpen, respectievelijk wijken in de regio, dan valt op dat er met name onder de kleinere dorpen er een groot verschil is tussen het externe en het interne imago. Een verschil van meer dan 15 punten wordt over het algemeen als groot ervaren. De eigen bewoners wonen er naar volle tevredenheid, toch kijken veel mensen in de regio niet al te positief naar het wonen in een kleinere gemeenschap. Ze vinden het minder aantrekkelijk. Dit komt vooral sterk naar voren in het geval van Klein Dongen Vaart; het intern imago van deze kern is maar liefst 29 punten hoger dan het extern imago.

Tevens valt op dat de dorpen rondom Tilburg (Berkel-Enschot, Udenhout) een hoger intern imago hebben dan gemiddeld (top 3), terwijl de rest van Tilburg veel minder goed scoort. Daarbij gaan we ervan uit dat de buurten en wijken die lager dan 60 punten scoren op het interne imago zorgelijk zijn. Het grote verschil tussen de dorpen en de wijken in Tilburg lijkt onder meer te komen doordat er in Tilburg veel behoefte is aan landelijk en vrij wonen, terwijl deze vorm van wonen daar minder aanwezig is. We zien ook dat sommige wijken, zoals Tilburg-Noord, een relatief positief intern imago hebben, maar dat het externe imago hier nog achter blijft. Er wordt in de wijk dus wel een verbetering van de woonomgeving gevoeld, maar dit straalt nog niet naar buiten toe. Kaatsheuvel valt in negatieve zin op: Het interne imago is ten opzichte van de gemeente laag (64 t.o.v. 66,8 voor Loon op Zand). De eigen inwoners bevelen Kaatsheuvel niet sterk aan om te gaan wonen. Het externe imago is gemiddeld maar dit zal, als de 'problemen' niet opgelost worden, ook gaan zakken.

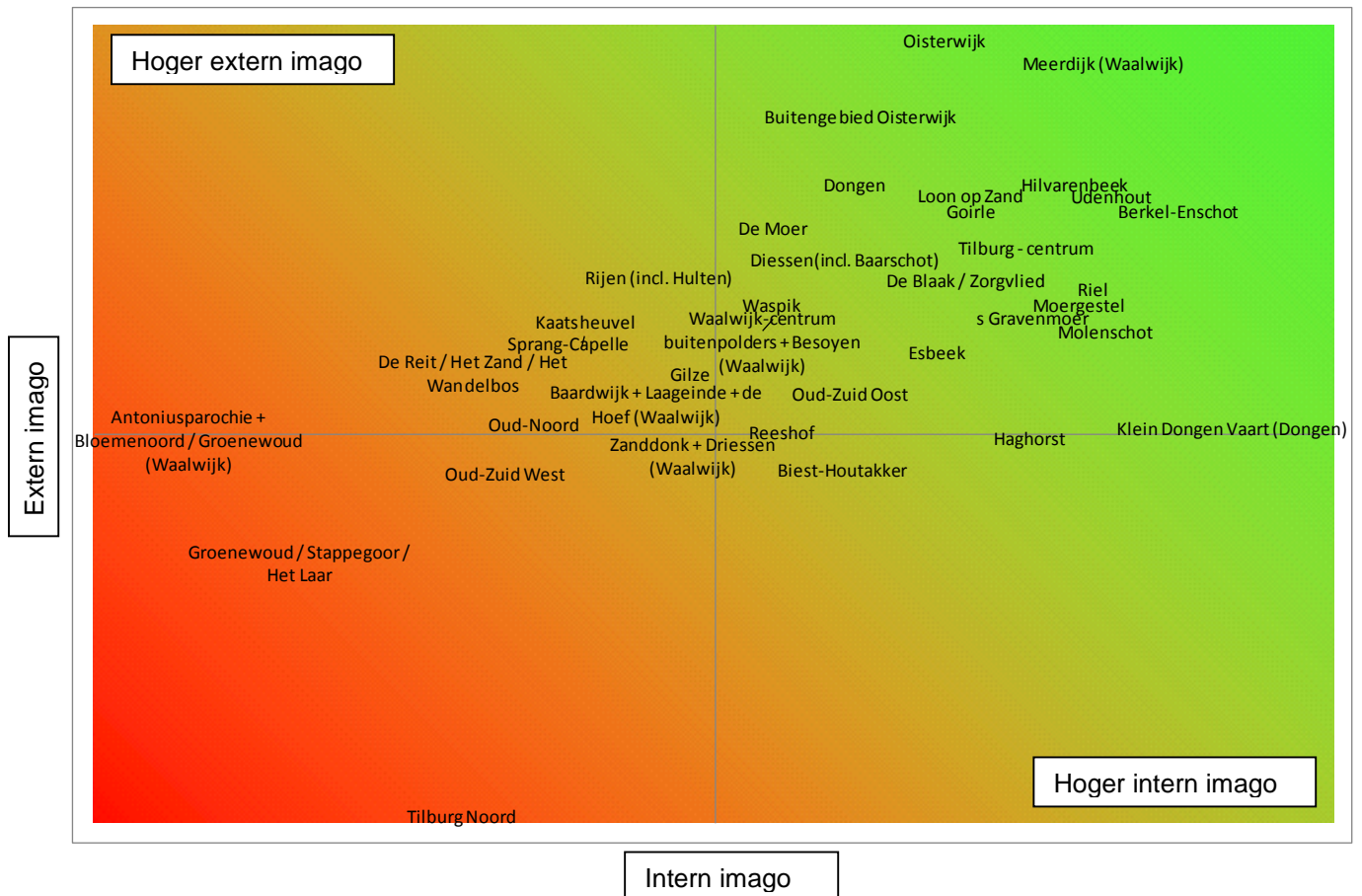
**Figuur 2.23: Intern en extern imago wijken en dorpen**

	Intern	Extern
<b>Klein Dongen Vaart (Dongen)</b>	83	54
<b>Berkel-Enschot</b>	81	66
<b>Molenschot</b>	79	59
<b>Meerdijk (Waalwijk)</b>	78	73
<b>Riel</b>	78	61
<b>Moergestel</b>	78	62
<b>Hilvarenbeek</b>	78	67
<b>Udenhout</b>	78	65
<b>Centrum (Tilburg)</b>	77	63
<b>s Gravenmoer</b>	76	60
<b>Haghorst</b>	76	53
<b>Goirle</b>	75	65

	<b>Intern</b>	<b>Extern</b>
<b>Oisterwijk</b>	74	75
<b>Esbeek</b>	74	58
<b>De Blaak / Zorgvlied (Tilburg)</b>	74	61
<b>Buitengebied Oisterwijk</b>	72	72
<b>Oud-Zuid Oost (Tilburg)</b>	72	56
<b>Dongen</b>	71	67
<b>Diessen(incl. Baarschot)</b>	71	63
<b>Biest-Houtakker</b>	71	52
<b>De Moer</b>	69	64
<b>Waspik</b>	69	59
<b>Reeshof (Tilburg)</b>	69	52
<b>Zanddonk + Driessen (Waalwijk)</b>	67	52
<b>Gilze</b>	67	57
<b>Waalwijk-centrum buitenpolders + Besoyen (Waalwijk)</b>	67	56
<b>Rijen (incl. Hulten)</b>	66	62
<b>Baardwijk + Laageinde + de Hoef (Waalwijk)</b>	66	55
<b>Sprang-Capelle</b>	64	57
<b>Kaatsheuvel</b>	64	58
<b>Oud-Zuid West (Tilburg)</b>	62	51
<b>Tilburg Noord</b>	61	34
<b>Oud-Noord (Tilburg)</b>	61	54
<b>De Reit / Het Zand / Het Wandelbos (Tilburg)</b>	60	58
<b>Groenewoud / Stappegoor / Het Laar (Tilburg)</b>	57	50
<b>Antoniusparochie + Bloemenoord / Groenewoud (Waalwijk)</b>	52	53

Door de bovenstaande cijfers visueel weer te geven, komt de verhouding tussen het interne en externe imago sterker naar voren.

**Figuur 2.24: Intern- en extern imago**

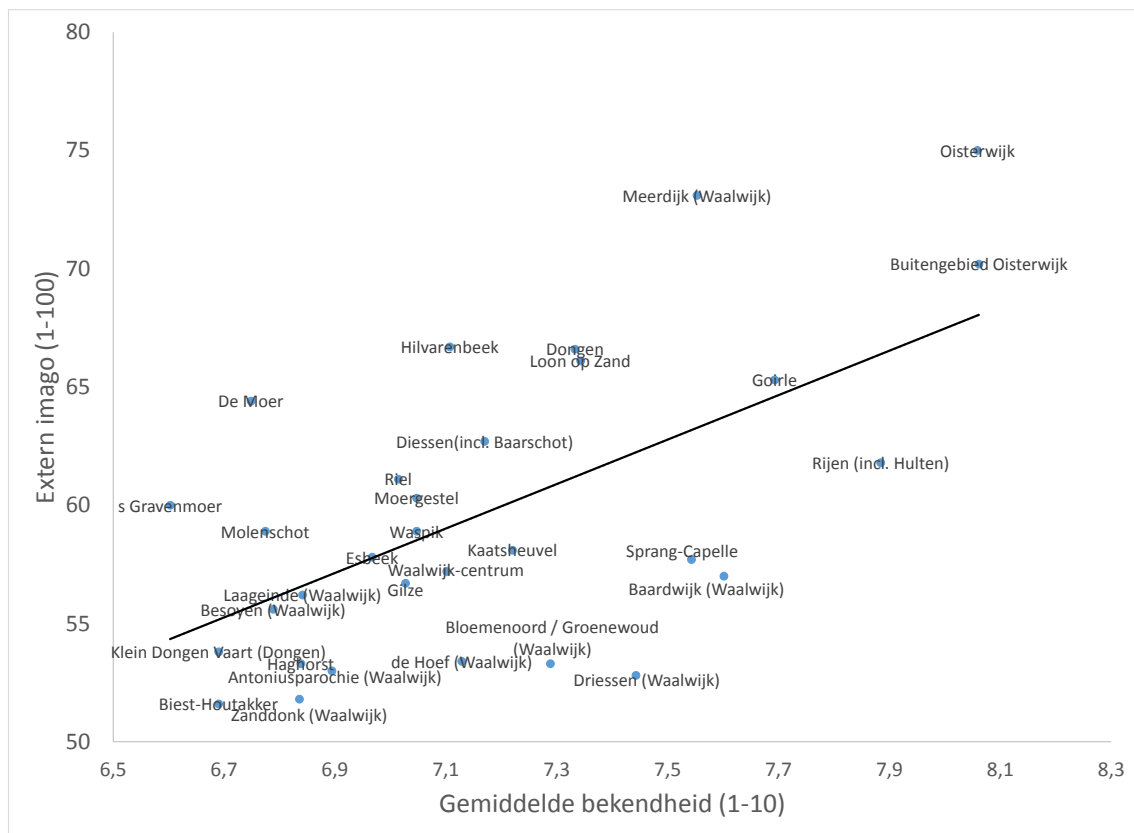


Naast de eventuele problemen die er kunnen bestaan in een dorp of wijk, kan men ook bedenken dat een lagere bekendheid van het dorp of wijk kan leiden tot een lagere extern imago-score. Onbekend maakt immers onbemind. Deze aanname hebben we getest door te kijken naar de relatie tussen de bekendheid van de respondent met het dorp of wijk en het externe imago. De relatie hiertussen is terug te zien in figuur 2.25.

Er is een duidelijk verband zichtbaar tussen de twee factoren, maar het is ook duidelijk dat de bekendheid in de meeste gevallen niet de enige verklarende factor is van het externe imago. Driessen (Waalwijk) is daar een duidelijk voorbeeld van. Hoewel de respondenten die Driessen

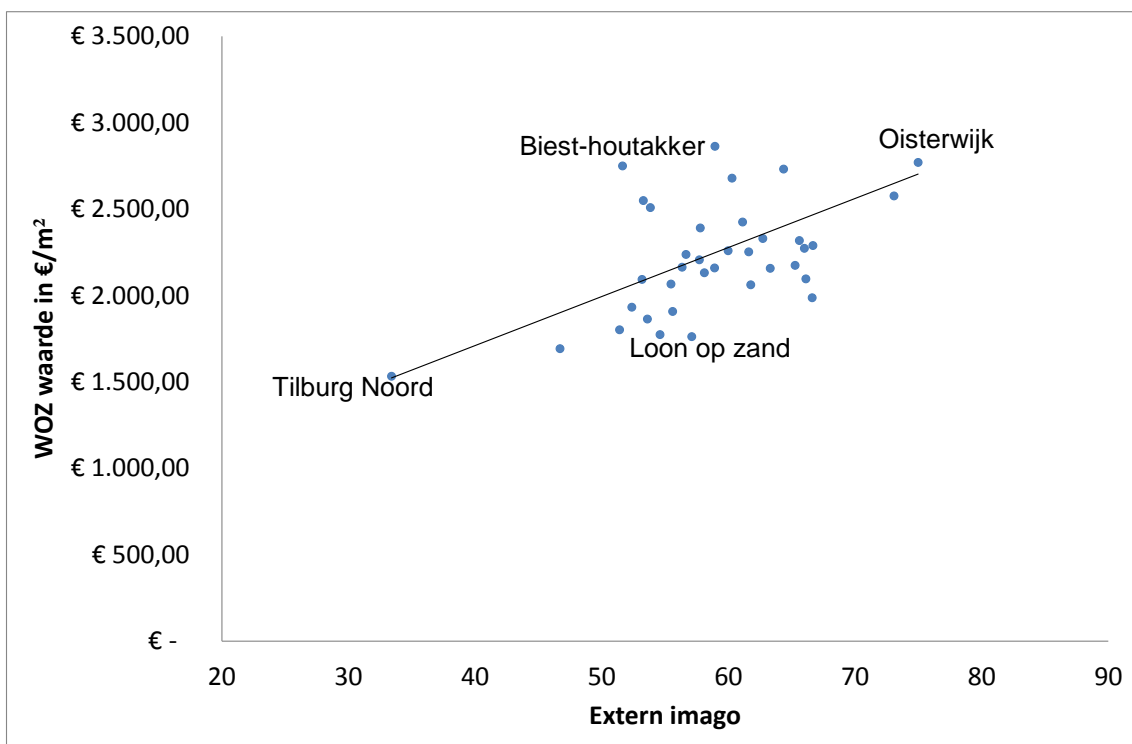
beoordeeld hebben vrij bekend zijn met de kern, heeft Driessen nog steeds een laag extern imago. Hier zal dus meer aan de hand zijn dan alleen onbekendheid met de kern. Als we kijken naar Klein Dongen Vaart, waarvan we hierboven zagen dat de kern het hoogste intern imago, maar een zeer laag extern imago heeft, dan zien we dat hier bekendheid waarschijnlijk een grotere rol speelt in de totstandkoming van dat lagere extern imago.

**Figuur 2.25: Verhouding extern imago (1-100) en gemiddelde bekendheid van de kern (1-10)**



Er blijkt tevens een sterke relatie te bestaan tussen het externe imago en de WOZ waarde van een wijk of dorp. In de onderstaande grafiek komt dit naar voren. We zien een sterke samenhang tussen het extern imago en de WOZ waarde van dorpen, wijken en gemeenten. Een randvoorwaarde voor een hogere WOZ waarde is wel dat het interne imago ook op orde moet zijn. Door naast het interne imago ook het externe imago te verbeteren kan wel een duidelijke bijdrage geleverd worden aan een succesvolle buurt / dorp of wijk.

**Figuur 2.26: Extern imago in relatie tot de WOZ waarde**



### 3. Wonen in de regio

In het vorige hoofdstuk hebben we stil gestaan bij de consumenten in de regio Hart van Brabant. We hebben laten zien welke leefstijlen zij hebben (geel, groen, blauw of rood) en in welke woonwereld zij in te delen zijn (Samen & de buurt, Ruim & hoogwaardig, Landelijk & vrij, etc.). In dit hoofdstuk zullen we ingaan op de negen woonmilieus die we onderscheiden hebben. We beginnen met een toelichting op de woonmilieus. Vervolgens zullen we deze in relatie brengen tot de woonwerelden en de gemeenten. Waar zien we een sterk overschot en waar zien we juist een tekort in bepaalde woonmilieus? Ook zullen we kijken naar de woningtypen en eigendomsvormen in relatie tot prijs, huishoudensvormen en de gemeenten. Waar zien we bepaalde tekorten en overschotten ontstaan? Tot slot gaan we in op de woonwensen van senioren. Waar zitten hun wensen en behoeften?

#### 3.1 De woonmilieus

Naast leefstijlen en woonwerelden zijn er ook woonmilieus in het onderzoek te onderscheiden. Woonwerelden zeggen iets over de algehele wensen en behoeften van de consument op woongebied, woonmilieus zeggen iets over hoe mensen de locatie waar ze wonen beleven. Zoals in het vorige hoofdstuk al toegelicht is, is het gewenste woonmilieu wel een onderdeel van het construct 'woonwereld'. In het onderzoek onderscheiden we negen woonmilieus die elk hun eigen kenmerken hebben. We onderscheiden deze woonmilieus door aan respondenten te vragen in welk woonmilieu zij wonen. De woonmilieus werden toegelicht met een icoon en een beschrijving. Men kon hierbij kiezen uit de volgende woonmilieus:



**Figuur 3.1: beschrijvingen woonmilieus**

Woonmilieu	Beschrijving
<b>Binnenstad</b>	Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.
<b>Levendige stadswijk</b>	Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.
<b>Rustige stadswijk</b>	Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dicht bij het stadscentrum, maar buiten de drukte.
<b>Luxe stadswijk</b>	Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.
<b>Woonwijk met veel hoogbouw</b>	Deze buurt ligt verder van het (stads)centrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.
<b>Woonwijk met veel laagbouw</b>	Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.
<b>Luxe woonwijk</b>	Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.
<b>Dorps</b>	Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is er rustig en gemoedelijk.
<b>Landelijk:</b>	Uw buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

**Figuur 3.2: Iconen van de woonmilieus**



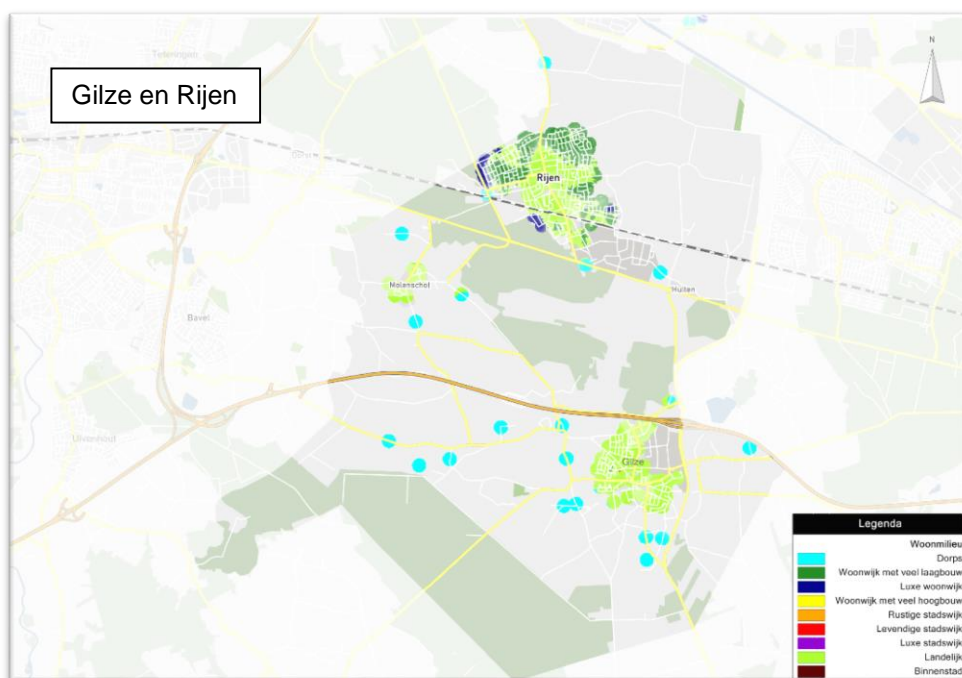
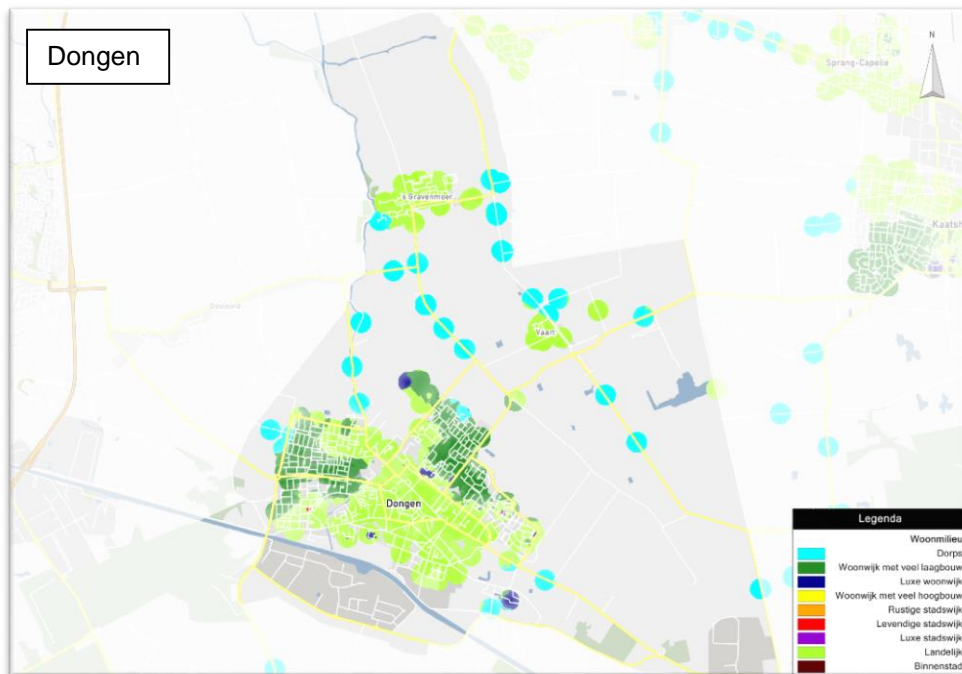
De woonmilieubegrippen zoals die in dit onderzoek zijn gebruikt zijn dus gebaseerd op hoe inwoners hun omgeving ervaren. Professionals gebruiken vaak de ABF-indeling, die is gebaseerd op bestaande statistieken zoals bodemstatistiek (o.a. omgevingsdichtheid) en de afstand tot centra en vinexlocaties. In onderstaande tabel wordt aangegeven hoe deze indeling zich verhoudt tegenover de indeling zoals die in dit onderzoek is gebruikt:

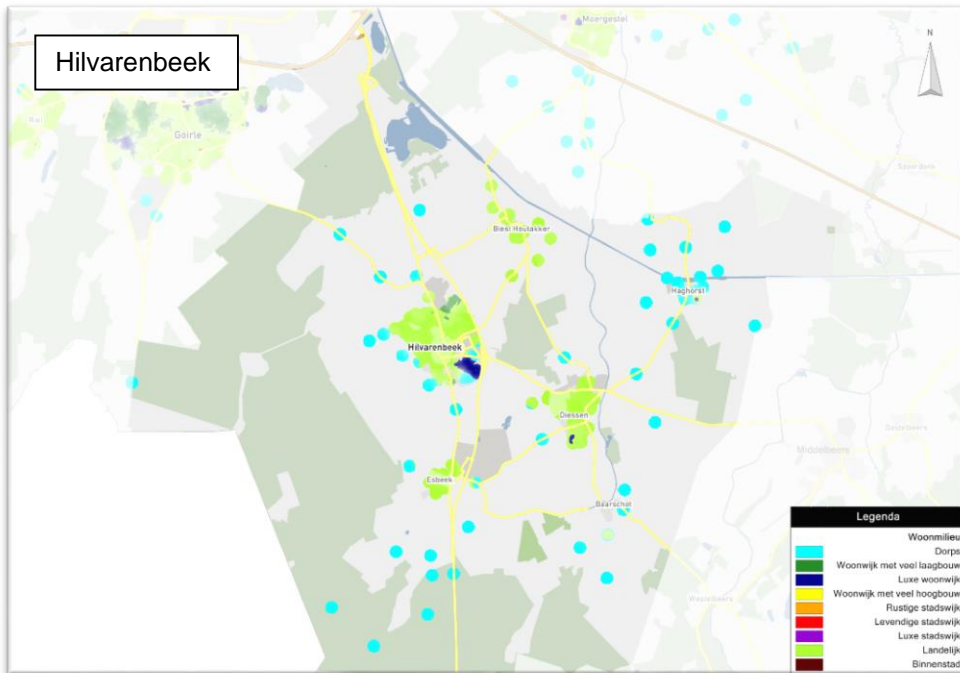
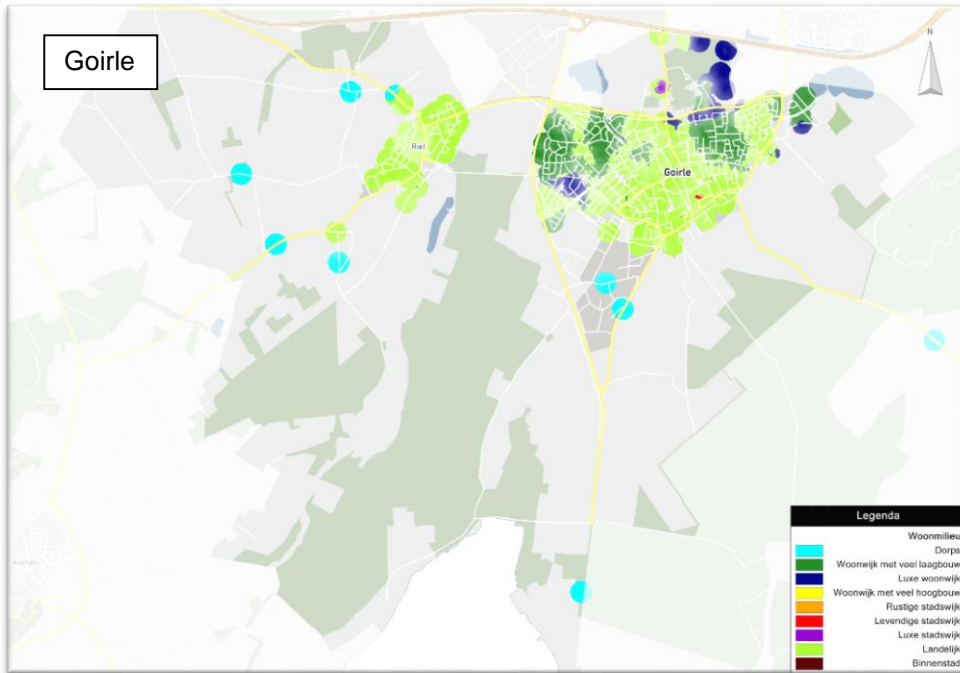
**Figuur 3.3: Verschillende woonmilieu-indelingen (ABF, Tilburg, Hart van Brabant)**

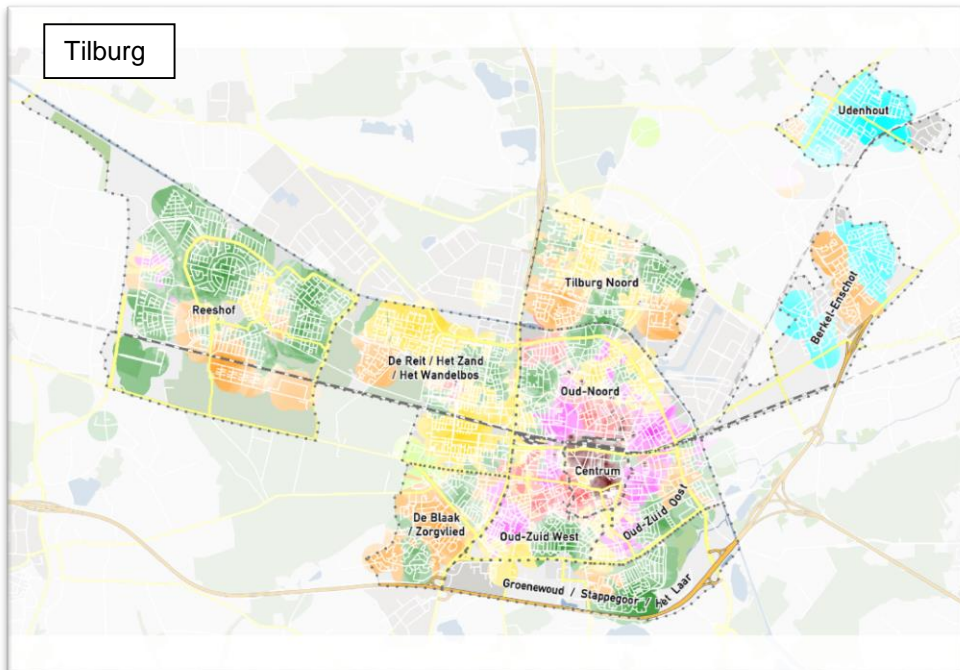
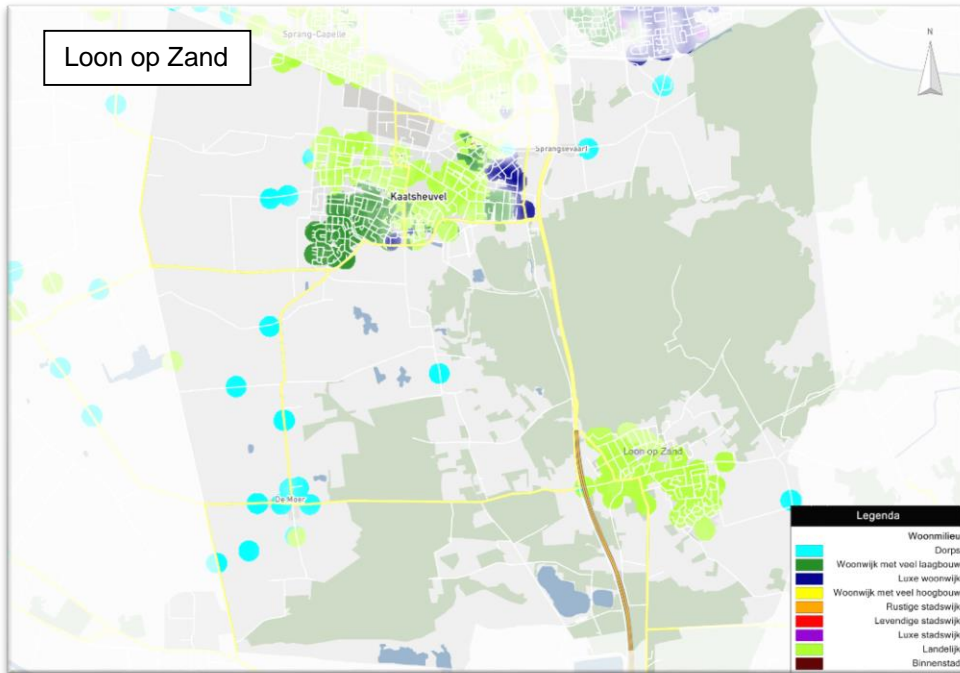
<b>5-Indeling ABF</b>	<b>Indeling Tilburg</b>	<b>Indeling Hart van Brabant</b>
Centrum stedelijk	Centrum stedelijk plus	Binnenstad
Centrum stedelijk	Centrum stedelijk	Levendige stadswijk
Groen stedelijk	Groen stedelijk	Luxe stadswijk
Buiten centrum	Stedelijk compact: woonwijk met appartementen en eengezinswoningen	Woonwijk met veel hoogbouw
Buiten centrum	Stedelijk, vooroorlogs	Rustige stadswijk
Buiten centrum	Stedelijk grondgebonden: Woonwijk met vooral eengezinswoningen	Woonwijk met vooral laagbouw
Centrum dorps	Dorps	Dorps
Landelijk	Landelijk wonen	Landelijk
Buiten centrum		Luxe woonwijk

