Vught

Datum	27 oktober 2020
Onderwerp	Woningbouwonderzoeken
Zaaknummer	Z20 - 229497
Documentnr.	UIT/20 - 391087

Inleiding

In 2019 en 2020 zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd en prognoses gepubliceerd.

In opdracht van gemeente Vught:

1. Ouderenhuisvesting Vught, door STEC Groep, opgeleverd in april 2019.
2. Demografische Ontwikkeling en Huisvesting Vught, door RIGO research en Advies, opgeleverd in september 2019.

In opdracht van de regio Noordoost Brabant:

3. Regionaal Woonwensenonderzoek, door afdeling onderzoek en statistiek van gemeente 's-Hertogenbosch, opgeleverd in december 2019.

Door de provincie:

4. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, publicatie in september 2020.

Deze onderzoeken geven inzicht in de woningmarkt in Vught en de woonwensen en de prognoses op de korte en lange termijn. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de gemene deler van de verschillende onderzoeken en leggen we een relatie met het huidige woningbouwprogramma en de bestaande voorraad. Daarnaast geven wij u een aantal overwegingen mee.

Inhoudelijk

Aandachtspunten vooraf

De uitkomsten van de onderzoeken zijn niet identiek aangezien het verschillende type onderzoeken zijn. De dataonderzoeken 'Ouderenhuisvesting in Vught', 'Demografische Ontwikkeling en Huisvesting' en 'Provinciale Prognoses'(rekening houdend met corona en de eerste zichtbare gevolgen) zijn gebaseerd op demografische data en data-analyses en hebben verschillende onderzoeksperioden. Het woonwensenonderzoek is gebaseerd op de woonwensen van 1500 inwoners. Woonwensen zijn momentopnames, die daarom een andere interpretatie vragen dan de data-onderzoeken. Daarnaast is voor de twee data-onderzoeken gebruik gemaakt van diverse methodieken en aannames. Logischerwijs komen daar dan verschillende uitkomsten uit.

De onderzoeken laten wel gelijke trends zien. Deze trends hebben we gevat in een gemene deler. De onderzoeken en gemene deler geven richtlijnen en overwegingen. Wonen en huisvesting vormen namelijk geen harde wetenschap. Prognoses staan nooit op zichzelf en zijn een

instrument om grip te krijgen op de woningbehoeften en passende woonprogrammering. De prognose is het startpunt en niet het eindpunt in de programmering.

De gemene deler

De onderzoeken laten zien dat er sprake is van groei. Om aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen en huidige tekorten in te lopen moeten er in Brabant tot 2050 nog 220.000 huizen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Uit de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant blijkt dat de nadruk daarbij ligt op de eerstkomende 10 jaar, waarin er zo'n 12.000 woningen per jaar moeten bijkomen. Ook in Vught is er behoefte aan meer woningen. Het precieze aantal is niet te voorspellen, een richting wel. Belangrijk daarbij is dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen gebouwd worden. Voor wie en waarom er woningen moeten komen blijkt eenduidig uit de verschillende onderzoeken.

De gemene deler van de onderzoeken is onder te verdelen in 11 trends:

1. De groei van de bevolking in Vught is vooral afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratie en gezinsverdunning.
2. Het aantal huishoudens neemt de komende 10 jaar toe met 800 tot 900.
3. Ongeveer 300 huishoudens hebben een dringende verhuiswens.
4. Er is een grote toename van kleinere (1-2 persoons) huishoudens.
5. Er is een grote toename van, met name oudere, alleenstaanden.
6. Ouderen willen graag in de eigen woning blijven wonen.
7. Bij verhuizing willen ouderen graag dichtbij voorzieningen wonen.
8. Er is een toename in vraag naar sociale huur en/of koopwoningen.
9. Starters hebben moeite om aan hun wooncarrière te beginnen vanwege te weinig geschikte en/of te dure woningen.
10. De vraag naar appartementen neemt toe.

Hieronder lichten we de trends toe.

1. *Groei van Vughtse bevolking*

Vught bouwt voor de eigen bevolking en voor een groot deel voor de overloop. Vught maakt onderdeel uit van de Regio Noordoost Brabant. De regio is een groeiregio en dat geldt met name voor de gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught. Den Bosch en Vught zijn namelijk aantrekkelijke gemeenten om in te wonen waardoor er sprake is van overloop uit de Randstad. Dit betekent dat de binnenlandse en buitenlandse migratie de grootste groeicomponent is voor de absolute toename van de Vughtse bevolking. Vanuit Den Bosch vestigen jonge gezinnen zich in Vught. De huizenprijzen in Vught zijn hoger dan in Den Bosch waardoor vele huishoudens Vught verlaten.

De reguliere buitenlandse migratie is afgenomen door corona, maar we zien dat een binnenlandse migratiestroom op gang is gekomen. Door corona zijn er meer mensen die vanuit de Randstad en de grote steden op zoek zijn naar woningen met meer rust en groen. Dit effect is vooral in Friesland zeer sterk waarneembaar en ook in Brabant neemt dit toe.

<u>De verwachte toename van de Vughtse bevolking is, onder normale omstandigheden, ongeveer 1600 inwoners.</u>

Huishoudenstoename
Niet alleen de toename van de bevolking zorgt voor vraag naar meer woningen, maar belangrijker nog: de toename van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens groeit omdat steeds vaker mensen met een relatie toch alleen blijven wonen. Daarnaast leidt het aantal scheidingen tot een dubbele woonbehoefte voor een gezin. En mensen worden ouder en blijven daardoor langer zelfstandig wonen. Belangrijk hierbij is dat het aandeel jonge huishoudens kleiner wordt (krimp van 12%) en dat het aandeel oudere huishoudens toeneemt (toename van 50%). Dit heeft te maken met de vergrijzing.

De verwachte toename van het aantal huishoudens is 800 tot 900, wat een vraag naar 900 tot 1100 woningen betekent (migratie meegerekend).

Wat betreft trends 1 en 2: de toename van inwoners en huishoudens is voorzien tot aan 2040. De vergrijzing is dan over het hoogtepunt heen en vervolgens wordt een krimp voorzien.

2. *Dringende verhuiswens*

In het woonwensenonderzoek zijn doorstromers en starters bevraagd. Er zijn 10.900 zelfstandig wonende huishoudens (doorstromers) en 1.400 starters. Van de doorstromers geeft 12% aan zeker te willen verhuizen en 25% misschien. Van de starters heeft 35% aangegeven te willen verhuizen en 27% misschien. Ongeveer de helft van de doorstromers wil kopen, tegenover slechts 19% van de starters. Deze starters zijn geïnteresseerd in koopwoningen tot € 225.000,-.

De verhuisgeneigdheid is behoorlijk hoog. Bij de doorstromers is het belangrijk dat de woning en of de omgeving een hogere kwaliteit heeft of in ieder geval nog beter aan de wensen voldoet dan de huidige woning en omgeving.

Van de ondervraagde doorstromers geeft 2% aan dringend op zoek te zijn naar een woning. Dit betreft 200 huishoudens. Van de starters geeft 6% aan dringend op zoek te zijn naar een woning. Dit betreft 100 huishoudens.

Ongeveer 300 huishoudens zijn dringend op zoek naar een woning.

3. *Een toename van een- tot tweepersoonshuishoudens*

Er is een toename van het aantal een- tot tweepersoonshuishoudens. Dit komt door scheidingen, maar vooral doordat mensen steeds ouder worden en uiteindelijk vaker alleen achterblijven.
Bij deze opgave is dus ook een directe relatie met het thema 'wonen en zorg' te leggen. Ouderen hebben de keuze om langer thuis te blijven wonen (sociaal beleid) of om te verhuizen/door te stromen (woonbeleid). Op het moment dat verhuisd wordt, wordt vaak gezocht naar een kleinere woning. Huisvesting van kleine huishoudens is lastig in Vught aangezien de huidige woningvoorraad grotendeels bestaat uit grote eengezinswoningen.

Ongeveer 75% van de starters en 46% van de doorstromers is op zoek naar een kleine woning met 3 kamers.

4. *Toename van met name oudere alleenstaanden*

De vraag naar huisvesting voor ouderen is te verdelen in een intramurale en een extramurale behoefte en naar de reguliere (niet zorg gerelateerde) woonvraag. De intramurale zorgvraag laten

we buiten beschouwing. De extramuralisering leidt tot een nog grotere toename van (alleenstaande) ouderen met een huisvestingsvraag.

Er is een grote toename van vooral oudere alleenstaanden. Het onderzoek Demografische Ontwikkeling en Huisvesting geeft aan dat tot 2024 de 65-plussers verantwoordelijk zijn voor 75% van de groei van het aantal huishoudens.

5. Ouderen willen graag in de eigen woning blijven wonen

In Vught vindt 78% van de ouderen de buurt geschikt om te blijven wonen als de gezondheid achteruit gaat. Het merendeel wil pas doorstromen wanneer het vanwege gezondheidsredenen noodzakelijk is. Doorstromers tot 65 jaar willen verhuizen vanwege de woning of een verandering in de samenstelling van het huishouden. Bij doorstromers boven de 65 jaar speelt gezondheid dus vaak een rol. Zo geeft ongeveer de helft van de verhuisgeneigde 65-plussers aan dat zij de huidige woning te groot vinden of dat ze te ver van voorzieningen wonen. Een ander motief dat relatief vaak door verhuisgeneigde 65-plussers is genoemd, is dat de huidige woning niet gelijkvloers is. 75% Van de woningen is geschikt te maken naar levensloopbestendig. Of dit de gewenste oplossing is hangt van de locatie af. Ook betekent dit dat de doorstroming stagneert.

6. Ouderen: voorzieningen en verhuizen

Ouderen willen graag in de buurt van dagelijkse en medische voorzieningen wonen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven. Locaties voor nieuwe woningen geschikt voor ouderen, dienen dan ook in de buurt van deze voorzieningen gerealiseerd te worden.

Ook al geeft 78% aan te willen verhuizen, in de praktijk blijkt het om minder verhuizingen te gaan. Het is moeilijk om ouderen te laten verhuizen. Verhuizen vergt een hoop energie en inspanning en vaak is de nieuwe woning kleiner en in verhouding duurder. Ook hebben nieuwe woningen voordelen die nog redelijk onbekend zijn, zoals nul-op-de meter woningen. Dit weerhoudt mensen ervan te verhuizen. Het is nodig inwoners te verleiden om te verhuizen.

7. (Sociale) huur- en koopwoningen

In het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat ongeveer 3.300 van de 10.900 zelfstandig wonende huishoudens tot de sociale doelgroep behoren. Begin 2018 telde onze gemeente 3.400 huurwoningen en 7.400 koopwoningen. Ongeveer een derde van alle huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren, woont in een koopwoning. Het gaat om zo'n 1.000 huishoudens. Zij wonen relatief vaak in een woning tot € 225.000,-.

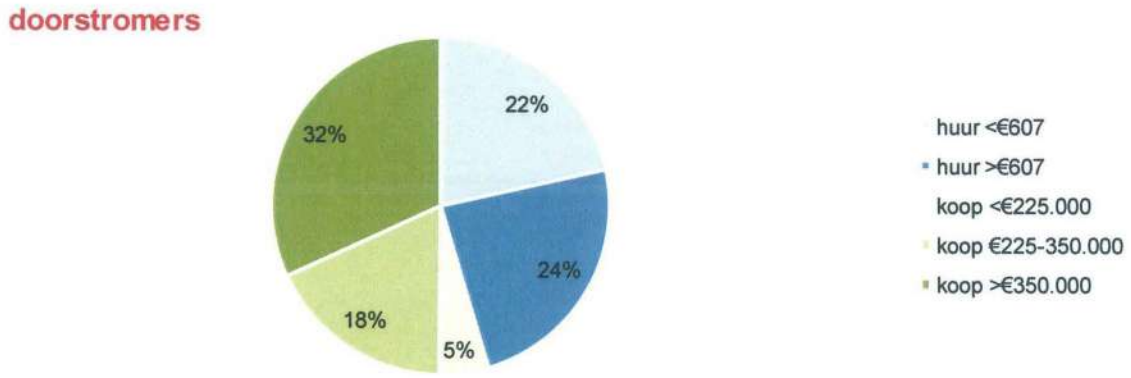
In Vught woont dus 32% van de sociale doelgroep in een koopwoning. Opvallend is dat gezinnen relatief veel huren bij commerciële verhuurders en dat relatief veel alleenstaanden huren bij de woningcorporatie.
In het woonwensenonderzoek is specifiek onderzoek gedaan naar welke groepen uit de samenleving op zoek zijn naar een sociale huurwoning:

- Alleenstaanden (55 tot 58%)
- Meerderheid van huishoudens met inkomen tot maximaal € 2200,- (€ 30.000,- p/j)
- Deel van middeninkomens (37%)
- Bestaande huurders (79%)
- Woningeigenaren (12%)

Er lijkt een tekort te zijn aan sociale huurwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44 - € 720,42). In het middenhuursegment (€ 720,42 - € 1000,-) komt mogelijk meer vrij dan waar vraag naar is.

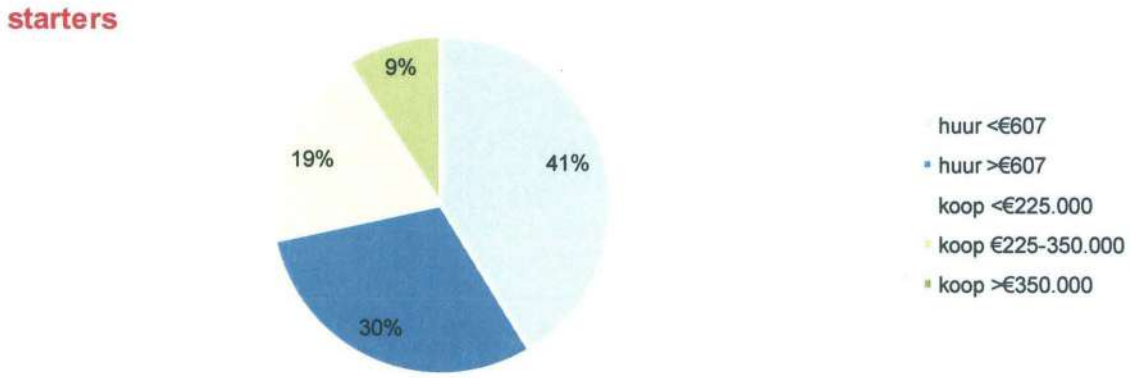
Er is veel vraag naar nultredenwoningen en andere voor ouderen geschikte woningen. In de huursector lijkt de vraag groter dan het aanbod. Met name dure nultredenappartementen en goedkope, grondgebonden types komen nauwelijks beschikbaar door verhuizing, terwijl daar wel vraag naar is.

Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers:



Deze vraag van de doorstromers ontstaat als volgt:
84 % wil verhuizen van huur naar huur
16% wil verhuizen van huur naar koop
22% wil verhuizen van koop naar huur
78% wil verhuizen van koop naar koop

Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde starters:



Onderstaande tabel laat zien wat huishoudens met een verhuiswens zoeken in Vught en wat men achterlaat (totalen en saldo):

Huur	eengezinswoningen		appartementen		totaal (incl. overige typen)		saldo
	wens	vrijkomend	wens	vrijkomend	wens	vrijkomend	
<€ 424,44	185	0	40	420	235	420	- 185
€ 424,44 - € 607,45	400	270	400	45	805	315	+ 490
€ 607,46 - € 651,02	70	20	65	5	145	30	+ 115
€ 651,03 - € 720,41	90	25	50	0	150	25	+ 125
€ 720,42 - € 1000,-	335	670	165	60	505	735	- 230 maar appartementen: + 105
>€ 1000,-	90	125	35	0	125	125	0

Koop	eengezinswoningen		appartementen		totaal (incl. overige typen)		saldo
	wens	vrijkomend	wens	vrijkomend	wens	vrijkomend	
<€ 185.000	75	0	75	95	150	95	+ 55
€ 185.000 - € 225.000	75	110	15	20	100	130	- 30
€ 225.000 - € 275.000	55	215	60	60	115	275	- 160
€ 275.000 - € 350.000	185	425	140	35	330	465	- 135
€ 350.000 - € 500.000	190	275	100	25	300	300	0
> € 500.000	295	270	60	0	375	270	+ 105

Als we kijken naar welk type woning gezocht wordt door de huishoudens met een verhuiswens en welk type woning deze huishoudens achterlaten, valt een aantal zaken op:

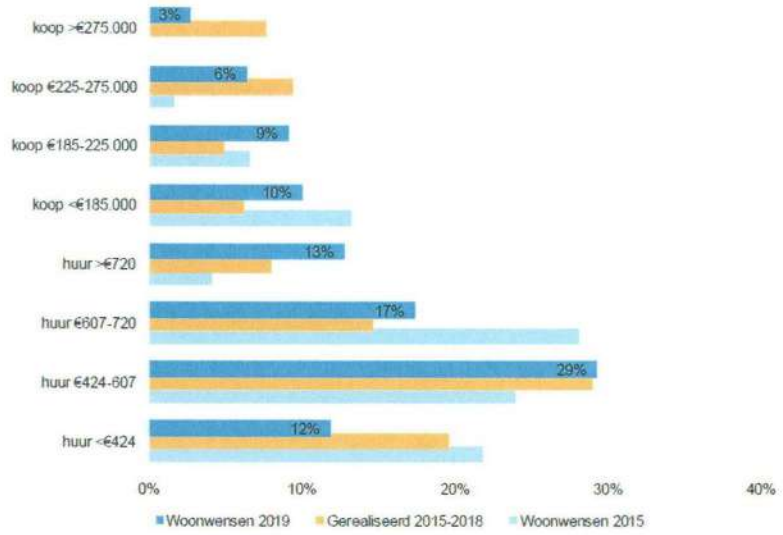
- De vraag naar appartementen overtreft het potentiële aanbod, bij eengezinswoningen is dit andersom.
- Het aanbod aan koopwoningen dreigt de vraag te overtreffen, behalve aan de onderkant (< € 185.000) en bovenkant (> € 500.000) van de markt.

8. Starters hebben het lastig in de woningmarkt

In Vught wil ongeveer 70% van de (verhuisgeneigde) starters huren. Vooral de starters vragen om kleine woningen met 3 kamers (grondgebonden als ook appartement). Starters hebben moeite om aan een woning te komen. De wachtlijsten voor huurwoningen zijn lang. Het aanbod in koopwoningen in de gewenste prijsklasse is nagenoeg nihil. En als een woning in die prijsklasse op de markt komt is dit een woning waar nog wel wat aan gedaan moet worden. Met de huidige financieringsmogelijkheden is het bijna niet mogelijk voor een starter om ook nog een verbouwing te betalen. Het toevoegen van kleine woningen in de prijsklasse € 185.000,- tot € 250.000,- zou een uitkomst kunnen bieden.

<u>20% van de starters wil kopen en 20% is op zoek naar een goedkope koopwoning. Het gaat hierbij om 56 huishoudens.</u>

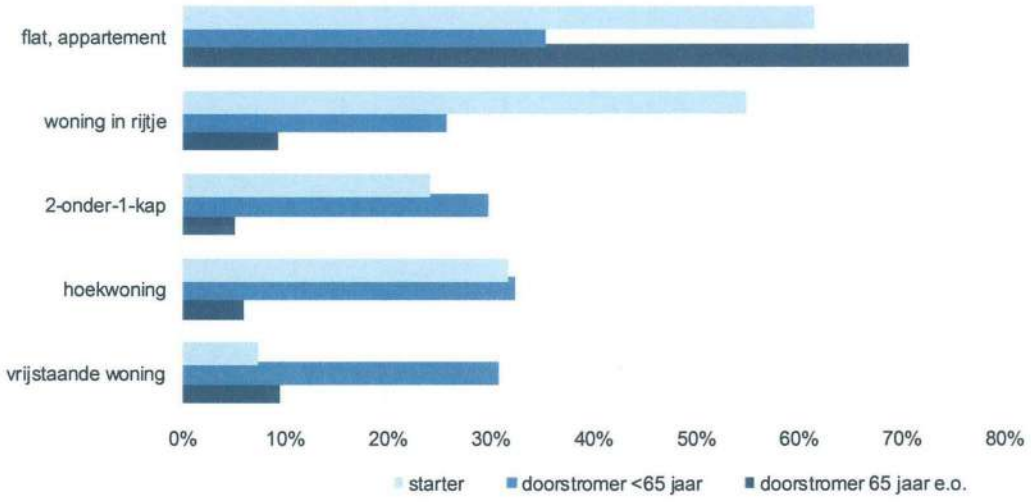
Figuur 4.6: Woonwensen van starters, naar gewenste prijsklasse



9. De vraag naar appartementen neemt toe

De vraag naar sociale huurappartementen komt hoofdzakelijk van starters. In het onderzoek Ouderhuisvesting Vught wordt duidelijk dat de 65-plusser vooral op zoek is naar een appartement in de vrije sector huur (215 huishoudens) en koop (185 huishoudens). De 65-plusser heeft meer belangstelling voor een koopappartement dan een huurappartement. Dit naast een geschikte grondgebonden woning in huur dan wel koop. Ongeveer 55% van de doorstromers is op zoek naar een appartement.

In de volgende tabel staat het gewenste type woning van starters en doorstromers:



Relatie met het woningbouwprogramma en bestaande voorraad

In het huidige woningbouwprogramma staan ca. 1100 woningen. Dit zijn hoofdzakelijk koopwoningen. Het coalitieakkoord uit 2018 zet in op doorstroming en in deze bestuursperiode 2018-2020 geldt het volgende:

0%	sociale huur	
40%	sociale koop	< 250.000,-
40%	middeldure koop	< 400.000,-
20%	dure koop	> 400.000,-

Zoals uit de onderzoeken blijkt, zijn er woningen nodig voor alle inkomensklassen en voor alle wensen. Wat opvalt, is dat er een kloof is tussen de sociale voorraad en de vrije sectorvoorraad. Dit geldt voor de huursector (€ 730,- / € 1.000,-), maar ook in de koopsector (tot € 250.000,-). Gemiddeld is er 1 woning te huur of te koop in deze prijsklasse op Funda.

Voorraad woningen (totaal, sociale huur, particuliere huur) gemeente Vught:

	Totale woningvoorraad	Eigendom woningcorporatie	Eigendom overige verhuurders
2012	10619	3072	1006
2013	10800	3145	1041

2014	11058	3011	1394
2015	11179	3022	1382
2016	11257	2992	1369
2017	11349	3066	1319
2018*	11394	3044	1223
2019*	11491	3070	1241

Bron: CBS

De bestaande voorraad bestaat uit 76.2% eengezinswoningen. Het is technisch mogelijk om van deze woningen geschikte levensloopbestendige woningen te maken. Sowieso is 18% al een nultredenwoning. Dit is in het kader van de vergrijzing een goede ontwikkeling.

Er zijn echter vaak hoge kosten gemoeid met het verbouwen van de woning en de gewenste doorstroming komt niet op gang. Het leidt tot de conclusie dat nieuwbouw qua woningtype aanvullend moet zijn op de bestaande voorraad. Zeker gezien de verhuiswensen, waarbij een grote groep aangeeft te willen verhuizen naar een appartement.

Woningcorporatie Charlotte van Beuningen past een strenge selectie toe in haar wachtlijsten en op actieve woningzoekers en komt uit op een tekort van 161 woningen in de sociale huursector.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat ca. 17% scheefwoont. Het aantal scheefwoners is daarna sterk afgenomen. Corporaties zijn gebonden aan toewijzingscriteria en er vindt een inkomenstoets plaats. Inmiddels zijn er nog 286 scheefwoners bij CvB (= 9%). Vanuit de belastingdienst komt een signaal wanneer iemand scheefwoont. Het enige instrument dat de corporatie voor handen heeft om scheefwonen tegen te gaan is een inkomensafhankelijke huurverhoging. Scheefwonen gaat vaak ten koste van de starters.

Het betreft overigens niet inwoners die een woning kunnen kopen of in een middeldure huurwoning kunnen wonen. De middeninkomens komen steeds verder in de problemen door de stijging van de woningprijzen. Het volgende rekenvoorbeeld laat dit duidelijk zien:
Om in een woning met € 1000,- huur te kunnen wonen, heeft de huurder een inkomen nodig van € 52.000. Om een woning te kunnen kopen van € 250.000,-, heeft de koper een inkomen nodig van € 55.000,-.

Wanneer gekeken wordt naar de totale vraag van starters en doorstromers in de gemeente kunnen we (theoretisch) concluderen:

500 starters en 1.300 doorstromers, waarvan 400 in de leeftijd van 65 jaar of ouder zijn op zoek naar een woning. De totale vraag van starters en doorstromers wordt geschat op 1.800 woningen. Het aanbod van doorstromers bedraagt ongeveer 1.300 woningen. Hiermee komt het saldo van vraag en aanbod naar schatting op zo'n 500 woningen.
Dit betekent niet dat er slechts 500 woningen gebouwd moeten worden. Naast woonwensen is het belangrijk de demografische gegevens en de trends (waaronder huishoudensverdunning) mee te nemen.

Kwalitatief zijn vanuit het woonwensenonderzoek de volgende aandachtspunten naar voren gekomen voor de woningbouwprogrammering, op basis van match vraag en aanbod gemeente Vught:

- Tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan koopappartementen: deze vraag komt vooral van doorstromers jonger dan 65 jaar, 65-plussers en beperkt vanuit starters.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. Met de verwachting dat de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder zal dalen, neemt de vraag naar kleinere woningen waarschijnlijk toe.
- Overschot aan (middel)grote grondgebonden koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning komt vrijwel alleen van huishoudens jonger dan 65 jaar (gezinnen met kinderen).
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€ 424,- - € 607,-). In dit segment komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Tekort aan (middel)dure huurwoningen (vanaf € 607,-): de vraag naar middeldure huur komt zowel van starters als doorstromers jonger dan 65 jaar. Voor dure huur (> € 720,-) komt de vraag meer van doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar.

Overwegingen

Op basis van de onderzoeken, de relatie met het woningbouwprogramma en de bestaande voorraad wil het college een aantal overwegingen meegeven.

Algemeen

Zoals eerder genoemd geven de onderzoeken richtlijnen en overwegingen. Prognoses staan nooit op zichzelf en zijn een instrument om grip te krijgen op de woningbehoefte en passende woonprogrammering. De prognose is het startpunt en niet het eindpunt in de programmering. Daarbij is het van belang om vrije ruimte te houden in de woonprogrammering, omdat veel goede wooninitiatieven nog niet bekend zijn.

Aandacht voor typologie en wonen en zorg

In 2021 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld. Op basis van de onderzoeken is het belangrijk om in te zoomen op met name kwaliteit: typologie en wonen en zorg.

<u>Evenwichtige wijken en ouderenhuisvesting</u>

Veel ouderen hebben aangegeven in de huidige omgeving te willen blijven wonen. Een aanbeveling is dan ook om te werken naar evenwichtige wijken, waar inwoners een wooncarrière kunnen maken. Dit betekent niet alleen het realiseren van woningen. Het betekent ook investeren in sociale netwerken en in het analyseren van de wijken.

Met het opstellen van een kwalitatief woningbouwprogramma moet niet alleen naar het type woningen worden gekeken, maar ook naar de locatie waar deze woningen het beste gerealiseerd kunnen worden. Niet alle wijken hoeven hetzelfde te worden, integendeel, ook diversiteit tussen de wijken is belangrijk. De sociale voorraad is in een aantal wijken geconcentreerd, met als gevolg dat er ook concentraties van lagere inkomens zijn en dat in deze wijken ook de meeste bijzondere doelgroepen gehuisvest worden. Ook is in de wijken niet veel verschil in het type woning. Het ontwikkelen van een lange termijn visie om de gewenste opbouw van de woningvoorraad per wijk en daarmee diversiteit in de sociaal-maatschappelijke structuur te realiseren wordt aanbevolen.

Dit zal niet met nieuwbouw alleen opgelost kunnen worden. Ook in de bestaande voorraad kan gezocht worden naar mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen. Denk daarbij aan transformatie van gebouwen en woningsplitsing.

Kwantitatieve vs kwalitatieve opgave

Het huidige woningbouwprogramma (inclusief de locaties die al in beeld zijn) voorziet in voldoende woningen om aan de vraag te kunnen voldoen in de toekomst. Wat per locatie het beste gerealiseerd kan worden om aan de vraag van de toekomst te kunnen voldoen, wordt deels door de onderzoeken beantwoord. De onderzoeken geven een aantal aanwijzingen waar deze woningen het beste kunnen worden gesitueerd. Uit de onderzoeken blijkt een grote vraag naar appartementen, in de buurt van voorzieningen. Ook is duidelijk dat de sociale doelgroep en de middeninkomens moeite hebben met het vinden van een geschikte woning. Om het woningbouwprogramma goed uit te voeren zal wellicht een prioritering aangebracht moeten worden. De prioritering kan bijvoorbeeld worden weergegeven in noodzakelijkheid, tijdsperiode, omgevingsfactoren en noodzakelijkheid.

Sociale woningen

In het huidige beleid is niet voorzien in een toename van het aantal sociale huurwoningen. Echter als naar de huidige plannen gekeken wordt in het woningbouwprogramma, betekent het dat er in verhouding een afname van het totaal aantal sociale huurwoningen zal zijn in de toekomst. Dit is, mede gezien de landelijke trends en de onderzoeken niet gewenst, omdat de vraag naar sociale huurwoningen nog meer zal toenemen. Gezien de uitkomsten van de onderzoeken (meer kleine huishoudens en toename doelgroep) is het voorstelbaar dat gevraagd wordt aan de woningcorporatie om mogelijkheden voor de toevoeging van sociale huurwoningen binnen het eigen woningbezit en op eigen locaties te onderzoeken. Een oplossing zou zijn om grote woningen te slopen en kleine woningen terug te bouwen, zoals gerealiseerd is en wordt in de Grote Zeeheldenbuurt, of om woningen te transformeren (van groot naar klein). Hiermee kan de woningcorporatie aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen.

Ouderen

Ouderen wonen vaak in (te) grote woningen. Veel woningen zijn geschikt te maken om langer te blijven wonen, maar dit kost geld en het belemmert de doorstroming. Om de kosten te ondervangen kunnen instrumenten ingezet worden, zoals de blijverslening of de verzilverlening. Bij het verbouwen van de te grote woning kan ook gekeken worden naar de mogelijkheid tot woningsplitsing. Hiermee wordt niet direct doorstroming op gang gebracht, maar wordt wel een extra woning toegevoegd aan de voorraad, veelal geschikt voor de starter.

Vught

Starter

Vooral voor de starter heeft de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking.
Het belangrijkste middel is meer betaalbare woningen (te laten) realiseren. Om deze woningen betaalbaar te houden is het belangrijk dat dit kleinere woningen zijn, die door hun formaat niet uit te breiden zijn. Doordat de woning niet uit te breiden is, zal ook doorstroming plaatsvinden, waardoor de woningen weer beschikbaar komen voor een nieuwe starter. Belangrijk hierbij is om de kwaliteit te borgen, denk daarbij aan minimaal formaat t.o.v. prijs.
Een aantal instrumenten, dat in dit kader nog nader onderzocht en uitgewerkt kan worden:

- Het is mogelijk om bepalingen hierover op te nemen in bestemmingsplannen (BRO art 3.1.2);
- Woningen uitgeven met erfpacht (-constructie);
- Realiseren van tijdelijke woningen op gronden die nog 10-15 jaar braak liggen;
- Startersleningen, maar daar blijft de woning niet betaalbaar mee.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Ouderenhuisvesting Vught, door STEC Groep, opgeleverd in april 2019.
2. Demografische Ontwikkeling en Huisvesting Vught, door RIGO research en Advies, opgeleverd in september 2019.
3. Regionaal Woonwensenonderzoek, door afdeling onderzoek en statistiek van gemeente 's-Hertogenbosch, opgeleverd in december 2019.
4. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, publicatie in september 2020.

.

stec
groep



Ouderenhuisvesting in Vught

Stec Groep aan gemeente Vught

Esther Geuting, Sven Beekers en Ward Poppen
26 april 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 3

2 Adviezen 4

2.1 Zoek invulling ouderenhuisvesting primair in aanpassing bestaande voorraad en betrek corporaties ... 4
2.2 Beschouw nieuwbouw als aanvulling op het aanpassen van bestaande woningen ... 4
2.3 Geef bij nieuwbouw voorkeur aan plannen met levensloopbestendig(e) (te maken) woningen ... 4
2.4 Kies waar mogelijk voor locaties rondom voorzieningencentra ... 5
2.5 Stimuleer initiatieven om eigen woning levensloopbestendig te maken ... 5
2.6 Bied meer mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad te splitsen ... 5
2.7 Houd rekening met een toenemende vraag aan intramurale woningen ... 5
2.8 Bied uw woningmarktpartners meer ruimte om binnen de eigen portefeuille en uw randvoorwaarden te opereren ... 5

3 Analyses ouderenhuisvesting 7

3.1 Sterke groei aandeel senioren in Vught, vergrijzing bovengemiddeld ... 7
3.2 Behoefte ouderenhuisvesting regulier: sterke behoefte aan nultredenwoningen in koop of vrijesectorhuur ... 8
3.3 Behoefte ouderenhuisvesting met zorg ... 10
3.4 Kansen in de bestaande voorraad ... 13

Bijlage A: Aanpasbaarheid op pandniveau 16

Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen 23

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Behoefte aan eenduidig beeld ouderenhuisvesting

Op 11 januari jongstleden vond in Vught een werkconferentie plaats met als thema 'Ouderenhuisvesting in de gemeente Vught', georganiseerd door de gemeente Vught en stichting Ouderen Samen. Aanwezigen waren daarnaast de Vughtse woningcorporaties, Habitat en Vughterstede. Ondersteunend aan deze bijeenkomst brachten we de vraag naar ouderenhuisvesting in Vught goed in beeld, zowel op dit moment, de komende tien jaar en in de periode daarna.

Tijdens de werkconferentie is ondermeer ingegaan op de woonwensen van ouderen en in hoeverre ouderen verhuisgeneigd zijn. Welke locaties zijn geschikt en hebben bij ouderen een sterke voorkeur? En op welke manier kunnen ouderen eventueel worden aangemoedigd om een verhuisbeweging te maken? Daarnaast wonen veel ouderen op dit moment met tevredenheid in een woning die wellicht op termijn niet levensloopbestendig is. De vraag is op welke manier een deel van de huidige woningvoorraad levensloopbestendig kan worden gemaakt zodat ouderen niet hoeven te verhuizen.

Uiteindelijk werkten we toe naar een realistisch ambitieniveau voor ouderenhuisvesting in de gemeente Vught. Welke stappen door welke partijen moeten worden gezet om de ouderenhuisvesting in Vught goed aan te laten sluiten op de woonwensen en -eisen in de toekomst?

1.2 Onze aanpak

Om de vraag naar ouderenhuisvesting zowel kwantitatief als kwalitatief goed in beeld te brengen hebben we een uitsplitsing gemaakt naar zowel intramurale en extramurale behoefte als naar reguliere niet-zorggerichte huisvesting. De kwantitatieve vraag hebben we onderbouwd aan de hand van demografische prognoses en relevante ontwikkelingen in de zorg, zoals extramuralisering, verschillende woningtypen en vormen van beschut wonen. Na het in beeld brengen van de vraag hebben we gekeken naar het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen in Vught en in hoeverre deze goed bereikbaar zijn voor ouderen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk geven we alle aanbevelingen uit ons onderzoek overzichtelijk weer. Hiermee krijgt u direct een helder beeld van de situatie en gewenste aanpak van de ouderenhuisvesting in Vught. In hoofdstuk 3 gaan we in op de cijfers achter de conclusies en aanbevelingen.

CONCEPT

2 Adviezen

In dit hoofdstuk werken we onze adviezen uit gericht aan de gemeente Vught. Deze adviezen zijn gebaseerd op onze analyse en de input uit de werkconferentie.

2.1 Zoek invulling ouderenhuisvesting primair in aanpassing bestaande voorraad en betrek corporaties

De prognoses wijzen uit dat vooral het aantal oudere huishoudens (65+) in Vught sterk zal groeien. Zie paragraaf 3.1 en 3.2. Als gevolg van extramuralisering van de zorg blijft bovendien een steeds groter deel tot op hoge leeftijd thuis wonen. Het is dus van belang dat steeds meer woningen levensloopbestendig zijn. Circa driekwart van de woningen in Vught is in theorie geschikt te maken voor ouderen die minder mobiel zijn. Het criterium daarbij is de mogelijkheid om een traplift te installeren. Slechts 4% is niet aanpasbaar, met negatieve uitschieters op buurtniveau als het centrum (12%) en Bergershuizen (7%). Zie paragraaf 3.4.

De buurten met het grootste percentage nultredenwoningen (40 tot 50%) zijn Vughtse Heide, Lunetten en Taalstraat en omgeving. In de buurt Taalstraat en omgeving betreft het enkele appartementencomplexen met lift en in Vughtse Heide en Lunetten (Molukse wijk) vooral grondgebonden woningen met één woonlaag[1]. Helaas is het voorzieningenaanbod in deze buurten relatief klein. In vrijwel alle overige buurten bestaat de woningvoorraad uit grotendeels niet-levensloopbestendige woningen die echter voor het leeuwendeel met extra investeringen in meer of mindere mate levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.



We adviseren vooral te kijken naar buurten met een groot aandeel kansrijke aanpasbare woningen. Het betreft primair de buurten Schoonveld, Molenstraat en De Baarzen. In deze drie buurten ligt het aandeel corporatiewoningen bovendien relatief hoog, namelijk 25 tot 35%. Door in te zetten op het levensloopbestendig maken van corporatiewoningen door middel van afspraken met de corporatie kunt u relatief efficiënt grote slagen slaan. Bijvoorbeeld gekoppeld aan investeringen in de duurzaamheid en courantheid van woningen, zo kunt u werk met werk maken.

2.2 Beschouw nieuwbouw als aanvulling op het aanpassen van bestaande woningen



Ook aanvullende nieuwbouw is nodig. We adviseren primair te kijken naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad om de veranderende behoefte als gevolg van de vergrijzing op te vangen. Aanvullend is echter ook nieuwbouw noodzakelijk. Tot 2028 zal het totaal aantal huishoudens in Vught met meer dan 800 toenemen, waardoor nieuwbouw onvermijdelijk is. Nieuwbouw is bovendien nuttig om doorstroming op de woningmarkt te creëren. Door woningen toe te voegen voor senioren kunt u tot wel 4 á 5 verhuisbewegingen genereren. Een groot deel van de vraag zit in levensloopbestendige woningen, zie paragraaf 3.2.

2.3 Geef bij nieuwbouw voorkeur aan plannen met levensloopbestendig(e) (te maken) woningen

Met alleen investeren in het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad kan onvoldoende worden voorzien in de toekomstige behoefte. We raden daarom aan bij nieuwbouw in te zetten op levensloopbestendige woningen en woningen die eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn. Hiermee verleidt u ouderen tot een nieuwe stap in hun woon carrière. Vanuit het oogpunt van de

[1] Dit zijn overigens zeer specifieke milieus, met soms specifiek toewijzingsbeleid door Woonwijze, bijvoorbeeld aan de Molukse gemeenschap. De woningen zijn dus niet voor iedereen toegankelijk.

CONCEPT

werking van de Vughtse woningmarkt en doorstroming is het belangrijk dat juist ouderen kunnen verhuizen, zodat hierdoor ook (veelal) gezinswoningen voor andere doelgroepen beschikbaar komen. Gemiddeld genomen leidt de verhuizing van oudere huishoudens in een gemeente tot de langste verhuisketens (circa 5 stappen), terwijl bijvoorbeeld het aanbieden van starterswoningen slechts een beperkte doorstroming genereert (circa 0,5 verhuisbewegingen).

Dit nodigt uit waar dit ruimtelijk aantrekkelijk is, om overwegend in te zetten op woningen die levensloopbestendig zijn, of eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn, zowel in de sfeer van appartementen als grondgebonden levensloopbestendige woningen.

2.4 Kies waar mogelijk voor locaties rondom voorzieningencentra



Voorzieningen en winkels op loopafstand, goed openbaar vervoer en geschikte huisvesting ondersteunen ouderen om te voorzien in hun primaire levensbehoeften. Het is dus verstandig om ouderenhuisvesting vooral in te vullen nabij clusters van voorzieningen, zoals in het centrum van Vught en in de buurten Schoonveld, Molenstraat en omgeving en De Baarzen.

2.5 Stimuleer initiatieven om eigen woning levensloopbestendig te maken



Op dit moment kunnen inwoners van Vught geen gebruik maken van de Blijverslening of de Verzilverlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Voor de gemeente Vught kan dit een aantrekkelijk instrument zijn om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning. Wij adviseren om deze mogelijkheid te onderzoeken. Anders dan bij corporatiewoningen bent u in de koopvoorraad immers meer afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van individuele eigenaren. Het aanbieden van de Blijverslening kan minder vermogende huizenbezitters stimuleren om hun bestaande woning levensloopbestendig te maken. De regeling is echter onbekend en wordt onderbenut (ook landelijk). We raden daarom aan dat wanneer u een Blijverslening of Verzilverlening of andere financiéle regeling aanbiedt, dit te ondersteunen met een campagne. Mogelijk in combinatie met de activiteiten die Ouderen Samen ontplooit om Vughtenaren te interesseren in Veilig en comfortabel wonen, zoals informatieavonden en woonadviezen.

2.6 Bied meer mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad te splitsen

Ook in de bestaande voorraad kunnen woningen door splitsingen, of door het toevoegen van eenheden voor ouderen geschikt gemaakt worden voor ouderen. We vinden het aantrekkelijk en belangrijk dat u als gemeente de mogelijkheden voor woningsplitsing ten behoeve van ouderenhuisvesting ruimhartig toepast. Uiteraard binnen passende ruimtelijke kaders rondom een minimale omvang per woning, en parkeren, om ongewenste neveneffecten van splitsing te voorkomen.

2.7 Houd rekening met een toenemende vraag aan intramurale woningen

De analyse laat verder een toenemende vraag aan intramurale woningen in Vught zien, we raden u aan om dit segment in uw gesprekken met woningmarktpartners expliciet mee te nemen en initiatieven om hierin te voorzien te faciliteren.

2.8 Bied uw woningmarktpartners meer ruimte om binnen de eigen portefeuille en uw randvoorwaarden te opereren

In uw collegeprogramma staat een zogenaamde nullijn voor de portefeuilleomvang van de woningcorporaties opgenomen. We stellen voor hier deze nullijn zo te hanteren dat op termijn nieuwbouw, verkoop en onttrekkingen weliswaar aansluiten bij de nullijn, maar dat gedurende deze transformatieprocessen (tijdelijk) afgeweken kan worden van de nullijn. Zo kunnen uw woningmarktpartners beter bijdragen aan het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad en

CONCEPT

verhuisbewegingen van ouderen faciliteren. Dit leidt tot een verbetering in de doorstroming, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad in Vught.

CONCEPT

3 Analyses ouderenhuisvesting

3.1 Sterke groei aandeel senioren in Vught, vergrijzing bovengemiddeld

Huishoudensgroei vooral door groei aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder

Volgens Primos 2018 stijgt het aantal huishoudens in de gemeente Vught tussen 2018 en 2028 met 7%, tot circa 11.940. De ontwikkeling is ongelijk verdeeld over de leeftijdsgroepen. Het aandeel jonge huishoudens wordt kleiner en het aandeel oudere huishoudens neemt toe.

De komende tien jaar krimpt het aandeel 'alleenstaanden tot 25 jaar' met circa 12%. Het aandeel van de leeftijdsgroep 'stellen tot 35 jaar' krimpt zelfs met 21%. Ook het aandeel 'alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar' krimpt aanzienlijk, wat deels samenhangt met de krimp van het aandeel jongeren. Het aandeel 'alleenstaanden en stellen boven 75 jaar' groeit tot 2028 juist sterk, met meer dan 50%. Het is duidelijk: Vught vergrijst in snel tempo.

Tabel 1: huishoudensontwikkeling Vught tot 2028 naar samenstelling

Doelgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2028	Ontwikkeling 2018 - 2028	
			absoluut	relatief
Alleenstaanden <25 jaar	166	146	-20	-12%
Alleenstaanden 25-35 jaar	459	546	87	19%
Stellen <35 jaar	357	281	-76	-21%
Gezinnen	4.129	4.080	-49	-1%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.220	962	-258	-21%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	3.257	3.553	296	9%
Alleenstaanden & stellen 75+	1.543	2.369	826	54%
Totaal	11.131	11.937	806	7%

Bron: Primos (2018), bewerking Stec Groep (2018).

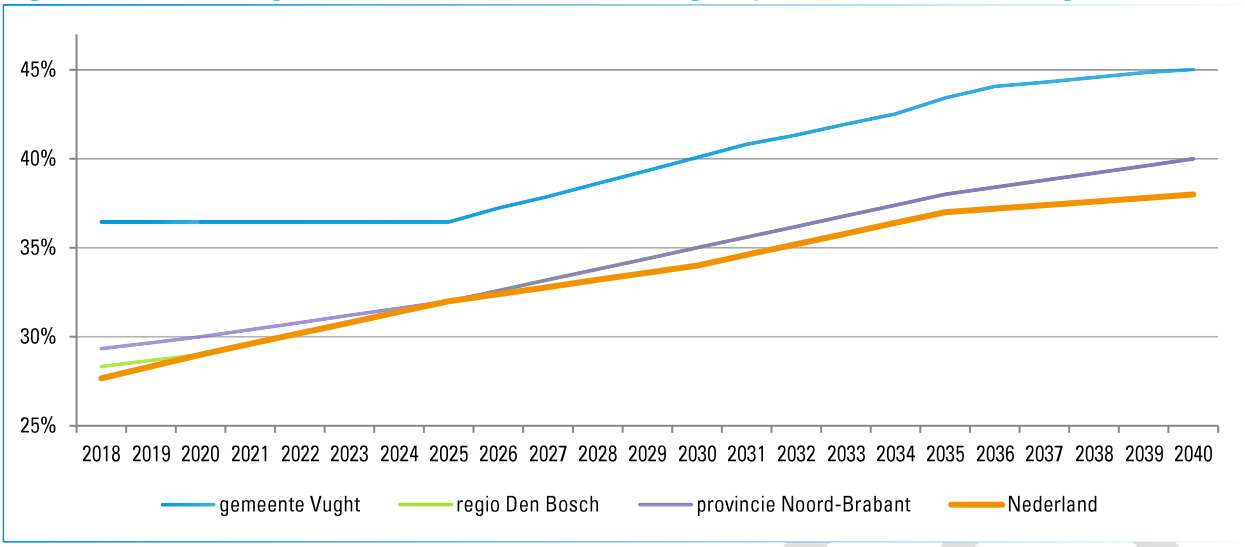
Vergrijzing in Vught bovengemiddeld sterk

Om deze ontwikkeling in perspectief te kunnen zien is in onderstaande figuur de ontwikkeling van het aandeel seniorenhuishoudens op drie verschillende schaalniveaus vergeleken. Op dit moment maken de huishoudens van 65 jaar en ouder in Vught circa 36% uit van het totaal aantal huishoudens. In marktregio Den Bosch, provincie Noord-Brabant en in Nederland ligt dit percentage beneden 30%.

De komende jaren groeit in Vught het aandeel 65+ huishoudens naar 45% in 2040. Zowel het aantal als het huishoudensaandeel senioren neemt dus sterk toe. Deze ontwikkeling is in lijn met de ontwikkeling op de drie andere schaalniveaus. Ook daar is tot 2040 sprake van vergrijzing, maar in mindere mate dan in Vught. In 2040 is het aandeel 65+ers daar circa 39%.

CONCEPT

Figuur 1: ontwikkeling aandeel 65+ huishoudens in Vught op drie schaalniveaus vergeleken



Bron: Primos (2018), bewerking Stec Groep (2018).

3.2 Behoefte ouderenhuisvesting regulier: sterke behoefte aan nultredenwoningen in koop of vrijesectorhuur

Vanuit de demografische ontwikkeling kunnen we een indicatie geven van de woningbehoefte vanuit ouderen. Om de behoefte nader in beeld te brengen gebruiken we het Stec-doelgroepenmodel. Deze doelgroepindeling is gebaseerd op clustering van woonvoorkeuren in WoON2015 en maakt onderscheid naar huishoudenstypen op basis van onder andere inkomen, de voorkeur voor een bepaald woonmilieu, de huishoudenssamenstelling en leeftijd. In de bijlage hebben we een totaaloverzicht opgenomen van de 25 doelgroepen die we onderscheiden. Hier zoomen we vanzelfsprekend in op de 65-plus doelgroepen.

In onderstaande tabel is de omvang, de ontwikkeling en de woningbehoefte vanuit deze 65-plus doelgroepen weergegeven. We zien dat vooral het aantal 'Ruim(t)egenieters' naar verwachting sterk stijgt de komende tien jaar. Dit zijn 65-plushuishoudens met een midden- tot hoog inkomen. Deze groep groeit met circa 625 huishoudens. De totale groei komt uit op circa 1.070 65-plushuishoudens de komende tien jaar. Een groot deel van de vraag gaat uit naar appartementen/nultredenwoningen, zie onderstaande tabel.

