



Woonwensen 2015

Gemeente 's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch
Afdeling Onderzoek & Statistiek
juni 2016

Inhoud

0. Samenvatting	5
0.1 Woonwensen van starters en doorstromers samengevat	7
1. Inleiding	11
2. Huishoudens en hun woonsituatie	13
2.1 Doelgroep van beleid	13
2.2 Betaalbaarheid en scheefheid	16
2.3 Bouwwijze en aantal kamers	23
2.4 Lage middeninkomens	25
2.5 Woonsituatie van senioren	27
2.6 Alleenstaanden	30
3. Woonsatisfactie en verhuisgeneigdheid	33
3.1 Tevredenheid met woning en woonomgeving	33
3.2 Verhuisgeneigdheid	41
3.3 Verhuismotieven	47
3.4 Wonen en zorg	55
3.5 Aankoop van de eigen huurwoning	56
4. Gewenste woning en woonomgeving	59
4.1 Huurwoning of koopwoning	59
4.2 Gewenste prijsklasse	61
4.3 Gewenst woningtype	66
4.4 Particulier opdrachtgeverschap	70
4.5 Wensen van verhuisgeneigde lage middeninkomens	74
4.6 Wensen van verhuisgeneigde senioren	75
4.7 Wensen van verhuisgeneigde alleenstaanden	78
4.8 Gewenste woonlocatie	80
5. Vraag en aanbod	85
5.1 Doorstromers tot 65 jaar	85
5.2 Doorstromers van 65 jaar en ouder	87
5.3 Starters	89
5.4 Saldo van vraag en aanbod	92

Deel II	De stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel nader beschouwd	96
6.	Woonwensen in de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel	97
6.1	Huishoudens en hun woonsituatie	97
6.2	Verhuisgeneigdheid	100
6.3	Verhuismotieven	102
6.4	Wonen en zorg	104
6.5	Gewenste woning	105
6.6	Gewenste woonomgeving	109
6.7	Vraag en aanbod	110
Bijlage 1	Begrippenlijst	111
Bijlage 2	Onderzoekverantwoording	113
Bijlage 3	Vergelijking stad 's-Hertogenbosch en kernen Nuland en Vinkel	115

0. Samenvatting

Elke vier jaar houdt de gemeente 's-Hertogenbosch een woonwensenonderzoek onder haar inwoners. Zijn inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch tevreden met hun huidige woning en woonomgeving? Wie willen er verhuizen en waarom? Wat willen mensen als zij verhuizen en waar willen zij wonen? Aan het woonwensenonderzoek in 2015 hebben 1.935 inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch meegewerkt.

Het woonwensenonderzoek is een kwalitatieve aanvulling op de regionale woningmarktmonitor. Bij de analyse van de resultaten staan drie doelgroepen centraal: starters (18 tot 30 jaar), huishoudens tot 65 jaar en huishoudens van 65 jaar en ouder.

Het onderzoek wordt gebruikt om te bepalen wat de toekomstige woningbehoefte en gewenste woningbouwprogrammering is in de gemeente. Ook biedt het een basis voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De belangrijkste conclusies op een rij

1. De inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn in het algemeen zeer tevreden over hun woning en woonomgeving.
2. Er zijn circa 9.000 thuiswonende jongeren, waarvan er 7.400 (mogelijke) willen verhuizen. 76% van de starters wil bij een verhuizing het liefst in de gemeente 's-Hertogenbosch blijven wonen. Deze starters hebben doorgaans een beperkt budget en zijn op zoek naar kleine, betaalbare woningen. Het merendeel wil bij het verlaten van het ouderlijk huis een woning gaan huren. Verhuisbewegingen laten echter zien dat starters in duurdere en grotere woningen terecht komen dan zij eigenlijk zouden willen.
3. Van de 65.100 zelfstandig wonende huishoudens zijn er 20.000 die (mogelijk) willen verhuizen. 68% van de doorstromers met een verhuyswens wil het liefst in de gemeente 's-Hertogenbosch blijven wonen. Huurders zijn over het algemeen meer verhuysgeneigd dan eigenaar-bewoners en bewoners van appartementen hebben vaker verhuysplannen dan bewoners van grondgebonden woningen.
4. De helft van de doorstromers met een verhuyswens heeft een koopwens (circa 10.000 huishoudens) en een nagenoeg even groot deel wil grondgebonden wonen (circa 10.300 huishoudens). 16% van de verhuysgeneigde doorstromers heeft expliciete voorkeur voor nieuwbouw en tweederde heeft geen voorkeur.
5. Hoe lager de leeftijd van doorstromers, des te groter hun voorkeur voor kopen. Vanaf 55 jaar slaat de balans om naar een voorkeur voor huren.
6. Huishoudens van 65 jaar of ouder willen zo lang mogelijk zelfstandig (blijven) wonen. Verhuizen is eerder een kwestie van moeten dan van willen. Slechts 5% van de 65-plus huishoudens wil zeker verhuizen. De groep die dat misschien wil is groter. Huurders die 65 jaar of ouder zijn, zijn even verhuysgeneigd als eigenaar-bewoners. Huishoudens die in een appartement wonen, zijn minder verhuysgeneigd.

7. Bij een verhuizing laten ouderen doorgaans een ruime, grondgebonden woning achter. Hun voorkeur gaat uit naar een kleinere woning. Het liefst gaan zij huren, maar een deel wil ook wel kopen.
8. De toegankelijkheid van de woning is van belang voor 65-plussers. Driekwart van de ouderen met een verhuishwens wil bij een verhuizing een nultredenwoning. De helft van hen woont nu nog niet in een dergelijke woning
9. Naarmate huishoudens ouder zijn, zijn zij kritischer en minder bereid concessies te doen ten aanzien van hun woonwensen.

0.1 Woonwensen van starters en doorstromers samengevat

	Starters	Doorstromers < 65 jaar	Doorstromers > 65 jaar
Huishoudens en huidige woonsituatie 	9.000 thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar	48.900 huishoudens 29.700 in koopwoning 95% (zeer) tevreden over woning 94% (zeer) tevreden over woonomgeving	16.100 huishoudens, waarvan ongeveer 7.200 75-plussers 7.700 in koopwoning, waarvan ongeveer 2.900 75-plussers 98% (zeer) tevreden over woning 95% (zeer) tevreden over woonomgeving
Verhuishwens 	53% wil zeker en 30% wil mogelijk verhuizen 7.400 thuiswonende jongeren met verhuisplannen 88% van de verhuiscapaciteit is ook actief op zoek naar een woning	11% wil zeker en 22% wil mogelijk verhuizen 16.200 huishoudens met verhuisplannen 40% in huurwoning wil (mogelijk) verhuizen 28% in koopwoning wil (mogelijk) verhuizen 40% in gestapelde bouw wil (mogelijk) verhuizen 30% in grondgebonden woning wil (mogelijk) verhuizen 86% van de verhuiscapaciteit is ook actief op zoek naar een woning	6% wil zeker en 20% wil mogelijk verhuizen 3.800 huishoudens met verhuisplannen, waarvan 1.500 75-plussers 25% in huurwoning wil (mogelijk) verhuizen 27% in koopwoning wil (mogelijk) verhuizen 20% in gestapelde bouw wil (mogelijk) verhuizen 30% in grondgebonden woning wil (mogelijk) verhuizen 83% van de verhuiscapaciteit is ook actief op zoek naar een woning - van de <u>65-74 jarigen</u> wil 26% (mogelijk) verhuizen, in huurwoningen is dat 35% in koopwoningen 28%. In grondgebonden woningen wil 33% (mogelijk) verhuizen, in de gestapelde bouw is dat 19% - van de <u>75-plussers</u> wil 21% (mogelijk) verhuizen, in huurwoningen is dat 23%, in koopwoningen 19%. In grondgebonden woningen wil 24% (mogelijk) verhuizen, in de gestapelde bouw is dat 22%

	Starters	Doorstromers <65 jaar	Doorstromers >65 jaar
Belangrijkste verhuismotieven 	- wil zelfstandig wonen (65%) - wil samenwonen (25%)	Ten aanzien van woning: - wil ander woningtype (63%) - wil woning met tuin (45%) - woning is te duur (32%) - woning te klein (30%) Ten aanzien van omgeving: - overlast verkeer (23%) - overlast buurtbewoners (23%) - overlast door vandalisme/ criminaliteit (20%) - te weinig parkeergelegenheid (20%)	Ten aanzien van woning: - wil ander woningtype (57%) - woning is te groot (41%) - woning is niet geschikt voor ouderen (35%) Ten aanzien van omgeving: - te weinig winkels (19%) - overlast verkeer (16%) - overlast door vandalisme/ criminaliteit (11%) - overlast buurtbewoners (10%)
Gewenste eigendomsvorm en prijs 	75% wil huren 71% van huurders wil huurprijs tot €580 en 23% wil huurprijs van €580-710 25% wil kopen 60% van kopers wil koopprijs tot €185.000 20% van kopers wil koopprijs €185.000-225.000	42% wil huren, van hen 50% huurprijs tot €580 en 33% huurprijs van €580 tot €710 58% wil kopen, van hen 52% tot €275.000	74% wil huren, van hen 46% huurprijs tot €580 en 36% huurprijs van €580 tot €710 26% wil kopen, van hen 40% tot €275.000 71% van de <u>65-74 jarigen</u> wil huren, waarvan 47% tot €580 82% van de <u>75-plussers</u> wil huren, waarvan 67% tot €580
Gewenst woningtype 	67% wil gestapelde bouw 7% expliciet voorkeur voor nieuwbouw, 86% geen voorkeur	64% wil grondgebonden wonen 15% expliciet voorkeur voor nieuwbouw, 67% geen voorkeur	83% wil gestapelde bouw 76% wil nultreden woning, onder 65-74 jarigen is dat 74%, onder 75-plussers 87% 20% expliciet voorkeur voor nieuwbouw, 66% geen voorkeur

Gewenste woonomgeving 	Starters • 76% blijft het liefst in de gemeente wonen • 30% blijft het liefst in huidige buurt wonen • 52% wil in of nabij het centrum wonen (op maximaal 15 minuten lopen) • 30% heeft geen voorkeur voor woonlocatie	Doorstromers <65 jaar • 65% blijft het liefst in de gemeente wonen • 34% blijft het liefst in huidige buurt wonen • 52% wil in of nabij centrum wonen (op maximaal 15 minuten lopen) • 24% heeft geen voorkeur voor woonlocatie	Doorstromers >65 jaar • 75% blijft het liefst in de gemeente wonen • 47% blijft het liefst in huidige buurt wonen • 69% wil in of nabij het centrum wonen (op maximaal 15 minuten lopen van centrum wonen) • 10% heeft geen voorkeur voor woonlocatie
Bijstellen wensen 	• 84% is bereid specifieke wensen bij te stellen om snel aan een andere woning te komen	• 67% is bereid om specifieke wensen bij te stellen om snel aan een andere woning te komen	• 44% is bereid om specifieke wensen bij te stellen om snel aan een andere woning te komen

1. Inleiding

Vraag staat centraal

De gemeenten en corporaties in de regio Noordoost Brabant beschikken over een regionale woningmarktmonitor waarmee de ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen worden gevolgd. De informatie in de woningmarktmonitor is afkomstig van gegevensbronnen die bij de gemeenten aanwezig zijn (o.a. GBA/BRP-bestanden, WOZ-bestanden), van het CBS en van de woningcorporaties. Om aanvullende informatie te verkrijgen over de woontevredenheid, de verhuiscapaciteit en de woonwensen, wordt eens in de vier jaar een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

Online onderzoek in acht gemeenten

Aan het woonwensenonderzoek 2015 hebben, behalve de gemeente 's-Hertogenbosch, de gemeenten Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, Oss, Schijndel en Vught meegedaan. Het woonwensenonderzoek 2015 sluit goed aan bij de eerdere woonwensenonderzoeken (2003, 2007 en 2011). Een groot deel van de onderzoeksvragen is gelijk. Bewoners konden de vragenlijst via internet invullen. Aanvullend is nog een aantal bewoners telefonisch benaderd. Op deze wijze is een goede vertegenwoordiging verkregen van de verschillende groepen (en daarbinnen de verhuiscapaciteit), die worden onderscheiden in het onderzoek: starters (18 tot en met 30 jaar), huishoudens jonger dan 65 en huishoudens van 65 jaar en ouder. Het veldwerk voor het woonwensenonderzoek is uitgevoerd door Companen. De enquêtegegevens zijn bewerkt en geanalyseerd door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Woonwensen gemeente 's-Hertogenbosch

In deze rapportage staan de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in de gemeente 's-Hertogenbosch centraal. Het veldwerk vond plaats in de maanden februari en maart 2015. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft in 2011 ook meegedaan aan het woonwensenonderzoek. Waar relevant wordt een vergelijking gemaakt met de uitkomsten uit 2011.

1.934 bewoners hebben meegedaan

In totaal hebben 1.934 bewoners uit de gemeente 's-Hertogenbosch (inclusief Nuland en Vinkel) meegewerkt aan het woonwensenonderzoek. Daarvan zijn 1.619 zelfstandig wonende huishoudens en 315 thuiswonende jongeren tussen 18 en 30 jaar. De respons van zelfstandig wonende huishoudens tot 65 jaar bedraagt 25%, voor de zelfstandig wonende huishoudens vanaf 65 jaar is dat 30% en voor de thuiswonende jongeren 12%. Dit is voldoende om uitspraken te kunnen doen voor de verschillende doelgroepen.

De rapportage bestaat uit twee delen en is als volgt opgebouwd:

In het eerste deel (hoofdstuk 2 tot en met 5) staan de resultaten van het woonwensenonderzoek voor de gehele gemeente 's-Hertogenbosch centraal.

- hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken van de huishoudens in de gemeente en hun huisvestingssituatie. Thema's zijn: 'doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid', 'scheefwonen', 'woonsituatie van de lage middeninkomens', de 'woonsituatie van senioren' en de 'woonsituatie van alleenstaanden'.
- hoofdstuk 3 gaat over woontevredenheid en verhuiscapaciteit. Aan de bewoners is gevraagd hoe tevreden zij zijn over hun huidige woning en woonomgeving. Er wordt een relatie gelegd met verhuiscapaciteit en met de motieven om te willen verhuizen. Twee andere thema's die aan bod komen zijn 'wonen en zorg' en 'verkoop van huurwoningen aan zittende huurders'.
- de woonwensen van de verhuiscapaciteit komen aan bod in hoofdstuk 4. Er wordt zowel gekeken naar gewenste eigendomsvorm, bouwwijze, prijsklasse en woonomgeving. Verder

komen de thema's 'particulier opdrachtgeverschap', 'woonwensen van lage middeninkomens', 'woonwensen van senioren' en 'woonwensen van alleenstaanden' aan de orde.

- in hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod van woningen met elkaar vergeleken om de knelpunten op de lokale woningmarkt zichtbaar te maken. Woonwensen worden hiervoor afgezet tegen de werkelijke verhuizingen in de jaren 2010 t/m 2013.

Per 1 januari 2015 is de gemeente 's-Hertogenbosch uitgebreid met de kernen Nuland en Vinkel. Het tweede deel van deze rapportage (hoofdstuk 6) gaat in op de belangrijkste verschillen in woonwensen tussen inwoners uit de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel.

Als bijlagen zijn een begrippenlijst, een verantwoording van het onderzoek en specifieke tabellen opgenomen waarin de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel worden vergeleken.

Leeswijzer bij de tabellen

De tabellen in dit rapport zijn in veel gevallen voorzien van een totaalkolom met absolute aantallen. Waar mogelijk zijn deze cijfers ontleend aan de Databank Woningmarktmonitor. Niet alle relevante huishoudens- en woningkenmerken zijn daarin echter opgenomen, zodat sommige aantallen geraamd zijn op basis van de uitkomsten van het onderzoek.

Aantallen zijn steeds afgerond op honderdtallen. Vanwege deze afronding wijken optellingen soms af van het totaal.

De enquêteresultaten worden doorgaans gepresenteerd als een percentage. Het is mogelijk, dat daarbij incidenteel onlogische of extreme waarden worden aangetroffen. In het algemeen is dat het gevolg van een gering aantal waarnemingen, tenzij in de tekst een andere verklaring wordt gegeven. Tot slot moet bij de interpretatie van de cijfers bedacht worden dat het gaat om een steekproef, waardoor de gepresenteerde percentages een soms vrij forse bandbreedte kennen.

2. Huishoudens en hun woonsituatie

De Databank Woningmarktmonitor bevat een grote hoeveelheid zeer gedetailleerde gegevens over woningen en huishoudens in de regio. Deze gegevens zijn gebruikt om het raamwerk te creëren, waaraan de uitkomsten van dit woonwensenonderzoek gerelateerd worden. Op deze wijze kunnen de percentages uit de enquête vertaald worden in absolute aantallen. Soms zijn dat tamelijk grove benaderingen van de werkelijkheid, vooral als het aantal waarnemingen in het onderzoek gering is. Maar over het geheel genomen ontstaat er op deze wijze toch een samenhangend beeld van de lokale en regionale woningmarkt.

De Databank Woningmarktmonitor bevat niet alle gegevens over woningen en huishoudens die van belang zijn voor het woonbeleid. Eén van de doelstellingen van het woonwensenonderzoek is daarom om ontbrekende informatie zoveel mogelijk aan te vullen. Het gaat daarbij vooral om informatie over de sociaaleconomische positie van huishoudens in relatie tot hun woonsituatie, en om enkele kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad. De uitwerking van het onderzoek in dit hoofdstuk beperkt zich dan ook voornamelijk tot deze thema's.

2.1 Doelgroep van beleid

Op 1 januari 2014 telde de gemeente 's-Hertogenbosch, inclusief Nuland en Vinkel, 65.100 zelfstandig wonende huishoudens¹. Een deel van deze huishoudens heeft een lager inkomen en wordt gerekend tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. De omvang van deze doelgroep is van belang voor het bepalen van de minimale grootte van de 'kernvoorraad', de voorraad huurwoningen met een kale huur tot € 576,87 (prijspeil 2015)².

De doelgroep van beleid wordt afgebakend aan de hand van de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag (zie bijlage 1: Begrippenlijst). Dit is de *primaire* doelgroep. Ook huishoudens met een iets hoger inkomen zijn voor een deel aangewezen op de betaalbare huurvoorraad. Zij worden gerekend tot de zogeheten '*verruimde of secundaire* doelgroep'. Het gaat hier om huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 34.911 of een netto maandinkomen van maximaal € 1.960.

Doelgroep van beleid		
	<i>Huishoudens</i>	<i>Belastbaar inkomen</i>
Primaire doelgroep	Eenpersoonshuishoudens	< €21.950
	Meerpersoonshuishoudens	< €29.800
Verruimde doelgroep	Alle huishoudens die niet tot primaire doelgroep behoren	< €34.911
Middeninkomens	Alle huishoudens	€34.911-€44.000
Lage middeninkomens	Alle huishoudens	€34.911-€38.950
Hoge middeninkomens	Alle huishoudens	€38.950-€44.000

¹ Het aantal huishoudens op 1 januari 2014 (inclusief Nuland en Vinkel) is gebruikt als basis voor de aantallen in de tabellen. Op 1 januari 2015 telde de gemeente 's-Hertogenbosch 66.300 zelfstandig wonende huishoudens.

² In dit onderzoek wordt, in navolging van de antwoordcategorieën in de vragenlijst, de prijsgrens € 580 gehanteerd.

33% van de doelgroep is 65-plus en 60% alleenstaand

Volgens de uitkomsten van het onderzoek, behoort ongeveer een kwart van de huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch tot de primaire doelgroep van beleid en 15% tot de verruimde doelgroep. Het gaat om respectievelijk 15.700 en 9.500 huishoudens. De doelgroep van beleid bestaat voor eenderde uit ouderen: 35% van de primaire en 31% van de verruimde doelgroep is 65 jaar of ouder. Verder omvat de primaire en verruimde doelgroep relatief veel alleenstaanden: bijna 60% van hen is alleenstaand tegenover 18% van de huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid behoren.

In vergelijking met de verdeling in het woonwensenonderzoek uit 2011, zijn er minder huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren. Dit heeft vooral te maken met het kleiner worden van de verruimde doelgroep (in 2011: 12.400 huishoudens, 20% van het totaal aantal huishoudens). De primaire doelgroep is sinds 2011 iets groter geworden (in 2011: 15.100 huishoudens, 25% van het totaal aantal huishoudens).

Tabel 2.1: Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	900	1.200	4.200	6.300
30-54 jaar	5.700	3.200	22.200	31.200
55-64 jaar	2.900	1.800	6.700	11.400
65-74 jaar	2.800	1.400	4.600	8.900
75 jaar e.o.	3.200	1.700	2.300	7.200
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	5.800	3.600	5.100	14.500
alleenstaand >= 65 jaar	4.000	1.500	2.000	7.600
meerpers. met kinderen < 65 jaar	2.900	1.500	16.700	21.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	1.500	1.200	10.500	13.300
meerpers. >= 65 jaar	1.400	1.500	5.700	8.600
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	9.900	5.200	7.000	22.100
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	2.000	1.200	3.400	6.600
tweeverdieners	3.400	3.000	29.900	36.300
Inkomensbron				
betaalde arbeid <65 jaar	4.900	4.900	29.400	39.300
betaalde arbeid >65 jaar	<100	-	300	400
uitkering <65 jaar	5.000	1.500	3.000	9.600
uitkering/pensioen >65 jaar	5.500	3.000	7.400	15.800
Totaal	15.700	9.500	39.900	65.100

Bijna 30% van de doelgroep woont in een koopwoning

65% van alle huurwoningen en bijna één op de vijf koopwoningen wordt bewoond door een huishouden uit de doelgroep van beleid. Van de 15.700 primaire doelgroepshuishoudens wonen er 3.000 in een koopwoning. Van de verruimde doelgroep zijn dat er 4.100 van de 9.500. Vooral in kleine en gestapelde woningen is het aantal huishoudens uit de doelgroep van beleid relatief groot.

Tabel 2.2: Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Eigendomsverhouding				
huurwoning	12.700	5.400	9.400	27.500
<i>corporatie</i>	<i>11.700</i>	<i>5.000</i>	<i>7.000</i>	<i>23.700</i>
<i>particulier</i>	<i>1.000</i>	<i>400</i>	<i>2.400</i>	<i>3.800</i>
koopwoning	3.000	4.100	30.500	37.600
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	1.700	1.500	11.100	14.300
rijtje	6.800	4.500	16.200	27.500
gestapeld	7.800	3.900	11.500	23.200
Aantal kamers*				
1-3 kamers	6.200	3.000	7.500	16.700
4-5 kamers	7.500	5.000	25.700	38.200
6+ kamers	900	1.100	8.200	10.200
Huurprijsklasse				
tot €400	2.300	1.000	800	4.100
€400-580	8.100	3.400	3.400	14.900
€581-710	2.200	800	2.900	5.900
meer dan €710	100	200	2.300	2.600
Waarde koopwoning				
tot €225.000	1.600	2.500	9.600	13.700
€225-275.000	300	700	6.200	7.300
€275-350.000	600	600	6.300	7.500
meer dan €350.000	500	500	8.100	9.100
Totaal	15.700	9.500	39.900	65.100

2.2 Betaalbaarheid en scheefheid

Huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€2.000) moeten betaalbaar kunnen wonen. Voor deze groep zijn dus voldoende huurwoningen nodig onder de huurtoeslaggrens of koopwoningen tot circa € 225.000.

Scheefwonen

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.

Ongeveer 4.200 huishoudens met een hoger inkomen wonen in een betaalbare huurwoning

De woningvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch telt circa 19.000 huurwoningen met een netto huur tot € 580 per maand. Deze woningen vormen de 'kernvoorraad'. Ruim 20% van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 2.000 (in 2011 was dat ruim een kwart). Verondersteld mag worden dat velen van hen meer zouden kunnen betalen. De meesten hebben een inkomen tot anderhalf keer modaal.

2.300 huurders wonen in een relatief dure woning

Ongeveer 15% van de huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, wonen in een huurwoning van meer dan € 580 per maand (zie tabel 2.2). Het gaat om 2.300 huishoudens. Dat wil overigens niet meteen zeggen dat ze die eigenlijk niet zouden kunnen betalen. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om ouderen die hun vorige huis verkocht hebben en een vermogen hebben of huishoudens met een ander uitgavenpatroon.

7.100 huishoudens uit doelgroep wonen in een koopwoning

Circa 28% van de doelgroep huishoudens woont in een koopwoning. Dit zijn afgerond 7.100 huishoudens. Bijna een kwart van hen woont in een koopwoning tot € 185.000, ruim 35% in een koopwoning van € 185.000 tot € 225.000 en 15% in een koopwoning van € 225.000 tot € 275.000. Van de circa 5.300 goedkope koopwoningen (tot € 185.000), worden er 3.400 bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid behoren.