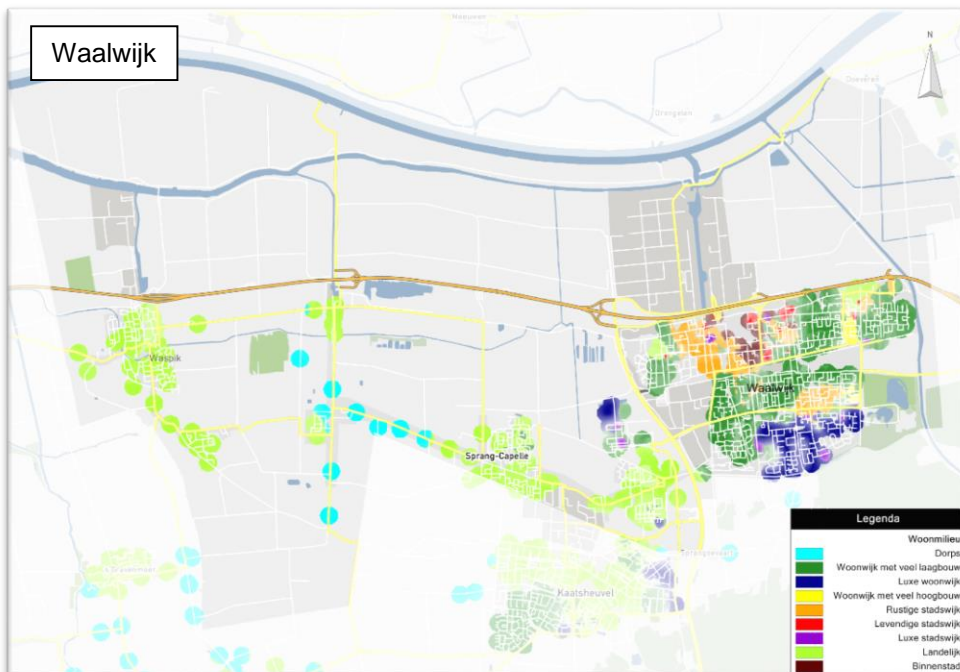
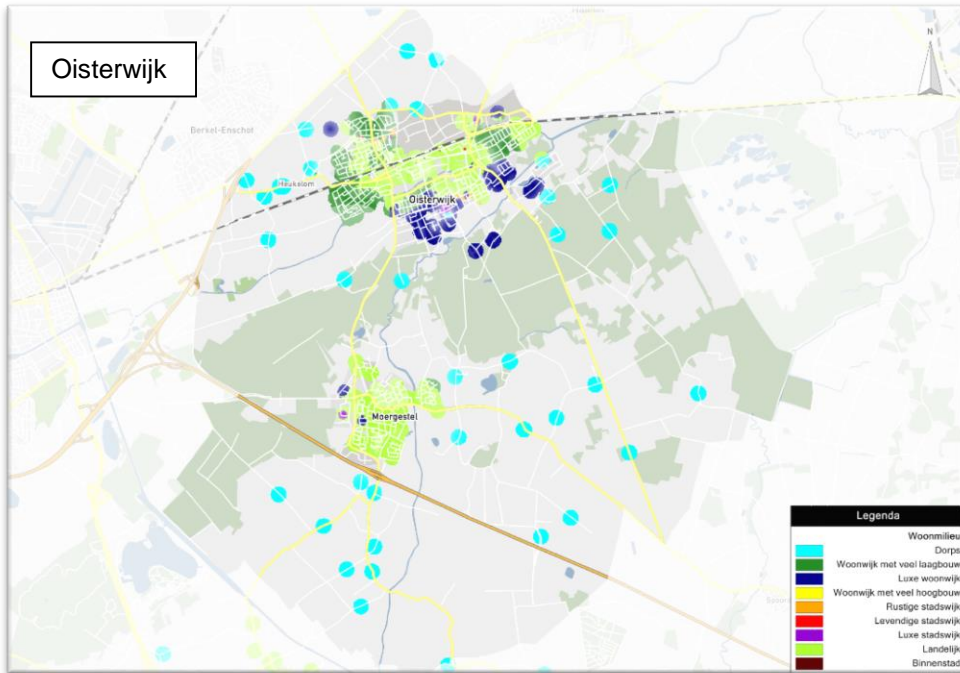
Aan de bewoners is gevraagd welke woonmilieus het beste aansluiten bij hun huidige woonomgeving. We zien dat veel kleinere en grotere kernen door de bewoners als Dorps worden omschreven; *“Een buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf”*. Daarnaast zien we dat met name de uitbreidingswijken van de jaren '70 / '80 omschreven worden als woonwijken, soms luxe, maar meestal woonwijken met veel laagbouw. In Waalwijk en Tilburg zien we een grotere diversiteit aan woonmilieus terugkomen. Zo worden grote delen van Tilburg Noord beschouwd als een woonwijk met veel hoogbouw en zien we in de Reeshof een combinatie tussen een rustige stadswijk en een woonwijk met veel laagbouw. Het centrum van Tilburg wordt niet verrassend omschreven als een binnenstad. In Waalwijk zien we dit echter maar zeer beperkt terugkomen. In en rondom het centrum zien we met name dat de bewoners het omschrijven als een rustige stadswijk. De meeste delen van Waalwijk worden getypeerd als een woonwijk met veel laagbouw. Op de volgende pagina's zijn de kaarten met de woonmilieus te zien voor de verschillende gemeenten.

**Figuur 3.4: De woonmilieus in de verschillende gemeenten.**









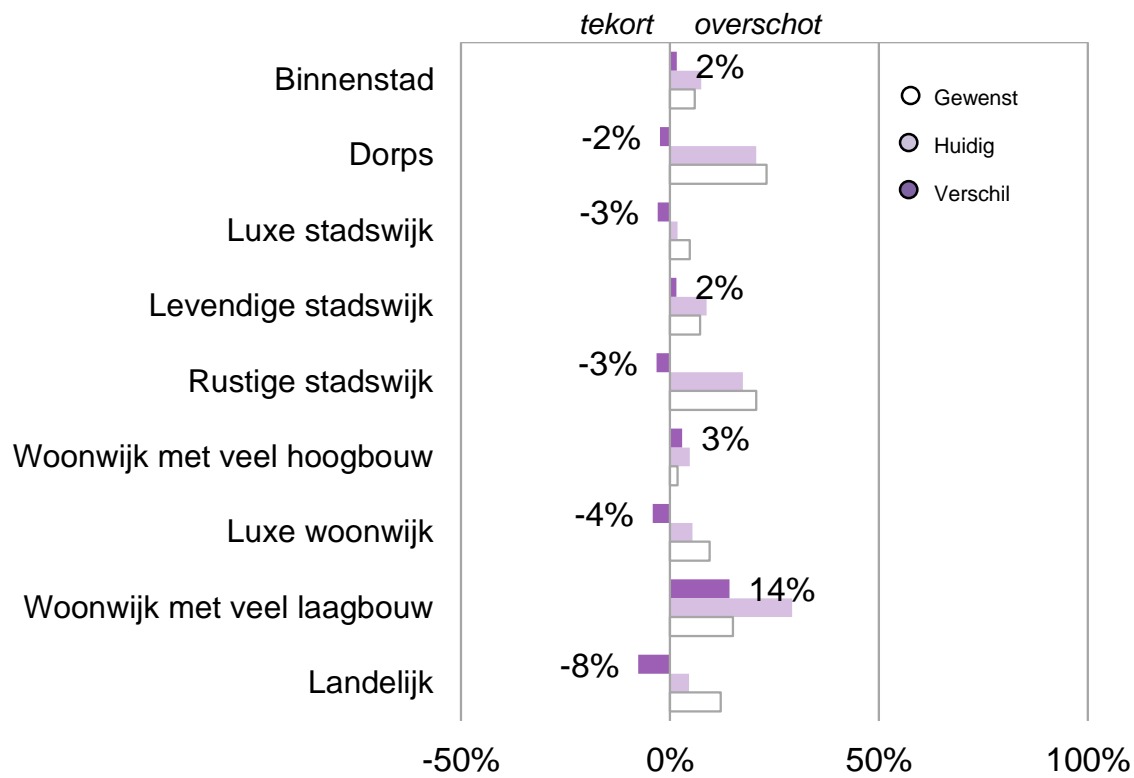


Aan inwoners is eerst gevraagd in welk woonmilieu zij nu wonen (dus hoe zij hun woonmilieu ervaren). Daarna zijn ze gevraagd in welk woonmilieu zij het liefst *zouden willen wonen*. Uit de eerste vraag kan opgemaakt worden hoe het huidige aanbod wordt ervaren, uit de tweede vraag kan de woonwens opgemaakt worden. In figuren 3.5 t/m 3.11 hebben we deze verhoudingen voor iedere gemeente tegen elkaar afgezet.

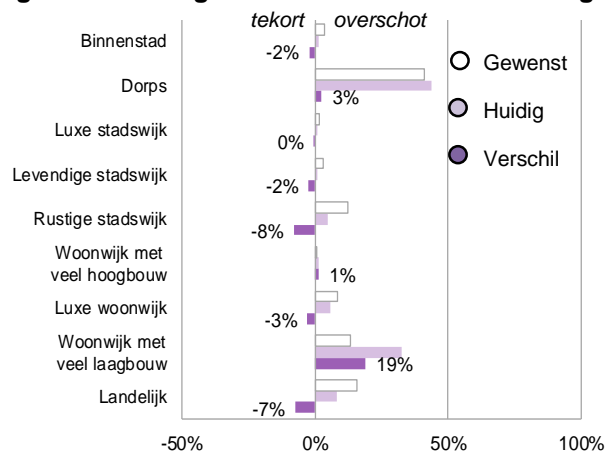
Een voorbeeld: In het geval dat 10% van de inwoners aangeeft dat zij op dit moment landelijk wonen (ervaren woonmilieu), en 15% geeft aan dat zij graag landelijk *zouden willen wonen* (gewenst woonmilieu), spreken we van een tekort van 5%. Dit wordt in de figuren weergegeven met een notatie van -5%. Omdat dit gegevens zijn op persoonsniveau en niet op het niveau van aantallen woningen, is het niet mogelijk om aan deze verhoudingen harde cijfers te hangen.

Als we dan kijken naar de wensen van de inwoners in de regio dan blijkt dat er een sterk overschot is aan woonwijken met voornamelijk laagbouw (14% overschot) en woonwijken met veel hoogbouw (3%). Ook wordt er een klein overschot aan het wonen in de binnenstad / levendige stadswijk ervaren. Er is een relatief groot tekort (8%) aan landelijk wonen. Ook is er meer vraag naar dorps wonen, het wonen in een meer luxe stadswijk / woonwijk en aan het wonen in een rustige stadswijk. Eigenlijk zijn dit vooral milieus die meer kwaliteit in de openbare ruimte bieden dan de 'standaard' woonwijken. Opvallend is verder dat we met name in de kleinere gemeenten een (klein) overschot zien aan Dorps wonen, in Oisterwijk zien we hier echter nog steeds vraag naar. Met name in Gilze en Rijen en Hilvarenbeek zien we een grote vraag naar Landelijk (vrij) wonen.

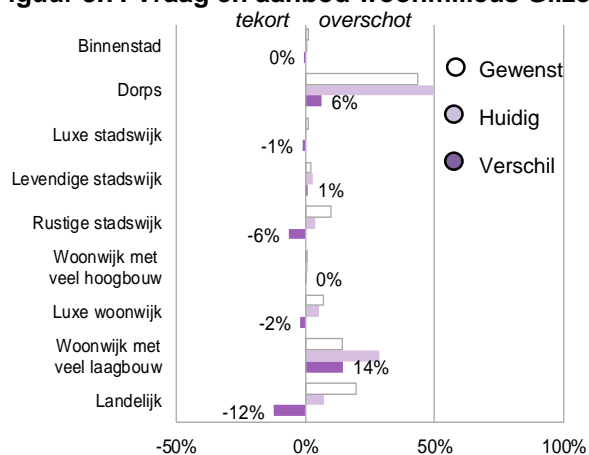
**Figuur 3.5 Vraag en aanbod woonmilieus regio Hart van Brabant**



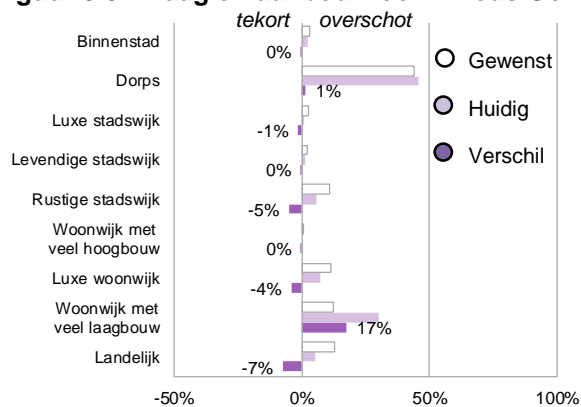
**Figuur 3.6: Vraag en aanbod woonmilieus Dongen**



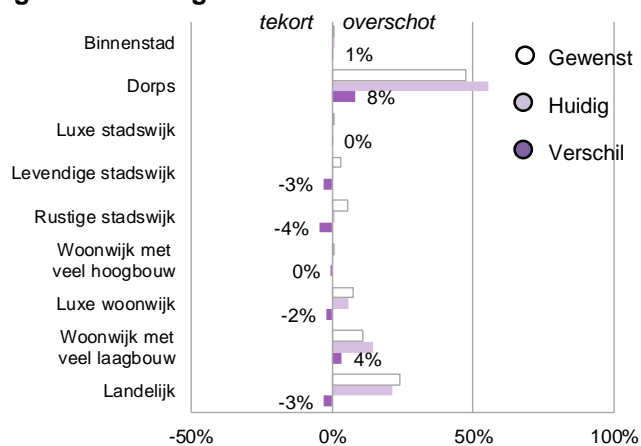
**Figuur 3.7: Vraag en aanbod woonmilieus Gilze en Rijen**



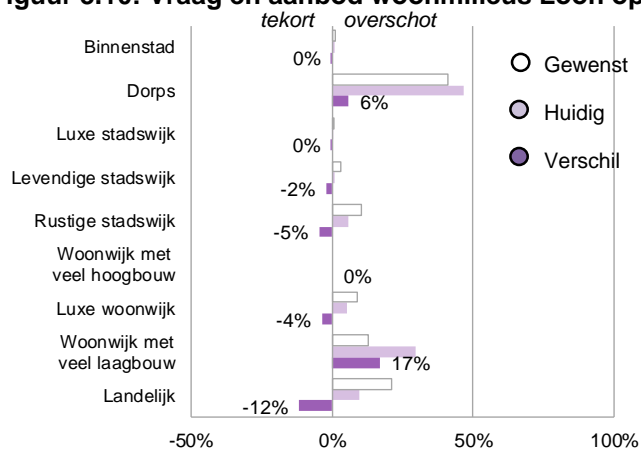
**Figuur 3.8: Vraag en aanbod woonmilieus Goirle**



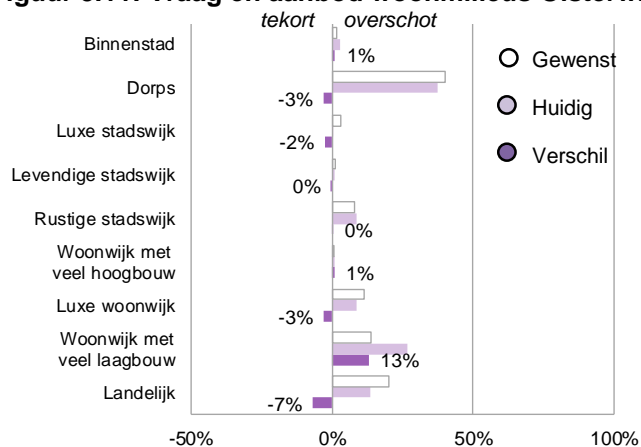
**Figuur 3.9: Vraag en aanbod woonmilieus Hilvarenbeek**



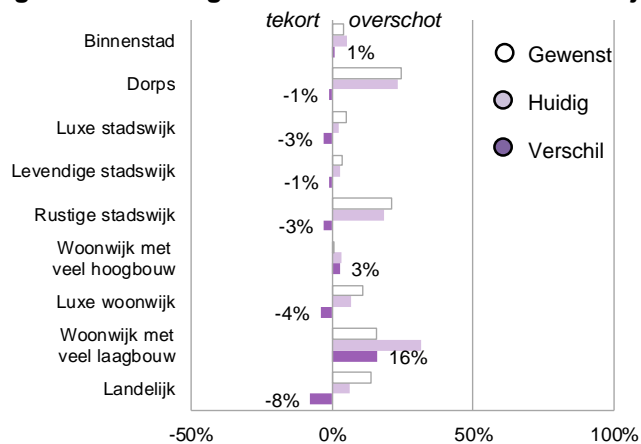
**Figuur 3.10: Vraag en aanbod woonmilieus Loon op Zand**



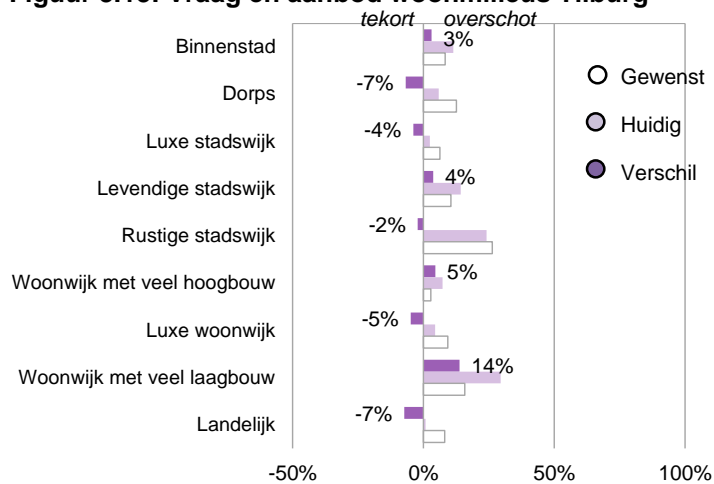
**Figuur 3.11: Vraag en aanbod woonmilieus Oisterwijk**



**Figuur 3.12: Vraag en aanbod woonmilieus Waalwijk**



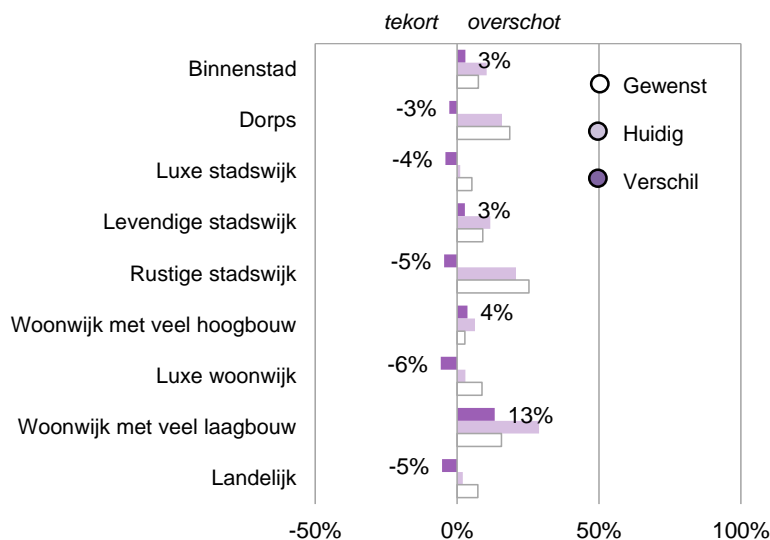
**Figuur 3.13: Vraag en aanbod woonmilieus Tilburg**



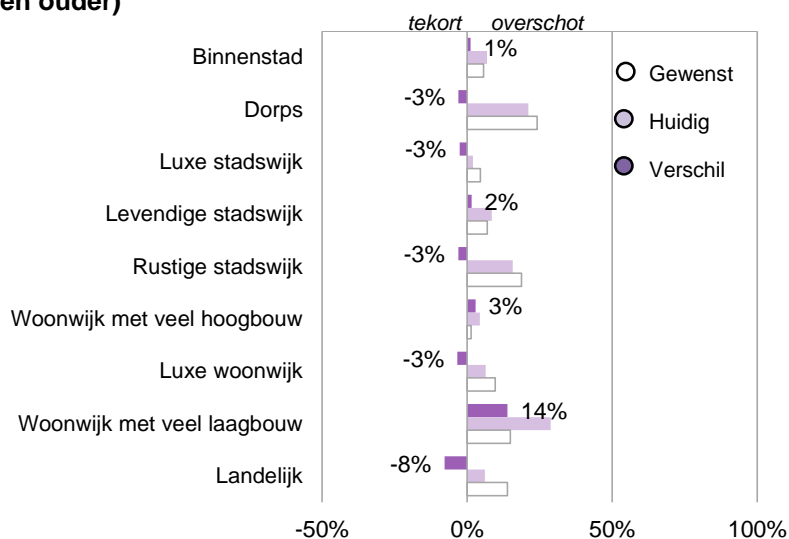
De grote vraag naar Landelijk wonen roept vragen op wat betreft de haalbaarheid, aan deze vorm van wonen zit namelijk ook een sterk prijskaartje. Op het moment dat we hiermee rekening houden en alleen de mensen meenemen in de cijfers voor landelijk wonen als zij daar ook het inkomen voor hebben (vanaf modaal), dan zien we dat er meer vraag is naar Dorps wonen. Dorps wonen is in deze regio een goed alternatief voor Landelijk wonen. Het is rustig, iedereen gaat een beetje zijn eigen gang. In de woonsfeer zien we terug dat de bewoners, eigenlijk van alle gemeenten, meer behoefte hebben aan geborgenheid (zich veilig / prettig voelen in de woonomgeving) in de woonomgeving en minder aan sociale controle. Dit past ook bij de behoefte van de groep die zich in laat delen in de woonwereld 'Samen & de buurt' die sterk is vertegenwoordigd in de regio.

Als we kijken naar de woonwensen van de verschillende typen huishoudens in relatie tussen het woonmilieu, dan zien we dat met name de alleenstaanden het liefst wonen in de stad, al zijn zij wel op zoek naar een meer rustige stedelijke woonomgeving. Vooral onder de huishoudens met jonge kinderen is een grote wens om te wonen in een landelijke omgeving, waar voldoende rust en ruimte is om te spelen.

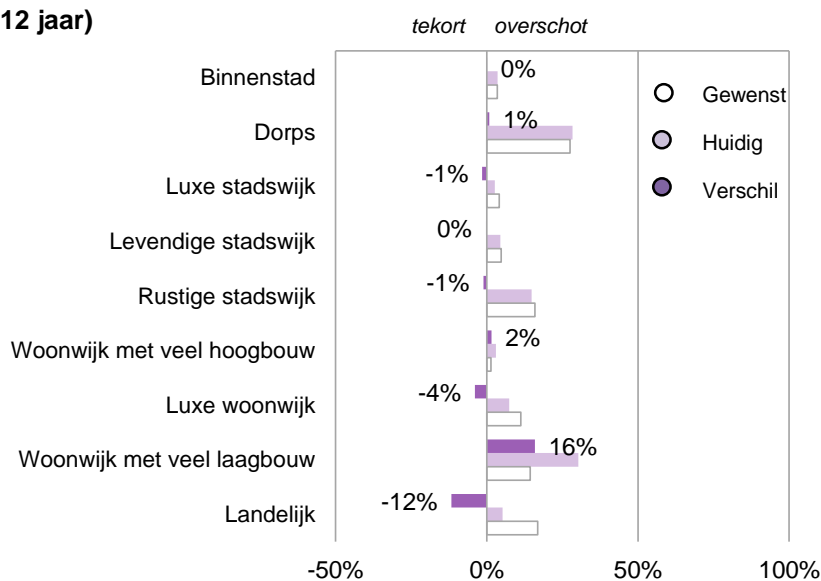
**Figuur 3.14: Vraag en aanbod woonmilieus alleenstaand**



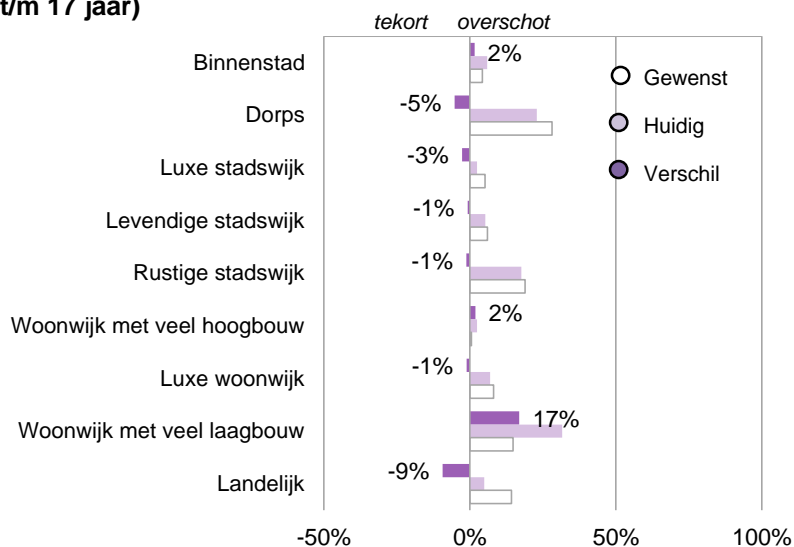
**Figuur 3.15: Vraag en aanbod woonmilieus Huishouden met alleen volwassenen (18 jaar en ouder)**



**Figuur 3.16: Vraag en aanbod woonmilieus Huishouden met kinderen (jongste kind 0 t/m 12 jaar)**



**Figuur 3.17: Vraag en aanbod woonmilieus Huishouden met kinderen (jongste kind 13 t/m 17 jaar)**



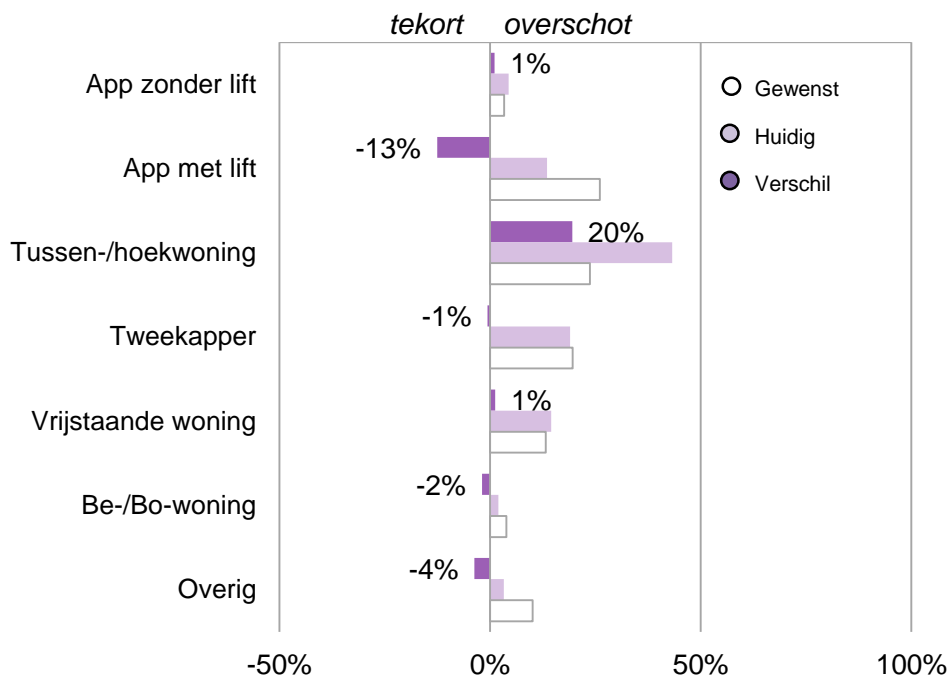
### 3.2 Woonmilieu, woningtype en eigendomsvorm

Naast de woonmilieus is ook nog gekeken naar het type woning waarin men woont en waarin men zou willen wonen. Hierbij gaat het kopen/huren, het formaat van de woning en eventuele aanwezigheid van een lift (in het geval van appartementen). Hierbij is weer uit gegaan van wat de bewoner zelf aangaf aan huidige woning en de woonwens.

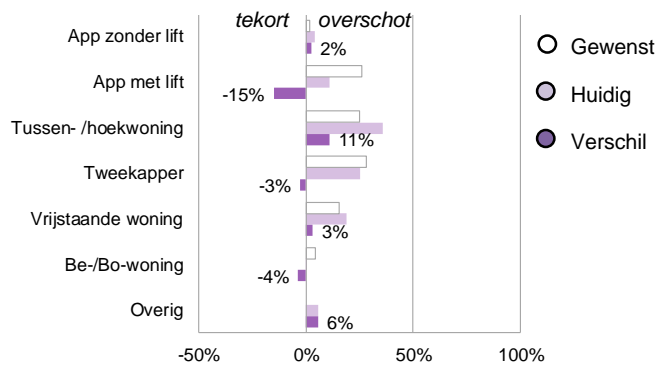
Als we kijken naar de verhoudingen van vraag en aanbod van de verschillende woningtypen in de regio dan valt op dat er sprake is van een overaanbod aan eengezinswoningen in een rij en dat er een grote vraag is naar appartementen met lift (13%). Deze vraag komt met name van veel senioren, die dit als hun volgende woning zien. De verhuisintentie onder deze groep is echter relatief laag. Verder zien we in Goirle (ook na inkomenscorrectie) een relatief grote vraag (6%) naar vrijstaande woningen. Ook in Hilvarenbeek en Oisterwijk zien we een vraag naar dit product. Opvallend is verder het grote 'overaanbod' aan twee-onder-een-kapwoningen in Hilvarenbeek. In Gilze en Rijen is hier juist veel vraag naar (11%), net als in Goirle (9%).



