

Hart van Brabant

Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek



Rapportage van de belangrijkste bevindingen
17 september 2018

Woningbehoefte onderzoek Hart van Brabant

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. De inwoners van Hart van Brabant	5
3. De leefstijlen	6
4. De woontevredenheid	8
5. De woonmilieus	12
6. Woonvoorkeuren	13
7. Verhuigeneigdheid	17
8. Wonen en ouder worden	19
9. Wonen en duurzaamheid	20
10. Langere termijn	21
11. Conclusie & Aanbevelingen	22
Bijlagen	25
1. Onderzoeksverantwoording	26
2. DISC leefstijlen	29
3. Woonmilieus	33
4. Kaartmethodieken	36
5. Woonwerelden	37
6. Demografische doorrekening	39
7. Vragenlijst	41

1. Inleiding

Aanleiding

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. Om tot goede afstemming te komen is kennis en inzicht in de wensen en behoeften van de inwoners van de regio belangrijk. In 2014 werd het eerste gemeenschappelijk georganiseerde woningbehoefteonderzoek gehouden, het Regionaal Kwalitatief WoningBehoefteOnderzoek (KWBO). In het eerste kwartaal 2018 is een actualisatie uitgevoerd.

Doel

Het woningbehoefteonderzoek geeft kennis en inzicht in de woonwensen en behoeften van de inwoners van Hart van Brabant. Het belang hiervan wordt ingegeven vanuit de overtuiging dat de burger/klant in deze beter gekend én bediend dient te worden, maar ook vanuit de noodzaak dat hetgeen nog bijgebouwd en/of herontwikkeld wordt steeds nauwer luistert.

Het onderzoek heeft als doel om inzicht te bieden in de vraag- en aanbodbalans voor de regio op het gebied van woningen en de woonmilieus. De woningvraag is benaderd vanuit een mix van fysieke, socio-demografische, culturele- & gedragscomponenten. De resultaten bieden handvatten voor beleid op de korte en lange termijn.

Opzet rapportage

In deze rapportage zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek verwerkt en wordt een aantal belangrijke conclusies getrokken op regioniveau. We beginnen met een beeld van de regio. Vervolgens gaan we in antwoorden van de respondenten op de woontevredenheid, woonmilieus en hun woonwensen. Tot slot trekken we een aantal belangrijke conclusies. Naast deze rapportage hebben de gemeenten de beschikking gekregen over de dataset met de enquête resultaten en de online Cartotool met daarin kaarten van de uitkomsten van het onderzoek.



Regio Hart van Brabant

1. Inleiding

De regio-indeling

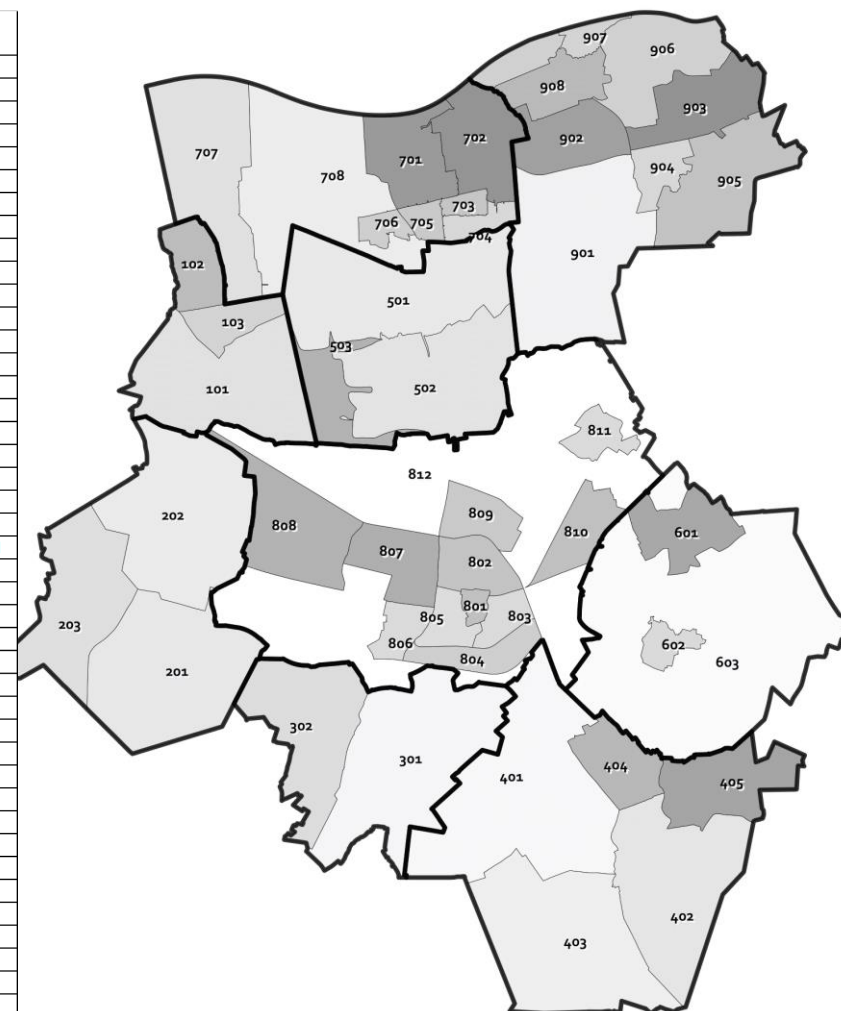
De regio Hart van Brabant bestaat uit 9 gemeenten: Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Net als in het vorige onderzoek zijn deze gemeenten in overleg met de begeleidingscommissie onderverdeeld in kleinere gebieden. Dit worden woningmarktgebieden genoemd. Op de kaart rechts is deze indeling afgebeeld. Naast deze rapportage zijn er voor de verschillende woningmarktgebieden en gemeenten factsheets gemaakt die meer informatie uit het onderzoek bevatten.

Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek is uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van Springco te Rotterdam. Springco is een onderneming die zich richt op *urban analytics*: het beschrijven, analyseren en voorspellen van consumentengedrag in de woon- en leefomgeving. Het veldwerk is uitgevoerd door USP, een marktonderzoek- en consultancybureau gespecialiseerd in de bouw, woon en vastgoedmarkt.

De beoogde respons is (zeer) ruim behaald. In totaal hebben 13.629 huishoudens aan het onderzoek deelgenomen. Voor de resultaten van het veldwerk en de onderzoeksverantwoording verwijzen we naar bijlage 1.

Springco nummer	Gebiedsnaam
101	Dongen
102	s Gravenmoer
103	Klein dongen Vaart
201	Gilze
202	Rijen (incl. Hulten)
203	Molenschot
301	Goirle
302	Riel
401	Hilvarenbeek
402	Diessen (incl. Baarschot)
403	Esbeek
404	Biest-Houtakker
405	Haghorst
501	Kaatsheuvel
502	Loon op Zand
503	De Moer
601	Oisterwijk
602	Moergestel
603	Buitengebied
701	Waalwijk-centrum buitenpolders, Besoyen
702	Baardwijk, Laageinde, De Hoef
703	Antoniusparochie, Bloemenoord, Groenewoud
704	Meerdijk
705	Zanddonk
706	Driessen
707	Waspik
708	Sprang-Capelle
801	Centrum
802	Oud-Noord
803	Oud-Zuid Oost
804	Groenewoud / Stappegoor / Het Laar
805	Oud-Zuid West
806	De Blaak / Zorgvlied
807	Reit / Zand / Wandelbos
808	Reeshof
809	Noord
810	Berkel-Enschot
811	Udenhout
901	Drunen
902	Elshout
903	Haarsteeg
904	Nieuwkuijk
905	Vlijmen
906	Doeveren, Hedikhuizen, Heesbeen, Herpt
907	Heusden
908	Oudheusden



Gebiedsindeling (Springco)

2. Achtergrond: De inwoners van Hart van Brabant

Schets van de inwoners

Om de antwoorden van de respondenten goed te interpreteren zijn enkele achtergrondgegevens uitgevraagd. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze kenmerken van de respondenten van de enquête. Om te corrigeren voor selectieve non respons zijn de uitkomsten gewogen. Voor de onderzoeksverantwoording verwijzen we naar bijlage 1.

Gezinssamenstelling

- De bewoners van Hart van Brabant zijn overwegend huishoudens met meerdere personen. In de stedelijke gebieden zien we meer alleenstaanden.
- Een derde van de huishoudens heeft kinderen in het huishouden jonger dan 18 jaar.

Inkomen

- De respondenten zijn ongeveer gelijk verdeeld over de lage, midden en hogere inkomens.

Leeftijd*

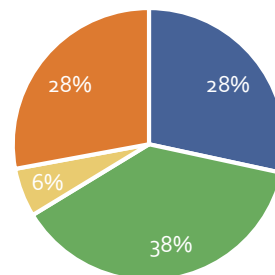
- 42% van de huishoudens heeft een leeftijd boven 55 jaar. Dit ligt net onder het gemiddelde in Nederland (45%, bron CBS).

Opleiding

- Bijna de helft van de populatie is hoog opgeleid (minimaal hbo).

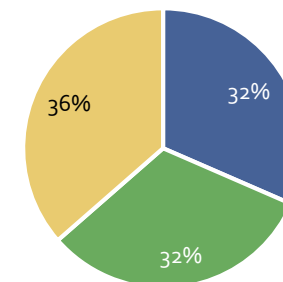
*Als we in dit onderzoek spreken over jongeren, dan gaat het om personen >18 jaar en niet meer thuiswonend. Thuiswonenden zijn niet in dit onderzoek betrokken.

Gezinssamenstelling



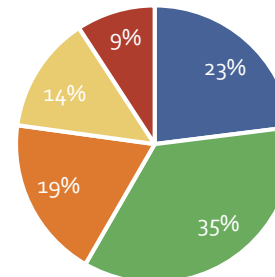
- Alleenstaand zonder kinderen
- Samenwonend zonder kinderen
- Alleenstaand met kinderen
- Samenwonend met kinderen

Inkomen (netto per maand)



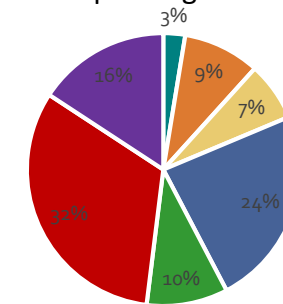
- Laag (< €1900,-)
- Midden (€1900,- - €3200,-)
- Hoog (> €3200,-)

Leeftijd



- 18 - 34 jaar
- 35 - 54 jaar
- 55 - 64 jaar
- 65 - 74 jaar
- 75 +

Opleiding



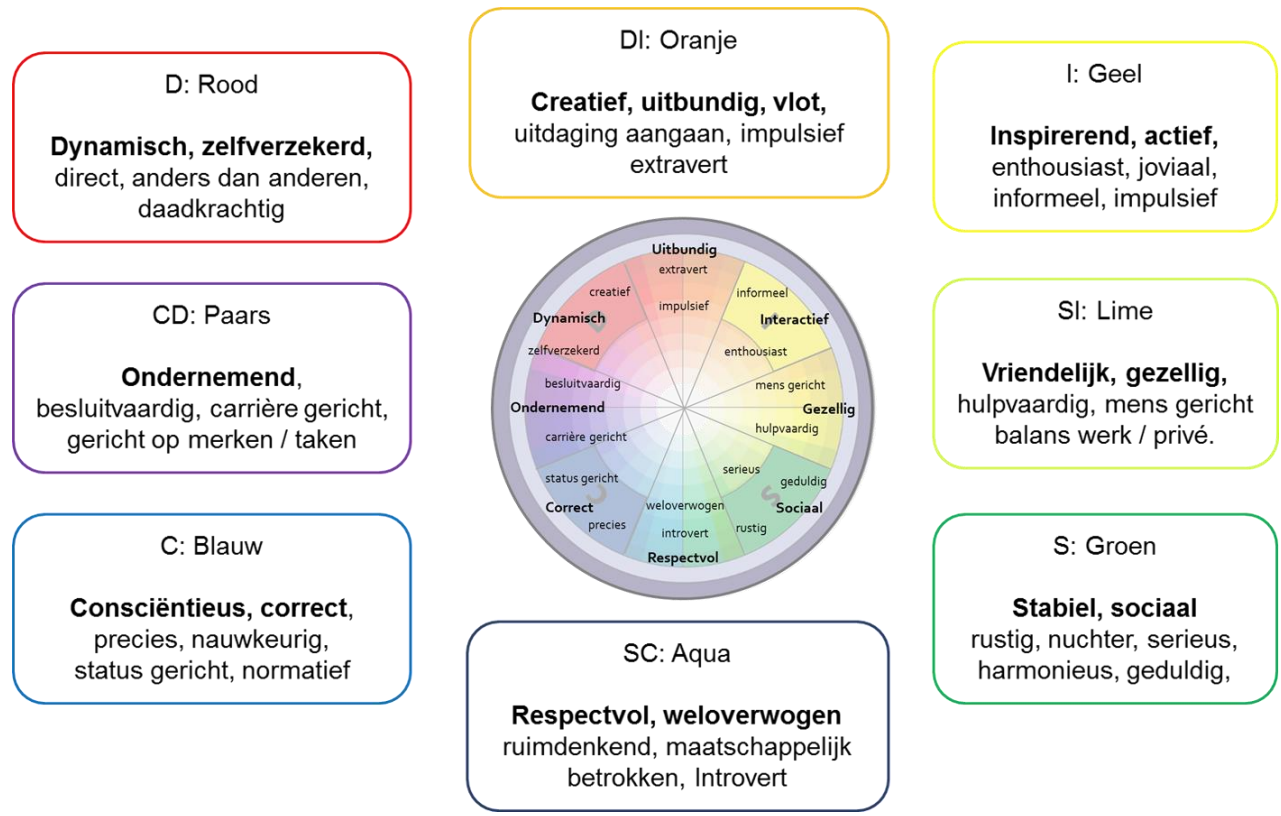
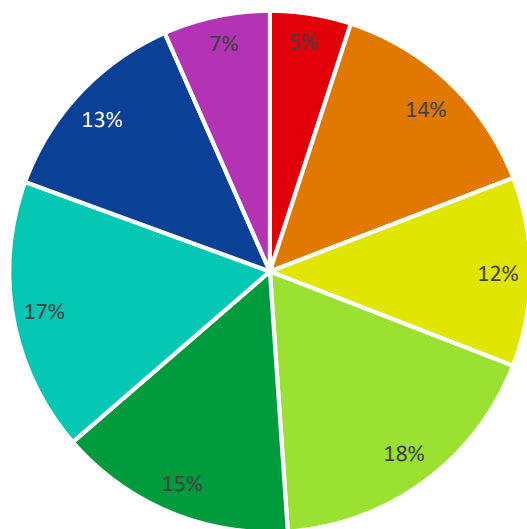
- Geen onderwijs/ lagere school/ basisonderwijs
- Lager beroepsonderwijs (lbo/ vbo/ vmbo)
- Mavo/ eerste 3 jaar havo en vwo/ vmbo
- Middelbaar beroepsonderwijs (mbo, mts, meao, e.d.)
- Havo en vwo bovenbouw/ wo en hbo-propedeuse
- Hoger beroepsonderwijs (hbo), wo-bachelor of kandidaat
- WO- doctoraal of master

3. Achtergrond: De leefstijlen

De leefstijl in de regio

In dit onderzoek onderscheiden we doelgroepen niet alleen op basis van socio-demografische factoren (levensfase, inkomen, leeftijd), maar ook op basis van hun drijfveren. Dit noemen we leefstijlen. Deze zijn uitgevraagd met behulp van de DISC *quick scan module*. Een nadere toelichting over deze leefstijlgerichte benadering is te vinden in bijlage 2.

We zien in de regio dat de aqua en lime leefstijl sterk vertegenwoordigd zijn. Respondenten beschrijven zichzelf het meest als **respectvol, weloverwogen, vriendelijk** en **gezellig**. Minder mensen hebben een rode of paarse leefstijl. Dit is te verwachten aangezien Hart van Brabant in vergelijking met andere regio's in Nederland vooral landelijk is en we vooral in stedelijke gebieden vaker de leefstijlen rood en paars zien.



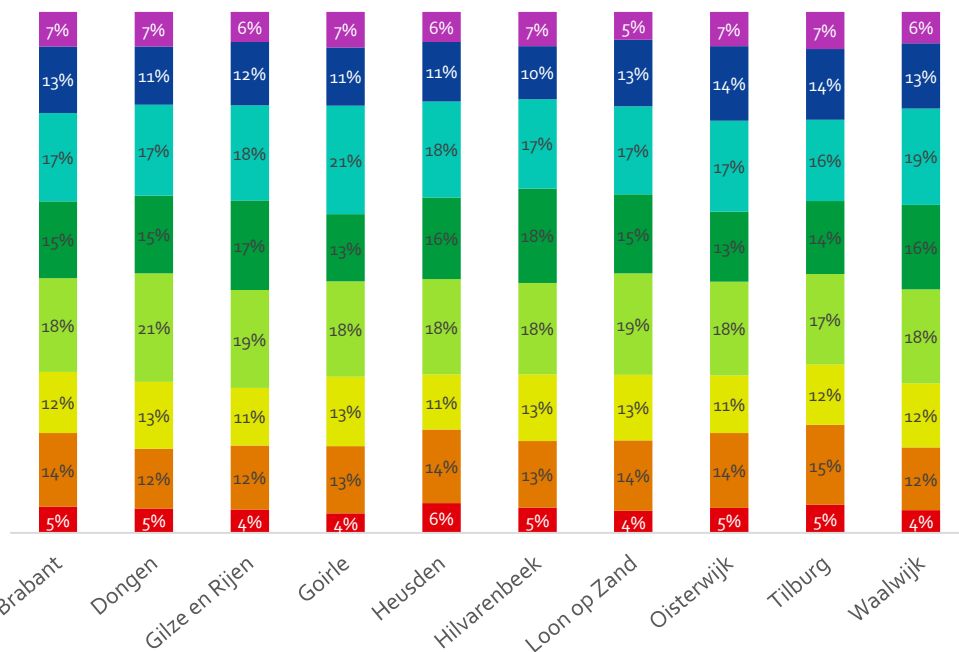
Bron: DISCvision

De leefstijlmethode is aangescherpt t.o.v. 2014. In 2014 onderscheiden we de groepen rood, geel, groen en blauw conform de BSR-methode. In het huidige onderzoek (DISC) onderscheiden we ook tussenkleuren. Een directe vergelijking is niet te maken. Door de leefstijlen in het huidige onderzoek samen te trekken, kunnen we de groepen van 2014 benaderen: rood + oranje = rood; geel + lime = geel; groen + aqua = groen; blauw + paars = blauw (zie bijlage 2).

