

15 november 2017

PROJECTNUMMER 866.103

OPDRACHTGEVER **Gemeente Waalre**

## Woonmilieu van Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid

### Inleiding

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
info@companen.nl  
www.companen.nl  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RAB00146973989  
KVK 09035291

In de Metropoolregio Eindhoven hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus op enkele uitbreidingslocatie. Daarmee willen de gemeenten woonmilieus ontwikkelen die onderscheidend zijn. Ook de gemeente Waalre participeert in deze afspraken. Dit vraagt de ontwikkeling van de locaties Waalre-Noord en in een later stadium Ekenrooi-Zuid bij Aalst.

Voor beide locaties is het de bedoeling om een onderscheidend woonmilieu te realiseren. Dit woonmilieu sluit idealiter aan bij de regionale positionering van Waalre en Aalst. Welke leefstijlen vinden in deze kernen het woonmilieu van hun gading. Maar nog belangrijker, welke kwaliteiten vragen zij dan naar woning, buitenruimte en woonomgevingskenmerken. Op basis van een inschatting van de werking van de regionale woningmarkt, lokale en regionale visiedocumenten en ervaringen in de Eindhovense regio en andere regio's benoemen we enkele kansrijke leefstijlen. Dit vullen we aan met enkele relevante statistieken die het beeld versterken.

### Positie van Waalre in de regio

Waalre is duidelijk onderdeel van de stedelijke regio Eindhoven. Nergens vestigen zich verhoudingsgewijs zoveel mensen van buiten de gemeente. 66% van de verhuizers komt van buiten Waalre. Ter vergelijking: regionaal is dit 43%, in Veldhoven en Geldrop-Mierlo rond de 50%. Alleen Son en Breugel komt met 59% in de buurt.

Binnen de regio neemt Waalre een eigen positie in. De gemeente telt meer inwoners van 65 jaar en ouder. Bij de vestiging van nieuwkomers zien we dit niet terug. Waalre trekt vooral huishoudens tussen 30 en 50 jaar aan: verhoudingsgewijs meer dan andere regiogemeenten. Dit zijn veelal gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd. Gemeenten als Geldrop-Mierlo, Son en Breugel en Veldhoven trekken net iets jongere gezinnen aan (stellen zonder of met hele jonge kinderen). Nieuwkomers in Waalre komen uit Eindhoven (43%), van buiten de regio (29%), Veldhoven (9%) of Valkenswaard (7%).

De prijsstelling van het wonen in Waalre is, zoals bekend, hoog. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen ligt op € 298.000. Son en Breugel volgt Waalre op de voet met € 283.000. In de andere regiogemeenten ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond of onder € 250.000. Net als de WOZ-waarde ligt ook het inkomen op een hoog niveau. Het gemiddelde besteedbare inkomen van huishoudens in Waalre is € 45.500. In de regio zijn de runners-up wat inkomen betreft Son en Bruegel (€ 43.400) en Veldhoven (€ 39.100).

**Al met al:** Waalre is vooral in trek bij gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd, met een ruim bovengemiddeld salaris. Zij zetten een stap in hun wooncarrière vanuit Eindhoven. Als zij hun eerste stap



al buiten de stad gezet hebben, willen mensen nog wel doorverhuizen, maar wel in dezelfde hoek van de regio. Dus vanuit Valkenswaard of Veldhoven een stap verder naar Waalre.

### **Woningaanbod in Waalre**

Het aantal transacties in de gemeente Waalre is sinds de crisis eerst ruim gehalveerd van jaarlijks ruim 200 transacties in 2007 naar minder dan 100 in 2012. Deze terugval deed zich in alle marktsegmenten voor. Elders zien we wel dat de terugval groter is in het hogere segment. Dat is in Waalre niet het geval. Wel is de prijsterugval in het hogere segment relatief groot: 40% bij vrijstaande woningen ten opzichte van 30% bij andere woningtypen.