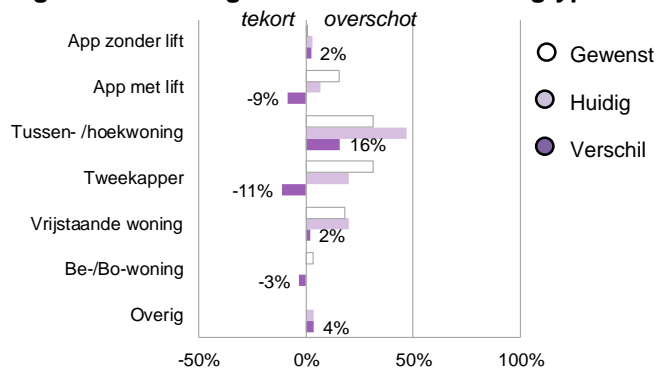
**Figuur 3.18: Vraag- en aanbod naar woningtype regio Hart van Brabant**



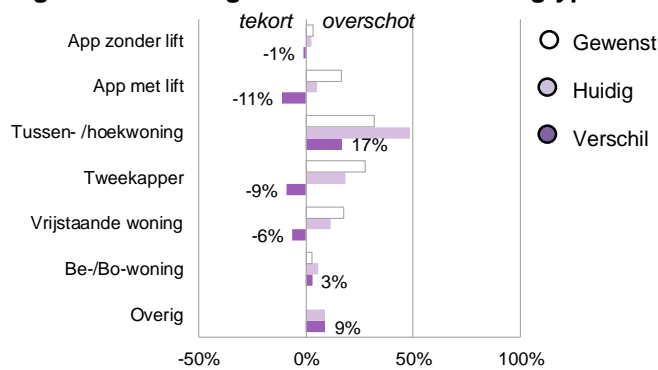
**Figuur 3.19: Vraag- en aanbod naar woningtype Dongen**



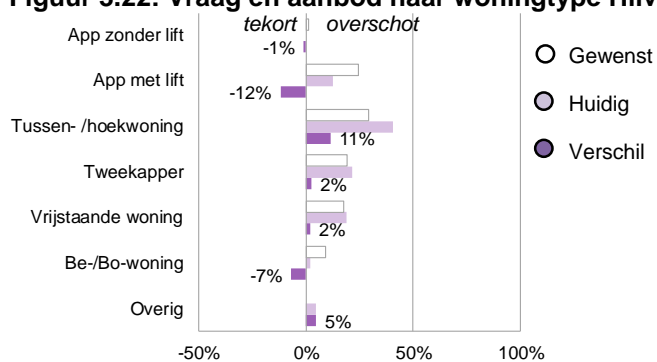
**Figuur 3.20: Vraag en aanbod naar woningtype Gilze en Rijen**



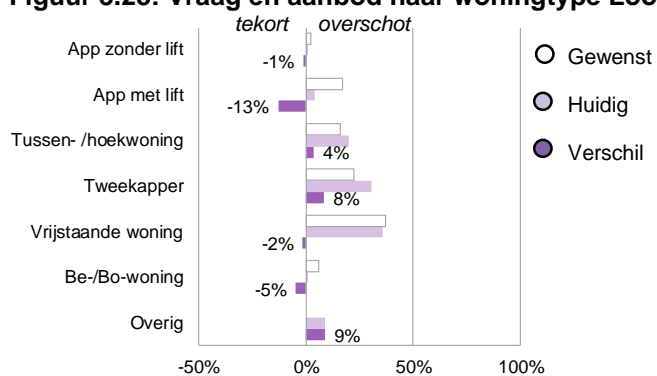
**Figuur 3.21: Vraag en aanbod naar woningtype Goirle**



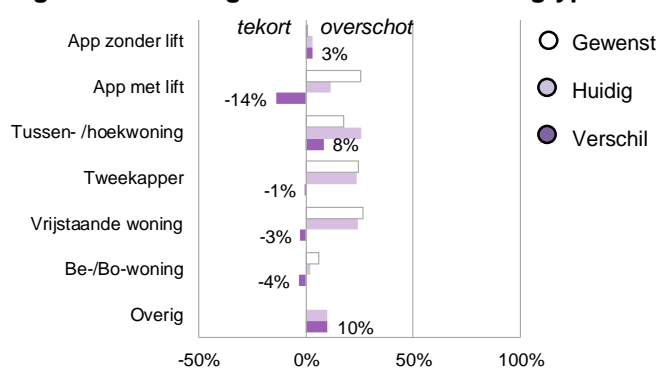
**Figuur 3.22: Vraag en aanbod naar woningtype Hilvarenbeek**



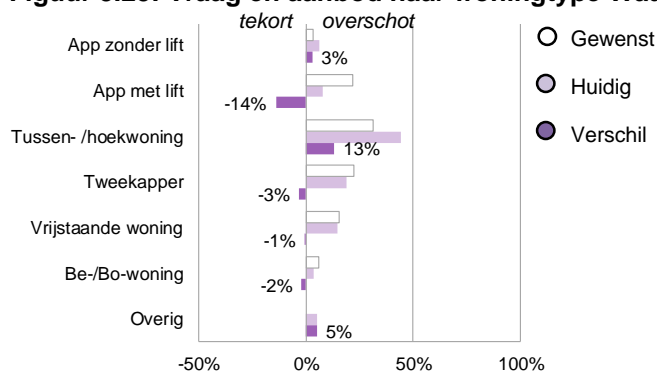
**Figuur 3.23: Vraag en aanbod naar woningtype Loon op Zand**



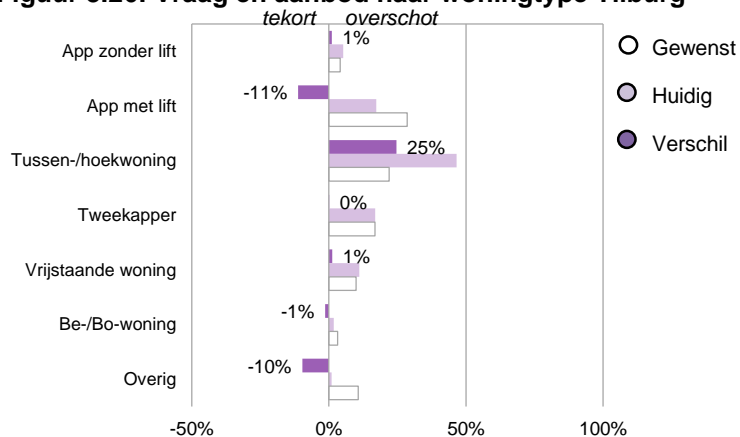
**Figuur 3.24: Vraag en aanbod naar woningtype Oisterwijk**



**Figuur 3.25: Vraag en aanbod naar woningtype Waalwijk**



**Figuur 3.26: Vraag en aanbod naar woningtype Tilburg**



De bewoners in de regio wonen gemiddeld genomen vaker in een koopwoning dan in een huurwoning (in Nederland is ongeveer 33% van de woningen huur). We zien dat in Waalwijk de meeste mensen aangeven in een huurwoningen te wonen. In Hilvarenbeek is dit slechts 16 procent.

**Figuur 3.27: Huidige eigendomsvorm**

	Huurwoning	Koopwoning
<b>Dongen</b>	25%	75%
<b>Gilze en Rijen</b>	33%	67%
<b>Goirle</b>	24%	77%
<b>Hilvarenbeek</b>	16%	84%

<b>Loon op Zand</b>	33%	67%
<b>Oisterwijk</b>	25%	75%
<b>Waalwijk</b>	35%	65%
<b>Tilburg</b>	31%	69%
<b>Regio</b>	30%	70%

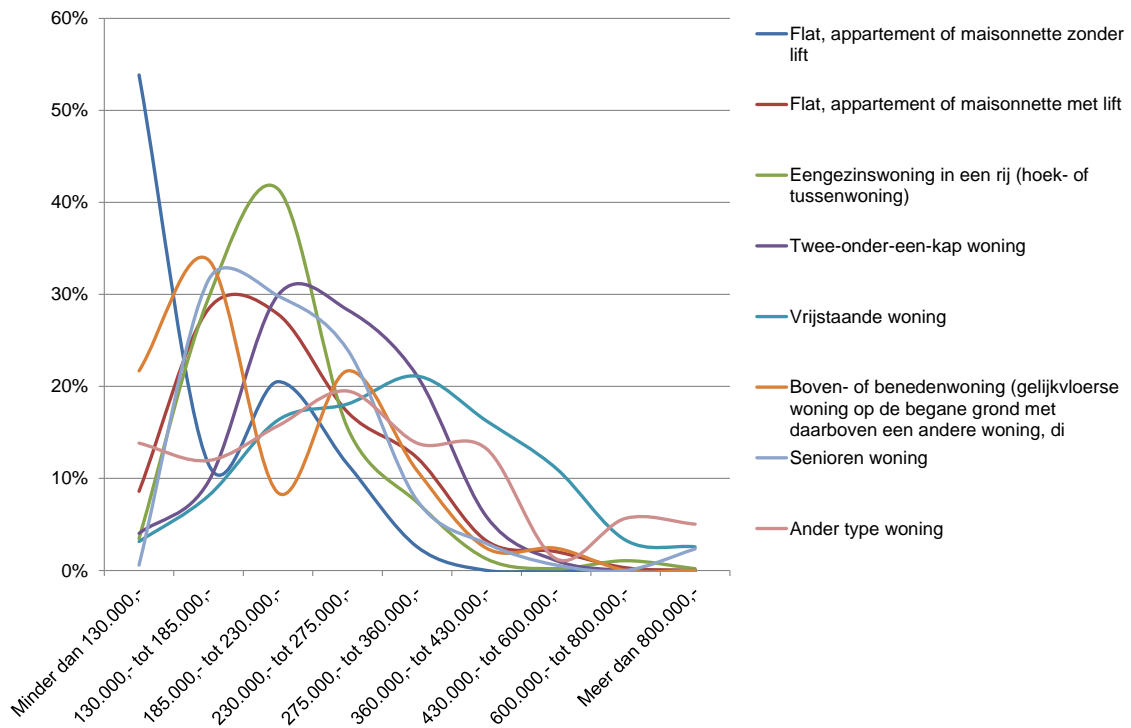
Als we kijken naar de wens van de bewoners, dan zien we dat de meerderheid van de mensen in de regio hebben de voorkeur voor een koopwoning. Ongeveer 15 procent van de mensen geen voorkeur heeft voor een huur of een koopwoning. In Waalwijk zien we dat het aandeel mensen dat op dit moment aangeeft op dit moment een huurwoning te hebben, hoger is dan het aandeel dat aangeeft een voorkeur te hebben voor huur t.o.v. kopen. Er zouden dus meer mensen in een koophuis willen wonen dan nu het geval is. Over het algemeen zien we dat 18 procent van de huidige huurders liever een koophuis zou willen hebben. In Tilburg is dit precies andersom. Meer mensen zouden willen huren dan nu op basis van het aanbod mogelijk is (31% woont in een huurwoning, 42% wil in een huurwoning wonen). We zien dat over het geheel geldt dat 8% van de kopers liever zou huren.

**Figuur 3.28: Gewenste eigendomsvorm**

	Huurwoning	Koopwoning	Geen voorkeur
<b>Dongen</b>	20%	68%	13%
<b>Gilze en Rijen</b>	24%	63%	13%
<b>Goirle</b>	19%	71%	10%
<b>Hilvarenbeek</b>	17%	70%	13%
<b>Loon op Zand</b>	31%	56%	14%
<b>Oisterwijk</b>	21%	66%	12%
<b>Waalwijk</b>	30%	57%	13%
<b>Tilburg</b>	42%	41%	16%
<b>Regio</b>	35%	51%	15%

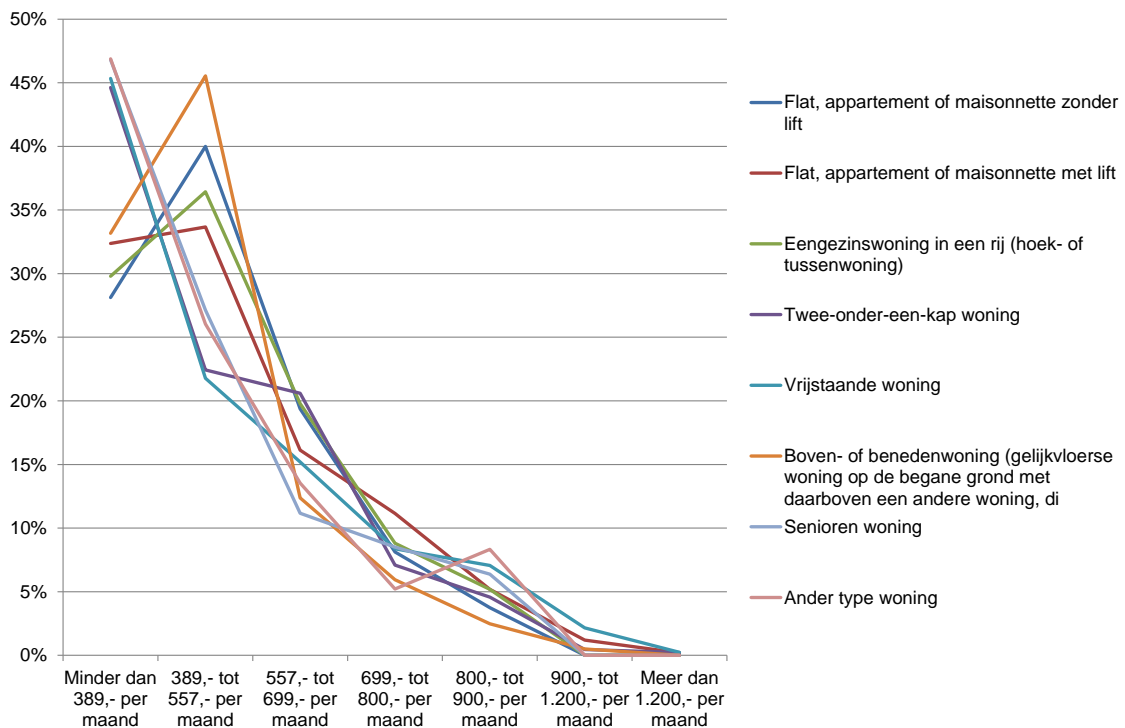
Als we dit relateren aan de prijs die mensen willen betalen, dan zien we over het algemeen dat de meeste mensen die in de regio Hart van Brabant een koopwoning zoeken, een woning zoeken tussen de € 185.000,- en de € 230.000,-. Van de mensen die een woning willen kopen, wil ongeveer 45 procent een vrijstaande woning kopen. Van deze groep (die een vrijstaande woning wil kopen), wil het grootste deel (22%) daar tussen de €275.000 en €360.000 voor betalen. Dit komt overeen met de wat we eerder zagen; veel mensen willen graag Landelijk & vrij wonen, maar kunnen dit eigenlijk niet betalen.

**Figuur 3.29: De woningen in relatie tot de gewenste koopprijs**



Als we de appartementen verbinden aan de gewenste huurprijs, dan valt sowieso op dat de meeste mensen een huurwoning willen huren tot de huurtoeslaggrens (€ 699,- per maand). Verder zien we weinig grote verschillen tussen de huurprijzen en de type woningen, terwijl dit verschil bij de kooprijzen en woningen wel naar voren kwam. Prijs is in deze markt, zoals we ook kunnen verwachten, een zeer bepalende factor.

**Figuur 3.30: De woningen in relatie tot de gewenste huurprijs**

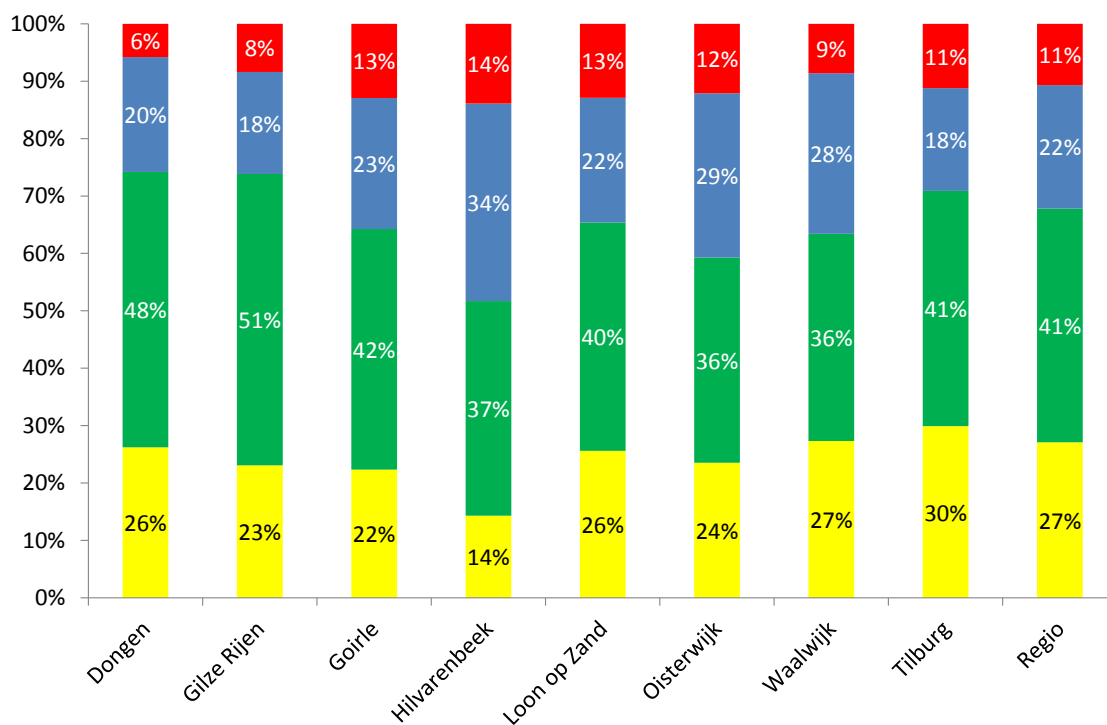


### 3.3 Woonwensen van senioren

Net als de rest van Nederland krijgt ook de regio Hart van Brabant krijgt te maken met vergrijzing. In de voorgaande cijfers zagen wij dit al terugkomen in de wensen voor een seniorenwoning / appartementen met lift. Interessant is om te kijken hoe hun woonwensen eruit zien en op welke manier zij goed bediend zouden kunnen worden in de regio.

De senioren hebben vaker dan gemiddeld een groene leefstijl, met name in Dongen en Gilze en Rijen is deze groep groot. Opvallend is ook dat de rode en blauwe leefstijlen (meer ego-gericht) het meest vertegenwoordigd zijn in Hilvarenbeek en Oisterwijk.

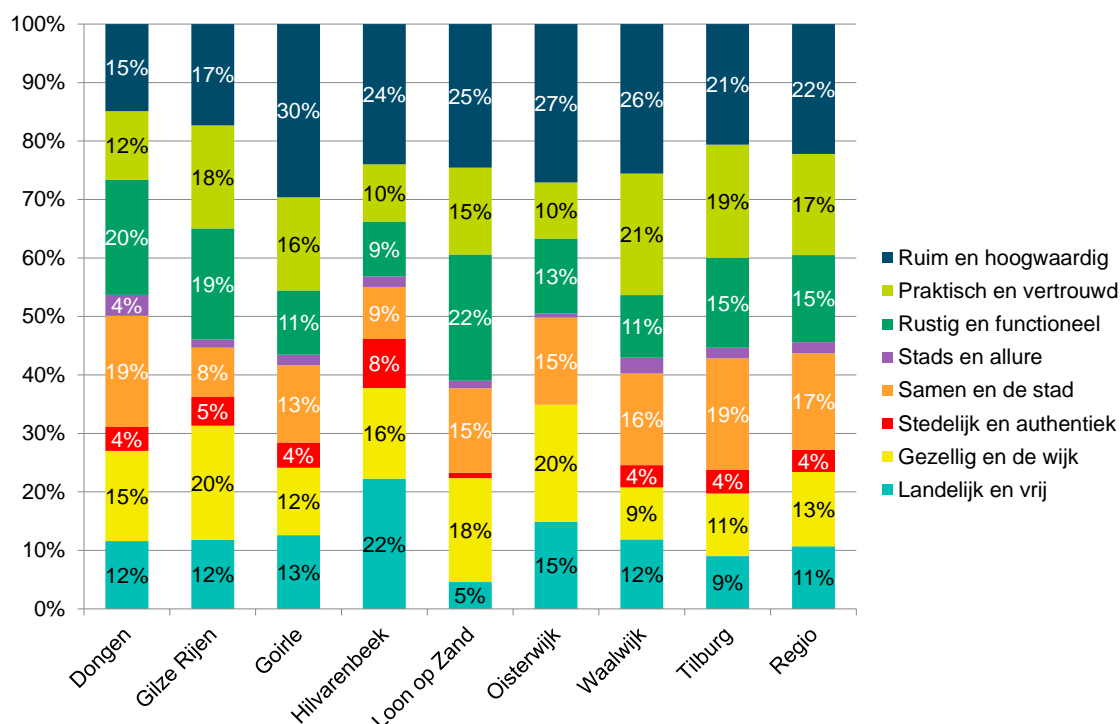
**Figuur 3.31: Leefstijlen onder senioren (65+)**





Als we kijken naar de leefstijl van de senioren in relatie tot hun woonwensen, dan valt op dat de woonwereld Ruim & hoogwaardig sterk vertegenwoordigd is. Deze groep woont het liefst in een ruim opgezette woonomgeving, met voldoende privacy en met gelijkgestemden. Zowel de woning als de woonomgeving mag zeker klasse en kwaliteit uitstralen. De groep Samen & de buurt is relatief gezien iets kleiner onder de senioren dan gemiddeld in de regio. De groep met de woonwereld Praktisch & vertrouwd, wat ook meer een senioren groep is, is juist vrij sterk aanwezig. Deze mensen wonen het liefst in- of rondom enkele voorzieningen, in de wijk waar ze al een groot deel van hun leven wonen. Ze zijn sterk sociaal-maatschappelijk betrokken en hebben een relatief groot netwerk aan vrienden, burens en kennissen die hen zondig kan helpen als het nodig is.

**Figuur 3.32: De woonwerelden van de senioren**



De voorzieningen in veel van de dorpen staan onder druk of zijn afwezig. Zo staat de aanwezigheid van verzorgingstehuizen in bepaalde kernen onder druk. Dit zijn vaak centra met voorzieningen, waardoor het wegvalLEN een grote impact kan hebben op het dorp. Over het algemeen zien we echter dat de senioren zeer tevreden zijn over de voorzieningen in hun

woonomgeving, ze zijn gemiddeld genomen meer tevreden over de voorzieningen dan de totale groep. Het gebrek aan voorzieningen hoeft dus voor senioren niet te betekenen dat ze de woonomgeving als negatief ervaren. Wellicht zijn ze gewend aan het gebrek aan voorzieningen, of hebben ze andere manieren gevonden om met dit gebrek om te gaan.

Wat betreft woonmilieus zien we onder senioren een grotere behoefte om Dorps te wonen. Het dorp biedt geborgenheid, veiligheid en een stukje saamhorigheid dat men prettig vindt. Opvallend is dat ook de rode leefstijl juist interesse heeft om te wonen in een dorp. Bij voorkeur wel een dorp met min of meer gelijkgestemden. Op dit moment wonen de meeste senioren in een eengezinswoning, al dan niet vrijstaand. Slechts 7 procent kan vanuit zijn woonkamer de straat niet bereiken, waardoor we kunnen concluderen dat de meeste woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. Onder de rode en blauwe leefstijl is dit aandeel het hoogst. 43 procent van de senioren geeft aan dat de woning gelijkvloers is (levensloopbestendig), dit aandeel ligt bij de blauwe en rode leefstijl hoger (ongeveer 50%).

**Figuur 3.33: Huidig woningtype in relatie tot leefstijl**

	Geel	Groen	Blauw	Rood	Totaal Regio
Eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)	43%	30%	19%	22%	30%
Twee-onder-een-kap woning	17%	24%	18%	22%	21%
Vrijstaande eengezinswoning	16%	18%	34%	28%	22%
Flat, appartement of maisonnette met lift	13%	12%	19%	13%	14%
Anders	8%	11%	6%	6%	9%
Flat, appartement of maisonnette zonder lift	3%	2%	3%	6%	3%
Boven-of benedenwoning	1%	3%	2%	0%	2%

De senioren geven bij een volgende verhuizing sterk de voorkeur aan een appartement met lift (39%). Toch wil nog 22 procent het liefst naar een vrijstaande woning.

Onder de senioren die willen wonen in een appartement gaat de meeste voorkeur uit naar een appartement waar men woont samen met andere 55-plussers. Onder de groene leefstijl zien we daarnaast een behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen in het gebouw. De rode leefstijl heeft daar totaal geen behoefte aan.

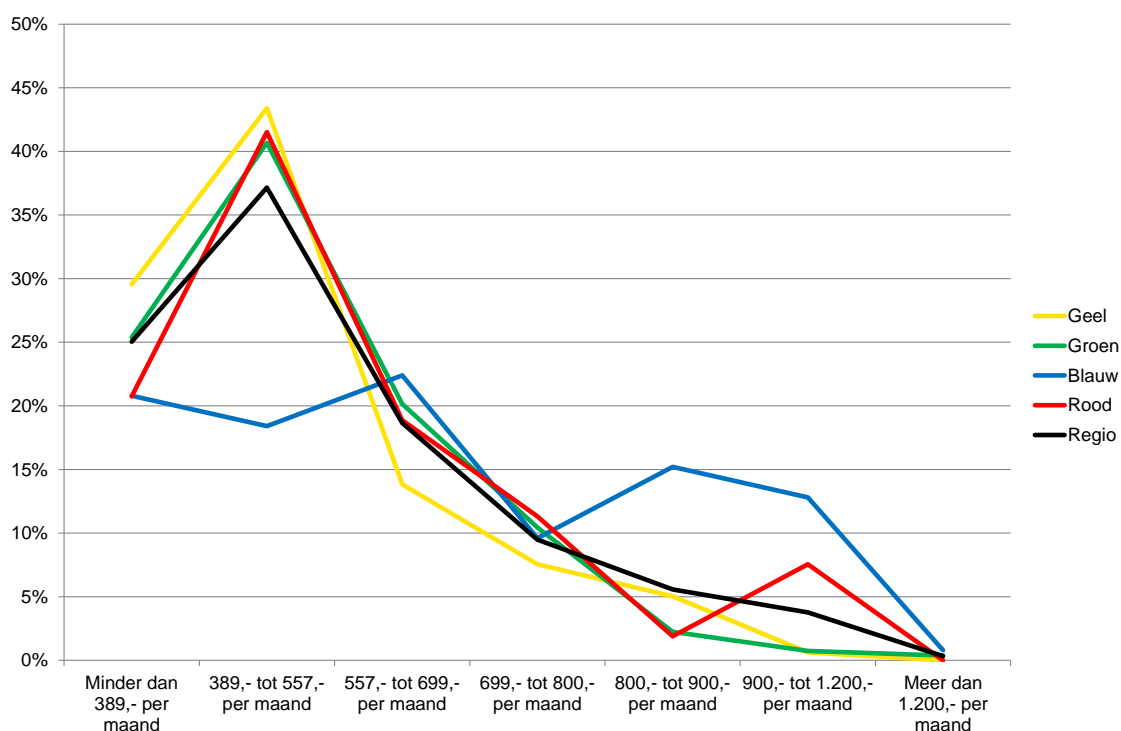
**Figuur 3.34: Gewenste appartementenvoorkeur naar leefstijl**

	Geel	Groen	Blauw	Rood	Totaal regio
Appartement met lift gemengd met andere leefstijlgroepen	14%	18%	25%	32%	21%
Appartement met lift waar u voornamelijk met 55-plussers woont	56%	43%	37%	44%	44%
Appartement speciaal voor senioren	10%	10%	11%	21%	11%
Appartement speciaal voor senioren waar u gebruik kunt maken van zorg- en gemaksdiensten	20%	28%	26%	3%	24%

Onder de senioren bestaat een sterke behoefte om een woning te huren in plaats van te kopen. 55 procent heeft deze voorkeur, 33 procent woont op dit moment in een huurwoning. We weten uit andere onderzoeken dat dit voor een groot deel te maken heeft met het feit dat men dan zelf geen onderhoud meer hoeft te plegen aan de woning. De verhuurder neemt dan deze taak op zich. Met name onder de meer groepsgerichte groepen, geel en groen, leeft de behoefte om te huren sterk. Hierbij moeten we wel een kanttekening maken. We weten ook dat veel senioren wel willen huren, maar de stap uiteindelijk niet maken. Veel senioren, vooral met een eigen woning, komen niet in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. Dit betekent dat ze in de vrije sector zullen moeten gaan huren, wat aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Een andere woning kopen of in hun eigen woning blijven is vaak een veel goedkopere, en veel gekozen oplossing.

In de onderstaande figuur zien we bovengenoemde patroon terug. Verreweg de meeste senioren met interesse voor huur zijn geïnteresseerd in een huurwoning tot de sociale huurgrens. Alleen de blauwe en rode leefstijl hebben ook interesse in huurprijzen boven deze grens. Dit biedt wel kansen voor ontwikkelaars in de meer centrum-dorpse of centrum-stedelijke gebieden.