Nieuwe woningwet

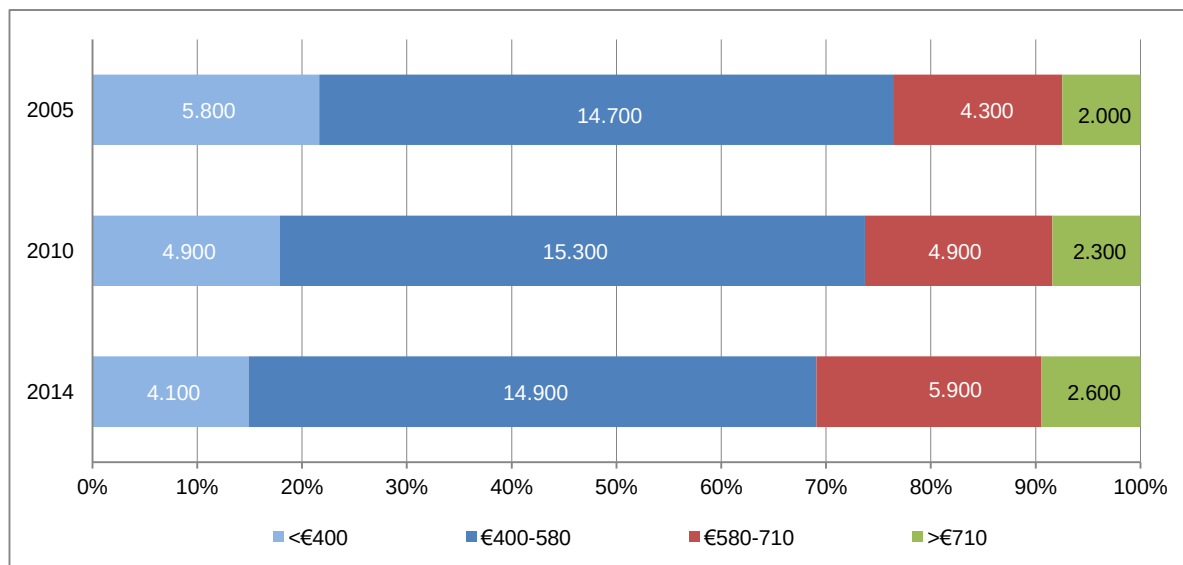
Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Volgens deze wet moeten sociale huurwoningen (huur tot € 710) aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 worden verhuurd (primaire en verruimde doelgroep). Daarnaast moet met ingang van 1 januari 2016 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens (primaire doelgroep) die een woning toegewezen krijgen, worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.³

Samenstelling huurvoorraad is veranderd

Gegevens uit de Databank Regionale Woningmarktmonitor laten zien dat de samenstelling van de huurvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch (inclusief Nuland en Vinkel) de afgelopen tien jaar is veranderd. Het aanbod huurwoningen dat tot de kernvoorraad behoort (huur tot € 580) is, zowel in absolute als relatieve zin, afgenomen, vooral als het gaat om huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (huur tot € 400). In 2005 behoorde nog 76% van de huurwoningen tot de kernvoorraad. In 2014 is dat nog 69%.

³ In 2015 is de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 577,87 en voor gezinnen € 618,24. In dit onderzoek wordt, in navolging van de antwoordcategorieën uit de vragenlijst, € 580 gehanteerd.

Figuur 2.1: Samenstelling huurvoorraad 's-Hertogenbosch (inclusief Nuland en Vinkel) in 2005, 2010, en 2014



Onvoldoende beschikbare woningen tot € 580 voor primaire doelgroep

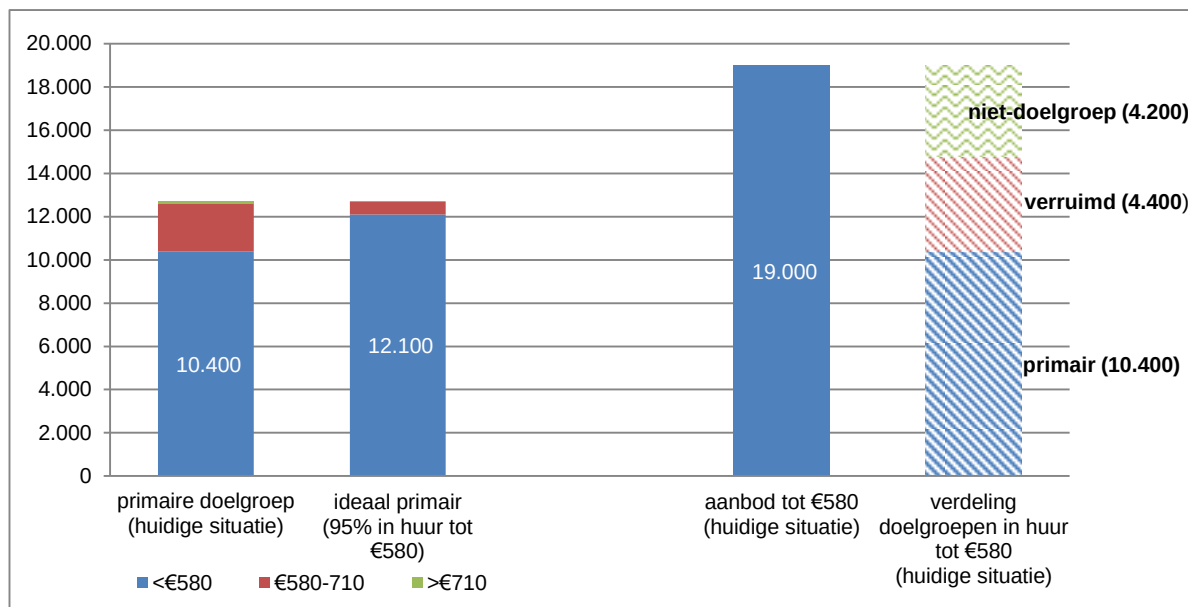
De *absolute omvang* van de voorraad huurwoningen tot € 580 in 's-Hertogenbosch (kernvoorraad) is op dit moment voldoende groot om 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens (primaire doelgroep) te huisvesten. Echter, het aantal voor deze doelgroep *beschikbare woningen* in de kernvoorraad lijkt op dit moment niet toereikend. Dit is gebaseerd op het volgende:

- De kernvoorraad omvat 19.000 woningen;
- De primaire doelgroep omvat 15.700 huishoudens;
- Ruim een kwart van de kernvoorraad (4.200 woningen) wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 2.000 (niet-doelgroep). Nog eens 4.400 woningen uit de kernvoorraad worden bewoond door huishoudens die tot de verruimde doelgroep behoren. Dit betekent dat er 10.400 huurwoningen met een huurprijs tot € 580 *beschikbaar* zijn voor huishoudens uit de primaire doelgroep;
- 3.000 huishoudens uit de primaire doelgroep wonen in een koopwoning;
- Dit betekent dat er 12.700 huishoudens uit de primaire doelgroep een beroep doen op een huurwoning. Volgens de nieuwe Woningwet dient idealiter 95% van deze huishoudens (12.100 huishoudens) te worden gehuisvest in een huurwoning met een huurprijs tot € 580.
- Er is dus momenteel sprake van een *tekort* van 1.700 woningen met een huurprijs tot € 580 voor de primaire doelgroep.

Tabel 2.3: Huurwoningen kernvoorraad en primaire doelgroep van beleid

theoretisch aanbod tot €580		theoretische vraag tot €580	
huur tot €580	19.000	<u>primaire doelgroep</u>	15.700
niet-doelgroep in woningen tot €580	4.200	<i>waarvan in koop</i>	3.000
verruimde doelgroep in woningen tot €580	4.400	<i>waarvan in huur</i>	12.700
		95% hiervan te huisvesten in <€580	12.100
totaal huur tot €580 beschikbaar voor prim. doelgroep	10.400	totaal prim. doelgroep huur tot €580	12.100
theoretisch saldo vraag-aanbod		1.700	

Figuur 2.2: Huisvestingssituatie primaire doelgroep en bewoning kernvoorraad naar doelgroep



Doelgroep van beleid neemt komende jaren in omvang toe

De verwachting is, dat de totale doelgroep van beleid tot 2025 in omvang toeneemt van 25.200 naar 29.000 huishoudens. In 2025 behoren circa 18.400 huishoudens tot de primaire doelgroep en 10.600 tot de verruimde doelgroep.

Om een indicatie te krijgen van het aantal doelgroephuishoudens dat in 2025 in een koopwoning woont en het aantal doelgroephuishoudens dat een beroep doet op een (sociale) huurwoning, kunnen de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en een onderzoek van ABF Research⁴ gebruikt worden.

- ABF Research verwacht dat het eigen woningbezit onder doelgroephuishoudens de komende jaren toeneemt. In 2025 woont naar schatting een kwart van de primaire doelgroep en 53% van de verruimde doelgroep in een koopwoning. Als we dit toepassen op het verwachte aantal huishoudens dat in 2025 tot de doelgroep van beleid behoort (29.000), dan wonen circa 10.000 doelgroephuishoudens in een koopwoning en 19.000 in een huurwoning.
- Wanneer we, als bandbreedte, de woonsituatie van doelgroephuishoudens naar eigendomsvorm zoals die uit het woonwensenonderzoek naar voren komt constant veronderstellen in de tijd, dan wonen er in 2025 naar schatting 8.100 doelgroephuishoudens in een koopwoning en 20.900 in een huurwoning.

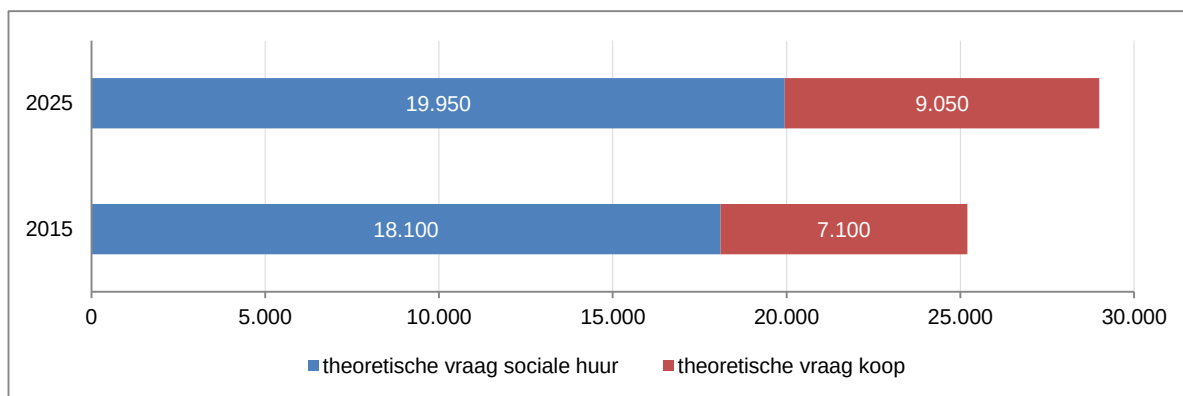
⁴ Prognose doelgroepen van het huurbeleid 2015-2030 's-Hertogenbosch-Oss, mei 2015 (onderzoek ABF Research, uitgevoerd in opdracht van BrabantWonen)

Tot 2025 neemt vraag sociale huurwoningen toe met 1.850 woningen

Uitkomsten van het woonwensenonderzoek laten zien dat de *theoretische vraag* naar sociale huurwoningen (huur tot € 710) van huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren, momenteel 18.100 huurwoningen bedraagt (25.200 doelgroephuishoudens minus 7.100 doelgroephuishoudens in een koopwoning).

Uitgaande van bovenstaande ontwikkeling van de woonsituatie van de doelgroep van beleid, bedraagt de *theoretische vraag* naar sociale huurwoningen in 2025 tussen 19.000 en 20.900 (gemiddeld 19.950). Dit betekent dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen met gemiddeld 1.850 woningen uitgebreid moet worden (19.950 minus 18.100). Uitbreiding kan via nieuwbouw, herontwikkeling van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld transformatie, aanpassing, splitsing), bestrijding van 'scheef' wonen en/of door minder huurwoningen te verkopen.

Figuur 2.3: Theoretische vraag van de doelgroep van beleid in 2015 en 2025



Goedkope huurwoningen vooral bewoond door huishoudens met laag inkomen

De goedkope huurwoningen (<€ 400) worden vooral bewoond door huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€ 2.000). Alleenstaanden tot 65 jaar wonen relatief vaak in goedkope huurwoningen. Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar zonder kinderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in dure huurwoningen (>€ 710).

Tabel 2.4: Bewoners van huurwoningen naar prijsklasse

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710	aantal
Netto huishoudensinkomen					
<€1.500	2.200	7.600	2.200	100	11.200
€1.500-2.000	1.200	4.300	1.100	300	6.600
€2.000-2.350	200	1.700	1.200	400	3.800
€2.350-3.450	500	1.100	1.300	900	4.200
€3.450-4.600	-	-	100	500	900
>€4.600	100	200	50	200	700
Huishoudenstype					
alleenstaand < 65 jaar	2.100	5.200	1.400	600	8.700
alleenstaand >= 65 jaar	400	2.900	1.100	300	4.800
meerpers. met kinderen < 65 jaar	300	700	900	100	2.000
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	1.000	4.300	1.700	1.100	8.500
meerpers. >= 65 jaar	400	1.800	800	400	3.500
Totaal	4.100	14.900	5.900	2.600	27.500

Ruim 30% van de huurders ontvangt huurtoeslag

Volgens de uitkomsten van het woonwensenonderzoek, ontvangt ruim 30% van de huurders huurtoeslag. 88% van hen behoort tot de primaire doelgroep en 9% tot de verruimde doelgroep. Kijken we naar de doelgroepen zelf, dan ontvangt naar schatting 70% van de primaire doelgroep en 15% van de verruimde doelgroep huurtoeslag. Naarmate de huurprijs toeneemt, ontvangen minder huurders huurtoeslag. Dit hangt samen met het feit dat huurders van duurdere huurwoningen doorgaans een hoger inkomen hebben.

De door bewoners geschatte uitgaven aan gas en licht nemen toe naarmate de huurprijs van de woning hoger is en de woning naar allerwaarschijnlijkheid ook groter is. Een kwart van de huurders in een goedkope huurwoning geeft aan niet meer dan € 76 aan gas en licht per maand te betalen, terwijl slechts 10% van de huurders van een middeldure huurwoning (€ 581-710) dit aangeeft.

Tabel 2.4a: Huurtoeslag en uitgaven aan gas en licht naar huurprijsklasse

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710
Ontvangt huurtoeslag				
ja	1.500	6.100	1.900	<100
nee	2.600	8.800	4.000	2.500
Uitgaven gas en licht				
tot €76	1.000	1.500	600	100
€76-100	900	3.800	1.400	400
€101-125	600	3.000	1.200	600
€126-150	500	3.100	800	500
€151-200	400	2.200	1.100	500
€201-250	200	400	200	100
meer dan €250	100	<100	-	-
weet niet	400	900	500	200
Totaal	4.100	14.900	5.800	2.600

Meer goedkope koopwoningen

Het aantal goedkope koopwoningen is, in vergelijking met 2011, toegenomen. In 2011 bedroeg het aantal goedkope koopwoningen 9.300 (28% van de koopwoningen), terwijl er in 2014 circa 13.700 koopwoningen tot € 225.000 zijn (36% van de koopwoningen). Het toenemend aanbod goedkope koopwoningen hangt, naast nieuwbouw in deze prijsklasse, samen met de daling van de gemiddelde woningprijs in 's-Hertogenbosch vanwege de economische crisis.

Goedkope koopwoningen vaker bewoond door alleenstaanden

Naarmate een koopwoning duurder is, wordt deze vaker bewoond door een meerpersoons huishouden. In het segment tot € 225.000 is 33% van de eigenaar-bewoners alleenstaand, terwijl dat in het prijssegment vanaf € 350.000 slechts 14% is. Naar leeftijd zijn er ook verschillen; 39% van de huishoudens tot 65 jaar woont in een goedkope koopwoning, tegenover 24% van de huishoudens van 65 jaar of ouder.

Tabel 2.5: Bewoners van koopwoningen naar prijsklasse

	tot €225.000	€225-275.000	€275-350.000	meer dan €350.000	aantal
Netto huishoudensinkomen					
<€1.500	9%	3%	5%	3%	2.000
€1.500-2.000	21%	12%	11%	8%	5.200
€2.000-2.350	18%	15%	9%	9%	4.800
€2.350-3.450	30%	34%	30%	27%	11.200
€3.450-4.600	15%	26%	30%	27%	8.900
>€4.600	6%	10%	15%	27%	5.400
	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype					
alleenstaand < 65 jaar	27%	13%	9%	6%	5.800
alleenstaand >= 65 jaar	6%	8%	8%	8%	2.800
meerpers. met kinderen < 65 jaar	33%	42%	44%	45%	15.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	25%	24%	23%	21%	8.800
meerpers. >= 65 jaar	8%	13%	16%	20%	5.100
	100%	100%	100%	100%	
Totaal	13.700	7.300	7.500	9.100	37.600

Net als voor huurders, geldt ook voor eigenaar-bewoners dat de maandelijkse uitgaven voor gas en licht door hen hoger worden geschat naarmate men in een duurdere koopwoning woont.

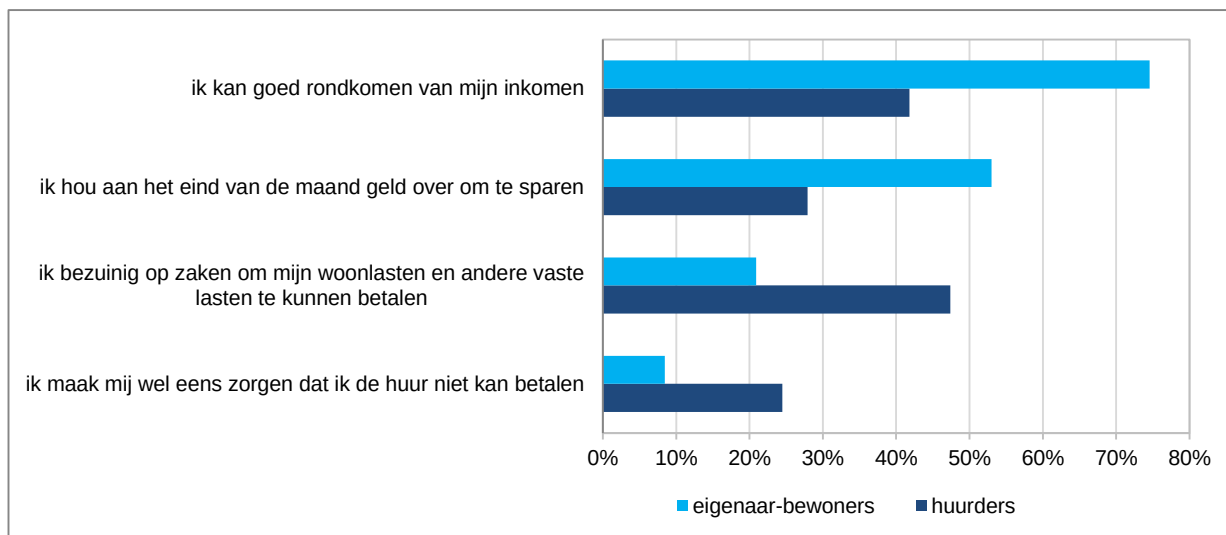
Tabel 2.5a: Uitgaven eigenaar-bewoners aan gas en licht naar prijsklasse

	tot €225.000	€225-275.000	€275.000-350.000	meer dan €350.000
Uitgaven gas en licht				
tot €76	12%	4%	3%	1%
€76-100	18%	13%	8%	2%
€101-125	18%	19%	11%	7%
€126-150	18%	19%	14%	12%
€151-200	16%	27%	29%	23%
€201-250	1%	4%	16%	15%
meer dan €250	1%	1%	6%	28%
weet niet	15%	14%	15%	11%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	13.700	7.300	7.500	9.100

Huurders hebben meer moeite met het opbrengen van woonlasten dan eigenaar-bewoners

42% van de huurders en 75% van de eigenaar-bewoners geeft aan goed rond te kunnen komen van hun inkomen. Hierbij bestaan grote verschillen naar inkomensgroep. Zo geeft slechts 23% van de primaire doelgroep in een huurwoning aan goed rond te kunnen komen van het inkomen dat zij hebben. Van de huishoudens die niet tot de doelgroep behoren en in een huurwoning wonen, is dat 64%.

Figuur 2.4: Aandeel huurders en eigenaar-bewoners dat het eens is met de stellingen over hun woonlasten



Huishoudens uit de primaire doelgroep maken zich ook meer zorgen over het niet kunnen betalen van hun woonlasten en bezuinigen op zaken om hun woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen. Slechts 15% houdt aan het eind van de maand geld over om te kunnen sparen. Eigenaar-bewoners hebben wat minder moeite met hun woonlasten, maar ook hier geldt dat de huishoudens uit de primaire doelgroep daar de meeste moeite mee hebben.

Tabel 2.6: Aandeel huurders en eigenaar-bewoners dat het eens is met de stellingen over hun woonlasten

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	totaal
Huurders				
ik kan goed rondkomen van mijn inkomen	23%	41%	64%	42%
ik maak mij wel eens zorgen dat ik de huur niet kan betalen	34%	21%	15%	24%
ik bezuinig op zaken om mijn woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen	66%	41%	29%	47%
ik hou aan het eind van de maand geld over om te sparen	15%	27%	44%	28%
Eigenaar-bewoners				
ik kan goed rondkomen van mijn inkomen	40%	59%	80%	75%
ik maak mij wel eens zorgen dat ik de hypotheek niet kan betalen	11%	6%	7%	8%
ik bezuinig op zaken om mijn woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen	48%	28%	17%	21%
ik hou aan het eind van de maand geld over om te sparen	17%	33%	59%	53%

2.3 Bouwwijze en aantal kamers

Kleine woningen voornamelijk voor de lagere inkomensgroepen

In circa 55% van de kleine eengezinswoningen en 80% van de kleine meergezinswoningen wonen huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€ 2.000). Doorgaans zijn dit ook de meest betaalbare woningen.

Aan de andere kant worden de grote eengezinswoningen voornamelijk bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf modaal; in de meeste gevallen meerpersoonshuishoudens met kinderen. Bewoners van de grotere meergezinswoningen zijn vooral alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen jonger dan 65 jaar.

Tabel 2.7: Kenmerken van huishoudens naar woningtype

	grondgebonden			gestapeld		aantal
	tot 3 kamers	4-5 kamers	6+ kamers	tot 3 kamers	4-5 kamers	
Netto huishoudensinkomen						
<€1.500	33%	15%	4%	0%	33%	13.900
€1.500-2.000	23%	17%	17%	80%	21%	12.000
€2.000-2.350	15%	14%	7%	0%	16%	8.500
€2.350-3.450	16%	29%	19%	20%	16%	15.200
€3.450-4.600	7%	17%	28%	0%	8%	9.400
>€4.600	7%	8%	25%	0%	6%	6.100
	100%	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype *)						
alleenstaand < 65 jaar	34%	11%	5%	51%	27%	14.500
alleenstaand >= 65 jaar	18%	8%	5%	19%	16%	7.600
meerpers. met kinderen < 65 jaar	19%	45%	54%	7%	14%	21.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	17%	21%	21%	16%	25%	13.300
meerpers. >= 65 jaar	12%	14%	16%	7%	18%	8.600
	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal	2.400	29.300	10.200	14.300	8.900	65.100

*) bron Woningmarktmonitor

35% van alle huishoudens woont ruim

Er zijn huishoudens die opvallend royaal behuisd zijn. Zo geeft circa 45% van de alleenstaanden aan te beschikken over een woning met 4 of meer kamers en geeft 42% van de tweepersoonshuishoudens aan in een woning van 5 of meer kamers te wonen. Bij elkaar gaat het om circa 23.600 huishoudens die ruim wonen (36%). Drie op de tien van de ruim behuisde huishoudens, is 65 jaar of ouder.

Het ruim wonen komt vaker voor onder huishoudens die in een koopwoning (46%) wonen dan onder huurders (23%).

Ook huishoudens van 65 jaar en ouder wonen vaker ruim (43%) dan huishoudens jonger dan 65 jaar (34%). Dat geldt vooral voor 65-plussers in een koopwoning; 57% van hen woont ruim tegenover 31% van de 65-plussers die in een huurwoning wonen.

Tabel 2.8: Huishoudens die ruim wonen naar eigendomsvorm

	huur	koop	aantal
alleenstaand (4 of meer kamers)	4.400	4.900	9.300
<i>waarvan 65+</i>	1.900	1.900	3.800
tweepersoons huishouden (5 of meer kamers)	2.000	12.400	14.300
<i>waarvan 65+</i>	700	2.500	3.200
Totaal ruim wonende huishoudens	6.400	17.300	23.600
<i>waarvan 65+</i>	2.600	4.400	7.000
Totaal huishoudens	27.500	37.600	65.100
<i>waarvan 65+</i>	8.300	7.700	16.200

Tevens zijn er ook huishoudens die vrij krap wonen. Er wonen circa 1.500 gezinnen in een woning met maximaal drie kamers. Hiervan wonen er 1.000 in een huurwoning.

2.4 Lage middeninkomens

Per 1 juli 2015 zijn er wederom nieuwe regels ten aanzien van de inkomensgrenzen voor de sociale huursector. Huishoudens met een bruto inkomen boven € 34.911 komen in principe niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij moeten op de koopwoningmarkt of particuliere huurmarkt een woning vinden. Deze groep ondervindt dan ook de nodige problemen op de woningmarkt. Tot de middeninkomens rekenen we de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van € 34.911 tot € 44.000. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen net boven de € 34.911 die niet veel mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Op basis van hun inkomen hebben zij namelijk een beperkte leencapaciteit, terwijl het gemiddelde prijsniveau van koopwoningen en particuliere huurwoningen relatief hoog is. Daarom focussen we in deze paragraaf op de positie van de lage middeninkomens (€ 34.911 tot € 38.950).

Hieronder kijken we hoe de groep lage middeninkomens in 's-Hertogenbosch is gehuisvest. Met de beschikbare gegevens in het woonwensenonderzoek c.q. de gehanteerde inkomensklassen in de vragenlijst, is er op basis van inkomen een 3-indeling gemaakt:

- 1) Huishoudens die tot de doelgroep van beleid horen; zij hebben een maandelijks netto huishoudinkomen van maximaal € 2.000 (ongeveer € 34.911 bruto op jaarbasis)
- 2) de lage middeninkomens € 2.000 tot € 2.350 (ongeveer € 34.911 tot € 38.950 bruto op jaarbasis)
- 3) de hogere inkomens vanaf € 2.350 (vanaf € 38.950 bruto op jaarbasis).

33% van de lage middeninkomens is 65 jaar of ouder

Ongeveer 13% van de huishoudens in 's-Hertogenbosch behoort tot de lage middeninkomensgroep. Het gaat om circa 8.600 huishoudens. Tot de lage middeninkomens behoren relatief vaak bewoners in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Als naar huishoudenssamenstelling wordt gekeken, dan is duidelijk dat in de groep lage middeninkomens de meerpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder relatief sterk zijn vertegenwoordigd.