Tabel 1: ontwikkeling van – en woningbehoefte vanuit 65-plusdoelgroepen binnen gemeente Vught

Doelgroep	woonmilieu	Inkomensgroep *	Aantal 2018 **	Ontw. 2018-2028	Behoefte naar type/eigendomsvorm					
					SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
Oudere eenvoud	Stedelijk *(centrum van Vught)*	laag	320	100	10	0	0	70	10	10
Stedelijk genieten		midden en hoog	320	105	5	5	15	15	25	40
Suburbane Senioren	Suburbaan/dorps *(rondom centrum)*	laag	620	205	25	15	0	100	35	30
Ruim(t)egenieters		midden en hoog	1.880	625	10	30	105	80	215	185
Landelijke eenvoud	Landelijk	laag	120	35	5	0	5	15	0	10
Totaal			3.260	1.070	55	50	125	280	285	275

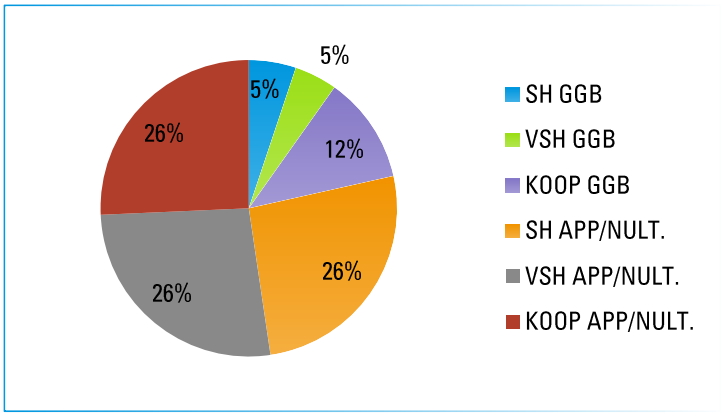
Bron: Primos 2018 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). Afronding vijftallen. * Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** Indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

Wanneer we de behoefte percenteren (onderstaande figuur) zien we goed dat bijna 80% kiest voor een appartement/ nultredenwoning. Ruim de helft kiest voor een appartement/nultredenwoning in de koop of vrijesectorhuur en ruim een kwart kiest voor een sociale huurappartement. Van het relatief kleine aandeel dat nog kiest voor een grondgebonden woning gaat een groot deel voor een koopwoning. Dit

zijn naar verwachting vitale 65-plussers die voorlopig nog geen afnemende mobiliteit voorzien of bereid zijn hun nieuwe woning levensloopgeschikt te maken wanneer dit nodig wordt.

CONCEPT

Figuur 2: aandeel type/eigendomsvorm binnen woningbehoefte vanuit ouderen



Bron: Primos 2018 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

3.3 Behoefte ouderenhuisvesting met zorg

Vanuit de ontwikkeling van het aantal 65-plushuishoudens en de woningbehoefte die hier bij hoort (voorgaande paragraaf) zoomen we nu in op specifiek wonen met zorg. We lichten eerst enkele trends en ontwikkelingen toe die van invloed zijn op wonen en zorg en brengen daarna de vraag naar (wonen met) intra- en extramurale zorg in beeld. We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte vanuit ouderen, terwijl de extramurale zorgbehoevenden zelfstandig huishoudens zijn en dus overlappen met de reguliere woningbehoefte.

Scheiding van wonen en zorg, overgang van AWBZ naar Wlz

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz).

Dit betekent dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels[2].

Intramurale zorg: 55-plussers sterk vertegenwoordigd binnen intramurale bevolking

In Vught wonen op dit moment circa 1.065 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt sterk uiteen. Wel is de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder relatief sterk vertegenwoordigd (55%) binnen de intramurale bevolking in Vught.

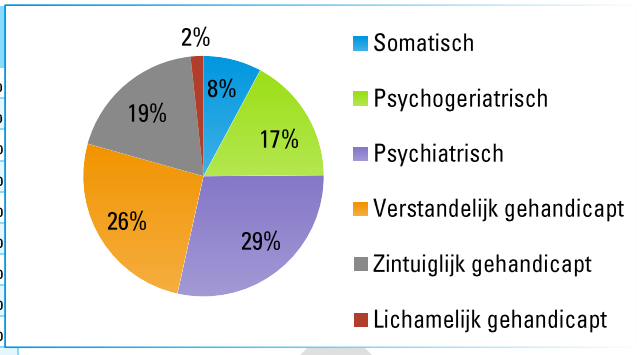
Splitsen we de intramurale groep uit naar type zorg, dan zien we een sterke spreiding naar zorgtype. Circa 26% ontvangt VG-zorg[3] en circa 29% ontvangt psychiatrische zorg. Daarnaast ontvangt 19% zintuiglijk gehandicaptenzorg, 17% is psychogeriatrisch patiënt en 2% lichamelijk gehandicapt. Zie onderstaande figuur. We baseren ons hierbij op de Primos 2018 huishoudensprognose en gegevens van het CIZ.

[2] Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg.
[3] Zorg gericht op patiënten met een verstandelijke handicap.

CONCEPT

Figuur 3: intramurale bevolking Vught 2018, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal huishoudens 2018	Aandeel 2018
0-15 jaar	10	1%
15-25 jaar	70	6%
25-35 jaar	125	12%
35-45 jaar	115	11%
45-55 jaar	150	14%
55-65 jaar	125	12%
65-75 jaar	105	10%
75-85 jaar	150	14%
85+ jaar	215	20%
Totaal	1.065	100%



Bron links: Primos2018 (ABF, 2018), bewerking Stec Groep (2018). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Ontwikkeling behoefte intramurale zorg tot en met 2028

Op basis van Primos 2018 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende huishoudens in Vught tot 2028 toeneemt met circa 125 huishoudens tot 1.190. Dit is een toename van 12%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2028 is 60% van alle intramuraal wonende huishoudens in Vught 55 jaar of ouder. Op dit moment (2018) ligt dit aandeel op 55%. Het aandeel huishoudens 75-85 jaar in de intramurale zorg groeit het sterkst, van 14% in 2018 naar 19% in 2028. Dit is een direct gevolg van het feit dat Vught in toenemende mate vergrijst. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: huishoudensontwikkeling intramuraal Vught 2018-2028

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2028	Ontwikkeling 2018-2028	Aandeel 2028
0-15 jaar	10	20	+10	2%
15-25 jaar	70	105	+35	9%
25-35 jaar	125	115	-10	10%
35-45 jaar	115	100	-15	8%
45-55 jaar	150	125	-25	11%
55-65 jaar	125	145	+20	12%
65-75 jaar	105	100	-5	8%
75-85 jaar	150	230	+80	19%
85+ jaar	215	255	+40	21%
Totaal	1.065	1.190	+125	100%

Bron: Primos2018 (ABF), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

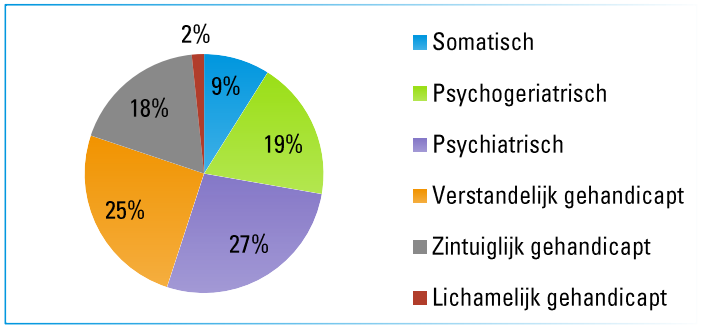
INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijk gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos2018. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld, ook op basis van Primos2018. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar zorgtype. De huidige zorggebruikers worden ouder en schuiven door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een psychiatrische indicatie vrijwel gelijk in 2028. Tegelijkertijd zien we als gevolg van de vergrijzing een lichte groei van het aandeel intramurale bevolking met een somatische of psychogeriatrische zorgindicatie. Zie onderstaande figuur.

Figuur 4: intramurale bevolking Vught 2028, naar type zorgbehoefte



Type zorg	Aantal 2028	2018-2028
Somatisch	105	+25
Psychogeriatrisch	225	+40
Psychiatrisch	325	+20
Verstandelijk gehandicapt	300	+25
Zintuiglijk gehandicapt	215	+15
Lichamelijk gehandicapt	20	+ 0
Totaal	1.190	+125

Bron: Primos2018 (ABF, 2018), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

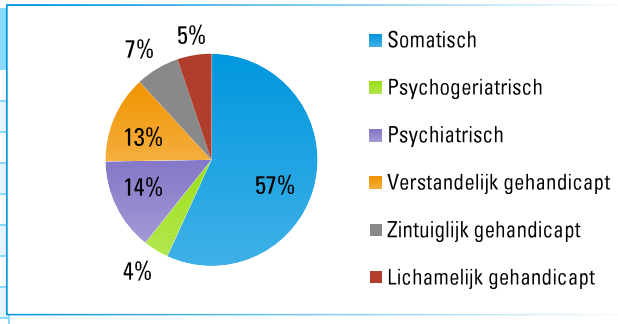
Extramurale zorg: huishoudens 75-85 jaar met somatische zorgbehoefte sterk vertegenwoordigd

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Vught kijken we naar de verhouding tussen leeftijdsgroepen en het huidige zorggebruik naar type zorg. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2018 het aandeel 65-plushuishoudens binnen de groep extramuraal zorgbehoevenden op circa 66% ligt. Het gaat om ongeveer 455 zorgbehoevenden. De jongere doelgroepen zijn aanzienlijk minder sterk vertegenwoordigd.

Ruim de helft van de zorgbehoevende huishoudens ontvangt somatische zorg. Dit percentage is aanzienlijk hoger dan het percentage intramurale somatische zorgbehoevende huishoudens, omdat somatische zorg in veel gevallen onder een relatief licht zorgprofiel valt. Daarentegen is het percentage extramurale psychogeriatrische zorgbehoevende huishoudens met 4% relatief laag. Dit type zorg valt vaak juist onder een relatief zwaar zorgprofiel (intramuraal).

Figuur 5: extramurale bevolking Vught 2018, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal huishoudens 2018	Aandeel 2018
15-25 jaar	25	4%
25-35 jaar	35	5%
35-45 jaar	50	7%
45-55 jaar	65	9%
55-65 jaar	60	9%
65-75 jaar	100	14%
75-85 jaar	260	38%
85+ jaar	95	14%
Totaal	690	100%



Bron links: Primos2018 (ABF, 2018), bewerking Stec Groep (2018). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Sterke stijging aandeel huishoudens 75-85 jaar met extramurale somatische zorgvraag in 2028

We verwachten dat het aantal extramuraal wonende zorgbehoevenden in Vught met circa 28% toeneemt van 690 in 2018 tot 885 in 2018. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de extramuraal zorgbehoevenden naar leeftijdsklasse het komende decennium relatief sterk. Het aandeel 65-plussers

binnen de groep extramurale zorgbehoevenden neemt aanzienlijk toe, terwijl de andere leeftijdsgroepen relatief kleiner worden. Vooral de groep van 75 tot 85 jaar heeft in 2028 een groot aandeel (44%).
In absolute aantallen gaat het om een toename van circa 205 extramurale zorgbehoevenden van 65 jaar of ouder, terwijl de lagere leeftijdsklassen in omvang ongeveer gelijk blijven.

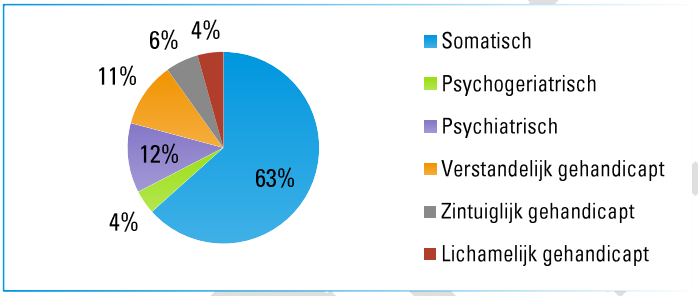
Tabel 3: huishoudensontwikkeling extramuraal zorgbehoevenden Vught 2018-2028

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2028	Ontwikkeling 2018-2028	Aandeel 2028
15-25 jaar	25	25	0	8%
25-35 jaar	35	35	0	8%
35-45 jaar	50	45	-5	4%
45-55 jaar	65	55	-10	4%
55-65 jaar	60	65	+5	4%
65-75 jaar	100	120	+20	14%
75-85 jaar	260	420	+160	44%
85+ jaar	95	120	+25	12%
Totaal	690	885	195	100%

Bron: Primos2018 (ABF), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Kijken we naar de ontwikkeling van het aantal en aandeel zorgbehoevenden naar type zorg dan zien we vooral een groei van het aandeel met behoefte aan somatische zorg. Ook in absolute aantallen zien we vooral hier de groei: +170 tot 2028. Ook het aantal zorgbehoevenden met extramurale psychogeriatrische zorg groeit nog licht met ongeveer 10. De overige groepen groeien niet of nauwelijks.

Figuur 6: extramurale bevolking Vught 2028, naar type zorgbehoefte



Type zorg	Aantal 2028	2018-2028
Somatisch	560	+170
Psychogeriatrisch	35	+10
Psychiatrisch	105	+5
Verstandelijk gehandicapt	95	+5
Zintuiglijk gehandicapt	50	+5
Lichamelijk gehandicapt	40	+5
Totaal	885	+195

Bron: Primos2018 (ABF, 2018), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2018).
Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

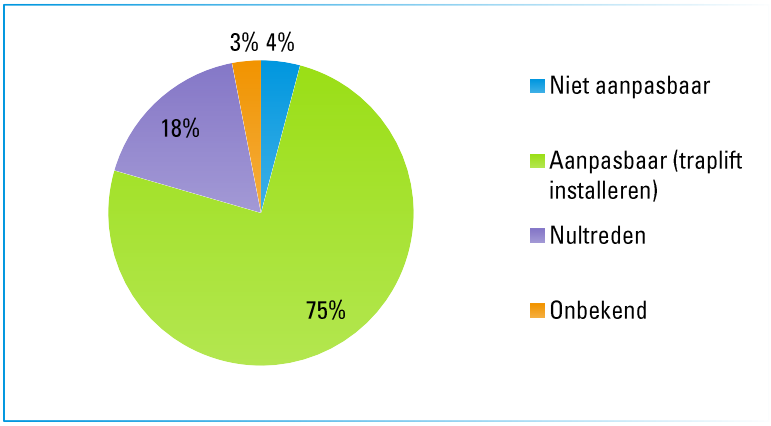
3.4 Kansen in de bestaande voorraad

In deze paragraaf brengen we de kansen voor ouderenhuisvesting in de bestaand voorraad in beeld. We doen dit eerst op het niveau van de totale gemeente en zoomen vervolgens verder in op buurt- en woningniveau.

Circa 18% woningen is nultredenwoning

Uit onderstaande figuur blijkt dat zo'n driekwart van de woningen in theorie geschikt gemaakt zou kunnen worden, mits er een traplift wordt geïnstalleerd. **Zo'n 18% is nu al een nultredenwoning (tegenover een aandeel van circa 36% 65-plushuishoudens)**. Dit zijn overwegend appartementen, of (lage) grondgebonden woningen met (overwegend) woonruimten op de begane grond. Van zo'n 3% van de woningvoorraad is de aanpasbaarheid onbekend en zo'n 4% is niet aanpasbaar (bijvoorbeeld bovenwoningen die alleen per trap bereikbaar zijn).

Figuur 7: aanpasbaarheid totale woningvoorraad Vught



Bron: Aanpasbaarheid woningen (Ministerie van VWS, 2016), bewerking Stec Groep (2018).

Aandeel nultredenwoningen vooral hoog in Vughtse Heide en Lunetten en Taalstraat en omgeving, aandeel niet-aanpasbare woningen relatief hoog in Centrum

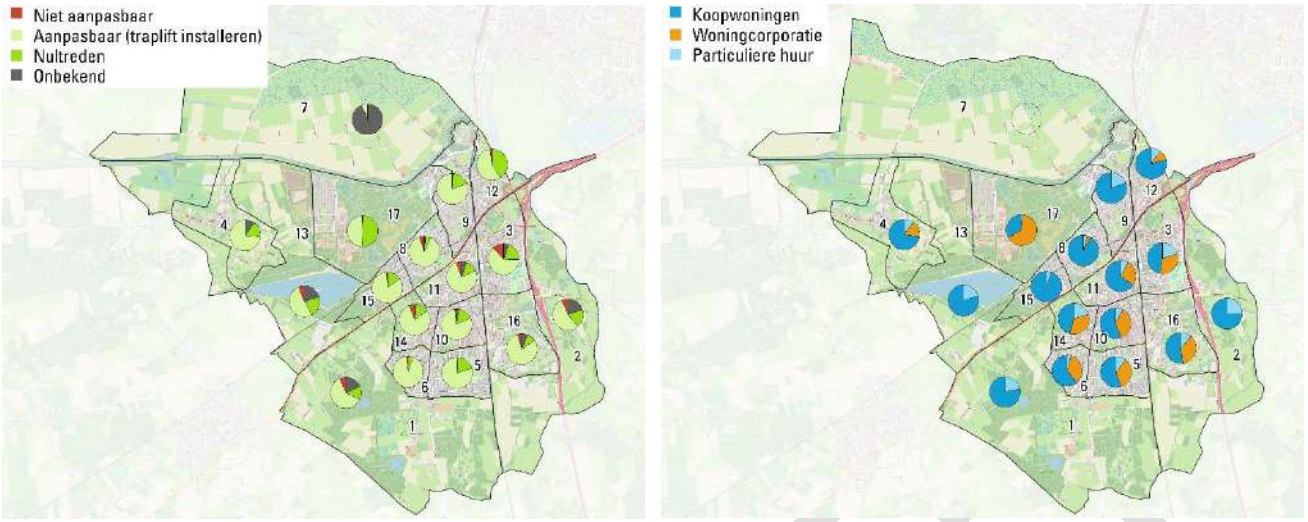
Zoomen we in op buurtniveau, dan zien we dat **vooral in de buurten Vughtse Heide en Lunetten & Taalstraat en omgeving het aandeel nultredenwoningen relatief hoog ligt**, zie onderstaande kaart (links). Het gaat om zo'n 40 tot 50% van de woningen. In de Taalstraat en omgeving gaat het om appartementencomplexen met lift (1998-2000), terwijl het in de buurt Vughtse Heide en Lunetten vooral gaat om grondgebonden woningen met één woonlaag (Woonoord Lunetten, jaren '90, corporatiebezit).

Ook in het Centrum, Loyola en omgeving & De Baarzen is een relatief groot aandeel een nultredenwoning (18-20%). **Het aandeel niet-aanpasbare huizen ligt daarnaast ook relatief hoog in het Centrum (12%) en in Bergershuizen (7%)**. In het Centrum gaat het vooral om bovenwoningen en gestapelde bouw zonder lift. Een deel van deze woningen is naar verwachting corporatiebezit, gezien het aandeel corporatiehuurwoningen in het Centrum (onderstaande kaart rechts). In de overige buurten bestaat de woningvoorraad overwegend uit woningen die nu nog niet levensloopbestendig zijn, maar waarvan een groot deel wel met relatief beperkte ingrepen (installeren traplift) geschikt te maken is.

In bijlage A hebben we op een kaart per buurt aangegeven welke woningen al dan niet geschikt (te maken) zijn.

CONCEPT

Figuur 8: aanpasbaarheid woningen en verdeling woningvoorraad naar eigendomsvorm per buurt



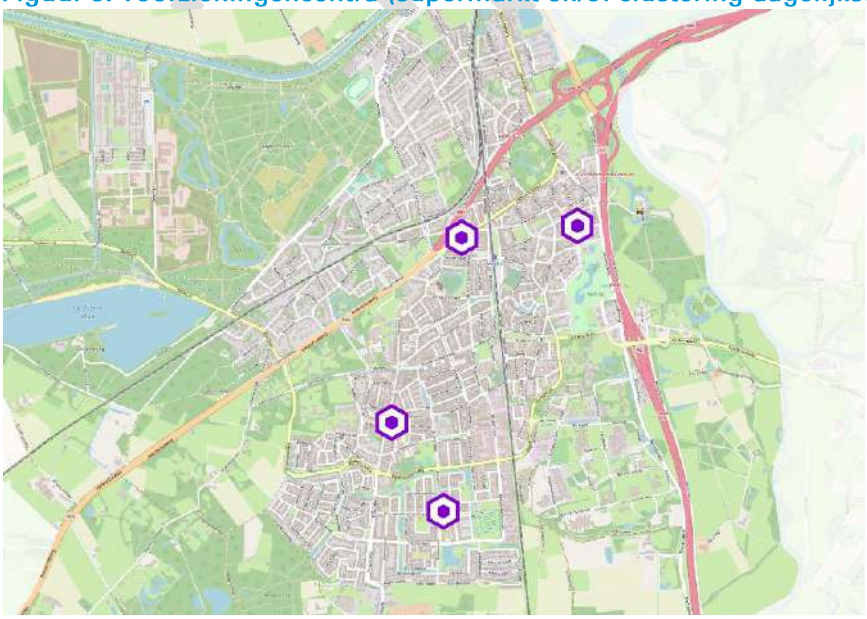
Bron: Aanpasbaarheid woningen (Ministerie van VWS, 2016) en CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Nr	Buurt	Nr	Buurt	Nr	Buurt
1	Bergenshuizen	7	Gement	13	Verspreide huizen Cromvoirt
2	Bleijendijk	8	Loonsebaan	14	Vijverhof
3	Centrum	9	Loyola en omgeving	15	Villapark
4	Cromvoirt	10	Molenstraat en omgeving	16	Voorburg en omgeving
5	De Baarzen	11	Schoonveld	17	Vughtse Heide en Lunetten
6	De Vughtse Hoeven	12	Taalstraat en omgeving		

Voorzieningen geclusterd in buurten Centrum, Schoonveld, Molenstraat en omgeving & De Baarzen

Naast de geschiktheid van de woning is ook de nabijheid van voorzieningen van belang voor ouderen (met een afnemende mobiliteit op termijn). Op onderstaande kaart zijn de belangrijkste clusteringen van voorzieningen weergegeven. Deze liggen in de buurten Centrum, Schoonveld, Molenstraat en omgeving & De Baarzen. De gebieden op loopafstand rondom deze centra zijn in het bijzonder kansrijk voor woningen voor ouderen. Dankzij de nabijheid van voorzieningen kunnen zij zo lang mogelijk zelfstandig blijven (wonen) en in beweging blijven.

Figuur 9: voorzieningencentra (supermarkt en/of clustering dagelijkse voorzieningen en huisarts)



Bron: Stec Groep (2018).

Bijlage A: Aanpasbaarheid op pandniveau

A1: buurt Centrum



A2: buurt Cromvoirt



A3: buurt De Baarzen



A4: buurt de Vughtse Hoeven



A5: buurt Loonsebaan



A6: buurt Loyola en omgeving



A7: buurt Molenstraat en omgeving



A8: buurt Schoonveld



A9: buurt Taalstraat en omgeving



A10: buurt Vijverhof



A11: buurt Villapark



A12: buurt Voorburg en omgeving



A13: buurt Vughtse Heide en Lunetten



Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 25 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van gegevens van het CBS, Primos2018, WoON2015 en de Lokale Monitor Wonen.

Tabel B1: overzicht Stec-doelgroepen wonen

Naam doelgroep	Woon-milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Neder-land	Aandeel Vught**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4,8%	1,9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,0%	2,3%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2,2%	2,1%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6,0%	2,7%
Stads-elite		gezinnen	hoog	9,6%	13,6%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6,4%	0,0%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,8%	3,9%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,5%	2,8%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3,2%	2,9%
Vroeg Volwassen	Sub-urbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2,3%	0,0%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1,9%	0,0%
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4,0%	0,0%
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11,0%	20,1%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4,1%	9,9%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,2%	11,0%
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,8%	5,6%
Ruim(t)egenieters		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	4,8%	16,9%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,4%	2,6%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,4%	0,0%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	0,6%	0,0%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3,7%	0,6%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,9%	0,0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1,9%	0,0%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1,5%	1,1%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1,1%	0,0%

Bron: Stec Groep (2018). *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORTAGE

Demografische Ontwikkeling & Huisvesting Vught

Prognoses, actuele huisvesting en woonwensen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORTAGE

Demografische Ontwikkeling & Huisvesting Vught

Prognoses, actuele huisvesting en woonwensen

Opdrachtgever

Vught

Contactpersoon

Lisette Thijssen

John Waas

Robin Wouters

Projectnummer

P39590

Datum

13 september 2019

Auteurs

Aafke Heringa; aafke.heringa@rigo.nl; 020 522 11 25

Inhoud

0.	**Samenvatting**	**1**
1	**Inleiding**	**6**
2	**Terugblik op recente ontwikkelingen**	**7**
2.1	Landelijke en regionale ontwikkeling	7
2.2	Ontwikkelingen in Vught	9
3	**Vooruitkijken: wat is een reële prognose?**	**14**
3.1	Autonome ontwikkeling (‘eiland-scenario’)	14
3.2	Migratiescenario’s	16
3.3	Prognoses bevolking en huishoudens naar leeftijd	20
4	**Actuele woonsituatie**	**26**
4.1	Woonsituatie huishoudens naar type en eigendom	26
4.2	Woonsituatie huishoudens in koopsector	27
4.3	Woonsituatie huishoudens in huursector	28
5	**Actuele frictie vraag-aanbod**	**30**
5.1	Verhuiswensen	30
5.2	Fricties woningtype en eigendom	31
5.3	Frictie naar prijsklasse	32
5.4	Frictie naar type en prijsklasse	34
5.5	Behoefte aan ‘nultredenwoningen’ op basis van woonwensen	35
6	**Conclusies**	**37**

Samenvatting

Ten behoeve van de nieuwe woningbouwprogrammering is een verkenning gemaakt van de demografische ontwikkelingen en de woningbehoefte in de gemeente Vught. In dit rapport gaan we in op de demografische veranderingen en laten we zien hoe verschillende typen huishoudens nu wonen. Daarnaast geven we een indicatie van het type woning dat bestaande huishoudens met een verhuiswens zoeken en welk type woning er door die verhuizing potentieel beschikbaar komt, de zogenaamde fricties tussen vraag en aanbod.

De demografische ontwikkelingen in Vught kunnen niet los worden gezien van de regionale ontwikkelingen. De regio Noordoost Brabant, waar Vught deel van uitmaakt, heeft de laatste paar jaar te maken met een snellere bevolkingsgroei door een toenemende vestiging van huishoudens uit andere regio's. Dit heeft een paar oorzaken. Deels gaat het om plaatsing van vergunninghouders vanuit asielzoekerscentra in het noorden van het land. Daarnaast spelen ook overloopeffecten van de krappe woningmarkt in de Randstad. Hoewel het aantal vestigers uit de Randstad zelf wel meevalt, lijkt het erop dat huishoudens uit met name Zuidwest-Gelderland (Rivierenland) naar Noordoost Brabant trekken. Ook lijken veel huishoudens uit Limburg richting de Randstad op te schuiven, maar vestigen zich niet in de Randstad zelf, maar in regio's tussen Limburg en de Randstad, zoals Noordoost-Brabant. Het aantal huishoudens neemt daardoor in de regio ook sneller toe.

Vught deel van Bossche woningmarkt

De gemeente Vught maakt deel uit van de stedelijke woningmarkt van 's-Hertogenbosch, een derde van de vestigers komt uit de grote buurgemeente, een kwart vertrekt vanuit Vught die kant op. Het verschil in gemiddelde woningprijs tussen Vught en 's-Hertogenbosch is sterk bepalend voor het aantal vestigers dat Vught per saldo aantrekt. Het prijsniveau in Vught ligt veel hoger dan in 's-Hertogenbosch (en ook West-Nederland). In perioden dat het prijsverschil groter wordt, blijkt Vught voor veel huishoudens al snel te duur en vestigen zich minder inwoners in Vught en vice versa. Het 'migratiesaldo' fluctueert daardoor sterk mee met de relatieve prijsontwikkeling.

Groeiscenario's op basis van vestigingsaantallen

Vught telt relatief veel ouderen. Daardoor sterven er jaarlijks meer inwoners dan er geboren worden. De bevolkingsgroei is daardoor sterk afhankelijk van het aantal vestigers. Zonder vestigers van elders neemt het aantal inwoners af. Het aantal huishoudens blijft voorlopig wel nog groeien door de zogenaamde 'huishoudensverdunning'. Huishoudens tellen steeds minder leden, waardoor de bevolkingsafname niet direct tot een afname van het aantal huishoudens leidt. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal oudere, kleinere huishoudens toe. (Kinderen verlaten het huis, partners overlijden. Huishoudens worden kleiner, maar houden pas op te bestaan als de overblijvende partner ook overlijdt/ in een zorginstelling terecht komt of bij een ander huishouden intrekt.)

Bij een **gemiddeld** aantal vestigers (gemiddeld over een periode van 10 jaar) neemt het aantal inwoners de komende 10 jaar met **1.630** toe en het aantal huishoudens met **890**. In een **hoog vestigingsscenario** kan dat oplopen tot **3.460 inwoners** en **1.600 huishoudens**. In een **laag** vestigingsscenario krimpt het aantal inwoners licht en is de huishoudensgroei beperkt tot zo'n **210 huishoudens**. Ook in een zogenaamd '**eiland-scenario**', waarbij er niet van of

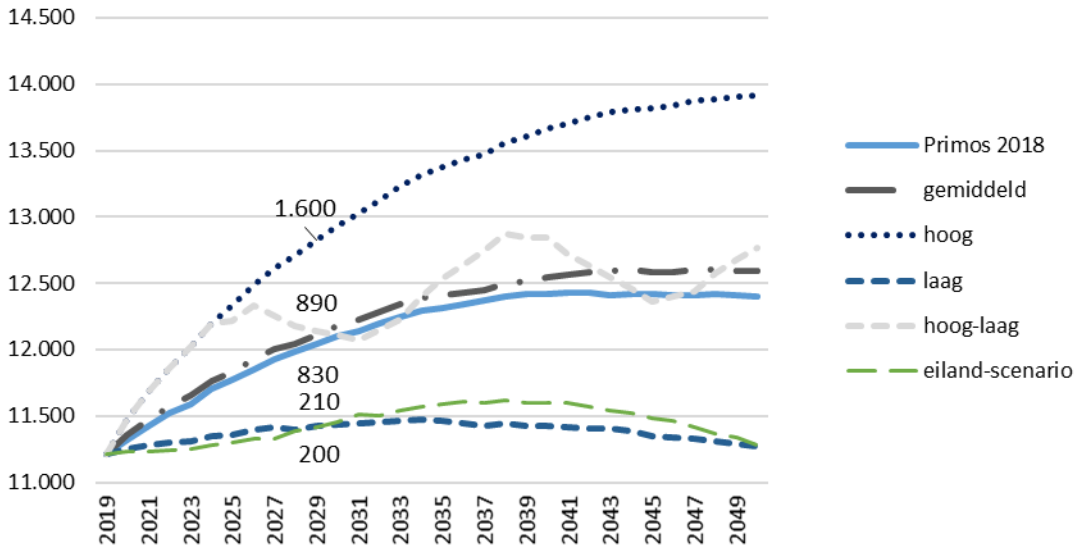
naar andere gemeenten verhuisd wordt, neemt het aantal huishoudens maar beperkt toe (zie onderstaande figuur).

Demografische ontwikkelingen verlopen vaak niet rechtlijnig. Periodes van hoge en lage groei wisselen elkaar af als gevolg van conjuncturele ontwikkelingen. Het **hoog-laag scenario** laat zien dat groei de eerste 5 jaar het hoge scenario kan volgen, maar ook weer (tijdelijk) laag kan zijn. In een laag conjunctuur kan dan ook kortstondig krimp optreden waarna in weer een periode van groei ontstaat enzovoorts. Op langere termijn middelen periodes van hoge en lage groei zich weer uit.

Het tempo van de huishoudensgroei neemt gemiddeld genomen wel langzaam af. Dit doordat het aantal alleenstaande ouderen dat overlijdt met de vergrijzing langzaam toeneemt en het aantal nieuwe jonge huishoudens langzaam daalt (door afname van het aantal geboortes een paar decennia terug). Dat betekent dat er jaarlijks steeds minder woningen bijgebouwd hoeven te worden. De woningbehoefte speelt dus vooral op de korte termijn. Na 2040 zal een zekere mate van stagnatie optreden in het aantal inwoners en huishoudens. Het aantal inwoners en huishoudens voor Vught is dan volgens het 'gemiddelde' scenario dan bijna 29.000 inwoners en circa 12.500 huishoudens (Primos 2019 geeft vergelijkbare aantallen, zie onderstaande figuur).

Hoewel de bevolkingsomvang in een aantal lage scenario's kan krimpen, is het onwaarschijnlijk dat ook het aantal huishoudens krimpt ten opzichte van de huidige situatie in de komende 30 jaar.

Huishoudensgroei gemeente Vught volgens verschillende vestigingsscenario's, groei 2019-2029 in cijfers



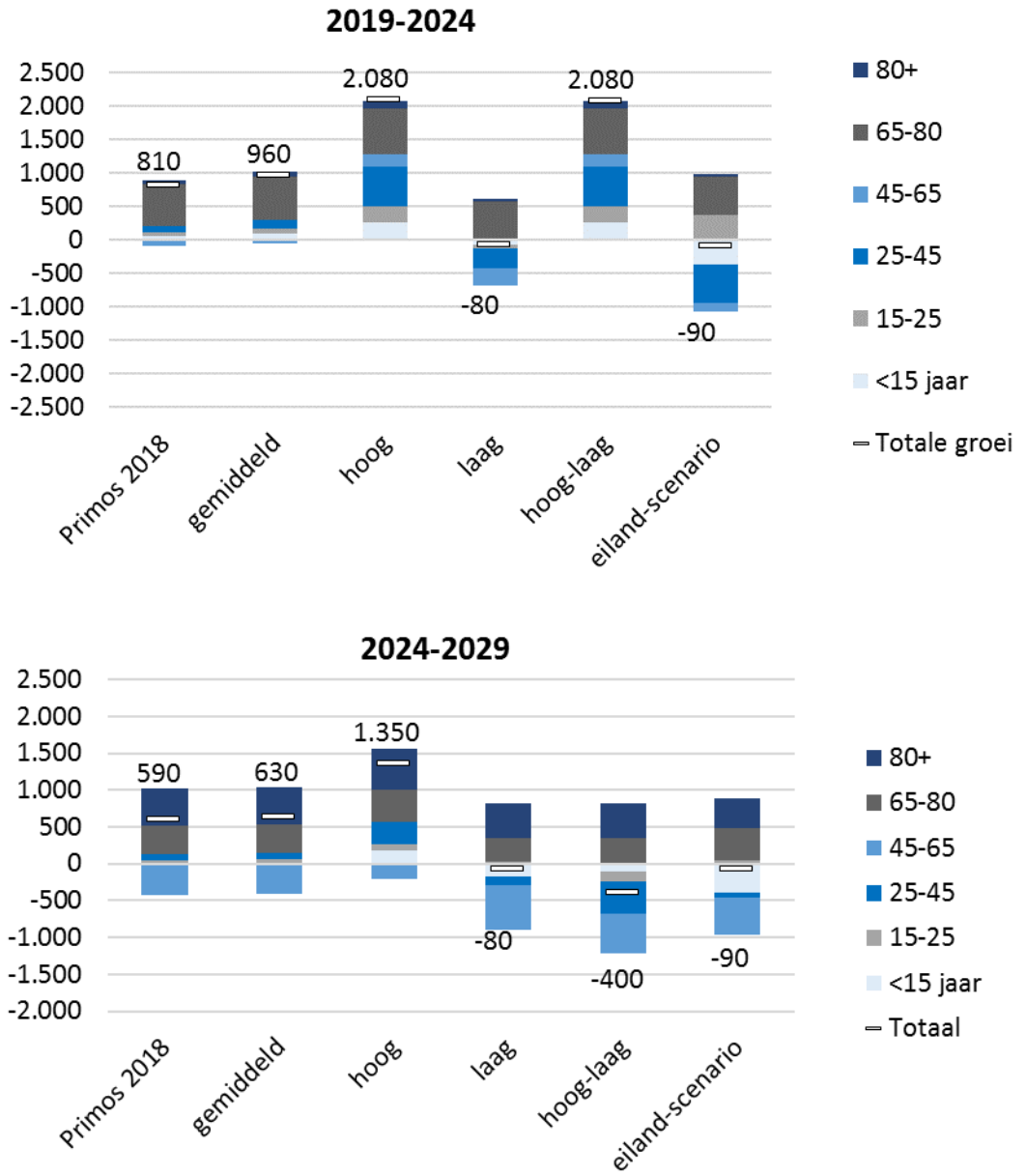
Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

Tot 2024 vooral toename 65-80-jarigen, daarna 80-plussers

Tot 2024 neemt vooral het aantal huishoudens van 65-80 jaar toe, ongeacht welk scenario wordt gehanteerd. Na 2024 neemt ook het aantal 80-plushuishoudens sterk toe. Ouderen

verhuizen maar weinig en vooral weinig naar andere gemeenten. De toename van deze groep is hoofdzakelijk het gevolg van het steeds ouder worden van de bestaande inwoners. Vestiging van ouderen speelt hierin slechts een marginale rol. De meeste onzekerheid wat betreft de groei zit bij huishoudens in de gezinsfase. Het zijn immers vooral gezinnen die het aantal vestigers bepalen. Zij zijn het vooral die vanuit de stad naar de buurgemeenten trekken, op zoek naar meer ruimte en een kindvriendelijke omgeving. Hoeveel gezinnen zich vestigen is mede-afhankelijk van de economische conjunctuur en de ontwikkeling van de regionale woningmarkt en de woningprijzen.

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2019-2024 en 2024-2029. Saldo toename in cijfers.

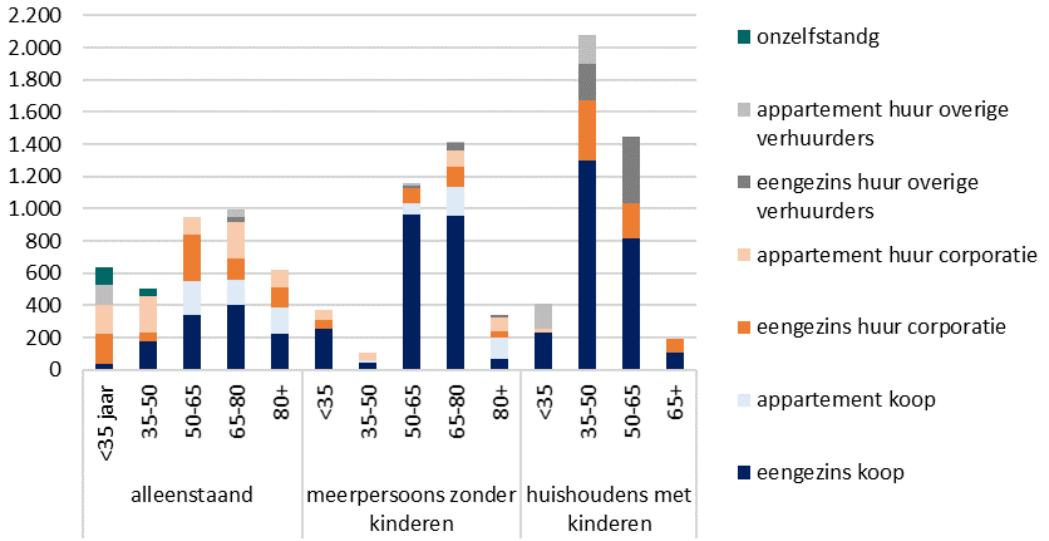


Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

Actuele woonsituatie huishoudens

In de analyse van de actuele woonsituatie van huishoudens valt op dat gezinnen relatief veel huren bij andere verhuurders dan de corporatie en vooral in de prijsklassen boven de liberalisatiegrens. Corporatiewoningen worden vooral bewoond door alleenstaanden. De absolute meerderheid van de huishoudens woont in een ééngezinskoopwoning. Nieuwe ouderen (50-80 jaar), met name stellen zonder kinderen, zijn daarbij vaker woningeigenaar dan de 80-plussers, overeenkomstig de landelijke trend. Zie ook onderstaande figuur.

Woonsituatie naar eigendom en type woningen voor huishoudens (naar type en leeftijd) in gemeente Vught, 2019



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, WOON2018, Primos 2018, bewerking RIGO

Woonwensen

Hoe huishoudens nu wonen hoeft niet aan te sluiten op hun wensen en behoeften. Ongeveer 42 % van de bestaande huishoudens geeft aan (misschien) te willen verhuizen naar een andere woning in de komende 5 jaar. Onderen jongeren die nog bij hun ouders wonen is dit 58%. 22% van alle huishoudens wil zelfs binnen 2 jaar verhuizen, dat is minder dan in Nederland gemiddeld (35%). Dit kan verklaard worden door de gemiddeld hoge leeftijd van de inwoners en het feit dat men over het algemeen minder verhuisgeneigd is naarmate men ouder wordt. Opgemerkt dient te worden dat woonwensen indicatief zijn: ze geven aan hoe mensen graag zouden *willen* wonen, niet of ze daadwerkelijk de verhuisstap zetten (bijvoorbeeld omdat hun situatie en wensen veranderen) en de gedroomde woning dan ook financieel binnen bereik is. Beschikbaar aanbod van het gewenste woningtype is ook een voorwaarde om de stap te kunnen maken. Dat aanbod ontstaat deels doordat anderen bij verhuizing woningen vrijmaken. Als we kijken naar welk type woning gezocht wordt door de huishoudens met een verhuiswens en welk type woning deze huishoudens achterlaten, valt een aantal zaken op:

- De vraag naar appartementen overtreft het potentiële aanbod, bij eengezinswoningen is dit andersom.

- Het aanbod aan koopwoningen dreigt de vraag te overtreffen, behalve aan de onderkant (<€185.000) en bovenkant (>€500.000) van de markt.
- Er lijkt een tekort te zijn aan sociale huurwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens (€424,44-€720,42). In het middenhuursegment (€720,42-€1000,00) komt mogelijk meer vrij dan waar vraag naar is.
- Er is veel vraag naar nultredenwoningen en andere voor ouderen geschikte woningen. In de huursector lijkt de vraag groter dan het aanbod. Met name dure nultredenappartementen en goedkope, grondgebonden types komen nauwelijks beschikbaar door verhuizing, terwijl daar wel vraag naar is. Overigens zullen veel voor ouderen geschikte woningen niet alleen beschikbaar komen door geplande verhuizing, maar veelal ook door plotseling overlijden van bewoners of opname in een zorginstelling.

N.B. deze vraag-aanbodverhoudingen hebben betrekking op de bestaande voorraad en de woonwensen van de huidige huishoudens. Het gaat hier dus niet om de vraag van buiten Vught of wat voortkomt uit de demografische veranderingen en groei in de toekomst.

1 Inleiding

De gemeente Vught heeft een nieuw woningbouwprogramma. Daarnaast is er een proces gaande van regionale afstemming wat betreft de woningprogrammering. Er is behoefte aan inzicht in de bevolkings-en huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte ten behoeve van de eigen bestuurlijke afweging en ter onderbouwing van het bouwprogramma bij de regionale afstemming.

Het gaat in deze rapportage om de vraag hoe hoeveel huishoudens er de komende jaren bijkomen. Hoe zijn deze huishoudens samengesteld? Wat zijn de woonwensen van bestaande huishoudens in Vught? Waar zitten onzekerheden? In deze rapportage gaan we in op de demografische ontwikkelingen en de actuele woonsituatie van huishoudens en verhuiswensen. Dit zijn de eerste bouwstenen voor een woningbouwprogrammering.

Leeswijzer

Voordat we naar de toekomst kijken, kijken we eerst naar de recente ontwikkelingen en de actuele situatie. Het toekomstbeeld bestaat immers grotendeels uit het doortrekken van actuele trends. De opbouw is als volgt: in hoofdstuk 2 brengen we in beeld hoe de woningmarkt en bevolking zich recentelijk heeft ontwikkeld. Daarna verkennen we in hoofdstuk 3 een aantal scenario's voor de huishoudensontwikkeling, gebaseerd op trends ten aanzien van het aantal vestigers. In hoofdstuk 4 brengen we de actuele woonsituatie van huishoudens in Vught in beeld. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 5 de actuele verhuiswensen in beeld op basis van het regionaal woonwensenonderzoek en wat dit betekent voor de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Dit alles geeft een beeld van de startsituatie voor het woningbouwbeleid. In hoofdstuk 6 vatten we tenslotte de conclusies samen.

2 Terugblik op recente ontwikkelingen

Voor het bepalen van de uitgangspunten voor een toekomstraming is het belangrijk eerst terug te kijken naar de recente ontwikkelingen. De huidige situatie en trends vormen daarbij het startpunt voor de toekomstverkenning. De gemeente Vught is daarbij geen eiland, maar bevindt zich in een regionale woningmarkt met ook veel nationale invloeden. Daarom beginnen we met een verkenning van de landelijke en regionale ontwikkelingen en zoomen dan in op de situatie in gemeente Vught.

2.1 Landelijke en regionale ontwikkeling

De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk veranderd. In 2013 hadden woningeigenaren nog moeite om hun woning verkocht te krijgen en hielden vaak een forse restschuld over. De waarde van de woning lag vaak beneden de hoogte van de hypotheek. Daarnaast dwong een hoge werkeloosheid veel huishoudens hun woning met verlies te verkopen. Anderen werden verhinderd tot de koopmarkt toe te treden omdat ze moeilijk aan een hypotheek konden komen. Tegelijkertijd werden er door gebrek aan afzet maar weinig woningen bijgebouwd.

Begin 2019 laat de woningmarkt een heel ander beeld zien. Inmiddels zijn de woningprijzen fors gestegen. Dit ondanks strengere regels voor hypotheekfinanciering die het kopen van een woning voor met name starters bemoeilijken. De bouwproductie blijft nog steeds achter, onder andere door een tekort aan arbeidskrachten die de vele plannen kunnen realiseren. Een steeds kleiner aandeel van de bestaande voorraad staat te koop omdat huishoudens wachten met verkopen tot ze zelf iets gevonden hebben. Ook de vergrijzing speelt een rol. Door de lage verhuismobiliteit van ouderen komen momenteel maar weinig bestaande woningen op de markt. Met name voor starters is het steeds lastiger een betaalbare woning te vinden, ook in de huursector. Strengere regels in zowel de sociale huurmarkt als de koopmarkt dwingen veel middeninkomens om woonruimte te huren in de vrije sector. Ook daar is het aanbod over het algemeen schaars en lopen huurprijzen zodanig op dat deze voor veel middeninkomens moeilijk te betalen zijn.

Per saldo meer vestiging in de regio

De omslag op de woningmarkt heeft ook zijn weerslag op de verhuisbewegingen tussen gemeenten. Gezinnen in de Randstad en grote steden trekken naar andere regio's waar de huizenprijzen lager liggen. In deze regio's loopt de druk vervolgens ook op en wijken huishoudens uit naar weer andere regio's.

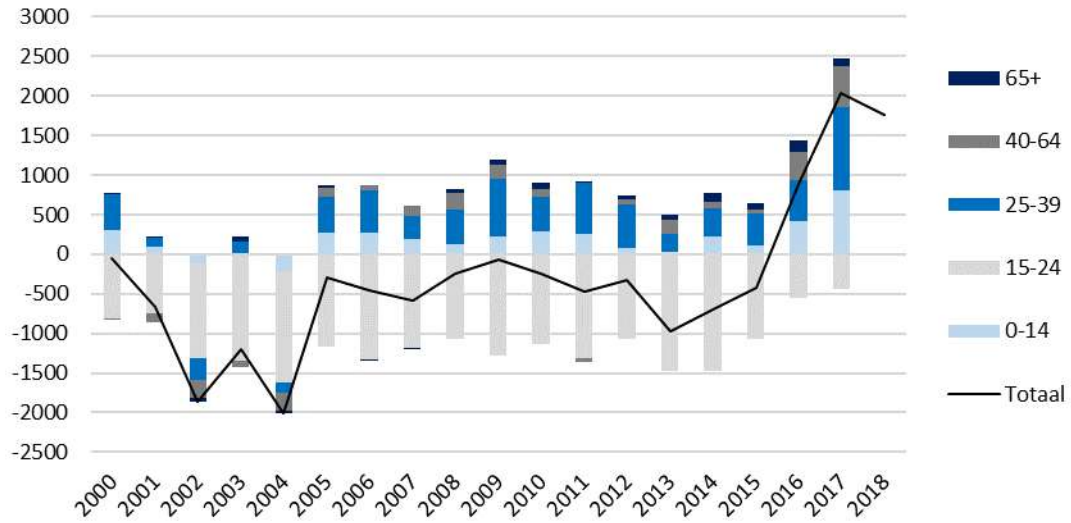
Zo zien we enerzijds een lichte toename van vestigers uit Zuidwest-Gelderland in de regio Noordoost-Brabant (zie figuur 2-2) waar Vught deel van uitmaakt. Anderzijds zien we dat huishoudens uit meer perifere delen van het land richting de Randstad vertrekken, maar zich net buiten de Randstad vestigen. In Noordoost-Brabant zien we dit bijvoorbeeld terug in het grote aantal vestigers uit de Limburgse regio's. Overigens vinden de meeste verhuizingen plaats binnen gemeenten zelf, hoewel binnen Noordoost-Brabant bij verhuizingen tussen gemeenten gemiddeld ook zo'n 44% afkomstig is uit een andere gemeenten binnen de regio. Het gaat dan om bijna 24.000 verhuisde personen per jaar (2011-2017).

In figuur 2-1 is te zien dat er - sinds de eeuwwisseling - per saldo inwoners vertrokken uit de regio. Na 2015 slaat dit vertrekoverschot om in een fors vestigingsoverschot. Met name inwoners in de leeftijdsklasse 25-39 jaar vestigen zich vaker in de regio en brengen hun kinderen mee. Tegelijkertijd vetrekken minder jongeren. Dit heeft onder meer te maken met de

invoering van het studieleenstelsel en de afschaffing van de basisbeurs in 2015. Daardoor gaan minder jongeren op kamers wonen in de studiesteden en blijven zij langer bij hun ouders wonen.