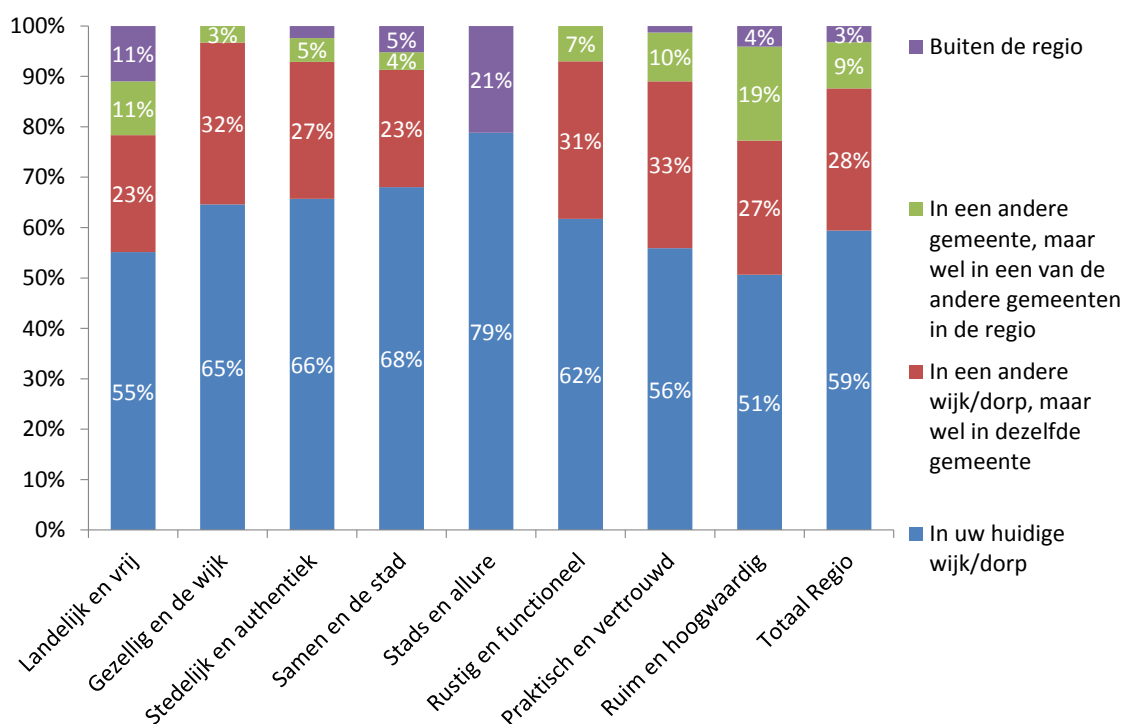
**Figuur 3.35: Gewenste huurprijs naar leefstijl**



Tot slot zien we dat 40 procent van de senioren overweegt te verhuizen (respondenten die aangeven 'Eventueel wel, misschien', 'Zou wel willen, maar kan niets vinden' en 'Ja, beslist wel.' Binnen twee jaar te willen verhuizen), waarvan de helft misschien. Verreweg de meeste senioren willen blijven wonen in hun huidige woonomgeving. Slechts 8 procent wil naar een andere gemeente in de regio verhuizen en slechts 3 procent naar buiten de regio. Het is daarmee zeker interessant om binnen de regio of gemeente een goed sluitend woonproduct aan te bieden voor de verschillende doelgroepen.

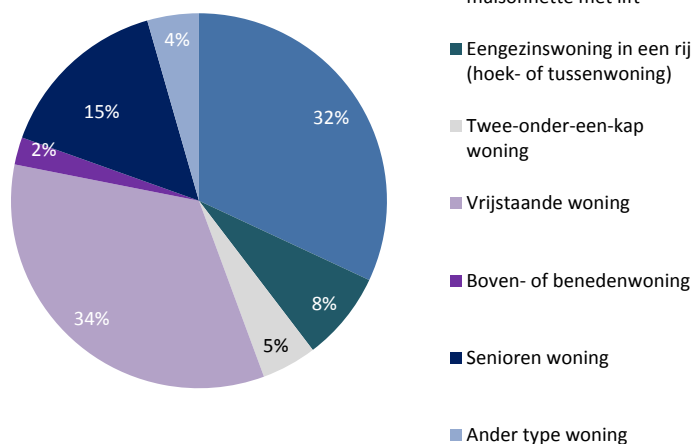
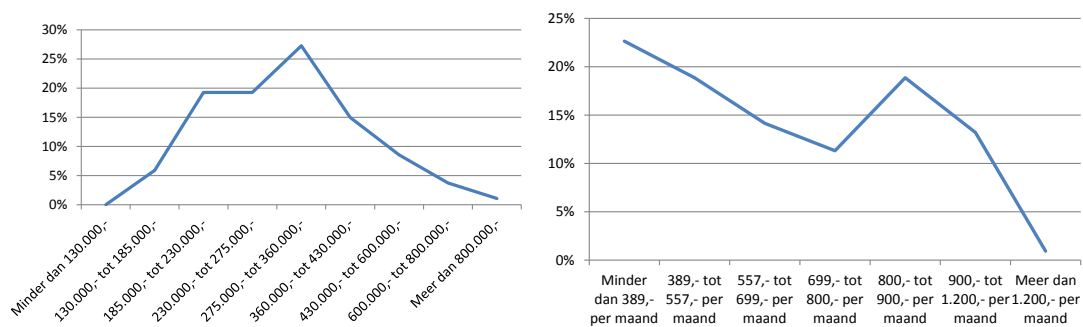
De volgende opmerking kan wel geplaatst worden bij de verhuisgeneigdheid van ouderen: Uit onze ervaring blijkt dat ouderen wel aangeven dat zij willen verhuizen, maar dat op het moment dat het woonproduct dat zij wensen er is, er vaak niet wordt verhuisd. Het feit dat 40 procent van de ouderen naar aanleiding van deze vraag aangeeft (misschien) wel te willen verhuizen, betekent dus niet dat 40% ook daadwerkelijk zal verhuizen in de nabije toekomst. Duidelijk is wel dat er bij ouderen vraag is naar gelijkvloers wonen met een redelijk lage huur.

**Figuur 3.36: Verhuisrichting naar woonwereld**



Een interessante groep is bijvoorbeeld de groep Ruim & hoogwaardig. 37% van deze groep heeft verhuisplannen, vooral binnen de eigen gemeente / regio. Hun voorkeur gaat sterk uit naar een appartement met lift of een vrijstaande woning, in de prijsklasse rond de €350.000,- of een huurwoning in of boven de sociale huursector. Zoals al eerder is laten zien, is de groep Ruim & Hoogwaardig met name in Goirle erg groot (30% van de senioren).

**Figuur 3.37: Interesse Ruim & hoogwaardig**



## 4. Verhuispatronen

Op basis van het verhuisbestand van Post NL, waarin 2,2 miljoen verhuizingen<sup>1</sup> zijn geregistreerd in de periode 2005-2011, hebben we inzicht gekregen in welke groepen relatief vaak verhuizen naar de verschillende gemeenten in de regio Hart van Brabant. Het geeft ons inzicht in de migratiepatronen van de verschillende gemeenten. Hieronder hebben wij dat voor elk van de 8 gemeenten bekeken, deze lopen we afzonderlijk van elkaar door.

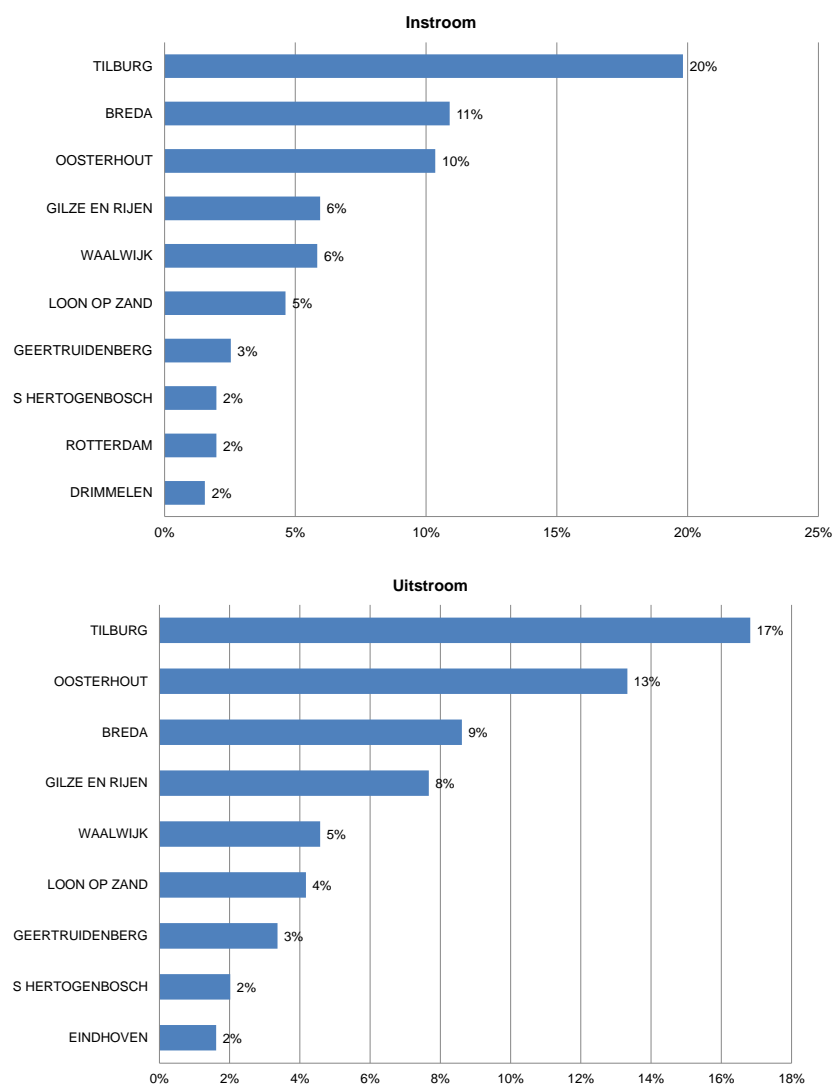
---

<sup>1</sup> Dit is ongeveer 40 procent van alle verhuizingen in Nederland. Mensen in dit bestand zijn geregistreerd op het moment dat ze van de (gratis) verhuisservice van Post NL gebruik hebben gemaakt. Een kanttekening: het bestand bevat niet alle verhuizingen. Aangezien wij niet over een volledig bestand beschikken geven de resultaten wel een indicatie maar deze zijn niet representatief. Naar verwachting zijn de groepen volgende groepen ondervertegenwoordigd/ niet aanwezig: jongeren, mensen die overlijden en mensen die op een zeer korte afstand van hun huidige woning verhuizen. De reden dat wij dit bestand gebruiken in plaats van bestanden uit het CBS, is dat er meer informatie gekoppeld is aan de bestanden van PostNL (zoals leefstijl) dan bij andere bestanden.

## 4.1 Dongen

In ons verhuisbestand beschikken we over 3.030 verhuisbewegingen, waarvan 743 uitstromers en 908 instromers, rondom Dongen. Als we kijken naar de instroom en uitstroom in Dongen, dan zien we dat er met name een sterke relatie bestaat met Tilburg. Tevens komt er relatief veel instroom uit Breda en Oosterhout, men 'verliest' gemiddeld genomen wel meer bewoners aan Oosterhout dan aan Breda.

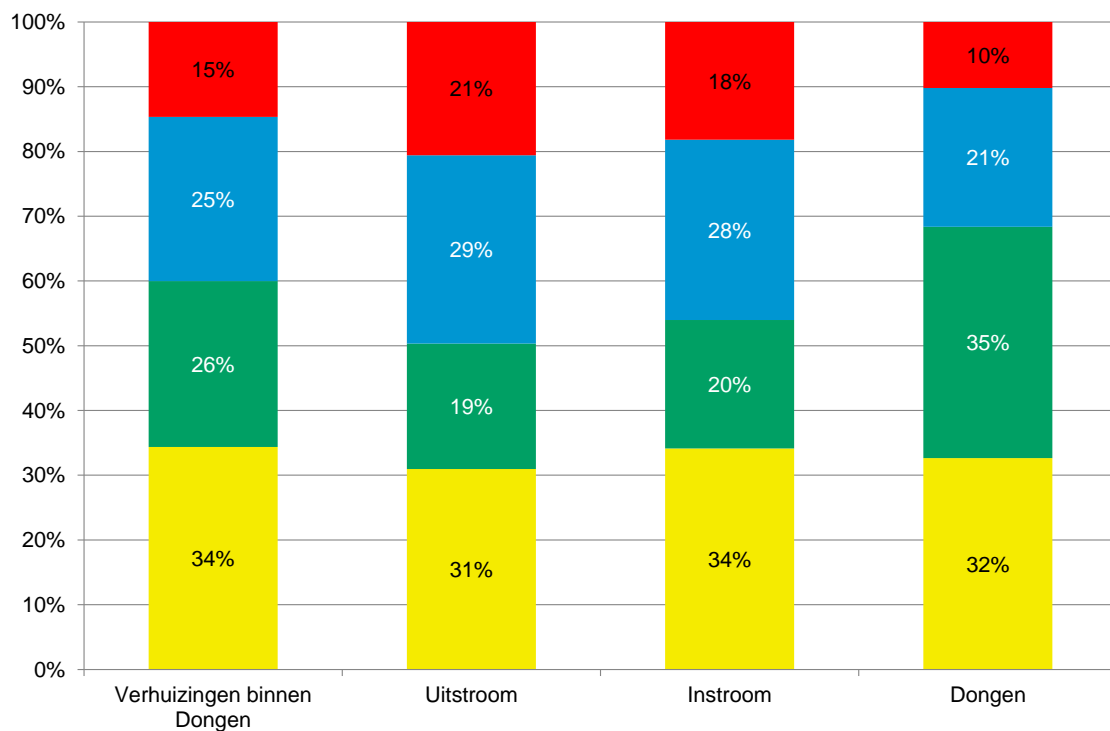
**Figuur 4.1: In- en uitstroom Dongen**





Als we kijken naar de leefstijlen van de in- en uitstroom en van de mensen die blijven wonen in Dongen dan valt op dat, ten opzichte van de verhouding van de leefstijlen van de bewoners van Dongen, gemiddeld genomen meer mensen met een rode leefstijl uitstromen. Dit zijn met name alleenstaanden en senioren (55+). Deze zullen naar verwachting vooral naar Breda trekken. We zien dat vooral mensen tussen de 35-45 jaar, met gezin, naar Dongen trekken.

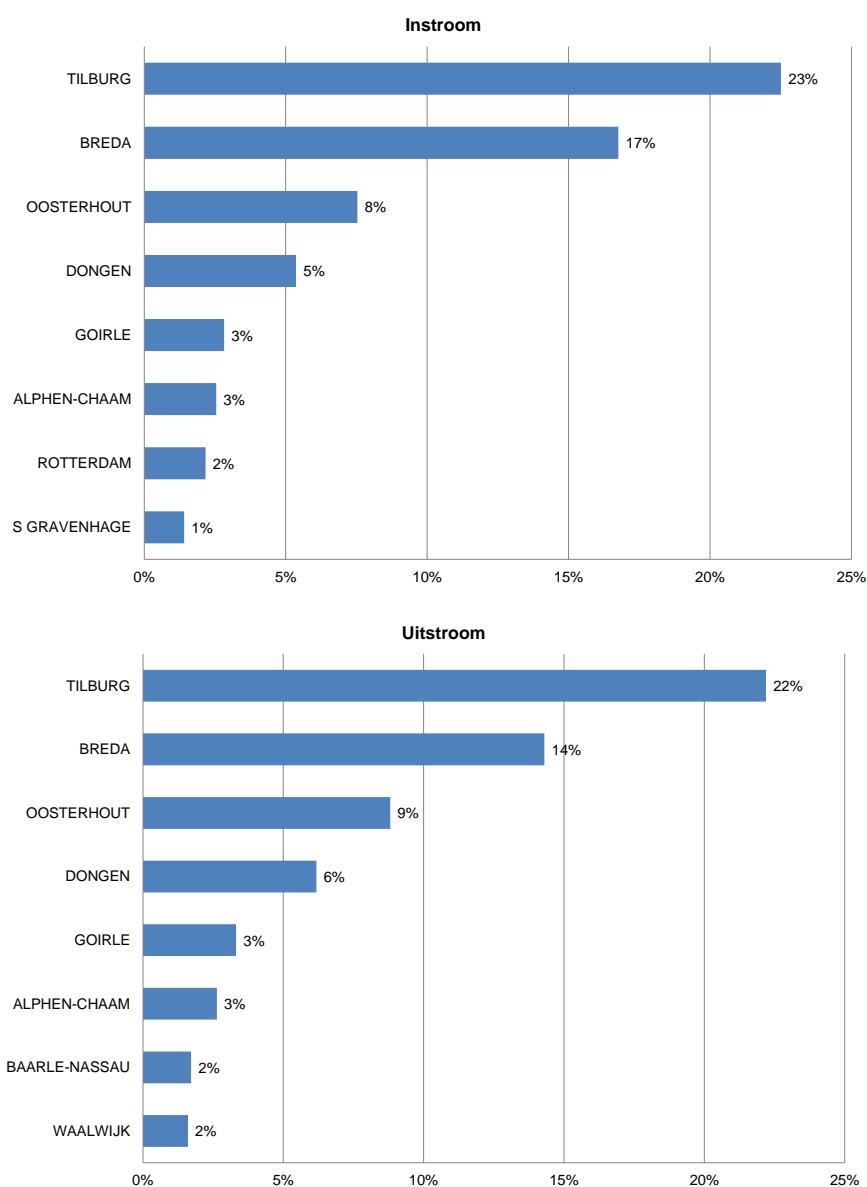
**Figuur 4.2: Leefstijlen in Dongen**



## 4.2 Gilze en Rijen

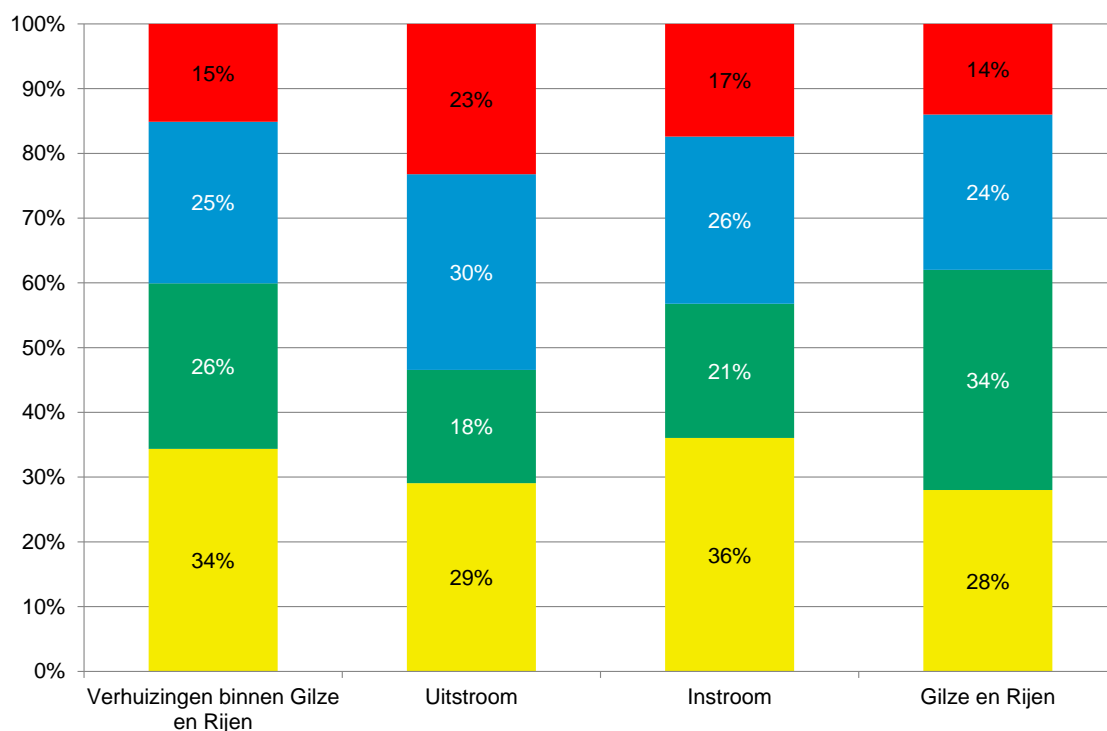
In ons verhuisbestand hebben wij zo'n 3.000 verhuizingen van, naar en binnen Gilze en Rijen, waarvan 874 uitstromers en 1062 instromers. Opvallend is dat de meeste verhuizingen van en naar Tilburg plaatsvinden. Ook vinden er veel verhuizingen plaats, net als in Dongen, tussen Breda en Gilze en Rijen.

**Figuur 4.3: In- en uitstroom in Gilze en Rijen**



Als we kijken naar de instroom dan zien we dat met name de gele leefstijl zich vaker vestigt in Gilze en Rijen. De blauwe en rode leefstijl vertrekken wat vaker. Gilze en Rijen heeft daarmee met name aantrekkingskracht op de groepsgerichte leefstijlgroepen. Ook hier zie je dat met name gezinnen (leeftijd kostwinner tussen de 30 en 50 jaar) zich vestigen en alleenstaanden vaak vertrekken naar elders.

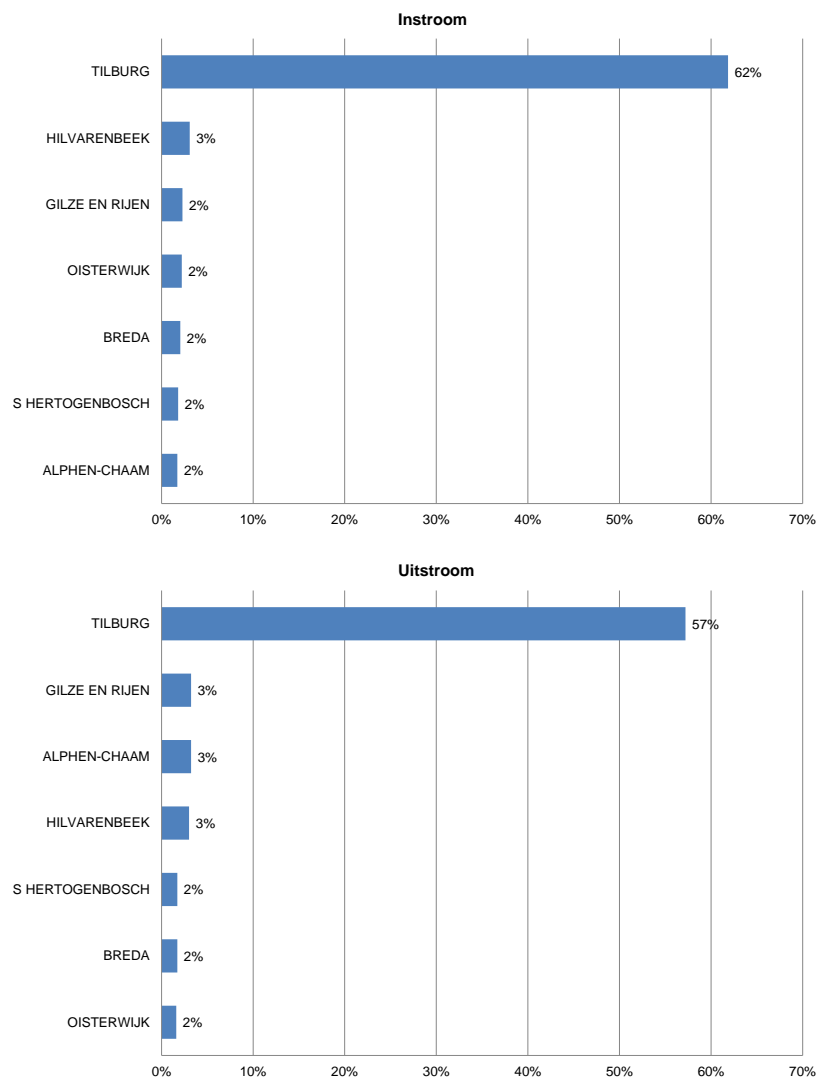
**Figuur 4.4: Leefstijlen in Gilze en Rijen**



### 4.3 Goirle

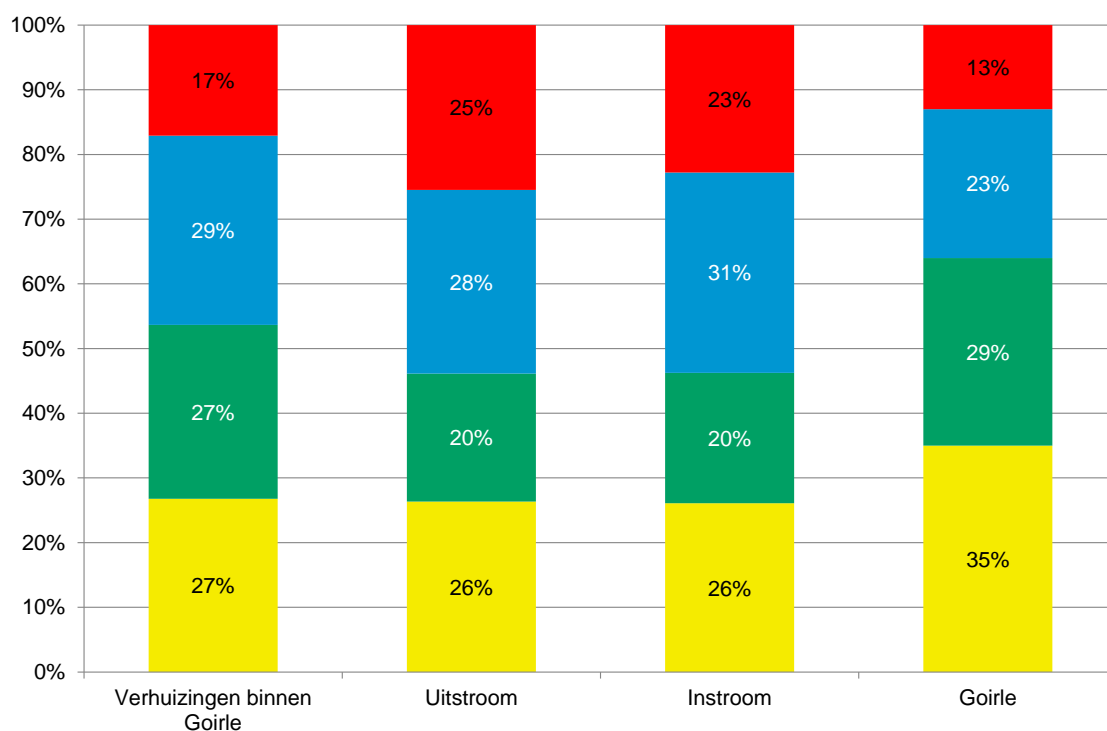
In ons verhuisbestand hebben wij zo'n 3.500 verhuizingen van, naar en binnen Goirle, waarvan 930 uitstromers en 1269 instromers. Verreweg de meeste mensen die zich vestigen in Goirle komen uit Tilburg. De mensen die vertrekken gaan veelal ook naar Tilburg toe.

**Figuur 4.5: De in- en uitstroom in Goirle**



In Goirle zien we zowel een sterke in- als uitstroom van mensen met een blauwe leefstijl. We zien naast een in- en uitstroom van gezinnen, juist ook gemiddeld genomen wat meer senioren (55-65 jarigen) instromen in Goirle. Deze groep lijkt op zoek naar een rustigere woonlocatie dan voorheen.

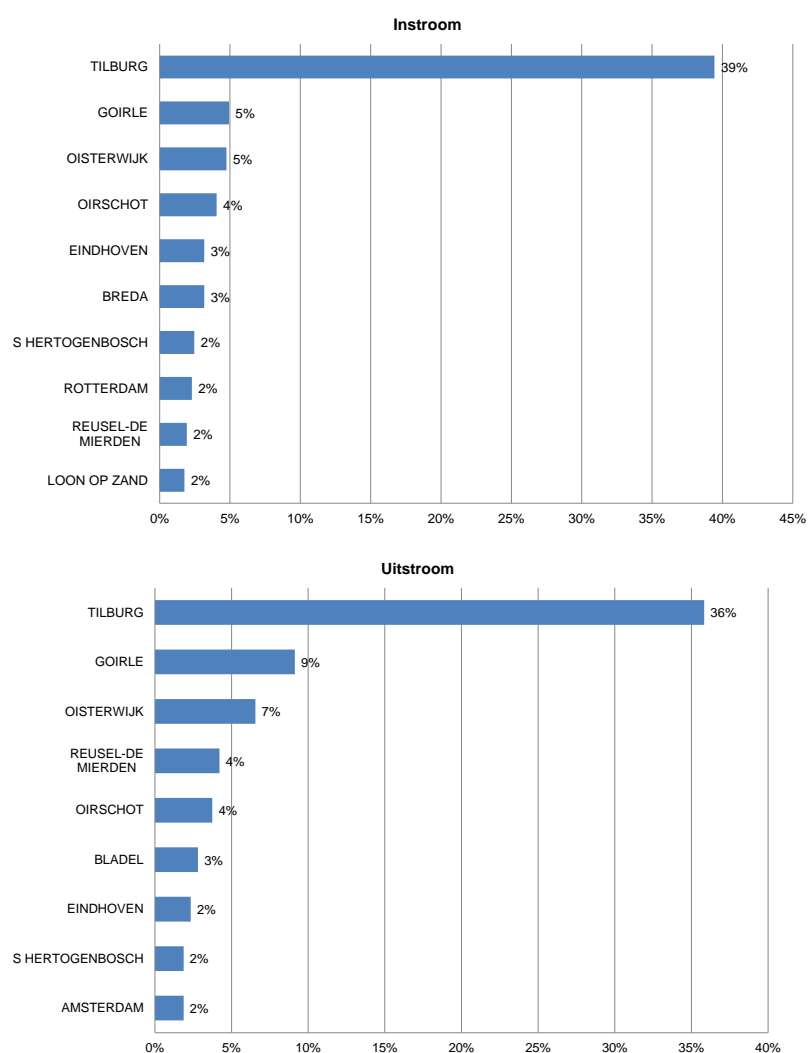
**Figuur 4.6: De leefstijlen in Goirle**



#### 4.4 Hilvarenbeek

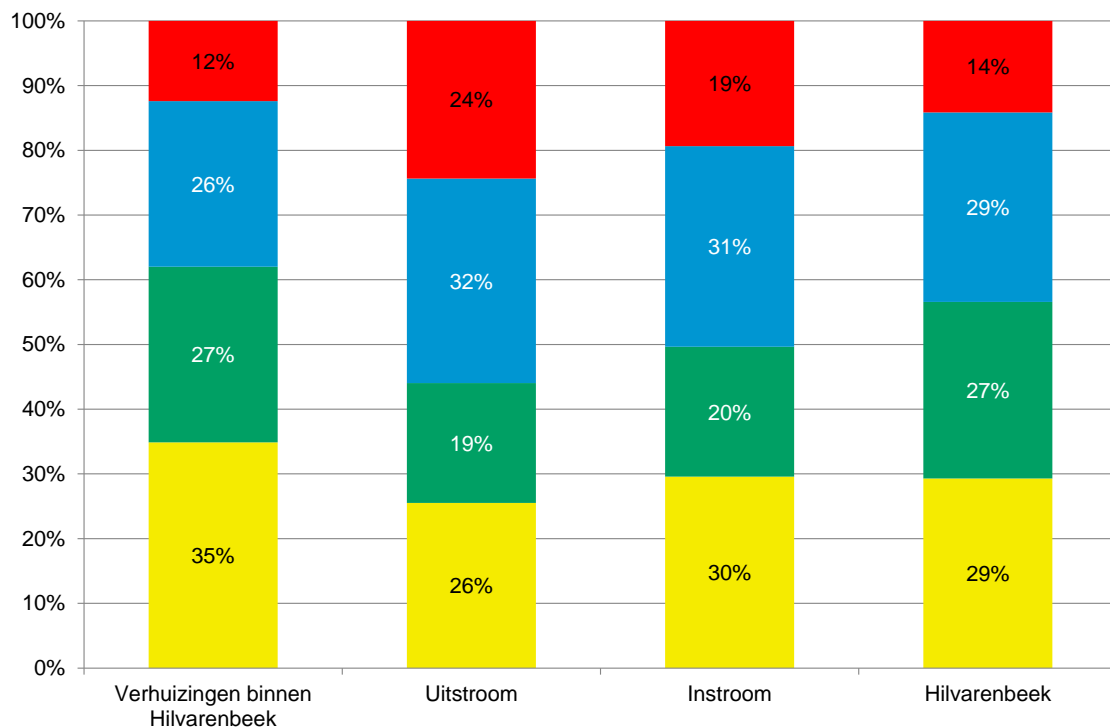
In ons verhuisbestand hebben wij zo'n 1.600 verhuizingen van, naar en binnen Hilvarenbeek, waarvan 427 uitstromers en 508 instromers. We zien dat de mensen die verhuizen uit Hilvarenbeek vooral Tilburg verhuizen. Daarnaast zijn Goirle en Oisterwijk ook gekozen bestemmingen. De instroom komt ook met name uit die drie plaatsen vandaan.