Tabel 2.9: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar huishoudenskenmerken

	<€2.000	€2.000-2.350	>€2.350	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	5%	6%	7%	6.300
30-54 jaar	25%	33%	44%	31.200
55-64 jaar	35%	29%	32%	11.400
65-74 jaar	22%	24%	14%	8.900
75 jaar e.o.	13%	8%	3%	7.200
	100%	100%	100%	
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	38%	26%	10%	14.500
alleenstaand >= 65 jaar	23%	13%	4%	7.600
meerpers. met kinderen < 65 jaar	6%	12%	16%	21.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	20%	29%	56%	13.300
meerpers. >= 65 jaar	12%	19%	14%	8.600
	100%	100%	100%	
Totaal	40%	13%	47%	
	25.900	8.600	30.600	65.100

Lage middeninkomens wonen vooral in middelgrote woningen

Bijna 55% van de huishoudens met een laag middeninkomen woont in een koopwoning. Dit zijn vooral gestapelde woningen en rij- en hoekwoningen en woningen met 4-5 kamers. Eigenaar-bewoners wonen relatief vaak in de prijsklasse tot € 225.000 (24%). De verdeling over de woningen in prijsklassen daarboven is redelijk evenwichtig. Twee op de tien huishoudens met een laag middeninkomen wonen in een betaalbare huurwoning (€ 400-580) en 16% woont in een middeldure huurwoning (€ 581-710).

Tabel 2.10: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar woningkenmerken

	<€2.000	€2.000-2.350	>€2.350	aantal
Eigendomsverhouding				
huurwoning	73%	46%	20%	27.500
koopwoning	27%	54%	80%	37.600
	100%	100%	100%	
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	17%	28%	43%	14.300
rijtje	37%	33%	32%	27.500
gestapeld	46%	39%	25%	23.200
	100%	100%	100%	
Aantal kamers				
1-3 kamers	48%	38%	21%	16.700
4-5 kamers	45%	56%	60%	38.200
6+ kamers	7%	6%	19%	10.200
	100%	100%	100%	
Huurprijsklasse				
tot €400	9%	1%	1%	4.100
€400-580	46%	20%	4%	14.900
€581-710	14%	16%	5%	5.900
meer dan €710	3%	9%	9%	2.500
<i>subtotaal</i>	73%	46%	20%	27.500
Waarde koopwoning				
tot €225.000	13%	24%	19%	13.700
€225-275.000	4%	12%	15%	7.300
€275-350.000	5%	8%	20%	7.500
meer dan €350.000	4%	11%	26%	9.100
<i>subtotaal</i>	27%	54%	80%	37.600
Totaal	40%	13%	47%	
	25.900	8.600	30.600	65.100

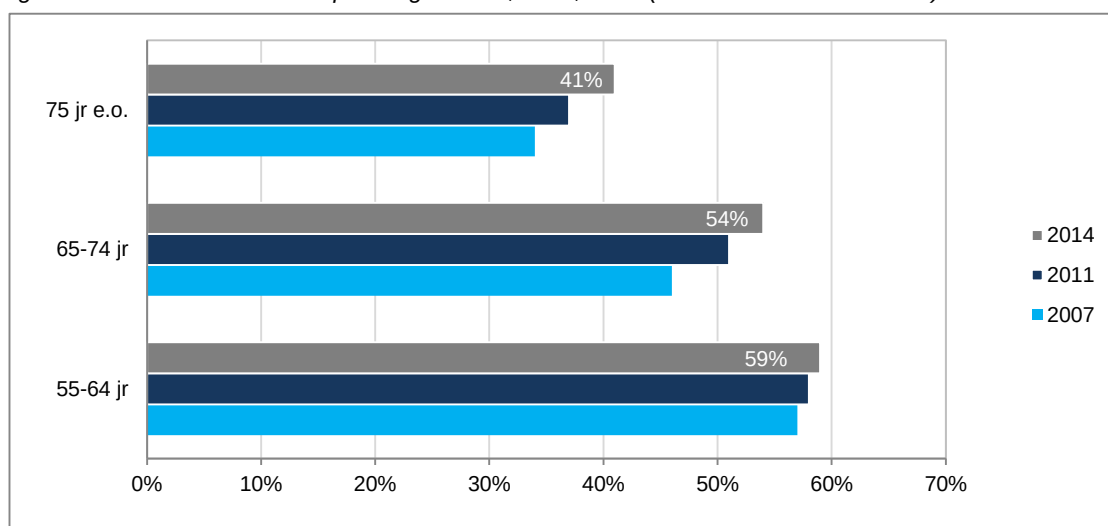
2.5 Woonsituatie van senioren

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren toe. In dit hoofdstuk kijken we hoe senioren in de gemeente 's-Hertogenbosch wonen. In hoeverre maken zij gebruik van hulp aan huis? En hoeveel senioren hebben hun woning aangepast? Wij richten ons op de leeftijdsgroep vanaf 65 jaar omdat aanpassingen in de woning en extra ondersteuning in huis bij 'jongere ouderen' (55-64 jaar) nauwelijks voorkomen. Van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch is circa 25% 65 jaar of ouder. In totaal gaat het om 16.100 huishoudens.

Senioren in 's-Hertogenbosch wonen vooral in koopwoningen

In de leeftijd 65-74 jaar woont 54% van de huishoudens in een koopwoning en in de leeftijdsgroep 75-plus is nog steeds 41% eigenaar-bewoner. Ten opzichte van 2011 is het eigen woningbezit onder senioren gestegen; toen was 50% van de 65-74 jarigen en 36% van de 75-plussers eigenaar-bewoner.

Figuur 2.5: Senioren in een koopwoning in 2014, 2011, 2007 (inclusief Nuland en Vinkel)



Senioren in huurwoning wonen vaker in een nultreden woning dan senioren in koopwoning

44% van de 65-plussers in een huurwoning, woont in een nultreden woning. De voordeur, badkamer en minstens één slaapkamer zijn bereikbaar zonder trappen te hoeven lopen. Van de 65-plussers in een koopwoning is dat 39%. Naarmate men ouder is, woont men vaker in een toegankelijke woning. Dat geldt in iets sterkere mate voor huurders dan voor eigenaar-bewoners.

32% van de 65-plussers heeft aanpassingen in de woning

32% van de senioren heeft één of meerdere aanpassingen in hun woning aangebracht of laten aanbrengen. Het kan daarbij gaan om alle mogelijke soorten aanpassingen, van lichte (verlaagde drempels, handgrepen) tot omvangrijke (traplift). Senioren in een huurwoning geven iets vaker aan dat hun woning is aangepast dan senioren in een koopwoning. Ongeveer 36% van alle huurders heeft aanpassingen in de woning. Bij eigenaar-bewoners is dit 27%. Ook hier geldt dat naarmate men ouder is, de woning vaker is aangepast.

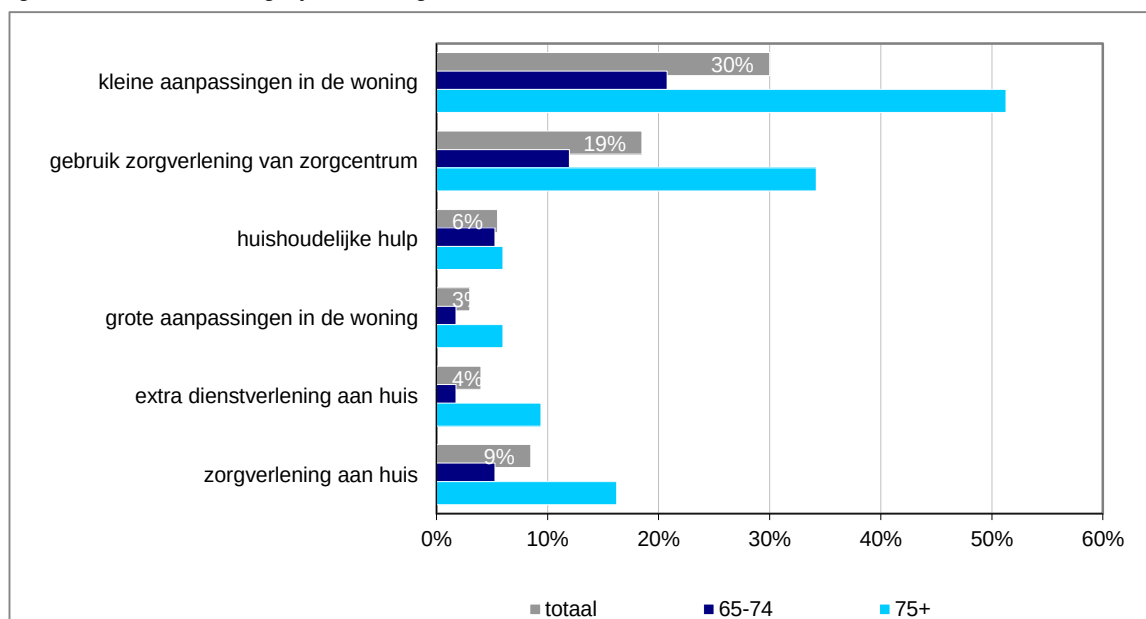
Tabel 2.11: Woonsituatie van senioren

	65-74 jr	75 jr e.o.	aantal
Huurders			
Toegankelijkheid woning			
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	38%	56%	3.700
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	62%	44%	4.600
Aanpassingen in huidige woning			
aanwezig	27%	53%	3.000
niet aanwezig	73%	47%	5.300
Totaal	4.100	4.200	8.300
Eigenaar-bewoners			
Toegankelijkheid woning			
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	36%	47%	3.000
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	64%	53%	4.700
Aanpassingen in huidige woning			
aanwezig	20%	51%	2.100
niet aanwezig	80%	49%	5.600
Totaal	4.800	2.900	7.700

Vooraf kleine aanpassingen in de woning

Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, maken senioren vooral gebruik van kleine aanpassingen in hun woning, zoals handgrepen, verlaagde drempels of een verhoogd toilet. 75-plussers hebben vaker (51%) deze kleine aanpassingen in hun woning dan huishoudens van 65-74 jaar (21%). Eén op de vijf senioren maakt gebruik van zorgverlening vanuit een nabij gelegen zorgcentrum. Dit geldt vooral voor de 75-plussers (34%).

Figuur 2.6: Ondersteuning bij zelfstandig wonen



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

33% van de 75-plussers en 15% van de 65-74 jarigen geeft aan dat zij in een woning wonen die speciaal bestemd is voor ouderen. Dit betekent overigens niet per definitie dat de woning waarin zij wonen ook als zodanig gelabeld is. Het gaat om de interpretatie van de 65-plussers. Dit zijn vrijwel uitsluitend zelfstandige seniorenwoningen. 70% van de huishoudens moest aan een voorwaarde, meestal een leeftijdsgrens, voldoen om in de woning te mogen wonen.

Tabel 2.12: Senioren in woningen speciaal voor ouderen

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal 65+
Woning speciaal voor ouderen			
ja	15%	33%	20%
aantal	1.300	2.300	3.200
Voorwaarde om in woning te mogen wonen			
nee	24%	37%	30%
ja	76%	63%	70%
gezondheids of medische indicatie	11%	26%	18%
leeftijdsgrens	82%	65%	75%
beide	4%	9%	6%
andere voorwaarde	4%	0%	2%
Totaal voorwaarde om in woning te mogen wonen	100%	100%	100%
aantal	1.000	1.500	2.200
Type ouderenwoning			
bejaardenwoning/seniorenwoning	98%	95%	96%
aanleunwoning bij woon-zorgcomplex	0%	3%	1%
serviceflat	2%	0%	1%
woonruimte in een woon-zorgcomplex	0%	3%	1%
Totaal in woning speciaal voor ouderen	100%	100%	100%
	1.300	2.300	3.200

2.6 Alleenstaanden

Van de 65.100 zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch, bestaat ruim een derde uit één persoon. Dit betekent dat er in totaal 22.100 alleenstaanden zijn. Een derde van de alleenstaanden is 65 jaar of ouder, 37% is tussen de 30 en 54 jaar oud. Volgens de uitkomsten van het woonwensenonderzoek, behoort 70% van de alleenstaanden tot de doelgroep van beleid. In totaal gaat het om 14.900 huishoudens, waarvan er 9.900 gerekend kunnen worden tot de primaire doelgroep en 5.000 tot de verruimde doelgroep.

Tabel 2.13: Alleenstaanden die wel of niet tot de doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	22%	41%	37%	2.800
30-54 jaar	36%	22%	42%	8.100
55-64 jaar	51%	23%	26%	3.600
65-74 jaar	51%	17%	32%	3.300
75 jaar e.o.	60%	23%	17%	4.300
Inkomensbron				
betaalde arbeid <65 jaar	25%	29%	46%	11.100
betaalde arbeid >65 jaar	33%	0%	67%	200
uitkering <65 jaar	82%	14%	4%	3.400
uitkering/pensioen >65 jaar	54%	20%	26%	7.400
Totaal	45%	23%	32%	
	9.900	5.000	7.200	22.100

Het merendeel van de alleenstaanden (60%) woont in een huurwoning, voornamelijk in het betaalbare segment (€ 400-580). Alleenstaande huurders behoren relatief vaak tot de doelgroep van beleid. Alleenstaanden die in een koopwoning wonen, zijn overwegend huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid behoren. De meeste alleenstaande eigenaar-bewoners hebben een goedkope koopwoning (<€ 225.000). Wat betreft woningtype, zijn alleenstaanden vooral in het gestapelde segment en kleine woningen te vinden.

Tabel 2.14: Alleenstaanden die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Eigendomsverhouding				
huurwoning	62%	22%	17%	13.500
koopwoning	15%	25%	61%	8.600
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	26%	24%	50%	2.100
rijtje	50%	24%	26%	6.300
gestapeld	46%	22%	32%	13.700
Aantal kamers				
1-3 kamers	49%	20%	31%	11.300
4-5 kamers	41%	27%	32%	9.600
6+ kamers	33%	14%	52%	1.200
Huurprijsklasse				
huur < €400	70%	24%	6%	2.800
€400-580	70%	22%	8%	7.500
€581-710	55%	19%	27%	2.000
> €710	8%	21%	71%	1.100
Waarde koopwoning				
tot €225.000	18%	29%	53%	4.500
€225-275.000	4%	26%	70%	1.500
€275-350.000	16%	20%	64%	1.300
meer dan €350.000	17%	8%	75%	1.200
Totaal	45%	23%	32%	
	9.900	5.000	7.200	22.100

3. Woonsatisfactie en verhuiscapaciteit

3.1 Tevredenheid met woning en woonomgeving

Bewoners die tevreden zijn met hun woning en woonomgeving zullen minder geneigd zijn te verhuizen. Het omgekeerde is ook waar: ontevreden bewoners zullen eerder willen verhuizen. Daarom is aan bewoners gevraagd in welke mate zij tevreden zijn over hun woning en woonomgeving.

Huurders vaker ontevreden over woning en woonomgeving

Over het algemeen zijn bewoners (zeer) tevreden over hun huidige woning en woonomgeving. Huurders zijn wat vaker ontevreden zijn dan eigenaar-bewoners. Waar slechts 2% van de eigenaar-bewoners ontevreden is over de woning, is dat bij huurders 7%. Ook zijn huurders iets vaker ontevreden over hun woonomgeving dan eigenaar-bewoners. Verder is het zo dat bewoners die (misschien) willen verhuizen wat minder tevreden zijn met hun woning en woonomgeving dan bewoners die niet willen verhuizen.

Tabel 3.1: Aandeel huishoudens dat (zeer) ontevreden is over de woning en woonomgeving

	woning	woonomgeving	aantal
eigenaar-bewoners	2%	4%	37.600
huurders	7%	9%	27.500
jonger dan 65 jaar	5%	6%	48.900
65 jaar of ouder	2%	5%	16.100
niet-verhuiscapaciteit	1%	3%	45.100
verhuiscapaciteit	10%	12%	20.000
Totaal	4%	6%	65.100

76% bewoners voelt zich thuis in hun buurt

De grote tevredenheid van bewoners met hun woning en woonomgeving komt ook tot uitdrukking in het feit dat 76% van de bewoners zich thuis voelt in de buurt waar zij wonen. Onder huurders is dit iets lager (69%) en onder eigenaar-bewoners iets hoger (82%). 51% van de huurders en 55% van de eigenaar-bewoners geeft bovendien aan gehecht te zijn aan de buurt. Slechts een klein deel van de bewoners (5%) geeft aan dat zij slechts tijdelijk in hun buurt wonen. Eigenaar-bewoners lijken wat honkvaster te zijn (99%) dan huurders (90%).

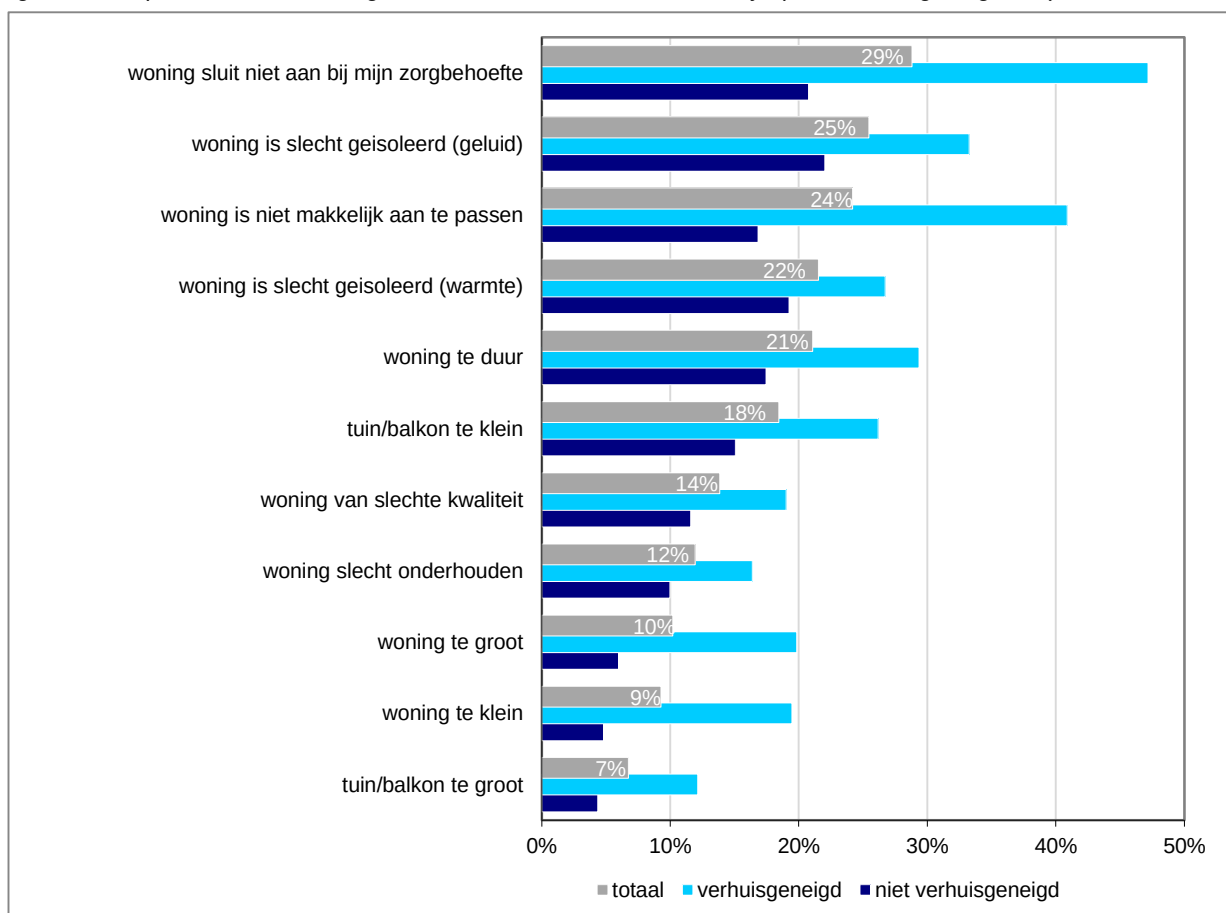
Kijken we naar de verhuiscapaciteit, dan voelen huishoudens die niet willen verhuizen zich iets meer thuis in hun buurt dan verhuiscapaciteit (84% respectievelijk 59%). Verder is het zo dat 36% van de verhuiscapaciteit tegenover 61% van de niet-verhuiscapaciteit aangeeft gehecht te zijn aan de huidige buurt en verhuiscapaciteit vaker aangeven de buurt als tijdelijke woonplek te zien (14% tegenover 1% van de niet-verhuiscapaciteit).

Woning sluit niet aan bij zorgbehoefte

Behalve een vraag over het algemene oordeel over de woning, is ook een aantal aspecten van de woning voorgelegd. Het meest ontevreden zijn de bewoners over de mate waarin hun woning aansluit bij hun zorgbehoefte. Bijna 30% van alle bewoners en 47% van de verhuisgeneigden, geeft aan niet in de huidige woning te kunnen blijven wonen als zij zorgbehoevend worden. Daarnaast geven de verhuisgeneigden relatief vaak aan dat zij ontevreden zijn over het gemak waarmee de woning is aan te passen (41%) en vinden zij hun woning relatief vaak slecht geïsoleerd wat betreft geluid (33%) of te duur (29%).

De aspecten waar bewoners ontevreden over zijn komen in grote lijnen overeen met de resultaten van het vorige woonwensenonderzoek. Er is één opvallend verschil: nu geeft 29% van alle huishoudens aan dat zij niet in hun woning kunnen blijven wonen als zij zorgbehoevend worden. In 2011 gaf 13% aan dat hun woning niet aansloot bij hun zorgbehoefte. Alhoewel het aspect iets anders geformuleerd is in de vragenlijsten, zou dit grote verschil mogelijk een effect van de extramuralisering kunnen zijn. Alleen mensen met een zware zorgvraag hebben recht op een verblijf in een instelling. Hierdoor blijven mensen langer thuis wonen. Zij zullen mogelijk vaker hun woning moeten aanpassen of zelfs moeten verhuizen.

Figuur 3.1: Aspecten van de woning waar bewoners ontevreden over zijn (naar verhuisgeneigdheid)

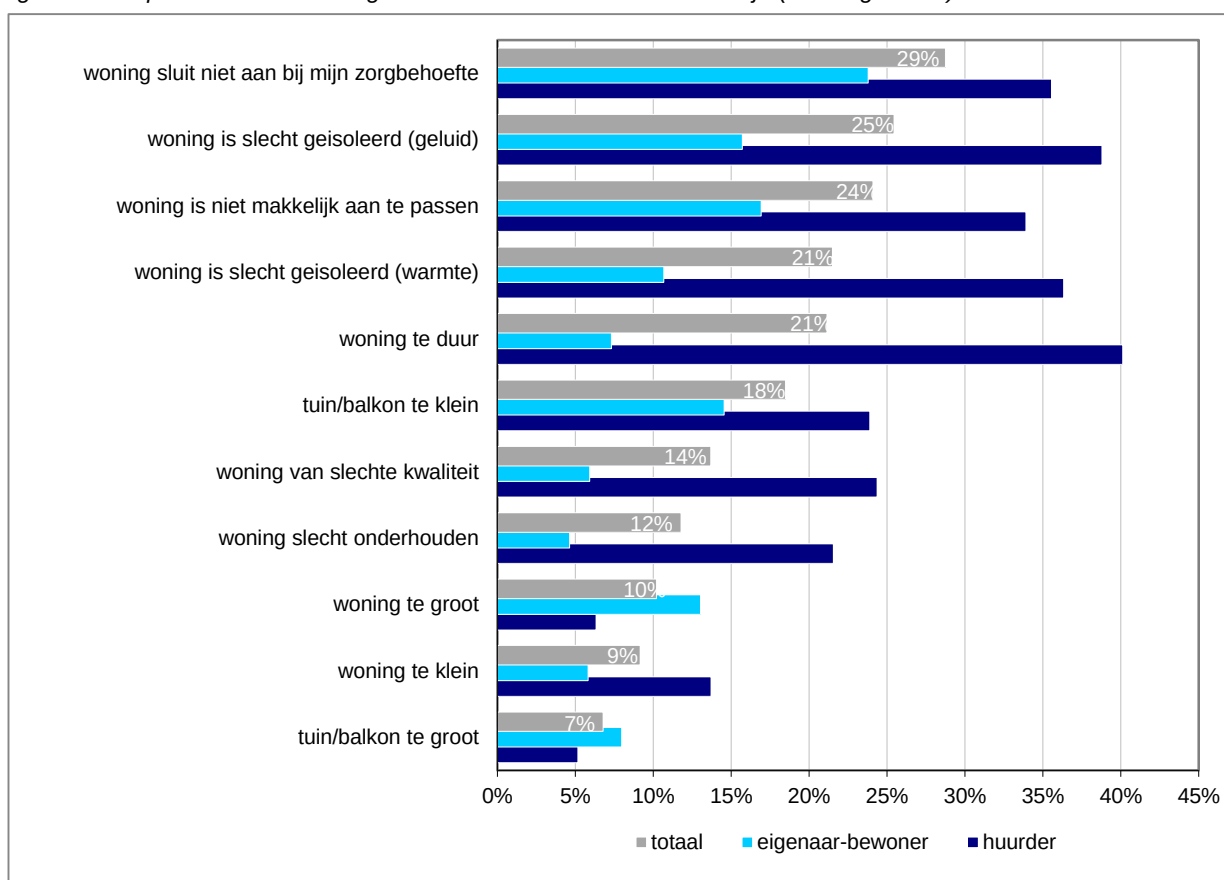


Huurders meest ontevreden over (huur)prijs van hun woning

Er zijn grote verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners wat betreft de mate van (on)tevredenheid met diverse aspecten van de huidige woning. Huurders zijn over vrijwel alle aspecten vaker ontevreden dan eigenaar-bewoners. Huurders zijn het meest ontevreden over de prijs van hun woning: 40% vindt de huidige woning te duur. Op de tweede en derde plek staan de slechte geluidsisolatie van de woning (39%) en slechte warmte-isolatie (36%).

Eigenaar-bewoners geven vaker dan huurders aan dat zij hun woning te groot vinden (13%). Ook vinden zij hun buitenruimte wat vaker te groot (8%).