Overigens heeft ook de verhuizing van vergunninghouders vanuit de aanmeld- en opvangcentra in het noorden van het land zijn invloed. Door het hoge aantal vergunninghouders in 2015 en 2016 (en nareizigers die volgden) was ook het aantal vergunninghouders dat moest worden gehuisvest door gemeenten in recente jaren groter dan voorheen. In 2016 was het aantal vestigers uit de gemeenten waar de eerste opvang van deze groep plaatsvond circa 400, in 2017 circa 700. In figuur 2-2 zien we bijvoorbeeld dat per saldo veel vestigers in 2016 en 2017 uit Noord-Drenthe kwamen. In 2015 en 2016 kwamen er ook veel uit Oost-Groningen. Het gaat dan vaak om vergunninghouders uit het aanmeldcentrum in Ter Apel (gemeente Vlagtwedde, tegenwoordig gemeente Westerwolde, regio Oost-Groningen) en de noodopvanglocatie in Oranje (gemeente Noorderveld, regio Noord-Drenthe). De verhuizingen van deze groep worden als binnenlandse migratie geregistreerd. (Overigens komen de vergunninghouders in Vught juist vooral uit de opvanglocatie in Oirschot.) De instroom van asielzoekers in Nederland is nadien wat kleiner geworden. Het aantal vestigers in de regio zal daarom niet zonder meer zo hoog blijven.

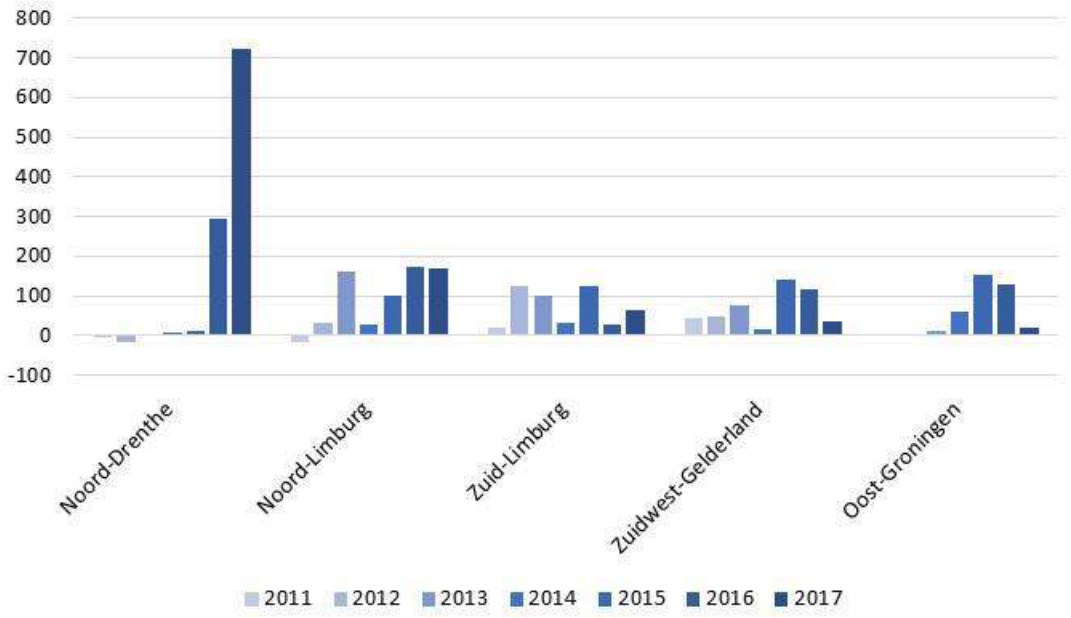
figuur 2-1 Binnenlandsmigratiesaldo naar leeftijd, regio Noordoost-Brabant[1]



Bron: CBS

[1] Voor 2018 is alleen het totaalaantal vestigers en vertrekkers bekend, hun leeftijden nog niet.

figuur 2-2 Vestigingssaldo per jaar voor de vijf regio's waarvandaan per saldo de meeste vestigers naar Noordoost-Brabant kwamen in de periode 2011-2017.



Bron: CBS

2.2 Ontwikkelingen in Vught

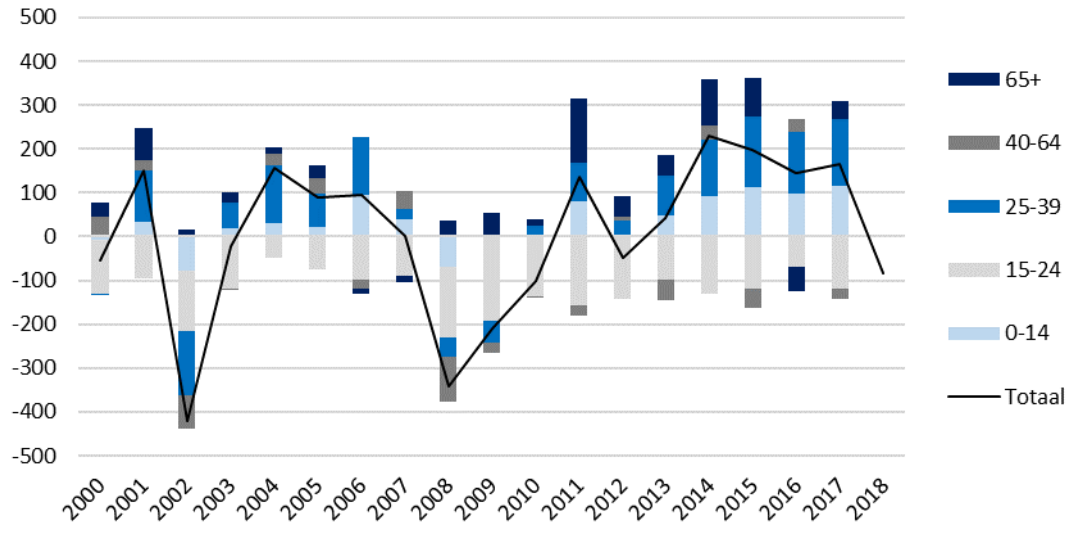
Hoge woningprijzen dempen het aantal vestigers in Vught

De sterke toename van het aantal vestigers in de regio zien we in Vught beperkt terug. In figuur 2-3 zien we dat ook in Vught van 2014 tot en met 2017 zich relatief veel gezinnen hebben gevestigd (veel vestigers in leeftijdsklassen 0-14 jaar en 25-39 jaar).

In 2018 is er echter sprake geweest van een vertrekoverschot. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de gemiddeld hoge prijs van koopwoningen in Vught en de forse stijging van hiervan. Voor huishoudens die de hoge woningprijzen in de Randstad en grote steden ontvluchten, is Vught geen voor de hand liggende bestemming. De gemiddelde woningprijs in Vught is hoger dan in de buurgemeenten en ook hoger dan de gemiddelde woningprijs in West-Nederland. Op het moment dat in Vught de prijzen relatief sterk stijgen, worden de woningen voor minder huishoudens betaalbaar en verhuizen er minder naar Vught. Als het prijsverschil beperkt is, worden juist meer vestigers aangetrokken.

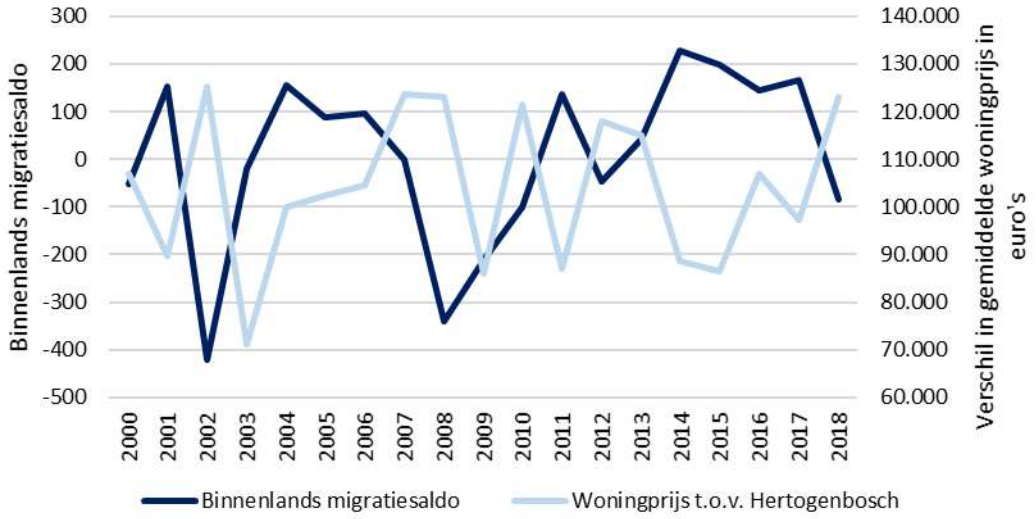
In figuur 2-4 zien we dat telkens als de woningprijs sneller toeneemt dan het Bossche gemiddelde, het binnenlands migratiesaldo voor Vught fors afneemt. Als dat verschil kleiner wordt neemt per saldo het aantal vestigers toe.

figuur 2-3 Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, gemeente Vught[2]



Bron: CBS

figuur 2-4 Binnenlands migratiesaldo en ontwikkeling gemiddelde woningprijs gemeente Vught ten opzichte van het gemiddelde in gemeente 's Hertogenbosch.



Bron: CBS

Verhuisbewegingen jongeren

Sinds 2015 zien we dat het verhuisgedrag van jongeren in Nederland sterk is veranderd. Zoals gezegd heeft de invoering van het studieleenstelsel tot gevolg dat jongeren gedurende hun studie vaker en langer bij hun ouders blijven wonen.

[2] [2] Voor 2018 is alleen het totaalaantal vestigers en vertrekkers bekend, hun leeftijden nog niet.

Daarnaast zien we al langere tijd dat jongeren op steeds latere leeftijd het ouderlijk huis verlaten. Volgens het CBS is tussen 2006 en 2016 de gemiddelde leeftijd waarop jongeren in Nederland het ouderlijk huis verlaten met een jaar omhooggegaan. Enerzijds is dit vrijwillig: jongeren voelen minder urgentie om het ouderlijk huis te verlaten. De huidige generatie jongeren krijgt meer vrijheid van de ouders dan eerdere generaties. Anderzijds vormt de gespannen woningmarkt voor steeds meer jongeren een belemmering om eigen woonruimte te vinden.

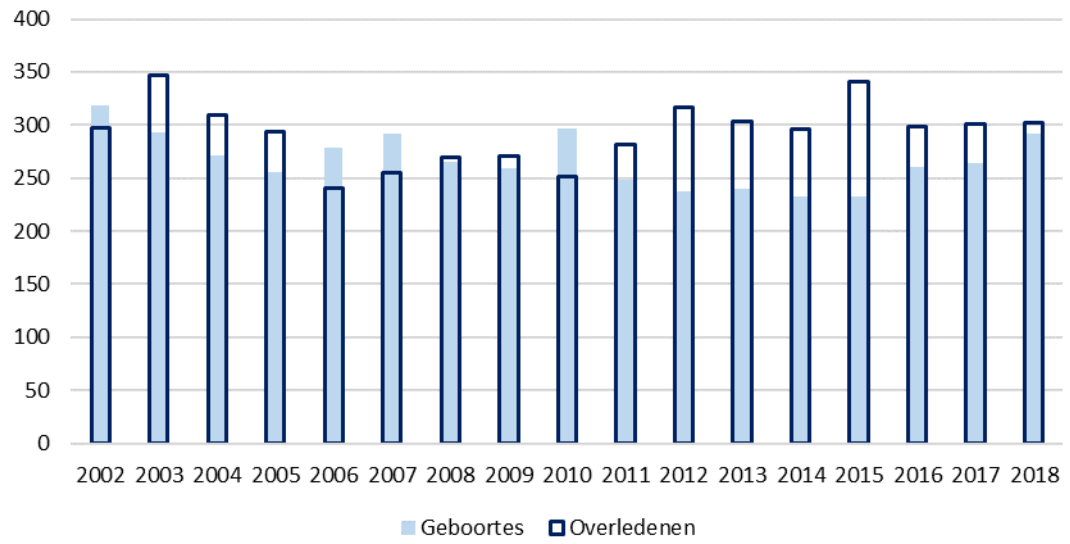
In Vught lijken deze trends weinig invloed te hebben op de verhuisbewegingen van jongeren. Vermoedelijk spelen financiële belemmeringen voor jongeren in Vught minder een rol bij de keuze om op kamers te gaan in de studiesteden. Het aantal Vughtse jongeren dat naar een andere gemeente verhuist, is sinds 2015 nauwelijks veranderd.

Impact vergrijzing

De vergrijzing drukt ook steeds meer een stempel op de woningmarkt. De gemiddelde leeftijd van bewoners neemt toe. In de regio neemt het aantal sterfgevallen duidelijk toe terwijl het aantal geboorten afneemt. Regionaal is het aantal geboorten nog altijd wel iets hoger dan de sterfte en is er nog sprake van 'natuurlijke aanwas'.

In Vught zien we die *daling* in aantal geboorten en toename van de sterfte minder sterk terug. Toch lag de afgelopen 8 jaar het aantal sterften hoger dan het aantal geboortes, daarvoor (t/m 2010) was er in sommige jaren nog wel een geboorteoverschot (zie ook figuur 2-5). Zonder vestiging van buitenaf, krimpt daarmee de bevolking. Het 'sterfteoverschot' zoals dat heet, is de afgelopen paar jaar wel kleiner geworden door de komst van meer jonge gezinnen, waardoor het aantal geboortes recentelijk weer iets toeneemt.

figuur 2-5 Ontwikkeling aantal geboorte en sterften in gemeente Vught sinds 2002



Bron: CBS

Het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. In de huishoudens van de ouder wordende bevolking verlaten jongeren het ouderlijk huis, wordt gescheiden of overlijdt de partner. De huishoudens worden daarmee vooral kleiner. Het aantal neemt nog niet af, ook niet in jaren

dat het aantal inwoners wel afneemt. Omdat ouderen relatief weinig verhuizen betekent dit ook dat er momenteel weinig woningen uit de bestaande voorraad op de markt komen. Over enkele jaren kan dit sterk omslaan door overlijden van veel alleenstaande ouderen.

De ouderen die momenteel wèl verhuizen zorgen voor een steeds grotere vraag naar 'geschikte' gelijkvloerse woningtypes. Omdat ouderen steeds vaker woningeigenaar zijn, slaat deze vraag steeds meer neer in de koopsector.

Vught relatief aantrekkelijk voor ouderen

In Vught vestigen zich relatief veel ouderen (zie ook figuur 2-3). Het *percentage* 85-plussers dat naar Vught verhuist, is sinds 2013 wel wat afgenomen. Dit kan te maken hebben met het beleid van 'scheiden van wonen en zorg', ook wel extramuralisering genoemd. Ouderen worden geacht steeds langer zelfstandig te wonen. Waarschijnlijk verhuizen daardoor relatief minder ouderen vanuit andere gemeenten naar een instelling in Vught.

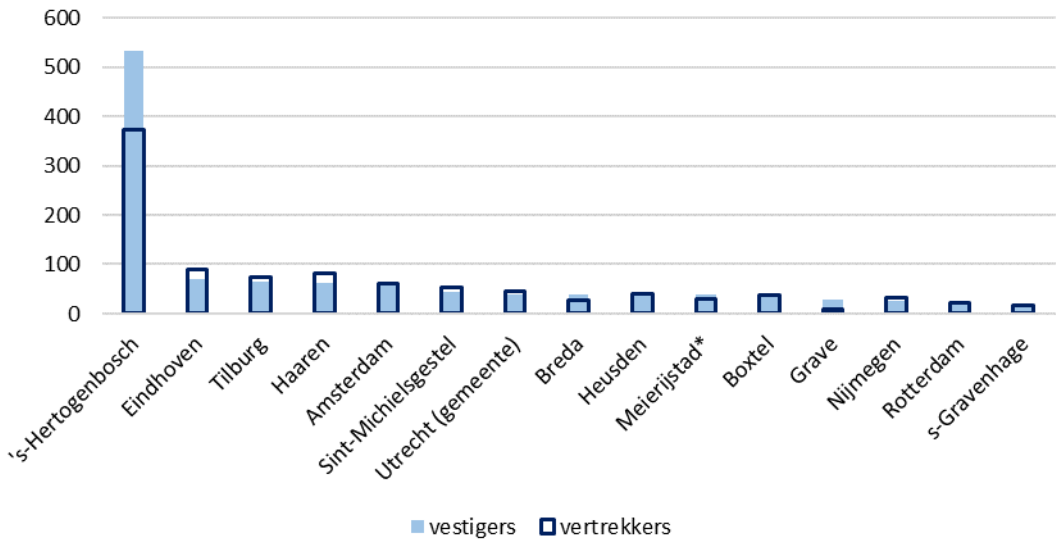
Door de groeiende omvang van deze bevolkingsgroep in heel Nederland, is het absolute *aantal* vestigers in deze leeftijdsklasse nog altijd hoog in vergelijking met 10 jaar geleden. In verhouding tot het totaalaantal 85-plussers in de regio neemt de vestiging in Vught dus af, maar omdat de totale groep groter is geworden, neemt het absolute *aantal* vestigers van 85-plus nog steeds toe.

Vestigers vooral afkomstig uit Den Bosch

De meeste uitwisseling van inwoners is er met 's-Hertogenbosch. Gemiddeld vestigen zich per jaar meer dan 530 inwoners uit de grote buurgemeente in Vught (periode 2011-2017). Dat is bijna een derde van het totaalaantal vestigers. Feitelijk is Vught daarmee onderdeel van de stedelijke woningmarkt van 's Hertogenbosch. Omgekeerd is 's Hertogenbosch voor een kwart van de vertrekkers de bestemming. Daarmee vormt vestiging uit 's Hertogenbosch ook per saldo de belangrijkste bron van inwonersgroei voor Vught.

In figuur 2.6 zien we het gemiddeld aantal vestigers en vertrekkers in en vanuit Vught voor de vijftien belangrijkste herkomstgemeenten in de periode 2011-2017. Uit deze vijftien gemeenten samen komt ongeveer tweederde van alle vestigers. Naast 's Hertogenbosch en kleinere buurgemeenten is er ook veel uitwisseling met studiesteden in Noord-Brabant en de Randstad.

figuur 2.6 Gemiddeld aantal vestigers en vertrekkers per jaar uit 15 belangrijkste herkomstgemeenten voor gemeente Vught, 2011-2017



*Voor Meijerijstad zijn alleen gegevens over 2017 beschikbaar.

Bron: CBS

3 Vooruitkijken: wat is een reële prognose?

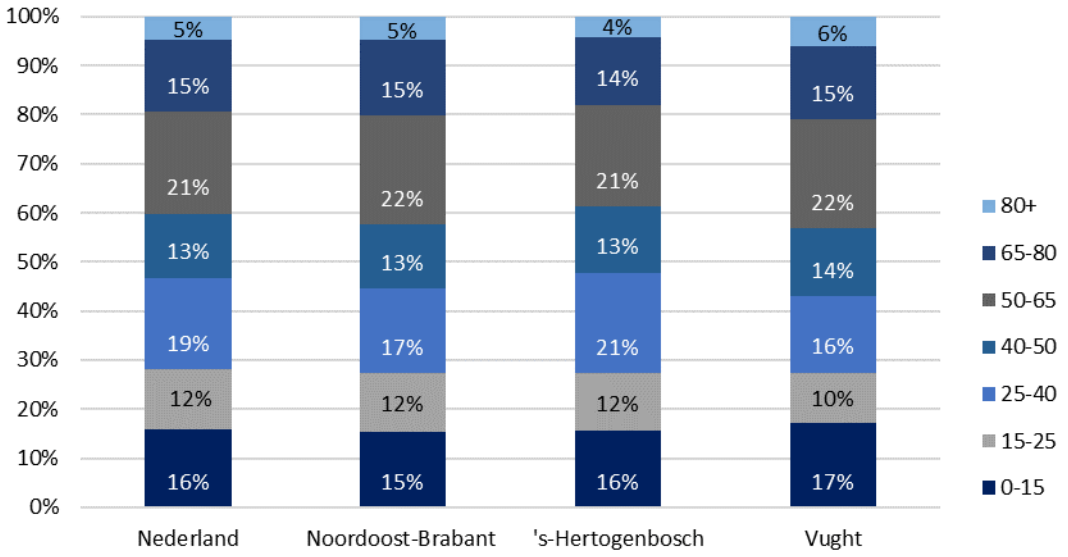
Voor het bepalen van een reëel groeiscenario verkennen we de bandbreedte van de bevolkings-en huishoudensontwikkeling. Om een beeld te krijgen van de 'autonome' ontwikkeling versus de groei-effecten van vestiging en vertrek laten we het zogenaamde 'eiland-scenario', een puur theoretisch scenario waarbij we doen alsof Vught een eiland is zonder verbindingen met de buitenwereld, waar de bestaande bevolking blijft wonen en er niemand zich vestigt. Vervolgens brengen we in beeld hoe de toekomst eruitziet als we verschillende migratiescenario's hanteren. Deze scenario's zijn gebaseerd op feitelijke aantallen vestigers (en vertrekkers) in de afgelopen 10 jaar, waarbij we het gemiddelde van die tien jaar vergelijken met het gemiddelde van de drie jaren met de hoogste vestiging en de drie met de laagste. Ook brengen we een scenario in beeld waarbij de vestigingsaantallen fluctueren.

3.1 Autonome ontwikkeling ('eiland-scenario')

De toekomstige demografische ontwikkeling is sterk afhankelijk van hoe de bevolking nú is opgebouwd. Lange afstandsmigratie en verhuizingen over korte afstand vormen eigenlijk maar een klein deel van deze ontwikkeling. De meeste inwoners blijven wonen waar ze al wonen en worden elk jaar weer jaartje ouder. Een enkeling overlijdt en sommigen krijgen kinderen. De kans op het eerste is groter naarmate men ouder wordt en de kans op het tweede is het grootst bij vrouwen zo tussen de 30 en 35 jaar en bijna nihil beneden de 15 jaar en boven de 45.

In figuur 3-1 zien we hoe de bevolking van Vught is samengesteld naar leeftijd in vergelijking met Nederland, de regio en 's-Hertogenbosch. De Vughtse bevolkingssamenstelling wijkt niet sterk af van het regionaal gemiddelde. Wel is de leeftijdsgroep 15-40 iets ondervertegenwoordigd.

figuur 3-1 Samenstelling bevolking naar leeftijd gemeente Vught, regio Noordoost-Brabant, gemeente 's Hertogenbosch en Nederland, 2019



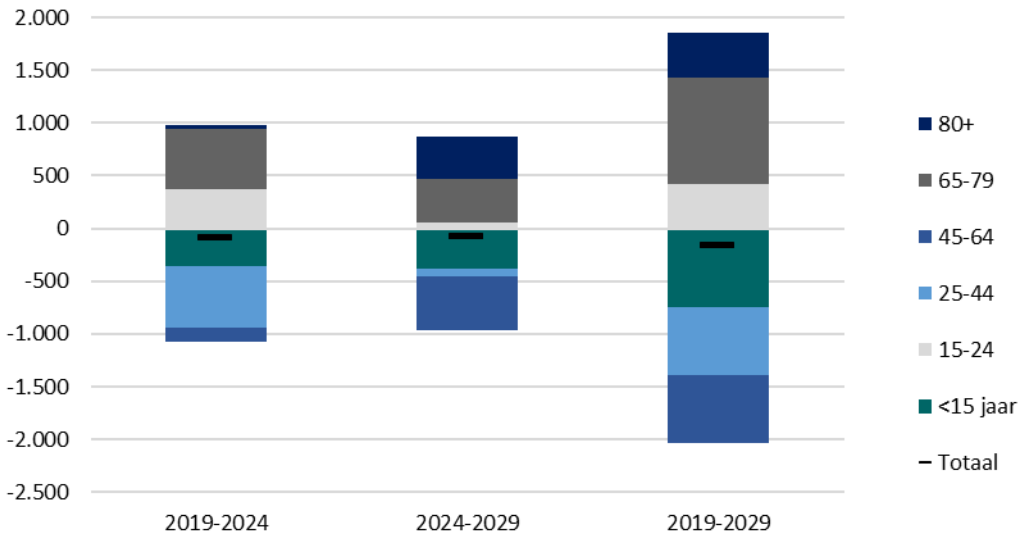
Bron: CBS

In Vught wonen relatief veel 80-plussers, waarvan een groot deel de komende tien jaar zal overlijden of naar een zorginstelling zal verhuizen (zie figuur 3-2). Inmiddels overlijden er elk jaar meer inwoners dan dat er worden geboren (zie ook figuur 2-5). In het eiland-scenario, waarin er geen inwoners naar of uit Vught verhuizen, neemt het aantal inwoners dan ook af. Het aantal huishoudens blijft voorlopig wel nog iets groeien. Bij de afname van het aantal inwoners speelt dat in de oudere huishoudens kinderen uit huis verhuizen en partners overlijden. Maar zolang de langstlevende partner niet overlijdt of naar een zorginstelling verhuist blijven huishoudens bestaan. En zolang er meer nieuwe (jonge) huishoudens gestart worden dan er huishoudens verdwijnen is er sprake van huishoudensgroei. Die huishoudens zijn dan gemiddeld wel kleiner. Op langere termijn (na 2040) zal de aanwas van nieuwe huishoudens wel wat teruglopen omdat het aantal jongeren afneemt.

Doordat er al veel 80-plushuishoudens zijn in Vught, is er ook evenwicht tussen het aantal nieuwe 80-plushuishoudens en het aantal dat uitstroomt. De toename van deze groep huishoudens is tot 2024 nihil. Na 2024 neemt deze leeftijdsgroep ook in Vught sterk toe. Geboortes en vestigers komen vaak in golven, waardoor de leeftijdsopbouw ook een zekere golfbeweging laat zien (zie ook de bevolkingspiramide in figuur 3-8). Dit heeft vaak te maken met bouwspurts uit het verleden en het feit dat vestigers vaak in bepaalde leeftijdscategorieën vallen.

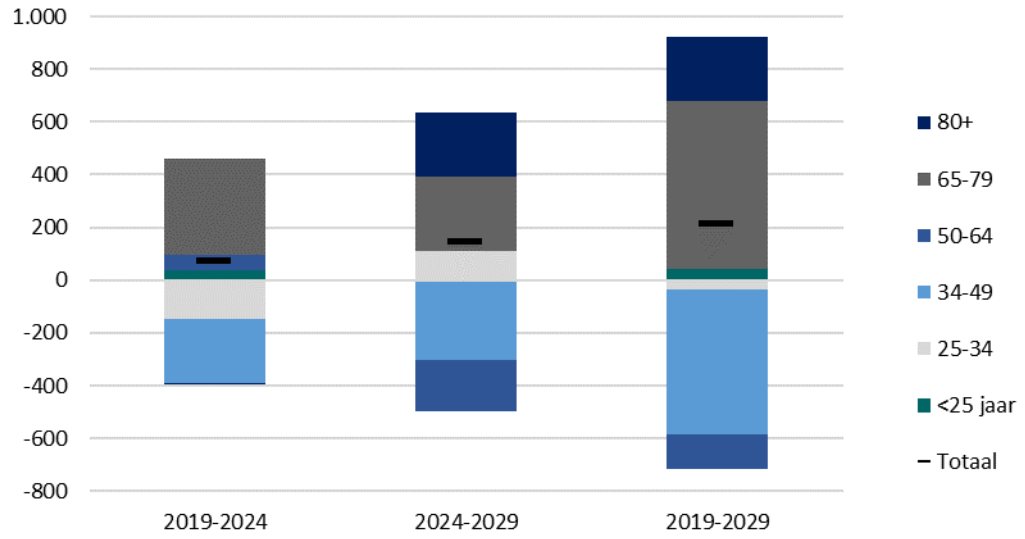
Tot 2024 neemt het aantal huishoudens tussen de 65 en 80 jaar fors toe. Ook is er nog een kleine toename van het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen 50-65 jaar en jonger dan 25. Tussen 2024 en 2029 stagneert het aantal huishoudens jonger dan 25. In de leeftijdsklasse 35-50 jaar zien we juist een afname. Omgekeerd neemt het aantal huishoudens van 25-35 jaar tot 2024 af, om in de 5 jaar daarna met bijna evenveel huishoudens te groeien.

figuur 3-2 Ontwikkeling aantal inwoners gemeente Vught naar leeftijd 2019-2029 volgens het eilandscenario



Bronnen: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

figuur 3-3 Groei aantal huishoudens naar leeftijd gemeente Vught, 2019-2024, 2024-2029 en 2019-2029, eilandscenario



Bronnen: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

3.2 Migratiescenario's

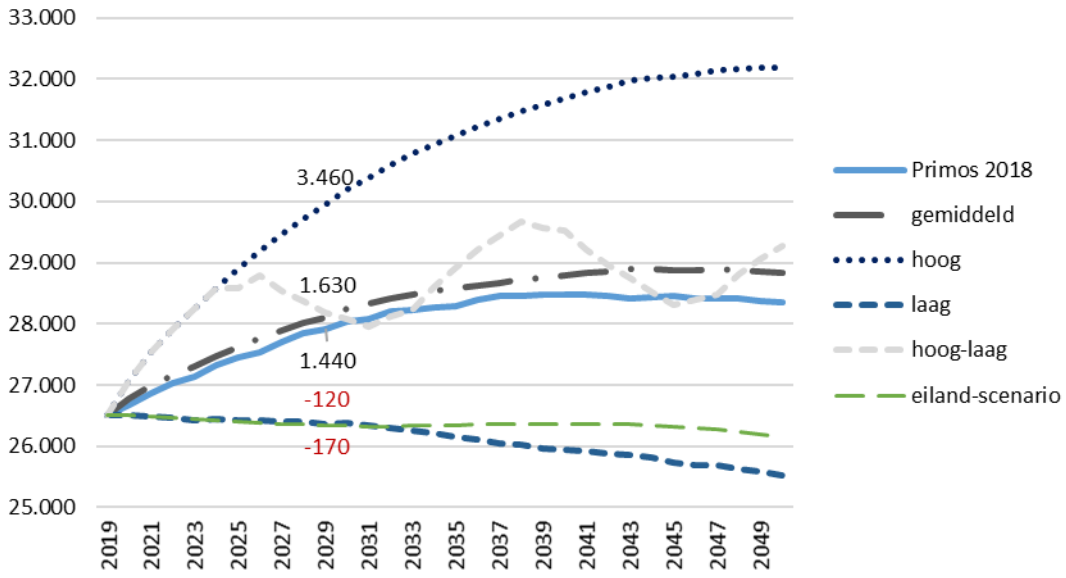
De toekomstige bevolkingssamenstelling wordt vooral bepaald door de huidige bevolking. Voor de omvang van de bevolkings- en huishoudensgroei zijn de migratiebewegingen van huishoudens ook een belangrijke factor. Deze migratiebewegingen hebben echter een grillig karakter. Hieronder verkennen we de bandbreedte hiervan met als doel de bandbreedte van de huishoudensgroei in beeld te brengen.

In figuur 3-4 (bevolkingsgroei) en figuur 3-5 (huishoudensgroei) laten we een aantal groei-scenario's zien waarin we het aantal vestigers hebben laten variëren. Variaties in vertrek, geboorte en sterfte zijn hiervan leeftijdsgebonden afgeleiden. De kans op deze gebeurtenissen is constant gehouden, evenals de kans op huishoudensvorming. Vertrekkers zijn vooral jongeren die het ouderlijk huis verlaten om elders te gaan studeren of werken. Zij vormen voor vertrek vaak geen zelfstandig huishouden. Vestigers vormen vaak wel een zelfstandig huishouden. Voor de huishoudensgroei is daarom vooral het aantal vestigers van belang. (Zie kader voor meer uitleg.) Primos 2018 als meest gebruikte prognose in Nederland tonen we als referentiescenario. (De provinciale prognose gebruikt ook het Primos-rekenmodel als basis, maar deze is nog niet geactualiseerd).

Naast Primos 2018 hanteren we de volgende scenario's:

1. **Gemiddeld:** hierbij gaan we uit van het gemiddelde aantal vestigers van de afgelopen tien jaar (2009-2018 voor de binnenlandse vestiging en 2008-2017 voor de buitenlandse migratie[3]). Dit waren voor Vught circa 1.585 vestigers per jaar uit andere gemeenten en zo'n 186 vanuit het buitenland[4].
2. **Hoog**: hierbij trekken we het gemiddelde door van de drie jaar met het hoogste aantal vestigers tussen 2009 en 2018. Voor gemeente Vught is dit aantal 1.756 uit andere gemeenten en 328 vanuit het buitenland.
3. **Laag:** hierbij trekken we het gemiddelde door van de drie jaar met het laagste aantal vestigers tussen 2009 en 2018. Voor gemeente Vught is dit aantal 1.423 uit andere gemeenten en 117 vanuit het buitenland.
4. **Hoog-laag**: Hiermee simuleren we conjuncturele schommelingen. We gaan tot en met 2023 uit van het hoge scenario, daarna twee jaar gemiddeld, gevolgd door 5 jaar een laag scenario vanaf 2026. Vervolgens weer 2 jaar gemiddeld, 5 jaar hoog, 2 jaar gemiddeld, 5 jaar laag etc.
5. **Eiland-scenario**: In dit scenario gaan we uit van de autonome groei in de gemeente, zonder verhuizingen van en naar andere gemeenten, zoals beschreven in paragraaf 2.1. Dit is vooral een theoretisch scenario, Dat laat zien wat de invloed van de bestaande bevolkingsopbouw is. In de praktijk maakt Vught uit van een grotere regio en zijn er altijd verhuisstromen tussen Vught en andere gemeenten.

figuur 3-4 Bevolkingsgroei gemeente Vught volgens verschillende scenario's, groei 2019-2029 in cijfers

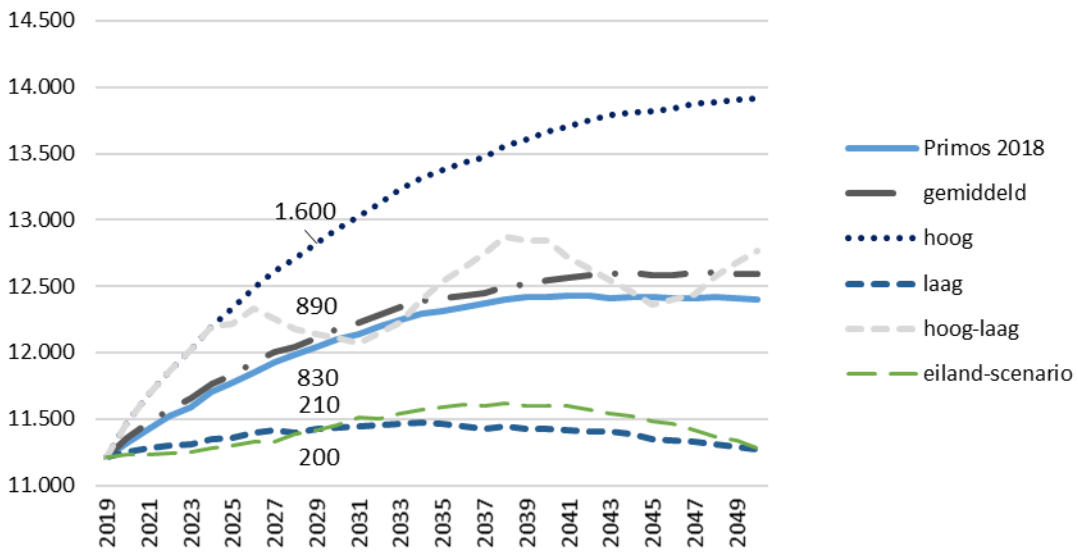


Bronnen: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

[3] De beschikbare immigratie- en emigratie cijfers lopen wat achter op de binnenlandse migratiecijfers. Omdat deze stroom relatief kleine is en de vertrekkansen van met name buitenlandse inwoners groot zijn, heeft dat relatief weinig impact op de huishoudensgroei.

[4] Het gaat hierbij om de vertreklocatie, niet om nationaliteiten of geboorteplaats.

figuur 3-5 Huishoudensgroei gemeente Vught volgens verschillende scenario's, groei 2019-2029in cijfers



Bronnen: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

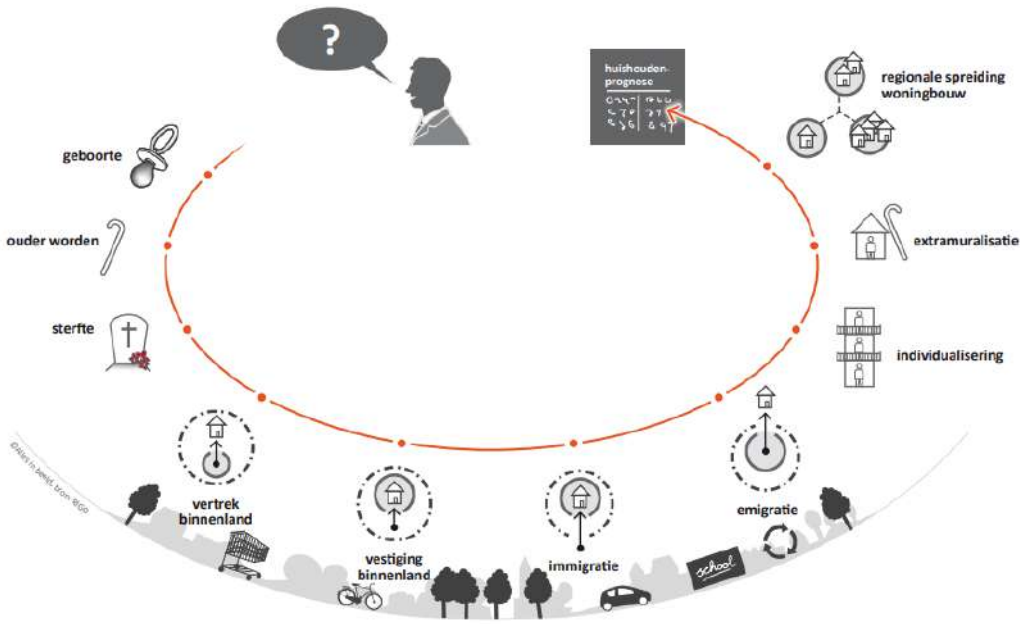
Als we uitgaan van het gemiddeld vestigingsscenario neemt het aantal huishoudens met circa 890 toe, iets meer dan volgens Primos 2018 (+ 820 huishoudens). Het verschil met Primos wordt vooral veroorzaakt doordat Primos 2018 rekening houdt met de woningbouwplannen en uitgaat van een wat kortere, minder recente trendperiode (2009-2016, waarbij de laatste jaren zwaarder worden meegewogen). In het hoge scenario is de groei bijna twee keer zo groot als in Primos 2018. In een laag scenario is de groei in aantallen vergelijkbaar met het eiland-scenario.

Op de lange termijn mag verwacht worden dat periodes met hoge en lage groei elkaar afwisselen. In het hoog-laag-scenario gaan we ervan uit dat het recente aantal hoge vestigers zich nog een aantal jaar voortzet, daarna weer wat inzakt en dan weer aantrekt enzovoorts. Op langere termijn is dan het aantal huishoudens vergelijkbaar met het scenario met een constante, gemiddelde groei (+ 890 huishoudens in 2029).

Ter illustratie: Momenteel is er nog sprake van grote krapte op de stedelijke woningmarkten. Rond 2025 zal de woningmarkt sterk veranderen: dan bereiken de eerste babyboomers (geboren 1945-1960) de 80-jarige leeftijd. In heel Nederland zal dit leiden tot het verdwijnen van veel oudere huishoudens door overlijden en verhuizing van ouderen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Hierdoor komen veel bestaande woningen op de markt, terwijl het aantal nieuwe huishoudens langzaamaan afneemt. De woningmarkt zal zich dan waarschijnlijk meer ontspannen door toename van het aanbod en afname van de vraag (afname tekorten). Voor Vught betekent dit mogelijk lagere aantallen vestigers, net als gedurende de woningmarktcrisis van 2008-2013. Er kan dan kortstondig bevolkings- en misschien huishoudenskrimp optreden, maar uiteindelijk zal de markt voor een nieuw evenwicht zorgen. De groei zal op langere termijn dan schommelen rond het gemiddelde.

Van bevolkingsontwikkeling naar huishoudensprognose

De huishoudensontwikkeling komt voort uit een aantal factoren (zie onderstaand figuur). Het begint bij actuele bevolkingssamenstelling van de bevolking naar leeftijd. Die bepaalt in grote mate de kans op de geboorte van kinderen en de kans op sterfte van inwoners. Ook de kans op verhuizingen naar een andere gemeente of naar het buitenland is leeftijdsgebonden. Vervolgens bepalen maatschappelijke trends de kans of men in gezinsverband gaat samenwonen of op zichzelf (individualisering). Beleid bepaalt vervolgens of ouderen zelfstandig blijven wonen of in een instelling (extramuralisatie). In aanbodgestuurde modellen heeft ook de regionale spreiding van woningbouw effect op het vestiging en vertrek van bepaalde typen huishoudens en daarmee het effect op de bevolkingssamenstelling en huishoudensprognoses.



RIGO-aanpak

De prognoses die hier besproken worden zijn andere dan de provinciale prognose. Wel zijn ze gebaseerd op dezelfde mate van huishoudensvorming (op basis van Primos). In de provinciale prognose wordt gerekend met een bepaald migratiesaldo. Door afnemende kansen op vertrek onder jongeren in het gebruikte Primos/IPB-rekenmodel kan het voorkomen dat het aantal vestigers automatisch ook naar beneden wordt bijgesteld ten opzichte van eerdere versies van het rekenmodel. In onze aanpak variëren we met het aantal vestigers (binnenlands en buitenlands). Het aantal vestigers heeft indirect gevolgen voor geboorte, sterfte en vertrek en voor huishoudensvorming. Een hogere prognose voor geboorte/ sterfte /vertrek hangt dan dus samen met de leeftijdssamenstelling van de bevolking als gevolg van een ander vestigingsscenario. De huishoudensvorming (de kans op het ontstaan/ opheffing) van bepaalde typen huishoudens houden we in principe constant met de gekozen Primos-prognose. Daardoor weten we dat de verschillen in uitkomsten ook zijn toe te schrijven aan de extra vestigers. (Vertrekkers zijn veelal jongeren die gaan studeren en geen woning achterlaten. Hun aantallen hebben daardoor minder effect op de huishoudensgroei dan het aantal vestigers).

Het gemiddelde scenario (maar ook Primos 2019) geeft aan dat er tot 2040 groei verwacht mag worden, daarna kan een zekere mate van stagnatie optreden. Het maximum ligt dan op circa 29.000 inwoners en 12.500 huishoudens. Dat zijn circa 2.400 inwoners en 1.400 huishoudens meer dan nu.

Langdurige lage en hoge scenario's (>10 jaar zeer lage of juist zeer hoge groei) zijn minder waarschijnlijk. Bij langdurig hoge scenario's zou er over langere tijd sprake moeten zijn van extreem hoge woningproductie in Vught zelf en weinig concurrerend aanbod vanuit omringende gemeenten. In de lagere scenario's zou er dan sprake moeten zijn van langdurige belemmeringen voor huishoudens van buiten Vught om zich te vestigen (bijvoorbeeld door te weinig (aantrekkelijk) aanbod, te hoge prijzen of slechte verkoopbaarheid van woningen elders waardoor de doorstroming stokt).

3.3 Prognoses bevolking en huishoudens naar leeftijd

Bevolking

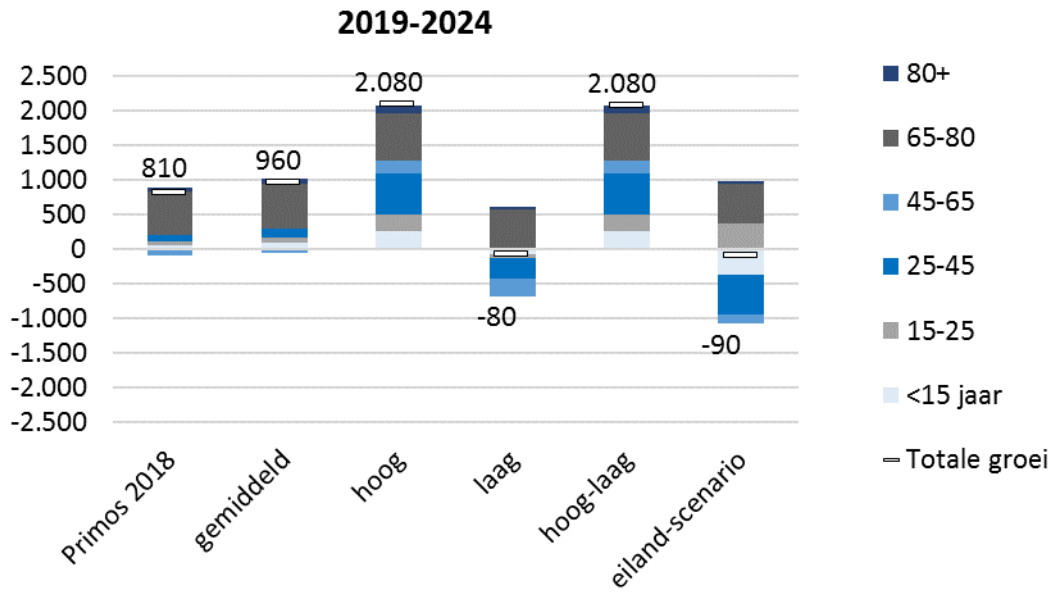
In alle toekomstscenario's zal het aantal ouderen sterk toenemen door de vergrijzing. Ouderen verhuizen relatief weinig, daardoor verschilt het aantal ouderen weinig tussen de verschillende migratiescenario's. De toename van deze groep komt vooral de het ouder worden van bestaande inwoners van Vught en weinig door vestiging van buitenaf. Zie figuur 3-6, figuur 3-7 en tabel 3-1 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught 2019-2024 en 2024-2029. Saldo toename in cijfers.

	2019-2024						2024-2029					
Bevolking	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**
<15 jaar	55	85	270	-75	270	-360	-5	5	175	-165	-115	-385
15-25	65	80	230	-50	230	370	45	50	90	20	-150	50
25-45	80	140	600	-295	600	-575	85	90	305	-130	-465	-75
45-65	-90	-55	180	-265	180	-135	-425	-405	-205	-600	-560	-505
65-80	630	635	690	580	690	575	380	380	440	320	345	425
80+	70	70	105	30	105	30	515	515	545	475	470	400
Totaal	**810**	**960**	**2.080**	**-80**	**2.080**	**-90**	**590**	**630**	**1.350**	**-80**	**-480**	**-90**

Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

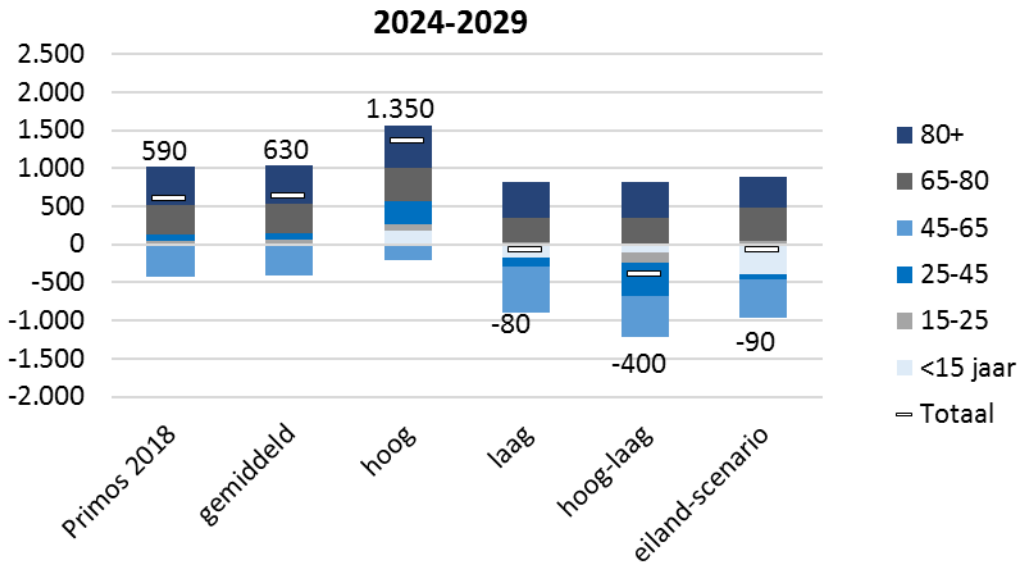
.

figuur 3-6 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2019-2024 en 2024-2029. Saldo toename in cijfers.



CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

figuur 3-7 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2024-2029. Saldo toename in cijfers.



Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

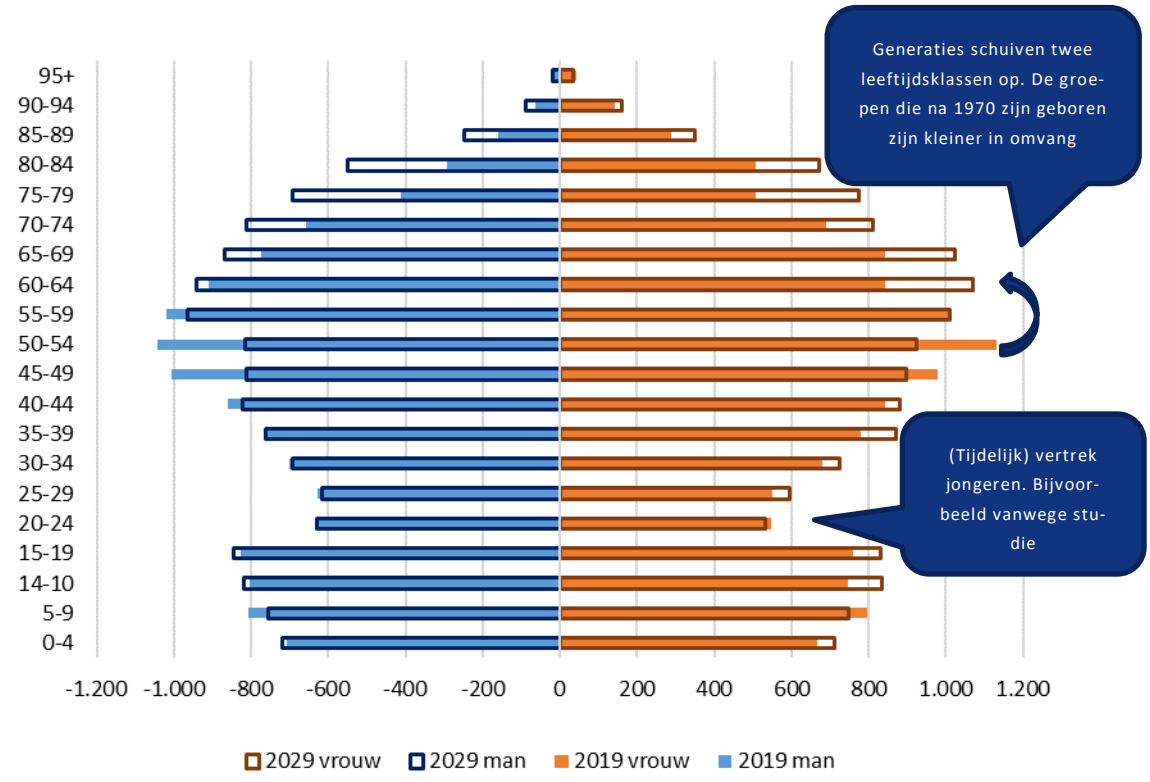
tabel 3-1 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught 2019-2024 en 2024-2029. Saldo toename in cijfers.