**Figuur 4.7: In- en uitstroom Hilvarenbeek**



De uitstroom uit Hilvarenbeek is gemiddeld genomen wat individueler. Ook hier zien we dat relatief veel mensen met een rode leefstijl uit de gemeente vertrekken. Tevens zien we zowel in de instroom als bij de uitstroom een grote beweging van de blauwe leefstijl. De gele leefstijl verhuist vooral binnen het dorp. Qua gezinssamenstelling, leeftijd en inkomen zien we weinig opvallende verschillen tussen de in- en uitstroom.

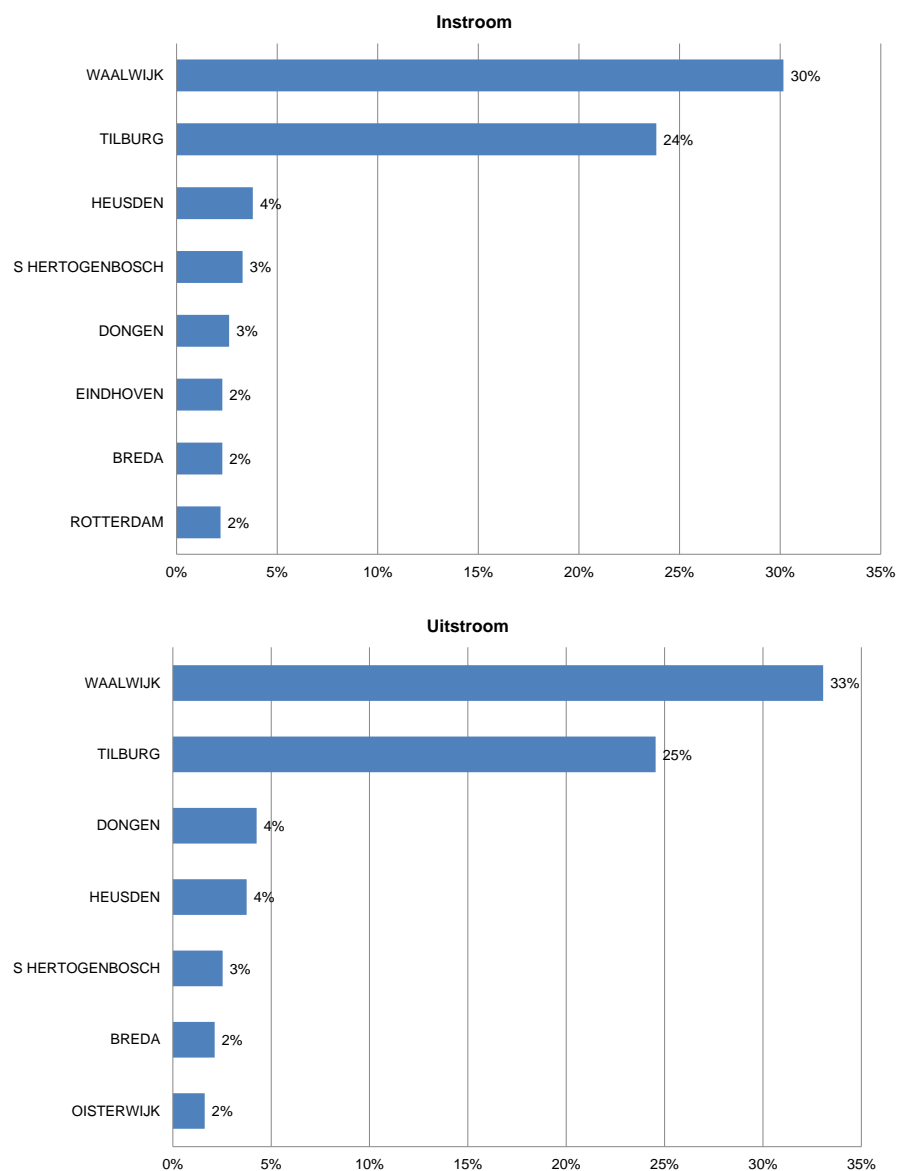
**Figuur 4.8: Leefstijlen in Hilvarenbeek**



## 4.5 Loon op Zand

In ons verhuisbestand hebben wij zo'n 3.000 verhuizingen van, naar en binnen de gemeente Loon op Zand, waarvan 986 uitstromers en 1.187 instromers. We zien tussen Loon op Zand en Waalwijk sterke migratiestromen.

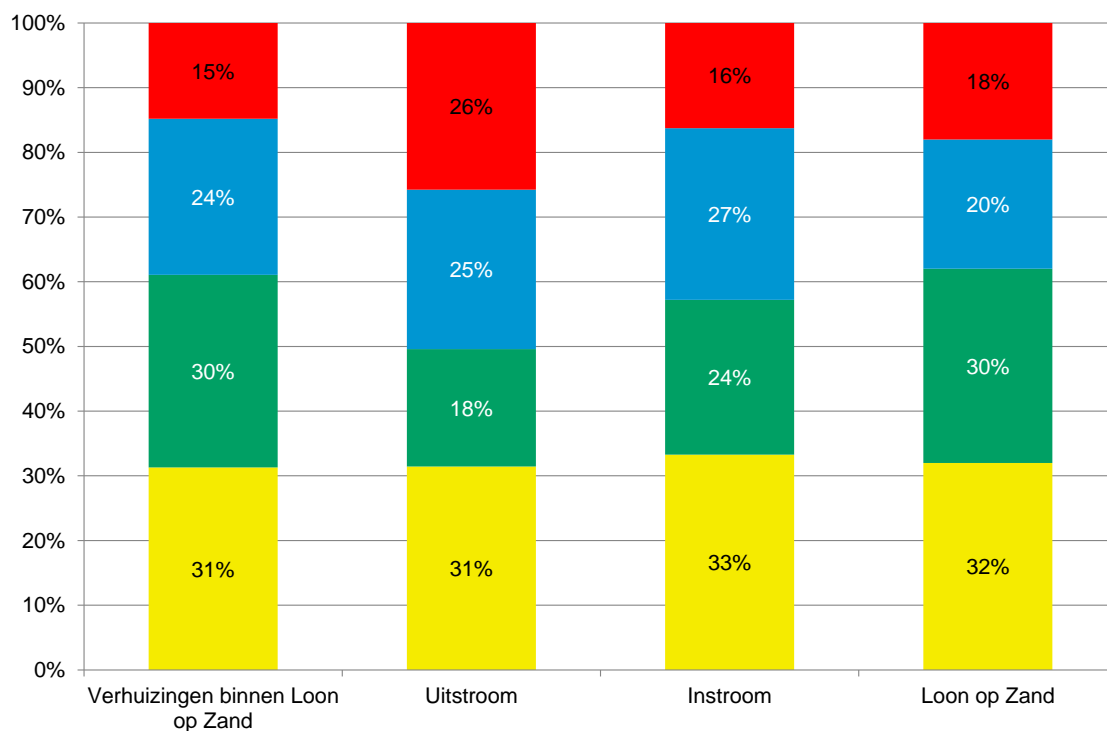
**Figuur 4.9: In- en uitstroom Loon op Zand**





Ook hier zien we een sterke uitstroom van de rode leefstijl en een relatief grote instroom van de gele en groene leefstijl. We zien dat relatief veel alleenstaanden vertrekken uit Loon op Zand en relatief veel 55plussers zich vestigen in Loon op Zand.

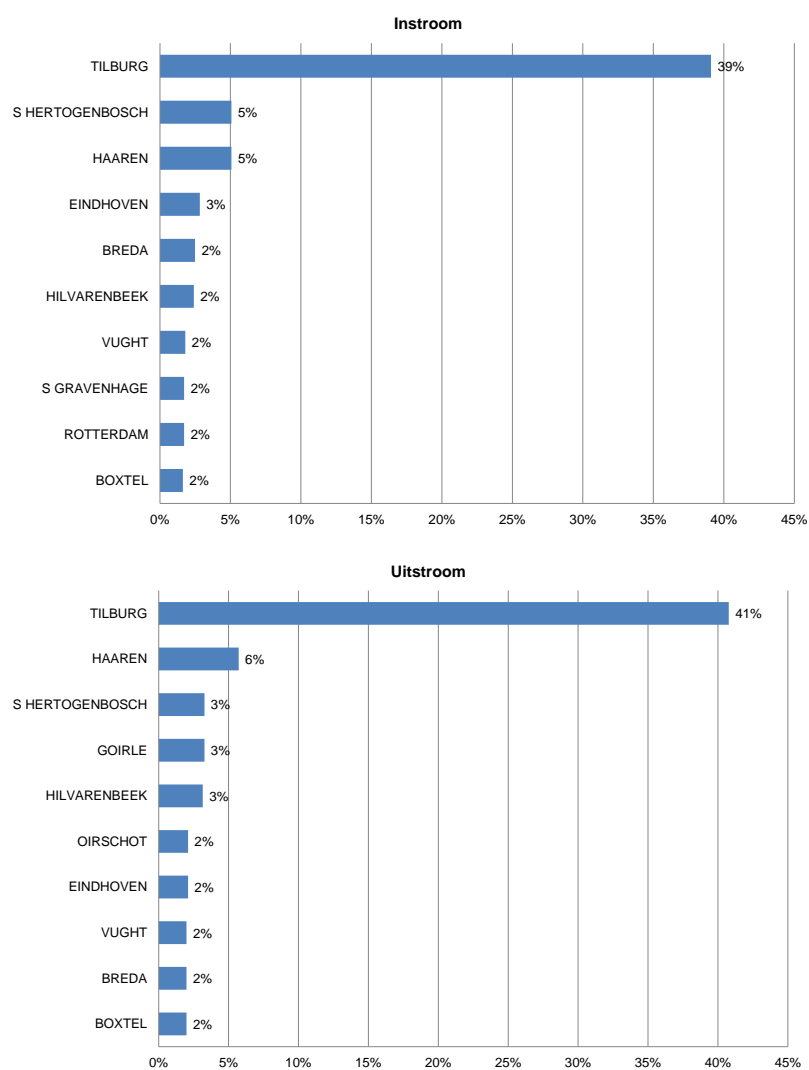
**Figuur 4.10: Leefstijlen in Loon op Zand**



## 4.6 Oisterwijk

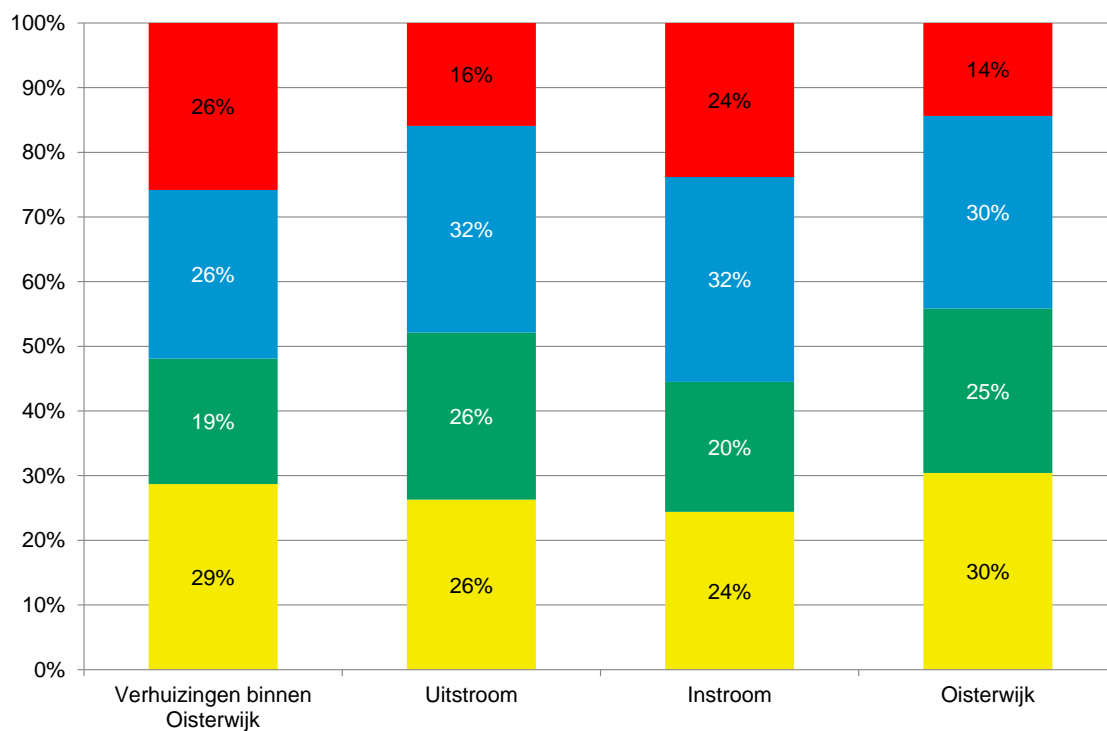
In ons verhuisbestand hebben we 3.420 verhuizingen binnen, van en naar Oisterwijk, waarvan 856 uitstromers en 1.164 instromers. Naast Tilburg blijkt er ook een sterke uitwisseling te zijn met 's-Hertogenbosch en Haaren. Verder zien we een beperkte migratiestroom met Hilvarenbeek, maar niet met de andere gemeenten (d.w.z. beperkt, minder dan 2%).

**Figuur 4.11: In- en uitstroom Oisterwijk**



We zien dat de blauwe leefstijl sterk in- en uitstroomt. Ook opvallend is de grote instroom van de rode leefstijl. We zien deze groep met name terug in het buitengebied van Oisterwijk. Ook verhuist deze leefstijl relatief vaak binnen Oisterwijk.

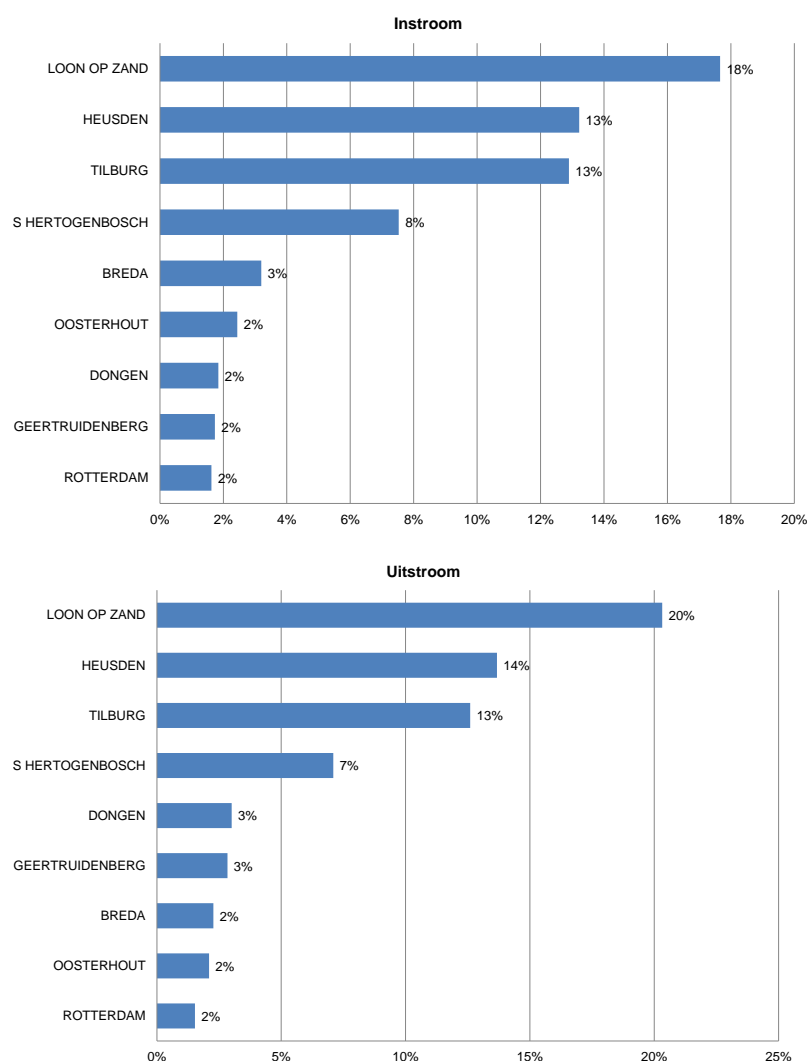
**Figuur 4.12: Leefstijlen in Oisterwijk**



## 4.7 Waalwijk

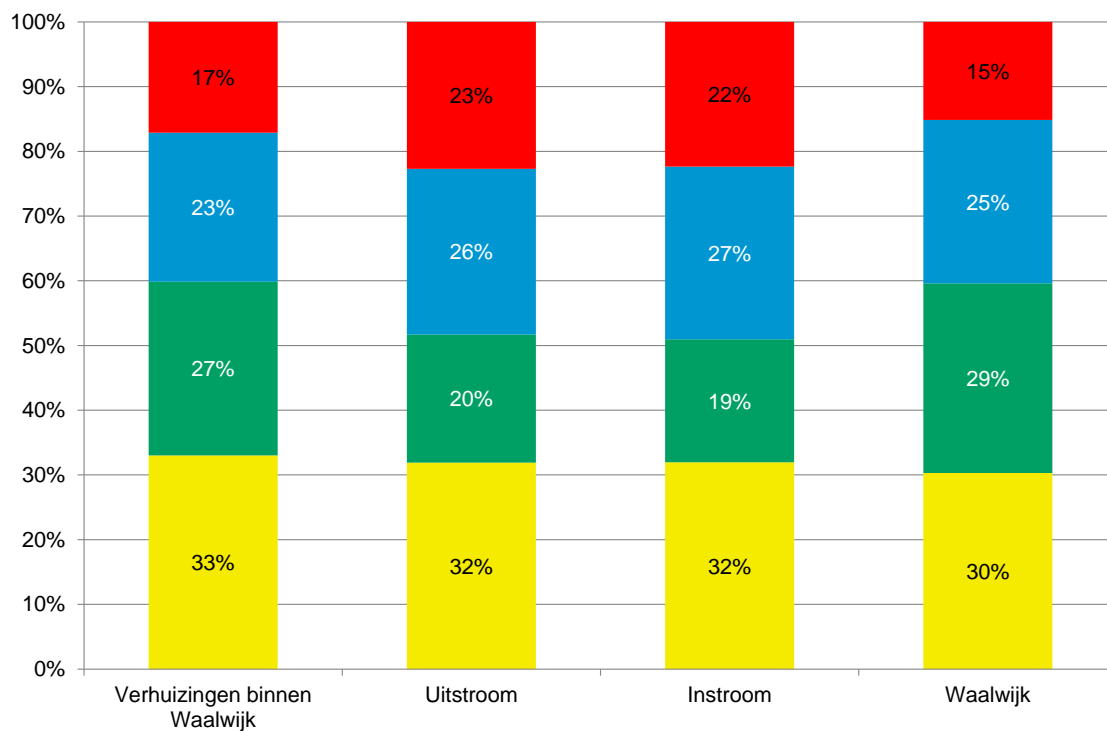
In ons verhuisbestand hebben wij zo'n 6.500 verhuizingen van, naar en binnen de gemeente Waalwijk, waarvan 1.762 uitstromers en 1.846 instromers. We zien in de in- en uitstroom dat er sterke migratiestromen zijn met de gemeenten Loon op Zand, Heusden en in iets mindere mate met Tilburg en 's-Hertogenbosch.

**Figuur 4.13: In- en uitstroom Waalwijk**



We zien verder een opvallend grote in- en uitstroom van de rode leefstijl. De groene leefstijl is relatief ondervertegenwoordigd in de verhuisbewegingen.

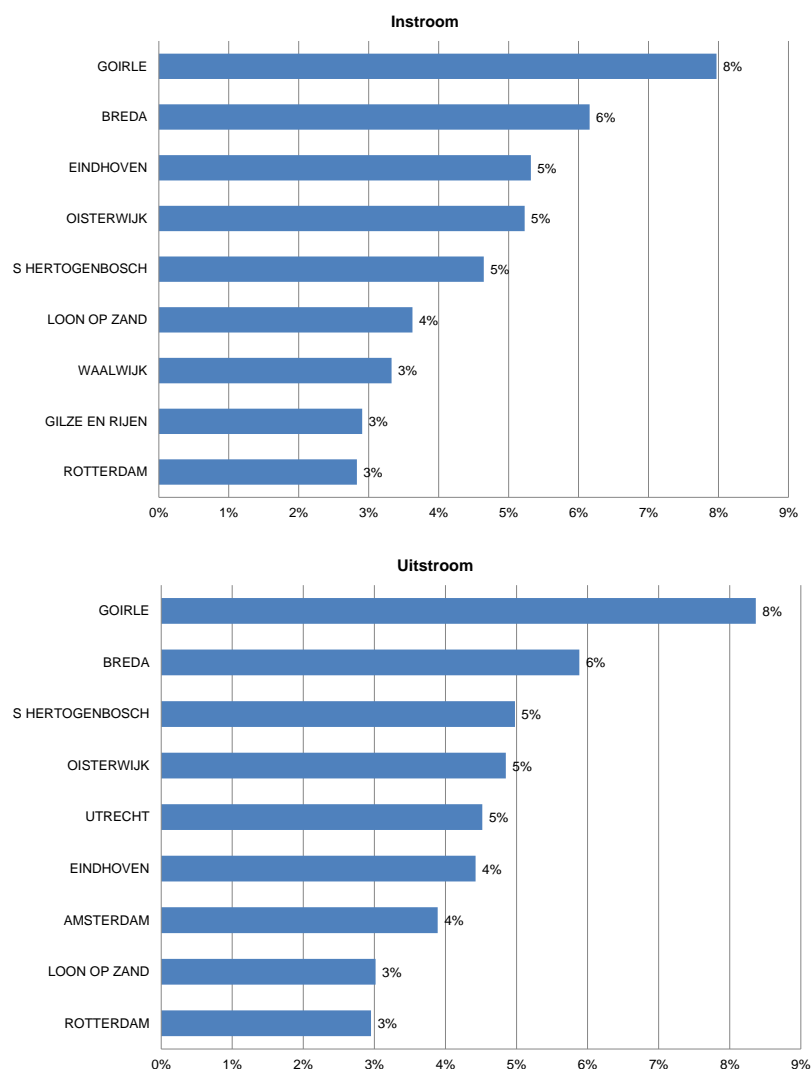
**Figuur 4.14: Leefstijlen in Waalwijk**



## 4.8 Tilburg

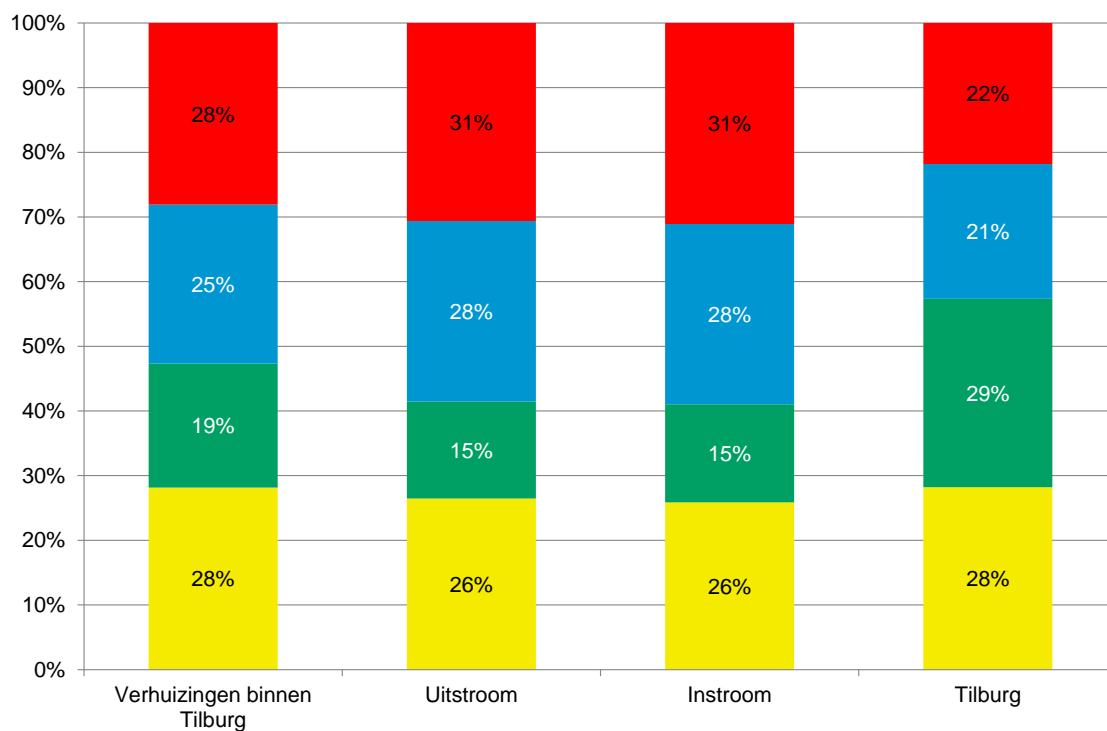
In Tilburg beschikken we over 37.614 verhuizingen, waarvan 6.674 instromers en 9.382 uitstromers. We zien in de instroom- en uitstroomcijfers dat er met name een sterke relatie is met Goirle. Ook zien we dat onder de instromers verreweg de meeste mensen uit de omgeving komen. Opvallend is dat onder de uitstroom ook veel mensen vertrekken naar de grote steden. Dit zijn waarschijnlijk afgestudeerden die elders gaan werken.

**Figuur 4.15: De instroom en uitstroom Tilburg**



Binnen Tilburg, maar ook in de in- en uitstroom zien we de rode leefstijl sterk dominant aanwezig. Deze groep is relatief jong en naar verwachting student. We zien in de cijfers met name een duidelijk studentenpatroon terugkomen.

**Figuur 4.16: De leefstijlen in Tilburg**



## 5. Conclusie

In deze conclusie beschrijven we de algemene bevindingen van het onderzoek en de conclusies per gemeente.

### 5.1 Algemene bevindingen

#### 1. Hoge tevredenheid

De bewoners in de regio zijn zeer tevreden zijn over hun woonsituatie. Men geeft het gemiddeld een 7,5! Het voorzieningenaanbod, wat zeker in de dorpen wat onder druk staat, blijkt maar van beperkte invloed op de tevredenheid. Mensen accepteren het zoals het is. In sommige kleinere dorpen is het ogenschijnlijke 'gebrek' aan voorzieningen juist een aanleiding om vanuit de gemeenschap initiatieven te starten. Parkeergelegenheid staat ook onder druk, maar ook dit lijkt geen onoverkomelijk probleem te zijn. Mensen hechten er waarde aan, maar het heeft maar een zeer beperkte invloed op de algehele tevredenheid. Veiligheid en netheid hebben wel een sterke invloed op de algehele tevredenheid, dit beïnvloedt het basisgevoel van mensen. In Kaatsheuvel, maar ook in enkele wijken in Tilburg (Tilburg Noord, Groenewoud/ Stappegoor/ Het Laar) en Waalwijk (Anthoniusparochie/ Bloemenoord) zien we dat de tevredenheid gemiddeld lager is.

#### 2. Vraag naar meer diversiteit in woonmilieus

In de regio komen op dit moment twee woonmilieus duidelijk dominant naar voren; dorps en woonwijk met voornamelijk laagbouw. Met name aan het wonen in de woonwijk met voornamelijk laagbouw is een sterk overschot. Bewoners van dit woonmilieu willen graag meer diversiteit in hun wijk zien, zowel een grotere mix met voorzieningen (zoals in een rustige stadswijk), als meer landschappelijke elementen (groen, water). Hier speelt een duidelijke kwaliteitsvraag, die op dit moment nog onvoldoende beantwoord wordt.

Veel mensen die in een dorps woonmilieu wonen, vinden dit prettig. In de grotere steden zien we zelfs meer vraag naar dorps wonen dan op dit moment aangeboden kan worden. Dorps wonen lijkt ook een goed alternatief voor landelijk wonen. Dat is iets waar veel vraag naar is in de regio, maar wat niet iedereen kan betalen. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus is het belangrijk om in het achterhoofd te houden dat de *beleving* van de inwoners het woonmilieu bepaalt. Zo kan het zijn dat een wijk die opgezet is als dorpse wijk, als woonwijk met veel laagbouw ervaren wordt.