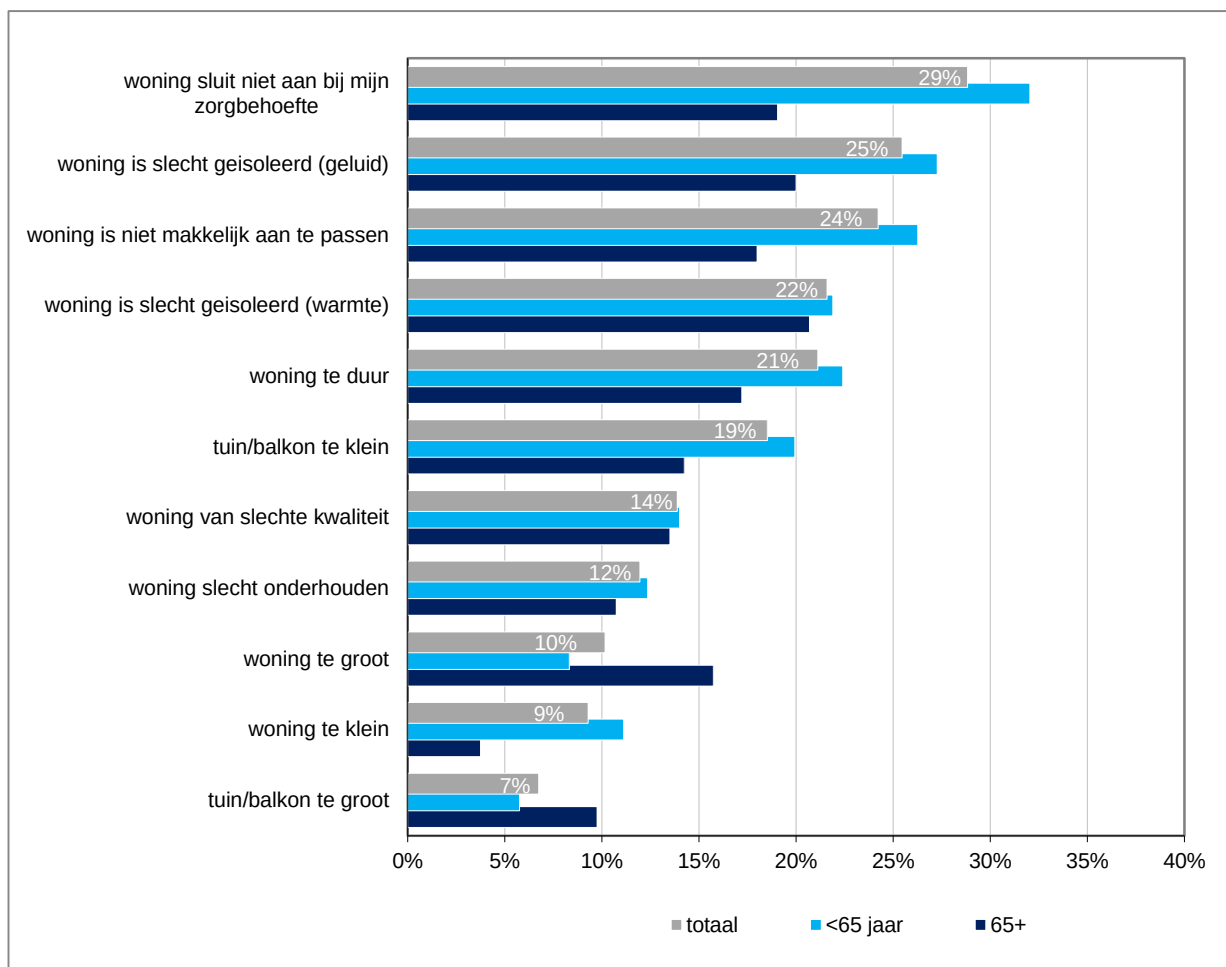
Figuur 3.2: Aspecten van de woning waar bewoners ontevreden over zijn (naar eigendom)



65-plussers ontevreden over grootte van de woning en buitenruimte

Over het algemeen zijn huishoudens tot 65 jaar iets minder tevreden met hun woning dan huishoudens van 65 jaar of ouder. Ook naar leeftijd zijn er enkele duidelijke verschillen in de beoordeling van de diverse voorgelegde aspecten van de woning. Zo geven 65-plussers veel vaker dan huishoudens jonger dan 65 jaar aan, dat zij hun woning of tuin te groot te vinden. Omgekeerd vinden huishoudens tot 65 jaar relatief vaak dat zij niet in hun woning kunnen blijven wonen als hun zorgbehoefte toeneemt en dat deze niet makkelijk is aan te passen aan hun wensen. Dit hangt hoogstwaarschijnlijk samen met het feit dat 65-plussers al vaker in een woning met aanpassingen en/of gelijkvloerse en toegankelijke woning wonen.

Figuur 3.3: Aspecten van de woning waar bewoners ontevreden over zijn (naar leeftijd)

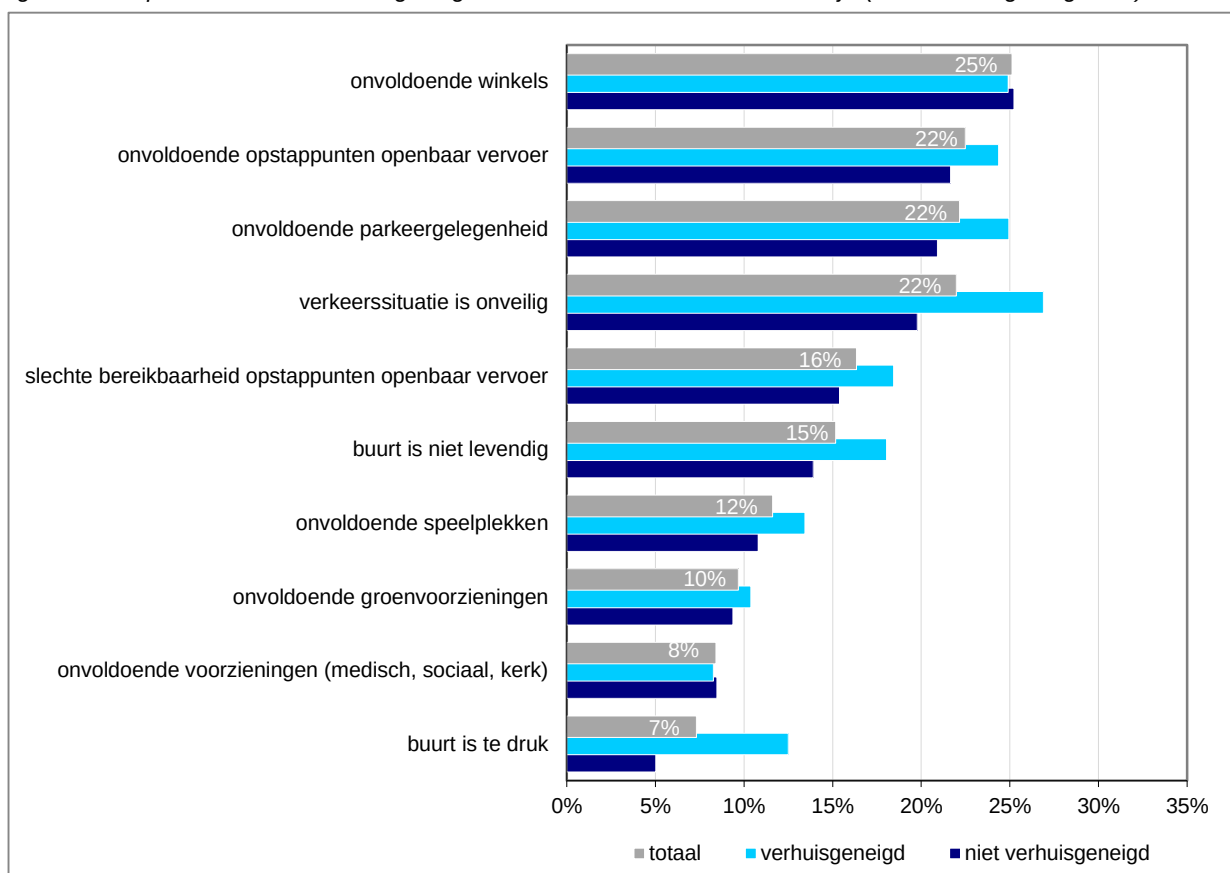


Bewoners meest ontevreden over aantal winkels

Circa 95% van alle bewoners is tevreden over hun woonomgeving. Toch zijn er aspecten waar relatief veel bewoners ontevreden over zijn. Dit betreft vooral het feit dat er onvoldoende winkels zijn (25%). Daarnaast zijn bewoners relatief ontevreden over het aantal opstappunten voor het openbaar vervoer, parkeergelegenheid en de verkeerssituatie (22%). Vooral huishoudens die willen verhuizen zijn hierover vaker ontevreden.

Ten opzichte van het vorige woonwensenonderzoek, zijn bewoners minder tevreden over het aantal winkels en opstappunten voor het openbaar vervoer in hun omgeving en meer tevreden over de parkeergelegenheid.

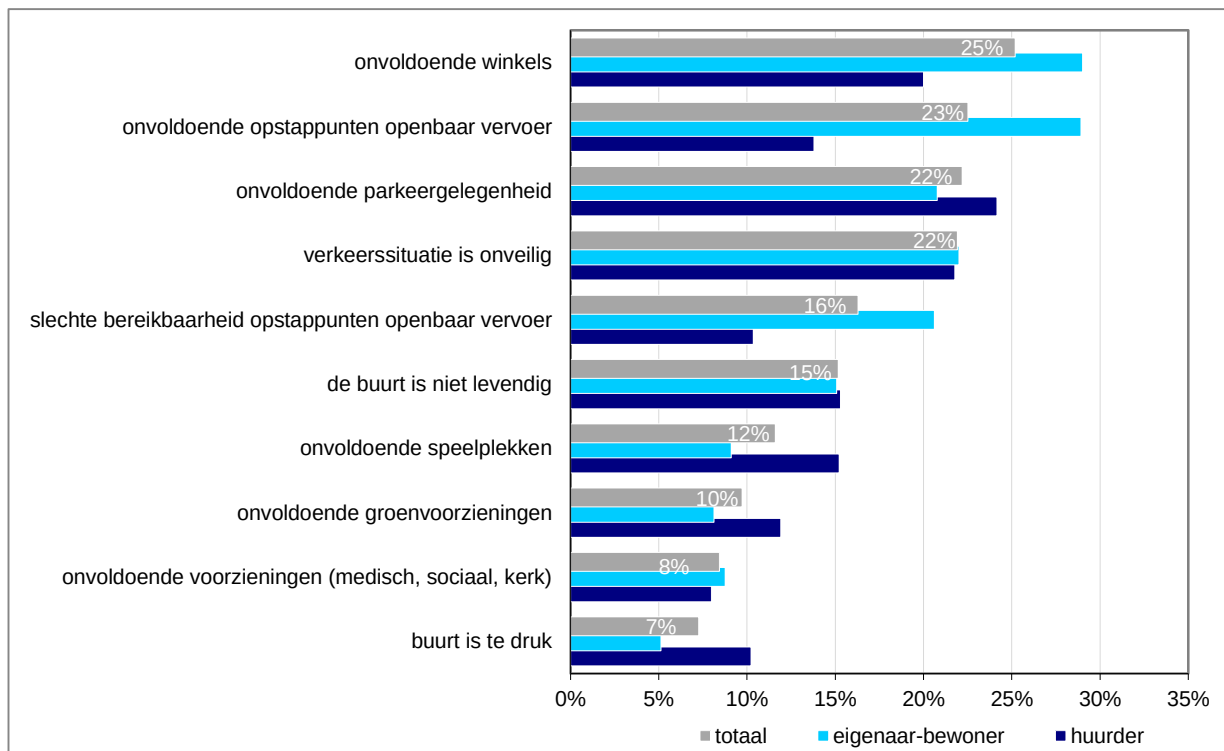
Figuur 3.4: Aspecten van de woonomgeving waar bewoners ontevreden over zijn (naar verhuiscgenigheid)



Huurders minder tevreden over woonomgeving dan eigenaar-bewoners

Huurders zijn iets minder tevreden over hun woonomgeving dan eigenaar-bewoners. Dat geldt met name voor de parkeergelegenheid, speelplekken en groenvoorzieningen. Eigenaar-bewoners zijn relatief vaak ontevreden over het winkelaanbod, het aantal en de bereikbaarheid van opstappunten voor openbaar vervoer.

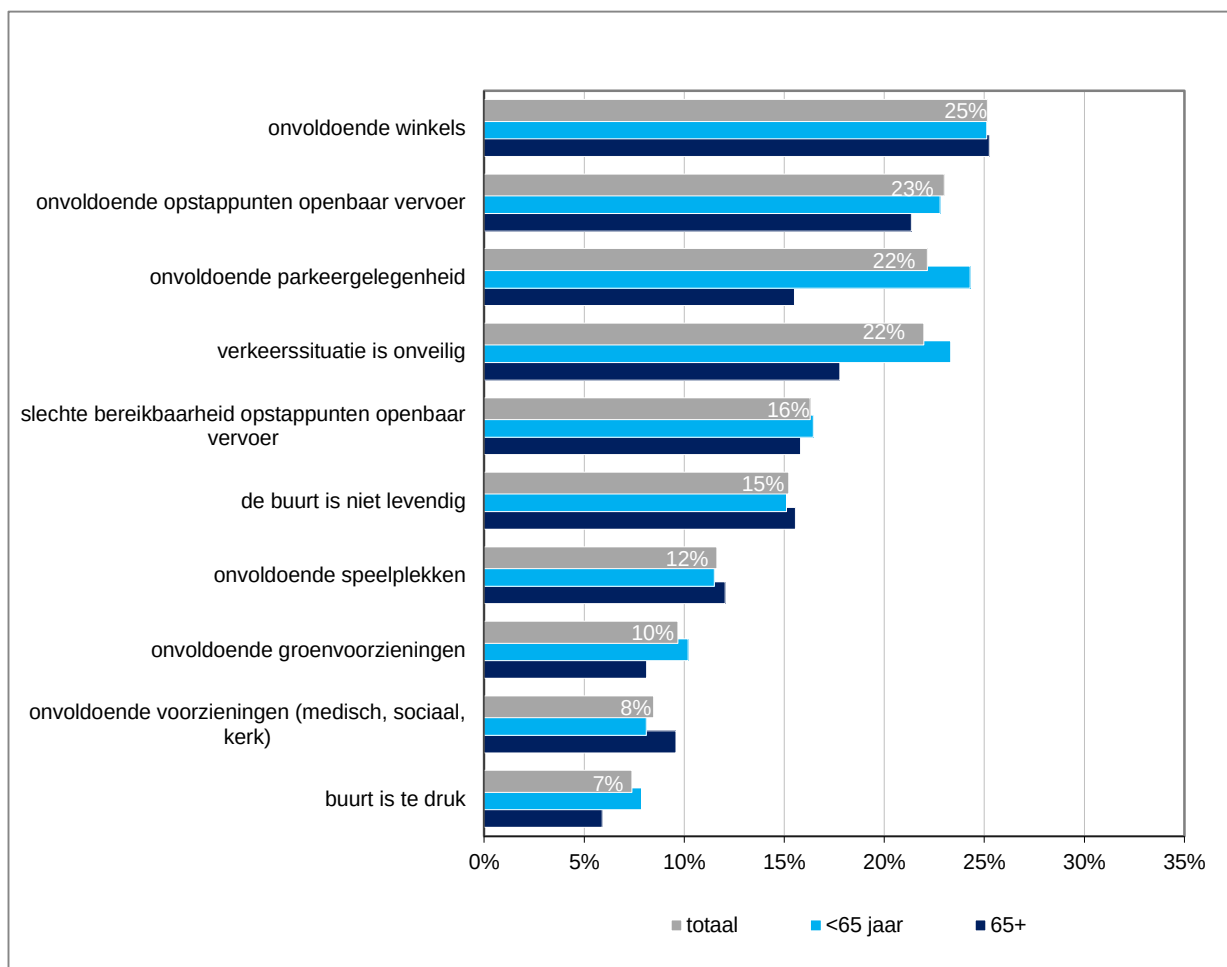
Figuur 3.5: Aspecten van de woonomgeving waar bewoners ontevreden over zijn (naar eigendom)



Huishoudens tot 65 jaar iets minder tevreden over hun woonomgeving dan 65-plussers

Ruim 6% van de huishoudens tot 65 jaar tegenover bijna 5% van de huishoudens van 65 jaar of ouder is (zeer) ontevreden over de woonomgeving waarin zij wonen. Er zijn slechts kleine verschillen in de mate van ontevredenheid over de diverse voorgelegde aspecten. Zo geven huishoudens tot 65 jaar vaker aan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en dat de verkeerssituatie onveilig is. 65-plussers geven iets vaker aan dat zij vinden dat er onvoldoende voorzieningen zijn.

Figuur 3.6: Aspecten van de woonomgeving waar bewoners ontevreden over zijn (naar leeftijd)

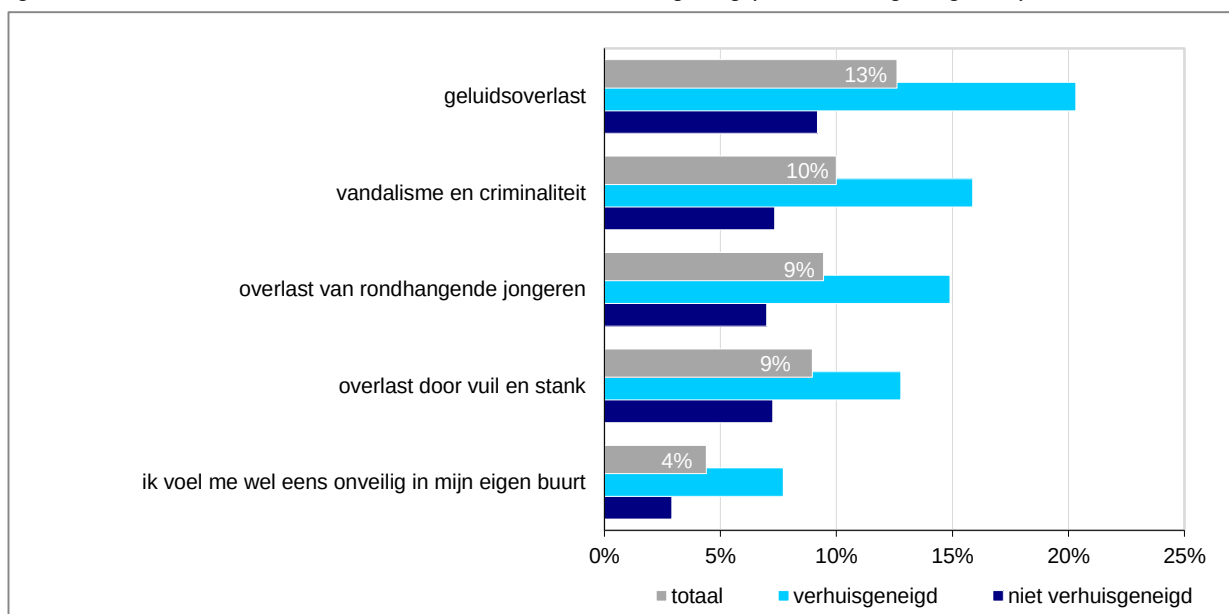


Ruim één op de tien bewoners ervaart wel eens geluidsoverlast

Bewoners ervaren betrekkelijk weinig overlast in hun woonomgeving. 13% van de bewoners heeft wel eens geluidsoverlast. Op de tweede plaats staan vandalisme en criminaliteit (10%), op de voet gevolgd door overlast van rondhangende jongeren en overlast door vuil of stank (9%). Verhuiscandidate bewoners ervaren vaker overlast dan bewoners die niet willen verhuizen.

Ten opzichte van het vorige woonwensenonderzoek is de ervaren overlast van vandalisme en criminaliteit afgenomen (van 14% naar 10%).

Figuur 3.7: Overlast die bewoners vaak ervaren in hun woonomgeving (naar verhuiscandidate)



3.2 Verhuiscapaciteit

Om erachter te komen in hoeverre mensen verhuiscapaciteit hebben, is in de enquête gevraagd of ze plannen hebben om te verhuizen.

31% van de zelfstandig wonende huishoudens wil in de komende jaren mogelijk verhuizen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch wil 10% zeker verhuizen en 21% geeft aan misschien te willen verhuizen. In totaal gaat het om circa 20.000 huishoudens die verhuiscapaciteit hebben.

Het percentage verhuiscapaciteit ligt lager dan in 2011. Toen wilde 19% zeker verhuizen en 29% misschien verhuizen. Het verschil in verhuiscapaciteit kan te maken hebben met de vraagstelling. In het vorige woonwensenonderzoek is gevraagd of men binnen 5 jaar wil verhuizen, terwijl in dit onderzoek de vraag is gesplitst in verhuiscapaciteit en gewenste verhuistijd. Een andere mogelijke verklaring zou de economische situatie kunnen zijn waardoor mensen wat terughoudender zijn geworden in hun verhuiscapaciteit.

Tabel 3.2: Verhuiscapaciteit van zelfstandig wonende huishoudens

zelfstandig wonende huishoudens	
wil verhuizen	10%
wil misschien verhuizen	21%
wil niet verhuizen	63%
weet het nog niet	6%
Totaal huishoudens	65.100

47% van de verhuiscapaciteit wil binnen twee jaar verhuizen

17% van de verhuiscapaciteit geeft aan zo snel mogelijk te willen verhuizen en nog eens 30% wil het liefst ergens in de komende twee jaar verhuizen. Bijna 30% weet nog niet wanneer ze willen verhuizen.

Tabel 3.3: Gewenste verhuistijd van zelfstandig wonende huishoudens

zelfstandig wonende huishoudens	
wil zo snel mogelijk verhuizen	17%
wil binnen 2 jaar verhuizen	30%
wil binnen 5 jaar verhuizen	24%
weet het nog niet	28%
Totaal verhuiscapaciteit huishoudens	20.000

Tevredenheid met woning en woonomgeving belangrijkste redenen om niet te verhuizen

Verreweg de belangrijkste reden om niet te willen verhuizen is de tevredenheid met de huidige woning (66%). Dit geldt vooral voor 55-plussers (70%) en iets minder voor huishoudens tot 30 jaar (51%). Huishoudens tot 30 jaar geven vaak ook nog aan dat zij niet willen verhuizen omdat zij nog niet zo lang in hun huidige woning wonen (33%). Voor huishoudens ouder dan 30 jaar staat de tevredenheid met de woonomgeving op de tweede plaats (13%).

28% van de zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar wil zeker verhuizen

Zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar zijn het meest verhuisgeneigd. 28% van hen wil zeker verhuizen en nog eens 20% denkt misschien te verhuizen. 65-plussers, zowel alleenstaand als meerpersoonshuishoudens, zijn het minst zeker over hun verhuisplannen. Het is een kritische groep die pas wil verhuizen als er zij iets kunnen vinden dat volledig aansluit bij hun wensen of als het om gezondheidsredenen niet meer mogelijk is om in de huidige woning te blijven wonen. De groep twijfelaars is het kleinst onder meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar.

Tabel 3.4: Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens en verhuisplannen

	ja	misschien	nee	aantal
Inkomen				
<€1.500	8%	20%	72%	13.900
€1.500-2.000	9%	21%	70%	12.000
€2.000-2.350	11%	26%	63%	8.500
€2.350-3.450	9%	21%	70%	15.200
€3.450-4.600	8%	24%	68%	9.400
>€4.600	14%	15%	70%	6.100
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	10%	22%	68%	22.100
eenverdiener, meerpersoonshuish.	7%	28%	65%	6.600
tweeverdieners	10%	20%	71%	36.300
Leeftijd				
tot 30 jaar	28%	19%	52%	6.300
30-54 jaar	10%	24%	67%	31.200
55-64 jaar	6%	20%	74%	11.400
65-74 jaar	4%	22%	74%	8.900
75 jaar e.o.	7%	14%	79%	7.200
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	10%	21%	68%	14.500
alleenstaand >= 65 jaar	6%	23%	71%	7.600
meerpers. met kinderen < 65 jaar	12%	22%	66%	21.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	10%	22%	69%	13.300
meerpers. >=65 jaar	5%	17%	78%	8.600
Totaal	6.200	13.800	45.100	65.100

Meeste potentiële verhuizers onder bewoners appartementen

Bijna 15% van de bewoners van een appartement geeft aan zeker te willen verhuizen. Onder de bewoners van grondgebonden woningen is dit nog geen 10%.

Verhuisgeneigdheid huurders in duurste segment het grootst

Huurders hebben vaker verhuisplannen dan eigenaar-bewoners. 13% van de huurders is zeker van plan te verhuizen. Bij eigenaar-bewoners is dit 7%. Huurders van dure huurwoningen (meer dan € 710) geven beduidend vaker aan te willen verhuizen dan huurders in de goedkopere prijsklassen.

Onder de eigenaar-bewoners zijn er geen grote verschillen tussen de verhuisgeneigdheid naar prijsklasse. Wel is de groep twijfelaars in woningen van € 225.000 tot € 275.000 relatief groot.

Tabel 3.5: Zelfstandig wonende huishoudens naar huidige woonsituatie en verhuisplannen

	ja	misschien	nee	aantal
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	8%	20%	71%	14.300
rijtje	8%	22%	70%	27.500
gestapeld	13%	21%	67%	23.200
Aantal kamers				
1-3 kamers	15%	20%	66%	16.700
4-5 kamers	7%	22%	71%	38.200
6+ kamers	10%	19%	70%	10.200
Eigendomsverhouding				
huurwoning	13%	22%	64%	27.500
koopwoning	7%	20%	73%	37.600
Huurprijsklasse				
tot €400	22%	14%	63%	4.100
€400-580	11%	22%	67%	14.900
€581-710	7%	27%	67%	5.900
meer dan €710	29%	26%	45%	2.500
Waarde koopwoning				
tot €225.000	7%	20%	73%	13.700
€225-275.000	5%	26%	69%	7.300
€275-350.000	5%	20%	76%	7.500
meer dan €350.000	8%	17%	75%	9.100
Totaal	6.200	13.800	45.100	65.100

65-plussers in gestapelde bouw minder verhuiscgeneigd

Huishoudens van 65 jaar of ouder die in een appartement wonen, zijn minder verhuiscgeneigd dan huishoudens die nog in een grondgebonden woning wonen. Huurders van 65 jaar of ouder zijn ongeveer even verhuiscgeneigd als eigenaar-bewoners in deze leeftijdsklasse. Huishoudens jonger dan 65 jaar laten een omgekeerd beeld zien. In deze leeftijdsgroep hebben bewoners van woningen in de gestapelde bouw vaker verhuisplannen dan bewoners van grondgebonden woningen. Hiermee samenhangend zijn ook eigenaar-bewoners minder verhuiscgeneigd dan huurders.