	2019-2024						2024-2029					
Bevolking	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**
<15 jaar	55	85	270	-75	270	-360	-5	5	175	-165	-115	-385
15-25	65	80	230	-50	230	370	45	50	90	20	-150	50
25-45	80	140	600	-295	600	-575	85	90	305	-130	-465	-75
45-65	-90	-55	180	-265	180	-135	-425	-405	-205	-600	-560	-505
65-80	630	635	690	580	690	575	380	380	440	320	345	425
80+	70	70	105	30	105	30	515	515	545	475	470	400
Totaal	**810**	**960**	**2.080**	**-80**	**2.080**	**-90**	**590**	**630**	**1.350**	**-80**	**-480**	**-90**

Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

Het aantal 45-65-jarigen neemt in alle scenario's af na 2024. Tot 2024 neemt hun aantal alleen bij een hoog aantal vestigers nog iets toe. Nu bevinden veel babyboomers zich nog in deze leeftijdsklasse, naar mate zij ouder worden passeren steeds meer van hen de leeftijdsgrens van 65. Omdat tussen 1970 en 1980 het aantal geboortes sterk afnam in Nederland zijn de generaties na de huidige vijftigers veel kleiner in omvang (zie ook figuur 3-8). De leeftijdsgroep 45-65 jaar wordt dus in heel Nederland kleiner. Bij een hoog aantal vestigers kan deze groep in Vught tot 2024 nog wel iets in aantal toenemen, maar de vijver waaruit gevist moet worden, wordt kleiner. Ook het aantal kinderen jonger dan 15 kan alleen in een hoog groeiscenario nog toenemen.

figuur 3-8 Bevolkingspiramide in 2029 (volgens Primos 2019) afgezet tegen die in 2019.



Het aantal 25-45-jarigen neemt in lage scenario en in het 'eilandscenario' wat af. De meeste onzekerheid zit daarmee in de ontwikkeling van de 25-45-jarigen. Vestigers bevinden zich vooral in de gezinsfase. Met fluctuatie van het aantal vestigers fluctueren dus ook de leeftijdsklassen die bij deze fase horen zoals de 25-45-jarigen en ook de 0-14-jarigen.

Huishoudens

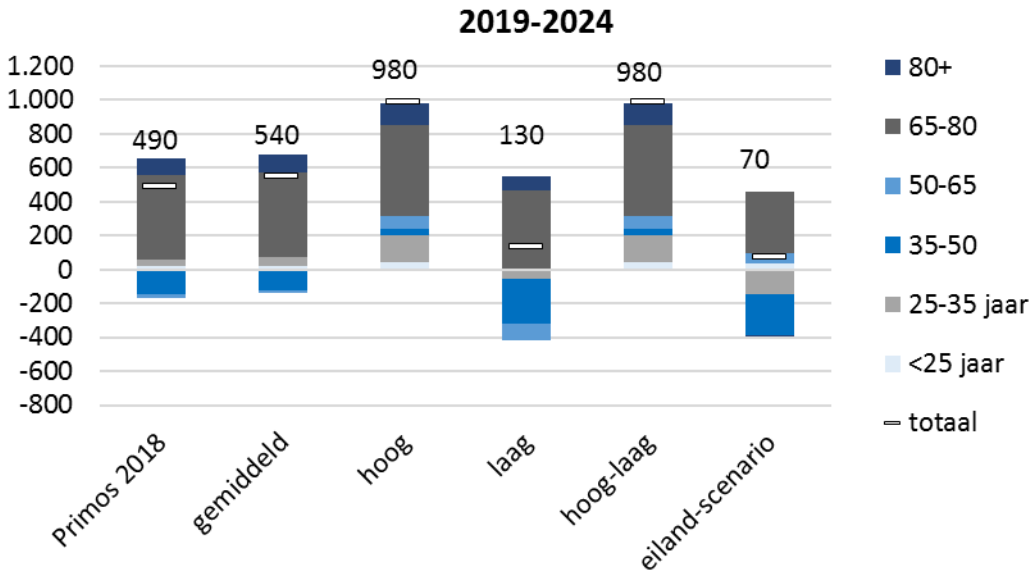
Omdat ouderen vaak kleine huishoudens hebben, is het aantal oudere huishoudens relatief groter. 80-plussers vormen bijvoorbeeld 6 % van de bevolking, maar 9 % van de huishoudens. Jongere inwoners vormen vaker meerpersoonshuishoudens. Elke extra inwoner van 65 jaar en ouder betekent een gemiddelde toename van gemiddeld 0,83 huishoudens, voor de leeftijdsklasse 25-65 jaar betekent elke extra inwoner gemiddeld 0,35 extra huishoudens. De toename van oudere inwoners betekent dus ook een relatief sterke groei van het aantal oudere huishoudens. Hierbij geldt dat in hoge groeiscenario's meer jongere huishoudens worden aangetrokken en het percentage oudere huishoudens lager uitvalt.

In 2019 vormen 65-plushuishoudens 32% van het totaal. In 2024 zal dit 35 á 36 % zijn en in 2029 38 á 40%. In 2024 vormen 80-plushuishoudens net als nu 9 % van het totaalaantal huishoudens, maar in 2029 is dat circa 12 %. Tot 2024 is het vooral de groep 65-80 jaar die sterk toeneemt. Vanaf 2024 is de groep 80-plus huishoudens de leeftijdsklasse met de sterkste groei.

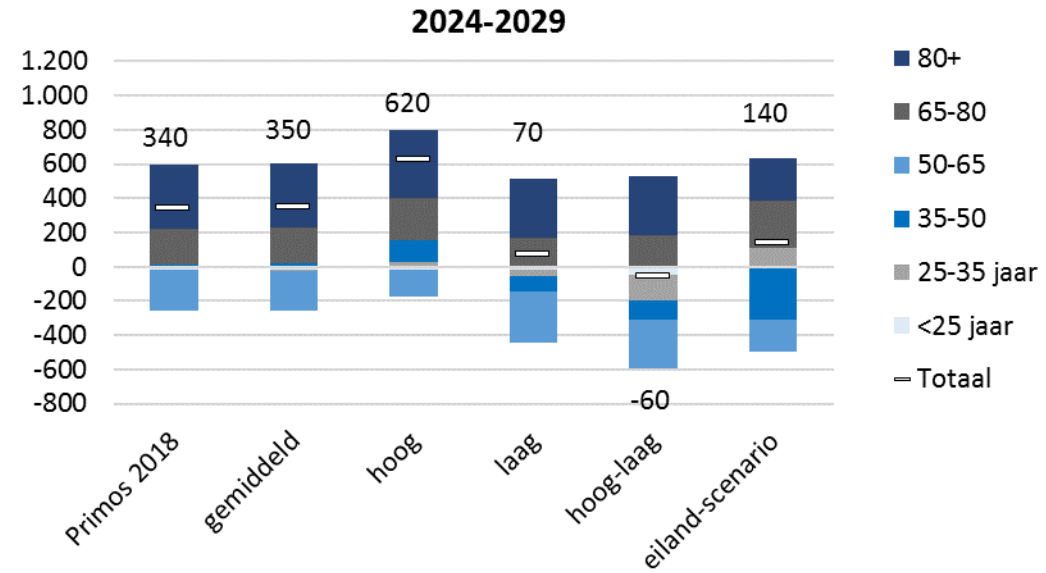
De groei van de 65-plushuishoudens is in vrijwel alle scenario's hoger dan de totale huishoudensgroei (zie figuur 3-9, figuur 3-10 en tabel 3-2). Het aantal jongere huishoudens neemt dus per saldo af. Alleen in een hoog groeiscenario is er tot 2024 ook nog wat groei van jongere huishoudens. Dan blijft vooral het aantal huishoudens tussen de 35 en 64 jaar toenemen tot 2024. Tussen 2024 en 2029 groeit de groep huishoudens 35-50 jaar iets sterker en wordt er alleen in de lage scenario's een afname verwacht. Het aantal huishoudens tussen de 50 en 65 jaar neemt vanaf 2024 in alle scenario's af. Het aantal huishoudens jonger dan 25 neemt in de meeste scenario's nog wel iets toe tot 2024, daarna neemt hun aantal in alle scenario's weer iets af.

Na 2024 vlakt het groeitempo af. De babyboomgeneratie sterft dan langzaam uit, veel oudere eenpersoonshuishoudens houden dan op te bestaan. Alleen in het eilandscenario is er dan even een kleine groeispurt. Dit komt doordat dit scenario geen rekening houdt met vertrek van jongeren (bijvoorbeeld omwille van studie). Zij gaan dan veel nieuwe huishoudens vormen. Dit is dan ook een puur theoretisch scenario. In werkelijkheid zullen er altijd jongeren vertrekken om te gaan studeren of elders te gaan werken en komt een deel op latere leeftijd weer terug, al dan niet met partner en kinderen.

figuur 3-9 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2019-2024. Saldo toename in cijfers.



figuur 3-10 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2024-2029. Saldo toename in cijfers.



Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

tabel 3-2 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in verschillende scenario's gemeente Vught, 2019-2024 en 2024-2029. Saldo toename in cijfers.

	2019-2024						2024-2029					
Huishoudens	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**	**Primos 2018**	**gemiddeld**	**hoog**	**laag**	**hoog-laag**	**eiland-scenario**
<25 jaar	20	20	40	5	40	35	-20	-20	-15	-20	-45	0
25-35 jaar	40	55	165	-55	165	-145	0	0	30	-35	-160	110
35-50	-145	-125	30	-270	30	-245	15	20	130	-90	-120	-305
50-65	-25	-10	80	-90	80	60	-240	-235	-160	-305	-290	-190
65-80	495	500	535	460	535	365	205	205	245	165	180	280
80+	105	105	125	80	125	-5	375	375	395	350	350	245
Totaal	**490**	**540**	**980**	**130**	**980**	**70**	**340**	**350**	**620**	**70**	**-90**	**140**

Bron: CBS, Primos 2018, Gemeente Vught, Bewerking RIGO

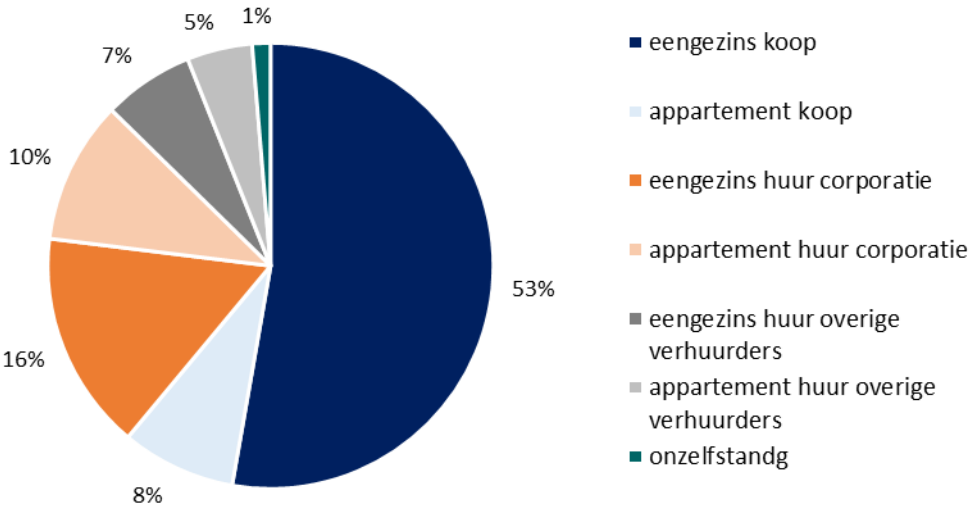
4 Actuele woonsituatie

In dit hoofdstuk gaan we in op de actuele woonsituatie van huishoudens. Hoe wonen huishoudens in Vught nu naar type en eigendom? In wat voor prijsklasse valt hun woning? Welke zaken vallen op in deze woonpatronen? In de raming van de toekomstige behoefte wordt de woonsituatie van verschillende typen huishoudens doorgetrokken naar de toekomst. Het is dan vooral de samenstelling van de huishoudens die verandert. Daarom kijken we eerst naar hoe verschillende typen huishoudens nu wonen. Hiervoor maken we gebruik van het regionale woonwensen onderzoek dat in 2019 is gehouden. De resultaten zijn zodanig bewerkt dat de uitkomsten representatief zijn voor de samenstelling van de woningvoorraad naar type, eigendom en woningwaarde en de samenstelling van de huishoudens naar type, leeftijdsklasse en inkomensniveau.[5]

4.1 Woonsituatie huishoudens naar type en eigendom

De meeste huishoudens (53%) in Vught wonen in een ééngezinskoopwoning (zie figuur 4-1). Dat geldt voor veel gezinnen, maar ook vooral voor veel oudere stellen (tussen 50 en 80 jaar) zonder inwonende kinderen (zie ook figuur 4-2). Ongeveer 62 % van de voorraad is een koopwoning, 27% een sociale huurwoning en ongeveer 12 % van de voorraad wordt door andere verhuurders dan de corporatie verhuurd. De voorraad koopwoningen is daarmee toegenomen de laatste jaren: in 2013 was het aandeel koopwoningen nog maar 58%.

figuur 4-1 Verdeling typen woonruimte van huishoudens



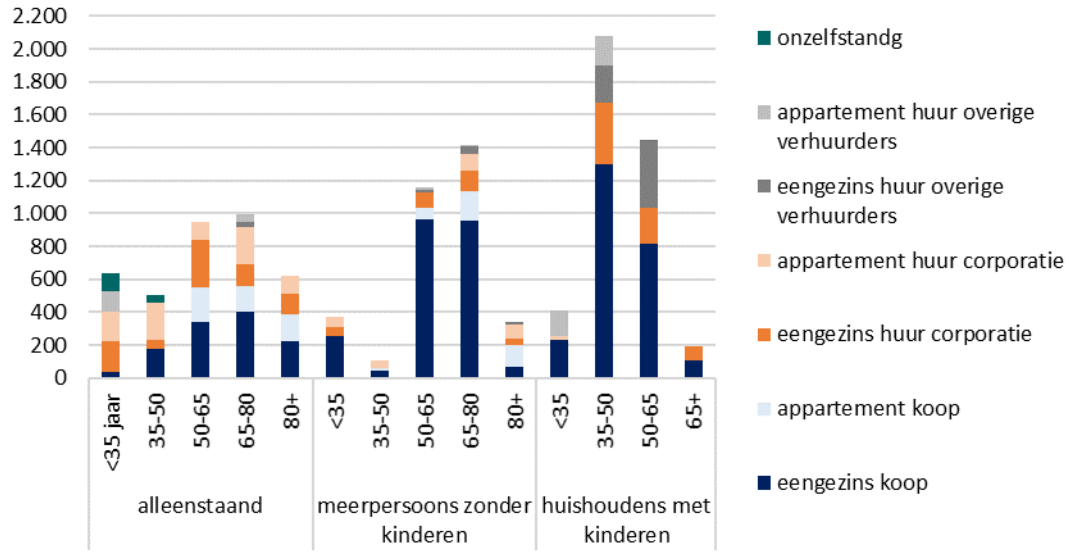
Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, WOON2018, Primos 2018, bewerking RIGO

[5] Op basis van Primos 2018 (huishoudenssamenstelling), CBS-cijfers (inkomens, samenstelling woningvoorraad naar type en eigendom) en gegevens gemeente (WOZ-waarde woningen).

Vooral gezinnen maken gebruik van het aanbod van andere verhuurders dan de corporatie. Onder het kleine aantal gezinnen met ouders jonger dan 35 jaar is het aandeel met ongeveer 39% het grootst. Deze groep woont relatief weinig in corporatiehuurwoningen. Mogelijk leidt de urgentie van een woning (in verband met gezinsvorming/-uitbreiding) in combinatie met wachttijden bij de corporatie, en beperkte toegankelijkheid van sociale huursector en koopsector (o.a. vanwege inkomenseisen) dat deze groep is uitgeweken naar andere verhuurders.

De corporatiewoningen worden relatief vaak gehuurd door alleenstaanden, met name de appartementen. Sommige alleenstaanden (1% van de huishoudens) wonen onzelfstandig (inwonend bij ouders). Dit zijn vooral jongeren onder de 35 jaar, maar een enkeling is ook al wat ouder. Verder zien we dat stellen tussen 50 en 80 jaar zonder kinderen relatief vaker woningeigenaar zijn dan de 80-plussers met eenzelfde type huishouden. Dit komt overeen met de landelijke trend dat nieuwe ouderen vaker woningeigenaar zijn dan eerdere generaties. Zie figuur 4-2.

figuur 4-2 Woonsituatie naar eigendom en type woningen voor huishoudens (naar type en leeftijd) in gemeente Vught 2019

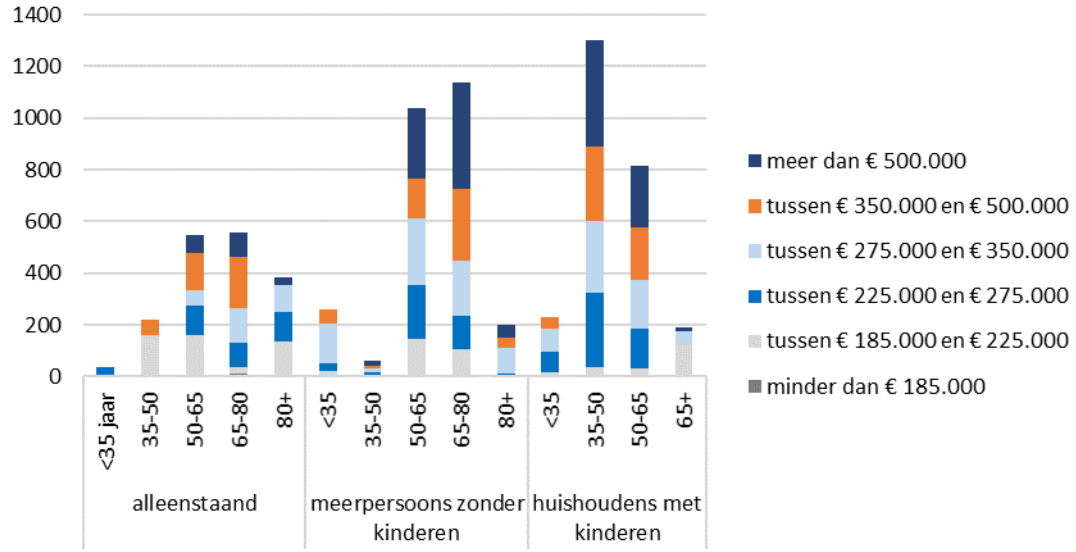


Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, WOON2018, bewerking RIGO

4.2 Woonsituatie huishoudens in koopsector

De verschillen in de prijsklassen die bewoond worden door verschillende typen huishoudens zijn niet heel groot, met een paar uitzonderingen. Alleenstaanden jonger dan 35 bezitten nauwelijks woningen in Vught. Ook bezitten alleenstaanden weinig woningen van meer dan €500.000, net als huishoudens jonger dan 35 van alle typen. Oudere huishoudens met kinderen (ouders 65+) bezitten vooral de wat goedkopere segmenten, terwijl gezinnen met ouders jonger dan 65 jaar relatief weinig woningen bezitten met een waarde onder de €225.000.

figuur 4-3 Woonsituatie huishoudens naar type en leeftijd naar woningwaarde koopwoningen 2019



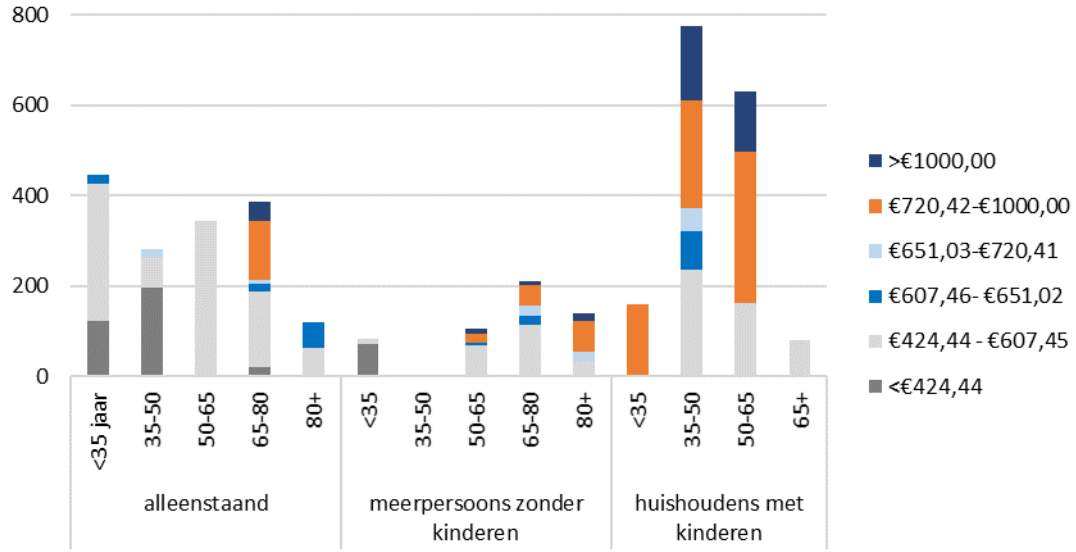
Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, WOON2018, Primos 2018, bewerking RIGO

4.3 Woonsituatie huishoudens in huursector

De huursector bestaat uit 2 hoofdsegmenten: de sociale sector met een huurprijs tot €720,41 waar de huurprijzen wettelijk gereguleerd worden en de geliberaliseerde sector waar geen marktregulering voor geldt. Het maakt daarbij niet uit wie de verhuurder is, maar corporaties zijn hoofdzakelijk werkzaam in de sociale huursector en andere verhuurders vooral in de vrije huursector. Binnen de sociale huursector zijn er verschillende ondergrenzen die bepalend zijn voor het recht van de huurder op huurtoeslag en voor de toewijzing van woningen aan huurders (afhankelijk van leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen van de huurder).

In de huursector zien we dat woningen met een huur onder €424,44 (de kwaliteitskortingsgrens binnen de sociale huursector) vooral bewoond worden door alleenstaanden of jonge meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€720,41) worden vooral gehuurd door gezinnen. Van de hurende gezinnen in Vught huurt 63% in het geliberaliseerde huursegment. Van de hurende gezinnen tussen 35 en 65 jaar zit 21% zelfs in een huurwoning met een huur van meer dan €1.000 per maand. Maar ook onder alleenstaande 65-80-jarigen en samenwonende 80-plussers wordt relatief veel in de geliberaliseerde sector gehuurd. Mogelijk gaat het hier om speciale huurwoningen voor ouderen. Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen huren in Vught relatief minder vaak dan alleenstaanden of gezinnen.

figuur 4-4 Woonsituatie huishoudens naar type en leeftijd naar woningwaarde koopwoningen 2019



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, WOON2018, Primos 2018, bewerking RIGO

5 Actuele frictie vraag-aanbod

In het vorige hoofdstuk hebben we laten zien hoe de Vughtse huishoudens nu wonen. Een andere vraag is hoe ze *willen* wonen. In dit hoofdstuk gaan we in op eventuele verhuiswensen van huishoudens. Dit geeft een beeld van de actuele verhoudingen tussen vraag en aanbod. Hoeveel huishoudens willen verhuizen? Wat zoeken zij en wat voor woning laten ze achter? Het verschil hiertussen noemen we de 'actuele frictie'. We laten zien welke woningtypen en prijsklassen worden gevraagd en achtergelaten. Ook gaan we in op de specifieke vraag naar zogenaamde nultredenwoningen[6], met oog op de vergrijzing. Het gaat hier dus om de behoefte als gevolg van doorstroomwensen van bestaande huishoudens, dus niet over de behoefte die voortkomt uit demografische groei of vraag naar woningen van buiten Vught.

Kanttekening bij woonwensen als indicator woningbehoefte

Opgemerkt moet worden dat de woonwensen alleen een indicatie geven van de gewenste woning, niet van feitelijk verhuisgedrag. Veel huishoudens met een verhuiswens verhuizen niet, of pas op vele langere termijn. Wensen veranderen nog weleens met verandering in het huishouden of worden aangepast op hetgeen financieel bereikbaar is.

Andere huishoudens, zonder verhuiswens, verhuizen onverwacht, bijvoorbeeld vanwege veranderingen in het huishouden (denk aan scheiding, samenwonen, geboorte), maar ook verslechtering van de gezondheid bij ouderen, verandering van baan en dergelijk kunnen leiden tot plotselinge verhuisbeslissingen. Ook het vrijkomen van woningen door sterfte is vaak onvoorzien. De woonwensen geven vooral een richting aan van waar de voorraad enige correctie nodig heeft, welke segmenten bijvoorbeeld ontbreken en in hoeverre de voorraad past bij de wensen.

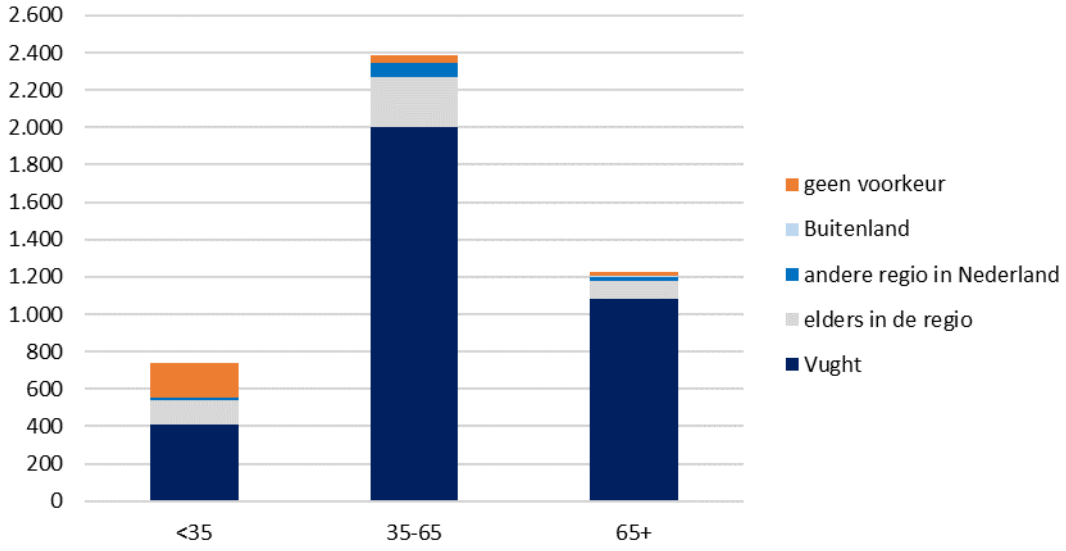
5.1 Verhuiswensen

Ongeveer 58% van de starters en 42% van de doorstromers in Vught geeft aan (misschien) te willen verhuizen in de komende 5 jaar. 22% van alle huishoudens wil binnen 2 jaar al verhuizen. Dat is lager dan het Nederlands gemiddelde (35 % van de huishoudens; WoON2018). Dat kan verklaard worden door de gemiddelde hogere leeftijd van de huishoudens in Vught en het feit dat ouderen over het algemeen minder verhuisgeneigd zijn dan jongeren.

De meeste huishoudens (80%) met een verhuiswens willen in Vught blijven; 11 % wil elders in de regio wonen; 3 % daarbuiten; 6% heeft geen voorkeur. Onder 65-plussers is de behoefte om in Vught te blijven met 88% het grootst en onder jongeren het laagst (maar nog altijd 55%). Onder jongeren heeft ook een kwart geen duidelijke voorkeur voor een woonplaats. Zie figuur 5-1.

[6] Nultredenwoning: woning waarvan de voordeur vanaf de straat zonder traplopen is te bereiken. Binnenshuis zijn voordeur, woonkamer, keuken, sanitair en tenminste één slaapkamer met gelijkvloers met elkaar verbonden zonder trappen (evt. met (trap)lift).

figuur 5-1 Ligging gewenste woning huishoudens met een verhuiswens in Vught



5.2 Fricties woningtype en eigendom

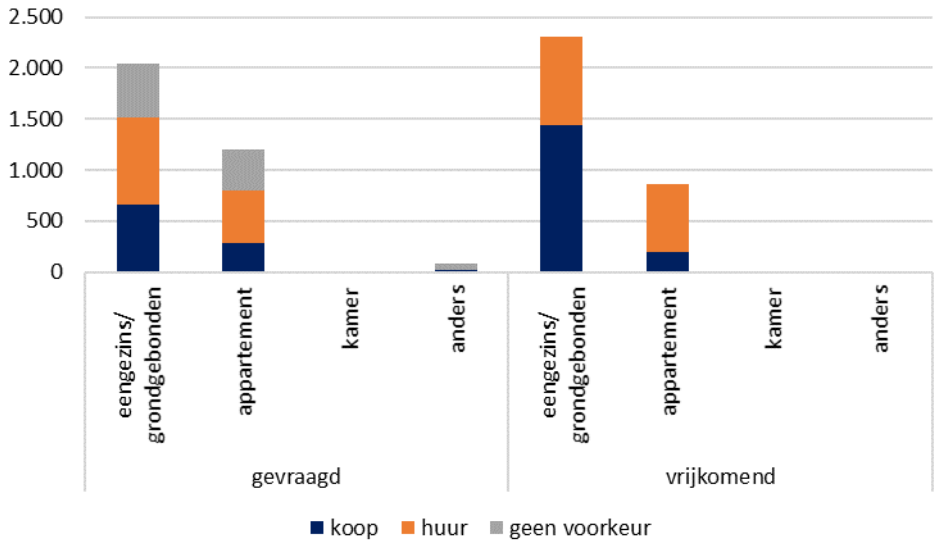
Bij het realiseren van verhuizingen is er niet alleen vraag naar een woning, maar komt er meestal ook een woning vrij die beschikbaar komt voor anderen. Wat er vrijkomt en wat gezocht wordt hoeft niet altijd goed op elkaar aan te sluiten. Dat verschil tussen vraag en aanbod noemen we de actuele **fricties**.

N.B. Het gaat hier om de doorstroming van bestaande Vughtse huishoudens en niet over de behoefte die uit toekomstige huishoudensgroei voortkomt. Het saldo is in principe nul, met een correctie voor het feit dat huishoudens die bij een ander huishouden inwonen geen woonruimte achterlaten, als ze een eigen woning betrekken. Als alle huishoudens hun verhuiswens zouden realiseren is er actueel een tekort van zo'n 160 woningen.

Zo zien we dat de vraag naar appartementen, met name koopappartementen, wat groter is dan wat er vrijkomt[7] (zie figuur 5-2). Het aantal eengezinskoopwoningen dat potentieel vrijkomt is juist te groot ten opzichte van de vraag. De vraag naar onzelfstandige kamers is op het totaal verwaarloosbaar. Opvallend is ook dat de vraag naar huur groter is dan de vraag naar koopwoningen. In de huidige voorraad bestaat vooral uit koopwoningen (62%), vaak uit zich dat ook in een grotere voorkeur voor koopwoningen, maar in Vught dus niet. Overigens heeft een derde van de huishoudens met een verhuiswens geen uitgesproken voorkeur voor huur of koop.

[7] Bij een verhuistermijn van 5 jaar

figuur 5-2 Gewenste type woning naar eigendom en vrijkomende voorraad onder huishoudens met een verhuiswens in de komende 5 jaar.



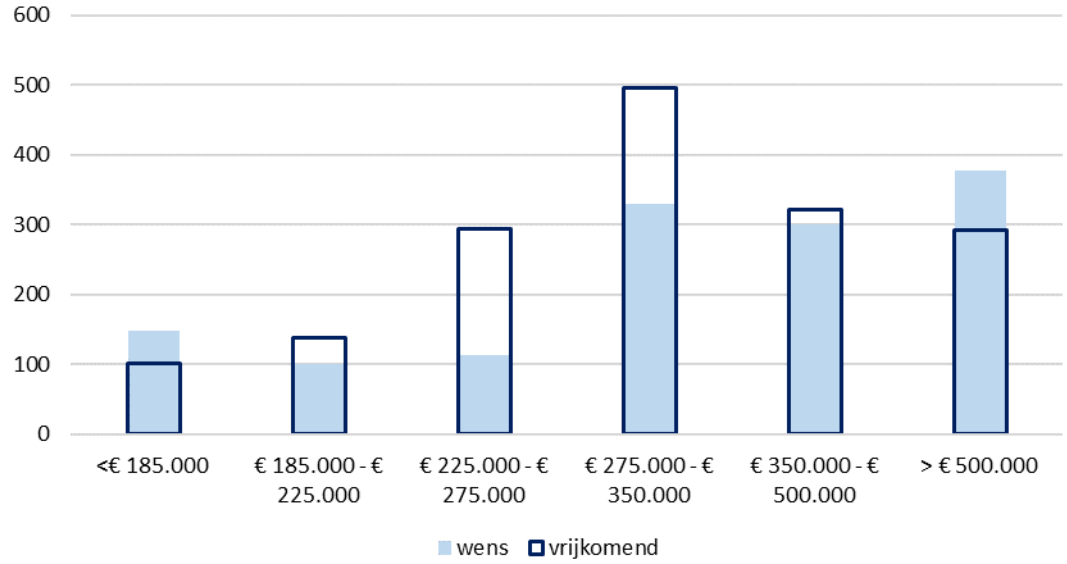
Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

5.3 Frictie naar prijsklasse

Als we kijken naar fricties per prijsklasse, zien we dat in de koopsector vooral aan de bovenkant en onderkant van de markt nog een potentieel tekort is, in de middensegmenten tussen €185.000 en €350.000 komt potentieel meer vrij dan dat er vraag is. In de huursector is dat andersom. Daar komt in de laagste en hoogste prijsklassen potentieel meer vrij dan waar vraag naar is, aan huurwoningen tussen kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens (€424,44-€720,41) is een potentieel tekort. Zie figuur 5-3 en figuur 5-4[8].

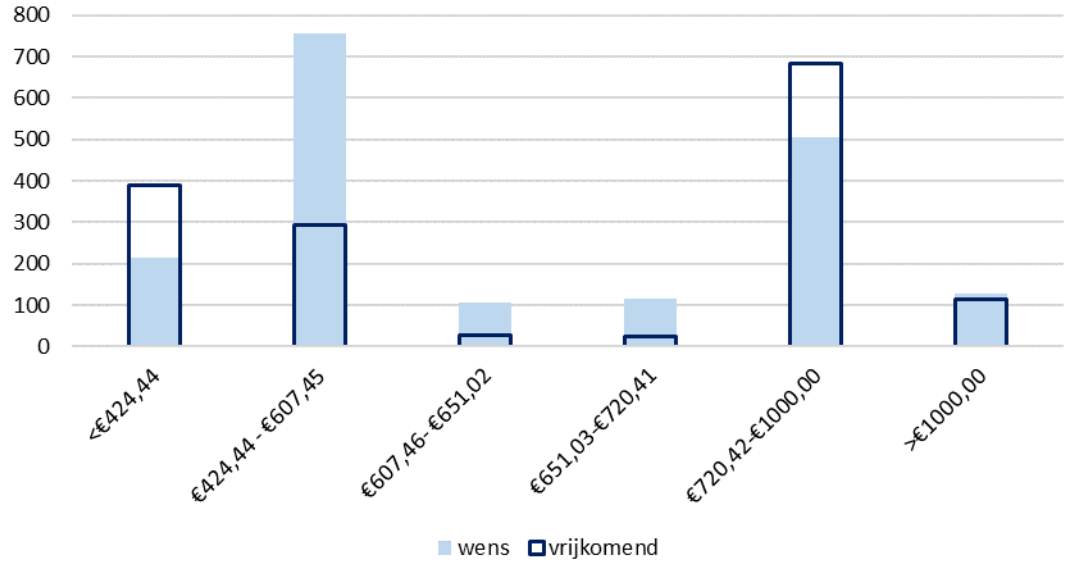
[8] De categorie 'geen voorkeur voor huur of koop' (30% van de verhuisgeneigden) is naar rato verdeeld over de huur en koopsector (41% koop; 59% huur). De categorie 'onbekende prijsklasse' is weggelaten. De overige categorieën zijn gecorrigeerd voor het totaalaantal verhuisgeneigden.

figuur 5-3 Frictie naar koopprijsklasse



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

figuur 5-4 Frictie naar huurprijsklasse[9]



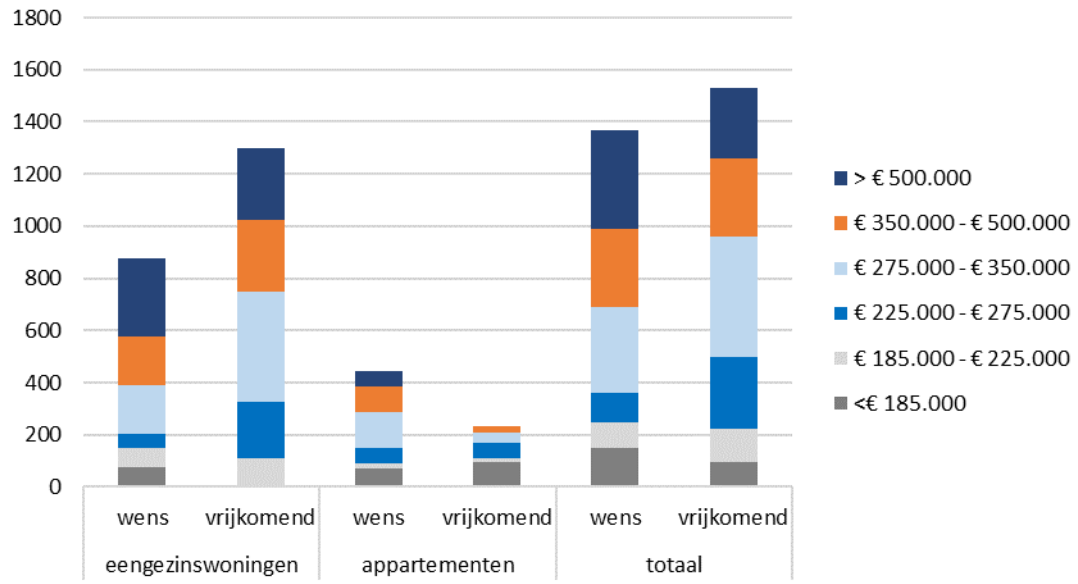
Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

[9] Er is een correctie toegepast voor verhuisgeneigden een woning met een huur onder de huurtoeslaggrens van <€720,42 wensten, maar op basis van hun inkomen geen toegang hebben tot dit segment, zij zijn meegeteld in het segment net boven deze grens. Het gaat om circa 3% van de verhuisgeneigden die een huurwoning in de sociale sector wensen.

5.4 Frictie naar type en prijsklasse

Als we kijken naar de **koopsector** zien we dat er veel woningen in de prijsklasse €275.000-€350.000 beschikbaar komen, maar dat hier relatief weinig vraag naar is. In deze prijsklasse is vooral vraag naar appartementen, maar juist weinig aanbod. Ook aan appartementen van meer dan €500.000 is behoefte, maar het aanbod is nihil. Bij de duurdere eengezinswoningen is het aanbod redelijk in evenwicht met de vraag. Bij de appartementen komen wel veel goedkope woningen op de markt (<€185.000), maar is in dit prijssegment vooral vraag naar eengezinswoningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de huidige markt eengezinswoningen niet voor deze prijs te realiseren zijn. Zie het onderstaande figuur 5-5.

figuur 5-5 Frictie naar woningtype en koopprijsklasse Gemeente Vught[10]

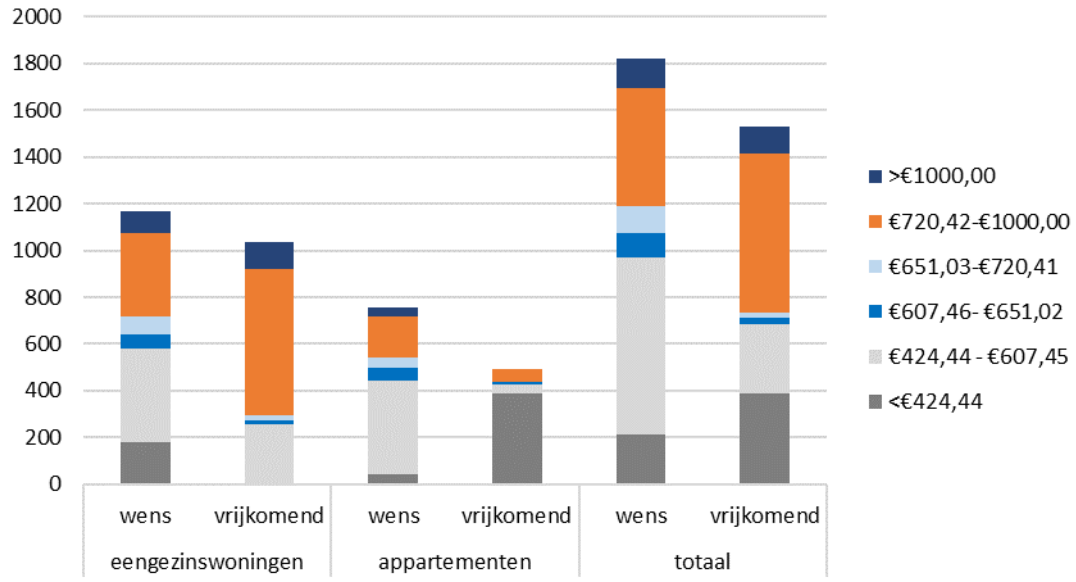


Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

In de **huursector** komen veel eengezinswoningen beschikbaar met een huur boven de liberalisatiegrens (>€720,42). De vraag zit vooral bij de goedkopere segmenten. Bij de appartementen zit juist wel veel vraag naar de duurdere huursegmenten. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de vraag onder welvarende ouderen naar gelijkvloers wonen. Bij de appartementen komen juist veel woningen in het goedkoopste huursegment vrij. Zie ook paragraaf 5.4, waar verder wordt ingegaan op de behoefte aan verschillende prijsklassen.

[10] Indien geen voorkeur voor huur of koop is de voorkeur voor type en prijsklasse verdeeld conform de verhouding van de voorkeuren voor huur en koop (40% huur, 60% koop).

figuur 5-6 Frictie naar woningtype en huurprijsklasse Gemeente Vught[11]



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

5.5 Behoefte aan 'nultredenwoningen' op basis van woonwensen

Gezien het toenemende aantal oudere huishoudens is het raadzaam ook te kijken naar de mate van geschiktheid van de Vughtse woningvoorraad voor ouderen met een beperking. Dit uit zich met name in een vraag naar nultredenwoningen. Dat wil zeggen woningen waarbij de voordeur zonder traplopen vanaf de straat kan worden bereikt en binnenshuis woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer zonder trappen met elkaar verbonden zijn.

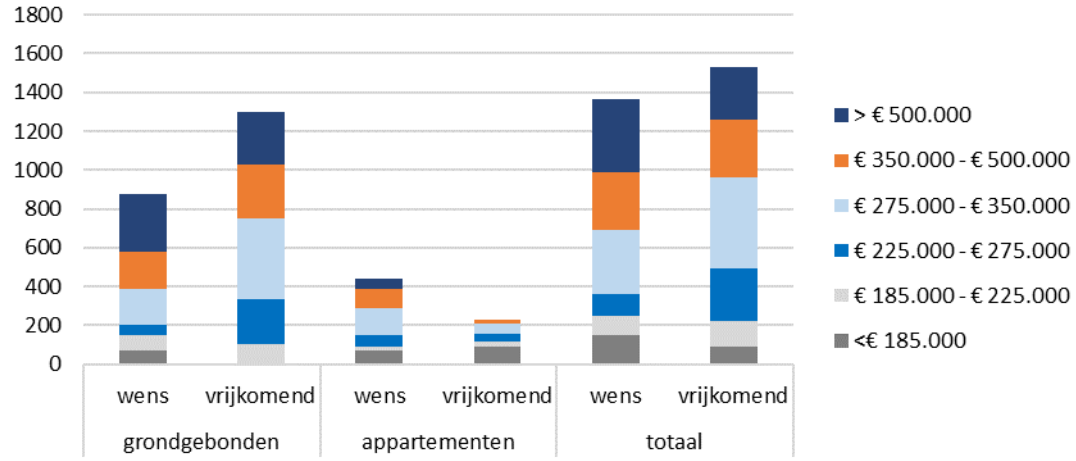
Op basis van de woonwensen is de actuele vraag naar nultredenwoningen groter dan wat er aan bestaande voorraad beschikbaar komt door verhuizingen. Het verschil tussen vraag en potentieel aanbod is ruim 900 nultredenwoningen. Dit zijn vooral grondgebonden types. Veel respondenten hebben bij de open vraag ingevuld dat zij één van de volgende woningtypen zoeken: (gelijkvloerse) bungalows (vrijstaand of geschakeld), patiowoningen, 'seniorenwoningen' en aanleunwoningen. Overigens zullen woningen van ouderen niet alleen vrijkomen door verhuizing van bewoners, maar vooral ook door overlijden van alleenstaande ouderen en opname in een zorginstelling.

Met name in de huursector is het verschil tussen vraag en aanbod naar nultredenwoningen groot, vooral grondgebonden typen (denk aan seniorenwoningen of patiowoningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond). Ook is er dan ook nog behoefte aan appartementen (gelijkvloers en met lift) in zowel huur- als koopsector. Overigens komt een deel van de bestaande nultredenwoningen ook nog vrij doordat bewoners overlijden of door een onvoorziene verhuizing naar een verpleeghuis of andere woonvorm voor ouderen.

[11] Indien geen voorkeur voor huur of koop is de voorkeur voor type en prijsklasse verdeeld conform de verhouding van de voorkeuren voor huur en koop (40% huur, 60% koop).

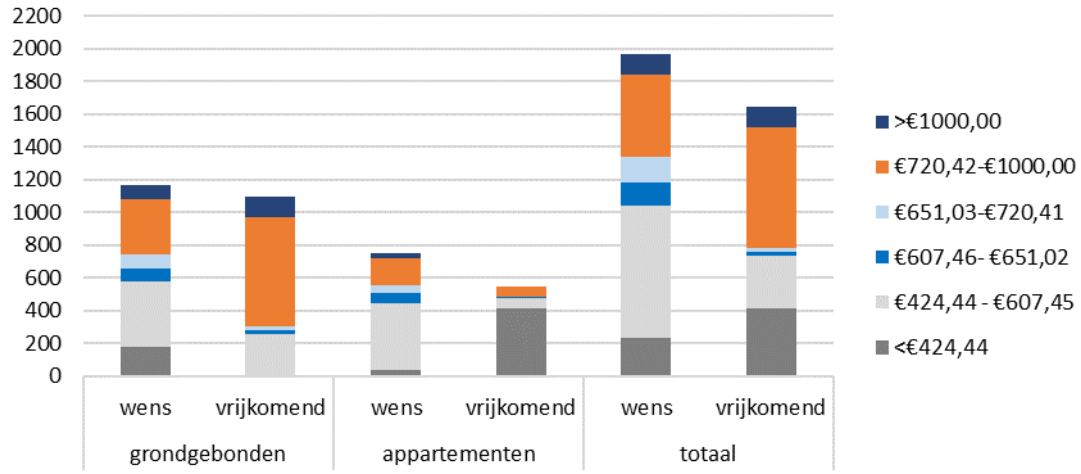
In figuur 5-7 zien we dat bij de nultredenwoningen de vraag vooral zit in de goedkope en de dure segmenten, terwijl er met name aan de onderkant van de markt weinig vrij zal komen. Voor de huursector geldt dat de vraag vooral aan de onderkant van de markt zit onder de eerste aftoppingrens (€607,45 per maand; zie figuur 5-8).

figuur 5-7 Gewenste en vrijkomende nultredenwoning in de koopsector bij een verhuistermijn van 5 jaar.



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

figuur 5-8 Gewenste en vrijkomende nultredenwoning in de huursector bij een verhuistermijn van 5 jaar.



Bronnen: CBS, Gemeente Vught, Regionaal Woonwensenonderzoek, Primos 2018, WOON2018, bewerking RIGO

6 Conclusies

De gemeente Vught heeft een nieuw bouwprogramma. Daarnaast is er een proces gaande van regionale afstemming wat betreft de woning-programmering. Er is behoefte aan inzicht in bevolkings-en huishoudensontwikkeling en in de woonwensen ten behoeve van de eigen bestuurlijke afweging en ter onderbouwing van het bouwprogramma bij de regionale afstemming. In dit rapport verkennen we een aantal bouwstenen voor de raming van de toekomstige woningbehoefte en woningprogrammering, te weten de recente woningmarktrends, de toekomstige huishoudensontwikkeling, de actuele woonsituatie van huishoudens in Vught en hun verhuiswensen.

Recente ontwikkelingen

In de regio is sprake van toenemende vestiging uit andere regio's. Door oplopende woningprijzen en krapte, verhuist men vanuit de Randstad naar andere regio's, waaronder Noord-Oost-Noord-Brabant. Ook hebben zich recentelijk veel vergunninghouders in de regio gevestigd.