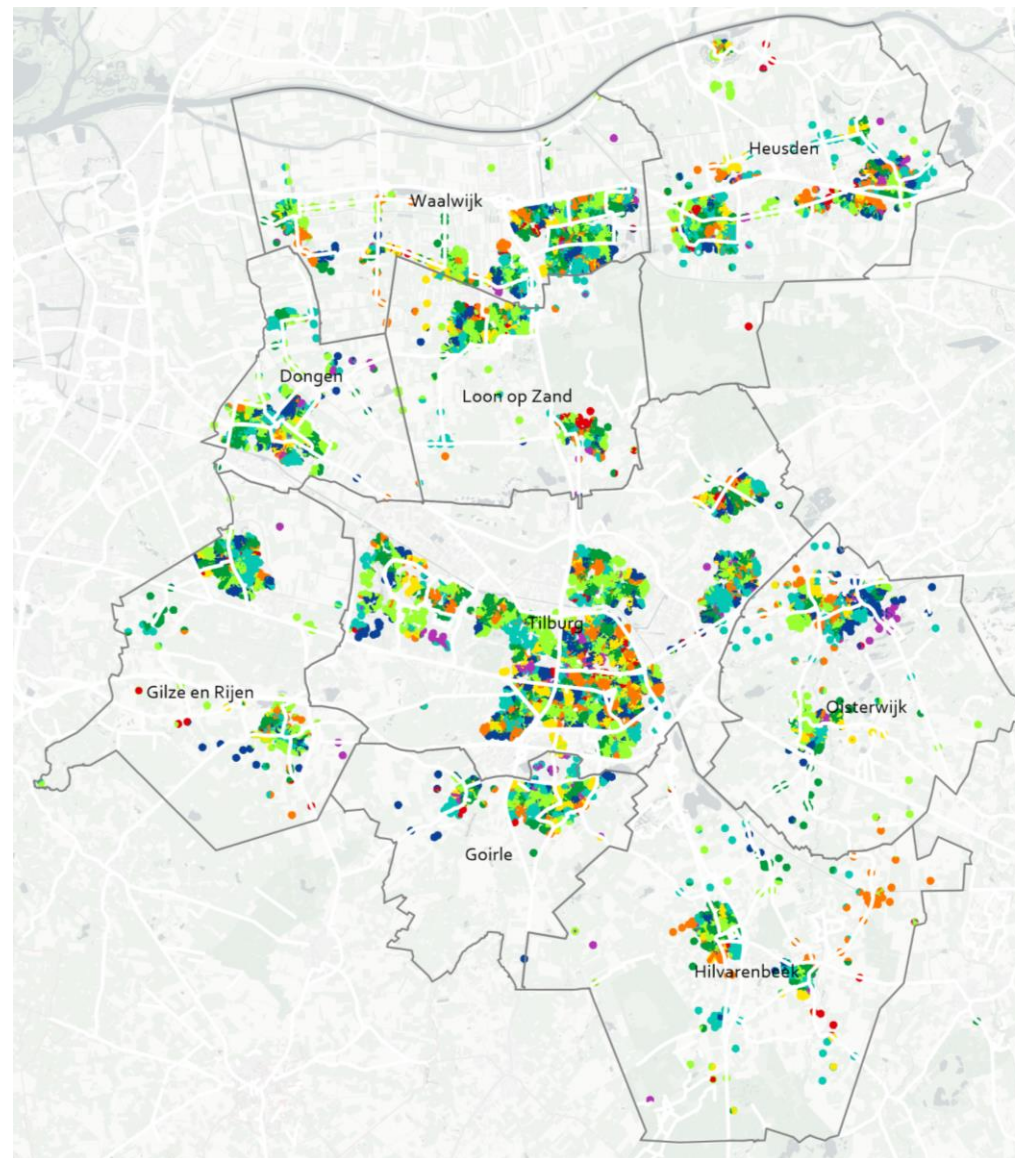
3. Achtergrond: De leefstijlen

De leefstijlen in kaart

De verschillen in leefstijlen tussen gemeenten zijn beperkt. Tussen de woningmarktgebieden zijn deze verschillen groter. De kaart laat de dominante kleur zien. Dit betekent dat de leefstijl in het betreffende gebied het meest vertegenwoordigd is (zie methodiek kaartmateriaal in bijlage 4).



In de stedelijke gebieden komen we veel oranje, blauw en paars tegen. In de dorpen overheersen aqua, blauw en groen. In de suburbane gebieden (buitenwijken of groeikernen) zien we veel geel en lime. De wijze waarop deze groepen naar de woningmarkt kunnen worden vertaald of met elkaar willen samenleven, wordt in de bijlage 2 nader beschreven.



- Dynamisch & zelfverzekerd
- Creatief & uitbundig
- Inspirerend & actief
- Vriendelijk & gezellig
- Stabiel & sociaal
- Respectvol & weloverwogen
- Consciëntieus & correct
- Ondernemend & besluitvaardig

De leefstijlen van de inwoners van de regio Hart van Brabant. Bron: DISC vision en Springco.

4. De woontevredenheid

Tevredenheid met de woonomgeving

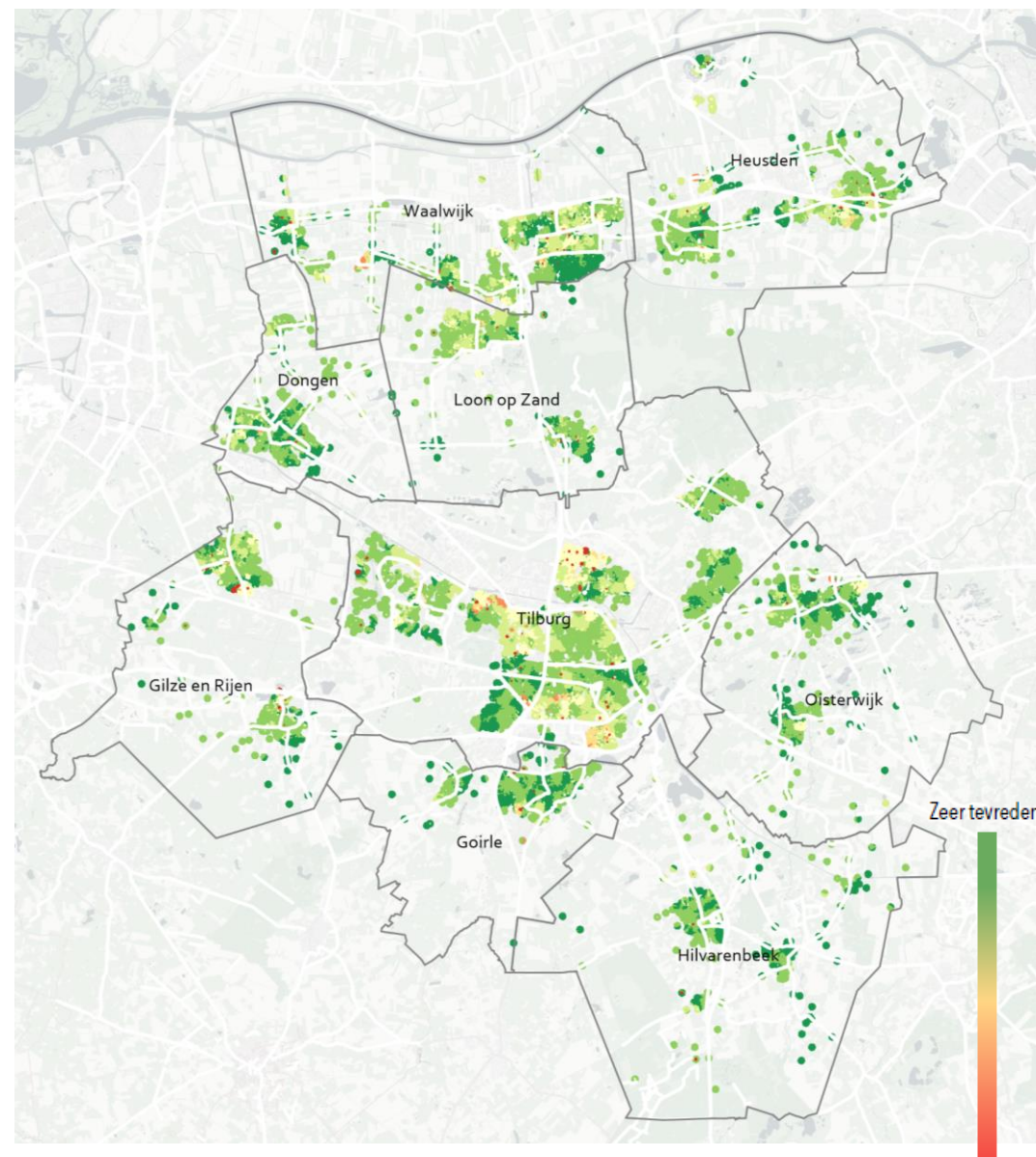
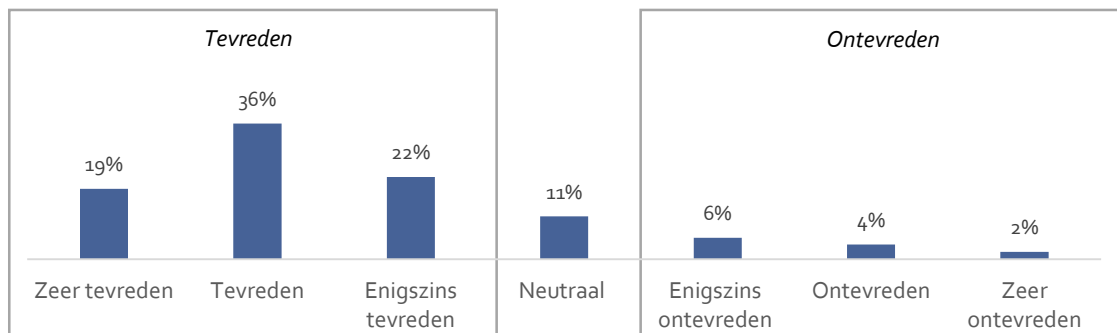
Bewoners van Hart van Brabant zijn in het algemeen tevreden over hun woonomgeving. 77% is tevreden, 11% neutraal en 12% is ontevreden (zie grafiek onder aan de pagina). Ten opzichte van 2014 is het aantal tevredenen met 5% gestegen.

We zien verschillen tussen stedelijke en landelijke/dorpse gebieden. De stedelijke gebieden scoren lager op tevredenheid dan de landelijke en dorpse gebieden.

Ook tussen de verschillende groepen respondenten verschilt de tevredenheid.

- De jongeren zijn minder tevreden over de woonomgeving dan ouderen. Vooral gezinnen met kinderen zijn erg tevreden.
- De eigenaren van een koopwoning beoordelen de woonomgeving hoger dan huurders.

De berekening van deze scores en een vergelijking met het onderzoek van 2014 zijn te vinden in bijlage 1.



De tevredenheid van de inwoners van de regio Hart van Brabant. Bron: Springco.

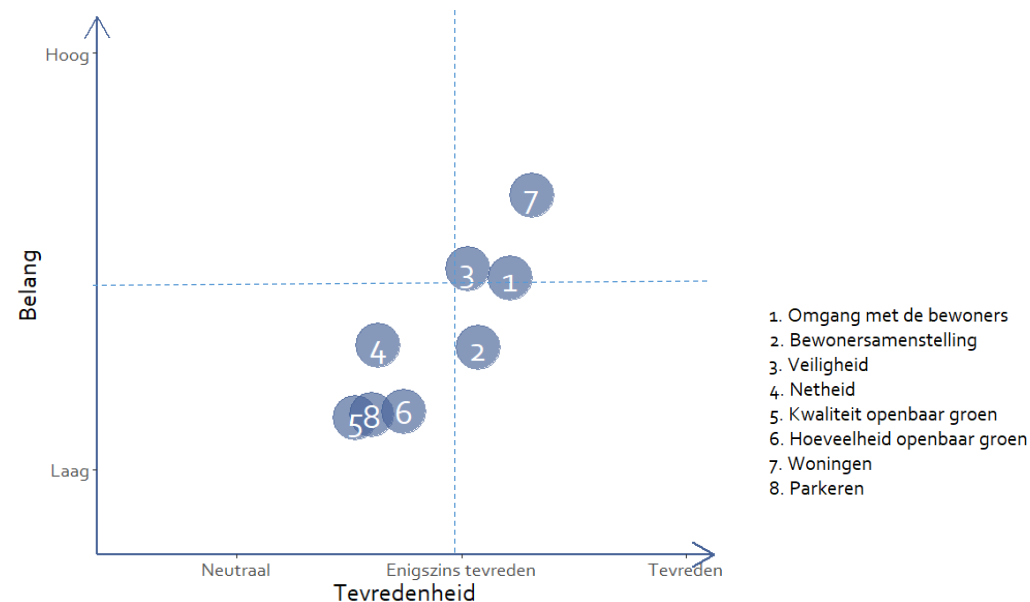
4. De woontevredenheid

Tevredenheid deelaspecten

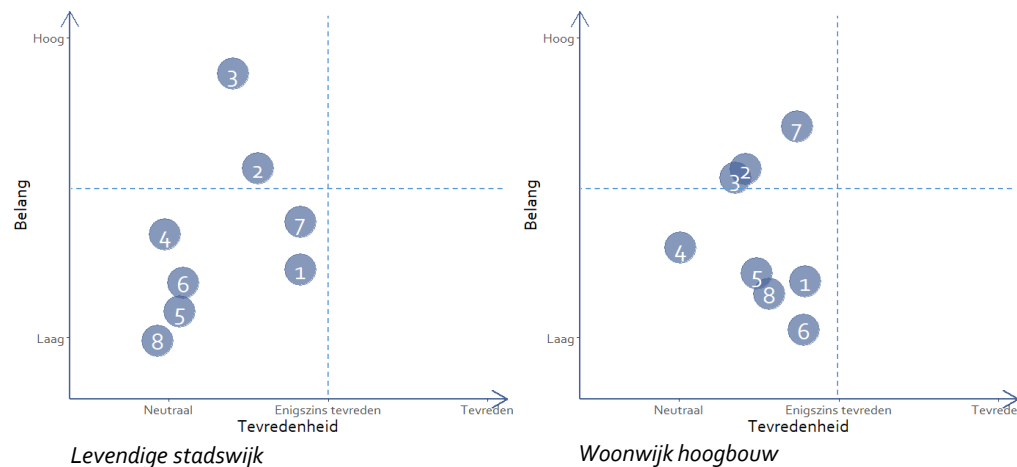
In de grafiek hiernaast hebben we aangegeven over welke aspecten men meer of minder tevreden is en in welke mate deze aspecten bijdragen aan de tevredenheid over de woonomgeving.

Bewoners waarderen hun woonomgeving vooral vanwege de woning (7) en de omgang met de bewoners (1 en 2). Schoon, heel en veilig (3 en 4) vormen belangrijke uitgangspunten voor het beheer van de woonomgeving. De aspecten parkeren (8) en de kwaliteit en omvang van het openbaar groen (5 en 6) scoren lager op tevredenheid, maar deze dragen maar beperkt bij aan het totaal oordeel over de woonomgeving. Weinig mensen zijn tevreden over het parkeren, maar men accepteert hoe het is.

Wanneer we inzoomen op de verschillende woonmilieus in de regio, dan constateren we dat de woonmilieus *levendige stadswijk* en *woonwijk hoogbouw* in ongunstige zin afwijken van dit gemiddelde beeld. In de *levendige stadswijk* dragen de aspecten veiligheid en de samenstelling van de bewoners in belangrijke mate bij aan de tevredenheid over de woonomgeving. Bij de *woonwijk hoogbouw* speelt naast deze twee aspecten ook de kwaliteit van de woningen een rol.



Prioriteitsanalyse deelaspecten tevredenheid. Bron: Springco. Een toelichting op de gehanteerde methodiek is opgenomen in bijlage 1.

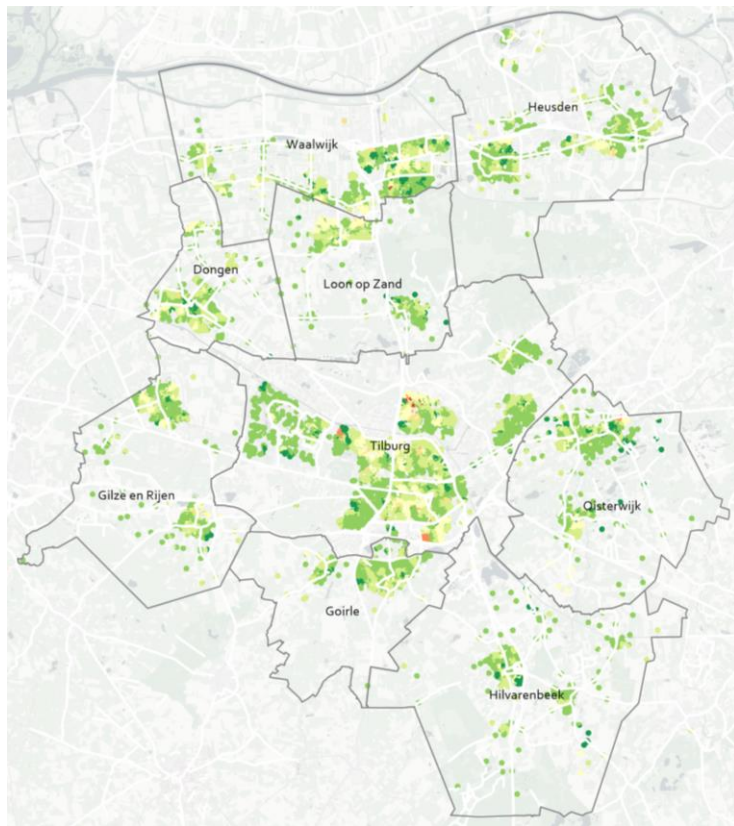


4. De woontevredenheid

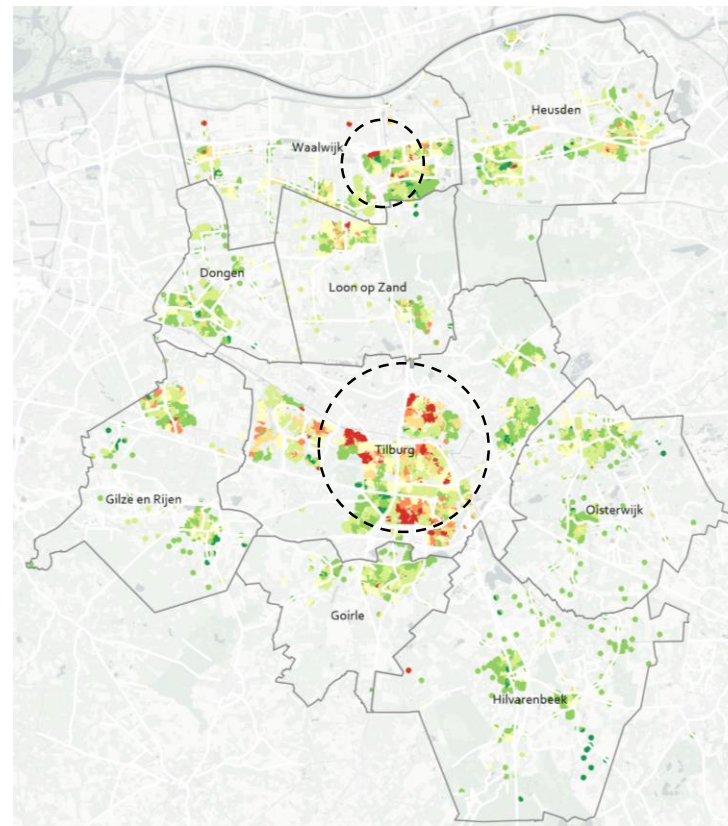
Tevredenheid deelaspecten

De tevredenheid met de verschillende deelaspecten zijn op kaarten weergegeven. Dit maakt het mogelijk de vraagstukken goed te lokaliseren. Hieronder hebben we ter illustratie 3 kaarten opgenomen. Over de woningen is iedereen in de regio redelijk tot zeer tevreden. Netheid speelt vooral in het stedelijk gebied. Over voorzieningen is men in delen van het buitengebied ontevreden.