### 3. Dorpen vergelijkbaar maar verschillend

Hoewel veel dorpen in de regio qua opbouw, wijken / buurten, woningtypen en leefstijlen op elkaar lijken, worden er door de inwoners zelf wel veel verschillen gevoeld. Dit heeft veel meer te maken met zachte factoren zoals een gedeelde geschiedenis, de sociale structuur en opgebouwde rituelen, waar men mee verbonden is, dan harde data. Deze cultuurverschillen blijven belangrijk bij het instandhouden van de identiteit van het dorp. Dorpen/plaatsen die ook wat betreft de data in meer of mindere mate van afwijken van de rest, zoals Hilvarenbeek en Oisterwijk, worden zowel door de bewoners als door bewoners in de regio beter beoordeeld. Onderscheidenheid wordt gewaardeerd. De vraag naar meer diversiteit in de woonmilieus komt ook in het interne en externe imago tot uitdrukking. Hiertegenover staat dat de steden Tilburg en Waalwijk, ondanks de grote diversiteit, toch niet het meest positief worden beoordeeld.

### 4. Extern imago van dorpen relatief laag

We zien dat de kleinere dorpen te maken hebben met een relatief laag extern imago. Waar de bewoners erg tevreden zijn over het wonen, moet een deel van de regio niet denken aan het wonen in een kleinschalig dorp. Daarnaast hebben sommige dorpen van oudsher een slecht imago bij andere dorpen. Een andere veroorzaker van lagere externe imago's van de dorpen is dat sommigen relatief onbekend zijn bij de rest van de regio. 'Onbekend maakt onbemind' speelt hier duidelijk mee. Dorpen met een laag extern imago zullen minder snel bewoners van 'buitenaf' aantrekken. Als dit wel gewenst is, kan het in het geval van een lage bekendheid lonen om naar buiten toe duidelijk te maken waarom de bewoners van deze dorpen zo positief zijn over het wonen.

De dorpen in de regio zijn ook sterk aan het vergrijzen. Als gevolg daarvan zien we de verhuisgeneigdheid (het aandeel respondenten dat aangeeft 'eventueel wel, misschien', 'zou wel willen, maar niks kan vinden' of 'ja beslist wel' zou willen verhuizen) in sommige dorpen al toenemen vanwege gezondheidsredenen. Hier lijkt de match tussen woonwensen en huidig aanbod niet helemaal overeen te komen. Dit zou kunnen betekenen dat ouderen die geen geschikte woonruimte meer kunnen vinden in hun eigen dorp, zullen gaan verhuizen naar andere dorpen of gemeenten. Dit risico zou opgevangen kunnen worden door initiatieven vanuit de gemeenschap. Van de kleine dorpen is bekend dat zij een sterk gemeenschapsgevoel hebben, dit zou ingezet kunnen worden om voorzieningen te creëren voor de ouderen. Zo zouden zij langer thuis kunnen blijven wonen.

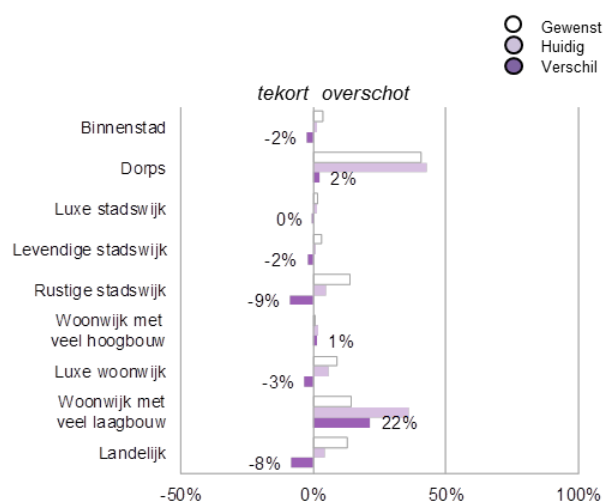
## 5.2 Conclusies per gemeente

In de bijlage 4 is een managementsummary opgenomen, waarin per gemeente en kern de belangrijkste cijfers te zien en met elkaar te vergelijken zijn. Verder kan alle informatie over de betreffende gemeenten en kernen terug gevonden worden in de factsheets. In deze conclusies zullen wij interessante vindingen per gemeente uitlichten.

### 5.2.1 Dongen

We zien dat de bewoners in Dongen erg tevreden zijn over hun woonsituatie. Ze ervaren Dongen als gemoedelijk en rustig. Dongen heeft veel voorzieningen, maar tevens een goede menselijke maat. Wel zien we in Dongen een sterk overschot aan het woonmilieu Woonwijk met veel laagbouw en weinig aanbod in andere woonmilieus. Zo is er enerzijds vraag naar meer landelijk / luxe wonen en anderzijds ook naar het wonen in een Rustige stadswijk (rustig wonen in de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer). Gezien de maat van de plaats Dongen zijn er kansen om deze woonmilieus verder door te ontwikkelen, waarmee Dongen zich sterker kan positioneren in de regio. Zo zouden er meer voorzieningen gecreëerd kunnen worden, of zou er ingegrepen kunnen worden in de publieke ruimte om het gevoel van het landelijk wonen te versterken.

**Figuur 5.1: Vraag- en aanbod naar woonmilieus in Dongen**

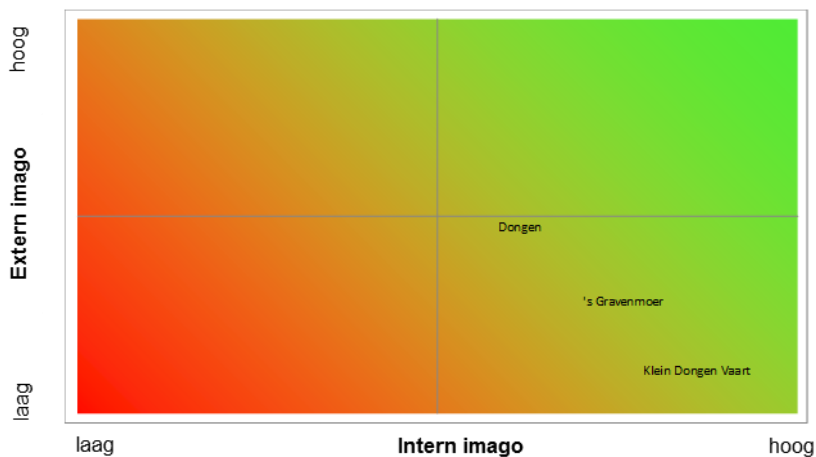


Als we kijken naar 's Gravenmoer en Klein Dongen Vaart dan zien we dat de bewoners zeer tevreden zijn over het wonen. De bewoners van Klein Dongen Vaart zijn zelfs het meest tevreden van alle bewoners in de regio over hun woonsituatie. Er woont een sterke gemeenschap van mensen die veel met elkaar delen. Of dat aanspreekt hangt sterk van de persoon af, we zien dat het externe imago niet hoog is. Veel mensen in de regio vinden het erg kleinschalig.

De bewoners in 's Gravenmoer zijn eveneens erg tevreden over het wonen. De bewoners waarderen de natuur en de rust. We zien wel dat ook 's Gravenmoer kampt met een lager extern dan intern imago. 's Gravenmoer heeft een ander soort ontwikkeling doorgemaakt dan de rest van Dongen en de omgeving, waardoor men minder positief naar de plaats kijkt.

In het algemeen kunnen we concluderen dat de bewoners in de dorpen erg tevreden zijn over het wonen. De verhuisintentie is laag. Maar bij een nieuwbouwontwikkeling of herstructurering waar ingezet wordt op het aantrekken van bewoners uit de regio zal rekening gehouden moeten worden met het lage externe imago. Een duidelijk beeld van de doelgroep is hierbij van groot belang.

**Figuur 5.2: Intern – en extern imago**



## 5.2.2 Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen bestaat uit de plaatsen Gilze, Rijen, Hulten en Molenschot. Zowel in Gilze als in Rijen is de groene leefstijl dominant. Deze groep kenmerkt zich door een sterke behoefte aan rust en privacy, en met een bepaalde verbondenheid naar mensen die zij kennen. Binnen deze groepen heersen er vaak eigen normen en waarden en staat men gemiddeld genomen wat minder open voor anderen. Hoewel de groene leefstijl in de beide dorpen dominant is, zien we dat Gilze hierin homogener is dan Rijen. In Rijen zien we naast de groene gemeenschap ook een substantiële groep met de blauwe leefstijl. Gilze en Rijen zijn twee aparte gemeenschappen, die elkaar niet altijd zullen verstaan.

We zien dat Gilze in de regio een minder goed imago heeft dan Rijen. Woorden als vervallen en onaantrekkelijk komen sterk terug. Daarnaast wordt 'winkelen' vaak genoemd als een negatieve associatie. Dit kan te maken hebben met het sterke verloop van de winkels in het centrum van Gilze. Het dorp wordt ook sterk geassocieerd met het vliegveld.

**Figuur 5.3: Intern imago Gilze**



In Rijen (inclusief Hulten) zijn de bewoners weliswaar tevreden over hun woonsituatie, Rijen als plaats bevelen ze niet aan om te wonen. Met name de veiligheid blijkt een issue te zijn. Dit lijkt ook meer te spelen in de oudere woonwijken rondom Rijen. Het is belangrijk om dit in de gaten te houden en aan te pakken. Het feit dat het externe imago nog niet erg gedaald is, wijst erop dat de problemen van Rijen op dit moment (nog) niet wijd bekend zijn in de omgeving. Het externe imago van Rijen is nog goed, maar kan snel achteruit gaan als deze interne problemen naar buiten komen. Een goed imago komt te goed en gaat te paard.

**Figuur 5.4: Extern imago Rijen**

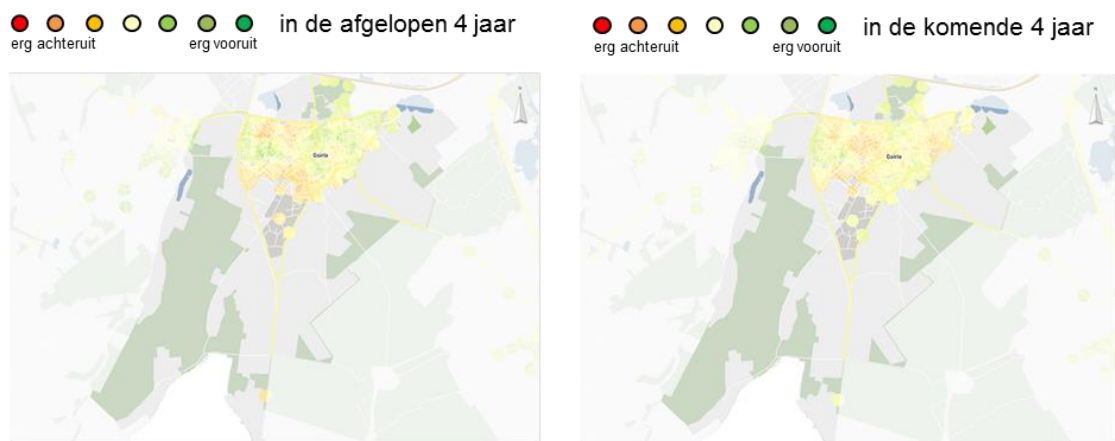


In Molenschot zien we dat voornamelijk de oudere bewoners erg tevreden zijn over het wonen in het dorp. Veel bewoners zijn ouder aan het worden. Gezondheid is een belangrijke reden om te verhuizen, al ligt de verhuisintentie nog wel laag. Een risico is dat als de verhuizingen in Molenschot op gang komen het lage externe imago voor een slechte doorstroming zorgt. Dit lage externe imago komt vooral voort uit het kleinschalige karakter (niet iedereen wil in een dorp wonen), maar ook door de afwezigheid van veel voorzieningen. De huidige bevolking van Molenschot is echter nog steeds tevreden over het dorp en eerdere bouwprojecten hebben laten zien dat de jeugd uit Molenschot er graag blijft wonen. Als men toch ook nog nieuwe bewoners aan wilt trekken vanuit andere dorpen of regio's, dan is het aan te raden om te kijken naar het aanbod in Molenschot. We zien in de gehele regio maar een beperkte vraag naar dorps wonen. Molenschot positioneren als landelijk wonen kan de kansen voor instroom vanuit 'buiten' vergroten.

### 5.2.3 Goirle

De bewoners die in de jaren '70 in de kern Goirle zijn komen wonen hebben overwegend een geel-groene leefstijl. Sinds die tijd hebben zij een sterke identiteit ontwikkeld, en nu voelen zij zich sterk verbonden aan het dorp. Deze groep heeft ook kinderen gekregen die hun hele leven al in Goirle wonen, waardoor er nu bijna gesproken zou kunnen worden over een groep van 'oorspronkelijke' Goirlenaren. Men is groepsgericht en hecht veel waarde aan sociale contacten in de woonomgeving. 'Gemoedelijk' is een woord dat zowel door de bewoners als door niet-bewoners veel gebruikt wordt om het wonen in de gemeente Goirle te omschrijven. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden. Toch zien we met name in de wat oudere wijken van Goirle, dat de bewoners een negatieve buurtontwikkeling verwachten.

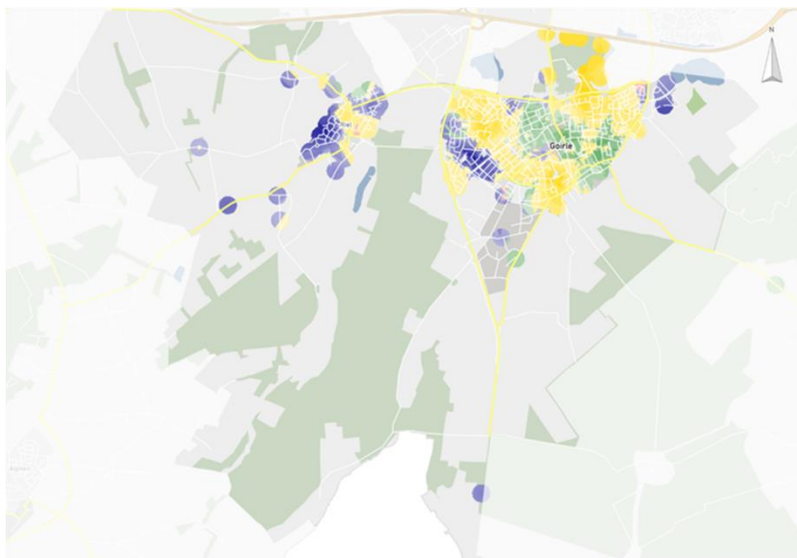
**Figuur 5.5: Buurtontwikkeling in Goirle**



Verder hebben de nieuwbouwwontwikkelingen van de afgelopen jaren een groep aangetrokken met een gemiddeld andere leefstijl dan de bewoners in de oudere wijken. Relatief veel Tilburgers die op zoek waren naar een rustige woonomgeving, met veel privacy, zijn gaan wonen in een van de nieuwbouwwontwikkelingen in de kern Goirle. Deze groep, met een overwegend blauwe leefstijl, waardeert de natuurlijke omgeving sterk. Ze hebben over het algemeen wel minder behoefte om onderdeel uit te maken van de sociale gemeenschap in het dorp.

In Riel zien we een sterke tweedeling tussen de gele en de blauwe leefstijl. Het centrum van Riel wordt gekenmerkt door de gele leefstijl, de buitengebieden kleuren meer blauw. We zien dat de inwoners van het centrum van Riel veel geven om de hechte gemeenschap. Dit is ook terug te zien in de wens van jonge Rielenaars om in nieuwbouw in Riel te kunnen wonen. In Riel is men iets minder tevreden over de voorzieningen dan in de kern Goirle, maar de tevredenheid is nog steeds vrij hoog. Een belangrijke reden hiervoor ligt waarschijnlijk ook in de nabijheid van alle voorzieningen in Tilburg.

**Figuur 5.6: Leefstijlen in de gemeente Goirle**

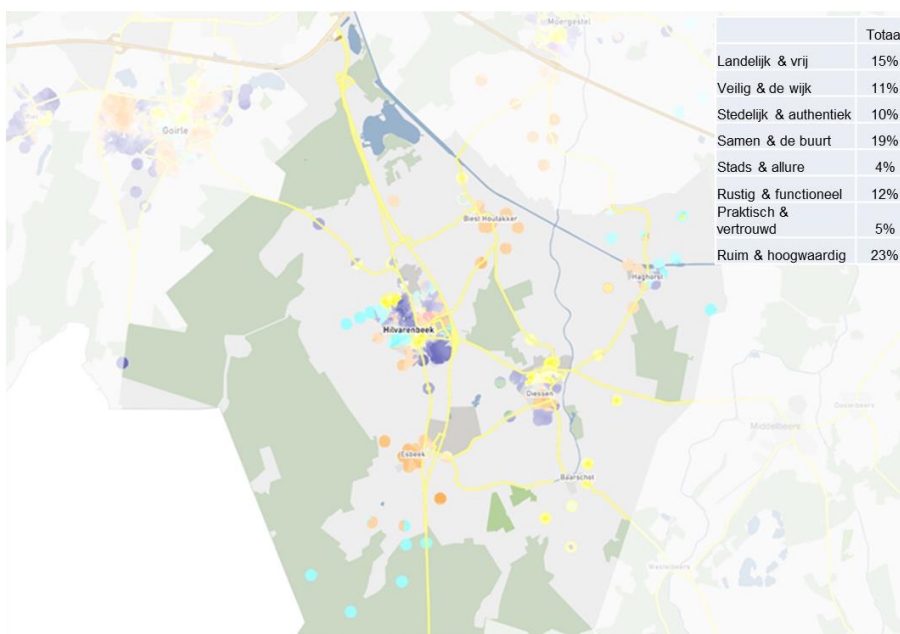


## 5.2.4 Hilvarenbeek

De bewoners van Hilvarenbeek zijn meer dan gemiddeld vertegenwoordigd in de woonwerelden Landelijk & vrij en Ruim & hoogwaardig. Ze geven een duidelijke voorkeur aan een rustige woonomgeving, met voldoende privacy en waar ze al dan niet anoniem of met gelijkgestemde anderen kunnen wonen. De dorpse woonomgeving is hier eerder een compromis dan een nadrukkelijke wens (niet iedereen kan Landelijk wonen ook betalen).

Desondanks zijn de bewoners zeer tevreden over het wonen in Hilvarenbeek en heeft het eveneens een sterk imago onder de niet-bewoners. De verhuisintentie is redelijk gemiddeld, en komt vooral voort uit gezondheidsredenen. We zien een sterke vraag naar appartementen met lift in Hilvarenbeek.

**Figuur 5.7: De woonwerelden in Hilvarenbeek**





De dorpen rondom Hilvarenbeek (Esbeek, Diessen, Biest-Houtakker, Haghorst) zijn verschillend van karakter. Haghorst wordt door bewoners gezien als het meest landelijke dorp. Een groot deel van de bewoners woont bij voorkeur ook in deze landelijke omgeving. Een kleiner deel van de bewoners geeft juist de voorkeur aan de dorpse omgeving (Samen & de buurt) en hecht veel waarde aan de sociale contacten, de samenhang en voorzieningen in de buurt. Met name deze voorzieningen staan hier onder druk. Toch leidt dit op dit moment nog niet tot een hogere verhuisintentie en/of een lagere tevredenheid.

Biest-Houtakker kent een sterk dorps karakter. De bewoners zijn zeer tevreden over het wonen in Biest-Houtakker. Vooral de kleinschaligheid wordt zeer geroemd. Echter, het heeft een zeer laag extern imago. Het staat op de laatste plaats in de rangorde. Bij nieuwbouwoontwikkeling vormt dit een risico.

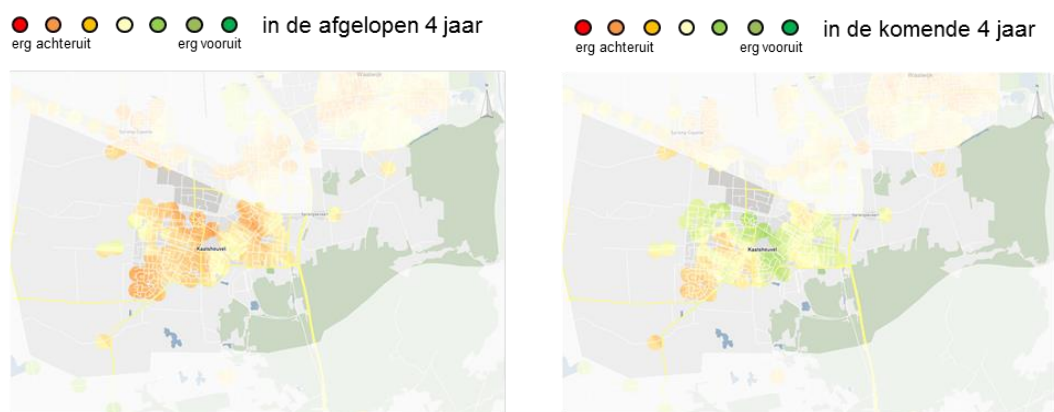
Ook Esbeek typeert zich door het zeer kleinschalige, dorpse karakter. De bewoners waarderen het dorp zeer, de woonmilieus die geboden worden sluiten sterk aan bij de wensen van de bewoners in het dorp. De bewoners in het dorp worden echter ouder, en hier zijn weinig voorzieningen voor (wel veel activiteiten). Op dit moment voldoet Hilvarenbeek qua voorzieningen, maar het is goed om dit in de gaten te houden voor de toekomst. Een oplossing zou kunnen liggen in de hechte gemeenschap. Hieruit ontstaan initiatieven om de leefbaarheid van het dorp te behouden, ook voor de oudere inwoners.

Diessen-Baarschot heeft een zeer groepsgerichte gemeenschap. De bewoners zijn zeer tevreden over het wonen in het dorp, het externe imago ligt wat lager. Wel valt op dat er een hogere verhuisintentie is onder de bewoners dan gemiddeld (38% overweegt te verhuizen). Gezondheidsredenen, maar ook samenwonen zijn belangrijke redenen. Men is daarbij vooral op zoek naar een vrijstaande woning of een appartement. Producten waar wij nu een tekort aan zien in het dorp.

### 5.2.5 Loon op Zand

We zien in de gemeente Loon op Zand een groot verschil tussen Kaatsheuvel en de plaats Loon op Zand. De bewoners in beide gemeenten zijn (redelijk) tevreden over hun woonsituatie, maar met name de bewoners in Kaatsheuvel zijn ontevreden over de ontwikkelingen in hun buurt/ dorp. Ook is een veelgenoemde associatie met Kaatsheuvel van zowel bewoners als niet-bewoners 'onaantrekkelijk'. Bewoners refereren hierbij aan het niet-bruisende stadscentrum, het matige onderhoud aan het groen en aan de bewoners zelf.

**Figuur 5.8: Buurtontwikkeling in Loon op Zand**



Ook lijkt het woningaanbod niet helemaal aan te sluiten op de wensen van de bewoners. Met name aan appartementen met lift in en rondom het centrum is behoefte onder de senioren. We zien een overaanbod aan eengezinswoningen in een rij, met name in de zogeheten bloemkoolwijken.

In Loon op Zand zijn de bewoners zeer tevreden. Het heeft een sterk dorps karakter. Toch zien we ook dat bewoners verwachten dat de buurt er in de komende vier jaar op achteruit gaat. Dit heeft met name te maken met de voorzieningen, de netheid van de woonomgeving en de kwaliteit van het openbaar groen. In tegenstelling tot Kaatsheuvel heeft Loon op Zand wel een goed extern imago. De natuurlijke omgeving (de duinen) worden zeer gewaardeerd en versterken het imago. Helaas zijn er niet genoeg waarnemingen van inwoners van De Moer om over die kern apart conclusies te trekken in dit onderzoek.

## 5.2.6 Oisterwijk

Oisterwijk heeft een zeer goed imago in de regio. Het beeld van de inwoners van de regio is zelfs positiever dan het beeld van de eigen bewoners. Opvallend is verder de trek van mensen met een rode leefstijl naar (het buitengebied van) Oisterwijk toe. Het recreatieve milieu lijkt deze groep erg aan te spreken. Hiermee is het ook sterk onderscheidend van de andere landelijke gebieden in de regio, waar meer de geel / groene leefstijl is gehuisvest.

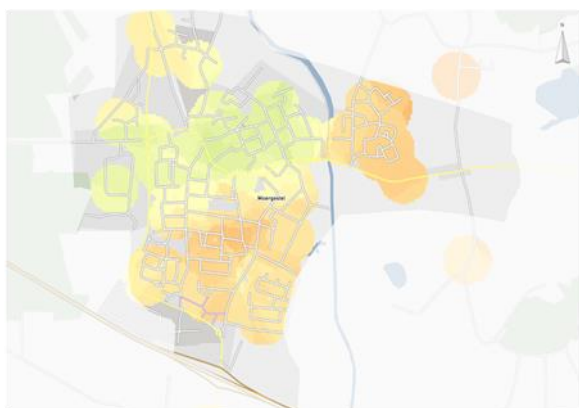
**Figuur 5.9: Positieve en negatieve associaties van niet-bewoners**



Waar Oisterwijk sterk onderscheidend is qua karakter is Moergestel juist vrij gemiddeld in de regio. Moergestel heeft een sterk dorps karakter, veel bewoners hebben een gele of groene leefstijl. In sommige gebieden, met name de wijken uit de jaren '60 en '70, zijn bewoners wat minder tevreden. Na recente bezuinigingen staan hier de kwaliteit van het groen en de netheid van de buurt hier meer dan gemiddeld onder druk.

**Figuur 5.10: Buurtontwikkeling in de komende 4 jaar**

● ● ● ● ● ● in de komende 4 jaar  
erg achteruit erg vooruit

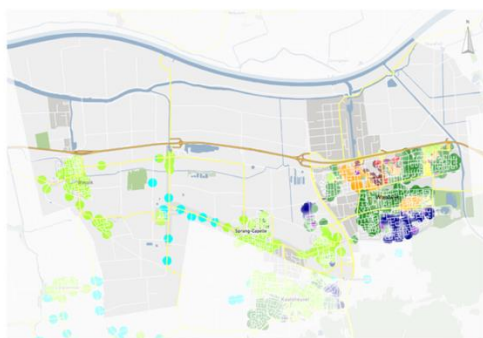


## 5.2.7 Waalwijk

In Waalwijk zien we grote verschillen in de tevredenheid en imago van de wijken. Zo is 95 procent van de bewoners van Meerdijk tevreden over hun woonsituatie, ten opzichte van 63 procent in Antoniusparochie/ Bloemenoord. Dit heeft onder meer te maken met aspecten als netheid en bewonerssamenstelling. Verder valt op dat in Waalwijk weinig diversiteit in woonmilieus is, in tegenstelling tot een stad als Tilburg. Men herkent met name het woonmilieu 'Woonwijk met veel laagbouw'. Meerdijk wordt door de bewoners getypeerd als een meer luxe woonwijk. Het centrum als een rustige stadswijk.

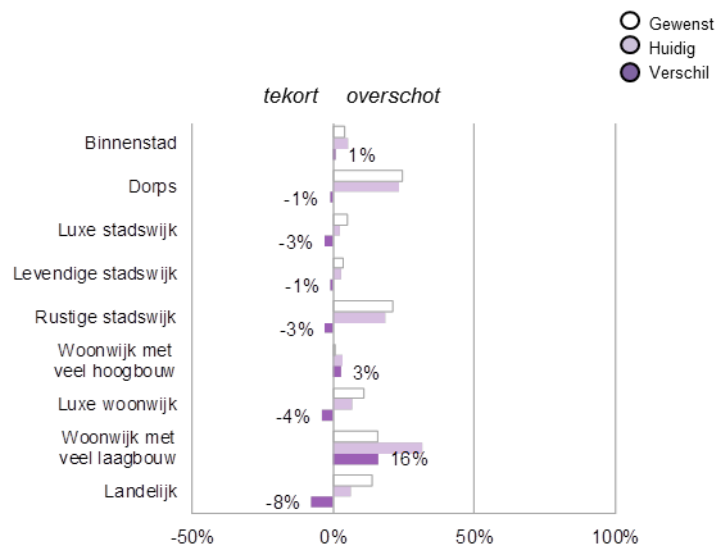
**Figuur 5.11: De woonmilieus in Waalwijk**

● Binnenstad	5%	● Rustige stadswijk	18%
● Dorps wonen	23%	● Woonwijk met veel hoogb.	4%
● Luxe stadswijk	2%	● Luxe woonwijk	7%
● Levendige stadswijk	3%	● Woonwijk met veel laagb.	32%
		● Landelijk wonen	6%



De bewoners van Waalwijk hebben wel meer behoefte aan diversiteit in hun woonomgeving. Eigenlijk zien we vooral sterke overschotten van de Woonwijk met vooral laagbouw en tekorten op alle andere typen woonmilieus.

**Figuur 5.12: De woonmilieus in Waalwijk**



We zien dat de wijken Baardwijk/ Laageinde / de Hoef en Antoniusparochie / Bloemenoord / Groenewoud minder goed beoordeeld worden door de bewoners dan de andere wijken. Het zijn beide echte volkswijken, met een grote differentiatie aan bewoners. Toch zien we dat men ook voor de komende vier jaar verwacht dat de wijken wederom achteruit gaan. Dit is zorgelijk.

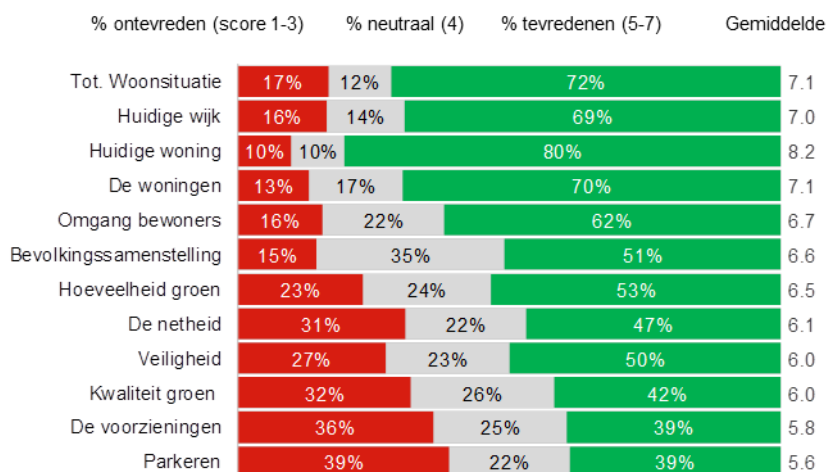
De wijken Meerdijk, Zanddonk en Centrum scoren gemiddeld tot goed in Waalwijk. Meerdijk komt duidelijk naar voren als een luxe opgezette wijk waar bewoners zeer tevreden wonen. Het heeft een sterk intern en extern imago. Wel vergrijsd de wijk en zien we een hoge verhuisintentie vanwege de leeftijd. Gezien het sterke imago en het onderscheidende karakter van de wijk zal er waarschijnlijk wel voldoende instroom blijven bestaan. Ook Zanddonk-Driessen bedient met name in de noordwestelijke hoek de blauwe belevingswereld. Op het parkeren na zijn bewoners erg tevreden over de wijk. Wel lijkt de buurtontwikkeling wat onder druk te staan.