In Vught zien we deze trends in beperkte mate terug. Door de gemiddeld hoge woningprijs is Vught geen bestemming voor huishoudens die op zoek zijn naar betaalbare woningen. Op het moment dat het verschil in gemiddelde woningprijs met Den Bosch en de rest van Nederland oploopt, loopt het aantal vestigers terug en vice versa. Circa een derde van de inwoners die zich vestigen in Vught vanuit een andere gemeente komt uit Den Bosch. Nog eens een derde komt uit andere buurgemeenten of (keert terug) uit de universiteitssteden. Het zijn vooral gezinnen die zich in Vught vestigen, maar ook relatief veel ouderen.

Verwachte huishoudensgroei

Als we de trends in vestiging en vertrek van de afgelopen 10 jaar doortrekken naar de komende tien jaar, zal het aantal inwoners met zo'n 1.630 groeien tot 2029 en het aantal huishoudens met 890. In een hoog scenario kan dat oplopen tot respectievelijk 3.460 inwoners erbij en 1.600 huishoudens. Zonder vestiging en vertrek van inwoners naar en van Vught zou de bevolkingsomvang krimpen en de huishoudensgroei tot 2029 slechts 210 huishoudens bedragen. In een gemiddeld groeiscenario (gebaseerd op de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar) is dus circa driekwart van de huishoudensgroei het gevolg van vestiging van buitenaf.

Het aantal oudere huishoudens neemt in alle scenario's sterk toe. Het gaat vooral om bestaande huishoudens die ouder worden. Verhuizen naar een andere gemeente doen ouderen nauwelijks. Tot 2024 neemt vooral het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 65-79 jaar sterk toe, tussen 2024 en 2029 zijn het vooral de 80-plussers. Het gaat dan vooral om bestaande Vughtse huishoudens waarvan de bewoners ouder worden, vestigers van buiten zijn in mindere mate de oorzaak van deze trend.

De toename van het aantal huishoudens boven de 65 jaar is hoger dan de totale huishoudensgroei. Het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar neemt dus per saldo af. De babyboomers en de generaties die geboren zijn tot 1970 worden ouder schuiven door naar hogere leeftijdsklassen. De generaties die na 1970 zijn geboren zijn veel kleiner in aantal en vormen dus ook veel minder huishoudens in deze leeftijdsklassen.

Het aantal jongere en gezinshuishoudens varieert veel sterker tussen de scenario's. De stroom vestigers bestaat immers vooral uit huishoudens in de gezinsfase. Met een sterk variërend aantal vestigers varieert dus ook het aantal jongere en gezinshuishoudens sterk. De ontwikkeling van aantal huishoudens 25-35-jaar is vooral tussen 2019 en 2024 sterk afhankelijk van het vestigingspatroon. Tussen 2024 en 2029 gaat het vooral om de 35-50-jarigen die sterk in aantal toenemen bij een hoger aantal vestigers.

Kwantitatieve Woningbehoefte

Grofweg is de kwantitatieve woningbehoefte (inclusief onzelfstandige woonvormen) gelijk aan de huishoudensgroei, dat wil zeggen 890 woonruimten in het gemiddelde scenario. 65-plus huishoudens nemen daarbij in aantal meer toe dan het totaal. Het aantal huishoudens jonger dan 65 neemt in bijna alle scenario's in absolute zin af. De meeste ouderen blijven overigens wonen waar zij nu wonen, terwijl er ook nog steeds nieuw en jongere huishoudens ontstaan die gehuisvest moeten worden (hoewel kleinere aantallen dan voorheen). De toekomstige vraag naar woningen is dus wel in steeds grotere mate, maar niet alleen afkomstig van oudere huishoudens.

Actuele woonsituatie huishoudens

In de analyse van de actuele woonsituatie van huishoudens valt op dat gezinnen relatief veel huren bij andere verhuurders dan de corporatie en vooral in de prijsklassen boven de liberalisatiegrens. Corporatiewoningen worden vooral bewoond door alleenstaanden. De absolute meerderheid van de huishoudens woont in een ééngezinskoopwoning. Nieuwe ouderen (50-80 jaar), met name stellen zonder kinderen, zijn daarbij vaker woningeigenaar dan de 80-plussers, overeenkomstig de landelijke trend.

Woonwensen

Als we kijken naar de opgegeven woonwensen in het regionale woonwensenonderzoek, dan blijkt er een forse behoefte onder ouderen te zijn om door te stromen naar iets gelijkvloers. Ook onder jongeren die nog bij de ouders inwonen of huishoudens die een woning delen is er een substantieel deel dat liever zelfstandig zou wonen. De vraag naar grondgeboden huurwoningen, met nultredenwoningen neemt sterk toe. Ook is er vraag naar dure huurappartementen en goedkope eengezinskoopwoningen (nultreden).

Opgemerkt moet worden dat woonwensen indicatief zijn: ze geven aan hoe mensen graag zouden *willen* wonen, niet of ze daadwerkelijk de verhuisstap zetten en hoe of de gedroomde woning dan ook financieel binnen bereik is. Het schept een beeld van waar eventueel nog tekorten en overschotten in de markt zijn en waar wellicht een correctie nodig is op de actuele woontrends om te voorkomen dat ongewenste situaties naar de toekomst worden doorgetrokken.

Tot slot

Een vervolgstap voor het nader invullen van de woningbouwprogrammering is om op basis van een gekozen demografisch scenario een raming te maken van de woningbehoefte als gevolg van de toekomstige groei en veranderde huishoudenssamenstelling.

Vught



Woonwensenonderzoek 2019

Januari 2020

O&S 's-Hertogenbosch

Samenvatting

184 starters en 1.092 doorstromers hebben deelgenomen aan het woonwensenonderzoek
De gemeente Vught neemt deel aan de regionale woningmarktmonitor Noordoost Brabant. Samen met de andere gemeenten in dit samenwerkingsverband is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn er voor het woonwensenonderzoek in de gemeente Vught 4.000 zelfstandig wonende huishoudens en 1.000 thuiswonende jongeren (18 t/m 30 jaar) aangeschreven. Uiteindelijk hebben 184 starters en 1.092 doorstromers de vragenlijst ingevuld. Ook konden inwoners die geen uitnodiging hadden ontvangen via een open link meedoen aan het onderzoek. Hiervan hebben 292 inwoners gebruik gemaakt.

Hoe lager het inkomen hoe meer moeite met rondkomen
Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat in de gemeente Vught circa 3.300 van de 10.900 zelfstandig wonende huishoudens tot de sociale doelgroep behoren. Huurders hebben over het algemeen meer moeite om rond te komen dan eigenaar-bewoners. Zo geeft 45% van alle huurders die tot de sociale doelgroep behoren aan dat zij bezuinigen op zaken om woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen. Bij eigenaar-bewoners die tot de sociale doelgroep behoren is dat aandeel 27%.

12% doorstromers wil zeker verhuizen, 25% misschien
Doorstromers tot 65 jaar willen verhuizen vanwege de woning of een verandering in de huishoudenssamenstelling. Bij doorstromers boven de 65 jaar speelt gezondheid vaak een rol. Zo geeft ongeveer de helft van de verhuisgeneigde 65-plussers aan dat zij de huidige woning te groot vinden. Andere motieven die relatief vaak door verhuisgeneigde 65-plussers zijn genoemd, zijn dat de huidige woning niet gelijkvloers is en niet geschikt voor ouderen.

35% van de starters wil zeker verhuizen en nog eens 27% misschien. Starters willen verhuizen om op zichzelf te gaan wonen of om te gaan samenwonen.

48% doorstromers en 19% van de starters wil kopen
Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men wil kopen. Gezinnen geven vaker de voorkeur aan een koopwoning. Alleenstaanden van 65 jaar of ouder zijn gemiddeld wat vaker geïnteresseerd in een huurwoning. De wensen van doorstromers bij elkaar genomen, wil 22% van hen een huurwoning tot €607 en 32% een dure koopwoning (>€350.000). De wensen van starters bij elkaar genomen, laat zien dat 41% een huurwoning tot €607 wenst en 20% een koopwoning van maximaal tot €225.000.

Inwoners van Vught willen weer in Vught wonen
65% van de verhuisgeneigde starters en 79% van alle verhuisgeneigde doorstromers wil in de gemeente Vught blijven wonen. Zowel starters als doorstromers wonen graag in of nabij het centrum of op maximaal 15 minuten lopen van het centrum. Met name doorstromers vanaf 65 jaar willen relatief vaak (42%) in of nabij het centrum wonen.

Winkels voor dagelijkse boodschappen, parkeergelegenheid en groen vinden doorstromers en starters belangrijk bij hun keuze van de woning. Doorstromers vanaf 65 jaar hechten veel waarde aan de aanwezigheid van medische voorzieningen.

78% van de 65-plussers wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven
78% van de 65-plussers in Vught wil, indien de eigen gezondheid of die van hun partner achteruit gaat, het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. 49% van hen moet dan wel de woning aanpassen, terwijl 45% zegt dat dat niet hoeft.

78% van de 65-plussers geeft aan dat de buurt geschikt is om te blijven wonen als hun gezondheid achteruit gaat.

Ongeveer 300 huishoudens dringend op zoek naar andere woning
6% van alle starters en 2% van alle doorstromers geeft aan dat zij dringend op zoek zijn naar een andere woning. Het gaat om ongeveer 100 thuiswonende jongeren en 200 doorstromers. De meeste thuiswonende jongeren met een verhuiswens zijn wel serieus op zoek maar hebben geen haast (31%) of gaan alleen verhuizen als ze hun ideale woning tegenkomen (17%). Zelfstandig wonende huishoudens met een verhuiswens geven wat vaker aan alleen te verhuizen als ze hun ideale woning tegenkomen (57%). Deze doelgroep is over het algemeen wat kritischer.

Energiebesparende maatregelen: meenemen in toch al noodzakelijke onderhoud
69% van de huishoudens heeft in de afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen. Dat doen zij vooral om het comfort van de woning te verhogen, omdat zij het mee kunnen nemen in noodzakelijk onderhoud en omdat zij van mening zijn dat de investering zich terugverdient in een lagere energierekening. 72% van de eigenaar-bewoners is bereid in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te nemen. Bij geplande maatregelen speelt voor de meeste eigenaar-bewoners het terugverdienen van de investering een belangrijke rol.

Bijzondere woonvormen: getransformeerd vastgoed en zelfbouw
66% van de starters met een verhuiswens en 67% van de doorstromers met een verhuiswens is mogelijk geïnteresseerd in bijzondere woonvormen. Bovenaan bij starters en doorstromers tot 65 jaar staan getransformeerd vastgoed en het zelf bouwen op een eigen kavel. Starters hebben daarnaast ook interesse in tiny houses en doorstromers tot 65 jaar ook in zelf bouwen in een project met andere zelfbouwers (CPO). Bij 65-plussers staan kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden en getransformeerd vastgoed in de top 3.

Aandachtspunten op basis van match vraag en aanbod gemeente Vught
- Tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan koopappartementen: deze vraag komt vooral van doorstromers jonger dan 65 jaar en 65-plussers. Ook vanuit starters is er een beperkte vraag naar koopappartementen.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk ook nog wat toenemen.
- Overschot aan (middel)grote grondgebonden koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning komt hoofdzakelijk van huishoudens jonger dan 65 jaar. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die dit type wensen.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). In het segment €424-607 komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Tekort aan (middel)dure huurwoningen (vanaf €607): de vraag naar middeldure huur komt zowel van starters als doorstromers jonger dan 65 jaar. Voor dure huur (>€720) komt de vraag meer van doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar.

Inhoud

Samenvatting 2
1. Huidige woonsituatie 6
1.1 Sociale doelgroep 6
1.2 Betaalbaarheid en scheefheid 7
1.3 Middeninkomens 8
2. Verhuisgeneigdheid 10
2.1 Tevredenheid met huidige woning en buurt 10
2.2 Verhuisgeneigdheid 11
2.3 Verhuismotieven 13
2.4 Kopen huurwoning 15
3. Woonwensen 16
3.1 Huren of kopen? 16
3.2 Gewenste prijsklasse 17
3.3 Gewenst woningtype 19
3.4 Gewenste locatie 21
4. Vraag en aanbod 23
4.1 Doorstromers tot 65 jaar 23
4.2 Doorstromers vanaf 65 jaar 24
4.3 Starters 26
4.4 Saldo van vraag en aanbod 27
5. Zo lang mogelijk thuis wonen 30
5.1 Huidige woonsituatie van 65-plussers 30
5.2 Voorkeur wonen en zorg 31
6. Spoedzoekers 33
7. Energiezuinig wonen 34
7.1 Energiezuinigheid huidige woning 34
7.2 Welke maatregelen zijn genomen 34
7.3 Welke maatregelen willen eigenaar-bewoners nemen? 36
7.4 Waar letten verhuisgeneigden op bij zoektocht naar andere woning? 37
8. Bijzondere woonvormen 38
9. Verantwoording onderzoek 40
Tabellen H1 Huidige woonsituatie 41
Tabellen H2 Verhuisgeneigdheid 43
Tabellen H3 Woonwensen 50
Tabellen H4 Vraag en aanbod 56
Tabellen H5 Zo lang mogelijk thuis wonen 58
Tabellen H6 Spoedzoekers 60

Tabellen H7 Energiezuinig wonen 61
Tabellen H8 Bijzondere woonvormen 63

1. Huidige woonsituatie

1.1 Sociale doelgroep

Sociale doelgroep		
		Netto hh inkomen (mnd)
Primaire doelgroep	eenpersoonshuishoudens	tot €1.200
	meerpersoonshuishoudens	tot €1.600
Secundaire doelgroep	alle hh die niet tot de primaire dlgr behoren	tot €2.200
Middeninkomens	alle huishoudens	€2.200-3.100
	lage middeninkomens	*€2.200-2.400*
	midden middeninkomens	*€2.400-2.700*
	hoge middeninkomens	*€2.700-3.100*

30% van alle huishoudens in Vught behoort tot de sociale doelgroep

- Begin 2018 zijn er 10.900 zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Vught. Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat 30% van alle huishoudens tot de sociale doelgroep (primaire en secundaire doelgroep) behoort. Absoluut gaat het om 3.300 huishoudens.
- Alleenstaanden en 65-plussers behoren relatief vaak tot de sociale doelgroep.

Tabel 1.1: Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken

	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Aantal
Leeftijd			
tot 30 jaar	47%	53%	600
30-54 jaar	21%	79%	4.600
55-64 jaar	29%	71%	2.200
65-74 jaar	37%	63%	1.900
75 jaar e.o.	44%	56%	1.600
Huishoudenstype			
alleenstaand < 65 jr	70%	30%	1.800
alleenstaand >=65 jr	59%	41%	1.700
meerpers. met kinderen <65 jr	12%	88%	3.800
meerpers. zonder kinderen < 65 jr	12%	88%	1.800
meerpers. >= 65 jr	24%	76%	1.800
Totaal	30%	70%	
	3.300	7.600	10.900

65% van alle huurwoningen bewoond door doelgroep huishouden

- Begin 2018 telt de gemeente Vught 3.400 huurwoningen en 7.400 koopwoningen.
- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat 65% van de huurwoningen bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep.
- Ook kleine en gestapelde woningen worden relatief vaak door de sociale doelgroep bewoond.

32% van de sociale doelgroep woont in een koopwoning

- Ongeveer een derde van alle huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren, woont in een koopwoning. Het gaat om zo'n 1.000 huishoudens. Zij wonen relatief vaak in een woning tot €225.000 (26%).

Tabel H1.1: Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken

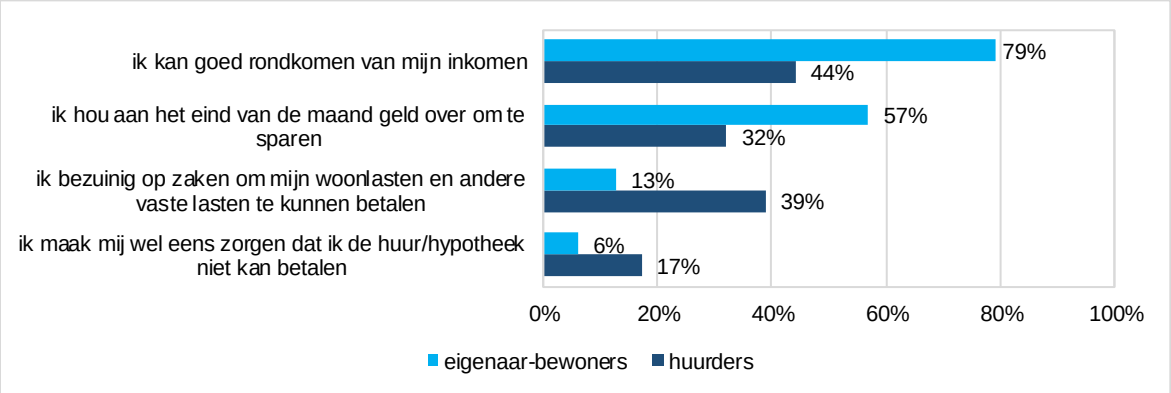
Tabel H1.2: Huidige woonsituatie van huishoudens

1.2 Betaalbaarheid en scheefheid

Huurders hebben vaker moeite om rond te komen dan eigenaar-bewoners

- Hoe lager het inkomen, hoe vaker men moeite heeft om rond te komen. Zo geeft 45% van alle huurders die tot de sociale doelgroep behoren aan dat zij bezuinigen op zaken om woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen. Bij eigenaar-bewoners die tot de sociale doelgroep behoren is dat aandeel 27%. Bij de niet-doelgroep is dat 27% onder de huurders en 11% onder de eigenaar-bewoners.

Figuur 1.1: Aandeel huishoudens dat het eens is met de stellingen over rondkomen



Huishoudens met een laag inkomen (< €2.200) moeten betaalbaar kunnen wonen. Voor deze groep zijn voldoende huurwoningen nodig onder de huurtoeslaggrens of koopwoningen tot circa €225.000.

2.100 huurwoningen behoren tot de kernvoorraad

- Van de 3.400 bewoonde huurwoningen die de gemeente Vught telt, hebben er 2.100 een huurprijs van maximaal €607. Dit is de *kernvoorraad* die qua huurprijs geschikt is voor de sociale doelgroep. De sociale doelgroep telt 3.300 huishoudens.
- In 2015 omvatte de kernvoorraad in Vught 2.200 huurwoningen en behoorden 3.200 huishoudens tot de sociale doelgroep.

Scheef wonen

- Sommige huishoudens wonen goedkoop in relatie tot hun inkomen. Er is dan sprake van *goedkope scheefheid*. Andere huishoudens wonen in een duurder huis, maar hebben een inkomen dat strikt genomen te laag is in verhouding tot hun woonlasten. In dat geval spreken we van *dure scheefheid*.

Goedkope scheefheid iets toegenomen

- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat 30% van de huurwoningen uit de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan €2.200.
- In 2015 werd circa 25% van de kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep huishoudens.

- De goedkope scheefheid lijkt dus iets te zijn toegenomen. Dit kan komen doordat voor degenen die te goedkoop wonen de alternatieven c.q. doorstroommogelijkheden in Vught beperkt zijn. We zien dat van verhuisgeneigde doorstromers met een middeninkomen, 37% het liefst wil huren, 40% graag wil kopen en een kwart geen voorkeur heeft voor een huur- of koopwoning.

Dure scheefheid afgenomen

- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat ongeveer 9% van de huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, in een huurwoning woont van meer dan €607. Het gaat om circa 200 huishoudens.
- In 2015 woonde naar schatting 18% van de huishoudens uit de primaire doelgroep te duur (400 huishoudens).
- Ten opzichte van 2015 is de dure scheefheid dus afgenomen. Hier lijkt het effect van passend toewijzen zichtbaar.

1.3 Middeninkomens

Huishoudens die in het woonwensenonderzoek hebben aangegeven dat hun inkomen tussen €2.200 en €3.100 per maand ligt, rekenen we tot de middeninkomensgroep. De sociale sector is voor huishoudens met een middeninkomen niet toegankelijk en lang niet alle middeninkomens kunnen of willen een woning kopen.

In dit rapport zoomen we in op de lage en midden middeninkomens. Dat zijn huishoudens met een huishoudensinkomen tussen de €2.200 en €2.700. Dit inkomen blijkt vaak te laag om een woning te kopen. Hoge middeninkomens (€2.700-3.100) hebben over het algemeen wat meer mogelijkheden om te kopen.

13% van alle huishoudens heeft een middeninkomen (€2.200-€2.700)

- 13% van alle huishoudens in Vught heeft een middeninkomen. Dat zijn ongeveer 1.400 huishoudens. Nog eens 12% van de huishoudens heeft een hoog middeninkomen ofwel ongeveer 1.300 huishoudens.

Oudere paren en alleenstaanden behoren relatief vaak tot de middeninkomens

- Oudere paren en alleenstaanden hebben relatief vaak een middeninkomen (€2.200-€2.700). Van alle huishoudens met een middeninkomen is 20% een ouder paar en 24% een alleenstaande 65-plusser.
- De hoge middeninkomens lijken qua leeftijd en huishoudensamenstelling het meeste op de hoge inkomens. Daar komen paren met en zonder kinderen tot 65 jaar relatief vaak voor.

Tabel 1.2: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar huishoudenskenmerken

	Laag inkomen	**Middeninkomen**		**Hoog inkomen**	
	<€2.200	€2.200-2.700	€2.700-3.100	>€3.100	Aantal
Leeftijd					
tot 30 jaar	5%	6%	2%	2%	600
30-54 jaar	28%	26%	31%	54%	4.600
55-64 jaar	24%	23%	32%	24%	2.200
65-74 jaar	24%	29%	24%	13%	1.900
75 jaar e.o.	18%	16%	11%	7%	1.600
	100%	*100%*	*100%*	*100%*	
Huishoudenstype					
alleenstaand < 65 jr	38%	19%	10%	2%	1.800
alleenstaand >=65 jr	28%	24%	9%	4%	1.700
meerpers. met kinderen <65 jr	12%	20%	29%	43%	3.800
meerpers. zonder kinderen < 65 jr	9%	16%	25%	34%	1.800
meerpersoons >= 65 jr	13%	20%	26%	16%	1.800
	100%	*100%*	*100%*	*100%*	
Totaal	30%	13%	12%	45%	
	3.300	1.400	1.300	4.900	10.900

60% van de middeninkomens woont in een koopwoning

- 60% van alle huishoudens die tot de middeninkomens (€2.200-€2.700) behoren, woont in een koopwoning.
- Middeninkomens met een koopwoning wonen vooral in woningen van €225.000-€275.000 (42%). Toch woont nog 13% in een koopwoning van meer dan €350.000.

Tabel H1.3: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar woningkenmerken

2. Verhuisgeneigdheid

2.1 Tevredenheid met huidige woning en buurt

Ruim 85% tevreden over de woning en woonomgeving

- 86% van alle zelfstandig wonende huishoudens in Vught is (zeer) tevreden over hun huidige woning. Een even groot deel is (zeer) tevreden over de huidige woonomgeving.
- Huurders zijn minder vaak tevreden dan eigenaar-bewoners. 73% van huurders en 92% van de eigenaar-bewoners is (zeer) tevreden over hun woning. Ook zijn huurders wat minder vaak (zeer) tevreden over de woonomgeving.
- Huishoudens met een verhuiswens zijn ook wat vaker ontevreden over hun woning en woonomgeving dan huishoudens zonder verhuiswens.

Tabel H2.1: Tevredenheid met huidige woning
Tabel H2.2: Tevredenheid met huidige woonomgeving

Aan alle zelfstandig wonende huishoudens is een aantal aspecten voorgelegd over de huidige woning met de vraag deze te beoordelen.

Drie op de tien huishoudens met een verhuiswens vindt huidige woning te groot

- Kleiner gaan wonen lijkt een rol te spelen bij de verhuiswens. Want, van alle verhuisgeneigden geeft 34% aan dat de huidige woning te groot is. Bij huishoudens zonder verhuiswens is dit aandeel 11%. Nog eens 22% van alle verhuisgeneigden vindt de huidige tuin/balkon te groot. Bij niet-verhuisgeneigden is dit aandeel 15%.

Eigenaar-bewoners vaker tevreden over onderhoud en isolatie dan huurders

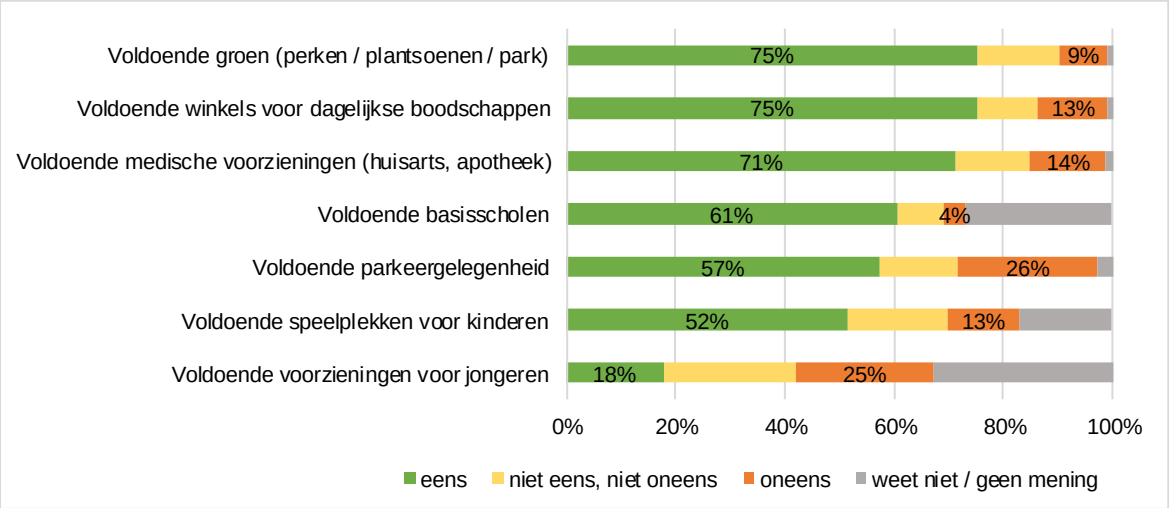
- 44% van de huurders tegenover 74% van de eigenaar-bewoners vindt de woning waarin zij wonen goed onderhouden.
- 34% van alle huurders vindt hun woning goed geïsoleerd qua warmte en 25% van de huurders vindt de geluidsisolatie goed. Bij eigenaar-bewoners liggen deze percentages op 49% en 46%.

Tabel H2.3: Beoordeling aspecten huidige woning

Ruim 75% tevreden over groen, winkels en medische voorzieningen

- Zelfstandig wonende huishoudens zijn vooral tevreden over de groenvoorzieningen, winkels voor dagelijkse boodschappen en medische voorzieningen in Vught.
- Het minst tevreden is men over voorzieningen voor jongeren en speelplekken voor kinderen.

Figuur 2.1: Tevredenheid over voorzieningen in de buurt



Bijna driekwart voelt zich thuis in de buurt

- 74% van de zelfstandig wonende huishoudens voelt zich thuis in de buurt waarin zij wonen en 39% geeft aan gehecht te zijn aan de buurt.
- Nog eens 39% van alle zelfstandig wonende huishoudens geeft aan dat zij veel sociale contacten in de buurt hebben.
- Slechts 5% denkt tijdelijk in de buurt te wonen.

Tabel H2.4: Stellingen over de huidige buurt

2.2 Verhuisgeneigdheid

37% van de zelfstandige huishoudens wil (mogelijk) verhuizen

- Van de zelfstandige wonende huishoudens in Vught wil 12% zeker verhuizen en nog eens 25% geeft aan misschien te willen verhuizen. Dit betekent dat er ongeveer 4.000 zelfstandig wonende huishoudens zijn die (mogelijk) willen verhuizen.
- Huishoudens tot 65 jaar hebben vaker aangegeven zeker te willen verhuizen (13%) dan huishoudens boven de 65 jaar (8%).

Tabel 2.1: Verhuiswens van zelfstandig wonende huishoudens

Zelfstandig wonende huishoudens	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Wil verhuizen	13%	8%	12%
Will misschien verhuizen	26%	24%	25%
Wil niet verhuizen	55%	65%	58%
Weet het nog niet	7%	3%	6%
Totaal	7.300	3.500	10.900

55% van de verhuisgeneigden wil binnen 2 tot 5 jaar verhuizen

- 15% van alle doorstromers met een verhuiswens wil zo snel mogelijk verhuizen.
- De meesten hebben plannen om tussen de 2 tot 5 jaar te gaan verhuizen.
- De gewenste verhuistermijn is bij huishoudens onder de 65 jaar wat korter dan bij huishoudens boven de 65 jaar. Zo wil 44% van de verhuisgeneigden tot 65 jaar binnen 2 jaar verhuizen. Bij de groep 65-plus is dit aandeel 35%.

Hoe ouder hoe minder verhuisgeneigd

- Jongere huishoudens zijn meer verhuisgeneigd dan oudere huishoudens.
- Huishoudens vanaf 75 jaar of ouder geven het minst vaak aan ‘zeker’ te willen verhuizen (6%).
- Het aandeel huishoudens dat misschien wil verhuizen is onder de 55-64 jarigen het grootst (28%).

Tabel H2.5: Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens en verhuisplannen

Huurders hebben vaker verhuiswens dan eigenaar-bewoners

- Huurders willen iets vaker zeker verhuizen (20%) dan eigenaar-bewoners (8%).
- Huishoudens in een rijwoning en appartement geven vaker aan zeker te willen verhuizen dan huishoudens in een (half)vrijstaande woning.
- Tussen de koopprijsklassen is er geen opvallend verschil te zien in verhuisgeneigdheid. Wel is het aandeel dat niet wil verhuizen het hoogste bij eigenaren van dure koopwoningen (69%).
- In de duurste huurprijsklasse (vanaf €720) is het aandeel huishoudens dat niet wil verhuizen relatief laag (52%)

Tabel H2.6: Woningkenmerken van zelfstandig wonende huishoudens en verhuisplannen

35% van alle starters wil zeker verhuizen

- In Vught zijn er begin 2018 circa 1.400 thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar. Van deze groep wil 35% verhuizen. Nog eens 27% wil misschien verhuizen. In totaal gaat het om ongeveer 900 jongeren met verhuisplannen.
- Thuiswonende jongeren tussen de 24 en 30 jaar willen het vaakst verhuizen: 51% wil zeker verhuizen.
- Thuiswonende jongeren die willen niet willen verhuizen geven aan dat dit komt doordat zij het huis nog niet uit willen, dat zij tevreden zijn met hoe zij nu wonen of dat zij het te duur vinden om op zichzelf te wonen of dicht bij hun werk, studie of bedrijf willen blijven wonen.

Tabel 2.2: Verhuiswens van thuiswonende jongeren

Thuiswonende jongeren	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Wil verhuizen	25%	51%	35%
Will misschien verhuizen	32%	18%	27%
Wil niet verhuizen	37%	30%	34%
Weet het nog niet	6%	2%	4%
Totaal	1.100	300	1.400

33% van de starters wil zo snel mogelijk verhuizen

- Van de verhuisgeneigde starters wil 33% zo snel mogelijk het ouderlijk huis verlaten. Nog eens 47% wil binnen 2 jaar op zichzelf gaan wonen.
- Daarbij hebben starters in de leeftijd 24 t/m 30 jaar meer haast: 91% van deze groep wil binnen 2 jaar het ouderlijk huis uit. Bij de 18 t/m 23 jarigen is dat aandeel veel lager, namelijk 62%.

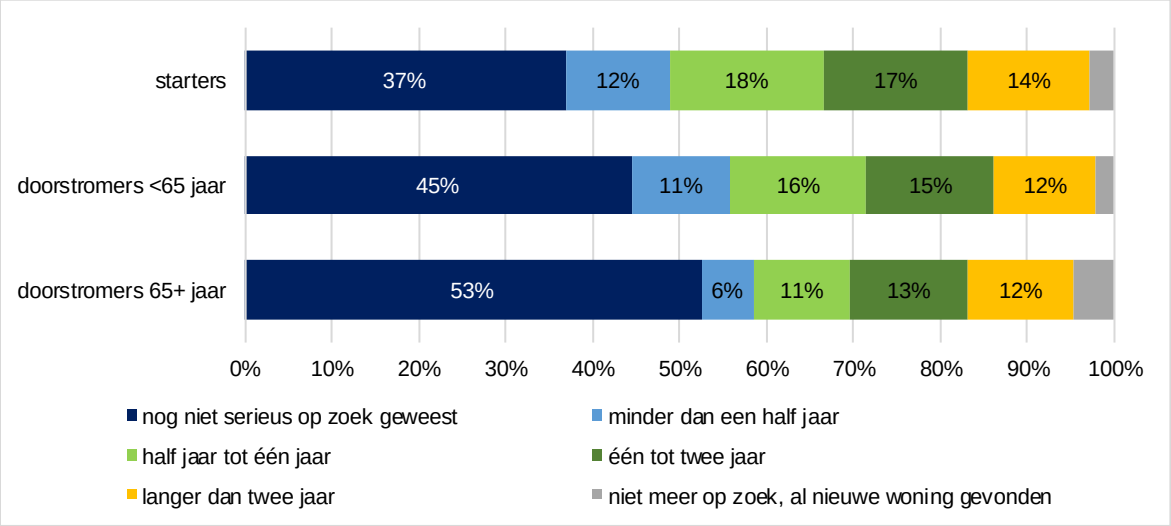
Verhuisgeneigden zoeken door aanbod op internet te bekijken

- Bij de zoekacties is een aantal verschillen naar leeftijd. Starters en verhuisgeneigden onder de 65 jaar kijken vaker op internet, maar zijn ook ‘serieuzer’ op zoek.
- Doorstromers tot 65 jaar hebben relatief vaak hun financiële mogelijkheden laten bepalen.
- Starters en 65-plussers schrijven zich wat vaker in bij een corporatie.
- Starters reageren relatief vaak op advertenties van een corporatie.
- Doorstromers geven relatief vaak aan dat ze een woning van buiten hebben bekeken.

65-plussers minst serieus op zoek naar woonruimte

- Aan iedereen met een (mogelijke) verhuiswens is gevraagd hoe lang men al op zoek is naar andere woonruimte.
- 53% van de 65-plusssers met een (mogelijke) verhuiswens geeft aan nog niet serieus op zoek te zijn geweest naar een andere woning. Onder doorstromers tot 65 jaar is dit 45% en bij starters ligt dit op 37%.
- 14% van de starters is al langer dan 2 jaar op zoek naar woonruimte. Onder doorstromers tot 65 jaar en van 65 jaar of ouder is dit aandeel vergelijkbaar (12%).

Figuur 2.2: Zoektijd van verhuisgeneigden naar andere woonruimte



Tabel H2.7: Zoekperiode en zoekacties van verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens en thuiswonende jongeren

2.3 Verhuismotieven

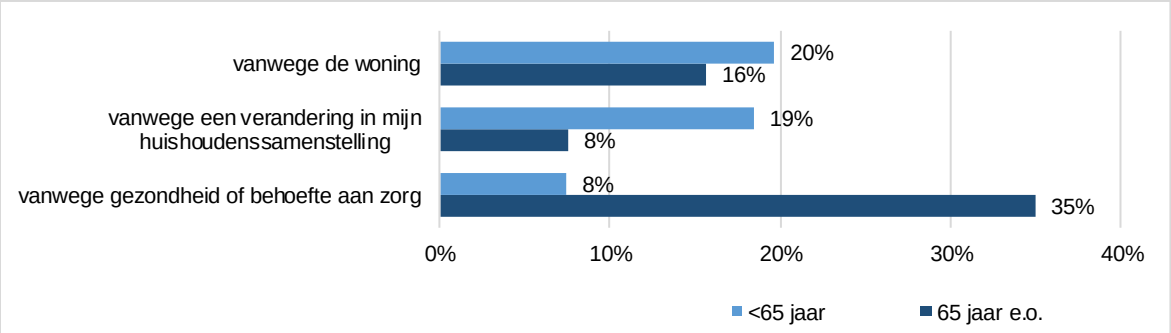
Belangrijkste verhuismotief starters: zelfstandig wonen

- 60% van de starters heeft als belangrijkste verhuismotief zelfstandig wonen, voor nog eens 23% is de wens om te gaan samenwonen het belangrijkste verhuismotief.

Doorstromers tot 65 jaar verhuizen vanwege de woning, 65-plussers vanwege gezondheid

- Het belangrijkste verhuismotief voor doorstromers tot 65 jaar is, dat zij een andere woning wensen of omdat de samenstelling van hun huishouden verandert.
- Voor 65-plussers staat de gezondheid of behoefte aan zorg op de eerste plek als belangrijkste verhuismotief.

Figuur 2.3: Top 3 belangrijkste verhuismotieven doorstromers

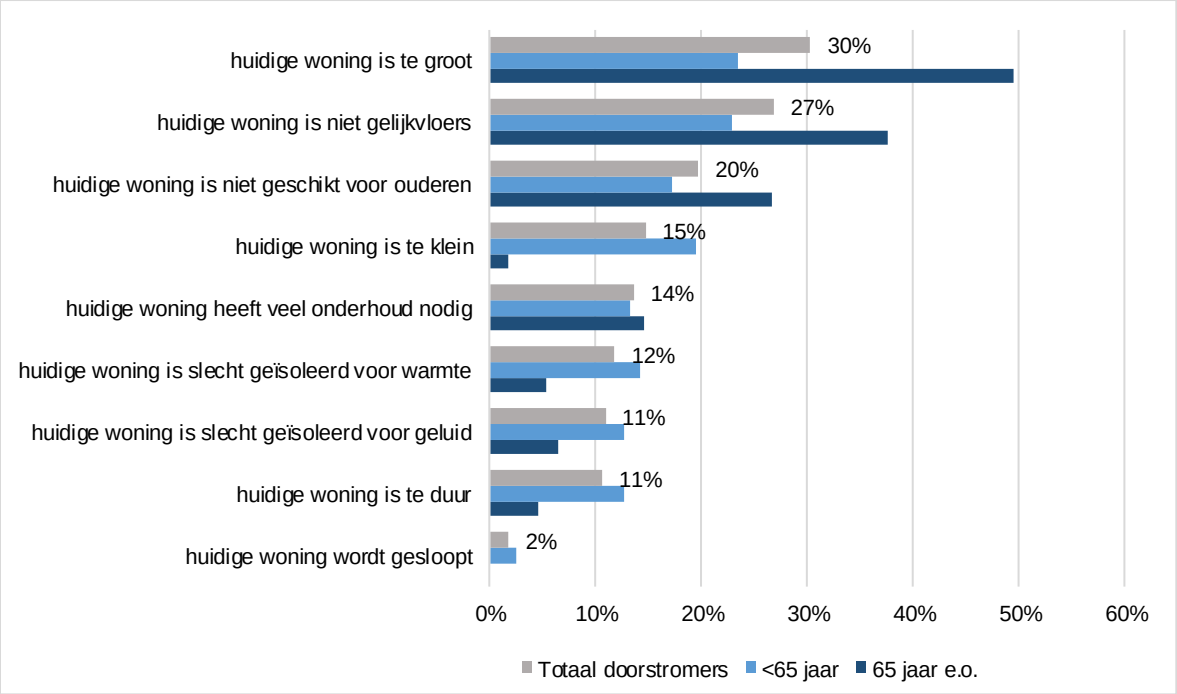


Aan verhuisplannen kunnen diverse motieven ten grondslag liggen. Aspecten van de huidige woning en buurt (vertrekmotieven ofwel push-factoren), maar ook wensen ten aanzien van een andere woning (vestigingsmotieven ofwel pull-factoren). Aan alle zelfstandig wonende huishoudens met een verhuiswens is gevraagd of en zo ja, welke aspecten van de huidige woning, de gewenste woning, de voorzieningen en de leefbaarheid in de buurt een rol spelen bij hun verhuiswens.

Voor 96% van de doorstromers spelen aspecten van gewenste woning een rol bij verhuiswens

- Verhuisplannen zijn het meest ingegeven door aspecten van een andere woning (vestigingsmotief). 96% van de doorstromers heeft één of meer aspecten genoemd van de gewenste woning die een rol spelen bij hun verhuiswens.
- De top 3 van deze aspecten zijn: een woning om zelfstandig oud in te worden (45%), een ander type woning (42%) en/of een duurzame woning (25%).

Figuur 2.4: Verhuismotieven ten aanzien van de huidige woning



Voor 82% van de doorstromers speelt de huidige woning een rol bij verhuiswens

- Aspecten van de huidige woning vormen voor 82% van de doorstromers een reden om te verhuizen (vertrekmotief).
- Meest genoemde redenen zijn dat de huidige woning te groot is (30%), niet gelijkvloers is (27%), niet geschikt is voor ouderen (20%). Deze redenen worden wat vaker door 65-plussers genoemd dan doorstromers tot 65 jaar. Doorstromers tot 65 jaar hebben juist veel vaker aangegeven dat hun woning te klein is.

Voor 43% van de doorstromers spelen voorzieningen een rol bij verhuiswens

- De aanwezigheid van voorzieningen in de buurt speelt bij 43% van de doorstromers een rol bij hun verhuiswens (vertrekmotief).
- In de top 3 van de door hen genoemde voorzieningen staan te weinig parkeergelegenheid (17%), te weinig winkels voor de dagelijkse boodschappen (9%) en te weinig groen (8%).
- Doorstromers van 65 jaar of ouder noemen winkels voor dagelijkse boodschappen relatief vaak, terwijl doorstromers tot 65 jaar onvoldoende parkeergelegenheid relatief vaak noemen.

Voor 41% van de doorstromers speelt leefbaarheid in de buurt een rol bij verhuiswens

- De leefbaarheid in de buurt speelt bij 41% van de doorstromers een rol bij hun verhuiswens (vertrekmotief).

- In de top 3 van de door hen genoemde leefbaarheidsverhuismotieven staan overlast door verkeer (22%), overlast door buren of buurtbewoners (17%) en op ruime afstand daarna overlast door criminaliteit of vuil of stank (beide 5%).

Tabel H2.8 t/m H2.11: Verhuisredenen vanwege huidige woning, gewenste woning, voorzieningen, leefbaarheid

9% van de starters denkt snel een passende woning te vinden

- 9% van de thuiswonende jongeren met een verhuiswens denkt snel een passende woning te vinden. 62% denkt van niet.
- Meest genoemde knelpunten zijn de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, de hoge prijs van particuliere huurwoningen en het gebrek aan aanbod dat voldoet aan de wensen.

Tabel H2.12: Denk je snel een passende woning te vinden?

Tabel H2.13: Waarom denk je niet snel een passende woning te vinden?

6% van de doorstromers denkt snel een passende woning te vinden

- 6% van de verhuisgeneigde doorstromers denkt snel een passende woning te vinden. 53% denkt van niet. Huishoudens die zeker willen verhuizen zijn wat positiever dan huishoudens die mogelijk willen verhuizen.
- Meest genoemde knelpunten zijn het gebrek aan aanbod dat voldoet aan de wensen, de lange lijsten voor sociale huurwoningen, de hoge prijs van koopwoningen en particuliere huurwoningen.

Tabel H2.14: Denkt u snel een passende woning te vinden?

Tabel H2.15: Waarom denkt u niet snel een passende woning te vinden?

2.4 Kopen huurwoning

4% van alle huurders zou huidige huurwoning willen kopen

- 4% van alle huurders zou hun huidige huurwoning willen kopen en nog eens 16% wil dat misschien. Het gaat om ongeveer 700 huishoudens die aangeven (mogelijk) hun huidige huurwoning te willen kopen.
- Het zijn vooral gezinnen, maar ook alleenstaanden en paren zonder kinderen jonger dan 65 jaar die interesse hebben in het kopen van de huurwoning waarin ze nu wonen.
- Huurders die nu in een grondgebonden woning wonen, hebben iets vaker belangstelling om deze te kopen dan huurders van appartementen.
- Meest genoemde motieven om de huidige huurwoning te kopen zijn het verkrijgen van eigen bezit (62%), geen jaarlijkse huurverhoging meer (53%) en het feit dat kopen goedkoper is dan huren (52%).

Tabel H2.16: Huurders naar belangstelling voor de aankoop van de huidige woning tegen marktprijs

Tabel H2.17: Motieven om de eigen huurwoning te kopen

3. Woonwensen

4.000 potentiële doorstromers en 900 potentiële starters
Uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat 12% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Vught zeker wil verhuizen. Nog eens 25% wil de komende jaren misschien verhuizen. In totaal gaat het om een groep van 4.000 potentiële doorstromers. Van alle thuiswonende jongeren van 18 t/m 30 jaar, wil 35% de komende jaren zeker en nog een 27% misschien het ouderlijk huis verlaten. In totaal betekent dit dat er 900 potentiële starters op de woningmarkt zijn.

3.1 Huren of kopen?

Bijna helft doorstromers wil kopen
- 48% van alle doorstromers wil een woning kopen, 35% wil huren en 17% heeft geen voorkeur voor huren of kopen.

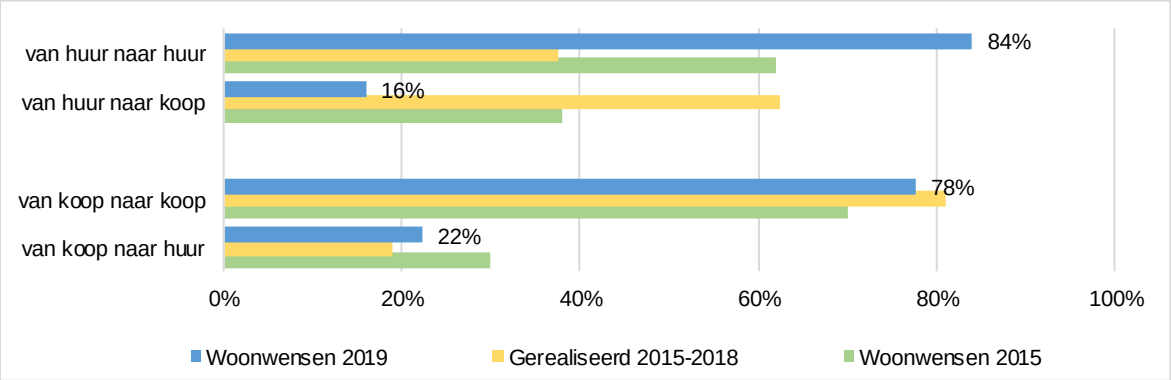
Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men wil kopen
- Van de huishoudens met een inkomen van maximaal €2.200 wil een meerderheid huren.
- Huishoudens met een inkomen vanaf €2.700 hebben meestal belangstelling voor koop.
- Middeninkomens hebben ongeveer even vaak voorkeur voor koop (40%) als voor huur (37%).
- Alleenstaanden, zowel jonger als ouder dan 65 jaar, zijn vooral gericht op huur (55% respectievelijk 58%), terwijl gezinnen vooral belangstelling hebben voor koop (74%).

Tabel H3.1: Woonwensen van verhuisgeneigde doorstromers

Huurders willen weer huren, kopers weer kopen
- 79% van alle huurders, wil weer gaan huren. 11% wil doorstromen naar een koopwoning. Van alle eigenaar-bewoners wil 68% weer een koopwoning. 12% wil doorstromen naar een huurwoning.

Komen wens en gerealiseerde verhuisbewegingen overeen?
- Figuur 3.1 gaat er van uit dat van verhuisgeneigden die geen expliciete voorkeur hebben voor huren of kopen, de helft uiteindelijk kiest voor een huurwoning en de helft kiest voor een koopwoning. Dit, vergeleken met de gerealiseerde verhuisbewegingen, laat het volgende beeld zien.
- De wensen ten aanzien van huren of kopen zijn de afgelopen 4 jaar iets veranderd. Eigenaar-bewoners geven vaker aan te willen doorstromen naar (weer) een koopwoning en ook huurders geven iets vaker aan weer naar een huurwoning te willen doorstromen.
- Qua gerealiseerde verhuisbewegingen valt op dat vooral huurders vaker in een koopwoning terecht kopen dan je op basis van hun wensen zou verwachten. Onder eigenaar-bewoners zijn wensen en gerealiseerde verhuisbewegingen iets meer in balans. Toch zijn eigenaar-bewoners minder vaak in huurwoningen terecht gekomen dan je op basis van hun woonwensen zou verwachten.

Figuur 3.1: Doorstroming van huur naar koop: wens en gerealiseerd



19% starters wil kopen

- 19% van alle starters wil kopen, 57% wil huren en 23% heeft geen voorkeur.
- De jonge en alleenstaande starter is wat vaker op huur gericht. Starters van 24-30 jaar of starters die gaan samenwonen zijn vaker op zoek naar een koopwoning.

Tabel H3.2: Woonwensen van verhuisgeneigde thuiswonende jongeren

3.2 Gewenste prijsklasse

Circa 70% van de doorstromers met een huurwens zoekt huurwoning tot liberalisatiegrens

- 68% van de doorstromers die (mogelijk) willen huren, zoekt een huurwoning van maximaal €720.
- Het zijn vooral mensen die nu een koopwoning hebben, die geïnteresseerd zijn in dure huur.