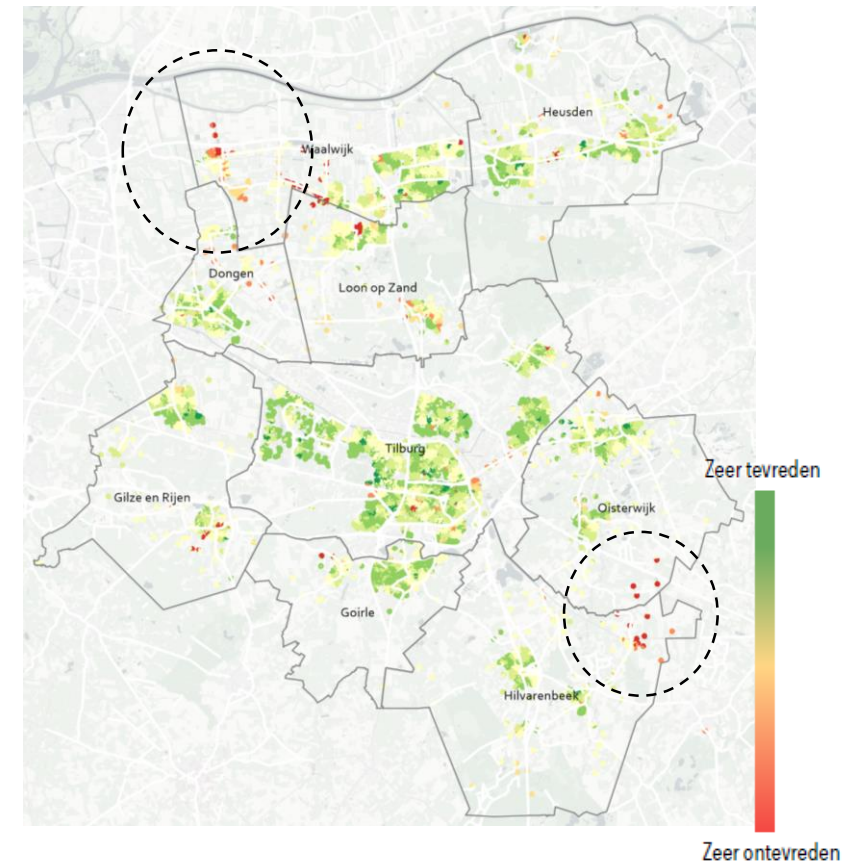
woningen



netheid



voorzieningen



4. De woontevredenheid

Buurtontwikkeling en imago

Aan de respondenten is gevraagd of zij vinden dat hun wijk of dorp de laatste vier jaren voor- of achteruit is gegaan. De meeste mensen zijn erg tevreden maar geven ook aan dat de buurt over het geheel genomen iets achteruit is gegaan de afgelopen vier jaar. Dit is deels te verklaren door natuurlijke veroudering. Vaak zien we een positieve buurtontwikkeling in wijken waar recent in is geïnvesteerd (zie bijvoorbeeld Piushaven in Tilburg)

De respondenten is ook gevraagd om hun woonomgeving te beoordelen en daarbij associaties in te vullen voor hun eigen woongebied (intern imago) en een naastgelegen woongebied (extern imago). Hieronder is de top 3 voor de regio weergegeven:

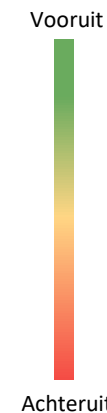
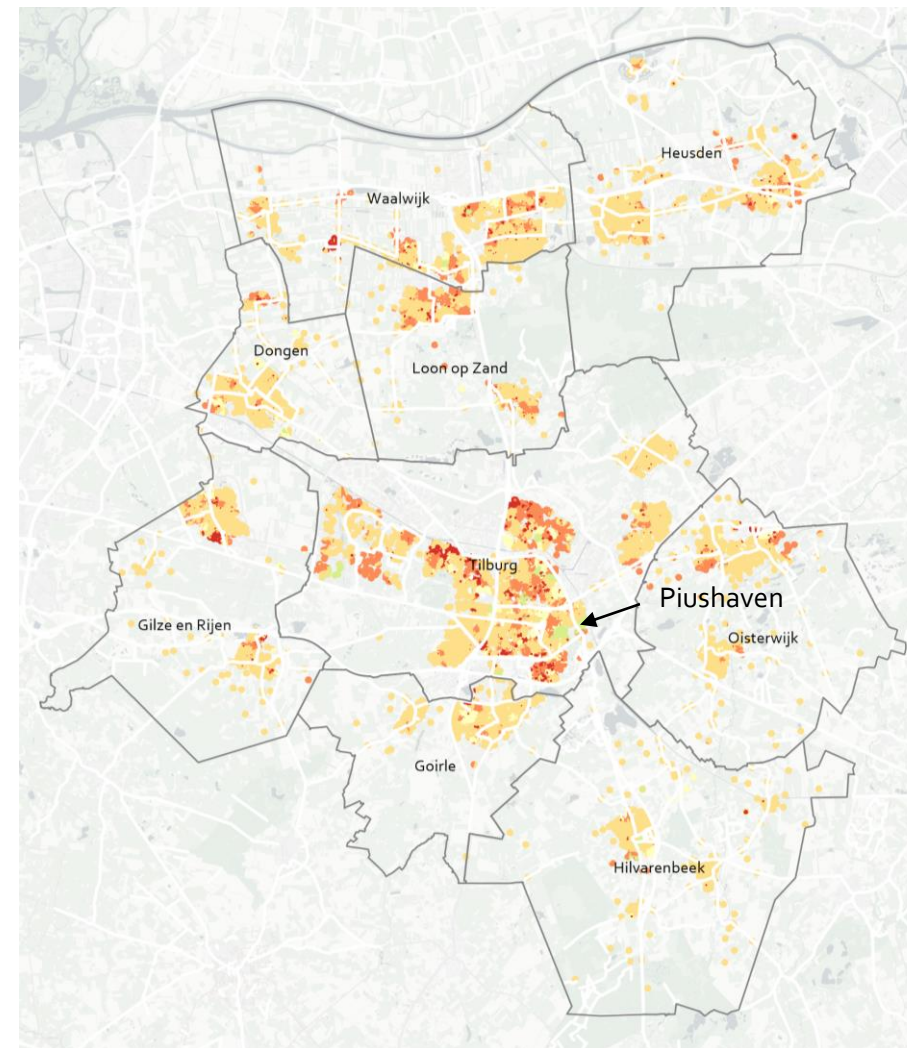
Positief

1. Rustig
2. Groen
3. Ruimte

Negatief

1. Parkeren
2. Verkeer
3. Groen

We zien dat het aspect 'groen' zowel positief als negatief hoog scoort. Bij de prioriteitsanalyse zagen we dat in sommige woonmilieus het groen veel hoger wordt gewaardeerd dan in andere woonmilieus.



Woordenwolk positieve associaties van de reg

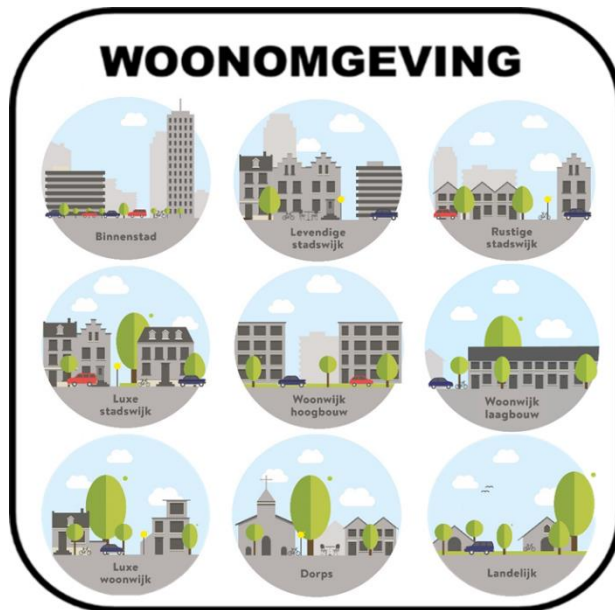


De buurtontwikkeling volgens de inwoners van de regio Hart van Brabant. Bron: Springco.

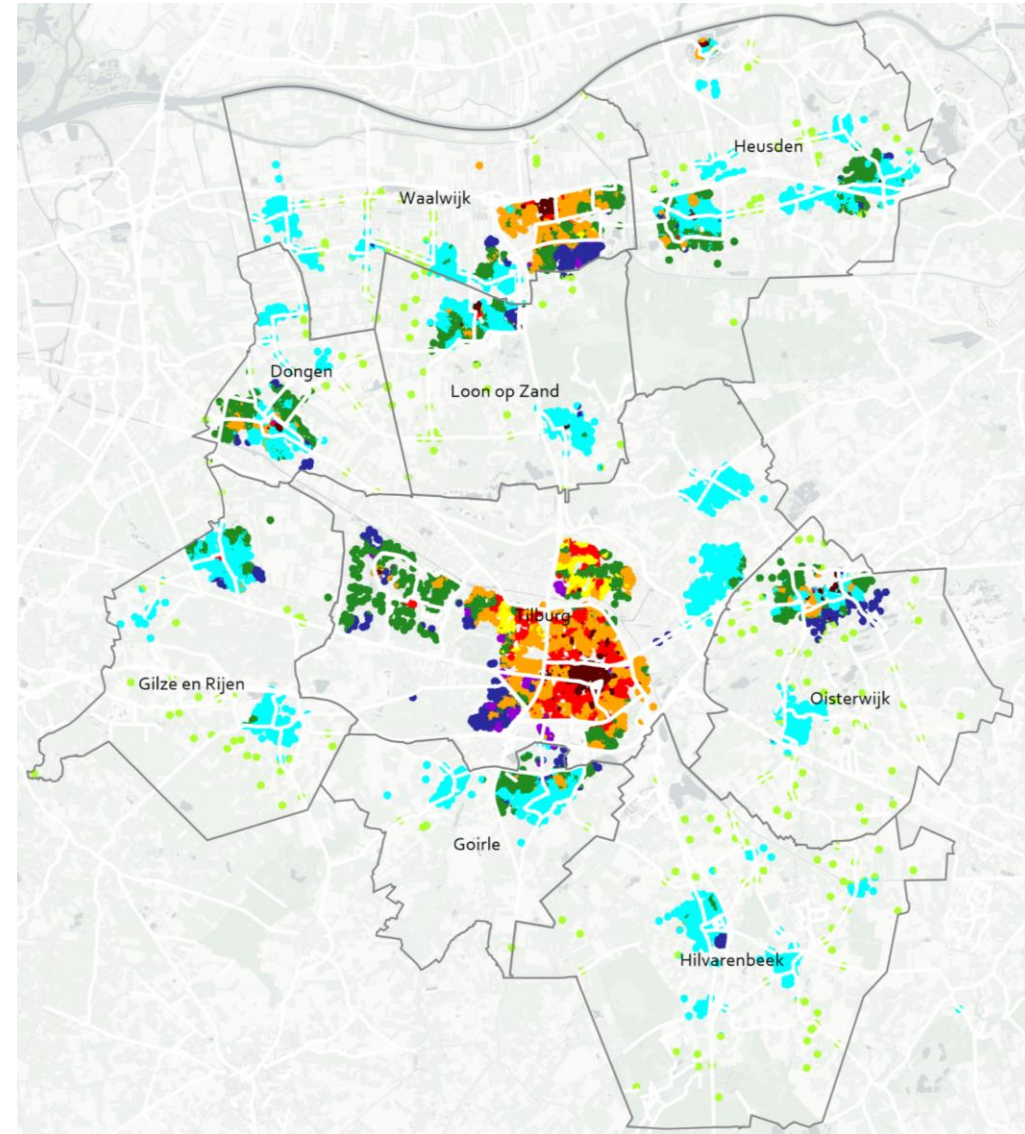
5. De woonmilieus

De woonmilieus in de regio

Op basis van de onderzoeksdata is het aanbod van en de vraag naar woonmilieu in beeld gebracht. Woonmilieu zeggen iets over hoe mensen de locatie waar ze wonen beleven. In het onderzoek onderscheiden we negen woonmilieus die elk hun eigen kenmerken hebben. De woonmilieus werden in de vragenlijst toegelicht met een icoon en een beschrijving. De beschrijving van de woonmilieus vindt u in bijlage 3. Aan de respondenten is gevraagd in welk woonmilieu zij wonen. Daarna is gevraagd in welk woonmilieu zij het liefst willen wonen, rekening houdend met hun financiële situatie. De meeste huishoudens in Hart van Brabant typeren hun woonmilieu als 'dorps' (24%). We zien dat veel kleinere en grotere kernen door de bewoners als dorps worden omschreven. In de stad zien we een grotere diversiteit aan woonmilieu terugkomen.



Iconen woonmilieus (Springco)



- ⦿ Binnenstad
- ⦿ Levendige stadswijk
- ⦿ Rustige stadswijk
- ⦿ Luxe stadswijk
- ⦿ Woonwijk hoogbouw
- ⦿ Woonwijk laagbouw
- ⦿ Luxe woonwijk
- ⦿ Dorps
- ⦿ Landelijk

Woonmilieus (Springco)

6. Woonvoorkeuren

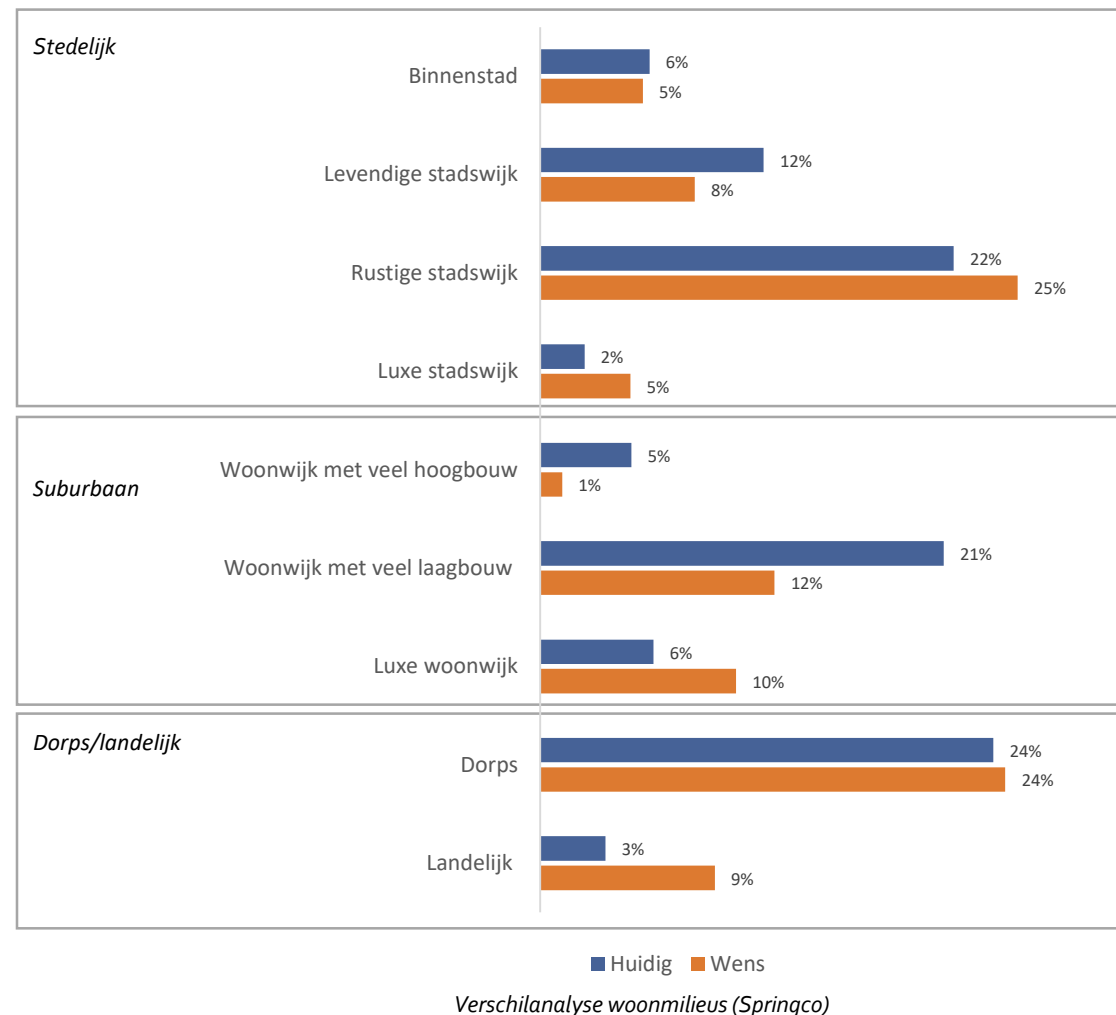
Gewenste woonmilieus

Tegenover het aanbod staat de vraag naar woonmilieus. In de hiernaast staande grafiek zien we bijvoorbeeld dat 3% van de inwoners heeft aangegeven dat zij op dit moment 'landelijk' wonen (ervaren woonmilieu) en 9% heeft aangegeven dat zij 'landelijk' willen wonen (gewenst woonmilieu). Het verschil is 6%*. We zien een groot verschil tussen aanbod en vraag bij 'woonwijk met veel laagbouw'. Een hogere wens dan het huidige aanbod signaleren we bij de woonmilieus 'landelijk', 'luke woonwijk', 'luke stadswijk' en 'rustige stadswijk'.