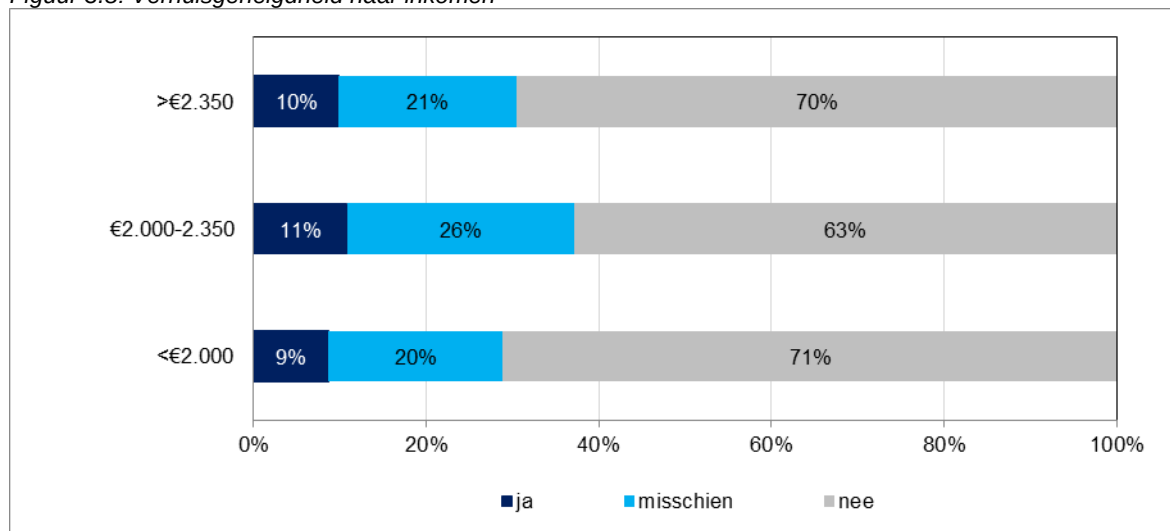
Tabel 3.5a: Zelfstandig wonende huishoudens naar leeftijd, huidige woonsituatie en verhuisplannen

	tot 65 jaar			65 jaar en ouder		
	ja	misschien	nee	ja	misschien	nee
Bouwwijze						
vrijstaand/twee-onder-één-kap	8%	20%	72%	8%	23%	70%
rijtje	7%	22%	70%	7%	24%	70%
gestapeld	16%	23%	60%	4%	16%	80%
Eigendomsvorm						
huur	17%	23%	60%	5%	20%	75%
koop	7%	21%	73%	7%	20%	74%
Totaal	11%	22%	68%	6%	20%	74%

Lage middeninkomens meest verhuiscgeneigd

Huishoudens met een laag en hoog inkomen zijn het minst verhuiscgeneigd. 30% van hen wil (misschien) verhuizen. Bij de lage middeninkomens wil 37% (misschien) verhuizen. Het aandeel lage middeninkomens dat twijfelt over een verhuizing is echter relatief groot: 26%.

Figuur 3.8: Verhuiscgeneigdheid naar inkomen



83% van de thuiswonende jongeren wil (misschien) verhuizen

Van alle thuiswonende jongeren in 's-Hertogenbosch in de leeftijd van 18 tot 30 jaar wil 53% zeker verhuizen en nog eens 30% wil misschien het ouderlijk huis verlaten. In totaal gaat het om 7.400 jongeren met verhuisplannen.

Jongeren die niet willen verhuizen geven hiervoor als belangrijkste reden aan dat zij nog niet zelfstandig willen wonen (45%) of dat zij het op zichzelf wonen te duur vinden (41%).

Tabel 3.6: Verhuiswens van thuiswonende jongeren

thuiswonende jongeren	
wil verhuizen	53%
wil misschien verhuizen	30%
wil niet verhuizen	13%
weet het nog niet	4%
Totaal thuiswonende jongeren	9.000

Ruim 80% verhuiscapabele jongeren verhuist binnen twee jaar

Van de verhuiscapabele thuiswonende jongeren wil 43% het liefst zo snel mogelijk het ouderlijk huis verlaten en bijna 40% geeft aan dat zij binnen twee jaar wil verhuizen. Het merendeel verwacht een zelfstandige woonruimte te betrekken.

Tabel 3.7: Gewenste verhuistermijn van thuiswonende jongeren

thuiswonende jongeren	
wil zo snel mogelijk verhuizen	43%
wil binnen 2 jaar verhuizen	39%
wil binnen 5 jaar verhuizen	13%
weet het nog niet	5%
Totaal verhuiscapabele thuiswonende jongeren	7.400

Het aandeel jongeren met verhuisplannen ligt hoger dan in 2011. Toen hadden circa 4.800 van de 8.000 Bossche jongeren⁵ (62%) plannen om binnen 5 jaar een eerste stap op de woningmarkt te zetten.

⁵ In het woonwensenonderzoek 2011 is de leeftijdscategorie 18 tot 40 jaar voor starters gehanteerd.

86% van de doorstromers en 88% van de starters is actief woningzoekend

Niet alle verhuiscandidate hebben al concrete verhuisplannen. Toch heeft een ruime meerderheid in het afgelopen half jaar één of meerdere zoekactiviteiten ondernomen. Starters zijn wat actiever hierin dan doorstromers, zeker ook in vergelijking met het vorige woonwensenonderzoek toen nog maar 68% van de starters aangaf actie te hebben ondernomen.

In de meeste gevallen gaat het, bij beide groepen, om het bekijken van het aanbod op internet of in de krant. Starters schrijven zich relatief vaak in als woningzoekende bij WoonService, terwijl doorstromers relatief vaak een woning van buiten bekijken.

Tabel 3.8: Woningzoekacties doorstromers en starters

	doorstromers	starters
Zoekactiviteiten		
afgelopen half jaar actie ondernomen	86%	88%
geen actie ondernomen	14%	12%
	100%	100%
Acties van actieve woningzoekenden		
aanbod bekeken in krant of op internet	76%	84%
ingeschreven als woningzoekende bij een woningcorporatie (WoonService)	57%	75%
een woning van buiten bekeken	52%	46%
de financiële mogelijkheden laten bepalen	31%	39%
gereageerd op aanbod via internet	19%	39%
gereageerd op advertenties	15%	34%
een woning van binnen bekeken	20%	19%
makelaar ingeschakeld	14%	7%
bod op een koopwoning uitgebracht	4%	3%

3.3 Verhuismotieven

Het doorslaggevende motief om te willen verhuizen kan persoonlijk van aard zijn, maar kan ook betrekking hebben op de huidige woning of woonomgeving.

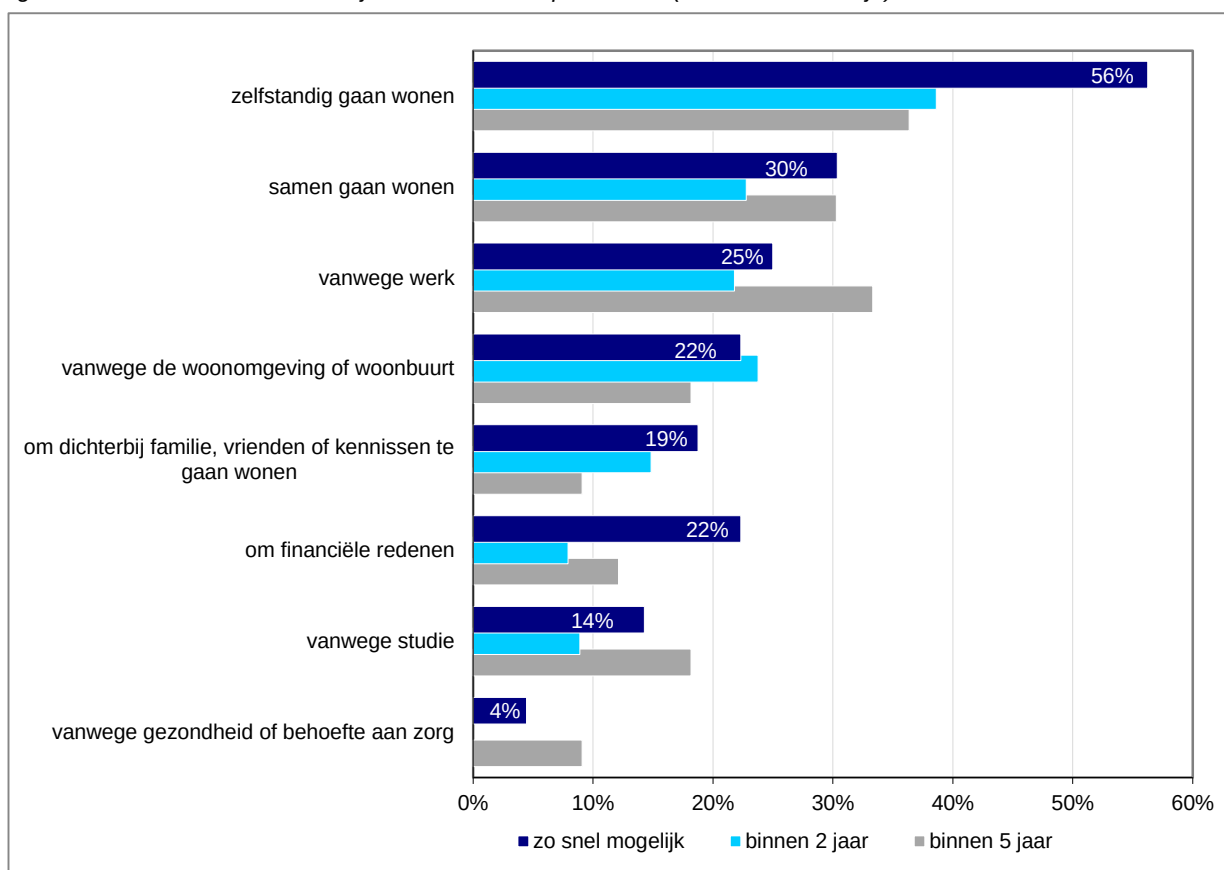
Belangrijkste verhuisreden voor starters is zelfstandig wonen

Voor circa 65% van de starters is de belangrijkste reden om te verhuizen, de wens om zelfstandig te wonen. Ongeveer 25% geeft aan dat samenwonen de belangrijkste verhuisreden is.

Meerdere redenen spelen een rol

Bij de wens om te verhuizen kunnen meerdere redenen een rol spelen. De mate waarin factoren een rol spelen verschilt naar gewenste verhuistermijn. Thuiswonende jongeren die zo snel mogelijk willen verhuizen geven vaker aan dat de wens om zelfstandig te wonen een rol speelt dan jongeren die op wat langere termijn willen verhuizen. Verhuizen vanwege werk, studie of om samen te gaan wonen, speelt daarentegen vaker een rol bij jongeren die op langere termijn willen verhuizen dan bij jongeren die zo snel mogelijk het ouderlijk huis willen verlaten.

Figuur 3.9: Verhuismotieven die bij starters een rol spelen naar (naar verhuistermijn)



Voor doorstromers zijn persoonlijke motieven belangrijkste reden om te verhuizen

55% van de verhuisgeneigde doorstromers geeft aan dat de belangrijkste reden om te verhuizen te maken heeft met persoonlijke omstandigheden. Meestal gaat het om de gezondheid of behoefte aan zorg of een wijziging in de huishoudensamenstelling (bijvoorbeeld samenwonen, geboorte van een kind, het uit huis gaan van kinderen of een scheiding). Ook financiële redenen vormen een belangrijke persoonlijke reden om te verhuizen.

Voor een kwart van de potentiële doorstromers geeft de huidige woning de doorslag om te verhuizen. De woonomgeving is minder doorslaggevend voor de verhuisbeslissing. Huurders geven iets vaker dan eigenaar-bewoners aan dat zij willen verhuizen vanwege hun woonomgeving of hun woning, terwijl voor eigenaar-bewoners persoonlijke omstandigheden vaker de belangrijkste verhuisredenen vormen.

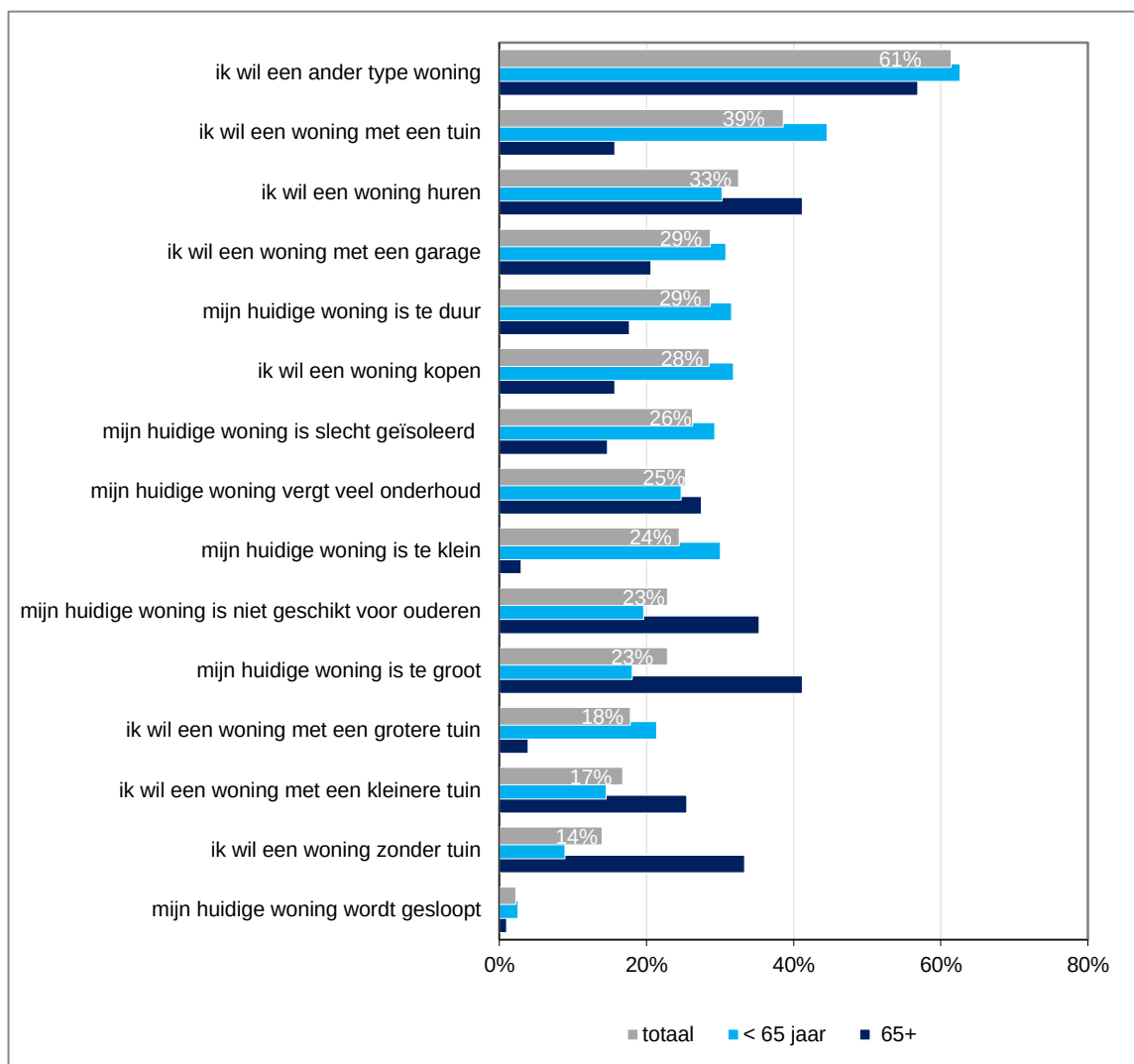
Tabel 3.9: Algemene verhuismotieven van zelfstandig wonende huishoudens

redenen om te willen verhuizen	persoonlijk	woning	woonomgeving	aantal
huurders	51%	28%	21%	9.800
eigenaar-bewoners	59%	24%	17%	10.200
Totaal	55%	26%	19%	20.000

Meeste verhuizingen samenhangend met woning vanwege wens ander type woning

De drie meest genoemde verhuisredenen die betrekking hebben op de huidige woning zijn de wens voor een ander type woning, de wens voor een woning met een tuin en de wens om een woning te huren. Er zijn verschillen in verhuismotieven tussen huishoudens jonger dan 65 jaar en 65-plussers. Huishoudens tot 65 jaar willen relatief vaak een woning met een (grotere) tuin of een koopwoning. 65-plussers willen juist relatief vaak een huurwoning en geven aan dat hun huidige woning of tuin te groot is of de woning niet geschikt is voor ouderen.

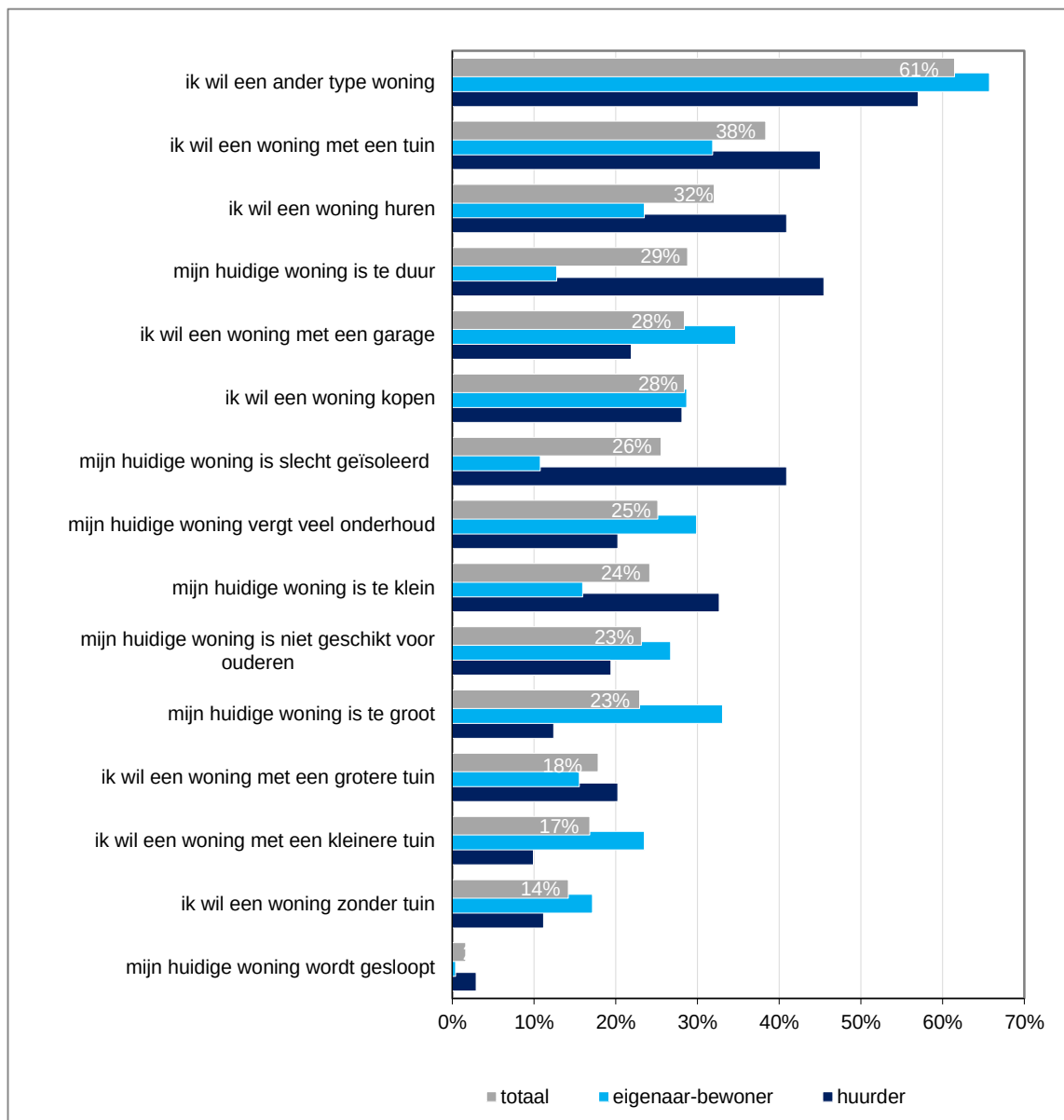
Figuur 3.10: Verhuismotieven met betrekking tot de woning (naar leeftijd)



Huurders verhuizen om andere redenen dan eigenaar-bewoners

Ten opzichte van eigenaar-bewoners, verhuizen huurders relatief vaak omdat zij een woning met een tuin wensen, omdat zij hun woning te duur of te klein vinden of vanwege de slechte isolatie van hun woning. Eigenaar-bewoners geven daarentegen vaker dan huurders aan, dat zij willen verhuizen omdat hun woning of tuin te groot is, een garage gewenst is, de woning veel onderhoud vergt of niet geschikt is voor ouderen.

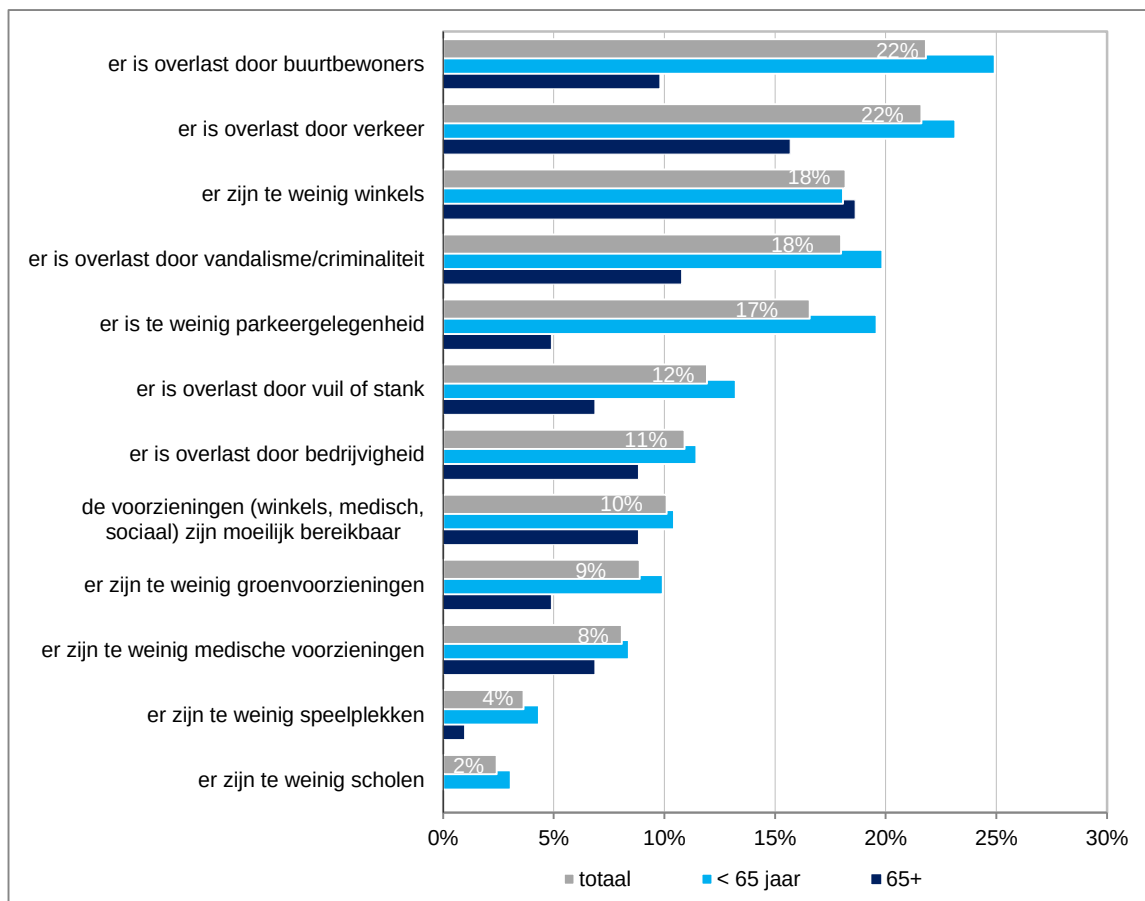
Figuur 3.11: Verhuismotieven met betrekking tot de woning (naar eigendomsvorm)



Ontevredenheid vanwege verkeersoverlast, overlast van buurtbewoners

De ontevredenheid van bewoners over de verkeerssituatie (paragraaf 3.1) en parkeergelegenheid komt ook terug in de verhuismotieven van bewoners jonger dan 65 jaar. Ook overlast van buurtbewoners is een belangrijk verhuismotief voor hen als het gaat om verhuismotieven die betrekking hebben op de woonomgeving. Onvoldoende winkels is iets vaker bij bewoners vanaf 65 jaar een belangrijk verhuismotief.

Figuur 3.12: Verhuismotieven met betrekking tot de woonomgeving (naar leeftijd)



Weinig starters denken snel woonruimte te vinden

Slechts 10% van de thuiswonende jongeren die willen verhuizen denkt snel woonruimte te kunnen vinden. Degenen die zeker willen verhuizen zijn hier iets optimistischer over dan degenen die mogelijk willen verhuizen.

Tabel 3.10: Denk je snel een passende woning te kunnen vinden?

thuiswonende jongeren	ja	misschien	nee	aantal
zeker verhuizen	13%	61%	26%	4.800
misschien verhuizen	3%	69%	28%	2.700
Totaal	10%	64%	27%	7.500

Meest genoemde redenen waarom starters denken snel passende woonruimte te kunnen vinden zijn de veronderstelling dat er voldoende aanbod aan sociale huurwoningen of koopwoningen is en dat zij spaargeld hebben dat zij kunnen inzetten.

Hoge prijzen en onvoldoende aanbod aansluitend op wensen grootste knelpunten voor starters

Starters die denken dat het lang zal duren voor ze een geschikte woning vinden, geven vrijwel allen aan dat particuliere huurwoningen te duur zijn (95%). Ook de (hoge) prijs van koopwoningen (86%), het ontbreken van woningaanbod dat aansluit bij hun wensen (88%) en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen (81%) spelen een grote rol. Onzekerheid over baan of inkomen (63%) en verwachte terughoudendheid van banken bij hypotheekvestrekking (47%) spelen een beperktere rol.