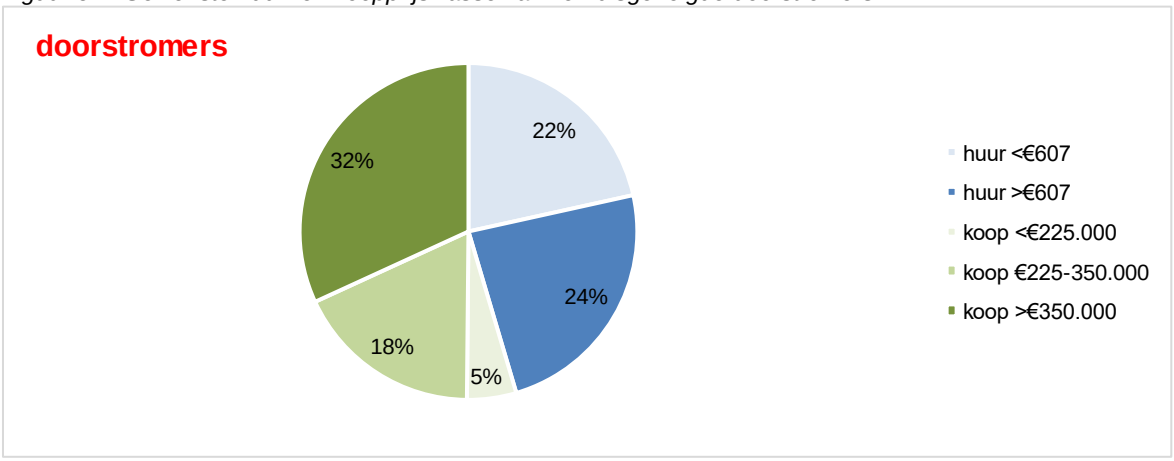
Tabel H3.3: Gewenste huurprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers met een huurwens

Circa 60% van de doorstromers met een koopwens zoekt een dure koopwoning

- 58% van de doorstromers met een (mogelijke) koopwens zoekt een woning in de prijsklasse vanaf €350.000.
- Het zijn vooral gezinnen en meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar die belangstelling voor het dure koopprijssegment hebben. 70% van de gezinnen die willen kopen zoekt een woning van €350.000 of meer, 36% zoekt in het segment vanaf €500.000
- Bij paren zonder kinderen ligt de gewenste prijsklasse gemiddeld wat lager. Toch geeft ook van deze groep 31% aan belangstelling te hebben voor een woning van meer dan €500.000.
- Als je de gewenste huur- en koopprijsklasse samenneemt, wil 22% van de doorstromers een huurwoning tot €607 en 32% een dure koopwoning.

Tabel H3.4: Gewenste koopprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers met een koopwens

Figuur 3.2: Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers



Circa 60% van de starters met huurwens wil woning tot aan de aftoppingsgrens

- 57% van alle starters wil huren, nog eens 23% heeft geen voorkeur. Samen zijn er ongeveer zo'n 600 starters die (mogelijk) een huurwoning wensen.
- 41% van hen zoekt een huurwoning in de prijsklasse €424-607 en 17% een huurwoning tot €424.

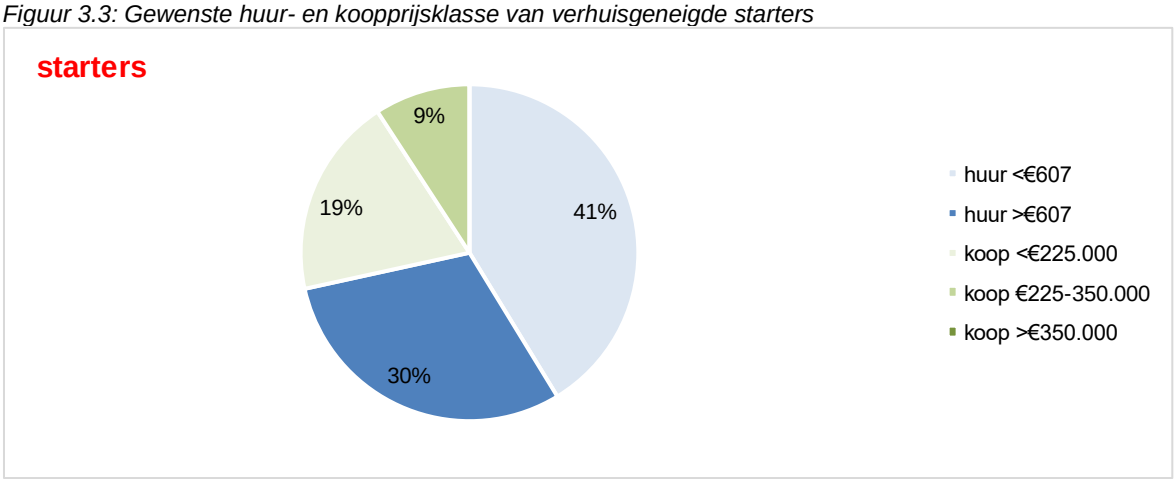
Tabel H3.5: Gewenste huurprijsklasse van verhuisgeneigde starters met een huurwens

Starters richten zich op goedkope en betaalbare koopprijssegment

- 19% van alle starters wil een koopwoning, nog eens 23% heeft geen voorkeur voor een huur- of koopwoning. Er zijn dus zo'n 900 starters die (mogelijk) een woning willen kopen.
- 36% van de starters die willen kopen, zoekt een woning van maximaal €185.000, nog eens 32% een woning van €185-225.000.
- Als je de gewenste huur- en koopprijsklasse bij elkaar optelt, wil 41% van alle starters een betaalbare huurwoning en is ongeveer 20% op zoek naar een koopwoning van maximaal €225.000.

Tabel H3.6: Gewenste koopprijsklasse van verhuisgeneigde starters met een koopwens

Figuur 3.3: Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde starters



3.3 Gewenst woningtype

43% van alle doorstromers wil een grondgebonden woning

- 43% van alle doorstromers wil uitsluitend een grondgebonden woning. 43% is alleen op zoek naar een gestapelde woning en 14% heeft geen voorkeur.
- Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men een grondgebonden woning wenst.

Gezinnen, paren en alleenstaanden tot 65 jaar zoeken grondgebonden woningen

- 80% van alle gezinnen wil grondgebonden wonen. Ook paren tot 65 jaar (40%) en alleenstaanden tot 65 jaar (30%) willen relatief vaak een grondgebonden woning.
- Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar hebben vooral interesse in een appartement (75%). Dat geldt ook voor alleenstaande 65-plussers.

Tabel H3.7: Gewenste soort woning van verhuisgeneigde doorstromers

53% van de doorstromers wil een woning met 2-3 kamers

- Hoe hoger het inkomen, hoe meer kamers men wenst. Zo wil 80% van alle huishoudens met een inkomen tot €2.200 2-3 kamers. Bij doorstromers met een inkomen van €3.100-4.600 is dat aandeel 45% en bij huishoudens met een inkomen vanaf €4.600 slechts 11%.
- Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak (32%) naar een woning van 6 kamers of meer.

Tabel H3.8: Gewenst aantal kamers van verhuisgeneigde doorstromers

Bijna 40% van de starters heeft geen voorkeur voor grondgebonden of gestapelde woning

- 26% van de starters wil alleen een grondgebonden woning en 36% alleen een appartement.
- 39% heeft geen voorkeur voor grondgebonden of gestapelde bouw.
- Oudere starters (24 t/m 30 jaar) geven vaker de voorkeur aan grondgebonden woningen (34%) dan jongere starters (20%).
- Starters die samen gaan wonen hebben relatief vaak de voorkeur voor een grondgebonden woning (44%).
- 71% van de starters zoekt een woning met 2 tot 3 kamers. Starters die gaan samenwonen willen relatief vaak 4 tot 5 kamers (43%).

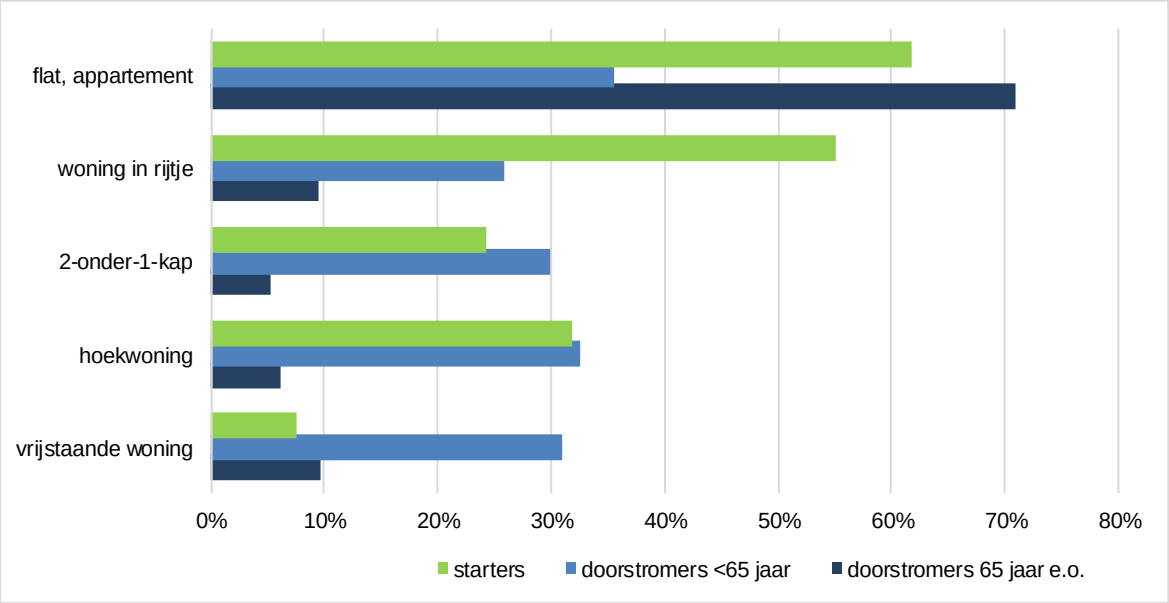
Tabel H3.9: Gewenste soort woning van verhuisgeneigde starters

Tabel H3.10: Gewenst aantal kamers van verhuisgeneigde starters

Vooral starters en doorstromers van 65 jaar e.o. belangstelling voor appartement

- 71% van alle doorstromers van 65 jaar en ouder is mogelijk geïnteresseerd in een appartement. Ook onder starters is dit aandeel ook hoog (62%) in vergelijking met doorstromers tot 65 jaar (36%).
- Doorstromers tot 65 jaar hebben vooral de voorkeur voor (half) vrijstaande woningen. Ook bij starters staan deze woningtypen in de top 5.

Figuur 3.4: Gewenste bouwwijze van starters en doorstromers



Doorstromers vaker voorkeur voor nieuwbouw dan starters

- Doorstromers vanaf 65 jaar hebben relatief vaak voorkeur voor nieuwbouw (24%) ten opzichte van doorstromers tot 65 jaar (19%) en starters (8%).

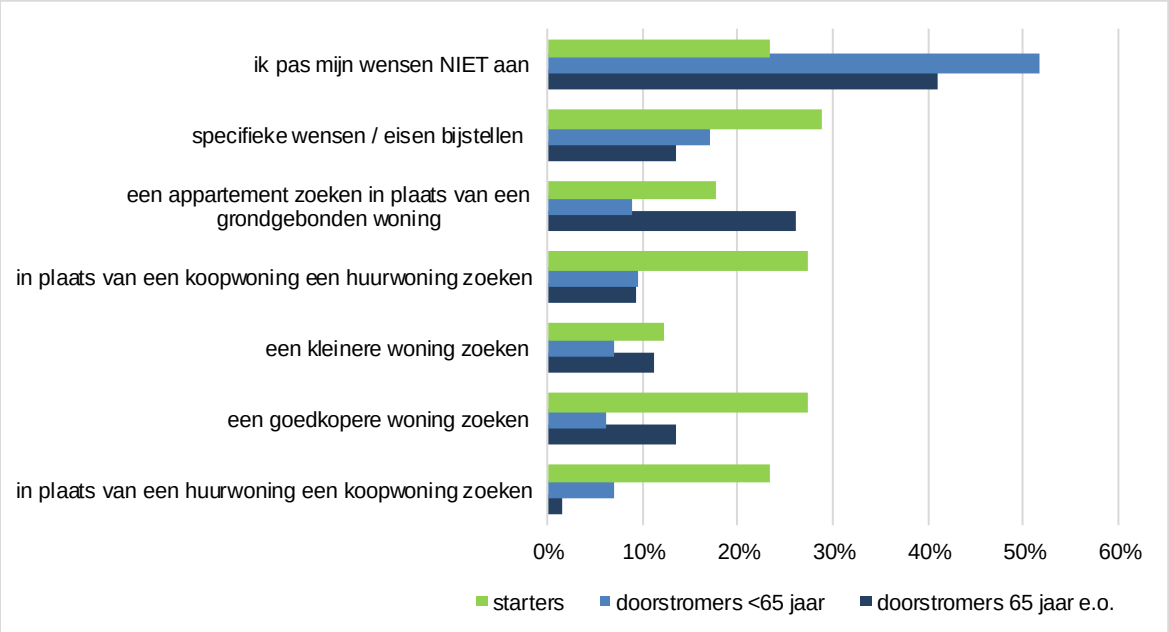
Tabel H3.11: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde doorstromers

Tabel H3.12: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde starters

Starters passen vaker dan doorstromers wensen aan om sneller een woning te vinden

- Starters zijn eerder bereid hun wensen aan te passen om sneller een woning te vinden dan doorstromers.
- Starters doen dit door hun specifieke wensen bij te stellen, een koopwoning in plaats van een huurwoning te zoeken of door een goedkopere woning te zoeken.
- 65-plussers zoeken een appartement in plaats van grondgebonden woning en doorstromers tot 65 jaar stellen hun specifieke wensen bij.

Figuur 3.4: Aanpassen woonwensen om snel(ler) een andere woning te vinden



3.4 Gewenste locatie

Doorstromers iets meer gehecht aan Vught dan starters

- 65% van de starters en 79% van de doorstromers met een verhuiswens wil in de gemeente Vught blijven wonen.
- 57% van de starters wil ook in de huidige buurt blijven. Onder de doorstromers is dat 46%.

Bijna 30% van de starters wil op 15 minuten lopen van het centrum wonen

- 29% van de starters wil op maximaal een kwartier lopen van het centrum wonen en 25% woont het liefst in het centrum. Voor 35% maakt het niet uit waar de woning ligt.
- Als starters niet in de gewenste buurt een woning kunnen vinden, gaat 33% in een andere woonplaats zoeken en nog eens 28% in een andere buurt. 16% blijft gewoon zitten.
- Wat betreft voorzieningen in de buurt, zijn voor starters parkeergelegenheid en winkels voor de dagelijkse boodschappen het belangrijkst. Op enige afstand gevolgd door opstappunten voor openbaar vervoer en groen.

Tabel H3.13: Locatiewensen van verhuisgeneigde starters

42% van de doorstromers vanaf 65 jaar wil in of nabij centrum wonen

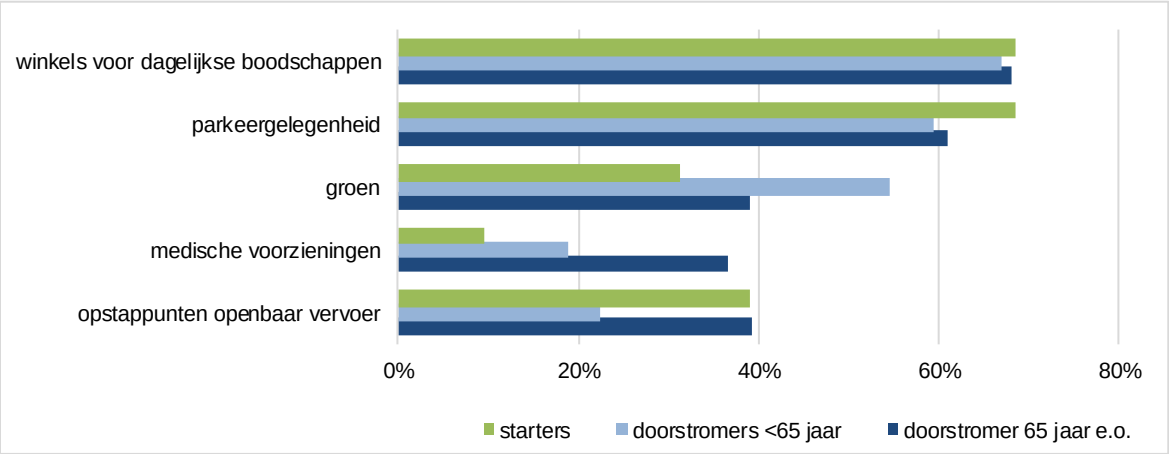
- Doorstromers van 65 jaar of ouder hebben een sterke voorkeur voor wonen in of nabij het centrum (42%). Dit heeft onder andere te maken met de aanwezigheid van voorzieningen.
- Doorstromers tot 65 jaar hebben ook de voorkeur voor wonen op maximaal een kwartier lopen van het centrum (23%) of willen in of nabij het centrum wonen (28%).
- Doorstromers tot 65 jaar kiezen daarnaast wat vaker voor wonen buiten de bebouwde kom in het landelijke gebied (6%) of hebben geen voorkeur (27%).
- Doorstromers zijn niet snel geneigd hun locatievoorkeur te wijzigen; 45% zegt dat zij blijven zitten als zij geen woning in de gewenste buurt vinden. Dit geldt in sterkere mate voor 65-plussers (61%) dan voor doorstromers tot 65 jaar (39%).

Tabel H3.14: Locatiewensen van verhuisgeneigde doorstromers

Winkels voor dagelijkse boodschappen en parkeergelegenheid belangrijkste voorzieningen

- Winkels voor dagelijkse boodschappen worden door doorstromers vanaf 65 jaar even belangrijk gevonden als door doorstromers tot 65 jaar. Dat geldt ook voor parkeergelegenheid.
- Aan groen wordt meer belang gehecht door doorstromers tot 65 jaar, terwijl aan medische voorzieningen doorstromers vanaf 65 jaar juist meer belang hechten.

Figuur 3.5: Voorzieningen in de buurt die van belang zijn bij keuze voor woning (top 5)



Tabel H3.15: Wensen voorzieningen verhuisgeneigde doorstromers

Tabel H3.16: Wensen voorzieningen verhuisgeneigde starters

4. Vraag en aanbod

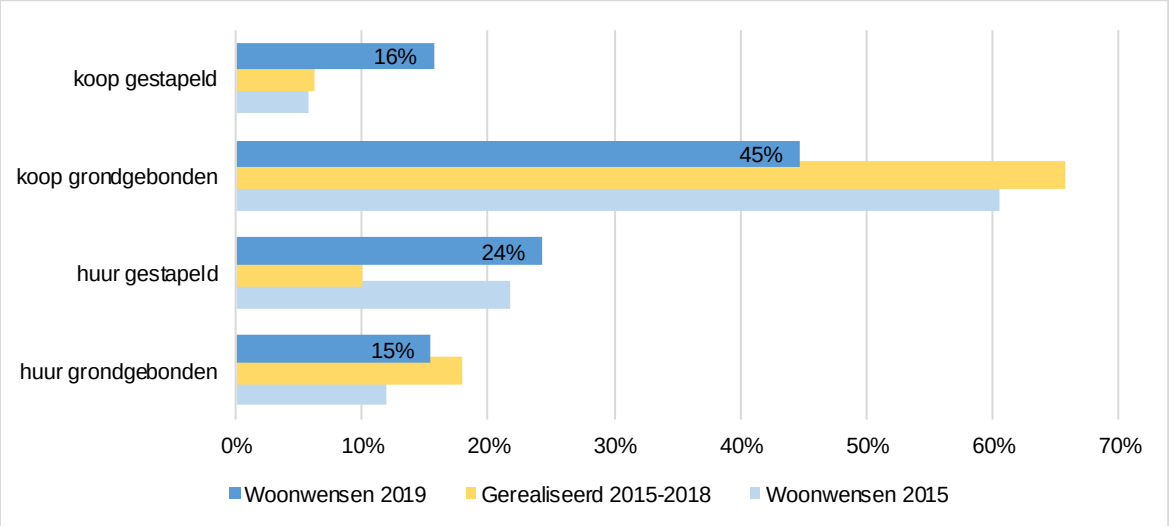
In dit hoofdstuk maken we een vergelijking tussen de woonwensen uit 2015 en 2019 en de gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2015-2018.

4.1 Doorstromers tot 65 jaar

Minder vraag naar grondgebonden koop

- Ten opzichte van vier jaar geleden is er een afname te zien in de vraag naar grondgebonden koopwoningen. 45% van de doorstromers tot 65 jaar wenst een grondgebonden koopwoning. In 2015 was dat 61%. De vraag naar gestapelde koop is ten opzichte van vier jaar geleden toegenomen van 6% naar 16%.
- Als je wensen en gerealiseerde verhuisbewegingen vergelijkt dan komen doorstromers wat vaker in grondgebonden koopwoningen terecht dan je op basis van hun wensen zou verwachten en minder vaak in appartementen (zowel huur als koop).

Figuur 4.1: Woonwensen van doorstromers tot 65 jaar, naar gewenste eigendom en woningtype



Meer belangstelling voor kleine appartementen

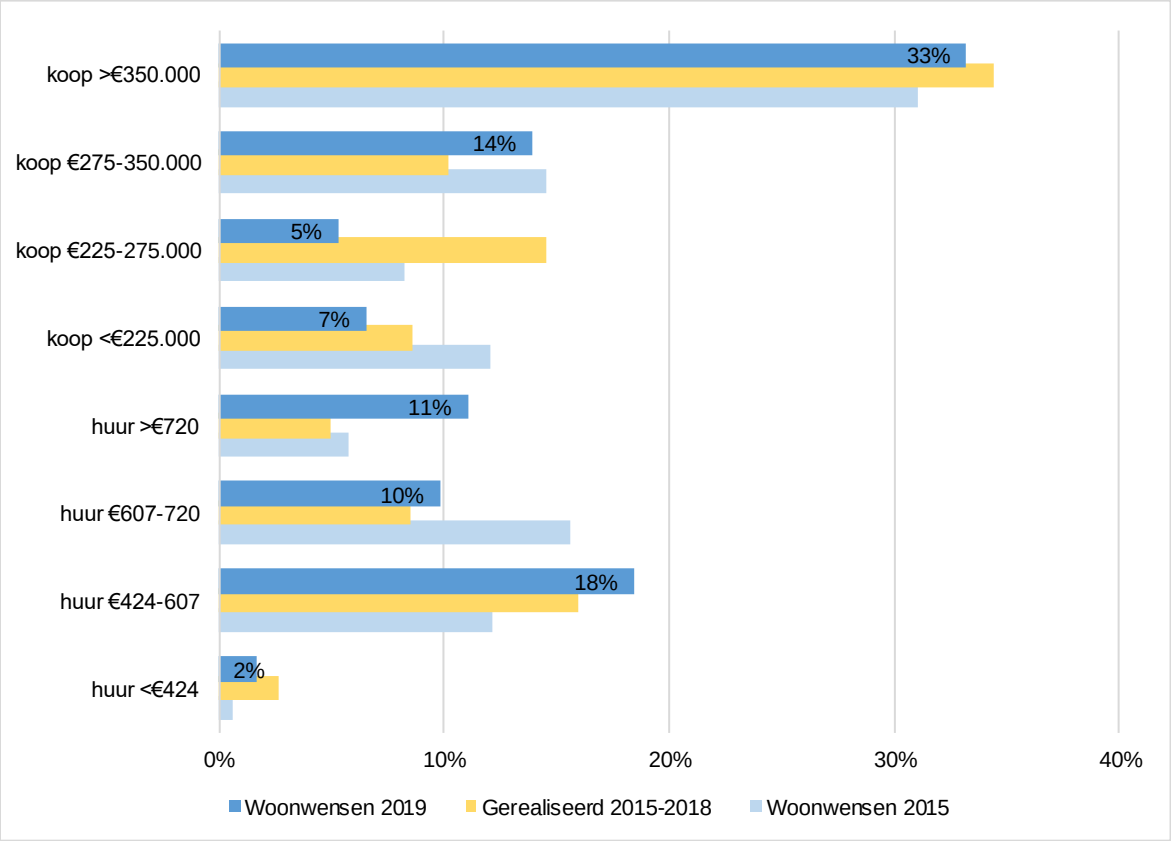
- Ten opzichte van vier jaar geleden is de belangstelling voor kleine appartementen gestegen (van 22% naar 32%). Ook de belangstelling voor kleine grondgebonden woningen is toegenomen (van 8% naar 14%).
- Doorstromers tot 65 jaar komen vaker dan gewenst in middelgrote en grote grondgebonden woningen terecht en minder vaak in kleine grondgebonden en gestapelde woningen.

Figuur H4.1: Woonwensen van doorstromers <65 jaar, naar gewenste woningtype en aantal kamers

Grotere vraag naar dure en betaalbare huurwoningen

- 64% van alle doorstromers tot 65 jaar wil kopen, 24% wil huren en de rest heeft geen voorkeur.
- De belangstelling naar dure huurwoningen (vanaf €720) is ten opzichte van vier jaar geleden gestegen van 6% naar 11%. Ook de vraag naar betaalbare huur (€424-607) is de afgelopen vier jaar toegenomen (van 12% naar 18%).
- Vooral in de koopprijsklasse €225.000-275.000 komen meer doorstromers terecht dan je op basis van wensen zou verwachten.

Figuur 4.2: Woonwensen van doorstromers tot 65 jaar, naar gewenste prijsklasse

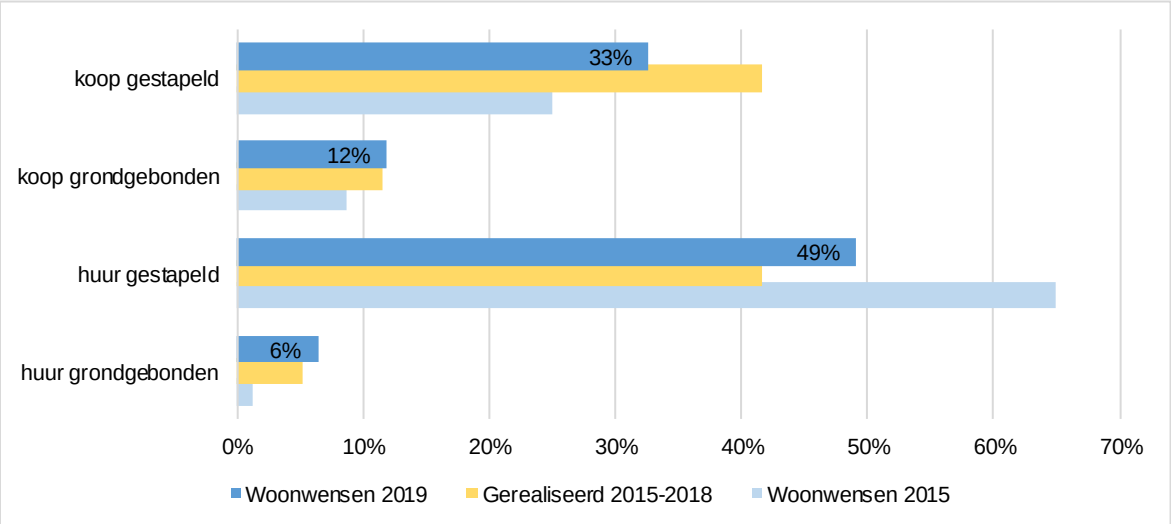


4.2 Doorstromers vanaf 65 jaar

Minder belangstelling van 65-plussers voor huurappartementen

- Ten opzichte van het woonwensenonderzoek in 2015 is de belangstelling van 65-plussers voor huurappartementen afgenomen. De belangstelling voor koopappartementen en grondgebonden huurwoningen en in mindere mate ook koopwoningen is toegenomen.
- Gerealiseerde verhuisbewegingen laten zien dat 65-plussers wat vaker terechtkomen in gestapelde koopwoningen en minder vaak in huurappartementen dan je op basis van hun wensen zou verwachten.

Figuur 4.3: Woonwensen van doorstromers vanaf 65 jaar, naar gewenste eigendom en woningtype



63% wil een appartement met 3 kamers, 10% een grondgebonden woning met 3 kamers

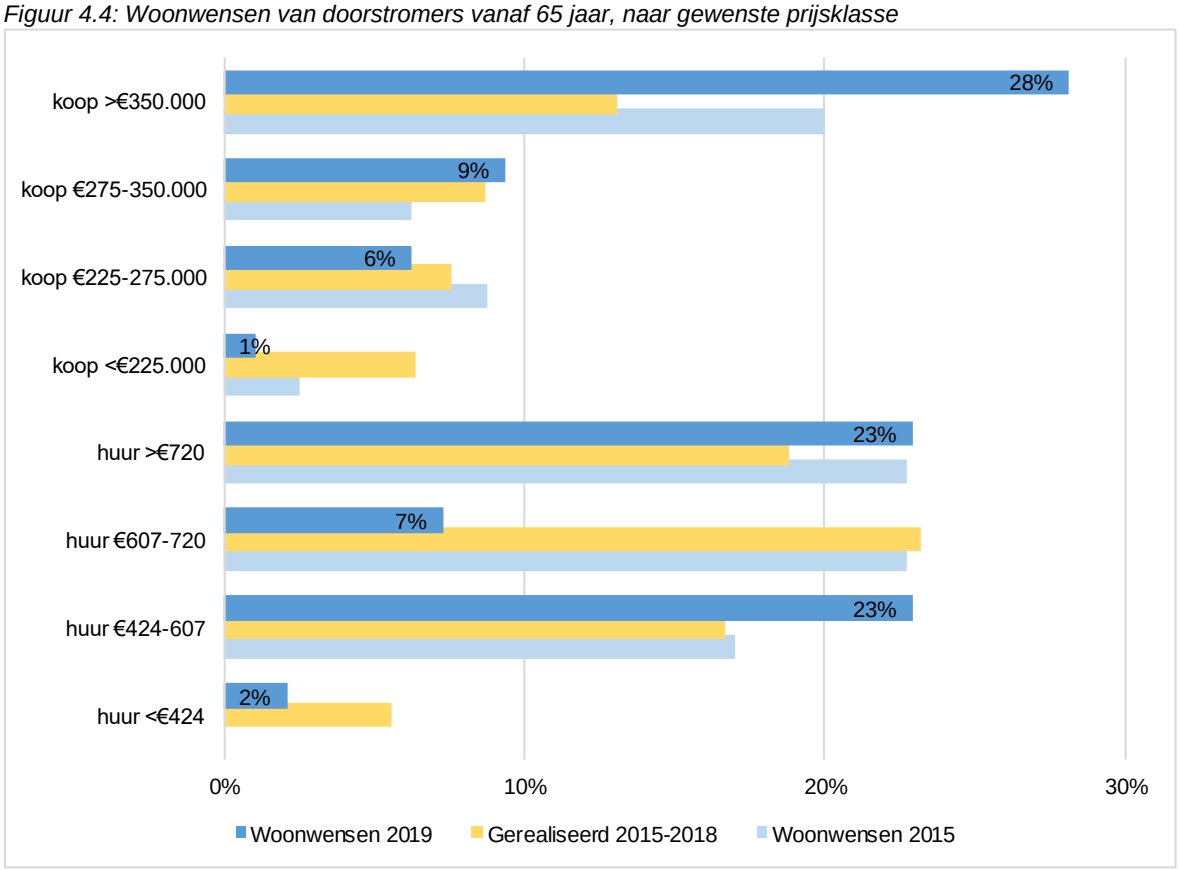
- 65-plussers willen graag een woning met 3 kamers. 63% van alle doorstromers vanaf 65 jaar is op zoek naar een appartement met 3 kamers. Daarnaast wil 10% een grondgebonden woning met 3 kamers.
- Zij komen veel minder vaak terecht in deze kleine woningen dan gewenst en vaker in middelgrote woningen.

Figuur H4.2: Woonwensen van doorstromers vanaf 65 jaar, naar gewenste woningtype en aantal kamers

65-plussers vaker belangstelling dure koop en betaalbare huur

- In vergelijking met vier jaar geleden willen 65-plussers vaker in een dure koopwoning en in een betaalbare huurwoning (€424-607) wonen. De belangstelling voor middeldure huur (€607-720) is daarentegen flink afgenomen.
- De gerealiseerde verhuisbewegingen laten zien dat 65-plussers vaker doorstromen naar een middeldure huurwoning (€607-720) of goedkope koopwoningen (<€225.000) dan op basis van hun wensen verwacht zou worden. Zij komen wat minder vaak in dure huur en beduidend minder vaak in een dure koopwoning terecht dan op basis van het woonwensenonderzoek verwacht zou worden.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt wel dat vooral de groep die gericht is op dure koop, kritisch is en niet vaak bereid is hun wensen aan te passen.

Figuur 4.4: Woonwensen van doorstromers vanaf 65 jaar, naar gewenste prijsklasse

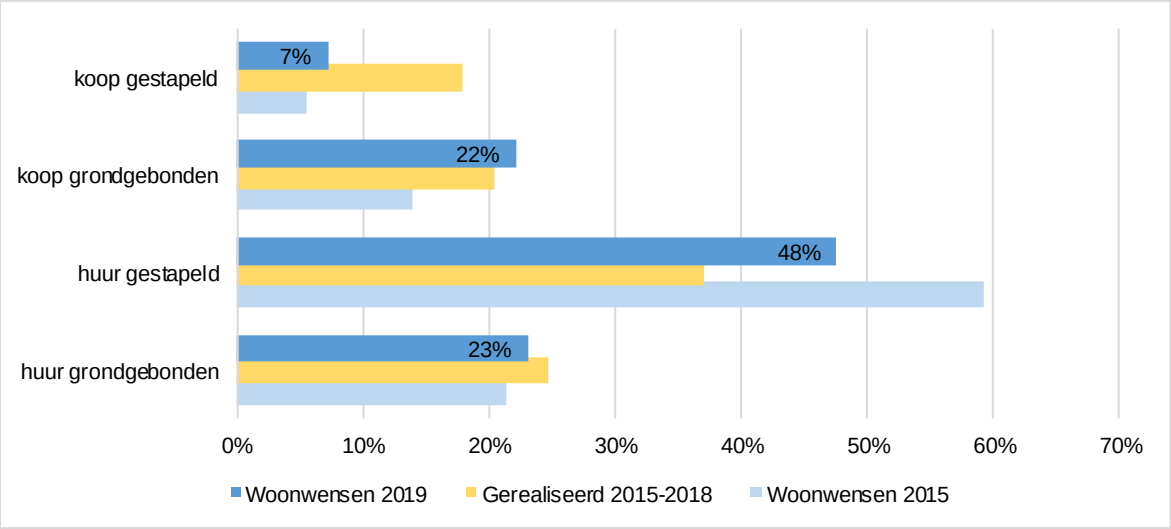


4.3 Starters

48% van de starters wil een huurappartement maar komt daar minder vaak in terecht

- Er is een verschuiving zichtbaar in de wensen van starters. Vier jaar geleden wenste 59% een huurappartement, terwijl dat nu 48% is. De belangstelling voor grondgebonden koopwoningen is toegenomen van 14% naar 22%.
- Gerealiseerde verhuisbewegingen laten echter zien dat starters vaker in koopappartementen terecht komen en minder vaak in huurappartementen.

Figuur 4.5: Woonwensen van starters, naar gewenste eigendom en woningtype



Starters willen liefst kleine woningen

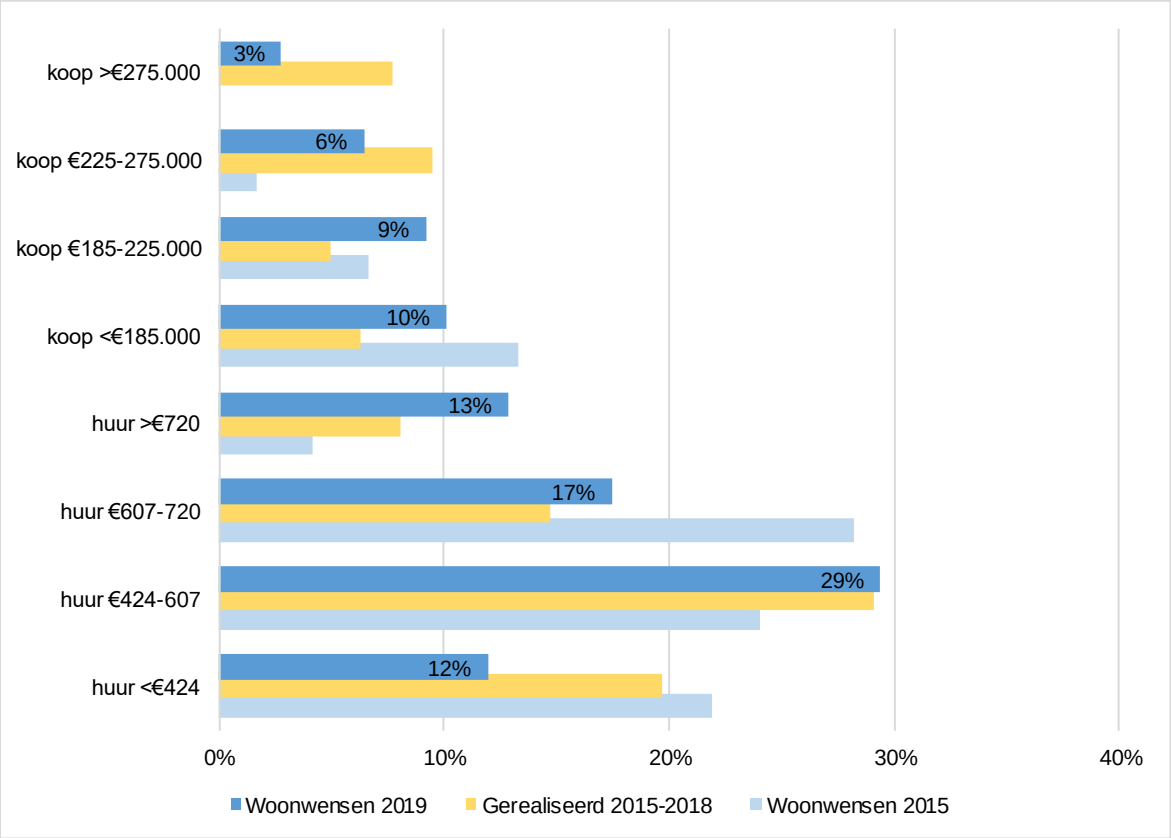
- In vergelijking met vier jaar geleden is er minder belangstelling voor kleine appartementen en meer voor kleine grondgebonden woningen. Toch zijn beide woningtypen nog steeds in trek bij de starters.
- Starters richten zich vooral op appartementen met 3 kamers (51%) en grondgebonden woningen met 3 kamers (24%). Nog eens 20% wil een grondgebonden woning met 4-5 kamers.
- Starters komen maar weinig terecht in kleine grondgebonden en gestapelde woningen en relatief veel middelgrote woningen.

Figuur H4.3: Woonwensen van starters, naar gewenste woningtype en aantal kamers

57% van de starters wil huren

- 57% van alle starters wil een woning huren en 19% wil kopen. 23% heeft geen voorkeur.
- De belangstelling voor betaalbare huurwoningen (€424-607) en dure huurwoningen (>€720) is groter dan vier jaar geleden. Dat geldt ook voor koopwoningen van €225.000-275.000. Voor goedkope huur (<€424) en middeldure huur (€607-720) is minder belangstelling.
- Wat opvalt, is dat starters minder vaak in een goedkope koopwoning terecht komen dan op basis van hun wensen is te verwachten en veel vaker in een koopwoning van meer dan €225.000.
- Er is de afgelopen vier jaar minder verhuisd naar middeldure huurwoningen dan je op basis van de wensen zou verwachten.

Figuur 4.6: Woonwensen van starters, naar gewenste prijsklasse



4.4 Saldo van vraag en aanbod

In deze paragraaf kijken we naar de totale vraag van starters en doorstromers in de gemeente Vught. Op basis van zowel hun woonwensen als gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2015 tot en met 2018 kunnen we het theoretische saldo van vraag en aanbod bepalen. Dit geeft globaal inzicht waar de komende jaren tekorten of overschotten kunnen ontstaan.

Ongeveer 500 starters op zoek naar een woning

- De gemeente Vught telt op 1 januari 2018 circa 1.400 thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar. Uit de enquête blijkt dat 35% van hen de komende jaren zeker wil verhuizen. Uitvergroot naar de totale populatie van Vught betekent dat dat er ongeveer 500 potentiële starters zijn.

1.300 doorstromers, waarvan 400 in de leeftijd van 65 jaar of ouder

- In het woonwensenonderzoek komt naar voren dat ongeveer 4.000 doorstromers in de komende jaren (misschien) willen verhuizen. De groep 'twijfelaars' is relatief groot: 68% van de potentiële doorstromers wil misschien verhuizen. De praktijk leert dat een groot deel van hen niet op korte termijn verhuist.
- In deze analyse nemen we daarom alleen de groep die heeft gezegd zeker te willen verhuizen. Dat betekent dat er de komende jaren ongeveer 900 doorstromers jonger dan 65 jaar zullen zijn en nog eens 400 doorstromers boven de 65 jaar.

Theoretisch tekort van 500 woningen

- De totale vraag van starters en doorstromers wordt geschat op 1.800 woningen. Het aanbod van doorstromers bedraagt ongeveer 1.300 woningen. Hiermee komt het saldo van vraag en aanbod naar schatting op zo'n 500 woningen.

- Dit betekent niet dat per definitie ook 500 woningen moeten worden bijgebouwd. Er ontstaat namelijk ook aanbod bij vertrek uit de gemeente en bij woningverlating, bijvoorbeeld als inwoners bij anderen gaan inwonen of komen te overlijden. Op dit aanbod gaat het onderzoek niet in.

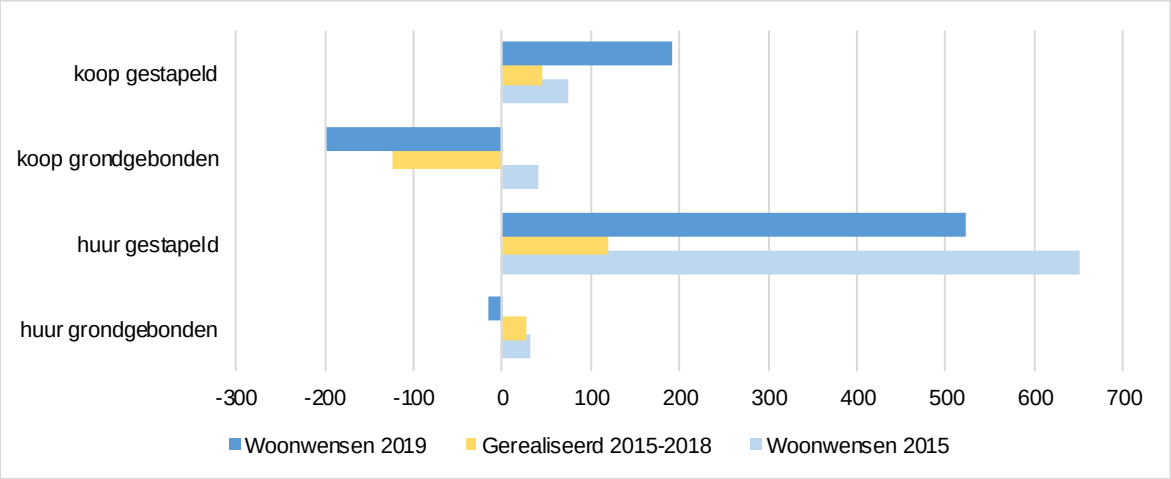
Het verhuisgedrag van starters en doorstromers in de afgelopen 4 jaar is bekend. Hieruit kunnen theoretische tekorten worden berekend. Omdat deze verhuizingen al daadwerkelijk hebben plaatsgevonden zijn de tekorten per definitie gecompenseerd door het aanbod van bestaande en nieuwe woningen.

Een tekort ontstaat bij een positief saldo van vraag en aanbod: de vraag is dan groter dan het aanbod.

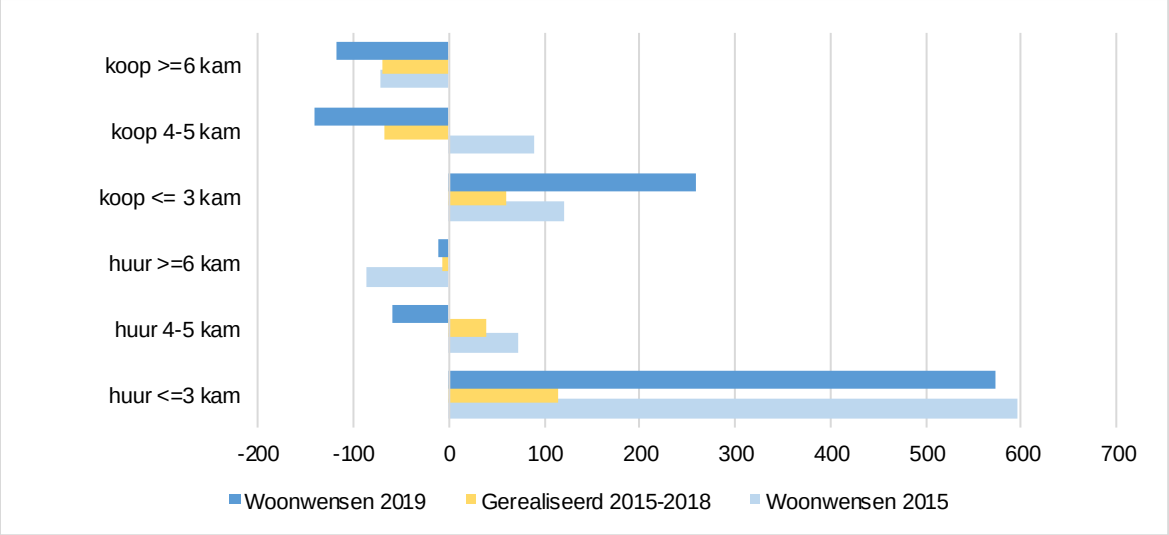
Aandachtspunten op basis van match vraag en aanbod gemeente Vught

- Tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan koopappartementen: deze vraag komt vooral van doorstromers jonger dan 65 jaar en 65-plussers. Ook vanuit starters is er een beperkte vraag naar koopappartementen.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk ook nog wat toenemen.
- Overschot aan (middel)grote grondgebonden koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning komt vrijwel alleen van huishoudens jonger dan 65 jaar. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die dit type wensen.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). In het segment €424-607 komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Tekort aan (middel)dure huurwoningen (vanaf €607): de vraag naar middeldure huur komt zowel van starters als doorstromers jonger dan 65 jaar. Voor dure huur (>€720) komt de vraag meer van doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar.

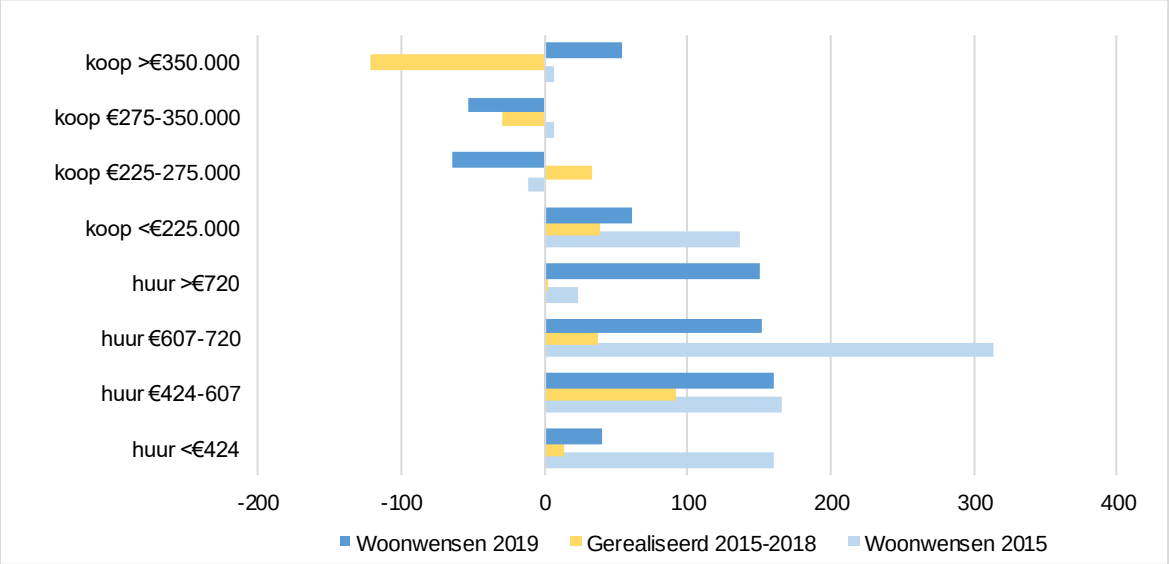
Figuur 4.7: Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers eigendom en woningtype



Figuur 4.8: Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers eigendom en aantal kamers



Figuur 4.9: Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers naar eigendom en prijsklasse



5. Zo lang mogelijk thuis wonen

5.1 Huidige woonsituatie van 65-plussers

In de gemeente Vught is begin 2018 32% van alle zelfstandig wonende huishoudens 65 jaar of ouder. Het gaat om ongeveer 3.500 huishoudens.

57% van de 75-plus huishoudens woont in een koopwoning

- Van alle huishoudens in Vught woont 68% in een koopwoning. Vanaf 65 jaar neemt het aandeel eigenaar-bewoners af. Toch woont 57% van alle 75-plus huishoudens in een koopwoning.

37% van de 65-plussers woont in een woning met aanpassingen

- Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker men aanpassingen in de woning heeft. 48% alle 75-plussers heeft aanpassingen in de huidige woning. 39% heeft een gelijkvloerse woning. Bij 65-74 jarigen is dat 30% en 31%.
- Huurders in de leeftijd 65-74 jaar wonen iets vaker (39%) in een gelijkvloerse woning dan eigenaar-bewoners van die leeftijd (27%). Qua aanpassingen in de woning zijn in deze leeftijdsgroep geen verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners.