Wanneer we een driedeling maken in stedelijk wonen (*binnenstad, levendige, rustige* en *luke stadswijk*), suburbaan wonen (*woonwijk met veel hoogbouw, woonwijk met veel laagbouw* en *luke woonwijk*) en *landelijk/dorps* wonen dan vertoont het stedelijk wonen een licht tekort, het suburbane wonen een overschot en het dorps/landelijke wonen een tekort.

We zien dit verschil in vraag en aanbod van woonmilieus als een duidelijke vraag naar kwaliteit. Men wil betere stedelijke wijken (*luke stadswijk, rustige stadswijk*), minder standaard (suburbane) wijken, en meer ruimte en interactie met de natuur (*landelijk*).

*Er is hierbij gecorrigeerd voor inkomen. Wanneer je een modaal of lager inkomen hebt, beschouwen we de wens om bijvoorbeeld in een luke woonwijk te wonen als minder realistisch.



6. Woonvoorkeuren

Gewenste woning

Naast de woonmilieus is ook gekeken naar het soort woning waarin men woont en waarin men zou willen wonen. Ook hier is uitgegaan van wat de bewoner zelf heeft aangegeven als huidige woning en woonwens, rekening houdend met de eigen financiële mogelijkheden.

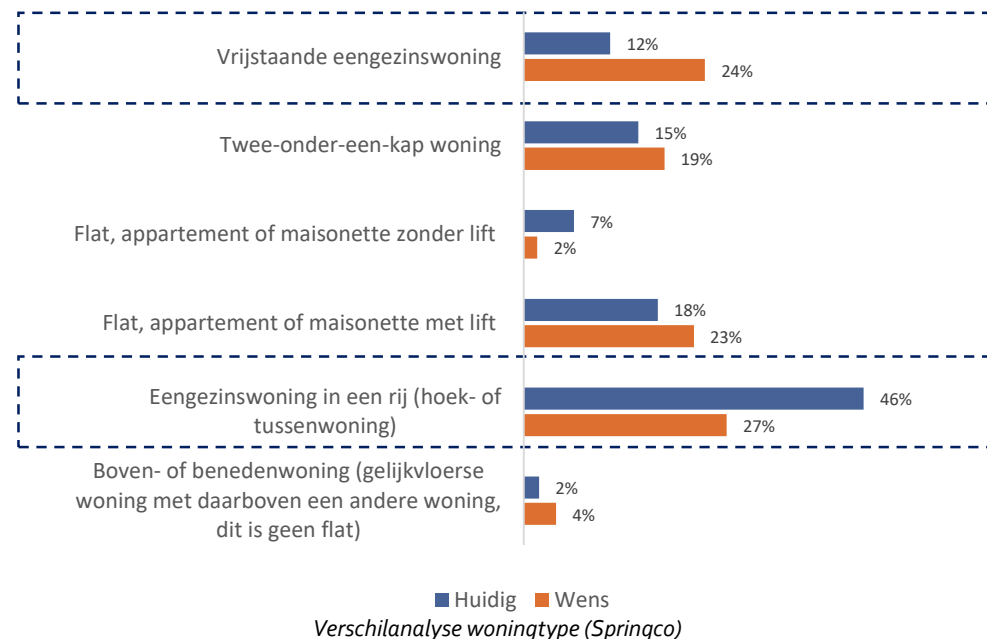
Er is een grote wens naar vrijstaande eengezinswoningen. Vanaf een inkomen van 1,5 modaal is de vraag naar een vrijstaande eengezinswoning dominant. Deze vraag komt vooral van hoger opgeleide samenwonenden.

Hiertegenover staat een erg ruim aanbod van eengezinswoningen in een rij (hoek- of tussenwoning). Deze situatie leidt ertoe dat een groot deel van de mensen niet de woonkwaliteit heeft die ze graag zouden willen.

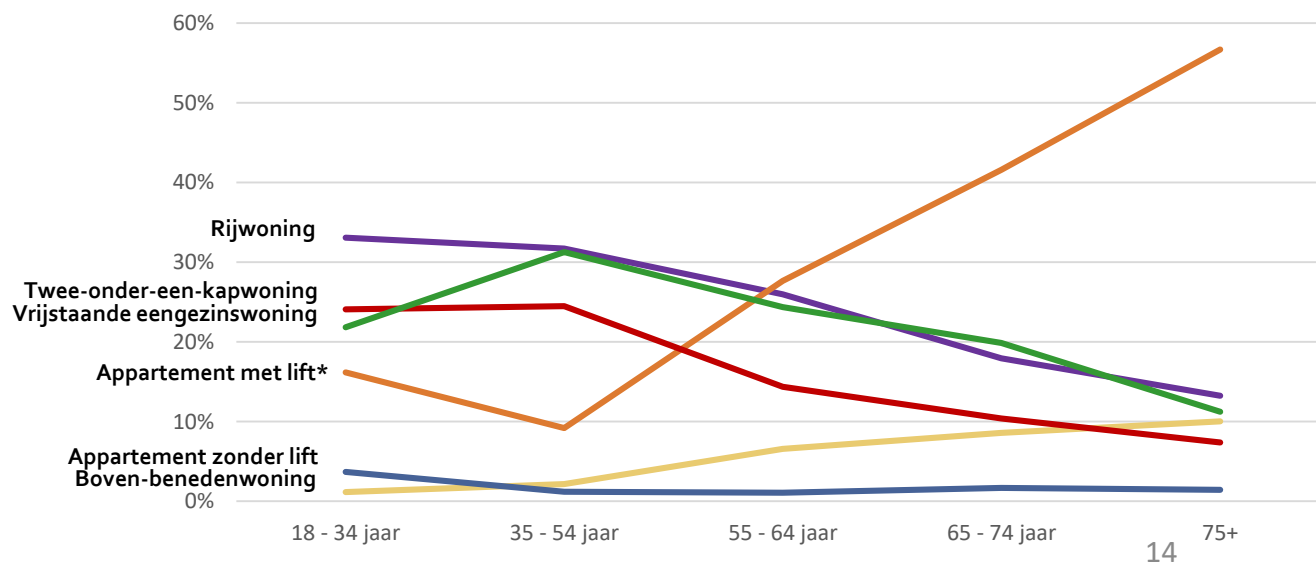
De relatief sterke vraag naar vrijstaande eengezinswoningen en appartementen met lift komt met name van veel senioren, die dit als hun volgende woning zien. Echter, de verhuisintentie onder deze groep is relatief laag.

Het verschil tussen de vraag naar en aanbod van woningtypes laat een vraag naar woonkwaliteit zien. Dit zagen we ook al in de woonmilieu wensen terug. Men wil betere woningen: minder standaard, luxer/ruimer, waar men ook in de toekomst kan (blijven) wonen.

* In het onderzoek is geen aparte categorie 'gelijkvloerse woning' opgenomen. We verwachten dat een deel van de vraag naar een appartement met lift de vraag naar een gelijkvloerse woning betreft, zoals een patiowoning of een woning in een hof.



Voorkeur woningtype per leeftijdscategorie



6. Woonvoorkeuren

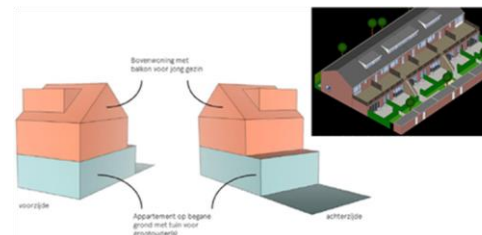
Woonconcepten

Naast algemene woonvoorkeuren en voorzieningen is gevraagd naar enkele specifieke woonvormen: meergeneratiewoningen, friends woningen en tiny houses.

Gemeenten krijgen steeds vaker vragen over de mogelijkheden om met meerdere generaties samen te wonen in een woning of op een perceel (mantelzorgwoningen, meergeneratiewoningen, etc.). Van de drie uitgevraagde woonconcepten is er de meeste interesse voor het woonconcept meergeneratiewoningen, namelijk 14%. De leefstijlen aqua en blauw vinden deze woonvorm het minst aantrekkelijk. Dit is te verklaren omdat zij hechten aan hun privacy. Het enthousiasme voor deze woonvorm is het grootst onder oudere alleenstaanden in de leeftijd 55-74 jaar.

Van de respondenten heeft 9% interesse getoond in friends wonen. De oranje/gele leefstijl (**creatief, actief**) heeft de meeste interesse hiervoor. Het minst geïnteresseerd hierin is de paarse leefstijl. Een derde van de alleenstaanden zonder kinderen tussen de 18 - 34 jaar vindt deze woonvorm (zeer) aantrekkelijk. Dit betekent dat dit concept een belangrijke bijdrage kan leveren aan het bedienen van starters. Maar ook ouderen kunnen tot de doelgroep worden gerekend: 19% van de groep 55-64-jarigen vindt deze woonvorm aantrekkelijk.

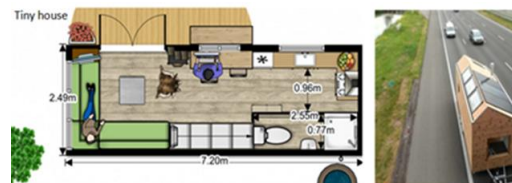
Van de respondenten heeft 13% aangegeven tiny houses aantrekkelijk te vinden. De oranje doelgroep heeft de meeste interesse hiervoor getoond. Ook alleenstaanden zonder kinderen zijn enthousiast. Deze woonvorm wordt vaker zeer aantrekkelijk gevonden onder de groep die wil wel verhuizen, maar niks kan vinden.



Uit: BNA Onderzoek, 2016



Friends-woningen/AM, Amsterdam



Meergeneratiewoningen: Zelfstandig wonen in een gedeelde (groep) woning(en). De woning of groep woningen wordt bewoond door huishoudens uit verschillende levensfasen, waarvoor gezamenlijke ruimtes en faciliteiten aanwezig zijn. Zaken zoals zorg worden samen geregeld.

Friends woningen: Uit kostenoverwegingen en ter voorkoming van vereenzaming wonen ongebonden twintigers maar ook alleenstaande ouderen samen. De woning heeft meerdere gelijkwaardige (zit-/)slaapkamers en de woonkamer, keuken en badkamer worden gedeeld.

Tiny houses: Dit is een compacte en autonome/onafhankelijke woonvorm bestaande uit klein volwaardige woonruimten tot zo'n 30m². De woning is vaak in hoge mate duurzaam en/of zelfvoorzienend, flexibel en divers.

6. Woonvoorkeuren

Betaalbaar wonen

Als gevolg van stijgende woon- en energielasten in de huur- en koopsector is de betaalbaarheid van het wonen een groeiend aandachtspunt.

In de tabel hiernaast is de verdeling weergegeven van de respondenten naar inkomen en woningwaarde. We veronderstellen dat het inkomen een maat vormt voor de mate waarin men een woning van een bepaalde waarde kan bewonen. Dit is niet altijd het geval. Zeker bij ouderen doet zich de situatie voor dat het inkomen laag is (pensioen), terwijl men een fors opgeslagen vermogen heeft (afgeloste eigen woning).

In de huursector zien we scheve verhoudingen ontstaan. We spreken van *goedkoop scheefwonen* als men woont in een sociale huurwoning terwijl het inkomen modaal of hoger is. In de regio Hart van Brabant is dit 2%. De groep met een laag inkomen, die op dit moment in de middeldure en dure huursector woont, bedraagt slechts 1%.

De groep huishoudens met een inkomen tussen € 1.900 en € 3.200 per maand woont deels in de sociale huursector, deels in de middeldure en dure huursector. Deze groep kan grotendeels worden aangemerkt als doelgroep voor de middeldure huursector. We zien dat de voorraad aan middeldure huurwoningen aanzienlijk kleiner is dan de omvang van de doelgroep.

		Netto inkomen per maand							
		Minder dan 1.050,- per maand	Tussen de 1.050,- en 1.450,- per maand	Tussen de 1.450,- en 1.900,- per maand	Tussen de 1.900,- en 3.200,- per maand	Tussen de 3.200,- en 4.000,- per maand	Tussen de 4.000,- en 5.000,- per maand	Meer dan 5.000,- per maand	Weet niet/ wil ik niet prijsgeven
Verwachte verkoopprijs	Minder dan 130.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	130.000 tot 160.000	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	1%
	160.000 tot 185.000	0%	0%	1%	3%	1%	0%	0%	1%
	185.000 tot 230.000	1%	1%	2%	8%	3%	1%	0%	3%
	230.000 tot 275.000	0%	0%	1%	6%	5%	2%	0%	2%
	275.000 tot 360.000	0%	0%	1%	6%	6%	4%	1%	3%
	360.000 tot 430.000	0%	0%	0%	2%	2%	4%	2%	1%
	430.000 tot 600.000	0%	0%	0%	1%	1%	2%	3%	2%
	600.000 tot 800.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
	Meer dan 800.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
weet ik niet/ wil ik niet prijsgeven		0%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	4%

		Netto inkomen per maand								Totaal
		Minder dan 1.050,- per maand	Tussen de 1.050,- en 1.450,- per maand	Tussen de 1.450,- en 1.900,- per maand	Tussen de 1.900,- en 3.200,- per maand	Tussen de 3.200,- en 4.000,- per maand	Tussen de 4.000,- en 5.000,- per maand	Meer dan 5.000,- per maand	Weet niet/ wil ik niet prijsgeven	
Verwacht huurbedrag	Minder dan 414 per maand	3%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	1%	9%
	414 tot 592 per maand	9%	10%	10%	5%	1%	0%	0%	4%	39%
	592 tot 711 per maand	4%	5%	8%	8%	1%	0%	0%	3%	29%
	711 tot 800 per maand	0%	0%	1%	4%	2%	0%	0%	1%	8%
	800 tot 900 per maand	0%	0%	0%	3%	1%	0%	0%	1%	6%
	900 tot 1.200 per maand	0%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	4%
	Meer dan 1.200 per maand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
	Weet ik niet/ wil ik niet prijsgeven	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	5%
Totaal		17%	18%	21%	22%	6%	1%	1%	14%	100%

Verhouding inkomen en huur-/kooprijzen (Springco)

Goedkope scheefheid

Doelgroep middeldure huursector

Omvang middeldure huursector

7. Verhuisceneigdhed

Wilt u binnen twee jaar verhuizen?

10% van de totale regio geeft aan beslist wel te willen verhuizen. In 2014 was dit in het Hart van Brabant 7%. Ook de groep die eventueel wil verhuizen is gestegen van 24 naar 29% en de groep die wel zou willen verhuizen, maar die niets kan vinden is gestegen van 4 naar 9%. Deze grotere verhuisintentie hangt samen met de ontwikkeling van de economie. In tijden van hoogconjunctuur ervaren mensen meer mogelijkheden en een behoefte om een stap te zetten in hun wooncarrière.

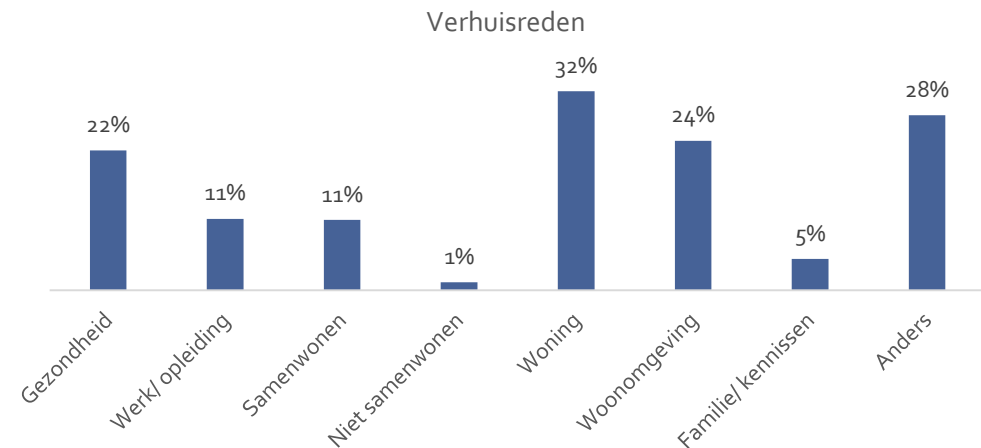
Wanneer we kijken naar welke groepen relatief vaak verhuizen, dan blijkt dat:

- Alleenstaanden (met/ zonder kinderen) het vaakst willen verhuizen.
- Het qua leeftijd vooral jongeren zijn die verhuisplannen hebben. Ouderen willen het minst vaak verhuizen.
- De groep die wil verhuizen, maar niets kan vinden betreft vooral gezinnen tussen de 35–44 jaar die op zoek zijn naar een vrijstaande woning in een *dorps, landelijk of luxe woonwijk* milieu en paren tussen 65-74 jaar die op zoek zijn naar een appartement of een vrijstaande woning.

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen. Een beter/moeter of groter huis is de voornaamste reden om te willen verhuizen. Zorgen over de gezondheid zijn voor 22% van de huishoudens het belangrijkste verhuismotief. Bij de antwoordcategorie 'Anders' noemde 6% het feit dat de woning niet gelijkvloers/ toekomstgericht is als reden.

	Hart van Brabant	Dongen	Gilzeen Rijen	Goirle	Hilvarenbeek	Loon op Zand	Oisterwijk	Waalwijk	Tilburg	Heusden
Verhuisceneigdhed*										
Ja, beslist wel	10%	7%	6%	6%	7%	6%	7%	7%	13%	8%
Eventueel wel, misschien	29%	24%	28%	28%	27%	28%	26%	28%	30%	27%
Zou wel willen, maar kan niets vinden	9%	8%	7%	11%	9%	9%	11%	9%	8%	7%
Nee, beslist niet	43%	52%	49%	46%	49%	47%	45%	46%	40%	49%
Ik heb reeds een andere woning gevonden	2%	2%	1%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%
Weet ik niet/geen mening	7%	7%	8%	7%	5%	7%	7%	8%	6%	8%

* Wilt u binnen nu en twee jaar verhuizen?