Sinds 2016 is het aantal transacties weer op het niveau van voor de crisis. Dat geldt heel voorzichtig ook voor de prijs. In het topjaar 2008 werd de gemiddelde woning in Waalre verkocht voor € 448.000. In 2017 is dat € 357.000. Op het dieptepunt was de gemiddelde verkoopprijs in 2013 en 2014 nog altijd € 291.000. Uit deze cijfers blijkt vooral dat Waalre toch in belangrijke mate als een stabiele markt gezien kan worden, voor de doelgroepen die naar deze gemeente toetrekken.

### **De leefstijl van de vestiger**

Het zijn de gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd met een hoog inkomen die naar Waalre trekken. Zij kiezen daar een relatief dure woning, waar zij tot hun pensioen blijven wonen. Binnen Waalre wordt geen wooncarrière meer gemaakt. Je moet dus meteen de goede woning hebben. Dit betekent dus voor velen een woning op de 'top' van hun wooncarrière. Overigens zijn er verdedigbare (volkshuisvestelijke) motieven om zeker ook in andere segmenten toe te voegen, zoals in de woonvisie is aangegeven: 13% sociale huur en 5% goedkope koop. Maar dit is in beginsel geen onderdeel van deze woningbouwafspraken vanuit de Stedelijke Regio.

Voor de regionale profilering focussen we op de geschetste natuurlijke regiopositie van Waalre. Maar wat is de gewenste kwaliteit / uitstraling van deze woningen. Dat is meer dan alleen de geschetste typologie. Het gaat om een aanvullende kwalitatieve benadering. Voor deze benadering sluiten we aan bij leefstijlen, op basis huishoudenssituatie, inkomensniveau, opleidingsniveau en richting. Daarmee ontstaat altijd een zekere karikatuur, wat als referentiebeeld voor Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid gezien kan worden.

Enkele begrippen bij de beroepsachtergrond van potentiële vestigers: expats, High-tech Campus, Philips, NXP, IBM en Intel, Health, Energy, Smart Environment, ASML, TU-E. Daarmee trekt de regio vooral beta-georiënteerde leefstijlen, op een zeer hoog kennisniveau. Het netwerk van deze personen strekt zich (inter)nationaal uit; ver buiten de reikwijdte van de regio Eindhoven.

We hebben deze kenmerken gekoppeld aan verschillende leefstijlindelingen: BSR-model, Motivaction, Cebuco (voor een toelichting zie bijlage). Deze 'standaard' leefstijlindelingen hebben we op basis van persoonskenmerken van vestigers in Waalre specifiek gemaakt voor Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid. Hierbij bundelen we achtergrondkenmerken die we uit deze leefstijlindelingen herleiden, aangevuld met onze kennis en ervaring van de regionale en lokale woningmarkt. Op grond van deze vergelijking en de kenmerken van de vestiger in Waalre komen we derhalve tot de volgende twee kansrijke hoofdgroepen:

### **Leefstijlen voor Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid**

Op basis van het voorgaande zien we voor Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid als kansrijke doelgroep gezinnen met (jonge) kinderen in de basisschoolleeftijd. Jaarlijks is er op basis van de huidige suburbanisatie van gezinnen met kinderen een potentieel van 2.400 gezinnen met kinderen die hun heil zoeken buiten Eindhoven. Iets minder dan de helft van deze huishoudens heeft een inkomen boven € 60.000. Dit zijn de kansrijke huishoudens voor Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid. Daarbinnen maken we onderscheid naar twee leefstijlen: enerzijds de functionele familiemensen, vaak technisch georiënteerd,

gericht op een praktische woning en omgeving in een kindvriendelijke omgeving. Anderzijds moderne forenzen die vaker meer in management- en economische functies zitten, gericht op ruime woningen met uitstraling, goed ontsloten in een meer anonieme omgeving. Beide groepen zijn (gelet op hun beroepsachtergrond) min of meer gelijk naar omvang; voor elke leefstijl in de regio 600 suburbaniserende huishoudens per jaar. Zij gaan zeker niet alleen naar Waalre. Hiervan komen jaarlijks maximaal 150 in Waalre wonen, waarvan een deel in de bestaande voorraad. Er ligt derhalve een jaarlijks potentieel van vijftig tot honderd nieuwbouwwoningen voor deze leefstijlen in Waalre. Daarmee lijkt er ruim voldoende marktopnamecapaciteit bij Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid.