Ook doorstromers die beslist willen verhuizen zijn meest optimistisch over kans van slagen

Net als starters, zijn ook doorstromers beperkt optimistisch over hun kans van slagen op de woningmarkt. 12% denkt zeker snel een andere, passende woning te vinden en 44% twijfelt of dit lukt. Huishoudens die zeker willen verhuizen, zijn het meest optimistisch. 24% denkt snel te zullen slagen. Nog eens 45% denkt misschien snel passende woonruimte te zullen vinden. Eigenaar-bewoners zijn iets optimistischer dan huurders en huishoudens tot 65 jaar zijn optimistischer dan 65-plussers.

Tabel 3.11: Denkt u snel een andere, passende woning te vinden?

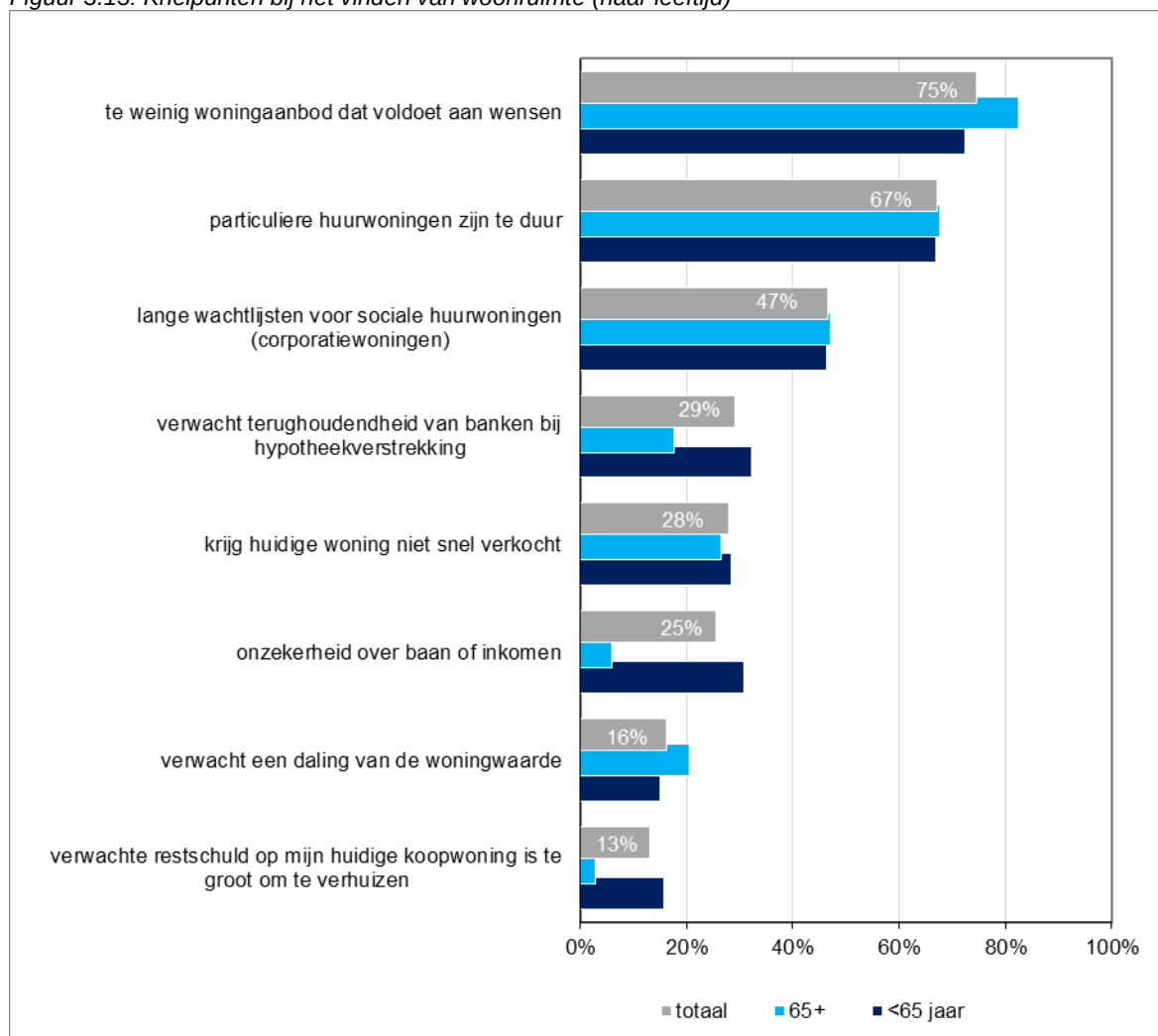
doorstromers	ja	misschien	nee	aantal
zeker verhuizen	24%	45%	31%	6.200
misschien verhuizen	6%	44%	50%	13.800
huurders	10%	43%	46%	9.800
eigenaar-bewoners	15%	44%	41%	10.200
tot 65 jaar	14%	45%	42%	16.200
vanaf 65 jaar	9%	42%	49%	3.800
Totaal	12%	44%	43%	20.000

Belangrijkste redenen voor doorstromers om te denken dat zij snel een andere woning kunnen vinden is, dat zij van mening zijn dat er voldoende aanbod aan koopwoningen is en dat zij voldoende financieringsmogelijkheden hebben.

Ontbreken van aanbod dat aansluit bij woonwensen belangrijkste knelpunt voor doorstromers

Het belangrijkste knelpunt dat verhuiscandidate ervaren bij het vinden van een nieuwe woning is, net als bij starters, het ontbreken van woningaanbod dat aansluit bij hun wensen. Driekwart van alle verhuiscandidate en ruim 80% van de doorstromers van 65 jaar of ouder geeft dit aan. Ook de hoge prijs van particuliere huurwoningen speelt een duidelijke rol (67%). Huishoudens tot 65 jaar geven relatief vaak aan dat zij verwachten dat de terughoudendheid van banken bij hypotheekverstrekking en de onzekerheid over hun baan of inkomen knelpunten zijn in het vinden van woonruimte.

Figuur 3.13: Knelpunten bij het vinden van woonruimte (naar leeftijd)

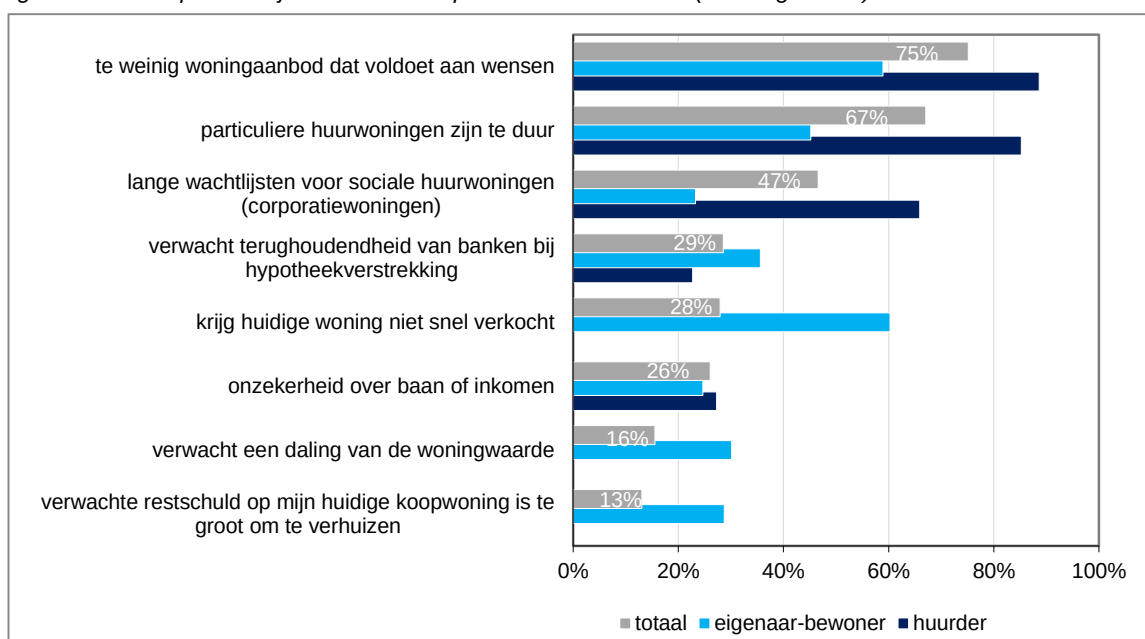


Knelpunten huurders en eigenaar-bewoners verschillen

Naar eigendomsvorm zijn er ook verschillen in de ervaren knelpunten bij het vinden van passende woonruimte. Huurders geven veel vaker (89%) dan eigenaar-bewoners (59%) aan dat er te weinig woningaanbod is dat aansluit bij hun wensen. Ook vinden huurders particuliere huurwoningen vaker te duur (85% tegenover 67% van de eigenaar-bewoners). Een ander veel genoemd knelpunt door huurders zijn de lange wachtlijsten voor corporatiewoningen (66%).

Voor eigenaar-bewoners is de verkoop van hun huidige woning een veel genoemd knelpunt (60%).

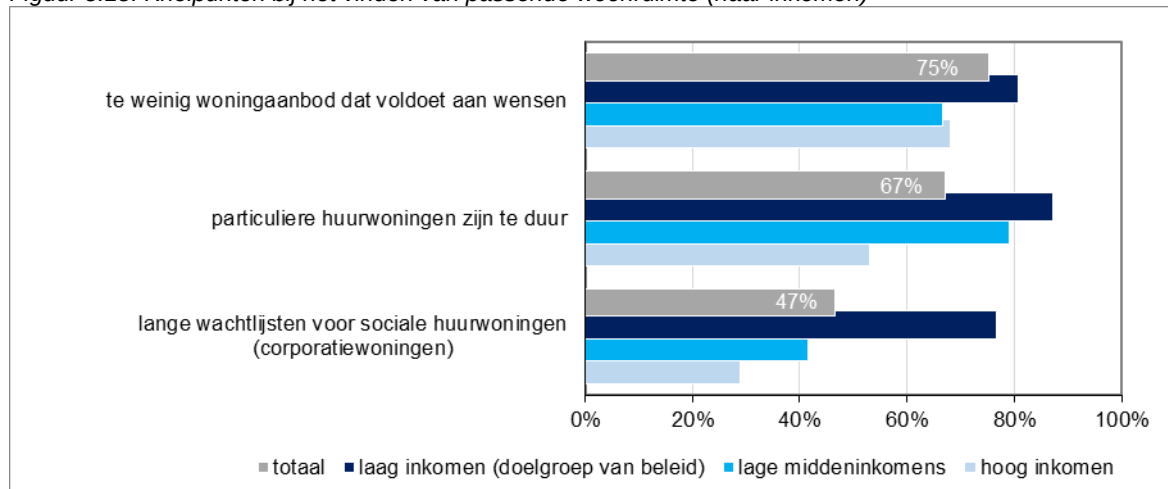
Figuur 3.14: Knelpunten bij het vinden van passende woonruimte (naar eigendom)



Knelpunten naar inkomensgroep verschillen

Huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren (lage inkomens) ervaren als knelpunten in hun zoektocht naar passende woonruimte, veel vaker dan de overige inkomensgroepen, dat de wachtlijsten van voor sociale huurwoningen te lang zijn, particuliere huurwoningen te duur zijn en dat er te weinig woningaanbod is dat voldoet aan hun wensen.

Figuur 3.15: Knelpunten bij het vinden van passende woonruimte (naar inkomen)



3.4 Wonen en zorg

Met de toenemende vergrijzing, staat huisvesting van senioren hoog op de beleidsagenda. Geredeneerd vanuit het functioneren van de woningmarkt, zijn er twee invalshoeken: het faciliteren van senioren om zo lang mogelijk in hun huidige woning te kunnen blijven wonen of het verleiden van senioren om te verhuizen door een aantrekkelijk woningaanbod te creëren.

Naar een aangepaste woonvorm met zorg alleen als het echt niet anders kan

Ruim 80% van alle 65-plussers wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit sluit goed aan bij het huidige rijksbeleid. Slechts één op de vijf 65-plussers zou naar een aangepaste woonvorm met meer zorg willen verhuizen als hun gezondheid verslechtert.

Circa 10% van de 65-plussers die het liefst zelfstandig willen blijven wonen, denkt bij een slechter wordende gezondheid wel te moeten verhuizen naar een geschikte woning omdat de huidige woning niet aan te passen is. Zij zouden dan moeten verhuizen naar een aangepaste woonvorm. Dit is bij voorkeur een zelfstandige wooneenheid nabij een zorginstelling.

75-plussers verwachten vaker dan 65-74 jarigen, dat zij in hun huidige woning kunnen blijven wonen zonder dat er aanpassingen nodig zijn. Dit hangt samen met het feit dat zij al vaker in een woning met aanpassingen wonen (paragraaf 2.5).

Verhuizen is eerder een kwestie van moeten dan van willen

Hoe hoger de leeftijd, hoe kleiner de wens te verhuizen. 74% van de 65-74-jarigen en bijna 80% van de 75-plussers wil niet verhuizen. Achterliggende redenen hiervoor zijn het opgebouwde sociale netwerk in de huidige woonomgeving en de lage woonlasten.

Tabel 3.12: Voorkeur van senioren ten aanzien van wonen en zorg

	65-74 jr	75 jr e.o.	totaal
Woonvoorkeur indien gezondheid afneemt			
aangepaste woonvorm met meer zorg	16%	24%	19%
-huur	62%	62%	62%
-koop	31%	27%	29%
-geen voorkeur	7%	12%	9%
zolang mogelijk zelfstandig evt. met zorg thuis	84%	76%	81%
-huur	49%	61%	53%
-koop	46%	36%	43%
-geen voorkeur	5%	2%	4%
kan in huidige woning blijven wonen	37%	48%	40%
kan in huidige woning blijven na aanpassingen	53%	40%	49%
moet verhuizen naar geschikte woning	10%	12%	11%
	100%	100%	100%
Verhuisgeneigdheid			
wil (misschien) verhuizen	26%	21%	24%
wil niet verhuizen	74%	79%	76%
Totaal	8.900	7.200	16.100

3.5 Aankoop van de eigen huurwoning

Verkoop van huurwoningen door corporaties aan zittende huurders bevordert het eigenwoningbezit en kan een reden zijn om meer differentiatie te krijgen in eenzijdig samengestelde buurten of om corporatievermogen te activeren ten behoeve van nieuwe investeringen.

20% huurders wil mogelijk huidige woning kopen

Eén op de vijf huurders heeft belangstelling voor het kopen van hun huidige huurwoning. Slechts 4% van de huurders is zeker geïnteresseerd, 16% wil misschien de huurwoning kopen. Geen jaarlijkse huurverhogingen meer (41%) en de verwachting dat kopen goedkoper is dan huren (35%), zijn de belangrijkste redenen voor het kopen van de woning. Ten opzichte van 2011 lijkt echter het animo voor het kopen van een huurwoning afgenomen. Toen gaf nog 30% van de huurders aan hun huurwoning (mogelijk) te willen kopen.

Vooraf huishoudens met een hoger inkomen willen huurwoning kopen

Vooraf onder huishoudens met een inkomen vanaf € 4.600 is de serieuze interesse in het kopen van hun huurwoning relatief groot. Van hen wil 14% zeker kopen en nog eens 21% is hierin mogelijk geïnteresseerd. Bij de lage inkomens (tot € 2.000) en lage middeninkomens (€ 2.000-2.350) is er beperkte interesse.

Tabel 3.13: Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning naar huishoudenkenmerken

	zeker kopen	misschien kopen	niet kopen	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	3%	13%	84%	3.600
30-54 jaar	6%	27%	67%	11.000
55-64 jaar	4%	17%	79%	4.600
65-74 jaar	4%	4%	92%	4.100
75 jaar e.o.	0%	6%	94%	4.200
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	2%	23%	75%	8.700
alleenstaand >= 65 jaar	1%	1%	98%	4.800
meerpers. met kinderen <65 jaar	14%	27%	59%	6.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	6%	17%	77%	4.400
meerpers.>= 65 jaar	5%	8%	87%	3.500
Inkomen				
tot €1.500	3%	8%	89%	11.200
€1.500-2.000	2%	17%	82%	6.600
€2.000-2.350	0%	26%	74%	3.800
€2.350-3.450	5%	21%	74%	4.200
€3.450-4.600	0%	29%	71%	900
vanaf €4.600	14%	21%	64%	700
Verhuisgeneigdheid				
verhuisgeneigd	2%	17%	81%	9.800
niet-verhuisgeneigd	5%	15%	79%	17.700
Totaal	4%	16%	80%	100%
	1.200	4.400	22.000	27.500

Rijwoningen meest in trek om te kopen

Vooraf huurders van rijwoningen, woningen met 4-5 kamers en woningen met een kale huurprijs vanaf € 710 of tussen € 400 en € 580 zijn geïnteresseerd in het kopen van hun huis. Er is nauwelijks belangstelling van huurders in appartementen om hun woning te kopen.

Tabel 3.14: Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning naar woningkenmerken

	zeker kopen	misschien kopen	niet kopen	aantal
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	9%	13%	78%	900
rijtje	8%	19%	73%	11.700
gestapeld	1%	14%	85%	14.900
Aantal kamers				
1-3 kamers	3%	14%	84%	12.300
4-5 kamers	6%	18%	76%	14.900
6+ kamers	0%	33%	67%	400
Huurprijsklasse				
tot €400	5%	11%	84%	4.100
€400-580	6%	15%	79%	14.900
€581-710	4%	16%	80%	5.900
meer dan €710	2%	22%	76%	2.500
Totaal	4%	16%	80%	100%
	1.200	4.400	22.000	27.500

4. Gewenste woning en woonomgeving

Uit de enquête komt naar voren dat 10% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch zeker wil verhuizen. Nog eens 21% wil de komende jaren misschien verhuizen. In totaal gaat het om een groep van 20.000 potentiële doorstromers. Van alle thuiswonende jongeren ouder dan 18 jaar, wil 53% de komende jaren zeker en nog eens 30% misschien het ouderlijk huis verlaten. In totaal betekent dit dat er 7.400 jongeren zijn met verhuisplannen c.q. potentiële starters op de woningmarkt.

4.1 Huurwoning of koopwoning

Helft van de doorstromers zoekt een koopwoning

De helft van de doorstromers is op zoek naar een koopwoning. Dit is iets minder dan in 2011 toen 57% van de doorstromers wilde kopen. Naarmate het inkomen stijgt, neemt de belangstelling om te kopen toe. Van de huishoudens met een laag inkomen (tot € 2.000) geeft 20% aan een koopwoning te willen. Bij inkomens vanaf € 2.350 is dat 70%.

Vanaf 55 jaar vaker voorkeur voor huren

Hoe hoger de leeftijd, des te groter de voorkeur voor een huurwoning. De belangstelling van jonge doorstromers (tot 30 jaar) voor kopen is minder groot dan in 2011. Toen was 66% op zoek naar een koopwoning, nu is dat 51%. In de leeftijd van 30-54 jaar geeft 68% de voorkeur aan kopen. Dit is vergelijkbaar met 2011. Vanaf 55 jaar slaat de balans om naar een voorkeur voor huren.

Tabel 4.1: Woonwensen van doorstromers

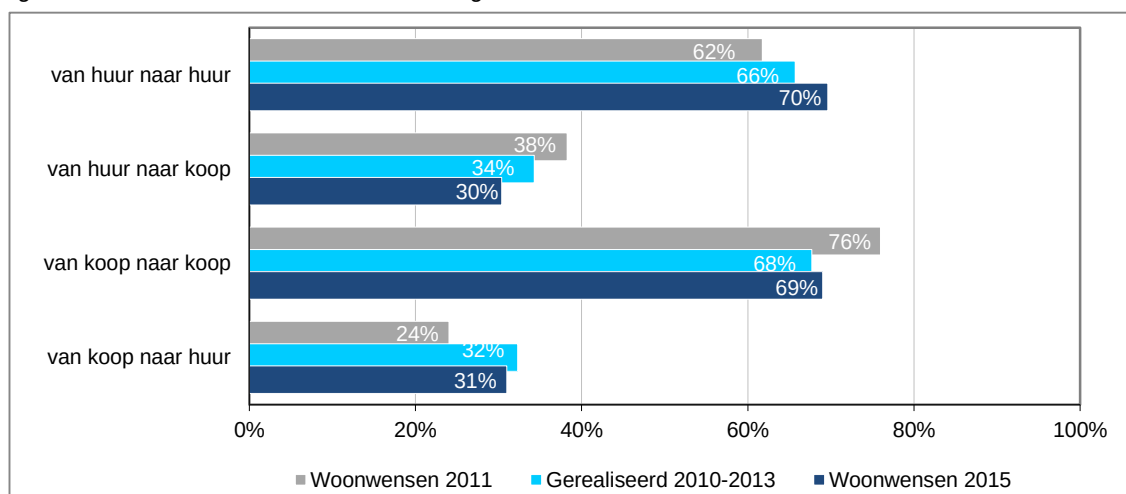
	wil huren	wil kopen	aantal
Inkomen			
tot €1.500	92%	8%	3.900
€1.500-2.000	68%	32%	3.600
€2.000-2.350	52%	48%	3.200
€2.350-3.450	43%	57%	4.600
€3.450-4.600	23%	77%	3.000
vanaf €4.600	10%	90%	1.800
Leeftijd			
tot 30 jaar	49%	51%	3.000
30-54 jaar	32%	68%	10.300
55-64 jaar	57%	43%	2.900
65-74 jaar	71%	29%	2.300
75 jaar e.o.	82%	18%	1.500
			3.800
Huishoudenstype			
alleenstaand < 65 jaar	53%	47%	4.600
alleenstaand >= 65 jaar	81%	19%	2.200
meerpers. met kinderen <65 jaar	35%	65%	7.100
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	42%	58%	4.200
meerpers.>= 65 jaar	66%	34%	1.900
Huidige woning			
huurwoning	70%	30%	9.800
koopwoning	31%	69%	10.200
Totaal	50%	50%	100%
	10.000	10.000	20.000

Huurders blijven huren

Huurders blijven het liefst huren: 70% wil bij een verhuizing weer gaan huren. Dat is meer dan in 2011 (62%). Van alle huishoudens tot 65 jaar die nu in een huurwoning wonen, wil 63% opnieuw naar een huurwoning. Onder huurders vanaf 65 jaar is dat zelfs 95%. 30% van de huurders heeft aangegeven te willen doorstromen naar een koopwoning.

Van alle eigenaar-bewoners met een verhuishwens wil 69% weer een koopwoning. Dat is minder dan in 2011. Toen lag dit percentage op 76%. Ruim een kwart van de huishoudens tot 65 jaar die nu in een koopwoning wonen, wil doorstromen naar een huurwoning. Onder huishoudens vanaf 65 jaar in een koopwoning, wil iets meer dan de helft naar een huurwoning verhuizen.

Figuur 4.1: Woonwensen van huurders en eigenaar-bewoners



75% van de starters zoekt een huurwoning

75% van alle thuiswonende jongeren tot 30 jaar, geeft bij een verhuizing de voorkeur aan een huurwoning. Dit is iets meer dan in 2011 (72%). Van de starters tot 24 jaar wil 80% een woning huren. Vanaf 24 jaar richten meer starters zich op een koopwoning (30%). Starters die na een verhuizing alleenstaand zijn, zijn beduidend vaker op huur gericht (82%) dan starters die met een partner gaan samenwonen (62%). Starters die hun inkomen uit werk krijgen, geven vaker de voorkeur aan het kopen van een woning dan starters die studiefinanciering hebben.

Tabel 4.2: Woonwensen van starters

	wil huren	wil kopen	aantal
Inkomen			
studiefinanciering/uitkering	86%	14%	900
inkomen uit werk	70%	30%	5.300
studiefinanciering en werk	92%	8%	1.200
Leeftijd			
18-23	80%	20%	3.400
24-30	71%	29%	4.000
Huishoudenstype			
eenpersoonshuishouden	82%	18%	4.600
meerpersoonshuishouden	62%	38%	2.800
Totaal	75%	25%	100%
	5.600	1.800	7.400

4.2 Gewenste prijsklasse

Ruim 80% van de doorstromers met een huurwens zoekt een huurwoning tot liberalisatiegrens

Ruim 80% van doorstromers die een huurwoning wensen, wil een woning met een kale huurprijs van maximaal € 710. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen vanaf € 2.350 die een woning met een huur boven de liberalisatiegrens zoeken. De indruk bestaat dat niet iedereen altijd op de hoogte is van de passendheidseisen voor huurwoningen. Zo geeft een kwart van de huishoudens met een inkomen tot € 1.500 en een huurwens aan, een woning met een huurprijs van € 581 tot € 710 te wensen en wil een derde van de huishoudens met een inkomen tussen € 2.350 en € 3.450 een woning met een huurprijs van € 400 tot € 580. In de praktijk zal dit niet haalbaar zijn.

60% van de alleenstaanden tot 65 jaar zoekt een huurwoning van maximaal € 580. Bij alleenstaande 65-plussers ligt het accent op huurwoningen van € 400-580. Dat geldt ook voor gezinnen met kinderen. Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen zoeken vooral in het segment € 581-710.

Huishoudens die nu in een koopwoning wonen zijn, als zij doorstromen naar een huurwoning, bereid om meer te betalen dan huishoudens die nu in een huurwoning wonen. Ruim een kwart van de doorstromers uit een koopwoning geeft de voorkeur aan een huurwoning boven de liberalisatiegrens.

Tabel 4.3: Gewenste huurprijsklasse doorstromers

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710	Totaal
Inkomen					
tot €1.500	400	2.000	900	-	3.400
€1.500-2.000	-	1.500	700	-	2.300
€2.000-2.350	-	600	600	400	1.600
€2.350-3.450	-	500	800	500	1.900
€3.450-4.600	-	-	200	400	600
vanaf €4.600	-	-	-	-	200
	400	4.600	3.200	1.300	10.000
Huishoudenstype					
alleenstaand <65 jaar	200	1.300	600	400	2.500
alleenstaand >=65 jaar	200	800	600	200	1.800
meerpersoons met kinderen <65 jaar	-	600	200	200	1.000
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	-	1.400	1.400	700	3.500
meerpersoons >=65 jaar	-	500	500	300	1.300
Huidige woning					
huurwoning	300	3.500	2.100	1.000	6.900
koopwoning	100	1.000	1.200	800	3.100
Totaal	400	4.600	3.300	1.800	10.000

Hoe hoger de huurprijs, des te hoger de verwachte uitgaven aan gas en licht

Het merendeel van de doorstromers die een goedkope huurwoning willen denkt niet meer dan € 100 kwijt te zijn aan gas en licht (67%). De meeste potentiële huurders in de hogere huurprijsklassen verwachten uitgaven tussen € 100 en € 200 per maand.