7. Verhuiscgeneigdheid

Verhuisrichting

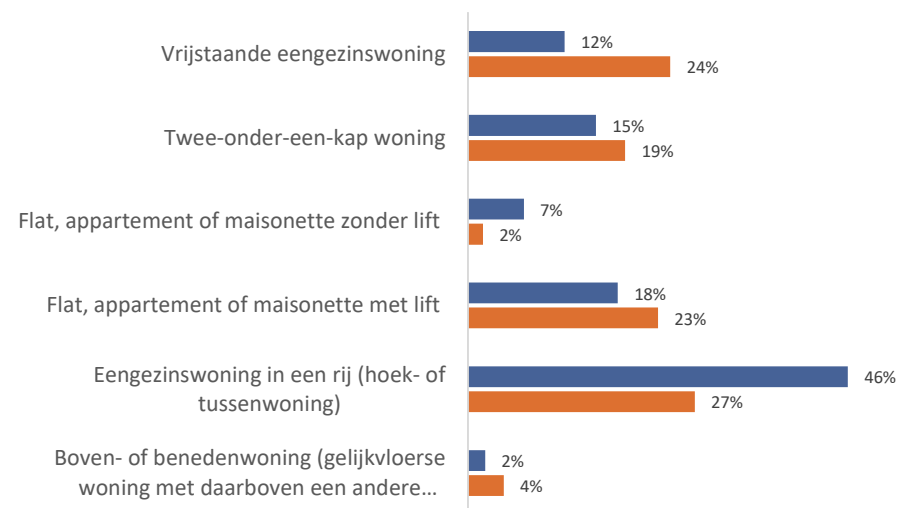
Binnen de verhuiscgeneigdheid van respondenten is ook gevraagd naar de verhuisrichting.

De meeste huishoudens in Hart van Brabant die willen verhuizen, willen in de eigen gemeenten blijven (44%). Daarnaast wil 38% wil zelfs in de eigen woonomgeving blijven. Indien met op zoek gaat naar een andere woning is de nabijheid van voorzieningen zoals winkels en groen een belangrijke factor.

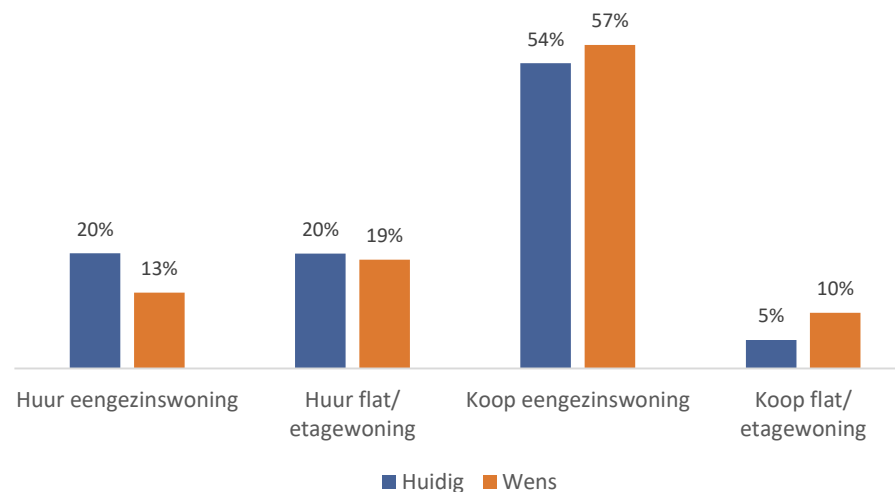
Woonvoorkeuren

De woningvoorraad in Hart van Brabant kent veel grondgebonden woningen. De meeste huishoudens wensen een eengezinswoning. De voorkeur voor een eengezinskoopwoning (en dan vooral een vrijstaande woning) overheerst (57%).

We zien een hogere wens van huishoudens voor een etagewoning of appartement. We duiden dit als een wens voor differentiatie van het aanbod. Eerder zagen we al de interesse in woonconcepten als meergeneratiewoningen en leefgemeenschappen (friends-wonen). Differentiatie kan ook grondgebonden plaatsvinden in patio- of hofwoningen.



Vershilanalyse woningtype (Springco)



Vershilanalyse bouwvorm en eigendom (Springco)

8. Wonen en ouder worden

Wonen en ouder worden

In het onderzoek hebben we ook gevraagd naar voor ouderen geschikte woningen. Twee vragen gingen hierover. De eerste over de bereikbaarheid van de woning zonder trappen lopen. De tweede vraag ging over het gelijkvloers zijn van woonkamer, keuken, sanitaire voorzieningen en tenminste één slaapkamer.

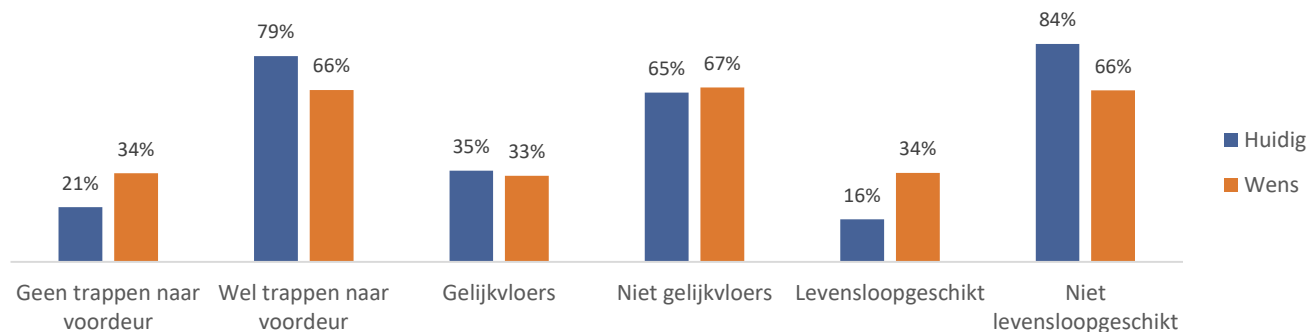
21% heeft aangegeven nu geen trappen te hoeven lopen naar de woonkamer. In totaal heeft 35% van de respondenten aangegeven momenteel in een gelijkvloerse woning te wonen.

Aan mensen die eventueel willen verhuizen is ook gevraagd of zij als volgende woning een gelijkvloerse/levensloopgeschikte woning wensen. 16% geeft aan nu in een levensloopgeschikte woning (dit is zonder trap naar de woonkamer én gelijkvloers) te wonen en 34% geeft aan in een levensloopgeschikte woning te willen wonen (zie grafiek hieronder). Er is een verdubbeling van het aantal levensloopbestendige woningen gewenst.

Wanneer we kijken naar wie graag een levensloopgeschikte woning zou willen, dan blijkt dat 30% van de jongere ouderen tussen de 55 en 64 jaar die wens te hebben. Van deze groep jongere ouderen geeft 8% aan eventueel wel te willen verhuizen maar geen geschikte woning te kunnen vinden. Deze groep kenmerkt zich door een modaal of lager dan modaal inkomen en ze zijn vooral op zoek naar het woonmilieu *dorps* of *rustige stadswijk*. Ze geven bij een volgende verhuizing de voorkeur aan een *flat*, *appartement* of *maisonnette met lift*.

Onder de groep 75+'ers geeft bijna 4% aan zeker te willen verhuizen. Zij zoeken vooral een *flat*, *appartement* of *maisonnette met lift* in een *dorps* woonmilieu.

We merken hierbij op dat uit ervaring blijkt dat ouderen wel aangeven dat zij willen verhuizen, maar het vaak toch niet doen. Vaak is er nog geen absolute noodzaak, maar ook vindt men het aanbod veelal niet aantrekkelijk (prijs, type, ligging). Op de langere termijn zal de vraag naar gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen door de vergrijzing verder toenemen.



Deze grafiek heeft alleen betrekking op verhuisgeïnteresseerden.

9. Wonen en duurzaamheid

Wonen en duurzaamheid

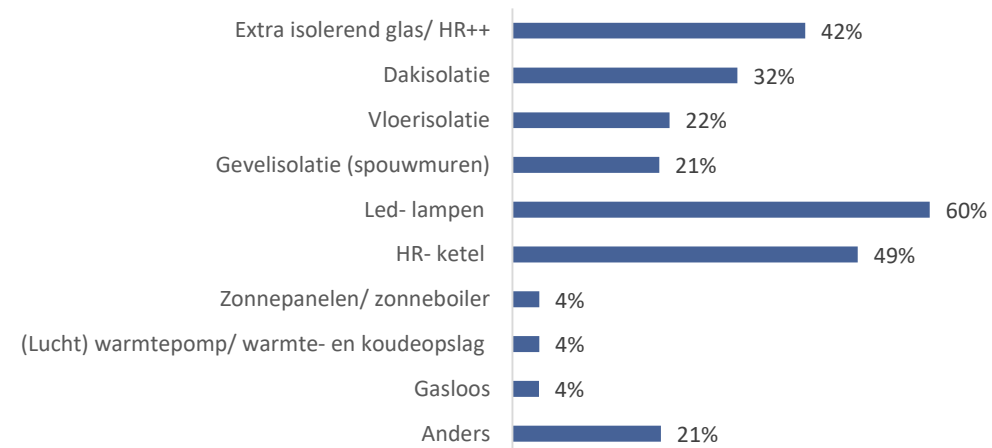
Een van de thema's in de vragenlijst was duurzaamheid. Aan respondenten is gevraagd of zij in de afgelopen 10 jaar verbeteringen hebben aangebracht in de woning gericht op duurzaamheid en zo ja, welke. 36% van de respondenten heeft aangegeven duurzaamheidsaanpassingen te hebben gedaan. De vraag is vooral veel door kopers beantwoord. Uit de grafiek rechts blijkt dat deze respondenten met name ledlampen, een hr-ketel en extra isolerend glas hebben aangebracht.

Ten opzichte van de andere leeftijdscategorieën, hebben jongeren (18-34 jaar) minder vaak duurzaamheidsaanpassingen doorgevoerd. Van deze groep heeft 6% aanpassingen gedaan. Dit kan deels verklaard worden door een lager inkomen en het vaker wonen in een huurwoning.

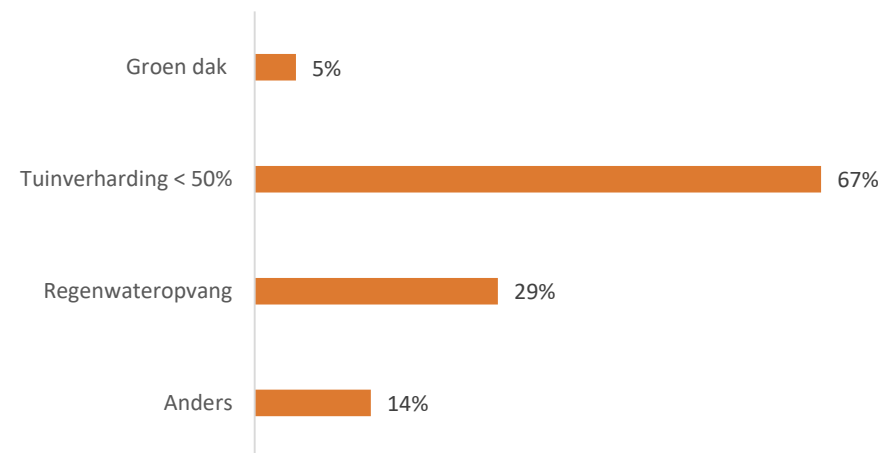
Van de laagste inkomenscategorie (<€1050 netto per maand) heeft 11% duurzaamheidsaanpassingen gedaan. Van de hoogste inkomenscategorie (>€5000 netto per maand) is dit 30%.

Ook is gevraagd of ze maatregelen hebben genomen om de woning/ kavel beter aan te passen aan klimaatverandering. 14% heeft aangegeven dit te hebben gedaan. De grootste groep hiervan heeft (een deel van de) tuinverharding verwijderd. Bij zowel de duurzaamheid- als klimaataanpassingen blijken vooral de rood/paarse leefstijl aanpassingen te hebben doorgevoerd.

Gerealiseerde aanpassingen duurzaamheid



Gerealiseerde aanpassingen klimaatverandering



10. Langere termijn

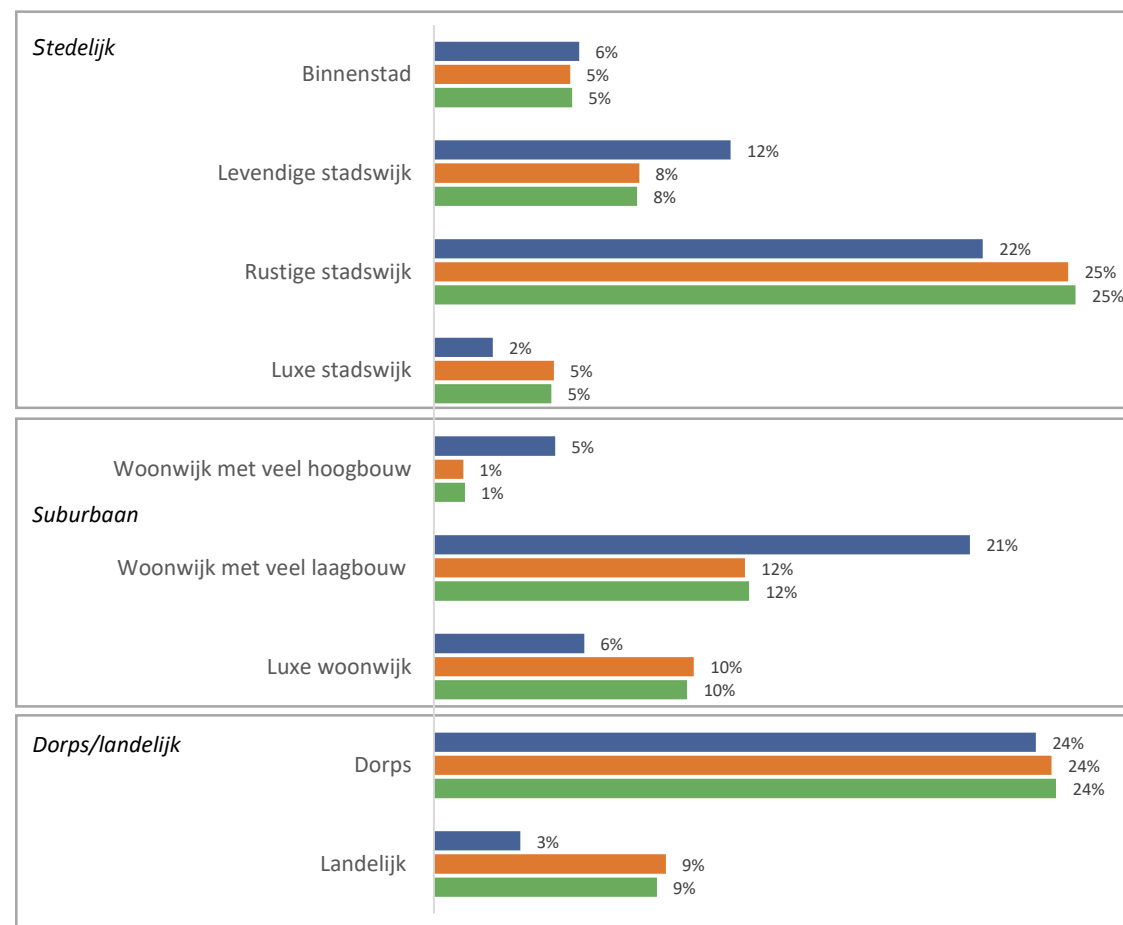
Ontwikkelingen naar 2030

Hiervoor hebben we de huidige situatie en wenssituatie van de inwoners van Hart van Brabant beschreven. Deze resultaten hebben we vertaald naar de langere termijn op basis van de demografische prognoses op huishoudensniveau van de provincie Noord-Brabant (zie methodiek bijlage 7).

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de regio tot 2030 met ruim 5% groeien. Naar 2040 toe wordt een groei van ongeveer 7% verwacht. Naast natuurlijke groei verwacht de regio ook een groei van 'expats' (huishoudens die voor werk vanuit andere delen van Nederland en buiten de landsgrenzen naar Hart van Brabant verhuizen) en vluchtelingen. Deze groepen zijn niet specifiek in dit onderzoek betrokken.

Uitgaande van gelijkblijvende woning- en woonmilieuvorkeuren per type huishouden, zoals in dit onderzoek gemeten, zien we dat de verschillen zoals die zich nu voordoen in de vraag en aanbod van woonmilieus in de periode tot 2030 in stand blijven. Dat betekent dat de geconstateerde verschillen tussen de samenstelling van de vraag naar woningen en de woningvoorraad een structureel karakter hebben.

Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen (zie bijlage 6). Deze worden vooral gevraagd in de woonmilieus *dorps*, *landelijk*, *rustige stadswijk* en *luxe woonwijk*.



Verschilanalyse woonmilieus langere termijn (Springco)



11. Conclusies & aanbevelingen

8

Woontevredenheid hoog en gestegen

Bewoners van Hart van Brabant zijn zeer tevreden over hun woonomgeving en woning. Respondenten beoordelen het wonen in de regio gemiddeld met een 8. Het percentage tevreden en zeer tevreden bewoners is sinds 2014 gestegen van 51% naar 61%. Het imago kenmerkt zich met termen als dorps, groen en rustig aan de positieve kant en parkeren, verkeer en groen aan de negatieve kant. Het aspect groen komt in beide lijstjes voor; over de omvang en het onderhoud van het groen is men in verschillende woonmilieus minder tevreden.

We zien verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden en tussen groepen. Zo zijn ouderen meer tevreden dan de jongeren in dit onderzoek. Bewoners waarderen hun woonomgeving vooral hoog vanwege de woning en de omgang met de bewoners. Openbaar groen, netheid en parkeren zijn belangrijke aandachtspunten voor het beheer van de woonomgeving.

Vraag naar meer diversiteit - woonmilieus

Het blijkt dat er een sterk overschot is aan woonwijken met veel *laagbouw, levendige stadswijken* en woonwijken met *hoog- en laagbouw*. We signaleren tekorten aan de woonmilieus *landelijk, luxe woonwijk, luxe stadswijk, rustige stadswijk* en *dorps*. We zien dit verschil in vraag en aanbod van woonmilieus als een duidelijke vraag naar kwaliteit. Men wil betere stedelijke wijken (luxe stadswijk, rustige stadswijk), minder standaard (suburbane) wijken, en meer ruimte en interactie met de natuur (landelijk).

Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen en buurten is het de beleving van de inwoners, die het woonmilieu bepaalt. Zo kunnen woonwijken worden opgezet of getransformeerd die meer landelijk, dorps en luxe ervaren worden.

Vraag naar meer diversiteit - woningtypes

In bepaalde gebieden en woonmilieus zien we te weinig appartementen met lift en te weinig vrijstaande woningen. We zien een hogere wens van oudere huishoudens voor een appartement met lift. Dit kan ook vraag naar gelijkvloerse woningen, zoals een patiowoning of hofwoning, betreffen. In de *rustige stadswijk* is er een tekort aan eengezinswoningen. Veel huishoudens wensen een betaalbaar vrijstaande woning.



De 'match' tussen vraag en aanbod van woningtypes laat net als bij woonmilieus een vraag naar woonkwaliteit zien. Men wil betere woningen: minder standaard, luxer/ruimer, waar men in de toekomst kan (blijven) wonen. De wens om in een vrijstaande woning te wonen kan vertaald worden als een wens om in een woning te wonen met meer eigen identiteit, niet de standaard woning in een rij.