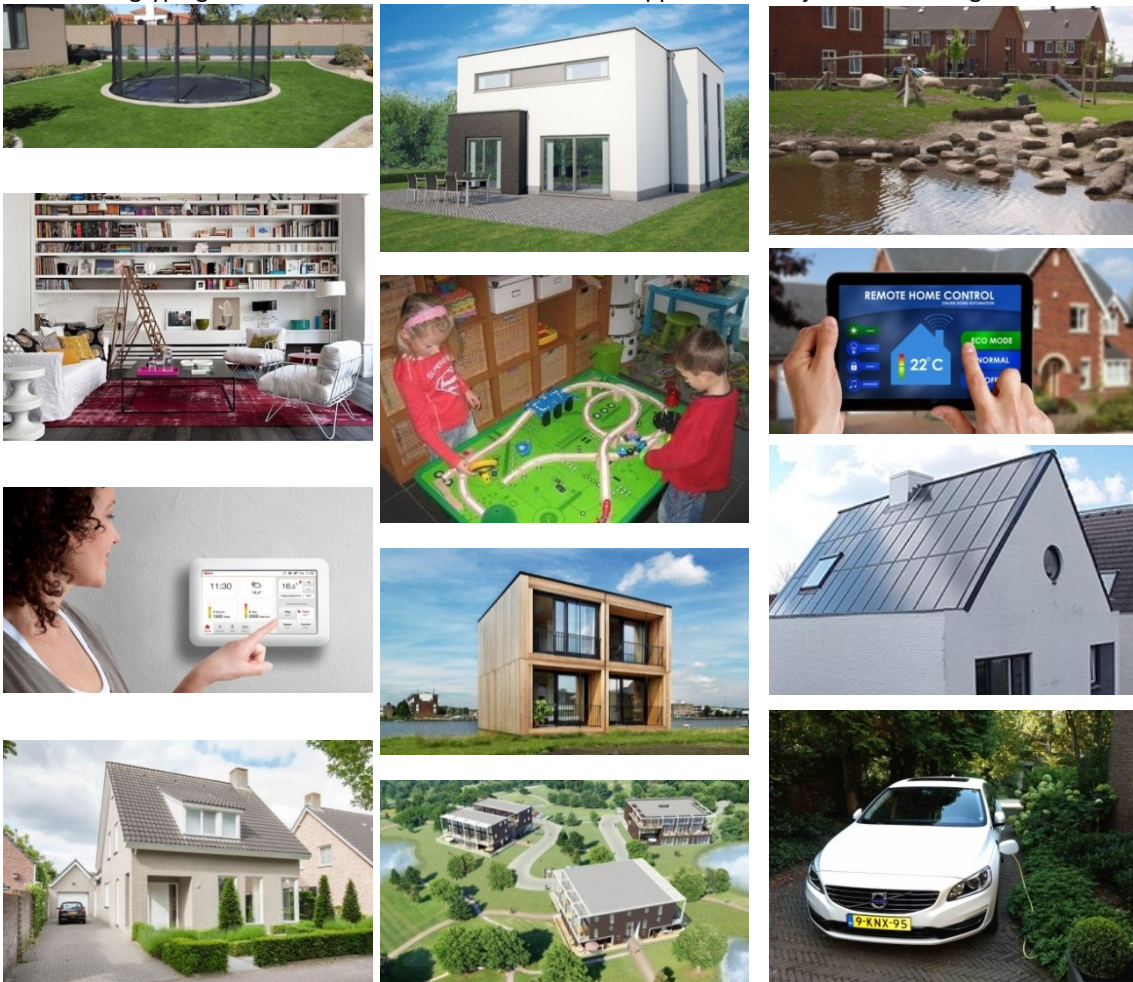
Per leefstijl geven we in het vervolg een verdere kwalitatieve verdieping van hun woonvoorkeuren.