Tabel 4.3a: Gewenste huurprijsklasse en verwachte uitgave gas en licht doorstromers

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710
Uitgaven gas en licht				
tot €76	100	500	100	100
€76-100	200	1.500	400	400
€101-125	100	1.000	1.000	200
€126-150	100	1.000	800	600
€151-200	-	300	600	300
€201-250	-	200	200	100
meer dan €250	-	-	100	-
weet niet	-	200	300	100
Totaal	4%	46%	33%	18%
	400	4.600	3.300	1.800

Iets meer dan helft starters zoekt een betaalbare huurwoning

52% van de starters zoekt een betaalbare huurwoning (€ 400-580) en bijna 20% zoekt een goedkope huurwoning met een kale huurprijs van maximaal € 400. Een kwart opteert voor een middeldure huurwoning (€ 581-710). Starters die gaan samenwonen, willen meer uitgeven aan huur dan starters die naar verwachting alleen blijven wonen.

Tabel 4.4: Gewenste huurprijsklasse starters

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710	aantal
Inkomen					
studiefinanciering/uitkering*	200*	500*	<100*	-	800*
inkomen uit werk	400	1.900	1.200	300	3.800
studiefinanciering en werk	400	500	100	100	1.100
Huishoudenstype					
eenpersoonshuishouden	900	2.200	600	100	3.800
meerpersoonshuishouden	200	800	700	200	1.800
Totaal	19%	52%	23%	6%	100%
	1.100	2.900	1.300	300	5.600

*gebaseerd op zeer klein aantal respondenten

Starters verwachten niet meer dan € 125 uit te geven aan gas en licht

Voorals starters die een (middel)dure huurwoning wensen, blijken het lastig te vinden om de verwachte uitgaven aan gas en licht in te schatten. Naarmate starters in een duurdere woning willen wonen, neemt ook de verwachte uitgave aan gas en licht toe. Er zijn nauwelijks starters die verwachten meer dan € 125 uit te geven aan gas en licht.

Tabel 4.4a: Gewenste huurprijsklasse en verwachte uitgave gas en licht starters

	tot €400	€400-580	€581-710	meer dan €710
Uitgaven gas en licht				
tot €76	400	500	200	-
€76-100	400	1.300	300	100
€101-125	200	500	200	200
€126-150	-	800	400	-
€151-200	-	-	-	-
€201-250	-	-	-	-
meer dan €250	-	-	-	-
weet niet	100	400	200	-
Totaal	19%	52%	23%	6%
	1.100	2.900	1.300	300

30% van de doorstromers naar een koopwoning zoekt een woning vanaf € 350.000

Van alle huurders die willen doorstromen naar een koopwoning, geeft driekwart de voorkeur aan een woning van maximaal € 275.000. De kopers die willen doorstromen, richten zich verhoudingsgewijs vaker op dure koop: 60% zoekt een woning vanaf € 275.000. Het zijn vooral de meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen die relatief vaak een koopwoning vanaf € 350.000 zoeken. Van de alleenstaanden tot 65 jaar zoekt de helft een woning van maximaal € 225.000. Met een toenemend aantal alleenstaanden, zal ook de vraag naar betaalbare koopwoningen toenemen.

Tabel 4.5: Gewenste koopsomklasse doorstromers

	tot €185.000	€185.000- 225.000	€225.000- 275.000	€275.000- 350.000	meer dan €350.000	aantal
Inkomen						
tot €1.500	100	-	-	-	200	300
€1.500-2.000	400	200	400	-	200	1.200
€2.000-2.350	600	400	300	100	100	1.600
€2.350-3.450	300	700	1.100	400	200	2.700
€3.450-4.600	-	-	400	800	1.100	2.400
vanaf €4.600	-	-	300	200	1.200	1.700
Huishoudenstype						
alleenstaand <65 jaar	600	400	400	300	400	2.200
alleenstaand ≥65 jaar	100	-	200	-	100	400
meerpersoons met kinderen <65 jaar	500	300	400	400	600	1.800
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar		500	1.300	1.000	1.700	4.900
meerpersoons ≥65 jaar	-	100	200	200	300	700
Huidige woning						
huurwoning	700	700	800	600	200	3.000
koopwoning	600	600	1.700	1.300	2.800	7.000
Totaal	13%	13%	25%	18%	31%	
	1.300	1.300	2.500	1.800	3.100	10.000

Voor 55% van de doorstromers, is het lastig aan te geven hoeveel zij maandelijks maximaal willen uitgeven aan netto hypotheeklasten⁶. Degenen die wel een inschatting hebben gemaakt, willen gemiddeld maximaal € 860 uitgeven.

Hoe duurder de woning, des te hoger de verwachte uitgaven aan gas en licht. Doorstromers met een koopwens voor woningen tot € 185.000, verwachten maximaal € 150 aan maandelijkse kosten voor gas en licht. Doorstromers die een koopwoning van € 350.000 of meer wensen denken ook wat meer aan gas en licht uit te geven; tussen € 76 en € 250.

Tabel 4.5a: Gewenste koopsomklasse en verwachte uitgave gas en licht doorstromers

	tot €185.000	€185.000-225.000	€225.000-275.000	€275.000-350.000	meer dan €350.000
Uitgaven gas en licht					
tot €76	200	-	100	-	100
€76-100	500	300	300	100	400
€101-125	300	500	500	300	500
€126-150	200	200	500	500	700
€151-200	-	100	400	400	800
€201-250	-	-	100	100	500
meer dan €250	-	-	-	100	100
weet niet / geen mening	-	200	600	200	100
Totaal	13%	13%	25%	18%	31%
	1.300	1.300	2.500	1.800	3.100

Starters richten zich op het goedkope en betaalbare prijssegment

Starters die op zoek zijn naar een koopwoning, zoeken vooral woningen in het goedkope en betaalbare prijssegment. 80% van de starters wil maximaal € 225.000 betalen voor een koopwoning. Alleenstaande starters die willen kopen, zoeken vooral tot € 185.000. Starters die gaan samenwonen, zoeken wat vaker in het segment € 185.000 tot € 225.000. 20% van de starters wenst een koopwoning van meer dan € 225.000.

Voor ruim de helft van de starters met een koopwens blijkt het lastig om aan te geven hoeveel zij maximaal aan netto hypotheeklasten per maand willen uitgeven. Degenen die dat wel hebben gedaan willen gemiddeld maximaal € 745 per maand uitgeven.

Tabel 4.6: Gewenste koopsomklasse starters

	tot €185.000	€185-225.000	€225-275.000	€275.000-350.000	aantal
Inkomen					
studiefinanciering/uitkering	-	-	-	-	-
inkomen uit werk	900	400	400	-	1.700
studiefinanciering en werk	-	-	-	-	-
Huishoudenstype					
eenpersoonshuishouden	500	100	200	-	800
meerpersoonshuishouden	500	300	200	-	1.100
Totaal	60%	20%	20%	-	100%
	1.100	400	400	-	1.800

⁶ Netto hypotheeklasten per maand: maandelijkse rentekosten plus aflossing minus de eventuele teruggave via de hypotheekrenteaftrek.

Starters met een koopwens hebben meer moeite om hun uitgaven aan gas en licht in te schatten dan starters met een huurwens. De meesten verwachten tussen € 76-150 per maand uit te geven.

Tabel 4.6a: Gewenste koopsomklasse en verwachte uitgave gas en licht starters

	tot €185.000	€185-225.000	€225-275.000	€275.000-350.000
Uitgaven gas en licht				
tot €76	-	100	-	-
€76-100	500	100	100	-
€101-125	-	-	100	-
€126-150	300	100	100	-
€151-200	-	200	100	-
€201-250	-	-	100	-
meer dan €250	-	-	-	-
weet niet / geen mening	300	100	100	-
Totaal	60%	20%	20%	-
	1.100	400	400	-

4.3 Gewenst woningtype

Helpt doorstromers wenst grondgebonden woning

Doorstromers hebben geen uitgesproken voorkeur voor grondgebonden of gestapelde woonvormen. In het grondgebonden segment gaat de voorkeur uit naar ruime woningen met vier tot vijf kamers. Appartementen mogen wat kleiner zijn: twee tot drie kamers.

Gezinnen wonen het liefst ruim en grondgebonden. Alleenstaanden hebben een duidelijke voorkeur voor gestapeld wonen. Met het toenemen van de leeftijd is er behoefte aan minder kamers. Zo geeft 78% van de alleenstaande 65-plussers aan een klein appartement met maximaal 3 kamers te wensen, tegenover 44% van de alleenstaanden jonger dan 65 jaar. Dezelfde constatering geldt voor meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Zijn deze jonger dan 65 jaar dan gaat de voorkeur uit naar ruime (grondgebonden) woningen. Vanaf 65 jaar wenst het merendeel een klein appartement met maximaal 3 kamers.

Ten opzichte van 2011 lijkt er een kleine verschuiving in de voorkeuren te hebben plaatsgevonden. In 2011 bestond er nog een lichte voorkeur naar grondgebonden woningen: 57%. Nu is de belangstelling ongeveer even groot als voor gestapelde woningen. Er lijkt nu wel iets meer belangstelling voor kleine grondgebonden woningen en minder vraag naar grote grondgebonden woningen.

Tabel 4.7: Gewenst woningtype doorstromers

	grondgebonden			gestapeld		totaal	aantal
	2-3 kamers	4-5 kamers	6+ kamers	2-3 kamers	4-5 kamers		
Inkomen							
tot €1.500	21%	28%	0%	48%	3%	100%	3.900
€1.500-2.000	16%	18%	0%	44%	22%	100%	3.600
€2.000-2.350	10%	35%	0%	41%	14%	100%	3.200
€2.350-3.450	11%	39%	5%	33%	11%	100%	4.600
€3.450-4.600	8%	43%	13%	15%	23%	100%	3.000
vanaf €4.600	0%	62%	24%	14%	0%	100%	1.800
Huishoudenstype							
alleenstaand <65 jaar	17%	30%	1%	44%	8%	100%	4.600
alleenstaand >=65 jaar	10%	5%	0%	78%	7%	100%	2.200
meerpersoons met kinderen <65 jaar	4%	61%	10%	14%	10%	100%	7.100
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	16%	43%	5%	20%	15%	100%	4.200
meerpersoons >=65 jaar	11%	8%	0%	54%	27%	100%	1.900
Huidige woning							
grondgebonden woning	16%	33%	5%	33%	13%	100%	12.300
gestapelde woning	9%	35%	2%	41%	12%	100%	7.700
Totaal							
	13%	34%	4%	36%	13%	100%	
	2.700	6.800	800	7.200	2.600		20.000

67% van de starters heeft voorkeur voor een appartement

Van alle starters wil 5% één kamer. Ongeveer een kwart wenst een grondgebonden woning van 4 of meer kamers. 55% zoekt een klein appartement. Ruim de helft van de starters die gaan samenwonen, zoekt een grondgebonden woning, bij voorkeur met 4 of meer kamers. Van de starters die alleen gaan wonen, zoekt 77% een appartement, het liefst met 2 tot 3 kamers.

In het woonwensenonderzoek van 2011 gaf een vergelijkbaar deel van de starters als nu aan op zoek te zijn naar een appartement (64%). Verschil is, dat starters in 2011 iets meer gericht waren op kleinere woningen, zowel wat betreft grondgebonden als gestapelde woningen.

Tabel 4.8: Gewenst woningtype starters

	grondgebonden			gestapeld			totaal
	1 kamer	2-3 kamers	4+kamers	1 kamer	2-3 kamers	4+ kamers	
Inkomen							
studiefinanciering/uitkering	-	-	-	-	-	-	-
inkomen uit werk	0%	14%	27%	0%	53%	6%	100%
studiefinanciering en werk	0%	4%	11%	11%	63%	11%	100%
Huishoudentype							
eenpersoonshuishouden	0%	12%	10%	8%	61%	8%	100%
meerpersoonshuishouden	0%	11%	42%	0%	42%	5%	100%
Totaal	0%	11%	23%	5%	55%	7%	100%
	-	800	1.700	400	4.100	500	7.400

Doorstromers tot 65 jaar gericht op grondgebonden woningen

Bijna een kwart van de doorstromers tot 65 jaar wenst een vrijstaande woning. Nog eens 7% wenst een twee-onder-één kap woning en 34% een rij- of hoekwoning. Van de 65-plussers geeft slechts 16% de voorkeur aan een grondgebonden woning, terwijl 69% een appartement wenst en 14% een boven- of benedenwoning.

Geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw

Tweederde van de doorstromers heeft geen uitgesproken voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. De doorstromers die wel een voorkeur hebben en jonger zijn dan 65 jaar, hebben een lichte voorkeur voor bestaande bouw, terwijl 65-plussers vaker kiezen voor nieuwbouw.

Tabel 4.9: Gewenste bouwwijze doorstromers

	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	totaal
Bouwwijze			
vrijstaande woning	23%	5%	19%
2-onder-1 kap woning	7%	2%	6%
rijwoning	25%	8%	21%
hoekwoning	9%	1%	7%
beneden/bovenwoning	10%	14%	11%
appartement	26%	69%	36%
	100%	100%	100%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouw	15%	20%	16%
bestaande bouw	18%	14%	17%
geen voorkeur	67%	66%	67%
	100%	100%	100%
Totaal	16.200	3.800	20.000

Starters wensen appartement of rijwoning

Starters richten zich vooral op appartementen (57%) en rijwoningen (19%). Ruim 85% van de starters heeft geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

Tabel 4.10: Gewenste bouwwijze starters

	starters
Bouwwijze	
vrijstaande woning	3%
2-onder-1 kap woning	8%
rijwoning	19%
hoekwoning	6%
gestapelde woning	57%
kamer	8%
	100%
Bestaand/nieuw	
nieuwbouw	7%
bestaande bouw	8%
geen voorkeur	86%
	100%
Totaal	7.400

Vooral doorstromers tot 65 jaar bereid concessies te doen

Doorstromers die snel een andere woning wensen, zijn bereid om op bepaalde aspecten hun woonwensen aan te passen. Tweederde zou (eventueel) een goedkopere woning accepteren en ruim 60% is (eventueel) bereid om specifieke wensen, bijvoorbeeld ten aanzien van de grootte en ligging van de tuin en staat van onderhoud van de woning, bij te stellen. Er zijn grote verschillen tussen 65-plussers en huishoudens tot 65 jaar.

Doorstromers van 65 jaar en ouder zijn over het algemeen minder bereid concessies te doen dan jongere huishoudens. Dit komt vooral tot uiting in het feit dat 65-plussers niet bereid zijn om hun specifieke wensen bij te stellen. Slechts 44% is hiertoe bereid, tegenover 67% van de 65-minners. Ook zijn 65-plussers veel minder bereid om een goedkopere woning te accepteren. Daarentegen zijn 65-plussers wel relatief vaak bereid om een kleinere woning te accepteren en te huren in plaats van te kopen. Huishoudens tot 65 jaar zijn relatief vaak bereid concessies te doen ten aanzien van prijs en een grotere woning te accepteren.

Tabel 4.11a: In hoeverre zou u uw woonwensen aanpassen om snel een andere woning te vinden?

doorstromers	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	totaal
ik accepteer een goedkopere woning	72%	44%	67%
ik stel mijn specifieke wensen bij (bijv. omvang en ligging tuin, staat van onderhoud woning)	67%	44%	62%
ik accepteer een grotere woning	59%	19%	51%
ik accepteer een kleinere woning	41%	69%	45%
in plaats van een koopwoning zoek ik een huurwoning	40%	47%	41%
ik accepteer een duurdere woning	46%	19%	40%
in plaats van een huurwoning zoek ik een koopwoning	33%	35%	33%
ik accepteer een huurcontract voor bepaalde tijd	17%	19%	16%

Starters eveneens bereid concessies te doen om snel woning te vinden

Thuiswonende jongeren die zo snel mogelijk het ouderlijk huis willen verlaten, zijn, net als doorstromers, bereid om op sommige punten hun woonwensen aan te passen om snel een andere woning te vinden. 78% zou in dit kader zeker een goedkopere of een grotere woning accepteren. Er is ook relatief veel bereidheid om specifieke woonwensen bij te stellen of eventueel genoegen te nemen met een kleinere woning. Een duurdere woning of een huurwoning in plaats van een koopwoning accepteren starters minder graag. Dat geldt ook voor een of huurcontract voor bepaalde tijd of een koopwoning in plaats van een huurwoning.

Tabel 4.11b: In hoeverre zou je je woonwensen aanpassen om snel een andere woning te vinden?

starters	ja	misschien	totaal
ik accepteer een goedkopere woning	78%	12%	89%
ik accepteer een grotere woning	70%	19%	88%
ik stel mijn specifieke wensen bij (bijv. omvang en ligging tuin, staat van onderhoud woning)	50%	34%	84%
ik accepteer een kleinere woning	36%	44%	79%
ik accepteer een duurdere woning	24%	37%	61%
in plaats van een koopwoning zoek ik een huurwoning	41%	15%	56%
ik accepteer een huurcontract voor bepaalde tijd	21%	29%	49%
in plaats van een huurwoning zoek ik een koopwoning	15%	13%	28%

4.4 Particulier opdrachtgeverschap

Starters hebben iets meer interesse in (collectief) particulier opdrachtgeverschap dan doorstromers
44% van de verhuisgeneigden die een nieuwbouwwoning niet uitsluiten bij een verhuizing, is mogelijk geïnteresseerd in particulier of collectief opdrachtgeverschap. Starters hebben iets meer belangstelling hiervoor dan doorstromers. De groep twijfelaars is echter groot: 66% van de geïnteresseerde doorstromers wil misschien zelf of samen met anderen bouwen. Onder de starters is dat zelfs 77%. Particulier opdrachtgeverschap is onder doorstromers meer in trek dan collectief particulier opdrachtgeverschap. Onder starters is dat andersom.

Ook in voorgaande woonwensenonderzoeken is gevraagd naar de belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Na een afnemende belangstelling tussen 2003 (50%) en 2007 (40%), lijkt de geconstateerde toename in 2011 (42%) zich dus voort te zetten.

Tabel 4.12: Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap

(mogelijk) nieuwbouw	doorstromers	starters	totaal	aantal
wil alleen op een kavel bouwen	9%	4%	7%	1.600
wil samen met anderen op een kavel bouwen	5%	7%	6%	1.400
wil misschien alleen of met anderen op een kavel bouwen	27%	37%	31%	7.200
geen belangstelling voor particulier of collectief opdrachtgeverschap	59%	52%	56%	13.200
	100%	100%	100%	
Totaal	16.600	6.800		23.400

Wonen in een bijzonder woongebouw spreekt helft verhuisgeneigden aan

Het wonen in een bijzonder woongebouw, zoals een verbouwd kantoor, school, klooster, kerk of fabriek, spreekt ongeveer de helft van de verhuisgeneigden aan. Starters hebben iets meer belangstelling voor verbouwde kantoren, scholen en fabrieken dan doorstromers.

Tabel 4.13: Belangstelling voor wonen in een bijzonder woongebouw

	doorstromers	starters	totaal	aantal
verbouwd kantoor	47%	65%	53%	14.300
verbouwde school	50%	61%	54%	14.500
verbouwd klooster/kerk	52%	53%	53%	14.400
verbouwde fabriek	49%	59%	52%	14.100

Nauwelijks verschil in kenmerken doorstromers naar bouwtype

De grootste groep doorstromers met belangstelling voor het wonen in een bijzonder woongebouw is tussen 30 en 54 jaar (circa 44%), gevolgd door huishoudens van 55 tot en met 64 jaar (circa 30%). Het gaat vooral om meerpersoonshuishoudens, waarvan de meesten jonger zijn dan 65 en geen kinderen hebben. Naar type woongebouw zijn nauwelijks verschillen.

Tabel 4.14a: Kenmerken doorstromers met (mogelijke) belangstelling voor bijzondere woongebouwen

	kantoor	school	kerk/klooster	fabriek
Leeftijd				
t/m 29 jaar	10%	12%	12%	12%
30 t/m 54 jaar	42%	43%	43%	44%
55 t/m 64 jaar	31%	30%	30%	29%
65 t/m 74 jaar	14%	12%	13%	13%
75 jaar of ouder	3%	3%	2%	2%
	100%	100%	100%	100%
Huishoudenstype				
alleenstaand <65 jaar	30%	30%	30%	29%
alleenstaand >=65 jaar	9%	8%	8%	8%
meerpersoons met kinderen <65 jaar	12%	12%	14%	13%
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	40%	42%	42%	44%
meerpersoons >=65 jaar	8%	7%	7%	7%
	100%	100%	100%	100%
Netto huishoudensinkomen				
< €1.500	0%	0%	0%	0%
€1.500-2.000	21%	20%	18%	19%
€2.000-2.350	15%	16%	15%	16%
€2.350-3.450	16%	15%	17%	15%
€3.450-4.600	23%	24%	23%	25%
>€4.600	15%	15%	15%	13%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	9.500	10.100	10.500	9.800

Nauwelijks verschil in kenmerken starters naar gebouwtype

Ook onder starters is er nauwelijks verschil naar type woongebouw. Onder de belangstellenden bevinden zich vooral 24 tot en met 30 jarigen. In tegenstelling tot de doorstromers, zijn de belangstellende starters overwegend alleenstaand.

Tabel 4.14b: Kenmerken starters met (mogelijke) belangstelling voor bijzondere woongebouwen

	kantoor	school	kerk/klooster	fabriek
Leeftijd				
18 t/m 23 jaar	45%	43%	40%	41%
24 t/m 30 jaar	55%	57%	60%	59%
Huishoudenssamenstelling na verhuizing				
alleenstaand	66%	69%	66%	68%
meerpersoons	34%	31%	34%	32%
Totaal	4.800	4.500	3.900	4.400

Helft doorstromers heeft voorkeur voor huren

Ongeveer de helft van de doorstromers met belangstelling voor het wonen in een bijzonder woongebouw geeft de voorkeur aan huren. Huurprijzen bedragen bij voorkeur tussen € 400 en € 710 per maand. Doorstromers met een koopwens zijn wat evenwichtiger verdeeld over de prijsklassen. De voorkeur voor gestapeld en grondgebonden wonen is ongeveer fifty-fifty.

Tabel 4.15a: Woonwensen doorstromers met (mogelijke) belangstelling voor bijzondere woongebouwen

	kantoor	school	kerk/klooster	fabriek
Gewenste eigendomsvorm				
huur	53%	51%	48%	47%
koop	47%	49%	52%	53%
	100%	100%	100%	100%
Gewenste huurprijsklasse				
tot €400	3%	3%	3%	3%
€400-580	48%	50%	46%	47%
€581-710	29%	28%	30%	30%
meer dan €710	20%	20%	21%	20%
	100%	100%	100%	100%
Gewenste koopprijsklasse				
tot €185.000	21%	20%	18%	19%
€185.000-225.000	14%	11%	12%	15%
€225.000-275.000	15%	17%	21%	19%
€275.000-350.000	17%	15%	18%	15%
meer dan €350.000	33%	37%	32%	33%
	100%	100%	100%	100%
Gewenst woningtype				
eengezins	48%	51%	51%	51%
meergezins	52%	49%	49%	49%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	9.500	10.100	10.500	9.800

Ruim driekwart starters heeft voorkeur voor huren

Ruim driekwart van de starters met belangstelling voor het wonen in een bijzonder woongebouw geeft de voorkeur aan huren. Voor verbouwde kerken/kloosters geldt dit in iets mindere mate dan voor verbouwde kantoren. Huurprijzen bedragen bij voorkeur tussen € 400 en € 580 per maand. Starters met een koopwens zijn vooral op zoek naar woningen tot € 185.000. Starters hebben een voorkeur voor gestapeld wonen.

Tabel 4.15b: Woonwensen starters met (mogelijke) belangstelling voor verbouwde gebouwen

	kantoor	school	kerk/klooster	fabriek
Gewenste eigendomsvorm				
huur	79%	77%	74%	76%
koop	21%	23%	26%	24%
	100%	100%	100%	100%
Gewenste huurprijsklasse				
tot €400	18%	19%	16%	19%
€400-580	56%	55%	54%	54%
€581-710	21%	20%	22%	20%
meer dan €710	6%	6%	7%	7%
	100%	100%	100%	100%
Gewenste koopprijsklasse				
tot €185.000	62%	65%	57%	65%
€185.000-225.000	19%	17%	17%	15%
€225.000-275.000	19%	17%	26%	19%
€275.000-350.000	0%	0%	0%	0%
meer dan €350.000	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%
Gewenst woningtype				
eengezins	31%	30%	32%	32%
meergezins	69%	70%	68%	68%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	4.800	4.500	3.900	4.400

Van kantoor naar woningen

De transformatie van kantoren naar woningen is een ontwikkeling die in de gemeente 's-Hertogenbosch de laatste twee jaar op gang gekomen is, ingegeven door de ontwikkeling van de kantorenmarkt en het gemeentelijk beleid om herbestemming van leegstaand vastgoed te bevorderen. Tot op heden zijn er nog maar weinig concrete projecten opgeleverd.

4.5 Wensen van verhuisgeneigde lage middeninkomens

Lage middeninkomens wensen vooral gestapelde huurwoningen en grondgebonden koopwoningen

Er zijn 3.200 verhuisgeneigde huishoudens met een laag middeninkomen. Zij zoeken vooral gestapelde huurwoningen (35%) en grondgebonden koopwoningen. Huurwoningen liggen bij voorkeur in het betaalbare huursegment, dat wil zeggen dat de kale huurprijs tussen € 400 en € 710 ligt (82%).

De vraag van lage middeninkomens naar koopwoningen richt zich op het goedkope prijssegment tot € 225.000 (68%) en de prijsklasse € 225.000 tot € 275.000 (18%).