Op de woningmarkt duurt het even voordat de vraag ook daadwerkelijk omgezet kan worden in aanbod. Dat is één van de redenen waarom mensen terecht komen in een woning waar ze gegeven de situatie wel genoeg mee nemen maar eigenlijk niet willen wonen. Daarnaast zal de markt blijven zoeken naar producten met het hoogste rendement waardoor er veel standaard woningen worden ontwikkeld. Reden om een lange adem te hebben en weloverwogen keuzes te maken in de woningbouwprogrammering.

11. Conclusies & aanbevelingen



Sterke mix van leefstijlen

De regio kenmerkt zich door een sterke mix van leefstijlen. De leefstijlen die groepsgericht zijn worden goed bediend. Meer aandacht is wenselijk voor rood (vrijheid), paars (status), blauw (kwaliteit) en aqua (ruimte).

Verhuisgeneigdheid gebruiken voor stimuleren doorstroming

De verhuisgeneigdheid is gestegen. Alleenstaanden, jongeren en lage inkomensgroepen willen het vaakst verhuizen. Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen. Vaakst genoemde verhuisredenen zijn een beter/mooier of groter huis en zorgen over de gezondheid. De meeste huishoudens die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven.

Wanneer we de huishoudens nemen die zeggen zeker te gaan verhuizen, en analyseren welke woning ze achterlaten en welke woning ze willen betrekken, dan zien we een overschot aan huurwoningen en een tekort aan koopwoningen. De grotere verhuisintentie (ook gerelateerd aan de huidige conjunctuur) vanuit de regio zelf zal zoveel mogelijk in de bestaande voorraad moeten worden opgevangen. Dit vraagt o.a. om doorstroming. In elke leeftijdscategorie is er een latente verhuiswens (antwoord: 'misschien wel') deze groep kan bediend worden met aantrekkelijke producten waardoor vaak voor andere doelgroepen gewilde woningen vrij komen op de markt.



Druk op betaalbaarheid van het wonen

De doelgroep voor de middeldure huursector is aanzienlijk ruimer dan de voorraad aan middeldure huurwoningen. Door gebrek aan koopwoningen en strengere toewijzingen voor sociale huurwoningen accepteert deze groep hoge woonlasten. Zij vinden een woning in de duurdere huursector, in de koopsector of in de sociale huursector.

Het generieke tekort aan woonaanbod leidt voor deze groep tot niet-passend wonen en vraagt om aandacht. Verhuismogelijkheden worden beperkt door de betaalbaarheid van het aanbod. Antwoord hier op kan zijn het bevorderen van doorstroming, het vergroten van het aanbod aan middeldure huurwoningen en toevoegen van sociale woningen.

Verdubbeling van levensloopbestendige woningen en differentiatie in woonconcepten

De vraag van ouderen naar voor hen geschikte woningen zien we terugkomen in een hogere vraag naar appartementen met lift/ gelijkvloerse woningen, het vaak genoemde gezondheid bij de verhuismotieven en bij de interesse voor het woonconcept meergeneratiewoningen en het friends-concept.



11. Conclusies & aanbevelingen



Ondanks de lage verhuigeneidheid van ouderen, concluderen we dat er meer gelijkvloerse woningen nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Er is een wens voor meer differentiatie aan woonconcepten voor ouderen. Met betrekking tot appartementen maar ook grondgebonden (patio's, hof). Deze vraag zal richting 2030 verder toenemen. Hiermee dient rekening te worden gehouden in het woonbeleid. Tevens zijn oudere alleenstaanden in huureengezinswoningen een belangrijke aandachtsgroep voor de – zeer wenselijke - doorstroming.

Duurzaamheidsaanpassingen stimuleren

We zien in dit onderzoek dat oudere woningeigenaren en mensen met hogere inkomens in een koopwoning vaker duurzaamheidsaanpassingen hebben gedaan.



Richting de toekomst kunnen investeringen in duurzaamheid van woningen (besparingen op het energieverbruik en de energielasten) bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Hiervoor moet de bestaande voorraad verduurzaamd worden (blijft daardoor toekomstbestendig). Het rijk stimuleert diverse duurzaamheidsmaatregelen. We adviseren daarnaast in te zetten op gebieden met een rode/paarse leefstijl en een relatief hoog inkomen op het stimuleren van de private woningeigenaren om zelf verduurzamingsmaatregelen te treffen.

Verbeteren kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Om aan de vraag te voldoen dient de kwaliteit van de bestaande voorraad 'verbeterd' of in stand te worden gehouden. Een kwaliteitsslag is nodig om tegemoet te komen aan de groep die wil verhuizen en niks kan vinden, maar mooier/beter/groter wil wonen.

Aandachtspunten woningbouwbeleid

Vanuit de overtuiging dat de burger/klant beter gekend én bediend dient te worden, luistert hetgeen bijgebouwd en/of herontwikkeld wordt steeds nauwer. Nieuwbouw moet vooral aansluiten op de regionale vraag, zoveel mogelijk binnen bestaand gebied worden gerealiseerd en nabij winkels, groen en voorzieningen liggen. Men wil betere stedelijke wijken en minder standaard suburbane wijken, met levensloopgeschikte woningen voor ouderen en eengezinswoningen voor jongeren.



Geef in het woningbouwbeleid aandacht aan appartementen in *dorp en stadswijk*, vrijstaande woningen in *dorpen, landelijk en luxe woonwijken* en eengezinswoningen in *stadswijken*. Richt beleid op het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen. Stuur waar mogelijk op een gedifferentieerd aanbod waarin ook ruimte is voor nieuwe en creatieve woonconcepten zoals meergeneratiewoningen, friends-woningen en bewust kleiner wonen (tiny houses). Bijzondere woonvormen verdienen een plek in het woonbeleid. Vanwege de populariteit van de friends-woning onder jongeren op de woningmarkt bij een tegelijkertijd krap betaalbaar woningaanbod, kan bijvoorbeeld worden overwogen om dit concept ook en misschien vooral in de bestaande (sociale huur) woningvoorraad te realiseren.

Wij adviseren per gemeente en deelgebied te bekijken hoe de huidige voorraad en de zachte en nog te ontwerpen nieuwbouwplannen beter kunnen aansluiten bij de vraag om kwaliteit en differentiatie van het aanbod.

Bijlagen

Bijlage 1. Onderzoeksverantwoording

Doelgroep

Inwoners van 9 gemeenten in de regio tezamen vormend de regio Hart van Brabant.

Representativiteit

De resultaten zijn op totaal niveau representatief. Op woningmarktgebiedsniveau zijn de resultaten niet voor alle gebieden representatief. Indien er opvallende verschillen tussen gemeenten/gebieden waargenomen worden, zijn deze tekstueel beschreven.

Doel van het onderzoek

Hoe wilt u het liefst wonen en leven? Deze vraag stond centraal in dit onderzoek. Het onderzoek ging niet alleen over hoe mensen nu wonen en willen wonen, maar ook of de woonomgeving past bij hun leefstijl. In de vragenlijst konden ze aangeven of ze in een buurt wonen waar ze zich thuis voelen. Hoe beoordelen ze deze buurt? Is dit de plek waar ze het liefste wonen? Of zoeken ze een andere woonomgeving en woning die beter bij hen past?

Methodologie

Het onderzoek is primair online uitgezet o.b.v. schriftelijke uitnodiging van de gemeenten zelf. Het was mogelijk telefonisch een schriftelijke vragenlijst op te vragen. Aan het online onderzoek is een leefstijl module toegevoegd. Aan de hand daarvan is een leefstijlprofiel van de respondent opgesteld. In totaal zijn 13629 enquêtes afgenomen, waaronder:



Online: 96,7%



Schriftelijk: 3,3%

Om te corrigeren voor selectieve non respons zijn de uitkomsten gewogen naar leeftijd per gemeente in de volgende categorieën: 18-45 jaar, 45-65 jaar, 65-80 jaar en 80 jaar en ouder. Aan het onderzoek hebben weinig jongeren (>18 jaar) deelgenomen. Door hiervoor te wegen is de huishoudensverdeling gelijk gemaakt aan de verdeling van het CBS.

Gemeente	Populatie	Aantal verzonden	Aantal behaald online	Aantal behaald schriftelijk	Totale respons (online + schriftelijk)	Steekproef	Respons
Dongen	10879	4260	763	24	787	371	18%
Gilze en Rijen	10976	6240	1101	41	1142	371	18%
Goirle	10076	4056	807	54	861	370	21%
Heusden	18297	10291	1761	42	1803	376	18%
Hilvarenbeek	5187	5187	1065	21	1086	358	21%
Loon op Zand	10175	5923	928	16	944	370	16%
Oisterwijk	11206	5664	1061	22	1083	371	19%
Tilburg	97131	26400	3339	88	3427	383	13%
Waalwijk	21209	18157	2357	139	2496	377	14%

Responsoverzicht per gemeente (USP)

	Kwbo		CBS 2017	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Hart van Brabant	76%	24%	59%	41%
Dongen	80%	20%	69%	31%
Gilze en Rijen	74%	26%	63%	37%
Goirle	85%	15%	69%	31%
Heusden	81%	19%	67%	33%
Hilvarenbeek	88%	12%	75%	25%
Loon op Zand	79%	21%	62%	38%
Oisterwijk	84%	16%	67%	33%
Tilburg	68%	32%	52%	48%
Waalwijk	74%	26%	59%	41%

Vergelijking van de verhouding huur/koop tussen het onderzoek en CBS. In het onderzoek zijn de kopers oververtegenwoordigd. Hiervoor is niet gewogen, wel is de gevoeligheid nader beschouwd. Bij de onderwerpen tevredenheid, woonsituatie huidige en duurzaamheid kunnen er kleine effecten ten gunste van de kopers zijn (Springco).



Het veldwerk voor dit onderzoek is verricht door USP Marketing Consultancy.

Bijlage 1. Onderzoeksverantwoording

Verschillen met KWBO 2014

In 2014 werd het eerste gemeenschappelijk georganiseerde woningbehoefte onderzoek gehouden. In 2014 maakte gemeente Heusden geen deel uit van het onderzoek.

Ten opzichte van 2014 zijn aanpassingen verricht op de woonmilieus, leefstijlen en productsegmenten.

De woonmilieus hebben kleine tekstuele verschillen t.o.v. het onderzoek in 2014. De toelichting op de woonmilieus is te vinden in bijlage 3. De productsegmenten zijn weergegeven in de hiernaast staande tabel.

De leefstijlmethodiek is gewijzigd t.o.v. 2014. De methode is geënt op de internationale DISC-methodiek en beschreven in bijlage 2. Een belangrijk verschil met de methode in 2014 zijn de 'tussenkuren', waardoor kenmerkende verschillen binnen de leefstijlen kunnen worden benoemd. We onderscheiden nu 8 leefstijlen. Deze staan – globaal - als volgt in relatie tot de leefstijlen in 2014:

Rood + oranje = rood
Geel + lime = geel
Groen + aqua = groen
Blauw + paars = blauw

Ter toelichting. Wat velen als de rode doelgroep interpreteerden (vrijheid) valt binnen de huidige definitie als oranje te karakteriseren. Rood kenmerkt zich vooral door daadkracht.

In het onderzoek in 2014 zijn woonwerelden geïntroduceerd als een samentrekking van leefstijlen en woonambities (voorkeur woonmilieu plus voorkeur productsegment). Ook deze methodiek is aangepast als gevolg van de verandering in de leefstijlen. In bijlage 5 wordt op de woonwerelden ingegaan.

	Segment	Prijsklasse
Huur	Goedkoop laag	< 414
	Goedkoop middel	414 - 592
	Goedkoop hoog	592 - 711
	Middelduur laag	711 - 800
	Middelduur hoog	800 - 900
	Duur	> 900
Koop	Goedkoop laag	< 130.000
	Goedkoop middel	130.000 - 160.000
	Goedkoop hoog	160.000 - 185.000
	Middelduur middel	185.000 - 230.000
	Middelduur laag	230.000 - 275.000
	Duur laag	275.000 - 360.000
	Duur middel	360.000 - 430.000
Duur hoog	> 430.000	

Productsegmenten conform vragenlijst 2018

Ten opzichte van 2014 zijn de huurprijscategorieën iets gewijzigd. De grenzen waren toen €389, €557, €699, €800, €900, €1200 en €>1200.

Lager dan modaal	< €1900,- per maand
Modaal	Tussen €1900 en €3200,- per maand
Boven modaal	> €3200,- per maand

Gehanteerde definitie modaal inkomen 2018

Bijlage 1. Onderzoeksverantwoording

Tevredenheid

In de vragenlijst is gevraagd naar het totale oordeel over de woonsituatie. Deze vraag is uitgevraagd op een 7-puntsschaal van 'zeer ontevreden' tot 'zeer tevreden'. In 2014 is dat op dezelfde wijze uitgevraagd (zie grafieken hiernaast).

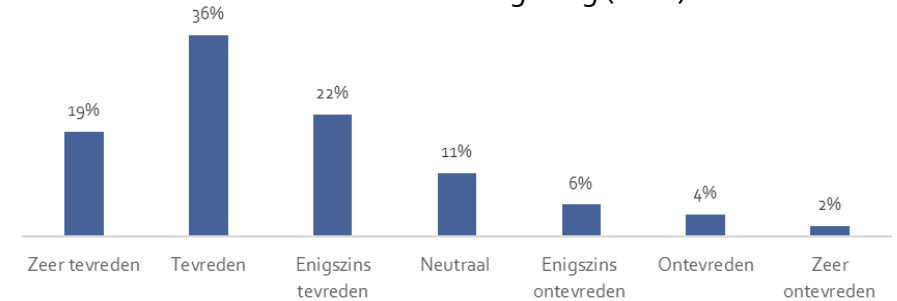
De tevredenheid is in de factsheets gerapporteerd als gemiddeld cijfer, waarbij de score – zoals in 2014 – is omgerekend naar een 10-puntsschaal. Wij zijn ons er van bewust dat er andere psychologische processen ten grondslag liggen aan een 7- en 10-puntsschaal. De gemiddelde score hoe deze nu gepresenteerd is zal dus ook kunnen afwijken van de gemiddelde score wanneer de vraag was uitgevraagd op een 10-puntsschaal. Door dezelfde methode te hanteren kunnen uitspraken gedaan worden over voor- dan wel achteruitgang van een woningmarktgebied of gemeente.

Prioriteitenanalyse

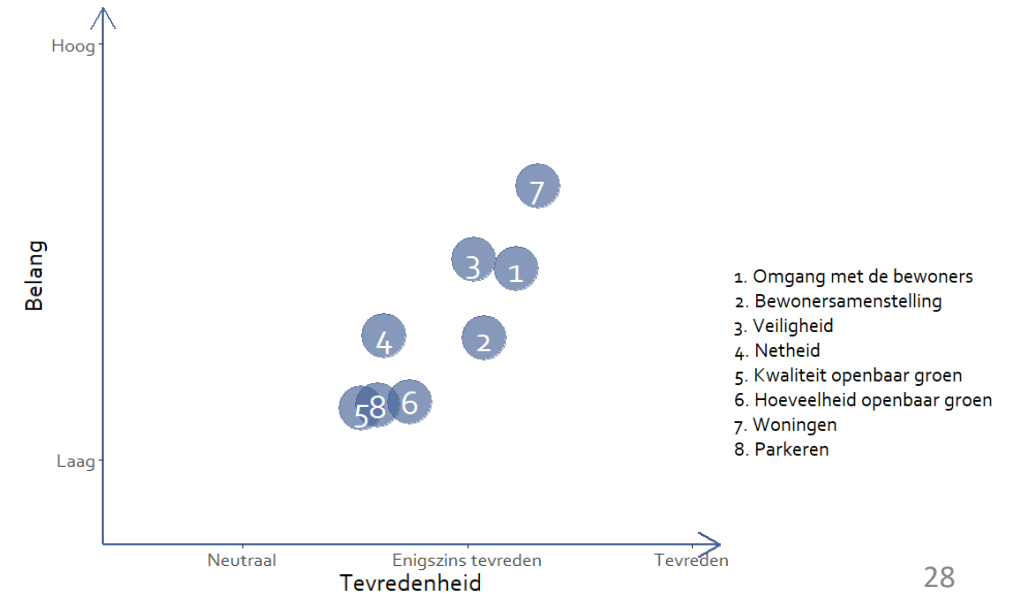
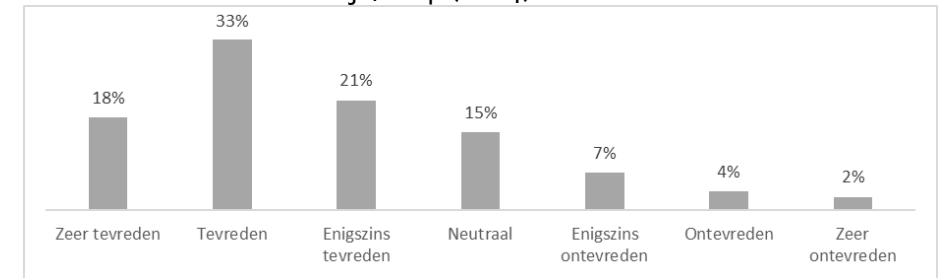
De prioriteitenanalyse voor tevredenheid is gebaseerd op een regressie. De afhankelijke variabele was de totale tevredenheid over de woonomgeving en de onafhankelijke variabelen waren de tevredenheidsscores op de deelaspecten van tevredenheid.

De scores op belang zijn de regressie coëfficiënten die uit het model zijn gekomen. Deze hadden een waarde tussen de 0 en de 0.26.

Totaaloordeel over uw directe woonomgeving (2018)



Totaaloordeel over uw wijk/dorp (2014)



Bijlage 2. DISC leefstijlen

Wat is het DISC model?

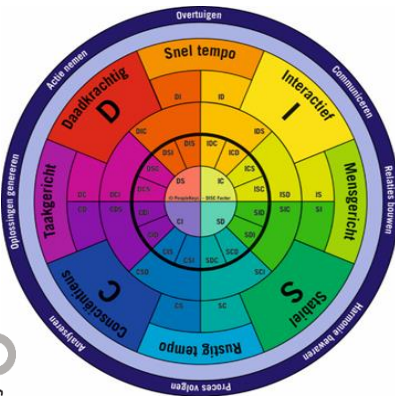


In deze studie hanteren we het DISC-model om de leefstijlen van mensen in beeld te brengen. Het DISC-model is ruim 90 jaar geleden ontwikkeld door William Marston en beschreven in zijn boek 'Emotions of Normal People' uit 1928. Marston werd geïnspireerd door het enkele jaren daarvoor publiceerde boek 'Psychological Types' (1921) van de gedragswetenschapper Carl Jung.