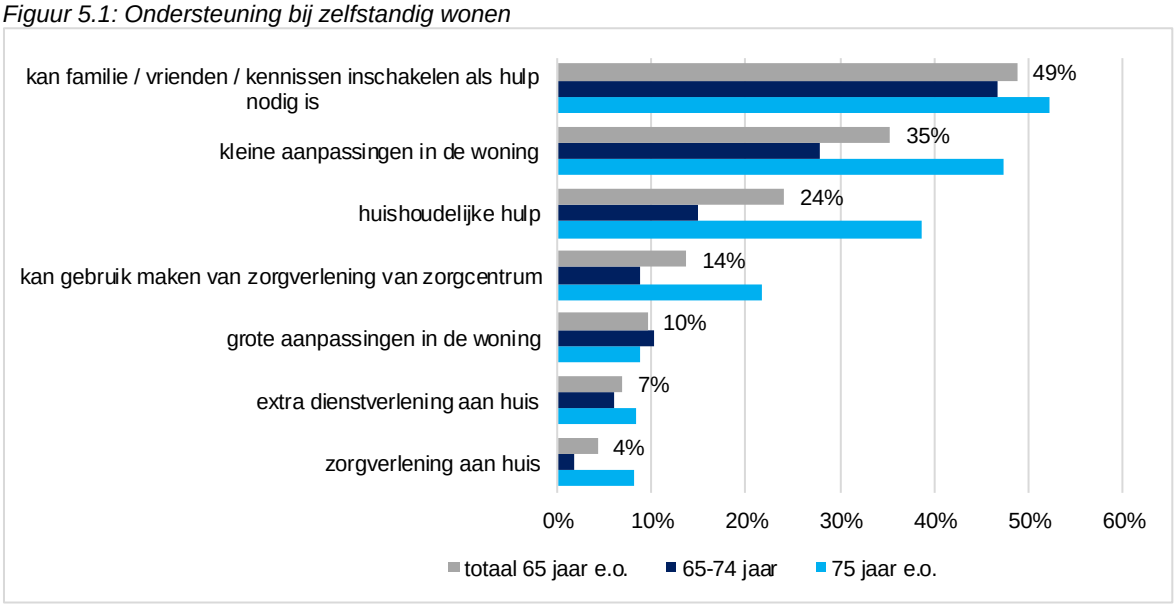
Tabel H5.1a: Woonsituatie van senioren in een huurwoning

Tabel H5.1b: Woonsituatie van senioren in een koopwoning

Hulp van familie of vrienden en kleine aanpassingen in de woning

- 49% van de 65-plussers kan hulp van vrienden of familie inschakelen als dat nodig is.
- Hoe ouder men wordt, hoe vaker men een beroep doet op ondersteuning. Zo maken 75-plussers vaker gebruik van huishoudelijke hulp en extra dienstverlening of zorgverlening aan huis.

Figuur 5.1: Ondersteuning bij zelfstandig wonen



20% van de 65-plussers woont in een woning speciaal voor ouderen

- In de leeftijd 65-74 jaar woont 15% in een woning bestemd voor ouderen. In de leeftijdsgroep 75-plus is dat aandeel 27%.
- Bij 80% van deze woningen moest men aan een bepaalde voorwaarde voldoen. Het gaat dan vooral om een leeftijds- of inkomensgrens.

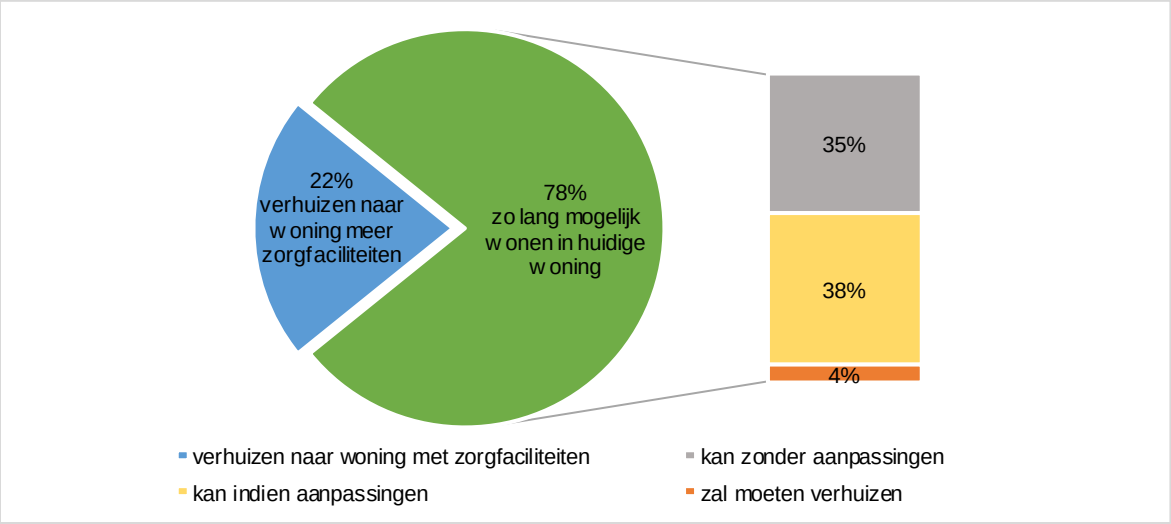
Tabel H5.2: Senioren in woning speciaal voor ouderen

5.2 Voorkeur wonen en zorg

78% wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven

- 78% van de 65-plussers wil, indien de eigen gezondheid of de gezondheid van hun partner achteruit gaat, het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen.
- 49% van de 65-plussers die in de huidige woning wil blijven wonen, zegt dat zij hun woning moeten aanpassen als de gezondheid achteruit gaat. 45% geeft aan dat dit zonder aanpassingen mogelijk is. 6% geeft aan te moeten verhuizen.

Figuur 5.2: Gewenste woonsituatie indien gezondheid achtergaat en geschiktheid woning



78% geeft aan dat buurt geschikt is om te blijven

- 78% van alle 65-plussers geeft aan dat hun buurt geschikt is om in te blijven wonen als hun gezondheid achteruit gaat.

Tabel H5.3: Voorkeur van senioren ten aanzien van wonen en zorg

Tabel H5.4: Senioren die zo lang mogelijk in huidige woning willen blijven wonen

Hoe ouder men wordt, hoe vaker men wil verhuizen naar een huurwoning

- Er zijn ongeveer 1.100 huishoudens van 65 jaar of ouder die (mogelijk) willen verhuizen.
- 69% van de verhuisgeneigde 65-plussers wil verhuizen naar een nultreden woning.
- Hoe ouder men wordt, hoe vaker men ook graag zorgaanbod wil. 38% van de verhuisgeneigde 75-plussers wil dat er bij de volgende woning zorgaanbod is. Bij de 65-74 jarigen is dat 7%.
- Hoe ouder men wordt, hoe vaker men wil huren. 42% van de 65-74 jarigen wil huren, 39% wil kopen en 19% heeft geen voorkeur. 75-plussers hebben een sterkere voorkeur voor huren (54%).

- Alhoewel in iets mindere mate, geldt hetzelfde voor de voorkeur voor gestapelde bouw: 71% van de 65-74 jarigen met een verhuiswens is op zoek naar een appartement. Bij de groep 75-plussers is dat aandeel 85%.

65-plussers zijn vooral op zoek naar woning met 2-3 kamers die centraal gelegen is

- 73% van de 65-plussers wil een woning met 2 tot 3 kamers.
- De woning is bij voorkeur centraal gelegen (42% wil in of nabij het centrum wonen).
- 65-plussers zijn honkvast: 84% wil in de gemeente Vught blijven wonen.

Tabel H5.5: Verhuisgeneigdheid van senioren
Tabel H5.6: Woonwensen van verhuisgeneigde senioren
Tabel H5.7: Locatiewensen van verhuisgeneigde senioren

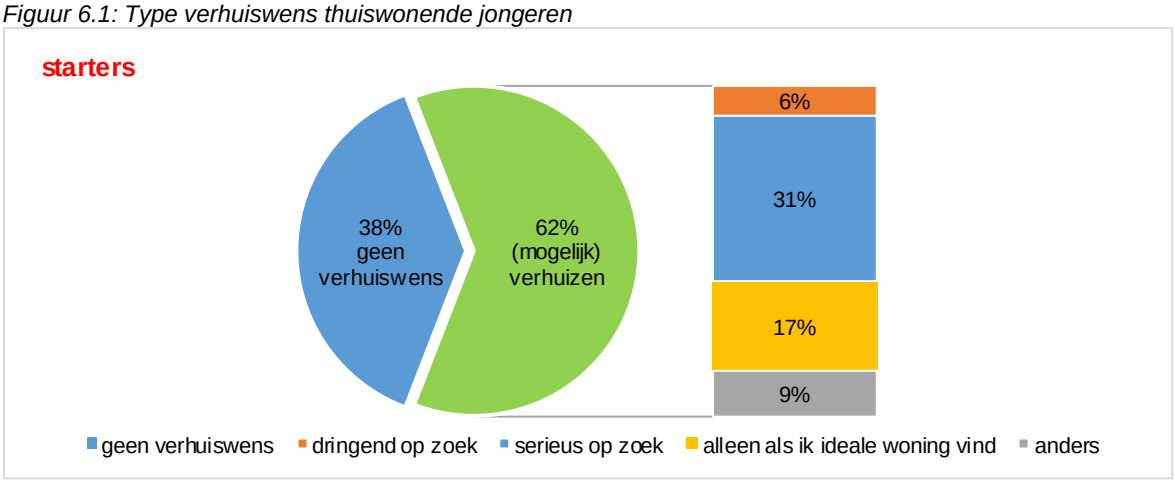
6. Spoedzoekers

In dit woonwensenonderzoek zijn spoedzoekers gedefinieerd als huishoudens die aangeven (mogelijk) te willen verhuizen en vinden dat de uitspraak *"ik ben dringend op zoek naar een andere woning, ik moet verhuizen"* op hen van toepassing is.

6% van de thuiswonende jongeren is dringend op zoek naar een woning

- Van de 1.400 thuiswonende jongeren in Vught zijn er 900 met (mogelijke) verhuisplannen. Hiervan geven er 100 aan dringend op zoek te zijn naar een woning. Zij zijn daarmee volgens de hier gehanteerde definitie een spoedzoeker. In totaal is dat 6% van alle thuiswonende jongeren. Circa 31% van de thuiswonende jongeren is wel serieus op zoek maar heeft geen haast en 17% verhuist alleen als zij de ideale woning vinden.

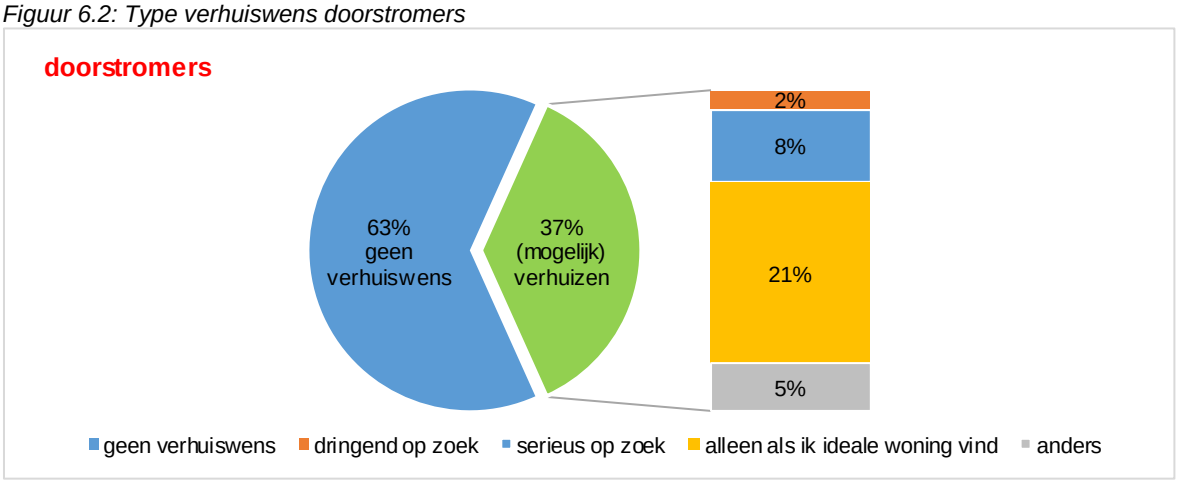
Figuur 6.1: Type verhuiswens thuiswonende jongeren



2% van de zelfstandig wonende huishoudens is dringend op zoek naar woonruimte

- Van de 10.900 zelfstandig wonende huishoudens in Vught, hebben er 4.000 (mogelijk) verhuisplannen. 200 van hen zijn dringend op zoek naar woonruimte en vindt zichzelf daarmee een 'spoedzoeker'. Het gaat om circa 2% van alle zelfstandig wonende huishoudens. Circa 20% van de zelfstandig wonende huishouden verhuist alleen als ze hun ideale woning tegenkomen en 8% is wel serieus op zoek naar een woning, maar heeft geen haast.

Figuur 6.2: Type verhuiswens doorstromers



7. Energiezuinig wonen

7.1 Energiezuinigheid huidige woning

Circa 40% van de zelfstandig wonende huishoudens vindt huidige woning energiezuinig

- 41% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Vught vindt de woning waarin zij wonen energiezuinig.
- Eigenaar-bewoners vinden hun woning vaker energiezuinig (47%) dan huurders (30%). Huurders van corporatiewoningen vinden hun woning ook vaker energiezuinig (32%) dan particuliere huurders (24%).
- Hoe recenter het bouwjaar, hoe vaker men de woning energiezuinig vindt. Zo vindt 78% van de bewoners van woningen gebouwd in het nieuwe millennium de woning energiezuinig. Bij vooroorlogse woningen is dit aandeel 27%.
- Bewoners van (half)vrijstaande woningen vinden hun woning vaker energiezuinig (50%) dan bewoners van rijwoningen (35%).

Tabel H7.1: Mijn woning is energiezuinig

57% van de zelfstandig wonende huishoudens vindt dat huidige woning energiezuiniger moet

- 57% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Vught vindt dat de woning waarin zij wonen energiezuiniger moet worden, 19% vindt van niet en 24% weet het niet of heeft geen mening.
- Huurders vinden iets vaker dat de woning energiezuiniger moet worden (59%) dan eigenaar-bewoners (56%).

Tabel H7.2: Mijn woning moet energiezuiniger worden

7.2 Welke maatregelen zijn genomen

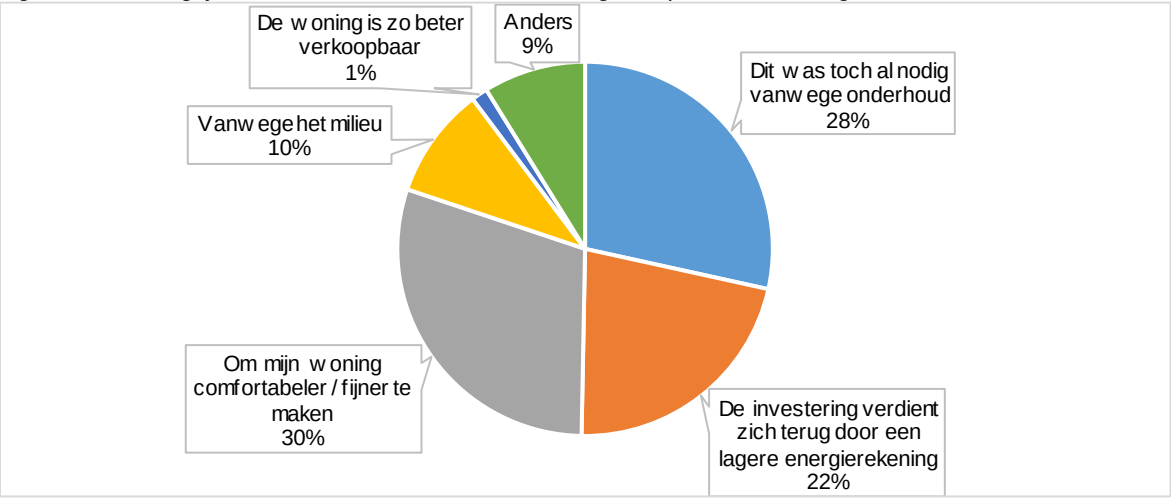
69% van de huishoudens heeft afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen

- 69% van de huishoudens heeft in afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen.
- Dat zijn vaker eigenaar-bewoners (74%) dan huurders (57%).

Wooncomfort, onderhoud en terugverdienen investering, onderhoud en belangrijke motieven

- Bewoners die maatregelen hebben genomen, hebben dit vooral gedaan om het wooncomfort te verhogen, omdat het toch al nodig was vanwege onderhoud of omdat de investering zich terugverdient in een lagere energierekening.
- De motieven om maatregelen te nemen verschillen nauwelijks tussen 65-plussers en huishoudens jonger dan 65 jaar.

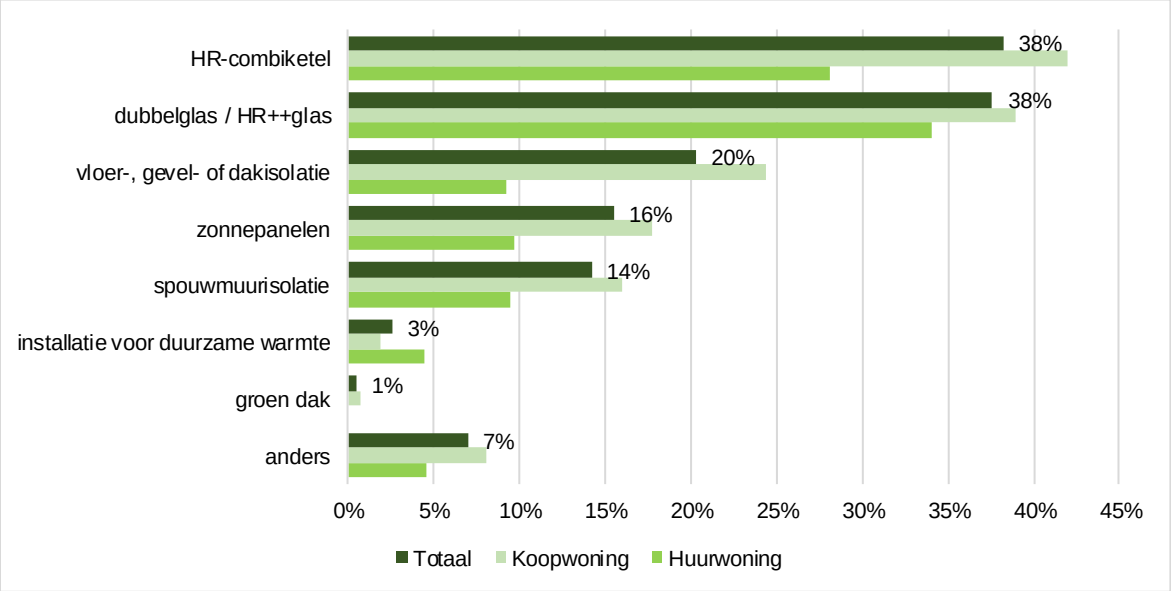
Figuur 7.1: Belangrijkste reden voor het nemen van energiebesparende maatregelen



Meest genomen maatregelen: dubbelglas en HR-combiketel

- Huishoudens waar de afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen zijn genomen, noemen vooral het plaatsen van dubbelglas en/of een HR-combi-ketel.
- Eigenaar-bewoners hebben vaker en meerdere maatregelen genomen dan huurders.
- Het aanleggen van groene daken (daken begroeid met gras, vetplanten, sedum of andere planten) of het plaatsen van een installatie voor duurzame warmte (zonneboiler, warmtepomp) wordt nauwelijks genoemd.

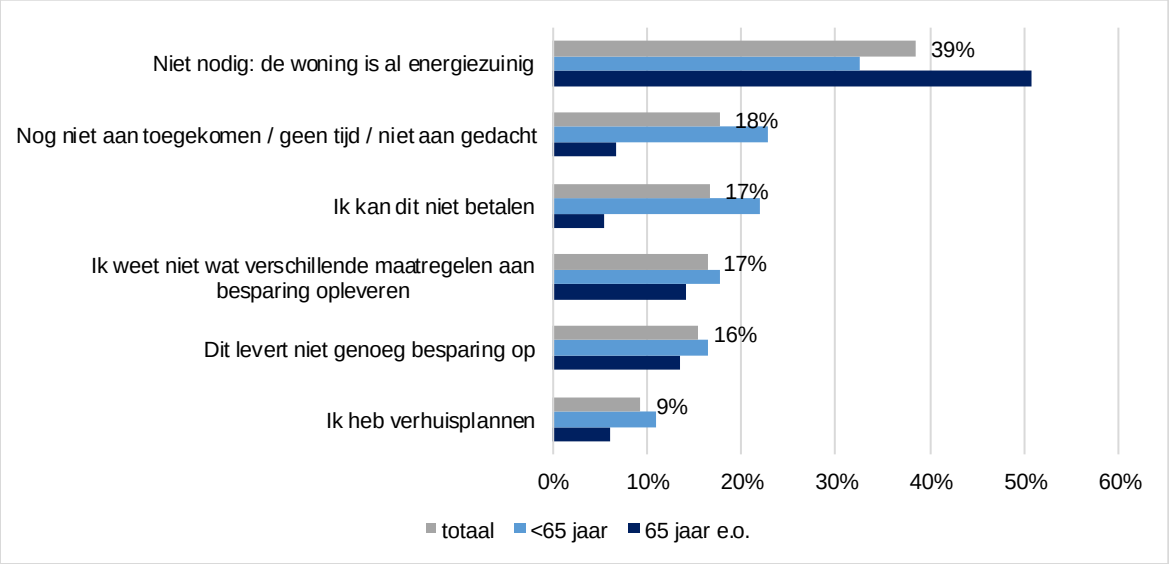
Figuur 7.2: Energiebesparende maatregelen in de afgelopen 5 jaar



Eigenaar-bewoners nemen geen maatregelen omdat de woning al energiezuinig is

- 39% van de eigenaar-bewoners geeft aan dat zij het niet nodig vinden om energiebesparende maatregelen te nemen, omdat hun woning al energiezuinig is.
- Beschikbare tijd en financiën spelen vaker bij doorstromers tot 65 jaar een rol.
- 65-plussers geven relatief vaak aan dat hun woning als energiezuinig is, dat zij niet weten wat de mogelijkheden zijn of dat opzien tegen een verbouwing.

Figuur 7.3: Top 5 redenen waarom eigenaar-bewoners geen energiebesparende maatregelen nemen



7.3 Welke maatregelen willen eigenaar-bewoners nemen?

Aan eigenaar-bewoners is gevraagd of en zo ja, welke energiebesparende maatregelen ze in de toekomst willen nemen. Deze vraag is niet gesteld aan huurders.

Terugverdienen van kosten is vaak een voorwaarde voor toekomstige maatregelen

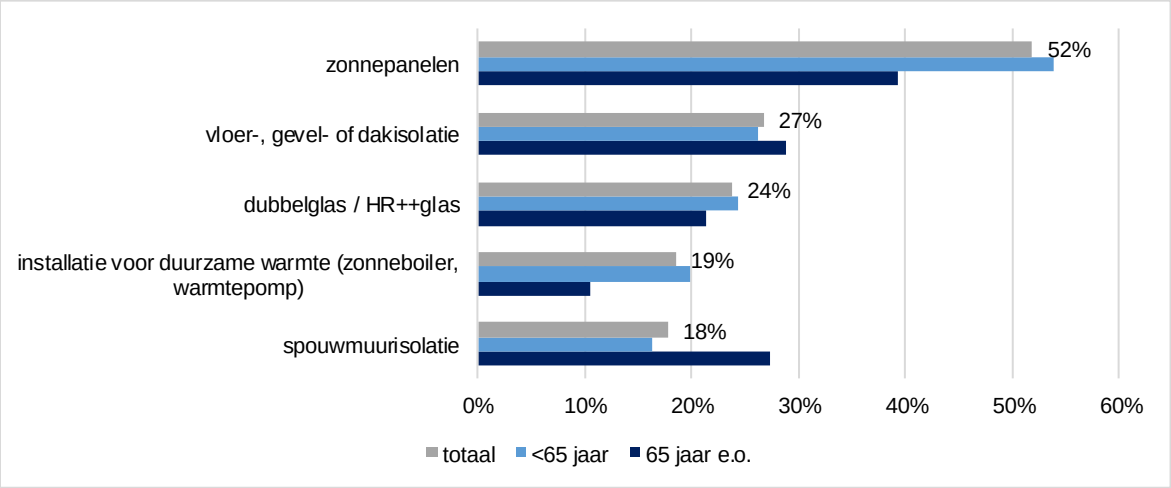
- 72% van alle eigenaar-bewoners is bereid om in de toekomst (nog) meer energiebesparende maatregelen te nemen.
- Wel vinden de meeste eigenaar-bewoners het belangrijk dat zij de investering terugverdienen door een lagere energierekening (55%).
- 17% is hiertoe bereid zonder terugverdienvoorwaarde en 16% is helemaal niets van plan.

Figuur H7.1: Bereidheid van eigenaar-bewoners om in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te nemen

Circa 30% van de eigenaar-bewoners wil binnen 2 jaar energiebesparing realiseren

- 39% van de eigenaar-bewoners denkt de komende 2 jaar energiebesparende maatregelen te nemen.
- 52% van de eigenaar-bewoners die maatregelen willen nemen, denkt zonnepanelen te plaatsen, 27% wil de vloer, gevel of het dak isoleren en 24% denkt dubbelglas te plaatsen.
- Verder denkt 19% aan het plaatsen van een installatie voor duurzame warmte (zonneboiler, warmtepomp) en 18% aan spuwmuurisolatie.

Figuur 7.4: Voorgenomen energiebesparende maatregelen in de komende 2 jaar (top 5)



7.4 Waar letten verhuisgeneigden op bij zoektocht naar andere woning?

Aan doorstromers met een verhuiswens en die duurzaamheid belangrijk vinden, is gevraagd waar zij op letten bij hun zoektocht naar de gewenste woning.

Dubbelglas, energielabel en vloer-, gevel- of dakisolatie zijn belangrijke aspecten

- Huishoudens met een verhuiswens die duurzaamheid belangrijk vinden, letten bij het zoeken naar een andere woning vooral op dubbelglas, het energielabel van de woning en vloer-, gevel- of dakisolatie.
- Aanwezigheid van dubbelglas en spouwmuurisolatie zijn relatief vaak door verhuisgeneigden onder de 65 jaar genoemd. 65-plussers noemen relatief vaak de aanwezigheid van HR-combiketel, installatie van duurzame warmte en een gasloze woning.
- Verhuisgeneigden die willen gaan kopen letten vooral op de aanwezigheid van dubbelglas, het energielabel en de aanwezigheid van een installatie voor duurzame warmte.

Tabel H7.3: Aspecten waar doorstromers die duurzaamheid belangrijk vinden op letten bij zoeken naar andere woning

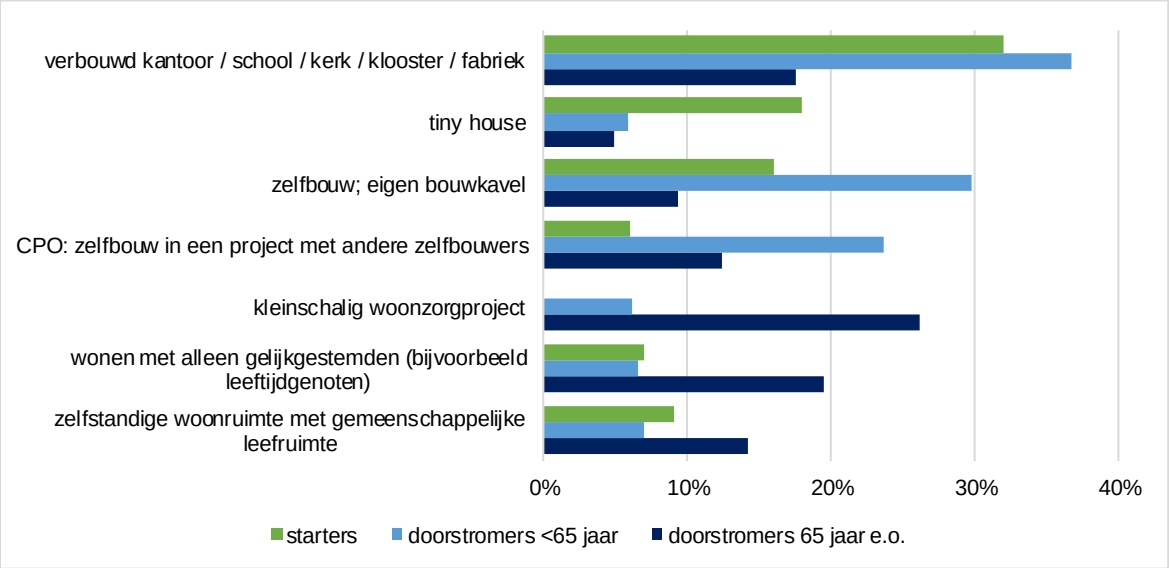
8. Bijzondere woonvormen

Aan alle starters en doorstromers met een verhuiswens is gevraagd of zij één of meer bijzondere woonvormen zouden overwegen.

66% van starters en 67% doorstromers geïnteresseerd in bijzondere woonvorm

- Twee derde van de starters en een even groot deel van de doorstromers met een verhuiswens is mogelijk geïnteresseerd in één of meer bijzondere woonvormen.
- De genoemde bijzondere woonvormen door starters en doorstromers tot 65 jaar komen redelijk overeen. Zij noemen vooral zelfbouw op een eigen kavel en getransformeerd vastgoed. Starters noemen daarnaast nog tiny houses en doorstromers tot 65 jaar zelfbouw in een project met anderen (CPO).
- Doorstromers vanaf 65 jaar zijn vooral geïnteresseerd kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden en getransformeerd vastgoed.

Figuur 8.1: Bijzondere woonvormen per doelgroep



Tabel H8.1: Interesse in bijzondere woonvormen onder huishoudens met een verhuiswens

Top 3 naar huishoudenskenmerken

- Starters met belangstelling voor getransformeerd vastgoed zijn relatief vaak alleenstaand en 18 t/m 23 jaar.
- Vanwege de beperkte celvulling is het niet mogelijk om iets te zeggen over de kenmerken van starters die geïnteresseerd zijn in tiny houses of zelfbouw.

Tabel H8.2: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde starters naar huishoudenskenmerken

- Doorstromers tot 65 jaar die geïnteresseerd zijn in getransformeerd vastgoed zijn even vaak gezinnen als paren zonder kinderen. 70% woont in een koopwoning, iets meer dan de helft in een rijwoning en 20% in een appartement.

- Doorstromers tot 65 jaar die op een eigen kavel willen bouwen of in een project met andere zelfbouwers, zijn relatief vaak gezinnen. Zij wonen nu relatief vaak in een rijwoning of een (half)vrijstaande koopwoning.
- 65-plussers die interesse hebben in een kleinschalig woonzorgproject, zijn wat vaker 75 plus, meerpersoonshuishoudens en wonen relatief vaak in een koopwoning.
- Vanwege de beperkte celvulling is het alleen mogelijk om indicatief iets te zeggen over de kenmerken van 65-plussers die geïnteresseerd zijn in wonen met gelijkgestemden of getransformeerd vastgoed. Belangstellenden voor deze woonvormen zin relatief vaak 65 t/m 74 jaar en woonachtig in koopwoningen, rijwoningen en (half)vrijstaande woningen.


Tabel H8.3: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers < 65 jaar naar huishoudenskenmerken


Tabel H8.4: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers >65 jaar naar huishoudenskenmerken

Top 3 naar woningkenmerken

- Starters die in een verbouwd kantoor willen wonen, huren iets liever dan dat zij kopen. Ze hebben voorkeur voor appartementen of rijwoningen en woningen met 2-3 kamers.
- Vanwege de beperkte celvulling is het niet mogelijk om iets te zeggen over wensen van starters die geïnteresseerd zijn in tiny houses of zelfbouw.


Tabel H8.5: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde starters naar gewenste woningkenmerken

- Doorstromers tot 65 jaar die geïnteresseerd zijn in getransformeerd vastgoed, willen het liefst kopen (60%), (half)vrijstaande woningen en 4-5 kamers. De meeste belangstelling is er voor het prijssegment €350.000-500.000.
- Doorstromers tot 65 jaar die geïnteresseerd zijn in zelfbouw op een eigen kavel of in een project met anderen, hebben een stere voorkeur voor koopwoningen. 90% van de potentiële zelfbouwers op een eigen kavel wil alleen grondgeboden wonen en heeft vooral interesse in (half)vrijstaande woningen. Bijna de helft zoekt in de prijsklasse vanaf €500.000 en minimaal 4-5 kamers.
- Doorstromers tot 65 jaar die geïnteresseerd zijn in CPO zoeken ook (half) vrijstaande koopwoningen, het liefst met 4-5 kamers en in het segment vanaf €350.000.


Tabel H8.6: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers < 65 jaar naar gewenste woningkenmerken

- De 65-plussers die geïnteresseerd zijn in een kleinschalig woonzorgproject of wonen met gelijkgestemden (indicatief) hebben voorkeur voor huren, gestapeld wonen en 2-3 kamers.
- 65-plussers geïnteresseerd in getransformeerd vastgoed (indicatief) hebben geen expliciete voorkeur voor huren of kopen. Wel zijn zij iets meer geïnteresseerd in gestapeld wonen (60%) of hebben geen voorkeur (31%).


Tabel H8.7: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers >65 jaar naar gewenste woningkenmerken

9. Verantwoording onderzoek

De gemeente Vught neemt deel aan de regionale woningmarkt monitor Noordoost Brabant. Eens in de vier jaar wordt een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In 2019 hebben alle 16 gemeenten uit het samenwerkingsverband deelgenomen.

Het onderzoek sluit goed aan bij de onderzoeken uit eerdere jaren (2011 en 2015). Een groot deel van de vragen is gelijk. Dit jaar zijn er extra vragen over energiebesparende maatregelen opgenomen. Ook nieuw dit jaar was dat naast de steekproef, bewoners die niet in de steekproef zaten de vragenlijst via een open link konden invullen.

Het onderzoek zoomt in op 3 doelgroepen: starters (thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar), doorstromers tot 65 jaar en doorstromers vanaf 65 jaar.

In totaal zijn er in de gemeente Vught 4.000 zelfstandig wonende huishoudens en 1.000 starters aangeschreven. Uiteindelijk hebben er 184 starters en 1.092 doorstromers de vragenlijst ingevuld. Dat is een totale respons van 26%. De open link heeft in totaal 292 extra ingevulde enquêtes opgeleverd.

Weging
Voor de doorstromers tot 65 jaar en vanaf 65 jaar is een weegfactor aangemaakt. We hebben gewogen op eigendom (huur- of koopwoning), huishoudensamenstelling (een- of meerpersoonshuishouden) en leeftijd (tot 65 jaar en 65 jaar en ouder).

Voor starters hebben wij geen weegfactor aangemaakt. Om goed uitspraken te kunnen doen over de verhuisgeneigdheid van thuiswonende jongeren van 18 tot en met 23 jaar en thuiswonende jongeren van 24 tot en met 30 jaar, hebben we beide groepen gelijk benaderd in de steekproef. In werkelijkheid is deze verhouding anders. Namelijk 24% van alle thuiswonende jongeren is 24 tot en met 30 jaar. In de respons van het woonwensen is dat 38%. Dat betekent de groep thuiswonende jongeren 24 tot en met 30 jaar is oververtegenwoordigd in het onderzoek. Omdat zij het vaakste verhuizen, hebben we er voor gekozen om hier niet voor te corrigeren.

Tabellen H1 Huidige woonsituatie

Tabel H1.1: Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken

	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Aantal
Eigendom			
huurwoning	65%	35%	3.400
koopwoning	13%	87%	7.400
Bouwwijze			
vrijstaand/twee-onder-één-kap	13%	87%	3.500
rijtje	31%	69%	5.000
gestapeld	52%	48%	2.400
Aantal kamers*			
1-3 kamers	59%	41%	1.900
4-5 kamers	23%	77%	6.400
6+ kamers	7%	93%	2.600
Totaal	3.300	7.600	10.900

* het aantal kamers koopwoningen ontbreekt in woningmarktmonitor. In de plaats van aantal kamers is de dummy woninggrootte gebruikt.

Tabel H1.2: Huidige woonsituatie van huishoudens

	Grondgeb. tot 3 kam	4-5 kam	6+ kam	Gestapeld tot 3 kam	4-5 kam	Aantal
Netto huishoudensinkomen						
tot €1.600	37%	11%	4%	28%	11%	1.700
€1.600 - 2.200	29%	12%	3%	25%	18%	1.600
€2.200 - 2.700	17%	14%	6%	13%	25%	1.400
€2.700 - 3.100	4%	15%	11%	12%	2%	1.300
€3.100 - 4.600	10%	28%	26%	11%	29%	2.400
vanaf €4.600	3%	20%	49%	11%	16%	2.400
	100%	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	
Huishoudenstype*						
alleenstaand < 65 jr	36%	13%	5%	41%	20%	1.800
alleenstaand >= 65 jr	16%	10%	7%	40%	33%	1.700
meerpers. met kinderen < 65 jr	23%	42%	50%	2%	6%	3.800
meerpers. zonder kinderen < 65 jr	13%	19%	18%	7%	12%	1.800
meerpers. >= 65 jr	11%	16%	20%	9%	28%	1.800
	100%	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	
Totaal	400	5.600	2.300	1.500	900	10.900

* bron: Regionale woningmarktmonitor 2018

Tabel H1.3: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar woningkenmerken

	Laag inkomen	**Midden inkomen**		**Hoog inkomen**	
	<€2.200	€2.200-2.700	€2.700-3.100	>€3.100	Aantal
Eigendomsverhouding					
huurwoning	68%	40%	16%	8%	3.400
koopwoning	32%	60%	84%	92%	7.400
Bouwwijze					
vrijstaand/twee-onder-één-kap	13%	12%	25%	45%	3.500
rijtje	56%	67%	61%	45%	5.000
gestapeld	31%	21%	14%	9%	2.400
Huurprijsklasse					
huur < €424	5%	12%	0%	0%	500
€400-607	74%	43%	55%	51%	1.600
€607-720	12%	14%	11%	18%	900
> €720*	9%	31%	34%	30%	400
Waarde koopwoning					
tot €225.000	26%	21%	16%	5%	1.200
€225-275.000	23%	42%	27%	16%	1.500
€275-350.000	25%	23%	16%	21%	1.400
meer dan €350.000	26%	13%	40%	59%	3.300
Totaal	30%	13%	12%	45%	
	3.300	1.400	1.300	4.900	10.900

*van particuliere huurwoningen (n=500) zijn geen prijzen bekend. Als schatting zijn de particuliere huurwoningen gelijk verdeeld over de huurprijsklassen €607-720 en >€720.

Tabellen H2 Verhuisgeneigdheid

Tabel H2.1: Tevredenheid met huidige woning

	zeer tevreden	tevreden	niet tevreden/ niet ontevreden	ontevreden	zeer ontevreden	Totaal huishoudens
Eigenaar bewoners	44%	48%	6%	1%	0%	7.400
Huurders	18%	55%	22%	4%	1%	3.400
Jonger dan 65 jaar	33%	52%	12%	3%	1%	7.300
65 jaar en ouder	42%	48%	10%	0%	1%	3.500
Niet-verhuisgeneigden	45%	50%	6%	0%	0%	6.900
Verhuisgeneigden	20%	52%	21%	5%	2%	4.000
Totaal	36%	50%	11%	2%	1%	10.900

Tabel H2.2: Tevredenheid met huidige woonomgeving

	zeer tevreden	tevreden	niet tevreden/ niet ontevreden	ontevreden	zeer ontevreden	Totaal huishoudens
Eigenaar bewoners	46%	43%	8%	3%	0%	7.400
Huurders	23%	56%	17%	3%	1%	3.400
Jonger dan 65 jaar	39%	46%	11%	4%	1%	7.300
65 jaar en ouder	38%	50%	10%	2%	1%	3.500
Niet-verhuisgeneigden	43%	47%	9%	2%	0%	6.900
Verhuisgeneigden	32%	49%	14%	5%	1%	4.000
Totaal	39%	47%	11%	3%	1%	10.900

Tabel H2.3: Beoordeling aspecten huidige woning

Mijn woning is….	huurders	eigenaar bewoners	<65 jaar	65+ jaar	niet verhuisgeneigd	verhuisgeneigd	Totaal
te groot	7%	5%	5%	9%	2%	13%	6%
	11%	15%	12%	17%	9%	22%	14%
neutraal	66%	71%	68%	71%	82%	48%	69%
	11%	8%	11%	3%	7%	12%	9%
te klein	4%	2%	4%	1%	1%	6%	3%
goed onderhouden	9%	21%	16%	21%	17%	19%	18%
	35%	52%	46%	47%	50%	41%	47%
neutraal	33%	21%	24%	27%	25%	25%	25%
	17%	5%	11%	4%	8%	10%	9%
slecht onderhouden	5%	1%	3%	1%	1%	5%	2%
te grote tuin/balkon	7%	6%	6%	9%	4%	10%	6%
	13%	11%	12%	11%	11%	12%	11%
neutraal	56%	63%	56%	71%	66%	53%	61%
	11%	14%	16%	7%	14%	12%	13%
te kleine tuin/balkon	12%	6%	10%	3%	5%	13%	8%
qua warmte goed geïsoleerd	7%	12%	10%	11%	9%	13%	10%
	27%	37%	32%	38%	37%	29%	34%
neutraal	27%	29%	25%	34%	29%	26%	28%
	19%	18%	22%	12%	18%	19%	19%
qua warmte slecht geïsoleerd	20%	4%	12%	5%	7%	13%	9%
qua geluid goed geïsoleerd	5%	11%	8%	10%	10%	8%	9%
	20%	36%	28%	36%	33%	27%	31%
neutraal	25%	29%	26%	32%	30%	25%	28%
	25%	17%	22%	15%	18%	23%	20%
qua geluid slecht geïsoleerd	25%	7%	16%	7%	10%	18%	13%
is geschikt als zorgbehoevend	6%	6%	4%	9%	7%	5%	6%
	18%	18%	16%	24%	23%	9%	18%
neutraal	24%	28%	22%	36%	29%	22%	27%
	18%	31%	30%	19%	26%	28%	27%
is ongeschikt als zorgbehoevend	34%	17%	28%	12%	15%	36%	23%
makkelijk aan te passen	7%	6%	6%	7%	7%	5%	6%
	17%	33%	28%	27%	30%	23%	27%
neutraal	44%	36%	34%	49%	38%	38%	38%
	14%	18%	20%	10%	17%	17%	17%
moeilijk aan te passen	19%	7%	14%	7%	8%	18%	11%

Tabel H2.4: Stellingen over de huidige buurt

		huurders	eigenaar bewoners	<65 jaar	65+ jaar	niet verhuisgeneigd	Verhuis-geneigd	Totaal
Ik ben gehecht aan deze buurt	eens	34%	42%	36%	46%	43%	32%	39%
	niet eens, niet oneens	36%	41%	40%	38%	39%	39%	39%
	oneens	24%	14%	21%	10%	14%	24%	18%
	weet niet / geen mening	7%	3%	3%	5%	4%	4%	4%
Ik voel mij thuis in deze buurt	eens	63%	79%	73%	76%	81%	63%	74%
	niet eens, niet oneens	29%	18%	22%	20%	17%	28%	21%
	oneens	7%	3%	5%	3%	2%	8%	4%
	weet niet / geen mening	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Ik woon tijdelijk in deze buurt	eens	11%	2%	7%	2%	2%	11%	5%
	niet eens, niet oneens	13%	6%	8%	8%	6%	11%	8%
	oneens	64%	88%	79%	83%	86%	70%	80%
	weet niet / geen mening	11%	4%	6%	8%	6%	8%	7%
Ik heb veel sociale contacten in deze buurt	eens	31%	43%	38%	41%	43%	31%	39%
	niet eens, niet oneens	39%	42%	42%	37%	40%	42%	41%
	oneens	27%	14%	19%	17%	14%	25%	18%
	weet niet / geen mening	4%	2%	1%	5%	3%	2%	2%

Tabel H2.5: Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens en verhuisplannen

verhuisplannen:	ja	misschien	nee	aantal
Inkomen				
tot €1.600	17%	21%	62%	1.700
€1.600 - 2.200	19%	23%	59%	1.600
€2.200 - 2.700	14%	26%	61%	1.400
€2.700 - 3.100	5%	26%	69%	1.300
€3.100 - 4.600	8%	32%	60%	2.400
vanaf €4.600	9%	21%	69%	2.400
Leeftijd				
tot 30 jaar	*	*	*	600
30-54 jaar	11%	25%	64%	4.600
55-64 jaar	9%	28%	63%	2.200
65-74 jaar	9%	24%	67%	1.900
75 jaar e.o.	6%	23%	71%	1.600
Huishoudenstype	19%	22%	59%	1.800
alleenstaand < 65 jaar	7%	18%	75%	1.700
alleenstaand >= 65 jaar	11%	28%	60%	3.800
meerpers. met kinderen < 65 jaar	12%	24%	64%	1.800
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	10%	28%	62%	1.800
meerpers. >= 65 jaar	19%	22%	59%	1.800
Totaal	12%	25%	63%	100%
	1.300	2.700	6.900	10.900

**te lage celvulling*

Tabel H2.6: Woningkenmerken van zelfstandig wonende huishoudens en verhuisplannen

verhuisplannen:	ja	misschien	nee	aantal
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	9%	23%	68%	3.500
rijtje	12%	28%	60%	5.000
gestapeld	14%	21%	64%	2.400
Eigendom				
huurwoning	20%	19%	61%	3.400
koopwoning	8%	27%	64%	7.400
Huurprijsklasse				
huur < € 424	*	*	*	500
huur € 424-607	16%	22%	62%	1.600
huur € 607-720	6%	16%	79%	900
huur > € 720	32%	16%	52%	400
Waarde koopwoning				
tot €225.000	3%	36%	61%	1.200
€225-275.000	4%	32%	64%	1.500
€275-350.000	15%	28%	58%	1.400
meer dan €350.000	9%	22%	69%	3.300
Totaal	12%	25%	63%	100%
	1.300	2.700	6.900	10.900

*te lage celvulling

Tabel H2.7: Zoekperiode en zoekacties van verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens en thuiswonende jongeren

	doorstromers <65 jaar	doorstromers 65 jaar e.o.	starters
Zoekperiode (hoe lang op zoek?)			
nog niet serieus op zoek geweest	45%	53%	37%
minder dan een half jaar	11%	6%	12%
half jaar tot één jaar	16%	11%	18%
één tot twee jaar	15%	13%	17%
langer dan twee jaar	12%	12%	14%
niet meer op zoek, al nieuwe woning gevonden	2%	5%	3%
Zoekacties (wat gedaan als serieus op zoek?)			
woningaanbod op internet bekeken	86%	54%	77%
ingeschreven als woningzoekende bij een corporatie	36%	53%	75%
gereageerd op advertenties van woningcorporaties	20%	25%	40%
gereageerd op advertenties van andere verhuurders	2%	5%	15%
bericht op social media gezet dat ik woning zoek	1%	0%	4%
woning(en) van buiten bekeken	22%	17%	7%
woning(en) van binnen bekeken	18%	9%	2%
mijn financiële mogelijkheden laten bepalen	33%	20%	19%
(verhuur)makelaar ingeschakeld	5%	10%	2%
bod uitgebracht op koopwoning(en)	8%	3%	6%
iets anders	4%	15%	3%

Tabel H2.8: Verhuisredenen vanwege huidige woning

Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	Totaal doorstromers	<65 jaar	65+ jaar	huurders	eigenaar bewoners
huidige woning is te groot	30%	23%	49%	28%	32%
huidige woning is niet gelijkvloers	27%	23%	38%	31%	25%
huidige woning is niet geschikt voor ouderen	20%	17%	27%	24%	18%
huidige woning is te klein	15%	19%	2%	15%	15%
huidige woning heeft veel onderhoud nodig	14%	13%	15%	16%	13%
huidige woning is slecht geïsoleerd voor warmte	12%	14%	5%	22%	7%
huidige woning is slecht geïsoleerd voor geluid	11%	13%	6%	16%	9%
huidige woning is te duur	11%	13%	5%	23%	5%
huidige woning wordt gesloopt	2%	2%	0%	5%	0%
een andere reden	15%	16%	12%	8%	18%
aspecten huidige woning spelen GEEN rol bij mijn verhuiswens	18%	19%	18%	12%	20%

Tabel H2.9: Verhuisredenen vanwege gewenste woning

Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	**Totaal doorstromers**	**<65 jaar**	**65+ jaar**	**huurders**	**eigenaar bewoners**
Ik wil een woning waar ik zelfstandig oud in kan worden	45%	39%	63%	47%	45%
ik wil een ander type woning	42%	43%	39%	44%	41%
ik wil een duurzame / energiezuinige woning	25%	27%	18%	25%	25%
ik wil een woning huren	18%	16%	24%	32%	10%
ik wil een woning kopen	14%	15%	11%	9%	16%
ik wil een woning met een tuin	12%	14%	6%	12%	12%
ik wil een woning met een grotere tuin	11%	15%	0%	3%	15%
ik wil een woning met een garage	11%	12%	7%	4%	14%
ik wil een woning met een kleinere tuin	9%	7%	14%	9%	8%
ik wil een woning zonder tuin	3%	1%	9%	3%	4%
een andere reden	16%	18%	13%	12%	19%
aspecten van de gewenste woning spelen GEEN rol bij mijn verhuiswens	4%	5%	2%	4%	4%

Tabel H2.10: Verhuisredenen vanwege voorzieningen

Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	**Totaal doorstromers**	**<65 jaar**	**65+ jaar**	**huurders**	**eigenaar bewoners**
te weinig parkeergelegenheid	17%	20%	7%	19%	16%
te weinig winkels voor dagelijkse boodschappen (supermarkt)	9%	7%	15%	10%	9%
te weinig groen	8%	10%	2%	8%	8%
te weinig culturele voorzieningen	6%	6%	7%	8%	5%
te weinig medische voorzieningen (huisarts, apotheek)	5%	4%	10%	9%	3%
te weinig speelplekken voor kinderen	4%	5%	1%	1%	5%
te weinig opstapplekken voor openbaar vervoer	3%	3%	5%	2%	3%
te weinig voorzieningen voor jongeren	2%	3%	1%	1%	3%
te weinig basisscholen	1%	1%	0%	0%	1%
een andere reden	12%	12%	13%	12%	12%
voorzieningen spelen GEEN rol bij mijn verhuiswens	57%	55%	63%	54%	59%