### Functionele familiemensen:

Het gaat hier om hoogopgeleide gezinnen met een ruim bovengemiddeld inkomen. Zij hebben veelal een technische achtergrond en werken bij een van de high-techbedrijven in de regio. Een belangrijk deel van deze gezinnen hebben kinderen in de basisschoolleeftijd. Nabijheid van kwalitatief goede basisscholen is dan ook een must; bijvoorbeeld Jenaplan of Montessori.

Zij willen gewoon een mooi huis. Uitstraling is niet heel belangrijk, maar het mag bijzonder zijn mits functioneel. Zij kiezen voor een praktisch huis, wat betreft plattegrond en inrichting, maar ook wat betreft de tuin die is ingericht voor gebruik (spelen en vermaak). Het gezin is belangrijk. Voor elk gezinslid moet er dan ook ruimte en faciliteiten zijn. De woning moet in een rustige omgeving liggen, goed ontsloten ten opzichte van snelwegen en werkgelegenhedenlocaties. Veiligheid, betrouwbaarheid en zekerheid zijn belangrijke waarden voor deze groep. Er is bovengemiddeld belangstelling voor nieuwe technieken in en om huis. Te denken is aan ecologie en domotica-technieken. "Ruime" varianten op tiny-houses zijn voor deze groep denkbaar. De woning is voor hen een belangrijke basis, en daarmee de omgeving ook. In het vervolg schetsen we verschillende referentiebeelden voor deze groep.

Naar woningtype gaat hun voorkeur uit naar of een tweekapper of een vrijstaande woning.



In bulletpoints gaat het om de volgende waarden:

- Privacy in en om de woning
- Geen hoogbouw in de buurt
- Wel variatie in bewonersgroepen
- Geen industriële architectuur of status
- Bereid te investeren in verduurzaming
- Natuurlijke / organische materialen
- Levensbestendige woning
- Historische / landschappelijke omgeving
- Groene omgeving
- Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht



### Moderne forenzen:

Ook in dit geval gaat het om hoogopgeleide gezinnen. Het zijn echter vaker de managers en expats die of een technische opleiding of vaker nog een bedrijfskundige achtergrond heeft. Ook forenzen die buiten de regio werken kunnen onder deze groep geschaard worden.

Voor de leefstijl 'modern wonen' is uitstraling van het wonen wel belangrijk. Uitstraling heeft ook een competitief element: laten zien wie je bent en wat je hebt bereikt. Mensen hechten aan een woning met luxe uitstraling. De grootte van de kavel is minder belangrijk. Ruimte voor de auto bij de woning is belangrijk. Net als de bereikbaarheid van de woonlocatie. Zij zijn meer gericht op de stad dan op hun directe woonomgeving; voor theater, musea, café-restaurant of de sportschool. In het vervolg schetsen we referentiebeelden voor deze groep.

Meer dan bij de Functionele Familiemensen ligt het accent op vrijstaande woningen.



In bulletpoints gaat het om de volgende waarden:

- Individualistisch
- Woning en buurt als visitekaartje
- Hippe wijk, met goed imago
- Wonen met gelijkgestemden
- Oriëntatie op de stad
- Luxe en comfortabele woning
- Technische snuffjes
- Vernieuwende architectuur
- Internationale voorbeelden
- Niet dorps, geen boerderettes
- Vooral prive-buitenruimte
- Parkeren voor de deur
- Geen dertien in een dozijn
- Klein deel: traditioneel statig / gated community / ons kent ons

### Resumerend kansen voor Waalre

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties in Waalre en Aalst past het bij de profilering van de gemeente om in het hogere segment te ontwikkelen. Zowel de leefstijl Functionele familiemensen als Moderne forenzen zouden potentieel goed aangesproken kunnen worden op deze locatie. Er is een marktopnamecapaciteit van 50 tot 100 woningen per jaar vanuit deze leefstijlen. In de regio zijn beide groepen in voldoende mate aanwezig om hierin ook een keuze te maken. Naar typologie gaat het dan om tweekappers en vrijstaande woningen in een prijsklasse boven € 400.000. Bij focus op de Moderne Forens zou het zwaartepunt meer mogen liggen bij vrijstaande woningen. Bij focus op Functionele Familiemensen meer een mix.