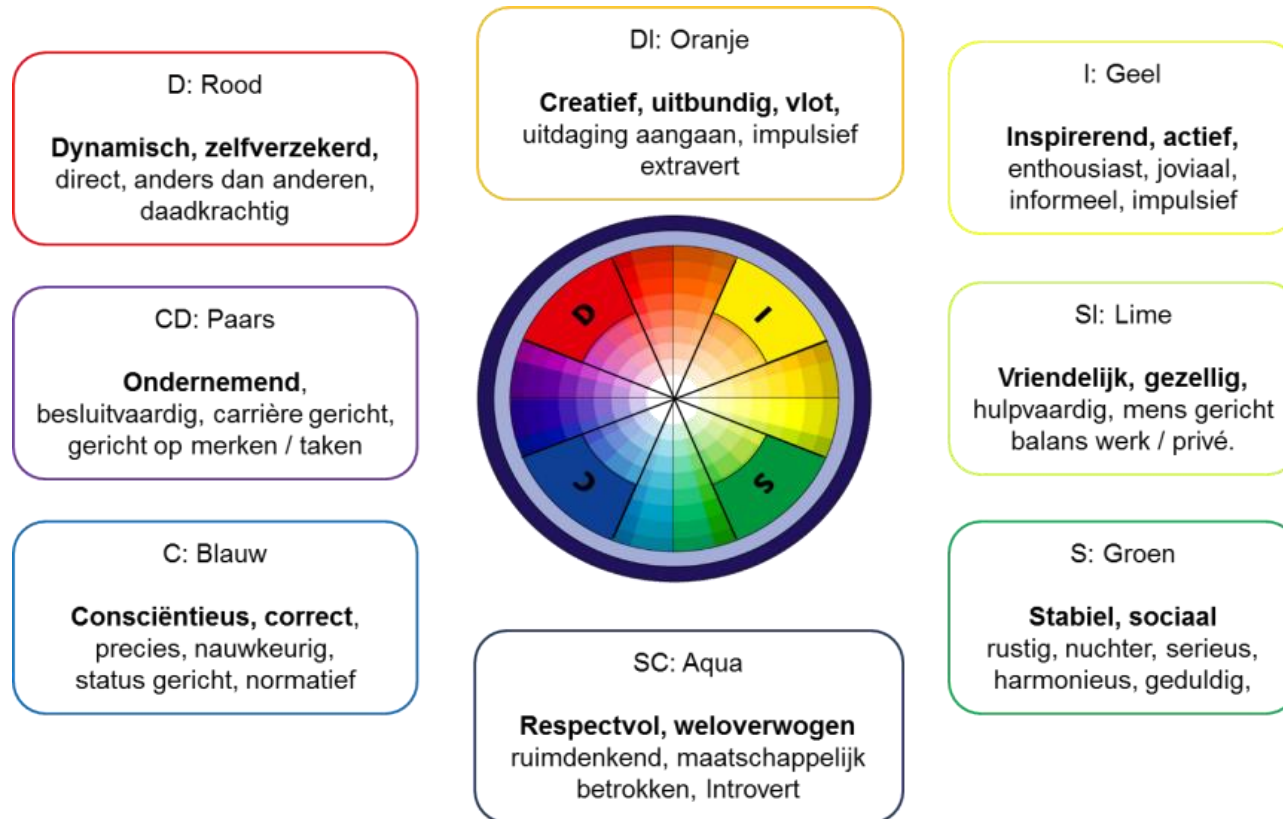
De laatste decennia is het model verder ontwikkeld voor HRM toepassingen. Op dit moment maken jaarlijks meer dan één miljoen mensen wereldwijd gebruik van deze wetenschappelijk gevalideerde DISC methode om inzicht te krijgen in hun gedrag- en communicatieprofiel.

Het DISC-model bestaat 8 leefstijlgroepen verdeeld over vier kwadranten, waar het model ook de naam aan ontleent. Op basis van de uitgebreide test worden mensen beschreven op basis van hun affiniteit met een of meer kwadranten: Daadkrachtig, Interactief, Sociaal en Consciëntieus. Tusseliggende groepen combineren twee kwadranten. De wijze waarop deze groepen naar de woningmarkt kunnen worden vertaald, wordt op de volgende bladzijden kort beschreven.

Op basis van vele data is door DISCvision een prognosemodel ontwikkeld op 6 ppc-niveau.

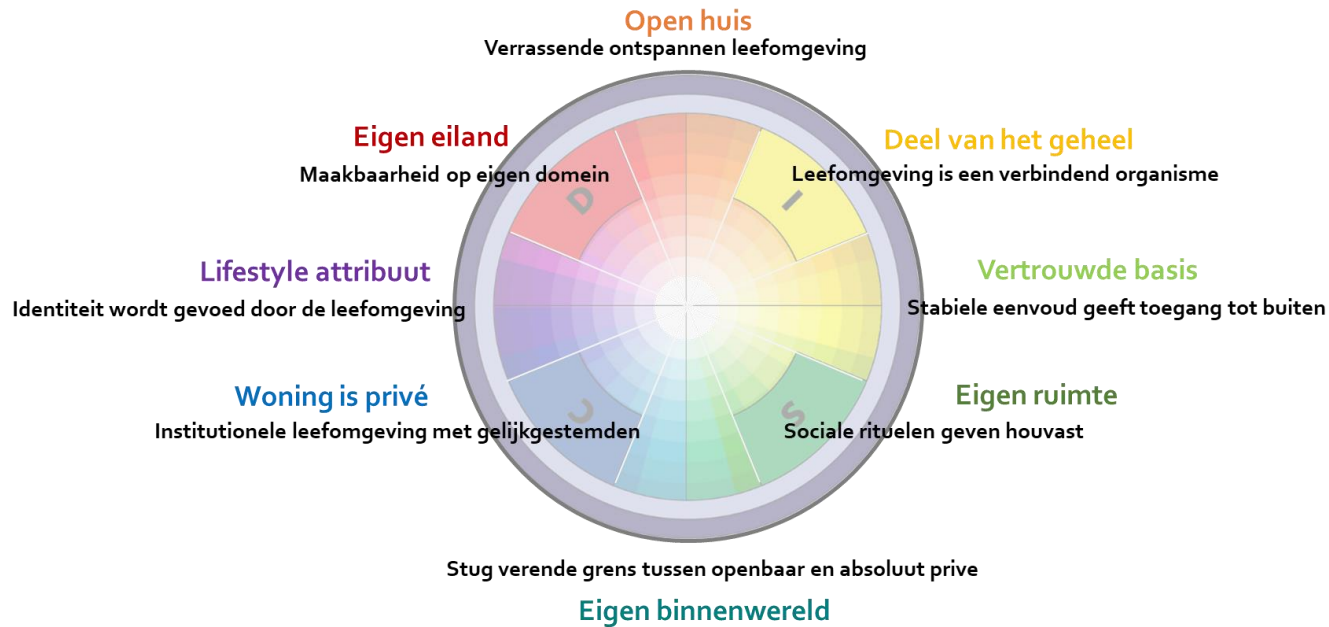


Bijlage 2. DISC leefstijlen



Karakterschets DISC leefstijlen

Bijlage 2. DISC leefstijlen



Leefstijlen in het woondomein

De DISC methode heeft betrekking op persoonlijkheid. Persoonlijkheid is veel stabielere dan inkomen of feitelijke leefomstandigheden. Hoewel de tijdgeest smaak en gedrag beïnvloedt, zorgt de persoonlijkheid altijd voor een specifieke inkleuring daarvan. Toegepast op het woondomein zien we de inkleuring zoals hiernaast gegeven.

Iemand met een rood profiel woont zoals hij of zij wil en laat zich weinig aangelegen liggen door wat anderen daar van vinden. Voor paars is de woning als een auto of kledingstuk: het vormt een attribuut die laat zien wie hij of zij is of zou willen zijn.). Voor blauw is het eigen domein privé; een leefomgeving met gelijkgestemden is een goede strategie om controle hierover te houden. Aqua leeft het liefst op zichzelf en laat – niet van harte – anderen tot het eigen domein toe en alleen dan wanneer het noodzakelijk is (de monteur, goede vrienden. Groen maakt eigen keuzes met betrekking tot het wonen, maar doet dit wel binnen het geheel van sociale conventies (hoe hoort het eigenlijk). Bij lime zijn woning en leefomgeving naadloos aan elkaar verbonden, de leefomgeving is het verlengstuk van de woning. Voor geel is de leefomgeving bij uitstek het gebied waar iedereen - jong en oud – zich thuis voelt. Iemand met een oranje profiel voelt zich het meest thuis in een leefomgeving, die verrast en niet dag in dag uit hetzelfde is.

Bijlage 2. DISC leefstijlen

Dynamisch en zelfverzekerd

Binnen de context van de woningmarkt heeft men vaak een stedelijke oriëntatie. De stad is bij uitstek de plek voor een individualistische vrije levensstijl door de dynamiek, de anonimiteit, een divers publiek en de verbindingen met andere steden.

Ondernemend

Deze groep bestaat uit carrièrerichte en vaak ook stedelijk georiënteerde professionals. Voor hen is het hoge culturele en retail voorzieningsniveau van belang. Deze groep maximaliseert op kwaliteit en herkent zich graag in de sociale omgeving waar men in woont.

Consciëntieus en correct

Deze groep is normatief ingesteld en heeft een voorliefde voor de statusrijke gebieden. Men woont 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.

Weloverwogen en respectvol

Deze groep is rustig en introvert en woont graag in een woonomgeving waar de verwachtingen helder zijn en er sprake is van traditionele normen en waarden. De meerderheid richt zich op de rustige, ruim opgezette woonmilieus met weinig verrassingen.

Stabiel en sociaal

Deze groep leidt graag een rustig en stabiel leven. Deze leefstijl springt niet graag uit de band, maar is nuchter en serieus van aard. Dit geldt ook voor het wonen. De functionaliteit is belangrijker dan de architectuur. Een deel van de groep zoekt de rust van het landelijk wonen op.

Vriendelijk en gezellig

Voor deze groep is wonen vooral ook een plek van ontmoeting; men wil deel uitmaken van een gemeenschap. Door het belang dat gehecht wordt aan het gezinsleven en sociale contacten in de buurt, voelen de meeste mensen uit deze groep zich het meest thuis in een 'gewone' woonwijk. De voorkeuren voor woning en woonmilieu zijn traditioneel van aard.

Inspirerend en actief

Deze groep is impulsief van aard en laat zich graag leiden door nieuwe verrassende ideeën. De groep leidt een actief bestaan, houdt van verschillen tussen mensen (heterogeniteit) en is niet bezig met wat anderen nu precies van hen denken.

Creatief en vlot

Status is voor deze groep niet gelieerd aan spullen. Beleving, expressie, ruimte voor creativiteit is meer van belang. Zij zoeken naar een woonsituatie waarin deze behoeften tot hun recht komen en die zich ook tonen bij de mensen in hun directe omgeving. Ze houden niet van een anonieme woonomgeving.

Bijlage 3. Woonmilieus



Binnenstad

*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.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

*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.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Bijlage 3. Woonmilieus



Luxe stadswijk

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.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum 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.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

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.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Bijlage 3. Woonmilieus



Luxe woonwijk

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.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De 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.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

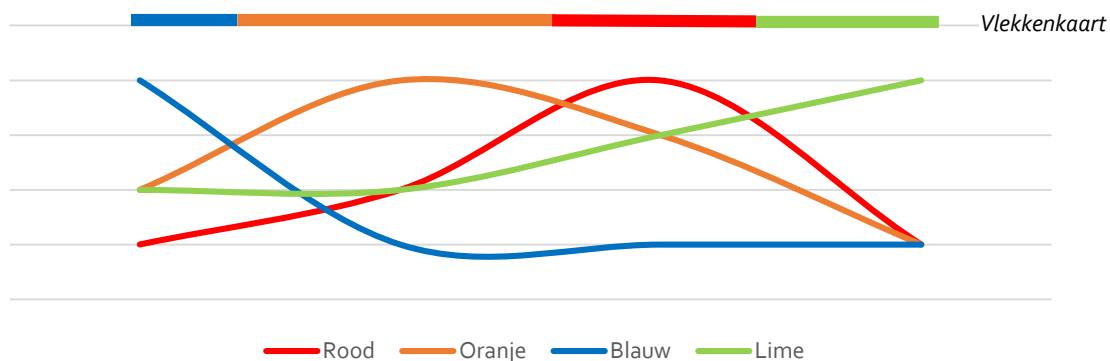
Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

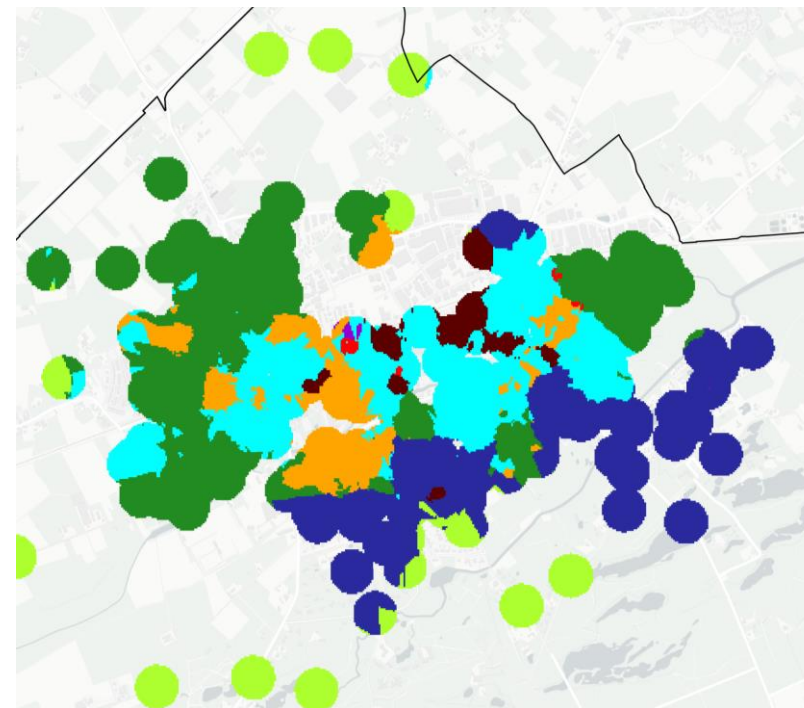
Bijlage 4. GIS-kaarten

Woonmilieus en leefstijlen op de kaart

In dit onderzoek zijn antwoorden van respondenten in beeld gebracht op zogenaamde vlekkenkaarten. De kaarten zijn vervaardigd op basis van de ongewogen veldwerkgegevens. Aan de informatie die elke respondent heeft verstrekt is een xy-coördinaat toegekend. De gemeten waarden worden gebruikt om door interpolatie een waarde toe te kennen aan onbekende gebieden. Per categorie wordt van alle gemeten waarden een soort landschap gemaakt. De verschillende landschappen worden over elkaar heen gelegd en daarbij wordt voor elk punt de hoogste waarde gebruikt. De vlekkenkaart is vervolgens een bovenaanzicht van dit gecombineerde landschap. Onderstaande grafiek is een versimpeling van dit proces. Bij het interpreteren van het kaartmateriaal geldt dat de bovenliggende kleur dus ook andere kleuren kan overlappen.



Visuele toelichting GIS-verantwoording (Springco)



Woonmilieukaart Oosterwijk

Bijlage 5. Woonwerelden

In navolging van het KWBO-onderzoek in 2014 hebben we een samentrekking gemaakt van leefstijlen en woonmilieuvorkeuren. Als gevolg van aanpassingen in de definities is de methodiek gewijzigd. We hebben een onderscheid gemaakt in urbaan (binnenstad, levendig stedelijk, rustig stedelijk, luxe stadswijk en woonwijk met veel hoogbouw), niet-urbaan (woonwijk met veel laagbouw, luxe woonwijk en dorps) en landelijk. Ook de DISC leefstijlen hebben we samengevoegd. We krijgen dan 8 woonwerelden, waarin een woonambitie wordt weergegeven:

Stedelijk & authentiek: zoekt het bijzondere van de stad (bakfietswijk, historie).

Samen & de stad: zoekt de gezamenlijkheid in het wonen (volkswijk, eigen clan).

Rustig & functioneel: zoekt een optimum tussen prijs en functionele kwaliteit (praktische stadswijk met voorzieningen).

Stads & allure: zoekt hoogwaardige woonkwaliteit in de stad (grachtenpand, stedelijke loft).

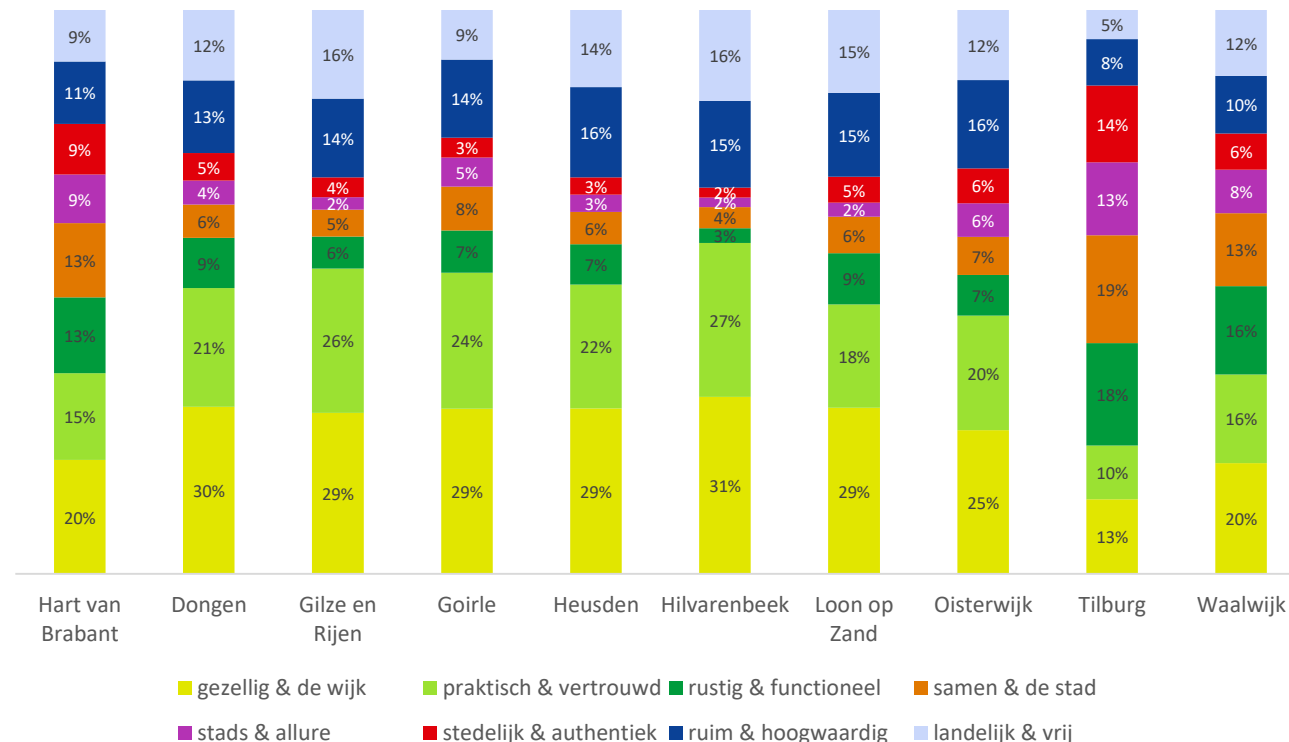
Ruim & hoogwaardig: zoekt letterlijk en figuurlijk ruimte, die buiten de stad kan worden gevonden (vrijstaand, eigen kavel)

Gezellig in de wijk: zoekt sociaal contact, kinderrijk (eengezinswoning, straat of plein)

Praktisch & vertrouwd: zoekt stabiliteit in het bekende en vertrouwde (geworteld, traditie).