Het centrum is ten opzichte van de rest van Waalwijk weinig onderscheidend. Slechts een klein deel van het centrum wordt herkend als Binnenstad, de rest wordt gezien als het wonen in een rustige stadswijk met voldoende voorzieningen op afstand. Dit is een woonmilieu dat in de regio veel gevraagd wordt. De meeste mensen hebben, net als in de rest van Waalwijk, een geel-groene leefstijl. Opvallend is dan ook dat, hoewel de bewoners het afgelopen jaar niet heel tevreden zijn geweest over de ontwikkeling in de buurt, ze voor de komende vier jaar verwachten dat de buurt een positieve ontwikkeling zal doormaken.

Het dorp Waspik heeft een sterke gesloten signatuur (groen-blauw), welke sterk gericht is op de eigen groep. Mensen vormen een sterke gemeenschap met elkaar, alleen vindt niet iedereen dat prettig. Uit de verschillende open antwoorden komt naar voren dat er erg gelet wordt op elkaar en er sprake is van geroddel/ruzie. Dit beïnvloedt de sfeer in het dorp. Opvallend is verder dat de verhuisintentie vrij hoog is en dat dit met name komt omdat men op zoek is naar een andere woning, de meeste mensen willen wel graag in hetzelfde dorp blijven wonen. We zien dat er een grote vraag (t.o.v. het aanbod) is naar appartementen met lift en vrijstaande woningen.

De bewoners van Sprang – Capelle zijn wat ontevreden over de ontwikkelingen in hun dorp. De bewoners omschrijven het als een gezellig, Brabants dorp, waarbij de voorzieningen en openbaar vervoer achteruit gaan. Religie speelt een belangrijke rol in het dorp, iets waar met name niet-bewoners niet heel positief naar kijken. Opvallend is de relatief lage tevredenheid op veel aspecten, met name op het gebied van parkeren en voorzieningen. Hieruit komt ook het belang naar voren om voorzieningen in Sprang – Capelle te behouden. Inwoners zijn bang dat er voorzieningen zullen verdwijnen vanwege de geografische nabijheid van Driessen.

**Figuur 5.13: Beoordeling van de verschillende aspecten**





## Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording

### Onderzoeksgebied en populatie

Het onderzoeksgebied betreft de acht gemeenten in de regio Hart van Brabant. De populatie bestaat uit alle personen in de regio van 18 jaar en ouder.

### Steekproefkaders

De gemeenten Gilze en Rijen, Waalwijk, Loon op Zand, Oisterwijk, Hilvarenbeek, Dongen en Goirle hebben een representatieve steekproef getrokken uit het GBA. Deze steekproef voldoet aan de volgende voorwaarden:

Op basis van overzichten van de deelnemende gemeenten is een steekproefplan opgesteld voor de benodigde steekproefgrootte per gemeente, wijk of buurt. Uitgangspunt is dat 3% van de huishoudens in de netto steekproef vertegenwoordigd zal zijn. Bij een responspercentage van 10% betekent dit dat de bruto steekproef tien keer zo groot zal moeten zijn als de netto gewenste steekproef.

In sommige gemeenten, wijken en buurten kan afgeweken worden van de norm van 3% deelnemende huishoudens. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld extra aandacht voor specifieke wijken of een minimaal benodigd aantal voor het doen van betrouwbare uitspraken. Als een gebied meer dan 1000 huishoudens heeft, is een minimum van 75 huishoudens als streefgetal aangehouden. Voor meer of minder interessante gebieden kan de gewenste netto steekproefgrootte aangepast worden in overleg met het kernteam.

Het steekproefkader is alle huishoudens in de regio Hart van Brabant. Op één adres kunnen meer huishoudens wonen. De huishoudens worden gericht per brief benaderd. De steekproefkaders die hiervoor zijn gebruikt zijn de GBA-bestanden van diverse gemeenten. De gemeenten trekken de steekproef.

De procedure is hierbij als volgt:

- Per huishouden wordt willekeurig één persoon geselecteerd van 18 t/m 80 jaar
- Daarna wordt gestratificeerd per wijk het bruto aantal huishoudens geselecteerd



In de dataverzameling van de gemeente Tilburg zijn verschillende steekproefkaders gebruikt. Tezamen vormen zij een goede afspiegeling van de populatie.

- Het eerste steekproefkader is het burgerpanel van de gemeente Tilburg. Dit burgerpanel bestaat uit ongeveer 1100 personen die op regelmatige basis mee willen doen met onderzoek. Deze personen zijn door de gemeente benaderd.
- Een tweede steekproefkader zijn respondenten die eerder aan onderzoek in Tilburg hebben meegedaan en hebben aangegeven weer mee te willen doen. Het onderzoek is destijds uitgevoerd voor Rosmolen. Deze respondenten zijn door SmartAgent via e-mail benaderd.
- De derde bron zijn de panelleden van Panelclix, een leverancier van respondenten voor marktonderzoek. Zij zijn via e-mail uitgenodigd door Panelclix.

Op basis van deze drie bronnen krijgen we een goed beeld van de bevolking van Tilburg.

#### Veldwerk en respons

In de periode tussen 10 maart en 7 april heeft het KWBO gelopen in de 7 gemeenten (Gilze en Rijen, Waalwijk, Loon op Zand, Oisterwijk, Hilvarenbeek, Dongen en Goirle). In de onderstaande tabel is de respons opgenomen.

	Respons (gericht)					Respons (totaal)	
	#hh	Netto	Bruto	N	%	N	%
<b>Totaal</b>	81162	3059	3057	2674	87%	2904	95%
			7				
<b>Dongen (gemeente)</b>	10495	391	3905	353	90%	373	95%
<b>Dongen</b>	9225	277	2770	252	91%	270	97%
<b>'s Gravenmoer</b>	885	75	750	67	89%	68	91%
<b>Klein Dongen Vaart</b>	385	39	385	34	87%	35	90%
<b>Gilze en Rijen (gemeente)</b>	11143	378	3779	362	96%	405	107%
<b>Gilze</b>	3226	97	970	113	116%	120	124%

	#hh	Netto	Bruto	Respons (gericht)		Respons (totaal)	
				N	%	N	%
<b>Rijen (incl. Hulten)</b>	7298	219	2190	218	100%	249	114%
<b>Molenschot</b>	619	62	619	31	50%	36	58%
<b>Goirle (gemeente)</b>	9565	332	3320	355	107%	377	114%
<b>Goirle</b>	8555	257	2570	277	108%	293	114%
<b>Riel</b>	1010	75	750	78	104%	84	112%
<b>Hilvarenbeek (gemeente)</b>	6151	291	2903	354	122%	375	129%
<b>Hilvarenbeek</b>	3621	109	1090	146	134%	156	143%
<b>Diessen(incl. Baarschot)</b>	1466	75	750	76	101%	79	105%
<b>Esbeek</b>	445	45	445	50	111%	52	116%
<b>Biest-Houtakker</b>	321	32	320	46	144%	52	163%
<b>Haghorst</b>	298	30	298	36	120%	36	120%
<b>Loon op Zand (gemeente)</b>	9079	288	2880	218	76%	257	89%
<b>Kaatsheuvel</b>	6435	194	1940	126	65%	146	75%
<b>Loon op Zand</b>	2454	75	750	76	101%	85	113%
<b>De Moer</b>	190	19	190	16	84%	26	137%
<b>Oisterwijk (gemeente)</b>	13545	427	4270	432	101%	455	107%
<b>Oisterwijk</b>	9230	277	2770	299	108%	314	113%
<b>Moergestel</b>	2419	75	750	80	107%	85	113%
<b>Buitengebied:</b>	1896	75	750	53	71%	56	75%
<b>Waalwijk (gemeente)</b>	21184	952	9520	600	63%	662	70%
<b>Waalwijk-centrum</b>	3968	150	1500	89	59%	96	64%
<b>buitenpolders + Besoyen</b>							
<b>Baardwijk + Laageinde + de Hoef</b>	3641	225	2250	127	56%	140	62%
<b>Antoniusparochie + Bloemenoord / Groenewoud</b>	2427	150	1500	69	46%	76	51%

	#hh	Netto	Bruto	Respons (gericht)		Respons (totaal)	
				N	%	N	%
<b>Meerdijk</b>	1233	75	750	82	109%	87	116%
<b>Zanddonk + Driessen</b>	3470	150	1500	107	71%	119	79%
<b>Waspik</b>	2231	75	750	45	60%	49	65%
<b>Sprang-Capelle</b>	4214	127	1270	81	64%	95	75%

Aan het onderzoek 'Consument en Woonmilieu' hebben 1.030 Tilburgers meegedaan. Tevens is in 2012 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek 2012 gehouden. In dit onderzoek zijn 2665 inwoners van 18 jaar of ouder in Tilburg opgenomen. Deze respondenten zijn eveneens meegenomen in de totale dataset. Daarmee is een volledig regiobeeld ontstaan.

#### Weging

Om te corrigeren voor selectieve nonrespons is een weging uitgevoerd. De dataset is gewogen op de achtergrondvariabelen geslacht, leeftijd, gezinsgrootte, eigendom woning en wijk. De targets zijn afkomstig uit de Gouden Standaard en CBS Statline. Andere informatiebronnen SmartAgent beschikt over een landsdekkende database op adresniveau. Dit bestand is gebruikt om de profielen op wijkniveau te verrijken. De indeling van de wijken vindt op dezelfde manier plaats als in het onderzoek.

In dit onderzoek is gewogen op huishoudensniveau, dat wil zeggen dat gewogen is om de huishoudensverdeling gelijk te maken aan de werkelijke verdeling. In het onderzoek in Tilburg is oorspronkelijk gewogen op persoonsniveau. Om de data uit Tilburg te kunnen vergelijken met de data uit de rest van het Hart van Brabant, hebben we de data van Tilburg voor dit onderzoek opnieuw gewogen, nu naar huishoudensniveau. Door dit verschil in weging kunnen er kleine verschillen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke rapport over Tilburg.

#### De woonwerelden

We gaan ervan uit dat de beleving van de consument zijn of haar gedrag bepaalt. We kiezen er daarom voor om de segmentatie uit te voeren op vragen die over beleving gaan. In eerste instantie segmenteren we met de standaard BSR-woordjes. Deze bepalen immers hoe consumenten over het algemeen in het leven staan. Voor sommige domeinen (bijvoorbeeld 'vakantie' of 'verzekeringen') kan het interessant zijn een extra variabele die betrekking heeft op

beleving van dat specifieke domein in de segmentatie mee te nemen. Het is niet verstandig om veel extra variabelen mee te nemen omdat de beschrijving van de algemene leefstijl van de consumenten (welke aan de basis staat van de beschrijving van de verschillende groepen consumenten) dan diffuser wordt.

Om uit te zoeken of - en zo ja, welke - domeinspecifieke variabelen het beste kunnen worden toegevoegd, kunnen de verschillende verkregen clusteroplossingen op kwaliteit worden beoordeeld aan de hand van enkele criteria uit de marketingtheorie:

- Identificeerbaar
- Toegankelijk
- Voldoende omvang
- Heterogeniteit tussen segmenten
- Stabiliteit
- Homogene respons op marktinstrumenten binnen een segment
- Bewerkbaar

Het toevoegen van één of twee domeinspecifieke variabelen kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat er net wat meer heterogeniteit tussen de segmenten ontstaat voor dat specifieke domein. In dit onderzoek is aan de hand van bovenstaand criteria uiteindelijk gekozen voor de volgende segmentatievariabelen:

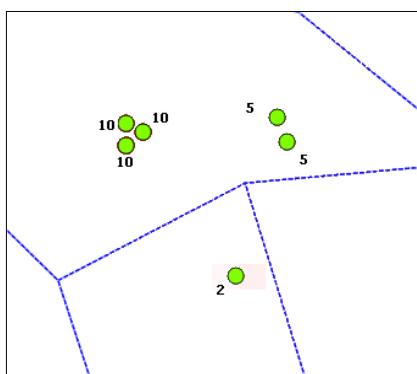
- BSR-karakter; huishoudentypingen; waarden; beroepen; hobby's
- Gewenste woonmilieus; woonsferen; manieren van samenleven
- Gewenst woningtype

De woonwerelden zijn geïnterpoleerd in het model en hebben daarmee een relatieve plek in het model ten opzichte van elkaar. De plek in het model sluit aan bij de dominante leefstijl(en) in het cluster, maar de drie rood-blauwe clusters tellen niet op tot het % rood-blauw. Door de domeinspecifieke variabelen is niet alleen de leefstijl bepalend voor het cluster waartoe men behoort, waardoor rood-blauw ook in andere clusters is vertegenwoordigd.

## Kaartmateriaal

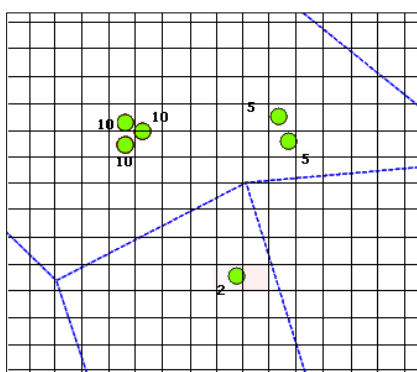
De kaarten in deze rapportage zijn vervaardigd op basis van de ongewogen veldwerkgegevens. Aan de informatie die elke respondent heeft verstrekt is –op basis van postcode en huisnummer– een xy-coördinaat toegekend. Deze stap wordt 'geo-coderen' genoemd. Onderstaande afbeelding toont een voorbeeld van een aantal respondenten, hun locatie en de score van elke respondent op een bepaalde variabele.

### Geo-coderen van respondenten



De volgende stap in het proces is het aanmaken van een raster. De grootte van iedere cel is vastgesteld op 10 bij 10 meter.

### Raster aanmaken



Vervolgens is voor elke cel de waarde van de desbetreffende variabele geschat met behulp van interpolatie technieken. Een tweetal parameters beïnvloedt dit proces:

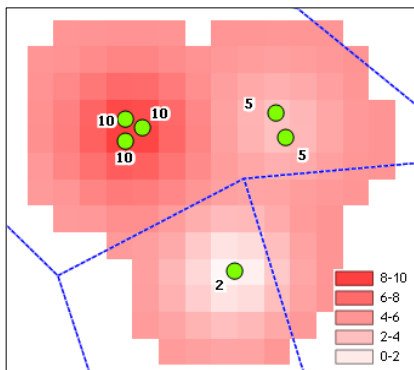
(1) het maximale aantal waarnemingen waarnaar gekeken wordt bij het bepalen van de waarde;  
(2) de maximale afstand tot een waarneming die niet als 'veilig' wordt beschouwd voor interpolatie. Voor cellen die verder verwijderd zijn van een gemeten waarde dan deze limiet wordt geen waarde geschat.

Op basis van alle waarnemingen wordt een ruimtelijk model gebouwd waarmee voor iedere cel een schatting wordt gedaan van de waarde van de desbetreffende variabele.

Deze geostatistische techniek staat bekend onder de naam Kriging.

De laatste fase bestaat uit het inkleuren van het raster op basis van de (deels berekende) waarden in elke cel. Bij de bepaling van de schalen van de woonsfeerkaarten is gewerkt met gelijke afstanden tussen de waarden. Het aantal percentielen is gezet op 7. Het eerste 'septiel' (0-14%) krijgt de meest lichte tint en het laatste 'septiel' (86-100%) de meest donkere tint. In het voorbeeld hieronder is gewerkt met vijf tinten (0-20%; 20-40%, etc.).

#### Inkleuren van het raster



#### Interpretatie van de kaarten

Bij het interpreteren van het kaartmateriaal geldt dat hoe donkerder een vlak is, hoe sterker de aanwezigheid van het betreffende aspect, de bovenliggende kleur kan dus andere kleuren overlappen. Bijvoorbeeld hoe dieper rood, hoe meer ontevreden men is over het betreffende gemeten aspect van de woonsituatie.

Er zijn enkele kaarten als composiet opgebouwd. Dit houdt een samenvoeging van meerdere kaarten in. Dit is bijvoorbeeld het geval bij leefstijlen, woonmilieus en samenlevingsvormen. Op basis van de individuele kaarten is een combinatiekaart gemaakt waarin elke cel van het raster de kleur krijgt van de hoogst scorende deelkaart. Op deze wijze ontstaat een kaart waarin alleen de dominante kleuren worden weergegeven.

## Bijlage 2: Beschrijving van de woonwerelden

Karakterschets van de woonwerelden en hun wensen

Bij het werken met 8 groepen mensen is het moeilijk om overzicht te houden. Om kennis te krijgen van de onderlinge verschillen van de 8 woonwerelden, schetsen we hierna zo kort mogelijk hun karakteristieken en wensen.

Stedelijk & authentiek

*Mensen (aandeel 15%)*

Dit zijn mensen in de rode leefstijl: individualistisch, extravert en zelfbewust. De mensen die de dingen net anders willen doen dan de gemiddelde burger. Zij zijn gericht op expressie, zelfontplooiing, onafhankelijkheid en genieten van het leven.



*Woonomgeving en sfeer*

Deze woonwereld woont het liefst in of dichtbij het centrum van de stad. De woonomgeving moet gevarieerd, levendig en vooral niet te burgerlijk zijn; niet de standaard buitenwijk. Men woont het liefst in een vooroorlogse wijk met sfeer en karakter. Dit mag best worden afgewisseld met moderne en hedendaagse architectuur. Als het geheel een authentieke of een beetje experimentele uitstraling heeft, wordt deze afwisseling zelfs zeer gewaardeerd. De ideale buurt is een levendige, een beetje eigenzinnige buurt met een mix van culturen, leeftijden en inkomensgroepen. Hoewel het wel prettig is als een paar mensen in de straat op jou lijken. Ook qua architectuur mogen er grote verschillen zijn. Het voorzieningenniveau in de wijk moet hoog zijn en het aanbod divers en bijzonder: niet alleen de gewone supermarkt, maar bijvoorbeeld ook de Turkse groenteboer en een goede boekwinkel. Horeca en cultuur in de wijk worden gewaardeerd en dienen in ieder geval binnen fietsafstand te zijn. Privacy is geen belangrijk issue. Zolang men niet op de vingers wordt gekeken, is men bereid dicht op elkaar te wonen.



### *Woning*

Deze woonwereld kiest het liefst voor een bestaande woning. Dat heeft ook te maken met het nieuwbouwaanbod, dat niet altijd aansluit bij dit woonwereld. Appartementen (met lift) en eengezinswoningen in een rij sluiten het beste bij dit cluster. Voor deze woonwereld is vooral de wijk en niet het type woning doorslaggevend.

### *Samen & de buurt*

#### *Mensen (aandeel 18% )*

Deze woonwereld bevindt zich voornamelijk in de gele leefstijl. Het zijn sociale mensen, extravert en groepsgericht. Contact met andere mensen is voor hen belangrijker dan binnen andere clusters. Ze zien het liefst dat iedereen prettig met elkaar omgaat en hebben sterk het gevoel dat iedereen gelijk is en zo behandeld moet worden. Zij zien mensen die anders zijn dan zij niet als bedreigend, maar juist als een leuke aanvulling op de buurt.



### *Woonomgeving en sfeer*

De mensen in deze woonwereld zijn op zoek naar een (stedelijke) woonwijk met een groen en ruim karakter. Je moet elkaar gemakkelijk kunnen tegenkomen op straat, sociaal contact is erg belangrijk. Er hoeft ook zeker niet alleen gewoond te worden; wonen, werken en recreëren mogen door elkaar lopen, maar wel binnen een dorps geheel (je kent elkaar). Qua stratenplan heeft dit cluster een sterke voorkeur voor een organisch geheel met veel korte, knusse straatjes en besloten pleintjes. Warme, frisse kleuren en architectuur doen het goed. Ook de verschillen tussen de bewoners van de stadsdeel mogen best groot zijn.

### *Woning*

Deze woonwereld is meestal op zoek naar een ruime gezinswoning (rij of 2<sup>1</sup> kapwoning). Belangrijk is dat de woning geschikt is voor kinderen en om veel bezoek te ontvangen. Men koopt bij voorkeur een woning.

### *Veilig & de wijk*

#### *Mensen (aandeel 11%)*

Deze woonwereld bestaat vooral uit mensen in de gele en groene leefstijl. Men is gericht op de groep (bijv. familie, vrienden) en voelt zich hier verbonden mee; 'belonging' en vriendschap zijn belangrijke waarden. De mensen in dit cluster zijn behulpzaam, gewoon en gezellig. Dit cluster is erg op het gezinsleven gericht. Veel keuzes die zij maken zijn gericht op 'de kinderen'. Zij die nog geen kinderen hebben streven wel naar een gezinsleven. Ook bij ouderen in deze woonwereld blijft de behoefte bestaan dat leven om zich heen te zien.



#### *Woonomgeving en sfeer*

Mensen in deze woonwereld zijn vooral op zoek naar een gezellige woonomgeving met veel sociale controle. Men wil graag wonen in een ruime woonwijk. De buurt moet netjes en veilig zijn. De straten en woningen mogen best een beetje van elkaar verschillen. De verschillen moeten echter ook weer niet zo groot zijn dat de bewoners niet meer gelijk aan elkaar zijn. De locatie hoeft niet heel dicht bij het centrum te zijn. Men vindt een winkelcentrum in de buurt wel prettig, ook vanwege de sociale functie. Men wil het liefst in een gemengde buurt wonen qua leeftijd, maar wel met voornamelijk gezinnen.

### *Woning*

Het liefst woont men in een eengezinswoning (minimaal 3 slaapkamers). Ruimte om uit te breiden is een belangrijk criteria. Ook voldoende speelgelegenheid en scholen in de buurt zijn belangrijk.

Praktisch & vertrouwd

### *Mensen (aandeel 10%)*

Deze woonwereld bestaat vooral uit mensen in de gele en groene leefstijl. Het gaat om traditionele, collectivistische mensen; ze voelen zich deel van een groep (familie, buurt, klasse) en gedragen zich naar de normen daarvan. Ze vinden het belangrijk om “erbij te horen” (sociale verbondenheid). Andere belangrijke zaken in hun leven zijn eerlijkheid, anderen helpen, rust, gezelligheid en solidariteit. Bij dit cluster is het opvallend dat deze vooral uit ouderen bestaat, meer dan de helft is ouder dan 55 jaar.



### *Woonomgeving en sfeer*

De ideale buurt is vaak de buurt waar men nu woont; men is erop gesteld vanwege de vertrouwdheid en de contacten die men daar heeft. Men woont, zeker als ze wat ouder worden, in de buurt van een winkelcentrum. Het mag best een beetje levendig zijn, zolang men zich maar wel houdt aan de normen en waarden van de buurt. Je komt er een doorsnee van de samenleving tegen: jong en oud. Deze woonwereld houdt wel van een praatje, daarom is het prettig als je elkaar op straat gemakkelijk tegenkomt. In de directe omgeving, bijvoorbeeld in het eigen complex, is het fijn om met “lotgenoten” te zijn: andere ouderen die ook van gezelligheid houden en een beetje dezelfde achtergrond hebben. Dit mag wat weg hebben van een

gemeenschap, men zorgt voor elkaar en let een beetje op elkaar: “heeft de oude buurman zijn gordijnen al open vandaag?”.

### *Woning*

Deze woonwereld zoekt een appartement met lift (of een seniorenwoning). Voor het appartement geldt dat ze zoeken naar een kleinschalig complex met wat andere ouderen. De woning is bij voorkeur een huurwoning. Belangrijke wensen aan de woning zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond en een kleine buitenruimte (kleine tuin of balkon).

Rustig & functioneel

### *Mensen (aandeel 15%)*

Deze woonwereld bestaat vooral uit mensen in groene leefstijl. Ze zijn sterk gericht op de eigen groep en introvert van karakter. Privacy, rust, geborgenheid en onafhankelijkheid zijn erg belangrijk in het leven. Men is kritisch, bedachtzaam en serieus en wil hier ook graag in gekend worden. Ook binnen dit cluster is het aandeel senioren vrij hoog.



### *Woonomgeving en sfeer*

De ideale buurt van deze woonwereld ligt in een stedelijke omgeving, maar niet in de drukte (groen stedelijk of stedelijk compact). Men heeft daar duidelijk zijn eigen plek. Mensen lopen niet zomaar naar binnen. In de directe omgeving mag het echter wel wat homogener: daar wonen andere mensen die graag met rust gelaten worden en zich fatsoenlijk gedragen. Voorzieningen zijn dichtbij. Je moet gemakkelijk naar de winkel kunnen of even de stad in. De ontsluiting is prima, je kunt gemakkelijk weg met OV.

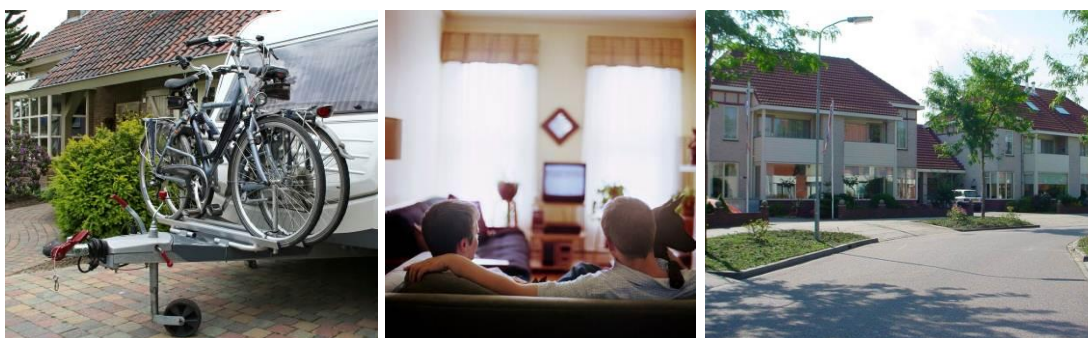
### *Woning*

Men heeft een voorkeur voor een appartement of boven- of benedenwoning, liefst in de huursector en met ongeveer 3 kamers. Ook een seniorenwoning sluit aan bij de wensen van de oudere mensen binnen deze woonwereld. Het complex waarin men woont mag er best een beetje bijzonder uitzien, maar in ieder geval verzorgd en functioneel.

Landelijk & vrij

### *Mensen (aandeel 9%)*

Ook deze woonwereld bevindt zich in de groene leefstijl. Men is vrij introvert en een beetje teruggetrokken. Men heeft een duidelijk beeld van hoe het hoort en is daarin vrij eigenwijs. Andere belangrijke waarden zijn rust, privacy en zekerheid.



### *Woonomgeving en sfeer*

Men wil graag wonen in het rustige landelijke gebied, buiten of aan de rand van een stad. Er wordt voornamelijk gewoond, maar ook gewerkt (eigen bedrijf). Iedereen heeft zijn eigen plek, met mensen de min of meer hetzelfde in het leven staan als zij. Voorzieningen zijn op afstand.

### *Woning*

Men denkt eigenlijk aan een landelijke woning: een vrijstaande woning, boerderij of patio/bungalowwoning. Deze woonwereld kiest vaak voor een traditionele uitstraling. Daar hoort ook een achtertuin bij. De woningen verschillen ook niet te veel van elkaar, men vindt het niet nodig zich nadrukkelijk van de burens te onderscheiden.

Ruim & hoogwaardig

*Mensen (aandeel 17%)*

Deze woonwereld bevindt zich in de blauwe leefstijl. Het gaat om introverte mensen, gesteld op privacy en rust. Andere belangrijke waarden zijn onafhankelijkheid, zelfontplooiing en rationaliteit



*Woonomgeving en sfeer*

Men wil graag wonen in een groen stedelijke, landelijke of centrum-dorpse woonomgeving, zeker vanuit de behoefte aan een eigen plek en geborgenheid (in mindere mate) zoekt men naar een woonomgeving met een dorpse sfeer. Er is veel groen, vooral bedoeld om de huizen van elkaar af te screenen en het gevoel van ruimte en buitenleven te vergroten. Je hoeft elkaar ook niet de hele tijd tegen te komen, je moet een beetje je eigen gang kunnen gaan. De huizen in de omgeving mogen niet teveel van elkaar verschillen en een traditionele of klassieke uitstraling hebben. Je eigen woning moet herkenbaar zijn, maar het geheel moet een beetje voorspelbaar blijven. Men woont het liefst met herkenbare mensen met dezelfde achtergrond: je moet weten wat je eraan hebt en men moet elkaar wel kennen.

*Woning.*

Deze woonwereld heeft een duidelijke voorkeur voor een klassieke of traditionele woning met niet te uitbundige stijlkenmerken. Wel mag de klasse van de woning ervan afstralen (statig). Vanuit de behoefte aan ruimte en privacy heeft men een voorkeur voor een vrijstaand huis of patio/bungalowwoning, met een ruime tuin. De woning is bij voorkeur een koopwoning.

## Stads & allure

### *Mensen (aandeel 8% )*

In deze woonwereld bevinden zich vooral mensen in de blauwe en rode leefstijl. Het zijn individualistische en vrij individuele mensen. Behoeften die voor hen belangrijk zijn, zijn zelfontplooiing, rationaliteit, onafhankelijkheid en succes in het leven. Ze willen het beste in het leven, alles zo goed mogelijk geregeld hebben in zo weinig mogelijk tijd. Men is meer gericht op verstand dan gevoel.



### *Woonomgeving en sfeer*









Deze woonwereld heeft een stedelijke woonwens. Je kunt er opgaan in de mensenmassa en ongestoord je eigen gang gaan. De mensen die er wonen zijn zoals jij (of zoals je wilt zijn) en gesteld op hun privacy. De buurt hoeft niet per sé dichtbij de binnenstad te zijn. Een deel van Stads & allure wil dichtbij of in het centrum wonen, een ander deel wil wat verder weg wonen (in een ruim/landelijk woonmilieu). Belangrijk is echter dat je er met rust wordt gelaten, niet teveel sociaal contact in de buurt. In de bredere omgeving mogen verschillende functies door elkaar lopen en er wat levendigheid zijn (restaurants, café's). Men houdt van een goed voorzieningsniveau, zoals je dat alleen in een stad vindt. Je moet ook makkelijk weg kunnen, dus de wijk moet goed bereikbaar zijn (met de auto).

## Woning

In deze woonwereld worden zowel compacte als wat grotere woningen gewenst, zowel (chique, bijzondere) appartementen als vrijstaande woningen. Binnen de regio zien we binnen deze groep met name een sterke vraag naar eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Ze hebben een uitgesproken voorkeur voor een koopwoning, eventueel ook zelfbouw. Belangrijk is verder dat het een ruimtelijke woning is, met een extra grote badkamer en een open keuken.