Toch adviseren wij een keuze te maken tussen beide groepen (kan eventueel ook via een knip in de planopzet). De voorkeuren van beide groepen verhouden zich namelijk moeilijk tot elkaar: het wonen met een gevarieerde bewonersgroep, of het wonen met gelijkgestemden. Eenvoud, privacy en rust, of juist wonen met allure en uitstraling.

Binnen de regio zijn er meerdere gemeenten die overig deze groepen kunnen aanspreken, zoals Son en Breugel en Veldhoven. Binnen deze groep 'randgemeenten' van Eindhoven, heeft Waalre verhoudingsgewijs de meeste potentie om de groep Moderne forenzen te binden. Redenen hiervoor zijn het nu al hoge prijsniveau in deze gemeente, en de directe nabijheid van Eindhoven.

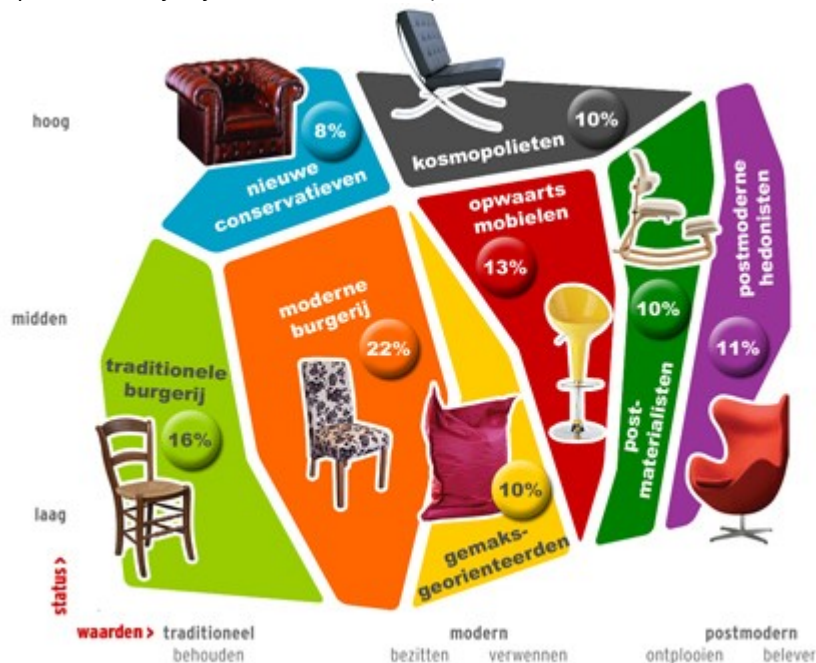
Keerzijde van deze keuze voor Moderne forenzen is dat deze groep zich moeilijk verhoudt tot de volkshuisvestelijke keuzes in de woonvisie, ten aanzien van het percentage sociaal. Zij willen immers wonen met gelijkgestemden en een buurt als visitekaartje. Daar past sociale huur niet bij. Bij keuze voor Moderne forenzen zal de volkshuisvestelijke opgave vooral op andere locaties opgevangen moeten worden. Bij de keuze voor Functionele familiemensen doet dit knelpunt zich minder voor, maar ben je als gemeente meer concurrerend met de andere gemeenten.