Landelijk: zoekt de eigen plek in natuur of landschap (cottage, woonboerderij)

	Rood	Oranje	Geel	Lime	Groen	Aqua	Blauw	Paars
Binnenstad	Stedelijk & authentiek		Samen & de stad		Rustig & functioneel		Stads & allure	
Levendig stedelijk								
Rustig stedelijk								
Luxe stadswijk								
Woonwijk met veel hoogbouw	Ruim & hoogwaardig	Gezellig & de wijk			Praktisch & vertrouwd		Ruim & hoogwaardig	
Woonwijk met veel laagbouw								
Luxe woonwijk								
Dorps								
Landelijk	Landelijk & vrij							



Bijlage 5. Woonwerelden

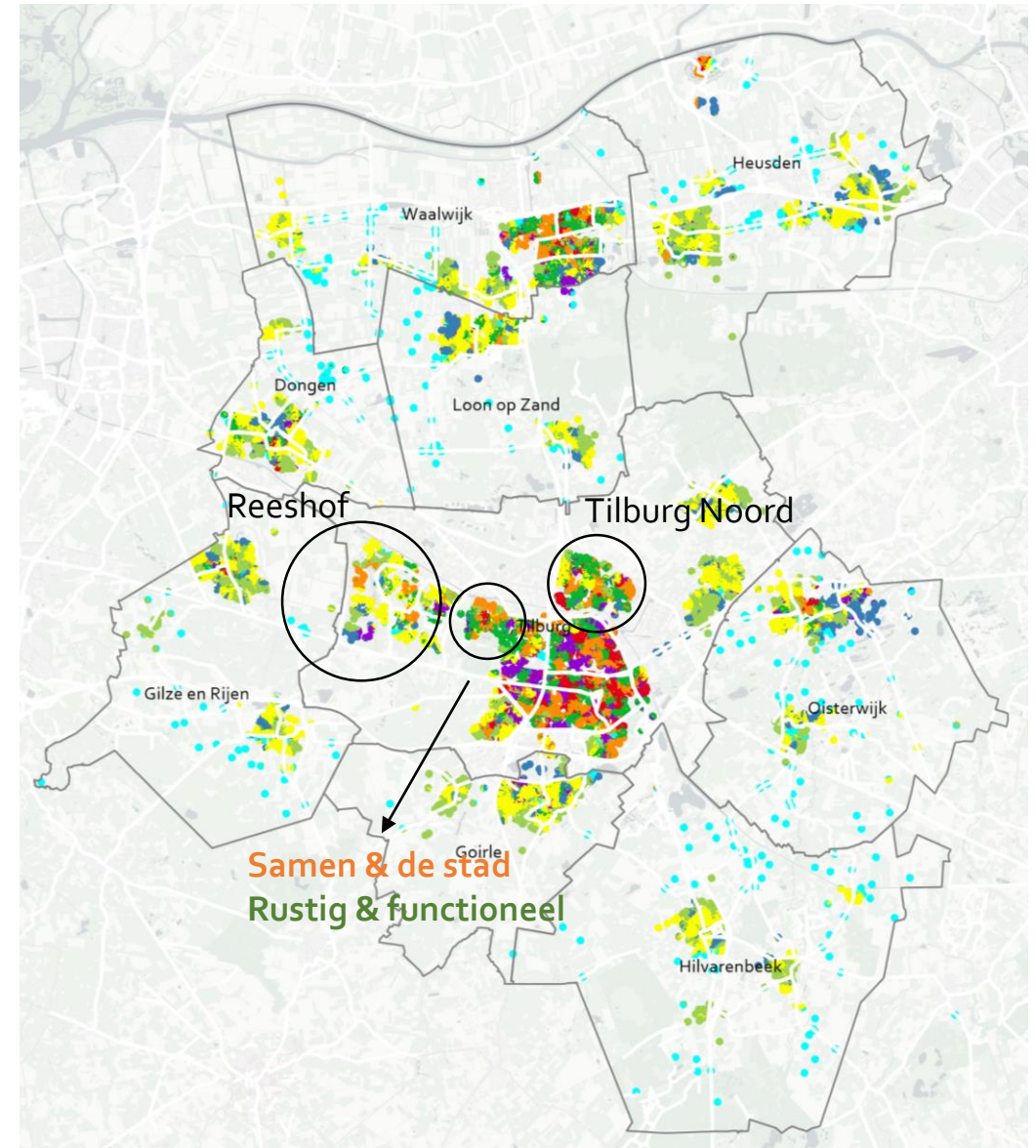
Op kaart zien we een contrast tussen de steden Tilburg en Waalwijk en de dorpskernen daar omheen. In de steden wonen mensen met andere woonambities dan in de dorpen. In die zin zijn de steden en dorpen complementair. Met elkaar vormen ze een regio waarin alle smaken worden bediend. Vergelijking van Tilburg en Waalwijk laat zien dat Tilburg meer Stedelijk & authentiek en Stads & allure bedient.

In de steden zien we overwegend samen & de stad, rustig & functioneel, stads & allure en stedelijk & authentiek.

In de dorpen zien we vooral de combinatie gezellig in de wijk, praktisch & vertrouwd en ruim & hoogwaardig. Enkele dorpen laten een groter aandeel ruim & hoogwaardig zien, een indicatie van een hogere woonkwaliteit.

Er zijn ook menggebieden: geen dorp en geen stad. Heel duidelijk zien we dat terug in de Reeshof en in Tilburg Noord. We zien daar een combinatie van stedelijk en niet-stedelijk publiek. Ook zien we dat deze menggebieden gemiddeld lager op tevredenheid scores dan in bijvoorbeeld de dorpen. Mogelijk dat de diffuse identiteit van deze gebieden hier een rol in speelt.

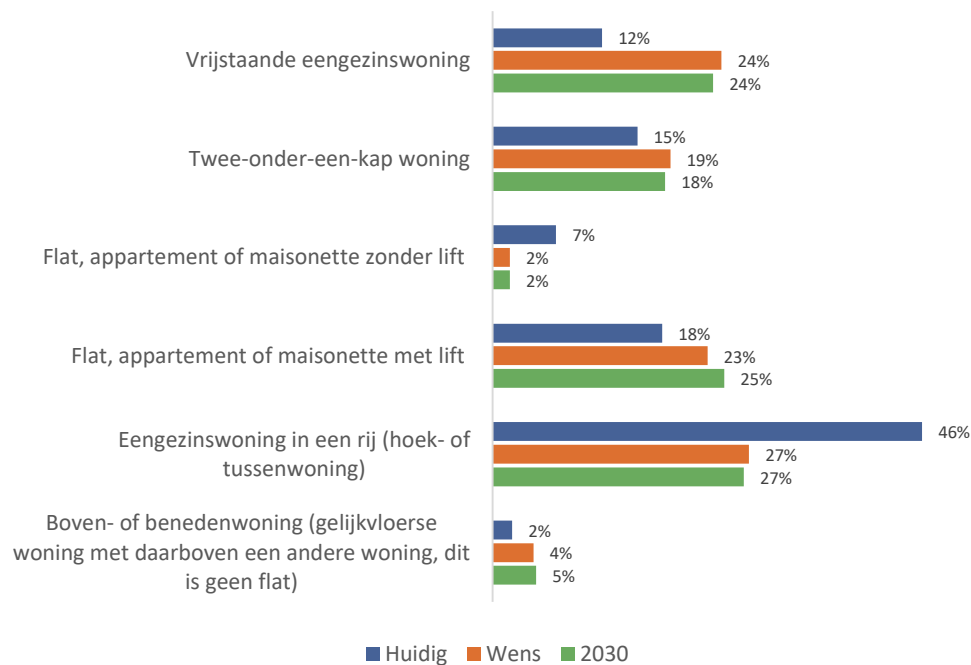
Ook daar waar de woonwerelden Samen & de stad en Rustig & functioneel elkaar raken, is de tevredenheid veelal aanzienlijk lager. Daar toont zich wellicht een spanning tussen sociabiliteit en privacy, tussen openheid en geslotenheid.



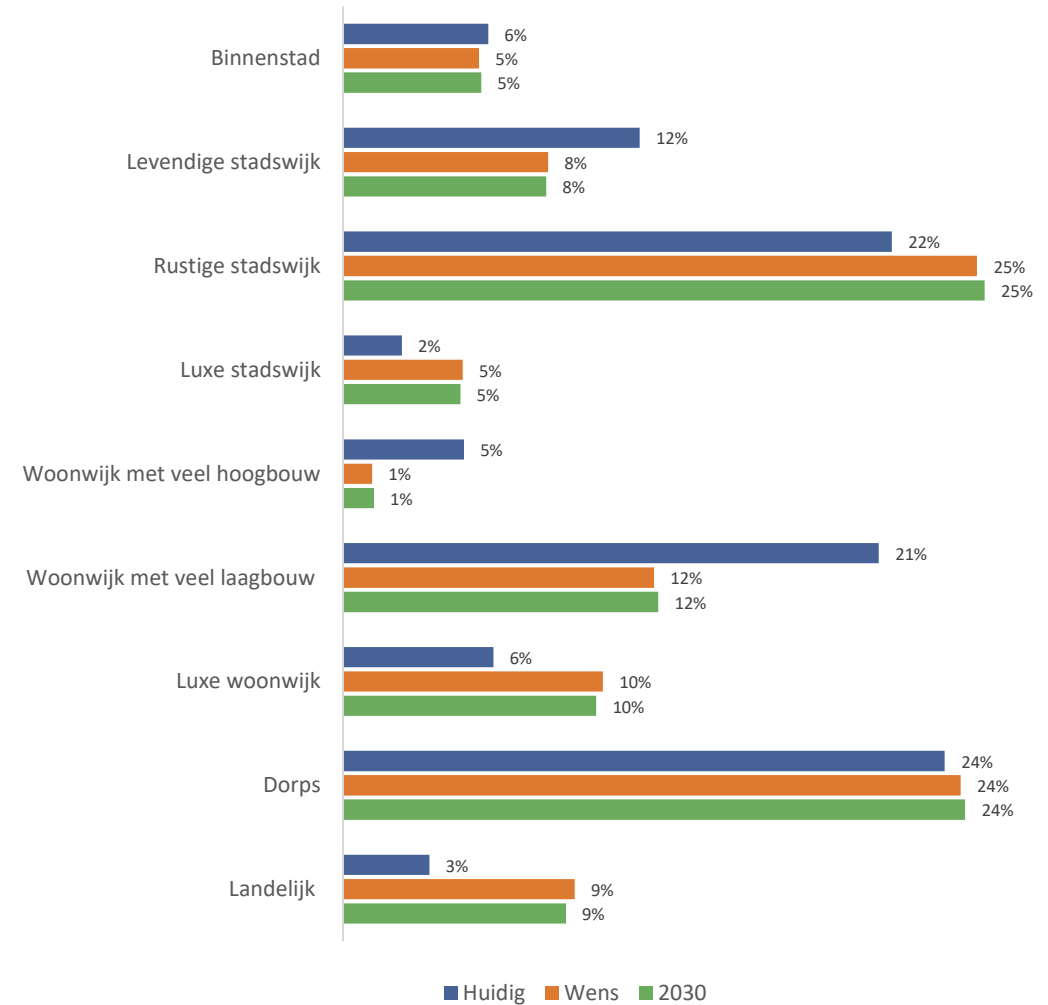
Bijlage 6. Demografische doorrekening woonmilieu en woningtype

De demografische doorrekening baseert zich op de bevolkings- en huishoudens prognoses van de provincie Noord-Brabant (2017). Door middel van een Present Distribution methode wordt per type huishouden (samenstelling en leeftijd) een index bepaald die hun woning- en woonmilieuvorkeuren, zoals gemeten, vertaald naar de toekomst. Hier het jaar 2030.

Woningtype

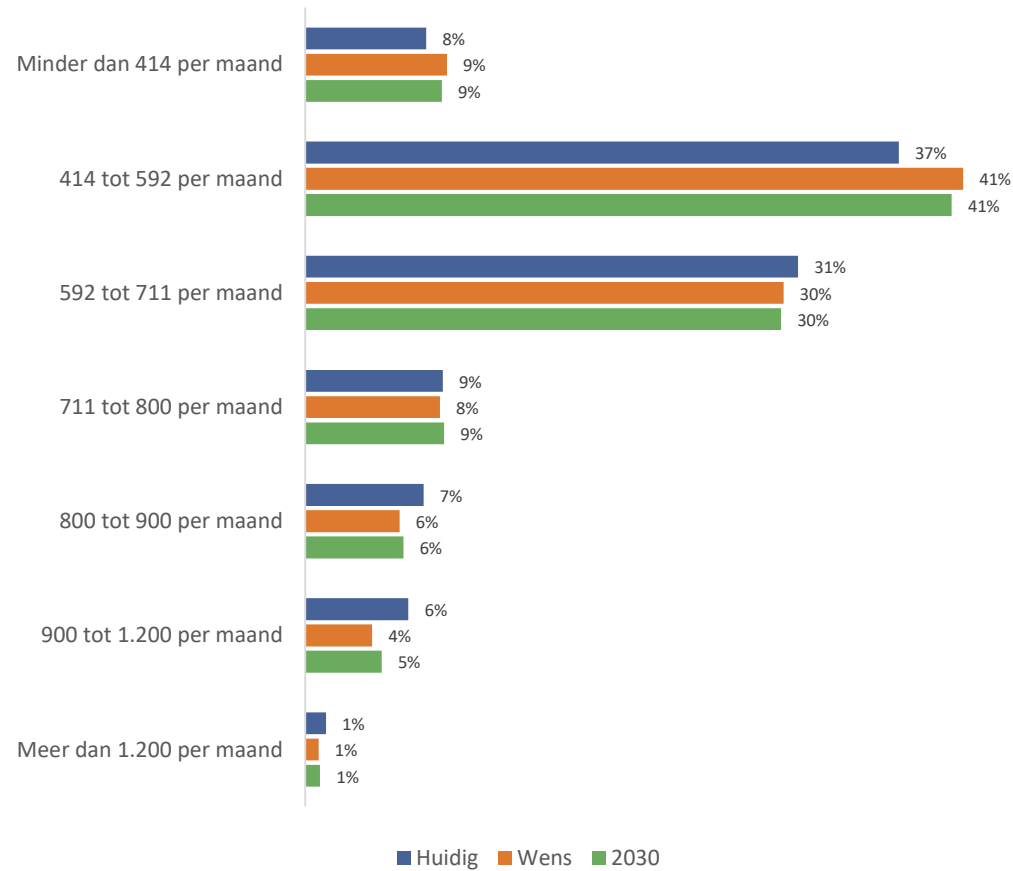


Woonmilieu

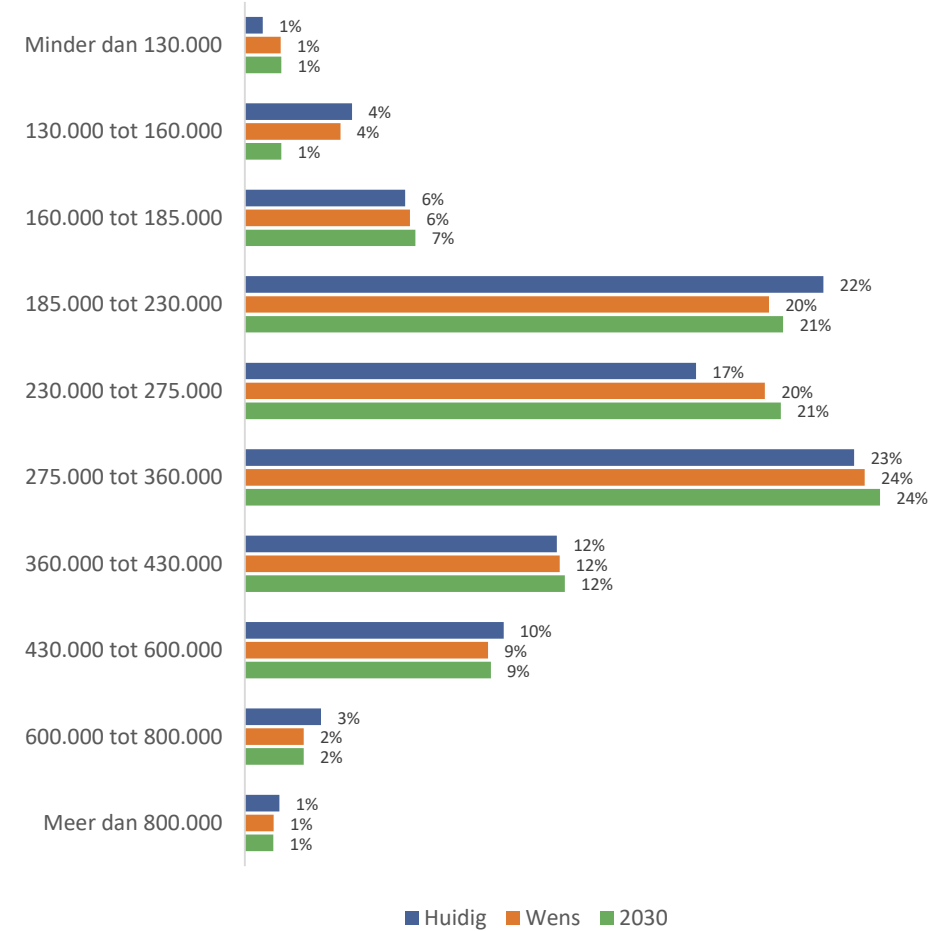


Bijlage 6. Demografische doorrekening huur- en koopprijs

Huurprijs



Koopprijs



Bijlage 8. Vragenlijst

De vragenlijst is als aparte pdf-file meegeleverd onder de naam *Hart van Brabant schriftelijke vragenlijst*