Tabel H2.11: Verhuisredenen vanwege leefbaarheid

Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	**Totaal doorstromers**	**<65 jaar**	**65+ jaar**	**huurders**	**eigenaar bewoners**
overlast door verkeer	22%	26%	13%	22%	23%
overlast door buren / buurtbewoners	17%	19%	9%	23%	13%
overlast door criminaliteit	5%	7%	1%	8%	4%
overlast door vuil of stank	5%	7%	1%	9%	4%
overlast door bedrijvigheid	4%	4%	4%	1%	5%
overlast door vandalisme	3%	4%	1%	3%	3%
overlast door jongeren	2%	2%	3%	3%	1%
een andere reden	12%	11%	14%	13%	10%
leefbaarheid speelt GEEN rol bij mijn verhuiswens	59%	56%	70%	54%	62%

Tabel H2.12: Denk je snel een passende woning te vinden?

verhuisgeneigde thuiswonende jongeren	ja	misschien	nee	totaal
zeker verhuizen	6%	33%	62%	500
misschien verhuizen	13%	26%	62%	400
Totaal	9%	30%	62%	900

Tabel H2.13: Waarom denk je niet snel een passende woning vinden?

verhuisgeneigde thuiswonende jongeren	
er zijn lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning (corporatiewoning)	67%
particuliere huurwoningen zijn te duur	60%
er is te weinig woningaanbod dat voldoet aan mijn wensen	59%
koopwoningen zijn te duur	43%
er is teveel concurrentie op de koopmarkt	10%
ik verwacht terughoudendheid van banken bij hypotheekverstrekking	7%
er is onzekerheid over mijn baan of inkomen	5%
ik ben kritisch / stel veel eisen	3%
ik verwacht een daling van de woningwaarde	2%
ik zoek alleen in een bepaalde buurt	2%
andere reden	3%

Tabel H2.14: Denkt u snel een passende woning te kunnen vinden?

verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	ja	misschien	nee	totaal
zeker verhuizen	11%	31%	59%	1.300
misschien verhuizen	3%	47%	50%	2.700
<65 jaar	5%	41%	54%	2.900
65+ jaar	8%	45%	47%	1.100
huurders	6%	37%	57%	1.300
eigenaar-bewoners	6%	45%	49%	2.600
totaal	6%	42%	53%	4.000

Tabel H2.15: Waarom denkt u niet snel een passende woning vinden?

verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	ds <65	ds 65+	huurders	eigenaar-bewoners	totaal
er is te weinig woningaanbod dat voldoet aan mijn wensen	68%	83%	47%	87%	71%
er zijn lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning (corporatiewoning)	43%	21%	80%	11%	38%
koopwoningen zijn te duur	40%	11%	34%	33%	34%
particuliere huurwoningen zijn te duur	33%	20%	56%	14%	31%
ik zoek alleen in een bepaalde buurt	9%	18%	11%	11%	11%
er is te veel concurrentie op de koopmarkt	10%	9%	5%	14%	10%
ik ben kritisch / stel veel eisen	10%	9%	2%	15%	10%
ik verwacht terughoudendheid van banken bij hypotheekverstrekking	7%	2%	10%	4%	6%
ik krijg mijn huidige woning niet snel verkocht	3%	6%	0%	6%	4%
er is onzekerheid over mijn baan of inkomen	2%	2%	4%	0%	2%
ik verwacht een daling van de woningwaarde	1%	1%	0%	2%	1%
de verwachte restschuld op mijn huidige koopwoning is te groot om te verhuizen	0%	0%	0%	0%	0%
andere reden	8%	8%	5%	11%	8%

Tabel H2.16: Huurders naar belangstelling voor de aankoop van de huidige woning tegen marktprijs

	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Leeftijd				
tot 30 jaar	*	*	*	300
30-54 jaar	7%	27%	65%	1.200
55-64 jaar	2%	16%	82%	600
65-74 jaar	2%	9%	89%	700
75 jaar e.o.	0%	6%	94%	700
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	2%	21%	77%	1.000
alleenstaand >= 65 jaar	1%	5%	93%	800
meerpers. met kinderen <65 jaar	14%	20%	66%	700
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	3%	24%	74%	400
meerpers.>= 65 jaar	1%	12%	87%	500
Bouwwijze huidige woning				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	*	*	*	100
rijtje	6%	20%	75%	1.900
gestapeld	1%	9%	90%	1.400
Huurprijsklasse huidige woning				
tot €424	*	*	*	500
€424-607	3%	17%	80%	1.600
€607-720	0%	28%	72%	900
meer dan €720	4%	19%	78%	400
Verhuisgeneigdheid				
verhuisgeneigd	4%	18%	78%	1.300
niet-verhuisgeneigd	3%	13%	84%	2.100
Totaal huurders	4%	16%	80%	
	100	600	2.800	3.400

* te lage celvulling

Tabel H2.17: Motieven om de huurwoning te kopen

Huurders met interesse om eigen woning te kopen	
verkrijgen eigen bezit	62%
geen jaarlijkse huurverhoging	53%
kopen is goedkoper dan huren	52%
profiteren van waardestijging huis	38%
kan mijn woning zelf onderhouden	14%
kan een koopsubsidie krijgen	0%
andere reden	6%

Tabellen H3 Woonwensen

Tabel H3.1: Woonwensen van verhuisgeneigde doorstromers

	Wil huren	Wil kopen	Geen voorkeur	Aantal
Inkomen				
tot €1.600	*88%***	*2%***	*10%***	600
€1.600 - 2.200	66%	22%	13%	700
€2.200 - 2.700	37%	40%	23%	600
€2.700 - 3.100	18%	61%	22%	400
€3.100 - 4.600	14%	60%	27%	1.000
vanaf €4.600	5%	84%	11%	700
Leeftijd				
t/m 29 jaar	*	*	*	400
30 t/m 54 jaar	21%	66%	13%	1.700
55 t/m 64 jaar	41%	41%	18%	800
65 t/m 74 jaar	42%	39%	19%	600
75 jaar of ouder	54%	15%	31%	500
Huishoudenstype				
alleenstaand <65 jaar	55%	29%	17%	700
alleenstaand >= 65 jaar	58%	26%	16%	400
meerpersoons met kinderen <65 jaar	18%	74%	7%	1.500
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	29%	50%	21%	600
meerpersoons >= 65 jaar	40%	34%	27%	700
Huidige woning				
huurwoning	79%	11%	9%	1.300
koopwoning	12%	68%	20%	2.600
Totaal	35%	48%	17%	100%
	1.400	1.900	700	4.000

*te lage celvulling

**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H3.2: Woonwensen van verhuisgeneigde thuiswonende jongeren

	Wil huren	Wil kopen	Geen voorkeur	Aantal
Inkomen				
werk	52%	23%	26%	700
studiefinanciering/uitkering/ studiefinanciering+werk	*	*	*	200
Leeftijd				
18 t/m 23 jaar	69%	13%	18%	600
24 t/m 30 jaar	41%	28%	30%	200
Huishoudenstype na verhuizing				
eenpersoonshuishouden	64%	15%	21%	600
meerpersoonshuishouden	49%	27%	24%	300
Totaal	57%	19%	23%	
	500	200	200	900

* te lage celvulling

Tabel H3.3: Gewenste huurprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers met een huurwens

	<€424	€424-607	€607-720	>€720	Totaal
Inkomen					
tot €1.600	*	*	*	*	500
€1.600 - 2.200	*	*	*	*	500
€2.200 - 2.700	*	*	*	*	300
€2.700 - 3.100	*	*	*	*	100
€3.100 - 4.600	*	*	*	*	300
vanaf €4.600	*	*	*	*	100
Huishoudenstype					
alleenstaand <65 jaar	*	*	*	*	400
alleenstaand >= 65 jaar	*	*	*	*	200
meerpersoons met kinderen <65 jaar	*	*	*	*	300
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	*0%***	*38%***	*27%***	*35%***	400
meerpersoons >= 65 jaar	3%	26%	16%	54%	400
Huidige woning					
huurwoning	5%	54%	21%	20%	1.100
koopwoning	2%	23%	22%	53%	700
Totaal	4%	43%	21%	32%	
	100	800	400	600	1.800

* te lage celvulling
**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H3.4: Gewenste koopprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers met een koopwens

	< €185.000	€185-225.000	€225-275.000	€275-350.000	€350-500.000	> €500.000	Totaal
Inkomen							
tot €1.600	*	*	*	*	*	*	-
€1.600 - 2.200	*	*	*	*	*	*	200
€2.200 - 2.700	*	*	*	*	*	*	300
€2.700 - 3.100	*	*	*	*	*	*	300
€3.100 - 4.600	0%	0%	12%	27%	36%	26%	700
vanaf €4.600	0%	0%	0%	11%	31%	58%	700
Huishoudenstype							
alleenstaand <65 jaar	*	*	*	*	*	*	200
alleenstaand >= 65 jaar	*	*	*	*	*	*	100
meerpersoons met kinderen <65 jaar	2%	4%	8%	17%	34%	36%	900
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	3%	5%	11%	27%	30%	24%	600
meerpersoons >= 65 jaar	0%	0%	13%	20%	37%	31%	400
Huidige woning							
Huurwoning							
	*	*	*	*	*	*	200
Koopwoning	1%	3%	10%	25%	32%	28%	2.000
Totaal	5%	4%	10%	23%	31%	27%	
	100	100	200	500	700	600	2.300

* te lage celvulling

Tabel H3.5: Gewenste huurprijsklasse van verhuisgeneigde starters met een huurwens

	<€424	€424-607	€607-720	>€720	Totaal
Inkomen					
werk	10%	45%	28%	17%	500
studiefinanciering/uitkering/ studiefinanciering+werk	*	*	*	*	100
Leeftijd					
18 t/m 23 jaar	24%	41%	20%	15%	400
24 t/m 30 jaar	6%	41%	31%	22%	200
Huishoudenstype na verhuizing					
eenpersoonshuishouden	23%	48%	21%	8%	400
meerpersoonshuishouden	*4%***	*27%***	*31%***	*39%***	200
Totaal	17%	41%	24%	18%	
	100	200	100	100	600

*te lage celvulling
**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H3.6: Gewenste koopprijsklasse van verhuisgeneigde starters met een koopwens

	< €185.000	€185-225.000	€225-275.000	€275-350.000	> €350.000	Totaal
Inkomen						
werk	33%	33%	23%	10%	0%	300
studiefinanciering/uitkering/ studiefinanciering+werk	*	*	*	*	*	0
Leeftijd						
18 t/m 23 jaar	*	*	*	*	*	100
24 t/m 30 jaar	*	*	*	*	*	200
Huishoudenstype na verhuizing						
eenpersoonshuishouden	*	*	*	*	*	200
meerpersoonshuishouden	*	*	*	*	*	100
Totaal	36%	32%	23%	10%	0%	
	100	100	100	-	-	300

* te lage celvulling

Tabel H3.7: Gewenste soort woning van verhuisgeneigde doorstromers

	enkel interesse grondgebonden	enkel interesse gestapeld	geen voorkeur	Totaal
Inkomen				
tot €1.600	*	*	*	600
€1.600 - 2.200	38%	40%	23%	700
€2.200 - 2.700	*29%***	*52%***	*19%***	600
€2.700 - 3.100	*34%***	*54%***	*12%***	400
€3.100 - 4.600	52%	40%	9%	1.000
vanaf €4.600	77%	14%	9%	700
Huishoudenssamenstelling				
alleenstaand <65 jaar	30%	50%	20%	700
alleenstaand >= 65 jaar	*6%**	*73%**	*20%**	400
meerpersoons met kinderen <65 jaar	80%	12%	8%	1.500
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	40%	45%	15%	600
meerpersoons >= 65 jaar	13%	75%	12%	700
Huidige woning				
grondgebonden	51%	38%	12%	3.300
gestapeld	16%	67%	17%	700
Totaal	43%	43%	14%	
	1.700	1.700	500	4.000

*te lage celvulling
**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H3.8: Gewenst aantal kamers van verhuisgeneigde doorstromers

	1 kamer	2-3 kamers	4-5 kamers	6+ kamers	Totaal
Inkomen					
tot €1.600	6%**	72%**	22%**	0%**	600
€1.600 - 2.200	0%	80%	20%	0%	700
€2.200 - 2.700	0%	75%	25%	0%	600
€2.700 - 3.100	3%	58%	34%	6%	400
€3.100 - 4.600	0%	45%	34%	21%	1.000
vanaf €4.600	0%	11%	57%	31%	700
Huishoudenssamenstelling					
alleenstaand <65 jaar	3%	81%	16%	0%	700
alleenstaand >= 65 jaar	2%	82%	14%	2%	400
meerpersoons met kinderen <65 jaar	0%	21%	47%	32%	1.500
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	0%	46%	47%	8%	600
meerpersoons >= 65 jaar	0%	69%	30%	1%	700
Totaal	1%	53%	35%	12%	
	-	2.100	1.400	500	4.000

**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H3.9: Gewenste soort woning van verhuisgeneigde starters

	enkel interesse grondgebonden	enkel interesse gestapeld	geen voorkeur	Totaal
Inkomen				
werk	29%	29%	42%	700
studiefinanciering/uitkering/ studiefinanciering+werk	*	*	*	200
Leeftijd				
18 t/m 23 jaar	15%	45%	40%	600
24 t/m 30 jaar	44%	20%	37%	300
Huishoudenstype na verhuizing				
eenpersoonshuishouden	20%	42%	38%	600
meerpersoonshuishouden	34%	27%	39%	200
Totaal	26%	36%	39%	
	200	300	300	900

* te lage celvulling

Tabel H3.10: Gewenst aantal kamers van verhuisgeneigde starters

	1 kamer	2-3 kamers	4-5 kamers	6+ kamers	Totaal
Inkomen					
werk	2%	69%	27%	1%	700
studiefinanciering/uitkering/ studiefinanciering+werk	*	*	*	*	200
Leeftijd					
18 t/m 23 jaar	7%	81%	10%	2%	600
24 t/m 30 jaar	0%	55%	43%	3%	300
Huishoudenstype na verhuizing					
eenpersoonshuishouden	4%	75%	22%	0%	600
meerpersoonshuishouden	5%	66%	25%	5%	200
Totaal	4%	71%	23%	2%	
	-	600	200	-	900

* te lage celvulling

Tabel H3.11: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde doorstromers

	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	Totaal doorstromers
Bouwwijze (meer antwoorden mogelijk)			
woning in rijtje	26%	9%	22%
hoekwoning	33%	6%	26%
2-onder-1-kap	30%	5%	24%
vrijstaande woning	31%	10%	26%
flat, appartement	36%	71%	45%
benedenwoning	18%	24%	19%
bovenwoning / maisonnette	5%	4%	5%
kamer(s)	1%	2%	2%
anders	10%	25%	14%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouwwoning	18%	24%	20%
bestaande woning	13%	9%	12%
geen voorkeur	69%	66%	69%
Totaal	2.900	1.100	4.000

Tabel H3.12: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde starters

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal starters
Bouwwijze (meer antwoorden mogelijk)			
woning in rijtje	56%	54%	55%
hoekwoning	28%	37%	32%
2-onder-1-kap	25%	24%	24%
vrijstaande woning	5%	11%	8%
flat, appartement	62%	61%	62%
benedenwoning	10%	13%	11%
bovenwoning / maisonnette	8%	9%	8%
kamer(s)	21%	2%	13%
anders	3%	4%	4%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouwwoning	5%	13%	8%
bestaande woning	10%	9%	9%
geen voorkeur	86%	78%	82%
Totaal	600	200	900

Tabel H3.13: Locatiewensen van verhuisgeneigde starters

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Waar moet de gewenste woning bij voorkeur liggen?			
in of nabij het centrum	26%	23%	25%
op 15 minuten of minder lopen van het centrum van de woonplaats	26%	34%	29%
op meer dan 15 minuten lopen van het centrum, maar niet aan de rand van de woonplaats	8%	5%	7%
aan de rand van de woonplaats	3%	2%	3%
buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied	0%	5%	2%
geen voorkeur	37%	32%	35%
Wat doe je als je in de door jou gewenste buurt of woonplaats geen woning naar wens vindt?			
ik ga in een andere buurt zoeken	27%	28%	28%
ik ga in een andere woonplaats zoeken	24%	44%	33%
ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan	24%	7%	16%
ik blijf gewoon zitten	24%	14%	19%
anders	2%	7%	4%
In welke gemeente moet je gewenste woning bij voorkeur liggen?			
in mijn huidige gemeente	61%	72%	65%
ergens anders in de regio Noordoost-Brabant	16%	13%	15%
in een gemeente buiten de regio Noordoost-Brabant (elders in Nederland)	20%	13%	17%
in het buitenland	0%	0%	0%
geen voorkeur	3%	2%	3%
Totaal	600	200	900

Tabel H3.14: Locatiewensen van verhuisgeneigde doorstromers

	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	Totaal
Waar moet de gewenste woning bij voorkeur liggen?			
in of nabij het centrum	28%	42%	32%
op 15 minuten of minder lopen van het centrum van de woonplaats	23%	33%	25%
op meer dan 15 minuten lopen van het centrum, maar niet aan de rand van de woonplaats	8%	6%	8%
aan de rand van de woonplaats	9%	10%	9%
buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied	6%	1%	5%
geen voorkeur	27%	10%	22%
Wat doe je als je in de door jou gewenste buurt of woonplaats geen woning naar wens vindt?			
ik ga in een andere buurt zoeken	20%	11%	18%
ik ga in een andere woonplaats zoeken	28%	18%	25%
ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan	6%	6%	6%
ik ga mijn huidige huis verbouwen	6%	4%	5%
ik blijf gewoon zitten	37%	56%	42%
anders	4%	6%	4%
In welke gemeente moet je gewenste woning bij voorkeur liggen?			
in mijn huidige gemeente	77%	84%	79%
ergens anders in de regio Noordoost-Brabant	15%	9%	13%
in een gemeente buiten de regio Noordoost-Brabant (elders in Nederland)	2%	5%	3%
in het buitenland	0%	0%	0%
geen voorkeur	6%	1%	5%
Totaal	**2.900**	**1.100**	**4.000**

Tabel H3.15: Wensen voorzieningen verhuisgeneigde doorstromers

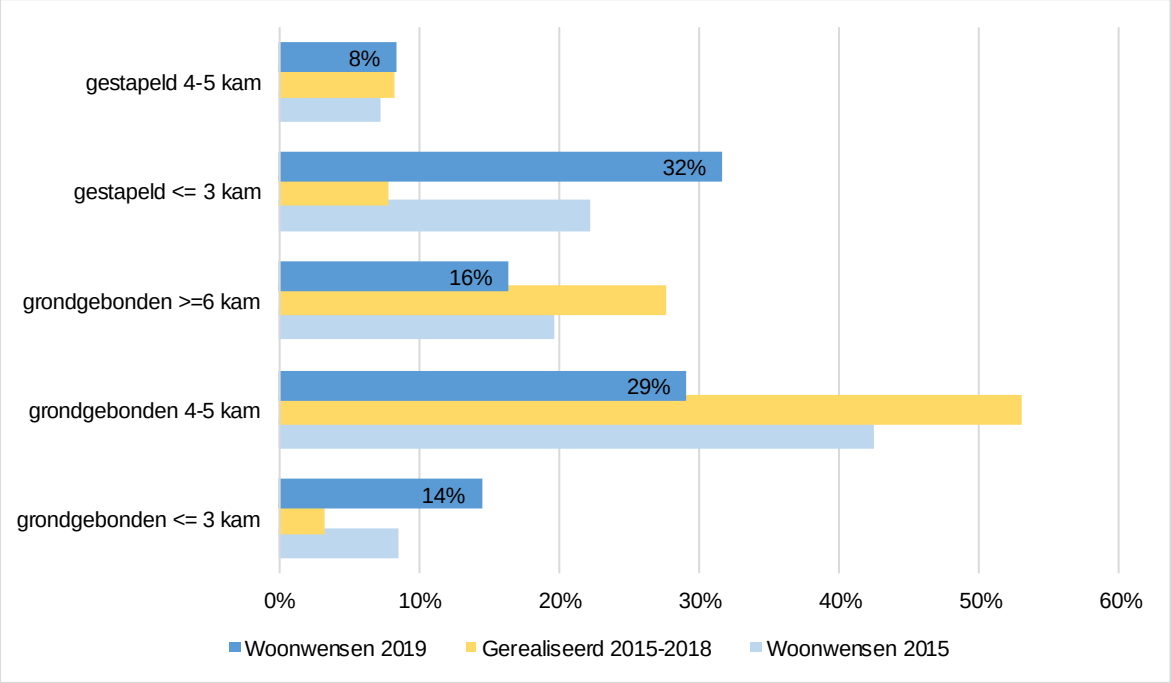
Zelfstandig wonende huishoudens	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	Totaal doorstromers
Welk voorzieningen in buurt zijn belangrijk bij keuze voor woning?			
winkels voor dagelijkse boodschappen (supermarkt)	67%	68%	67%
parkeergelegenheid	59%	61%	60%
groen (bijvoorbeeld park, plantsoen, perk, bomen)	55%	39%	51%
opstappunten openbaar vervoer	22%	39%	27%
medische voorzieningen (huisarts, apotheek)	19%	37%	24%
basisschool	11%	0%	8%
speelplekken	11%	0%	8%
culturele voorzieningen	5%	8%	6%
uitgaansgelegenheden	3%	3%	3%
anders	4%	2%	4%
GEEN, ik vind voorzieningen in mijn buurt onbelangrijk	4%	2%	3%

Tabel H3.16: Wensen voorzieningen verhuisgeneigde starters

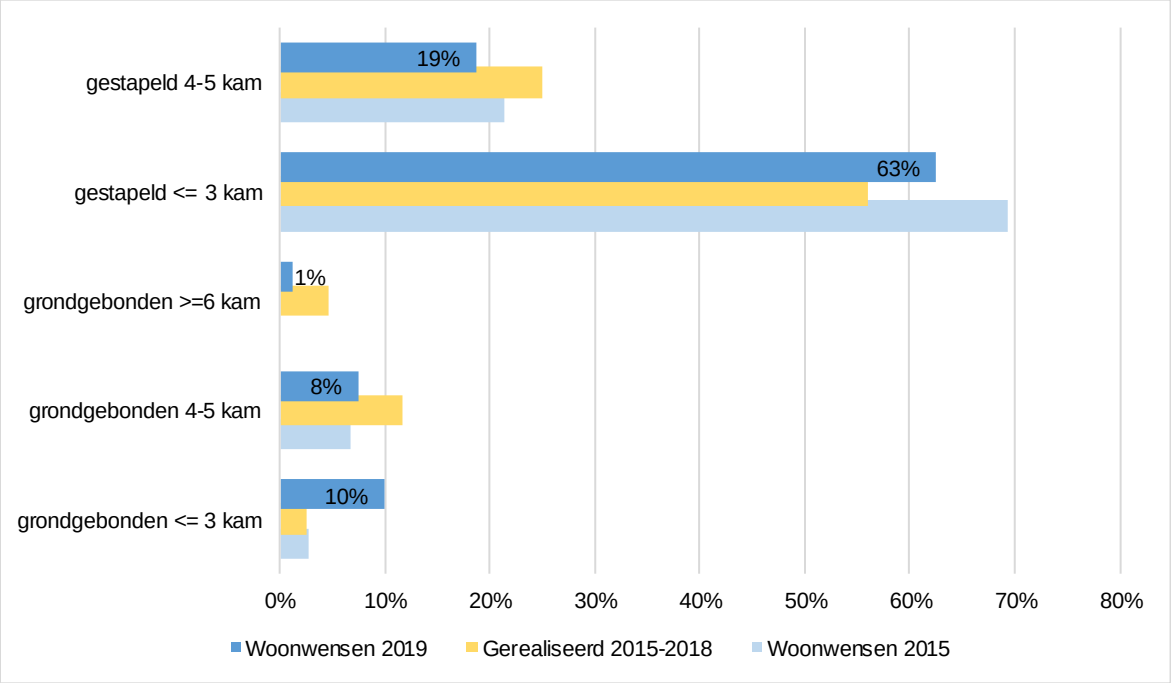
Thuiswonende jongeren	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal starters
Welke voorzieningen in buurt zijn belangrijk bij keuze voor woning?			
parkeergelegenheid	61%	78%	69%
winkels voor dagelijkse boodschappen (supermarkt)	71%	65%	69%
opstappunten openbaar vervoer	48%	28%	39%
groen (bijvoorbeeld park, plantsoen, perk, bomen)	25%	39%	31%
uitgaansgelegenheden	14%	13%	13%
medische voorzieningen (huisarts, apotheek)	10%	9%	10%
basisschool	3%	9%	6%
speelplekken	5%	4%	5%
culturele voorzieningen	2%	0%	1%
anders	5%	0%	3%
GEEN, ik vind voorzieningen in mijn buurt onbelangrijk	2%	0%	1%

Tabellen H4 Vraag en aanbod

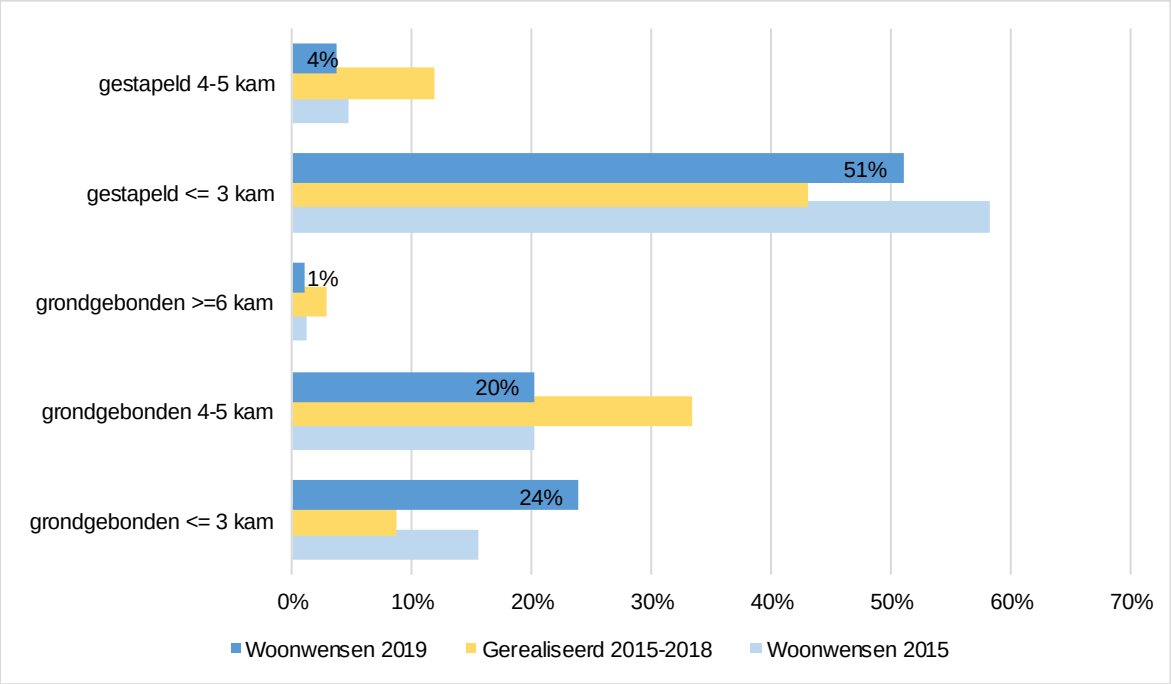
Figuur H4.1: Woonwensen van doorstromers <65 jaar, naar gewenste woningtype en aantal kamers



Figuur H4.2: Woonwensen van doorstromers vanaf 65 jaar, naar gewenste woningtype en aantal kamers



Figuur H4.3: Woonwensen van starters, naar gewenste woningtype en aantal kamers



Tabellen H5 Zo lang mogelijk thuis wonen

Tabel H5.1a: Woonsituatie van senioren in een huurwoning

	65-74 jr	75 jr e.o.	aantal
Huurders			
Toegankelijkheid woning			
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	39%	32%	500
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	61%	68%	900
Aanpassingen in huidige woning			
aanwezig	29%	54%	500
niet aanwezig	71%	46%	800
Totaal	700	700	1.300

Tabel H5.1b: Woonsituatie van senioren in een koopwoning

	65-74 jr	75 jr e.o.	aantal
Eigenaar-bewoners			
Toegankelijkheid woning			
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	27%	44%	700
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	73%	56%	1.400
Aanpassingen in huidige woning			
aanwezig	30%	43%	700
niet aanwezig	70%	57%	1.400
Totaal	1.200	900	2.100

Tabel H5.2: Senioren in woning speciaal voor ouderen

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+
Woning speciaal voor ouderen			
ja	15%	27%	20%
Voorwaarde om in woning te mogen wonen			
nee	16%	25%	19%
ja	84%	75%	81%
leeftijdsgrens	55%	59%	56%
inkomensgrens	33%	31%	32%
gezondheids of medische indicatie	3%	3%	3%
andere voorwaarde	9%	7%	8%

Tabel H5.3: Voorkeur van senioren ten aanzien van wonen en zorg

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+
Woonvoorkeur senioren indien gezondheid achteruit gaat:			
Aangepaste woning met meer zorgfaciliteiten	19%	26%	22%
Zo lang mogelijk blijven wonen in huidige woning	81%	74%	78%
Totaal	1.900	1.600	3.500

Tabel H5.4: Senioren die zo lang mogelijk in huidige woning willen blijven wonen

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+
Is woning geschikt om in te blijven wonen?			
-ja, kan in huidige woning blijven wonen	42%	51%	45%
-ja, kan in huidige woning blijven na aanpassingen	51%	45%	49%
-nee, moet / wil verhuizen naar geschikte woning	7%	4%	6%
Is buurt geschikt om in te blijven wonen?			
- ja	77%	81%	78%
-deels	21%	19%	20%
-nee	3%	0%	2%
Voorkeur woonsituatie indien moet / wil verhuizen naar geschikte woning			
-gewone woning	*	*	*
-aanleunwoning nabij zorginstelling	*	*	*
-zelfstandige wooneenheid nabij zorginstelling	*	*	*
-wooneenheid binnen een zorginstelling	*	*	*
-anders	*	*	*

*te lage celvulling

Tabel H5.5: Verhuisgeneigdheid van senioren

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+
Verhuisgeneigdheid			
wil (misschien) verhuizen	33%	29%	32%
wil niet verhuizen	67%	71%	68%
Totaal	1.900	1.600	3.500

Tabel H5.6: Woonwensen van verhuisgeneigde senioren

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+	Aantal
Gewenst eigendom				
huurwoning	42%	54%	46%	500
koopwoning	39%	15%	31%	300
geen voorkeur	19%	31%	23%	300
Gewenst nieuw/bestaand				
nieuwbouwwoning	30%	12%	24%	300
bestaande woning	9%	10%	9%	100
geen voorkeur	61%	78%	66%	700
Gewenste bouwwijze				
enkel interesse grondgebonden	11%	11%	11%	100
enkel interesse gestapeld	71%	85%	75%	800
interesse grondgebonden en gestapeld	18%	4%	15%	200
Gewenste huurprijs				
< € 424	2%	*5%***	3%	-
€ 424-607	43%	*39%***	42%	800
€ 607-720	17%	*10%***	14%	300
> € 720	38%	*46%***	41%	-
Gewenste koopprijs				
minder dan €185.000	0%	*	0%	-
€185- 225.000	0%	*	2%	-
€225- 275.000	15%	*	13%	100
€275- 350.000	21%	*	22%	100
€350- 500.000	35%	*	36%	200
meer dan €500.000	29%	*	27%	100

*te lage celvulling

**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H5.7: Locatiewensen van verhuisgeneigde senioren

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+	Aantal
Gewenste locatie				
in of nabij het centrum	41%	44%	42%	500
op 15 minuten of minder lopen van het centrum van de woonplaats	37%	24%	33%	400
op meer dan 15 minuten lopen van het centrum, maar niet aan de rand van de woonplaats	5%	7%	6%	100-
aan de rand van de woonplaats	7%	15%	10%	100
buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied	2%	0%	1%	-
geen voorkeur	9%	10%	10%	100
Gewenste gemeente				
in mijn huidige gemeente	83%	86%	84%	900
ergens anders in de regio Noordoost-Brabant	10%	7%	9%	100
in een gemeente buiten de regio Noordoost-Brabant (elders in Nederland), namelijk:	6%	5%	5%	100
in het buitenland	1%	0%	0%	-
geen voorkeur	1%	2%	1%	-

Tabellen H6 Spoedzoekers

Vanwege het beperkte aantal respondenten dat ‘spoedzoeker’ is, zijn geen nadere tabellen gemaakt.

Tabellen H7 Energiezuinig wonen

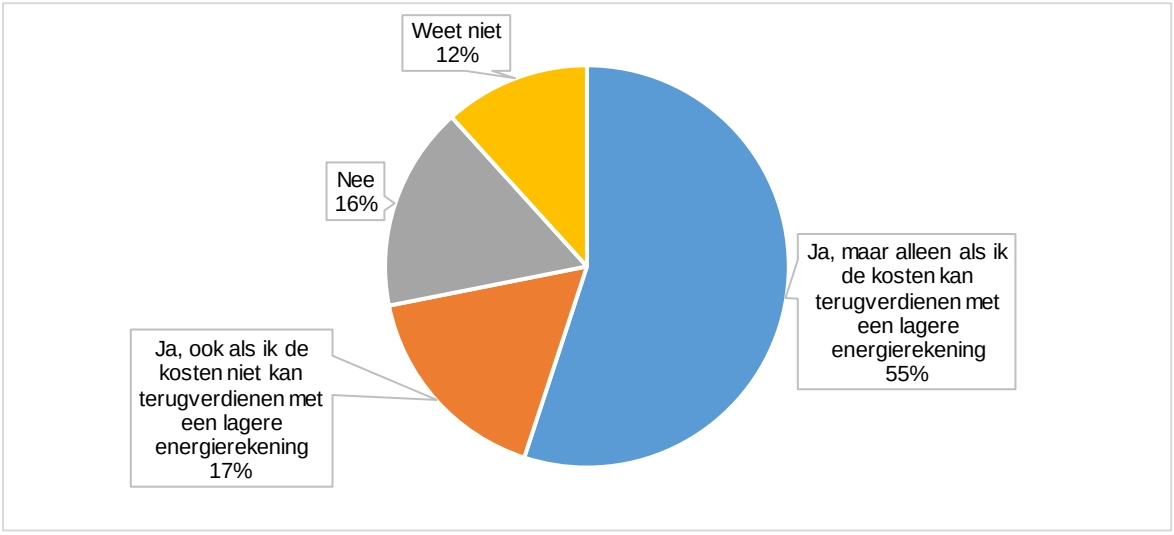
Tabel H7.1: Mijn woning is energiezuinig

	mee eens	mee oneens	weet niet / geen mening	Totaal
Eigendom				
koopwoning	47%	38%	15%	100%
huurwoning	30%	45%	25%	100%
huurwoning corporatie	*32%*	*42%*	*26%*	*100%*
huurwoning overig	*24%*	*57%*	*21%*	*100%*
Bouwjaar				
Voor 1945	27%	59%	14%	100%
1945-1960	29%	59%	12%	100%
1961-1970	23%	60%	17%	100%
1971-1980	39%	40%	21%	100%
1981-1990	45%	35%	20%	100%
1991-2000	64%	16%	20%	100%
2001-2010	73%	9%	19%	100%
>2010	84%	3%	13%	100%
Woningtype				
vrijstaand/2kap	45%	39%	16%	100%
rijtje	35%	47%	17%	100%
gestapeld	50%	27%	24%	100%
Totaal	41%	40%	18%	100%

Tabel H7.2: Mijn woning moet energiezuiniger worden

	mee eens	mee oneens	weet niet / geen mening	Totaal
Eigendom				
koopwoning	56%	22%	22%	100%
huurwoning	59%	13%	29%	100%
huurwoning corporatie	*59%*	*12%*	*28%*	*100%*
huurwoning overig	*56%*	*16%*	*30%*	*100%*
Bouwjaar				
Voor 1945	66%	17%	17%	100%
1945-1960	69%	10%	22%	100%
1961-1970	64%	16%	20%	100%
1971-1980	55%	16%	29%	100%
1981-1990	60%	18%	23%	100%
1991-2000	47%	29%	23%	100%
2001-2010	41%	28%	31%	100%
>2010	19%	47%	34%	100%
Woningtype				
vrijstaand/2kap	58%	20%	21%	100%
rijtje	63%	16%	21%	100%
gestapeld	40%	27%	33%	100%
Totaal	57%	19%	24%	100%

Figuur H7.1: Bereidheid van eigenaar-bewoners om in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te nemen



Tabel H7.3: Aspecten waar doorstromers die duurzaamheid belangrijk vinden op letten bij zoeken naar andere woning

	Tot 65 jaar	Vanaf 65 jaar	Zoekt huur	Zoekt koop	Geen voorkeur huur koop	Totaal
energielabel van de woning	52%	52%	*	47%	*	52%
dubbelglas / HR++glas	71%	51%	*	56%	*	65%
vloer-, gevel- of dakisolatie	33%	38%	*	32%	*	34%
spouwmuurisolatie	25%	9%	*	20%	*	20%
installatie voor duurzame warmte (zonneboiler, warmtepomp)	30%	41%	*	38%	*	34%
HR-combiketel	13%	20%	*	17%	*	15%
zonnepanelen	21%	22%	*	28%	*	22%
groen dak (dak begroeid met gras, vetplanten / sedum, andere planten)	3%	0%	*	3%	*	2%
gasloze woning	14%	37%	*	22%	*	20%
anders	8%	5%	*	7%	*	7%

*te lage celvulling

Tabellen H8 Bijzondere woonvormen

Tabel H8.1: Interesse in bijzondere woonvormen onder huishoudens met een verhuiswens

	starters	doorstromers <65	doorstromers 65+
verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	32%	37%	18%
tiny house: compacte, zelfstandige grondgebonden woning van 25-50 m2	18%	6%	5%
zelfbouw; eigen bouwkavel	16%	30%	9%
CPO: zelfbouw in een project met andere zelfbouwers	6%	24%	12%
kleinschalig woonzorgproject	0%	6%	26%
wonen met alleen gelijkgestemden (bijvoorbeeld leeftijdgenoten)	7%	7%	20%
zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte	9%	7%	14%
meergeneratie-woning: woning die je deelt met familie (bijv. (schoon)ouders). Elk woondeel heeft eigen voordeur.	5%	8%	7%
tijdelijke woonruimte: voor maximaal 2 jaar	14%	2%	1%
anti-kraak woning	12%	0%	0%
'friends-wonen': iedere bewoner heeft een eigen kamer. Daarnaast delen ze de woonkamer, keuken, badkamer en balkon.	7%	1%	1%
micro-appartement: compact, zelfstandig appartement van 25-50 m2	0%	4%	6%
anders, namelijk:	6%	6%	9%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	34%	32%	35%
Totaal verhuisgeneigden	900	2.900	1.100

Tabel H8.2: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde starters naar huishoudenskenmerken

	Nummer 1	**Nummer 2**	**Nummer 3**
Thuiswonende jongeren	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	tiny house	zelfbouw; eigen bouwkavel
Leeftijd			
18 t/m 23 jaar	56%	*	*
24 t/m 30 jaar	44%	*	*
Huishoudensamenstelling na verhuizing			
Eenpersoonshuishouden	66%	*	*
meerpersoonshuishouden	34%	*	*
Inkomen			
tot €1.600	*46%***	*	*
€1.600 - 2.200	*31%***	*	*
€2.200 - 2.700	*8%***	*	*
€2.700 - 3.100	*0%***	*	*
€3.100 - 4.600	*12%***	*	*
vanaf €4.600	*4%***	*	*

*te lage celvulling

**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H8.3: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers <65 jaar naar huishoudens- en woningkenmerken

	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Doorstromers < 65 jaar	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	zelfbouw; eigen bouwkavel	CPO: zelfbouw in een project met andere zelfbouwers
Leeftijd			
t/m 29 jaar	12%	9%	7%
30 t/m 54 jaar	57%	67%	63%
55 t/m 64 jaar	32%	25%	31%
Huishoudensamenstelling			
alleenstaand <65 jaar	20%	7%	10%
meerpersoons met kinderen <65 jaar	42%	61%	51%
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	39%	32%	40%
Inkomen			
tot €1.600	3%	0%	*0%***
€1.600 - 2.200	26%	10%	*7%***
€2.200 - 2.700	16%	8%	*2%***
€2.700 - 3.100	2%	2%	*10%***
€3.100 - 4.600	29%	37%	*49%***
vanaf €4.600	24%	43%	*32%***
Eigendom huidige woning			
huurwoning	30%	11%	5%
koopwoning	70%	89%	95%
Woningtype huidige woning			
vrijstaand/2kap	15%	30%	22%
rijtje	56%	57%	64%
gestapeld	20%	7%	9%
overig	8%	6%	5%

**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H8.4: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers >65 jaar naar huishoudens- en woningkenmerken

	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Doorstromers 65+	kleinschalig woonzorgproject	wonen met alleen gelijkgestemden (bijvoorbeeld leeftijdgenoten)	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek
Leeftijd			
65 t/m 74 jaar	43%	*76%***	*84%***
75 jaar of ouder	58%	*24%***	*16%***
Huishoudensamenstelling			
alleenstaand >= 65 jaar	44%	*49%***	*43%***
meerpersoons >= 65 jaar	56%	*52%***	*57%***
Inkomen			
tot €1.600	20%	*	*
€1.600 - 2.200	30%	*	*
€2.200 - 2.700	20%	*	*
€2.700 - 3.100	5%	*	*
€3.100 - 4.600	15%	*	*
vanaf €4.600	10%	*	*
Eigendom huidige woning			
huurwoning	43%	*31%*	*21%*
koopwoning	57%	*69%*	*79%*
Woningtype huidige woning			
vrijstaand/2kap	18%	*27%*	*36%*
rijtje	45%	*53%*	*50%*
gestapeld	18%	*13%*	*7%*
overig	18%	*7%*	*7%*

*te lage celvulling
**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Tabel H8.5: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde starters naar gewenste woningkenmerken

	Nummer 1	**Nummer 2**	**Nummer 3**
Thuiswonende jongeren	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	tiny house	zelfbouw; eigen bouwkavel
Eigendom			
Huurwoning	53%	*	*
koopwoning	25%	*	*
geen voorkeur	22%	*	*
Eengezins/meergezins			
enkel interesse grondgebonden	27%	*	*
enkel interesse gestapeld	37%	*	*
geen voorkeur	37%	*	*
		*	*
Woningtype (meer antwoorden mogelijk)		*	*
woning in rijtje	48%	*	*
hoekwoning	36%	*	*
2-onder-1-kap	29%	*	*
vrijstaande woning	13%	*	*
flat, appartement	68%	*	*
benedenwoning	19%	*	*
bovenwoning / maisonnette	16%	*	*
kamer(s)	0%	*	*
anders		*	*
		*	*
Gewenst aantal kamers		*	*
1 kamer	7%	*	*
2-3 kamers	71%	*	*
4-5 kamers	23%	*	*
6+ kamers	0%	*	*
Gewenste huurprijs			
tot €424	*	*	*
€424-607	*	*	*
€607-720	*	*	*
meer dan €720	*	*	*
	*	*	*
Gewenste koopprijs	*	*	*
minder dan €185.000	*	*	*
€185- 225.000	*	*	*
€225- 275.000	*	*	*
€275- 350.000	*	*	*
€350- 500.000	*	*	*
meer dan €500.000	*	*	*

*te lage celvulling

Tabel H8.6: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde doorstromers <65 jaar naar gewenste woningkenmerken

	Nummer 1	**Nummer 2**	**Nummer 3**
Doorstromers <65 jaar	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	zelfbouw; eigen bouwkavel	CPO: zelfbouw in een project met andere zelfbouwers
Eigendom			
Huurwoning	26%	5%	7%
koopwoning	61%	85%	78%
geen voorkeur	14%	10%	15%
Eengezins/meergezins			
enkel interesse grondgebonden	56%	90%	69%
enkel interesse gestapeld	29%	6%	18%
geen voorkeur	15%	4%	13%
Woningtype (meer antwoorden mogelijk)			
woning in rijtje	27%	14%	17%
hoekwoning	33%	36%	29%
2-onder-1-kap	39%	50%	38%
vrijstaande woning	40%	64%	51%
flat, appartement	33%	8%	17%
benedenwoning	18%	2%	15%
bovenwoning / maisonnette	7%	0%	0%
kamer(s)	0%	0%	0%
anders	6%	14%	20%
Gewenst aantal kamers			
1 kamer	0%	0%	0%
2-3 kamers	38%	14%	20%
4-5 kamers	44%	44%	52%
6+ kamers	19%	42%	28%
Gewenste huurprijs	*	*	*
< € 424	*	*	*
€ 424-607	*	*	*
€ 607-720	*	*	*
> € 720	*	*	*
	*	*	*
Gewenste koopprijs			
minder dan €185.000	6%	3%	3%
€185- 225.000	2%	0%	2%
€225- 275.000	2%	2%	9%
€275- 350.000	24%	7%	16%
€350- 500.000	40%	39%	31%
meer dan €500.000	27%	48%	40%

*te lage celvulling

Tabel H8.7: Top 3 belangstelling bijzondere woonvormen verhuisgeneigde >65 jaar naar gewenste woningkenmerken

	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Doorstromers 65+	kleinschalig woonzorgproject	wonen met alleen gelijkgestemden (bijvoorbeeld leeftijdgenoten)	verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek
Eigendom			
huurwoning	57%	*55%***	*39%***
koopwoning	15%	*33%***	*35%***
geen voorkeur	28%	*13%***	*25%***
Eengezins/meergezins			
enkel interesse grondgebonden	0%	*0%***	*8%***
enkel interesse gestapeld	80%	*86%***	*62%***
geen voorkeur	20%	*14%***	*31%***
Woningtype (meer antwoorden mogelijk)			
woning in rijtje	6%	*5%***	*16%***
hoekwoning	8%	*5%***	*11%***
2-onder-1-kap	8%	*5%***	*11%***
vrijstaande woning	4%	*0%***	*14%***
flat, appartement	68%	*80%***	*72%***
benedenwoning	42%	*27%***	*35%***
bovenwoning / maisonnette	8%	*8%***	*0%***
kamer(s)	0%	*0%***	*0%***
anders	26%	*23%***	*20%***
Gewenst aantal kamers			
1 kamer	0%	*0%***	*0%***
2-3 kamers	86%	*81%***	*85%***
4-5 kamers	14%	*19%***	*15%***
6+ kamers	0%	*0%***	*0%***
Gewenste huurprijs	*	*	*
< € 424	*	*	*
€ 424-607	*	*	*
€ 607-720	*	*	*
> € 720	*	*	*
	*	*	*
Gewenste koopprijs			
minder dan €185.000			
€185- 225.000	*	*	*
€225- 275.000	*	*	*
€275- 350.000	*	*	*
€350- 500.000	*	*	*
meer dan €500.000	*	*	*

*te lage celvulling
**N<30 Cursief en grijs: laag aantal respondenten, resultaten indicatief

Provinciale Prognoses 2020

Vergeleken met de vorige prognose (uit 2017) ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. Dit komt vooral door hogere binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi. Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe.

Bevolkingsgroei

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden te maken met een geringe bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af. Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is bijna 27% 65 jaar of ouder, tegen 20% in 2020. De hoogste leeftijdsgroepen, 75 jaar en ouder, groeien het sterkst en landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden.
"We staren ons zeker niet blind op alleen de aantallen", stelt gedeputeerde Erik Ronnes van Ruimte en Wonen nadrukkelijk. "Het woningbouwprogramma willen we vooral ook inzetten om de kwaliteit van de omgeving waarin we wonen en werken te versterken, door in onze steden en dorpen te kijken naar mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en transformeren. En ook voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Daarnaast is het van belang nieuwe woonvormen te ontwikkelen die bijvoorbeeld inspelen op de vergrijzing."

"Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en door het sluiten van verpleeghuizen is dit ook nodig. Dit betekent ook dat de huizen geschikt moeten zijn om zorg en welzijn meer en meer in de woning te regelen, of dat het in de directe omgeving wordt aangeboden. Het gaat om een totaal systeem rond goed en zelfstandig wonen. En op het vlak, hebben we een forse opgave. De provincie zet hier groot op in samen met gemeenten maar ook maatschappelijke organisaties, zoals bijvoorbeeld de KBO."

Binnenlandse en buitenlandse migratieontwikkelingen

De komende tijd wordt verwacht dat er vanuit andere delen van Nederland meer mensen naar Brabant komen dan dat er vertrekken: gemiddeld (per saldo) zo'n 2.750 personen per jaar. Dit is in lijn met de laatste jaren.
Het buitenlandse migratiesaldo – het verschil tussen het aantal immigranten en emigranten – is de laatste jaren sterk toegenomen, tot ongeveer 15.000 in 2019. Ook de komende jaren worden – na een terugval door de 'corona-effecten'– positieve buitenlandse migratiesaldi verwacht, waarbij het gemiddeld jaarlijkse saldo terugloopt van zo'n 10.000 personen tussen 2020 en 2030 tot ruim 7.000 in de jaren daarna.

De effecten van de corona-crisis en de stikstofmaatregelen zijn in deze prognose nog amper zichtbaar. "Het is dus afwachten wat de effecten voor Brabant daadwerkelijk zullen zijn", zegt gedeputeerde Ronnes. "Eén ding is duidelijk, de vraag naar woningen is groot en dus ook de urgentie om er met alle betrokken partijen samen werk te maken van woningbouw."

https://bevolkingsprognose.brabant.nl/

Bron: Brabant.nl