## Bijlage: leefstijlbenaderingen

De leefstijlbenadering is een sociologische invalshoek om groepen met vergelijkbaar gedrag te clusteren. Op basis van sociaal-culturele factoren, waardepatronen, generatie en demografie kunnen mensen geclusterd worden. Deze benadering stamt uit de marketing waarbij deze clustering het vertrekpunt is voor de marktwerking, zoals reclame-uitingen. Vanaf de jaren '90 wordt de leefstijlbenadering meer en meer toegepast in woningmarktonderzoek. Daarbij zijn er enkele benaderingen die inmiddels gemeengoed zijn. Dan gaat het om de benadering van het Mentality Model, BSR Model en (minder bekend) Cebuco. Deze benaderingen zijn allen niet specifiek gemaakt voor de woningmarkt, maar geven wel de nodige houvast voor invulling van kwalitatieve woonwensen. In het vervolg lichten we deze drie modellen nader toe.

### Mentality Model (Motivaction)

Het Mentality Model onderscheidt de Nederlandse Samenleving in acht sociale milieus. Deze zijn samengesteld op basis van persoonlijke opvattingen en waarden. De milieus worden weergegeven in een assenstelsel op basis van status (Opleiding en beroep) en waarden (Doelen in het leven, leefstijl, werken en presteren, vrije tijd, familie en relaties).



- **Traditionele burgerij:** Moralistische plichtsgetrouwe en op status-quo gerichte burgerij die vasthoudt aan tradities en materiele bezittingen. Houdt vast aan tradities en regelmaat. Staat minder open voor veranderingen.
- **Nieuwe conservatieven:** De liberaal conservatieve maatschappelijke bovenlaag, die alle ruimte wil geven aan technologische ontwikkeling, maar zich verzet tegen sociale en culturele vernieuwing.
- **Moderne Burgerij:** De conformistische statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.
- **Opwaartse mobielen:** De carrièregerichte individualisten met uitgesproken fascinatie voor sociale status, nieuwe technologie, risico en spanning. Hoger opkomen op sociale ladder en gezien willen worden.
- **Gemaksgeoriënteerden:** De impulsieve en passieve consument die in de eerste plaats streeft naar een onbezorgd, plezierig en comfortabel leven.



- **Kosmopolieten:** De open en kritische wereldburgers die postmoderne waarden als ontplooiën en beleven integreren met moderne waarden als maatschappelijk succes, materialisme en genieten.
- **Postmaterialisten:** De maatschappijkritische idealisten die zichzelf willen ontplooiën, stelling nemen tegen sociaal onrecht en opkomen voor het milieu.
- **Postmoderne Hedonisten:** De pioniers van belevingscultuur, waarin experiment en het breken met morele en sociale conventies doelen op zichzelf zijn geworden.

### **BSR Model (o.a. Smart Agent)**

Het BSR-model onderscheidt vier groepen mensen, op basis van twee dimensies, de sociologische dimensie en de psychologische dimensie. Deze zijn weergegeven als een assenstelsel. De sociologische dimensie geeft aan in welke mate mensen op zichzelf zijn gericht, of juist op de omgeving/groep. Met de psychologische dimensie wordt onderscheid gemaakt tussen een meer extraverte of open houding naar de samenleving en een meer introverte of afsluitende houding. Dit vertaalt zich naar vier voorkeurskleuren:



- **Rode wereld:** Individualistische, extraverte mensen. Energieke relatief jonge mensen. Eigenzinnig en tegendraads en willen vooral vrijheid. Zij wonen vaak in binnensteden.
- **Blauwe wereld:** Individualistisch en introvert. Dynamische mensen gericht op controle. Materialistisch en manifestatief ingesteld. Intelligent en wat zakelijke houding. Wonen vaker in de luxere suburbane gebieden.
- **Gele wereld:** Groep en extravert. Gericht op gezelligheid in sociale omgeving. Bewust genieten. Actief levend aandacht moet worden verdeeld. Wonen vaak in de buitenwijken van steden.
- **Groene wereld:** Groep en introvert. Sociaal gerichte mensen. Op zoek naar zekerheid en veiligheid in omgeving. Handelen routineus, conservatief en traditioneel. Wonen vaker buiten de stad.