In de onderstaande figuur vatten we de kenmerken nog even samen.

### Figuur: Samenvattend; de woonwerelden

Woonwerelden	
<b>Landelijk &amp; vrij (9%)</b> Mensen: Introvert, privacy, rust, zekerheid. Plekken: Landelijk, veel ruimte, groen Woning: Vrijstaande woningen, boerderij, bungalow, patio-woning, bij voorkeur koop	
<b>Veilig &amp; de wijk (11%)</b> Mensen: Groepsgericht, sociale verbondenheid, behulpzaam, gezellig. Plekken: Woonwijk, veiligheid en voorzieningen zijn belangrijk. Woning: Hoek- of tussenwoning, zowel bestaand als nieuwbouw, relatief vaker huur.	
<b>Stedelijk &amp; authentiek (15%)</b> Mensen: Extravert, zelfontplooiing, uitdaging, onafhankelijk, avontuurlijk, vaker alleenstaand, Plekken: In het centrum, dynamische omgeving, maar ook een landelijke omgeving waar ze hun eigen gang kunnen gaan. Woningen: Appartement, 3-4 kamers, geen voorkeur voor huur of koop.	
<b>Samen &amp; de buurt (18%)</b> Mensen: Extravert, spontaan, vrolijk, gezellig, buurtgericht, sociaal contact. Plekken: Dorps of in een woonwijk wonen. Sociale contacten en voorzieningen zijn belangrijk. Woningen: Hoek- of tussenwoningen / 2^1 kap, voorkeur voor koop	
<b>Stads &amp; allure (8%)</b> Mensen: Individueel, ambitieus, intelligent, kritisch, eigenzinnig. Plekken: Hoogwaardig en grootstedelijk woonmilieu. Wonen bij voorkeur op onderscheidende plekken in de stad. Woningen: Appartement of vrijstaande woning (soms in combinatie met werken), voorkeur voor een koopwoning.	
<b>Rustig en functioneel (15%)</b> Mensen: Introvert, privacy, rust, geborgenheid, vinden een zekere anonimiteit prettig. Plekken: Rustig stedelijk of in een woonwijk, nabij voorzieningen Woningen: Appartementen met lift, patio/bungalowwoning, voorkeur voor huur	
<b>Praktisch en vertrouwd (10%)</b> Mensen: Groepsgericht, gewoon, eerlijk, gezellig, sociale verbondenheid Plekken: Wonen dichtbij een winkelcentrum, waar het wat levendiger is en waar men veel sociale contacten heeft. Woningen: Appartementen met lift, patio/bungalowwoning voorkeur voor sociale huur	
<b>Ruim en hoogwaardig (17%)</b> Mensen: Individueel, intelligent, privacy, rust, onafhankelijk, rationeel, evenwichtig. Plekken: Wonen met gelijkgestemden, hoogwaardig en vrij wonen. Woningen: Vrijstaande of 2^1 kapwoningen, voorkeur voor koop.	

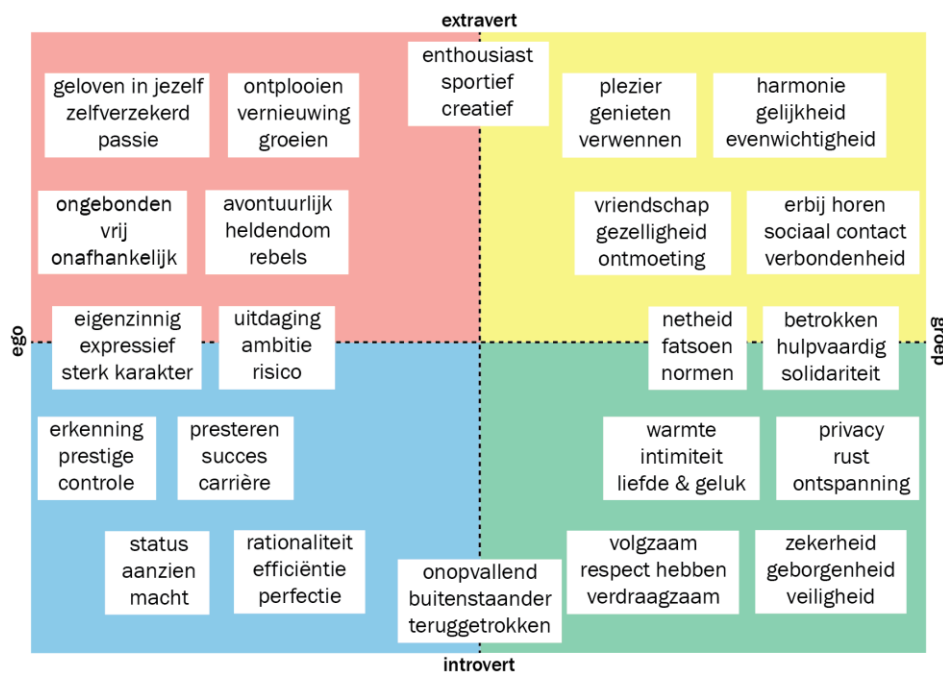


## Bijlage 3: De leefstijlen

Mensen worden gedreven door behoeften. Wanneer voldaan is aan levensbehoeften als voedsel en onderdak, gaan andere, meer persoonlijke behoeften een rol spelen. Als je aan een woning kunt komen die aan je praktische wensen voldoet, hoe ziet die woning er dan uit? In wat voor omgeving staat hij? Bij wat voor mensen wil je in de buurt wonen? Keuzen zoals deze (maar ook die voor bijvoorbeeld een type auto) kun je herleiden tot psychologische behoeften. Dat zijn niet-tastbare dingen die je als mens nodig hebt om je prettig te voelen, zoals aandacht of een gevoel van veiligheid.

Psychologische behoeften zijn meestal zaken waaraan iedereen behoefte heeft, maar het verschilt nogal per persoon in welke mate. Zo heeft iedereen behoefte aan veilig gevoel, maar de een veel minder dan de ander. De mate waarin je behoefte hebt aan een veilig gevoel is van invloed op de keuzen die je maakt: wie daar veel behoefte aan heeft zal bijvoorbeeld niet snel in hartje Rotterdam gaan wonen.

The SmartAgent Company heeft onderzoek gedaan naar behoeften van mensen en kwam zo globaal tot vier verschillende groepen, die ieder gericht zijn op bepaalde behoeften. In figuur 9.1 zijn die behoeften in een schema weergegeven



De vier groepen, hier aangegeven met kleuren, zijn “leefstijlen” genoemd. In iedere groep staan andere behoeften centraal, waardoor ze op een andere manier naar de wereld kijken en andere keuzen maken. De groepen onderscheiden zich van elkaar op twee dimensies. De eerste (horizontaal) maakt een onderscheid tussen een gerichtheid op de groep (familie, vrienden, etc.) of op de eigen persoon. De tweede (verticaal) maakt onderscheid tussen mensen die gemakkelijk hun emoties tonen en contact maken, en mensen die juist hun emoties onderdrukken en minder snel contact maken.

Tot welke leefstijl iemand behoort wordt bepaald aan de hand van een vragenlijst, die direct en indirect ingaat op psychologische behoeften. Een individu hoort zelden voor 100% tot een van deze leefstijlen, vaak heeft iemand trekken van meerdere leefstijlen. Wel is het zo dat één leefstijl doorgaans het meeste van toepassing is op een persoon.

Kennis van de leefstijl van de klant is erg nuttig gebleken bij het ontwikkelen van huisvestingsprojecten, vooral bij het invullen van de architectuur, stedenbouwkundig plan, openbare ruimte, voorzieningen, beoogd type bewoners en meer. Het gaat erom dat de woonomgeving met de locatie een totaalbeleving vormt die nauw aansluit bij de diepere

behoeften van de klant. De woning zelf is daarbij van minder belang: dat deze in kwaliteit, prijs, oppervlakte en indeling aansluit bij de klant is in deze gedachtengang het vertrekpunt, niet het einddoel. Door te denken vanuit leefstijlen kunnen scherpe keuzen worden gemaakt in het ontwerpproces, zodat een project een duidelijke identiteit meekrijgt.

Wanneer ontwikkeld wordt vanuit een leefstijl trekt dat bepaalde mensen aan en andere juist niet. Het lijkt of daardoor de markt verkleind wordt, maar je zorgt er juist voor dat de mensen die het project aantrekt, zich er ook werkelijk in herkennen. Bij woningbouw voor “iedereen” is dat veel minder het geval, wat kan leiden tot een lagere tevredenheid en minder binding met de buurt. Immers, de kans is dan kleiner dat de bewoners het goed met elkaar kunnen vinden omdat ze qua mentaliteit van elkaar verschillen.

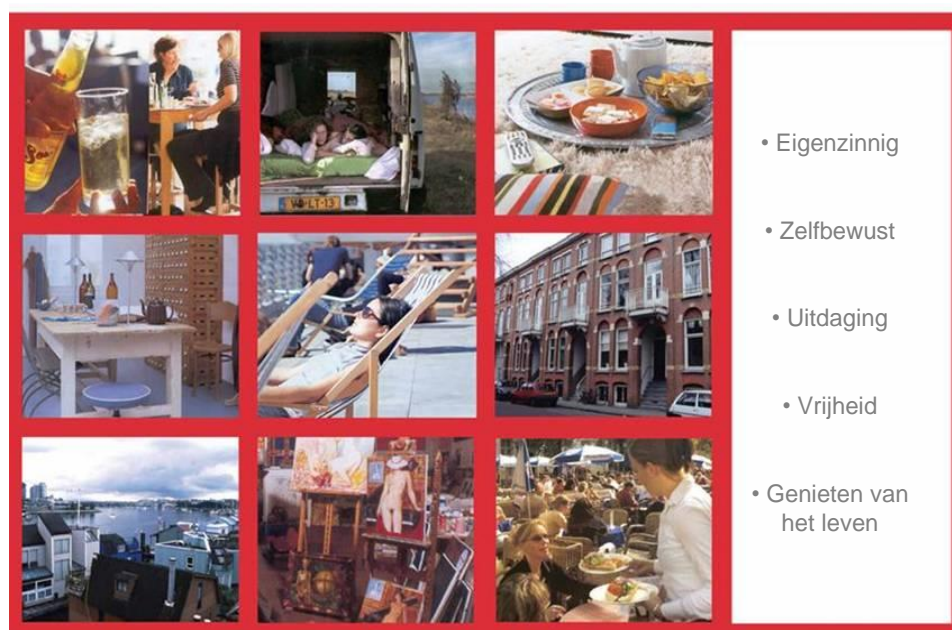
Op de volgende pagina's worden de vier leefstijlen in woord en beeld voorgesteld.

### **De rode leefstijl: vrijheid en flexibiliteit**

Consumenten die tot de rode leefstijl horen beschrijven zichzelf als intelligent, eigenzinnig en zelfbewust (figuur 9.2). De 'rode consument' is een consument met een vrije geest die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vindt.

Voor de rode leefstijl is er in het leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Genieten is een sleutelbegrip en een belangrijk onderscheid met de blauwe leefstijl. Voor 'blauw' zijn werk en carrière allesbepalend, terwijl 'rood' ook tijd wil inruimen voor culturele ontwikkeling en het maken van verre reizen. Vrijheid en flexibiliteit is in de werksituatie dan ook van grote waarde.

De rode consument heeft een losse en actieve manier van leven. In marketingtermen geldt rood als een "early adopter" – een consument die graag producten als eerste koopt of gebruikt en niet afwacht totdat iets mainstream is geworden.



Binnen de context van de woningmarkt hebben mensen vaak een stedelijke oriëntatie (of soms juist het tegenovergestelde: landelijk wonen). Dit betekent echter niet dat al deze consumenten

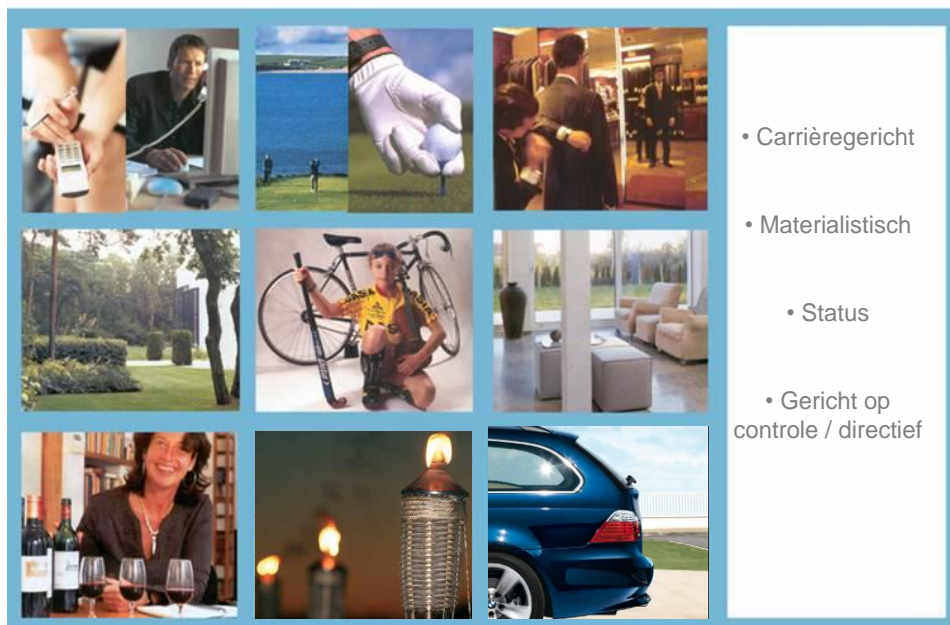
in of vlakbij het centrum wonen; je hoeft immers niet stedelijk te wonen om vaak in de stad te zijn en je stedelijk te voelen.

### **De blauwe leefstijl: ambitie en controle**

In de blauwe leefstijl staat presteren centraal (figuur 9.3). Deze groep is over het algemeen zeer ambitieus en ziet een succesvolle carrière als een belangrijk doel in het leven. Hierbij maken zij gebruik van een tomeloze inzet, analytische capaciteiten en assertiviteit, maar ook bedachtzaamheid; beslissingen worden weloverwogen genomen. Mensen in de blauwe leefstijl zijn directief ingesteld; zij houden de touwtjes graag in handen.

Carrièreplanning is bijvoorbeeld typisch een term voor de blauwe leefstijl, waar bijvoorbeeld de rode leefstijl van baan wisselt omdat 'iets interessants op hun pad komt' zonder dat daar strategische overwegingen aan ten grondslag hoeven te liggen.

De blauwe leefstijl houdt van luxe en mooie dingen en is gevoelig voor status. Dat zij een succesvolle carrière hebben opgebouwd (of daarmee bezig is) mag immers best getoond worden.



In het wonen leidt dit tot een voorliefde voor de statusrijke gebieden. Zij wonen het liefst tussen 'ons soort mensen'. De meerderheid van de blauwe consumenten richt zich op de rustige, ruim opgezette woonmilieus om te ontladen van de hectiek van het werk, maar een deel van de blauwe groep woont juist graag in hoogwaardige stedelijke gebieden zoals de Wilhelminapier in Rotterdam.

### De gele leefstijl: betrokkenheid en harmonie

De gele leefstijl staat voor een groepsgerichte en extraverte instelling (figuur 9.4). Deze consumenten hechten veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten, zowel in de buurt waar zij wonen als op het werk. Zij hebben een open instelling, voelt zich erg betrokken bij anderen en is altijd bereid om een ander te helpen. Harmonie en evenwicht zijn belangrijke drijfveren voor deze consumenten. Hierbij gaat het zowel om harmonie tussen burens als harmonie tussen werk en privé.



Door het belang dat gehecht wordt aan het gezinsleven en sociale contacten in de buurt, voelen de meeste consumenten uit de gele leefstijl zich het meest thuis in een 'gewone' woonstadsdeel. De smaakvoorkeuren met betrekking tot de woning zijn warm en eigentijds.

### **De groene leefstijl: geborgenheid en zekerheid**

De groene leefstijl is eveneens groepsgericht, maar is veel meer naar binnen gericht dan de gele leefstijl (figuur 9.5). Deze mensen leiden een rustig leven en beweegt zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of buren waarmee zij intensieve contacten hebben. De leefstijl is wat dat betreft niet erg groot voor de groenen.

Zij typeren zich als kalm, rustig en serieus. Privacy is erg belangrijk; de groene consument trekt zich dan ook graag terug in de eigen woning. 'Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg' zou een lijfspreuk kunnen zijn van de groene consument, die wars is van toeters en bellen.



Dit geldt ook voor het wonen, waarin experimentele of onderscheidende architectuur niet wordt gewaardeerd. Deze consument woont het liefst in een rustige, nette omgeving, met mensen met de zelfde mentaliteit. Er heerst een zekere sociale controle.



# HART VAN BRABANT

# MANAGEMENT SUMMARY

## Bijlage 4 Management summary

GEBIED	LEEFSTIJL	TEVRE- DENHEID	BUURT- ONTWIKK.	ASSOCIATIES Bewoners	IMAGO BEW. EN NIET-BEW.	WOON- AANBEV.	VERHUIS- GENEIGDHEID				
GEMEENTE DONGEN	<table border="1"><tr><td>10%</td><td>32%</td></tr><tr><td>22%</td><td>36%</td></tr></table>	10%	32%	22%	36%	8.0	5.8		72/62	7.7	40%
10%	32%										
22%	36%										
DONGEN	<table border="1"><tr><td>11%</td><td>31%</td></tr><tr><td>22%</td><td>37%</td></tr></table>	11%	31%	22%	37%	7.9	5.8	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	71/67	7.6	41%
11%	31%										
22%	37%										
S GRAVENMOER	<table border="1"><tr><td>10%</td><td>37%</td></tr><tr><td>21%</td><td>31%</td></tr></table>	10%	37%	21%	31%	8.4	5.8	1. Rustig 2. Natuur 3. Gemoedelijk	76/60	8.1	38%
10%	37%										
21%	31%										
KLEIN DONGEN VAART	<table border="1"><tr><td>6%</td><td>43%</td></tr><tr><td>20%</td><td>31%</td></tr></table>	6%	43%	20%	31%	8.7	6.7	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	83/54	8.5	29%
6%	43%										
20%	31%										
GEMEENTE GILZE EN RIJEN	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>28%</td></tr><tr><td>24%</td><td>34%</td></tr></table>	14%	28%	24%	34%	7.8	6.0		67/59	7.2	40%
14%	28%										
24%	34%										
GILZE	<table border="1"><tr><td>15%</td><td>27%</td></tr><tr><td>22%</td><td>36%</td></tr></table>	15%	27%	22%	36%	7.9	5.9	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	67/57	7.4	42%
15%	27%										
22%	36%										
RIJEN (INCL. HULTEN)	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>28%</td></tr><tr><td>25%</td><td>33%</td></tr></table>	14%	28%	25%	33%	7.7	6.1	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	66/62	7.1	41%
14%	28%										
25%	33%										
MOLENSCHOT	<table border="1"><tr><td>6%</td><td>36%</td></tr><tr><td>22%</td><td>36%</td></tr></table>	6%	36%	22%	36%	8.7	6.2	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Ruimtelijk	79/59	8.0	28%
6%	36%										
22%	36%										
GEMEENTE GOIRLE	<table border="1"><tr><td>13%</td><td>35%</td></tr><tr><td>23%</td><td>29%</td></tr></table>	13%	35%	23%	29%	8.1	6.1		75/63	8.0	43%
13%	35%										
23%	29%										
GOIRLE	<table border="1"><tr><td>13%</td><td>35%</td></tr><tr><td>22%</td><td>30%</td></tr></table>	13%	35%	22%	30%	8.1	6.0	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	75/65	7.9	45%
13%	35%										
22%	30%										
RIEL	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>30%</td></tr><tr><td>35%</td><td>21%</td></tr></table>	14%	30%	35%	21%	8.4	6.5	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	78/61	8.1	24%
14%	30%										
35%	21%										
GEMEENTE HILVARENBEEK	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>30%</td></tr><tr><td>29%</td><td>27%</td></tr></table>	14%	30%	29%	27%	8.3	6.6		75/61	8.0	35%
14%	30%										
29%	27%										

GEBIED	LEEFSTIJL	TEVRE- DENHEID	BUURT- ONTWIKK.	ASSOCIATIES Bewoners	IMAGO BEW. EN NIET-BEW.	WOON- AANBEV.	VERHUIS- GENEIGDHEID				
HILVARENBEEK	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>26%</td></tr><tr><td>34%</td><td>26%</td></tr></table>	14%	26%	34%	26%	8.4	6.8	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	78/67	8.3	35%
14%	26%										
34%	26%										
DIESSEN (INCL. BAARSCHOT)	<table border="1"><tr><td>11%</td><td>37%</td></tr><tr><td>22%</td><td>30%</td></tr></table>	11%	37%	22%	30%	8.2	6.1	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	71/63	7.5	38%
11%	37%										
22%	30%										
ESBEEK	<table border="1"><tr><td>17%</td><td>31%</td></tr><tr><td>21%</td><td>31%</td></tr></table>	17%	31%	21%	31%	8.3	6.4	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	74/58	7.9	31%
17%	31%										
21%	31%										
BIEST-HOUTAKKER	<table border="1"><tr><td>16%</td><td>35%</td></tr><tr><td>24%</td><td>25%</td></tr></table>	16%	35%	24%	25%	8.0	7.4	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Dorps	71/52	7.5	31%
16%	35%										
24%	25%										
HAGHORST	<table border="1"><tr><td>14%</td><td>31%</td></tr><tr><td>23%</td><td>31%</td></tr></table>	14%	31%	23%	31%	8.5	5.9	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	76/53	7.6	25%
14%	31%										
23%	31%										
GEMEENTE LOON OP ZAND	<table border="1"><tr><td>18%</td><td>32%</td></tr><tr><td>20%</td><td>30%</td></tr></table>	18%	32%	20%	30%	7.8	5.5		67/61	7.2	33%
18%	32%										
20%	30%										
KAATSHEUVEL	<table border="1"><tr><td>18%</td><td>32%</td></tr><tr><td>18%</td><td>31%</td></tr></table>	18%	32%	18%	31%	7.6	5.3	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	64/58	7.0	35%
18%	32%										
18%	31%										
LOON OP ZAND	<table border="1"><tr><td>19%</td><td>29%</td></tr><tr><td>23%</td><td>28%</td></tr></table>	19%	29%	23%	28%	8.3	5.8	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	75/66	7.8	30%
19%	29%										
23%	28%										
DE MOER	<table border="1"><tr><td>4%</td><td>58%</td></tr><tr><td>27%</td><td>12%</td></tr></table>	4%	58%	27%	12%	7.5	6.6	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Dorps	69/64	7.1	23%
4%	58%										
27%	12%										
GEMEENTE OISTERWIJK	<table border="1"><tr><td>18%</td><td>27%</td></tr><tr><td>27%</td><td>28%</td></tr></table>	18%	27%	27%	28%	8.0	5.9		74/70	8.0	38%
18%	27%										
27%	28%										
OISTERWIJK	<table border="1"><tr><td>19%</td><td>25%</td></tr><tr><td>28%</td><td>29%</td></tr></table>	19%	25%	28%	29%	8.0	5.9	1. Natuur 2. Rustig 3. Gemoedelijk	74/75	8.0	41%
19%	25%										
28%	29%										
MOERGESTEL	<table border="1"><tr><td>16%</td><td>28%</td></tr><tr><td>26%</td><td>29%</td></tr></table>	16%	28%	26%	29%	8.3	5.9	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Natuur	78/60	8.0	35%
16%	28%										
26%	29%										

GEBIED	LEEFSTIJL	TEVRE- DENHEID	BUURT- ONTWIKK.	ASSOCIATIES Bewoners	IMAGO BEW. EN NIET-BEW.	WOON- AANBEV.	VERHUIS- GENEIGDHEID				
BUITENGEBIED OISTERWIJK	<table border="1"> <tr> <td>16%</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>27%</td> <td>20%</td> </tr> </table>	16%	36%	27%	20%	7.7	5.7	1. Rustig 2. Platteland 3. Gemoedelijk	72/70	7.5	29%
16%	36%										
27%	20%										
GEMEENTE WAALWIJK	<table border="1"> <tr> <td>15%</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>25%</td> <td>29%</td> </tr> </table>	15%	31%	25%	29%	7.4	5.5		65/57	7.1	46%
15%	31%										
25%	29%										
WAALWIJK-CENTRUM & BESOYEN	<table border="1"> <tr> <td>20%</td> <td>34%</td> </tr> <tr> <td>23%</td> <td>23%</td> </tr> </table>	20%	34%	23%	23%	7.4	5.5	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Sociaal	67/56	7.1	49%
20%	34%										
23%	23%										
BAARWIJK & LAAGEINDE & DE HOEF	<table border="1"> <tr> <td>13%</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>17%</td> <td>28%</td> </tr> </table>	13%	42%	17%	28%	7.4	5.4	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Natuur	66/55	7.0	46%
13%	42%										
17%	28%										
ANTONIUSPAROCHIE & BLOEMENOORD & GROENEWOUD	<table border="1"> <tr> <td>21%</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>19%</td> <td>34%</td> </tr> </table>	21%	26%	19%	34%	6.6	5.3	1. Rustig 2. Natuur 3. Gemoedelijk	52/53	6.1	45%
21%	26%										
19%	34%										
MEERDIJK	<table border="1"> <tr> <td>7%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>54%</td> <td>25%</td> </tr> </table>	7%	14%	54%	25%	8.7	5.7	1. Rustig 2. Natuur 3. Ruimtelijk	78/73	8.4	44%
7%	14%										
54%	25%										
ZANDDONK & DRIESSEN	<table border="1"> <tr> <td>13%</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>33%</td> <td>25%</td> </tr> </table>	13%	29%	33%	25%	7.5	6.3	1. Rustig 2. Natuur 3. Kinderen	67/52	7.3	50%
13%	29%										
33%	25%										
WASPIK	<table border="1"> <tr> <td>10%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>29%</td> <td>43%</td> </tr> </table>	10%	18%	29%	43%	7.5	5.3	1. Gemoedelijk 2. Rustig 3. Eendrachtigheid	69/59	7.1	47%
10%	18%										
29%	43%										
SPRANG-CAPELLE	<table border="1"> <tr> <td>16%</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>20%</td> <td>32%</td> </tr> </table>	16%	32%	20%	32%	7.1	5.2	1. Rustig 2. Gemoedelijk 3. Sociaal	64/58	6.9	41%
16%	32%										
20%	32%										

GEBIED	LEEFSTIJL	TEVRE- DENHEID	BUURT- ONTWIKK.	ASSOCIATIES Bewoners	IMAGO BEW. EN NIET-BEW.	WOON- AANBEV.	VERHUIS- GENEIGDHEID				
TOTAAL	<table border="1"> <tr><td>20%</td><td>31%</td></tr> <tr><td>22%</td><td>28%</td></tr> </table>	20%	31%	22%	28%	7.3	6.4	1. Groen 2. Gezellig 3. Dorps	66/57	6.9	31%
20%	31%										
22%	28%										
CENTRUM	<table border="1"> <tr><td>31%</td><td>11%</td></tr> <tr><td>30%</td><td>28%</td></tr> </table>	31%	11%	30%	28%	8.1	6.5	1. Centrum 2. Centraal 3. Voorzien.	76/63	7.7	34%
31%	11%										
30%	28%										
OUD- NOORD	<table border="1"> <tr><td>24%</td><td>34%</td></tr> <tr><td>21%</td><td>22%</td></tr> </table>	24%	34%	21%	22%	7.2	6.9	1. Rustig 2. Centrum 3. Groen	62/55	6.6	34%
24%	34%										
21%	22%										
OUD-ZUID OOST	<table border="1"> <tr><td>18%</td><td>35%</td></tr> <tr><td>26%</td><td>21%</td></tr> </table>	18%	35%	26%	21%	7.7	6.5	1. Centrum 2. Rustig 3. Groen	71/56	7.5	31%
18%	35%										
26%	21%										
GROENEWOUD STAPPEGOOR HET LAAR	<table border="1"> <tr><td>12%</td><td>31%</td></tr> <tr><td>21%</td><td>37%</td></tr> </table>	12%	31%	21%	37%	7.1	5.5	1. Groen 2. Sociaal 3. Rustig	56/47	6.1	36%
12%	31%										
21%	37%										
OUD-ZUID WEST	<table border="1"> <tr><td>31%</td><td>26%</td></tr> <tr><td>21%</td><td>23%</td></tr> </table>	31%	26%	21%	23%	7.3	6.8	1. Groen 2. Rustig 3. Centrum	62/51	6.5	41%
31%	26%										
21%	23%										
DE BLAAK ZORGVLIED	<table border="1"> <tr><td>13%</td><td>24%</td></tr> <tr><td>37%</td><td>26%</td></tr> </table>	13%	24%	37%	26%	8.2	6.0	1. Groen 2. Rustig 3. Veilig	75/62	7.4	24%
13%	24%										
37%	26%										
DE REIT HET ZAND HET WANDELBOSS	<table border="1"> <tr><td>19%</td><td>26%</td></tr> <tr><td>16%</td><td>39%</td></tr> </table>	19%	26%	16%	39%	6.8	6.1	1. Groen 2. Rustig 3. Sociaal	61/57	6.4	38%
19%	26%										
16%	39%										
REESHOF	<table border="1"> <tr><td>16%</td><td>32%</td></tr> <tr><td>18%</td><td>33%</td></tr> </table>	16%	32%	18%	33%	7.7	6.3	1. Groen 2. Rust 3. Ruimte	69/54	7.2	31%
16%	32%										
18%	33%										
TILBURG- NOORD	<table border="1"> <tr><td>14%</td><td>39%</td></tr> <tr><td>21%</td><td>25%</td></tr> </table>	14%	39%	21%	25%	6.9	5.8	1. Groen 2. Rustig 3. Ruim	60/33	6.4	28%
14%	39%										
21%	25%										
BERKEL- ENSCHOT	<table border="1"> <tr><td>3%</td><td>47%</td></tr> <tr><td>21%</td><td>29%</td></tr> </table>	3%	47%	21%	29%	8.3	6.2	1. Rustig 2. Groen 3. Gezellig	81/66	8.0	26%
3%	47%										
21%	29%										
UDENHOUT	<table border="1"> <tr><td>7%</td><td>33%</td></tr> <tr><td>27%</td><td>33%</td></tr> </table>	7%	33%	27%	33%	8.3	5.9	1. Rustig 2. Groen 3. Dorps	79/66	8.1	27%
7%	33%										
27%	33%										