### **Leefstijlmodel Cebuco**

In dit model wordt onderscheidt gemaakt tussen 8 groepen binnen de Nederlandse samenleving. Hierin staan demografische kenmerken, waarden en opvattingen en interesses en vrijetijdsbesteding centraal.

- **Kritische verdiepingzoekers:** Vaak alleenstaand of samenwonend in randgemeente van grote steden. Hoogopgeleid, hoog inkomen, vaak werkzaam in vrij beroep of eigen bedrijf. Ze zijn goed geïnformeerd, voelen zich thuis in globaliserende wereld. Sterk geëmancipeerd, tolerant, kosmopolitisch ingesteld. Veel maatschappelijke betrokkenheid. Groep is sterk op 'inhoud' gericht. Vrijetijdsbesteding vindt plaats buiten de deur



- **Onbezorgde trendbewusten:** Vaak thuiswonend, alleenstaand of samenwonend. Uit grote steden of randgemeenten. Vaak een technische of economische opleiding. Vrij besteedbaar inkomen vrij hoog. Niet bezig met vraagstukken die hen niet betreffen. Geen groot vertrouwen in politiek. Tolerantie, onafhankelijkheid en plezier zijn belangrijke waarden. Vrijtijdsbesteding vaak buiten de deur. Muziek en sport hebben belangrijke rol.
- **Praktische familiemensen:** Samenwonend met partner, eventueel kinderen. Traditioneel rollenpatroon. Woont vaker buiten Randstad. Technische opleiding, bijvoorbeeld mbo en praktisch beroep. Relatief hoog inkomen. Hecht veel waarde aan gezin en staat enigszins sceptisch tegenover politiek. Vrijtijdsbesteding vaak rond huis en geen actief uitgaansgedrag.
- **Zorgzame duizendpoten:** Samenwonend (met kinderen). Vaak in deeltijd werken. Medische of sociaal-culturele opleiding. Persoonlijk inkomen relatief laag, gezinsinkomen juist hoog. Liberale opvattingen, geëmancipeerd balans tussen werk, gezin en relatie/vrienden. Persoonlijk geluk en harmonie centraal. Hechten waarden aan luxe en comfort. Vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning, druk dagelijks leven.
- **Jonge Connectors:** Wonen thuis en zitten op (middelbare) school. Woont in oosten van het land of randgemeenten grote steden. Het persoonlijk inkomen ligt laag, het gezinsinkomen relatief hoog. Aansluiting bij zowel sociale groep als gebruik sociale media. Zoekend naar eigen identiteit en passende sociale groep. Vrijtijdsbesteding zowel thuis als buiten de deur en is gericht op het aansluiting zoeken.
- **Traditionele strekbewoners:** Gezin met oudere kinderen. Wonen buiten de Randstad in landelijke omgeving. Gemiddeld laag opgeleid. Vaak niet werkzaam buiten de deur. Zijn conservatiever, gericht op lokale gebeurtenissen. Laag vertrouwen in politiek en gericht op waarden als gemeenschap, familie en hulpvaardigheid. Vrijtijdsbesteding vooral dicht bij huis, zoals in buurt, dorp etc.
- **Betrokken gelovigen:** Alleenstaand of samenwonend met partner. Gemiddeld opleidingsniveau, vaak medische of onderwijskundige richting. Groot deel niet meer werkzaam, relatief laag inkomen. Traditioneel en conservatief ingesteld. Rol van religie erg belangrijk bij waarden en handelen. Vrijtijdsbesteding bestaat uit mix van activiteiten rond huis en activiteiten buitenshuis
- **Drukke forenzen:** Alleenstaand, samenwonend met kinderen. Woont in grote stad of randgemeente. Vaak hoge technische of economische opleiding en hoog inkomen. Werk speelt belangrijke rol, ze zijn gericht op het carrière maken. Heeft brede belangstelling. Actieve vrijtijdsbesteding, zowel rond huis als buitenshuis.