Tabel 4.16: Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen

	< €2.000	€2.000-2.350	> €2.350
Eigendom en type			
huur grondgebonden	33%	15%	13%
huur gestapeld	48%	35%	19%
koop grondgebonden	10%	30%	53%
koop gestapeld	9%	19%	14%
	100%	100%	100%
Huurprijsklasse			
minder dan €400	6%	0%	0%
€400 t/m €580	66%	43%	22%
€581 t/m €710	28%	39%	37%
€711 of meer	0%	18%	41%
	100%	100%	100%
Waarde koopwoning			
tot €225.000	50%	68%	14%
€225-275.000	25%	18%	26%
€275-350.000	0%	5%	22%
meer dan €350.000	25%	9%	37%
	100%	100%	100%
Totaal	7.500	3.200	9.400

4.6 Wensen van verhuiscapable senioren

Vraag naar appartementen en huurwoningen stijgt naarmate men ouder is

's-Hertogenbosch telt 16.100 zelfstandig wonende huishoudens van 65 jaar of ouder. Ongeveer een kwart van hen is verhuiscapable (3.800 huishoudens). In deze paragraaf staan hun woonwensen centraal.

Naarmate huishoudens ouder zijn en willen verhuizen, is er een duidelijke verschuiving zichtbaar van de wens om grondgebonden te wonen naar gestapeld wonen. Van de 65-74 jarigen wil 79% een gestapelde woning, terwijl dat onder de 75-plussers is gestegen naar 95%. Ook de vraag naar huurwoningen is onder 75-plussers (81%) hoger dan onder 65-74 jarigen (72%). Ten opzichte van 2011 zijn de voorkeuren gewijzigd. Zowel 65-74 jarigen als 75-plusser geven nu iets vaker de voorkeur aan een koopappartement boven een huurappartement.

73% van de verhuiscapable 65-plussers wenst goed toegankelijke en gelijkvloerse woning

Met het toenemen van de leeftijd neemt, bij een verhuizing, ook de vraag naar goed toegankelijke en gelijkvloerse woningen toe: van alle 65-plussers wil 73% een nultreden woning. Onder de 75-plussers is dat 88%. In 2011 was dat 70% respectievelijk 74%.

Van alle verhuiscapable 65-74 jarigen wil 74% een specifieke seniorenwoning, vooral zonder zorg (82%). Van alle verhuiscapable 75-plussers wil 85% een specifieke seniorenwoning, waarvan ongeveer 55% met zorg. Het effect van extramuralisering en langer thuis wonen, lijkt ook hier zichtbaar. In 2011 wenste een vergelijkbaar deel (76%) van de 65-74 jarigen een seniorenwoning, maar een minder groot deel (70%) zonder zorg. Van de 75-plussers wenste toen 96% een specifieke seniorenwoning, waarvan 71% met zorg.

Tabel 4.17: Woonwensen van verhuiscapable 65-plussers

	65-74 jr	75 jr e.o.	aantal 65+
Eigendom en type			
huur grondgebonden	300	100	400
huur gestapeld	1.400	1.100	2.400
koop grondgebonden	200	-	200
koop gestapeld	500	300	800
Toegankelijkheid woning			
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	1.700	1.300	2.900
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	600	200	900
Wonen en zorg			
specifieke seniorenwoning met zorgvoorzieningen	300	700	800
specifieke seniorenwoning zonder zorgvoorzieningen	1.400	600	2.100
geen specifieke seniorenwoning	600	200	900
Totaal	2.300	1.500	3.800

In onderstaande tabel zijn de huidige en gewenste woonsituatie van 65-plussers met verhuisplannen tegen elkaar afgezet. 43% van de 65-plussers die willen verhuizen woont in een grondgebonden koopwoning. 18% van de 65-plussers die willen verhuizen verhuist bij voorkeur van een grondgebonden koopwoning naar een gestapelde huurwoning en een vergelijkbaar deel wil verhuizen van een grondgebonden koopwoning naar een gestapelde koopwoning.

Tabel 4.18a: Huidige en gewenste woonsituatie verhuisgeneigde 65-plussers naar bouwwijze en eigendomsvorm

	huidige woonsituatie				totaal	aantal
	huur		koop			
	grondgebonden	gestapeld	grondgebonden	gestapeld		
Gewenste woonsituatie						
huur grondgebonden	6%	1%	4%	0%	11%	400
huur gestapeld	18%	23%	18%	4%	63%	2.400
koop grondgebonden	1%	0%	5%	0%	5%	200
koop gestapeld	1%	1%	17%	2%	21%	800
Totaal	26%	25%	43%	6%	100%	
	1.000	1.000	1.600	200		3.800

65-plussers wensen huurwoningen van € 400-710

75% van de 65-plussers met een verhuiscens en voorkeur voor een huurwoning, geeft aan dat de kale huurprijs bij voorkeur ligt tussen € 400 en € 710. Voor 75-plussers geldt dat in sterkere mate (91%) dan voor huishoudens van 65-74 jaar (71%).

Bij een verhuizing zijn het vooral de 65-74 jarigen die voorkeur hebben voor een koopwoning. Ruim eenderde wenst een koopwoning in het prijssegment vanaf € 350.000 en 20% zoekt in de prijsklasse van € 275.000 tot € 350.000.

Tabel 4.18b: Gewenste huur- en koopprijs van verhuisgeneigde 65-plussers

	65-74 jr	75 jr e.o	aantal 65+
Gewenste huurprijsklasse			
minder dan €400	200	-	200
€400 t/m €580	600	800	1.100
€581 t/m €710	600	300	1.000
€711 of meer	300	100	500
	1.700	1.200	2.800
Gewenste koopsomklasse			
tot €225.000	100	-	100
€225-275.000	200	200	300
€275-350.000	100	-	200
meer dan €350.000	300	200	400
	700	300	1.000

65-plussers willen bij een verhuizing een meer toegankelijke woning

Van de 65-plussers met een verhuishwens, woont 65% op dit moment in een woning waarbij de toegang en/of vertrekken in de woning niet zonder trap zijn te bereiken. Driekwart van de 65-plussers wil bij een verhuizing een woning die zonder trappen toegankelijk is en waarbij de woonkamer, keuken, sanitair en ten minste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar is.

47% van de 65-plussers met een verhuishwens woont nu nog niet gelijkvloers maar wil bij een verhuizing wel een gelijkvloerse woning. 30% woont al gelijkvloers en wil bij een verhuizing wederom een gelijkvloerse woning.

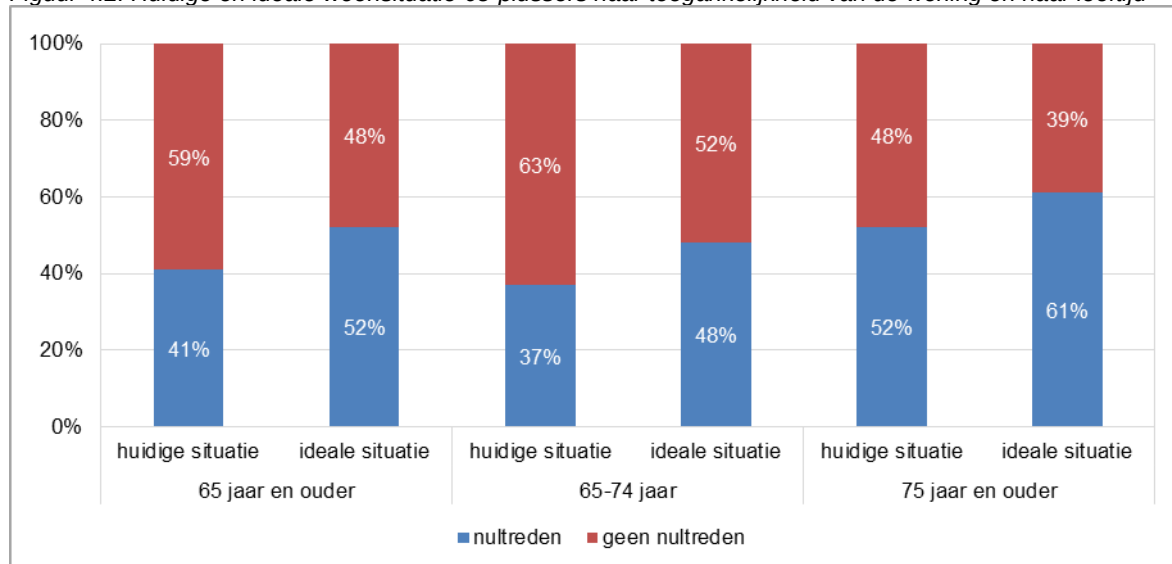
Tabel 4.18c: Huidige en gewenste woonsituatie van verhuigeneigde 65-plussers naar toegankelijkheid woning

	huidige woonsituatie		totaal	aantal
	toegang en/of vertrekken gelijkvloers	toegang en/of vertrekken ongelijkvloers		
Gewenste woonsituatie				
toegang en/of vertrekken gelijkvloers	29%	47%	76%	2.900
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	6%	18%	24%	900
Totaal	35%	65%	100%	
	1.300	2.500		3.800

Idealiter woont ruim helft 65-plussers in een nultreden woning

Op dit moment woont circa 40% van de 65-plussers in een nultreden woning. Idealiter zou dit iets meer dan de helft van de 65-plussers zijn. Dat wil zeggen, er van uitgaande dat niet-verhuigeneigde 65-plussers naar wens wonen en de verhuigeneigde 65-plussers hun woonwensen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woning kunnen realiseren. Naarmate huishoudens ouder zijn, is toegankelijkheid van de woning belangrijker.

Figuur 4.2: Huidige en ideale woonsituatie 65-plussers naar toegankelijkheid van de woning en naar leeftijd



4.7 Wensen van verhuiscapable alleenstaanden

31% van alleenstaanden heeft verhuiscap

9% van de zelfstandig wonende alleenstaanden wil zeker verhuizen en nog eens 22% geeft aan misschien te willen verhuizen. In totaal zijn er 6.900 verhuiscapable alleenstaanden. Bijna 80% van hen wil binnen 5 jaar verhuizen.

Tabel 4.19: Kenmerken van zelfstandig wonende alleenstaanden en verhuiscap

	ja	misschien	nee	aantal
Inkomen				
<€1.500	8%	20%	72%	10.000
€1.500-2.000	11%	20%	69%	5.000
€2.000-2.350	15%	28%	56%	3.100
€2.350-3.450	4%	24%	72%	2.700
€3.450-4.600	15%	28%	56%	700
>€4.600	18%	8%	74%	600
Leeftijd				
tot 30 jaar	17%	20%	63%	2.800
30-54 jaar	11%	23%	67%	8.100
55-64 jaar	7%	23%	70%	3.600
65-74 jaar	4%	28%	69%	3.300
75 jaar e.o.	9%	15%	76%	4.300
Eigendomsverhouding				
huurwoning	11%	22%	67%	13.500
koopwoning	7%	21%	72%	8.600
Totaal	2.100	4.800	15.200	22.100

Ruim 60% alleenstaanden wenst huurwoning

Ruim 60% van de alleenstaanden met een verhuiscap wil graag naar een huurwoning verhuizen. 77% van hen woont nu ook al in een huurwoning. Alleenstaanden die 30-54 jaar oud zijn wensen relatief vaak een koopwoning (60%). In de overige leeftijdsklassen, met name vanaf 55 jaar, gaat de voorkeur uit naar huur.

Tabel 4.20a: Gewenste eigendomsvorm van verhuigeneigde alleenstaanden

	huren	kopen	aantal
Inkomen			
tot €1.500	95%	5%	2.800
€1.500-2.000	58%	42%	1.500
€2.000-2.350	39%	61%	1.400
€2.350-3.450	34%	66%	800
€3.450-4.600	17%	83%	300
vanaf €4.600	0%	100%	200
Leeftijd			
tot 30 jaar	54%	46%	1.000
30-54 jaar	40%	60%	2.700
55-64 jaar	75%	25%	1.100
65-74 jaar	81%	19%	1.000
75 jaar e.o.	87%	13%	1.000
			2.100
Huidige woning			
huurwoning	77%	23%	4.500
koopwoning	35%	65%	2.400
Totaal	62%	38%	100%
	4.300	2.600	6.900

Betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen gewenst

Alleenstaanden met een voorkeur voor een huurwoning zoeken vooral in de prijsklasse € 400-580. In het koopsegment is vooral behoefte aan goedkope koopwoningen tot € 185.000.

Tabel 4.20b: Gewenste huurprijsklasse verhuigeneigde alleenstaanden

	tot €400	€400-580	€581-710	vanaf €711	aantal
Huidige woning					
huurwoning	200	1.900	800	400	3.400
koopwoning	100	100	500	200	900
Totaal	400	2.100	1.200	600	4.300

Tabel 4.20c: Gewenste koopprijsklasse verhuigeneigde alleenstaanden

	tot €185.000	€185-225.000	€225-275.000	€275-350.000	meer dan €350.000	aantal
Huidige woning						
huurwoning	700	100	100	100	-	1.000
koopwoning	600	200	300	100	300	1.600
Totaal	1.400	300	400	200	300	2.600

Wat betreft woningtype, geeft 60% van de alleenstaanden de voorkeur aan een gestapelde woonvorm. 70% geeft aan een woning met 2 tot 3 kamers te wensen, 30% wil een woning met 4-5 kamers. Het merendeel van de alleenstaanden (72%) heeft geen expliciete voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

4.8 Gewenste woonlocatie

65-plussers wonen het liefst in of nabij centrum

Van alle 65-plussers wil 43% in of nabij het centrum wonen, waar voorzieningen zijn geconcentreerd, en nog eens een kwart op maximaal een kwartier lopen van het centrum. Doorstromers tot 65 jaar wonen ook graag op deze plekken, maar liever op 15 minuten lopen van het centrum (33%) dan in of nabij het centrum (19%). Zij zijn ook wat minder expliciet in hun voorkeuren: een kwart geeft aan dat zij geen voorkeur voor een bepaalde woonomgeving heeft.

Van alle starters wil de grootste groep (30%) op maximaal 15 minuten lopen van het centrum wonen. En nog eens 22% in het centrum. 30% heeft geen voorkeur voor de ligging van de woning.

Tabel 4.21: Gewenste woonomgeving doorstromers en starters

	doorstromers		starters
	tot 65 jaar	vanaf 65 jaar	
Ligging			
in of nabij het centrum	19%	43%	22%
op 15 minuten of minder lopen van het centrum van de woonplaats	33%	26%	30%
op meer dan 15 minuten lopen van het centrum, maar niet aan de rand van de woonplaats	7%	8%	11%
aan de rand van de woonplaats	8%	10%	5%
buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied	9%	4%	3%
geen voorkeur	24%	10%	30%
	100%	100%	100%

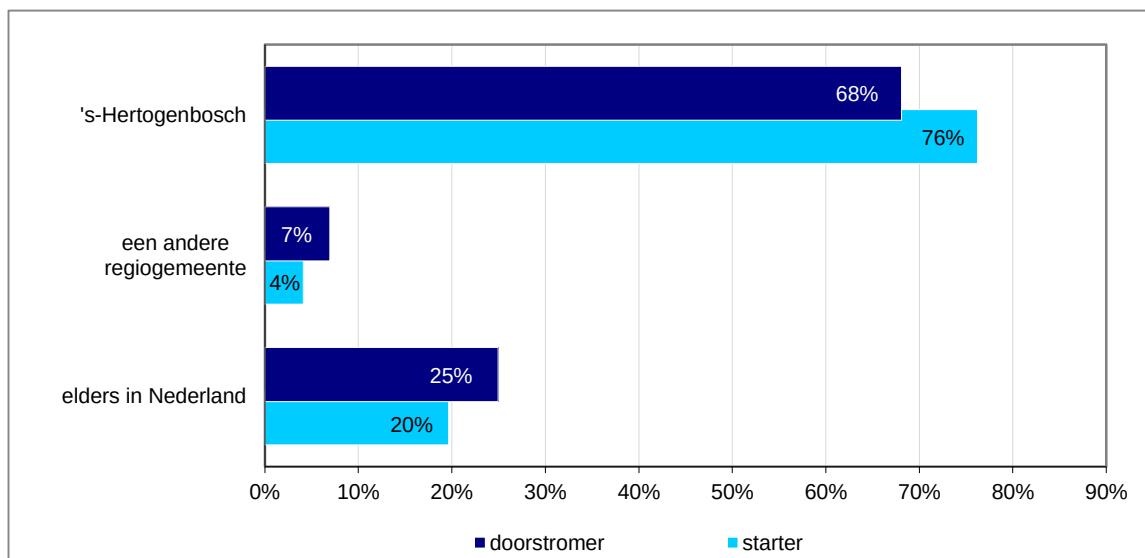
Starters vinden vooral bereikbaarheid van voorzieningen, winkels en parkeergelegenheid belangrijk

Bij de keuze voor een woning kijken starters vooral naar de bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, medisch, sociaal) (89%) of er voldoende winkels zijn (76%) en genoeg parkeergelegenheid (67%). De aanwezigheid van voldoende groen (52%) en medische voorzieningen (41%) wordt beduidend minder belangrijk gevonden. Scholen (24%) en speelplekken (22%) sluiten de rij.

68% van de doorstromers en 76% van de starters wil in de gemeente blijven

De meeste doorstromers en starters hebben wel een concreet idee over waar ze willen wonen. Zo wil 68% van de doorstromers en 76% van de starters het liefst in de gemeente 's-Hertogenbosch blijven wonen.

Figuur 4.3: Gewenste woongemeente van doorstromers en starters



37% doorstromers blijft het liefst in eigen buurt wonen

37% van deze doorstromers blijft het liefst in de eigen buurt wonen, 27% wil in een andere (maar niet in een naastgelegen buurt) buurt gaan wonen en 25% heeft geen voorkeur.

Als er in de gewenste buurt geen woning naar wens is, dan gaat 40% van de doorstromers in een andere buurt zoeken en blijft circa 25% gewoon zitten. Een kleine 10% van de doorstromers past zijn woonwensen wat betreft de woning aan aan hetgeen in de buurt te vinden is. Daarbij gaat het vooral om het bijstellen van specifieke wensen, bijvoorbeeld ten aanzien van de omvang en ligging van de tuin, vaste trap naar zolder, ligbad, staat van onderhoud (20%). 15% zou een appartement of een flat in plaats van een grondgebonden woning zoeken en 15% zou een goedkopere woning zoeken. Een even groot deel zou een kleinere woning zoeken of een woning gaan huren in plaats van kopen.

30% starters blijft het liefst in huidige buurt wonen

Van de starters blijft 30% het liefst in de buurt wonen waar zij nu ook wonen. 19% wil naar een naastgelegen buurt verhuizen en een iets groter deel (22%) wil naar een andere buurt elders in de gemeente. Net als doorstromers, geven starters ook aan in een andere buurt te gaan zoeken als er in de gewenste buurt geen woning naar wens is (63%). 15% van de starters geeft aan zijn/haar woonwensen aan te passen. Ook bij starters gaat het daarbij vooral om het bijstellen van specifieke wensen (26%), een appartement in plaats van grondgebonden woning, een kleinere woning of een huurwoning in plaats van een koopwoning (alle drie 9%).

Vertrek vooral naar gemeenten buiten de regio

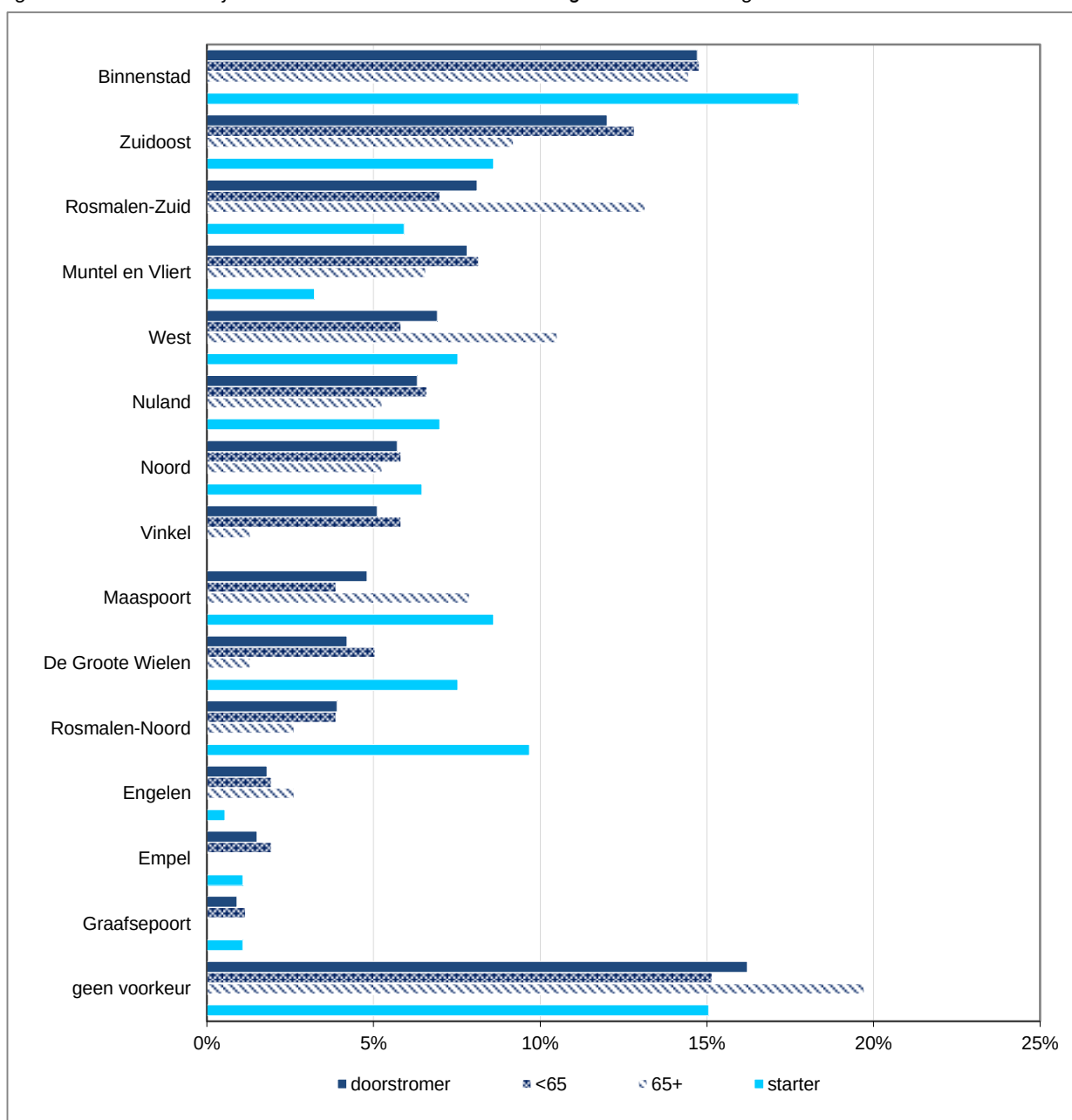
Huishoudens die de gemeente willen verlaten, willen vooral naar een gemeente buiten de regio. De door doorstromers meest genoemde vertrekredenen zijn het dichterbij familie willen wonen (26%), de woonomgeving en het ontbreken van een geschikte woning (beide 15%). Bij starters speelt

vooral studie of werk een rol in de beslissing om de gemeente te verlaten (33%), gevolgd door het ontbreken van geschikte woningen in de gemeente.

Binnenstad meest populaire wijk

Zowel de starters als doorstromers die in de gemeente willen blijven wonen, willen het liefst in de Binnenstad wonen. Op zich is dit geen opmerkelijke uitkomst omdat hier ook de meeste voorzieningen zijn geconcentreerd. Zuidoost staat bij doorstromers op de tweede plek. Bij starters is dat Rosmalen-Noord, op de voet gevolgd door Zuidoost en Maaspoort.

Figuur 4.4: Gewenste wijk van doorstromers en starters in de gemeente 's-Hertogenbosch



Bijna 70% van de starters en doorstromers wil binnen de eigen woonplaats verhuizen

Het aandeel starters dat binnen de eigen woonplaats wil verhuizen, is ongeveer even groot als het aandeel doorstromers. De binding van starters met 's-Hertogenbosch lijkt iets groter dan die van doorstromers. De binding met Rosmalen is relatief klein. Dit hangt vermoedelijk samen met het beperkte woningaanbod voor starters. Slechts 42% van de doorstromers en 45% van de starters die in Rosmalen wonen en binnen de gemeente willen verhuizen, geeft aan in Rosmalen te willen blijven wonen.

Tabel 4.22a: Huidige en gewenste woonplaats van doorstromers die in de gemeente willen blijven

huidige woonplaats	gewenste woonplaats					totaal
	geen voorkeur	's-Hertogenbosch	Rosmalen	Vinkel	Nuland	
's-Hertogenbosch	18%	77%	5%	0%	0%	100%
Rosmalen	12%	46%	42%	0%	0%	100%
Vinkel	18%	9%	5%	68%	0%	100%
Nuland	14%	17%	11%	3%	56%	100%
Totaal	17%	60%	12%	5%	6%	100%

Tabel 4.22b: Huidige en gewenste woonplaats van starters die in de gemeente willen blijven

huidige woonplaats	gewenste woonplaats				totaal
	geen voorkeur	's-Hertogenbosch	Rosmalen	Nuland+Vinkel	
's-Hertogenbosch	15%	80%	5%	0%	100%
Rosmalen	13%	43%	45%	0%	100%
Nuland + Vinkel	20%	5%	10%	65%	100%
Totaal	15%	62%	16%	7%	100%

5. Vraag en aanbod

In de voorgaande hoofdstukken zijn de woonwensen van starters en doorstromers in beeld gebracht. Woonwensen worden echter niet altijd gerealiseerd. In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre woonwensen van bewoners overeenkomen met de daadwerkelijke verhuizingen in de afgelopen vier jaar. Dit kan met behulp van de Databank Regionale Woningmarktmonitor. Hierin zijn de verhuisbewegingen vastgelegd. We vergelijken de woonwensen uit dit onderzoek met de daadwerkelijke verhuizingen in de periode 2010-2013. Daarbij onderscheiden we drie groepen verhuizers:

1. doorstromers tot 65 jaar
2. doorstromers van 65 jaar en ouder
3. starters

Door de woonwensen met de gerealiseerde woonsituatie te vergelijken, is het mogelijk om knelpunten op de woningmarkt in kaart te brengen.

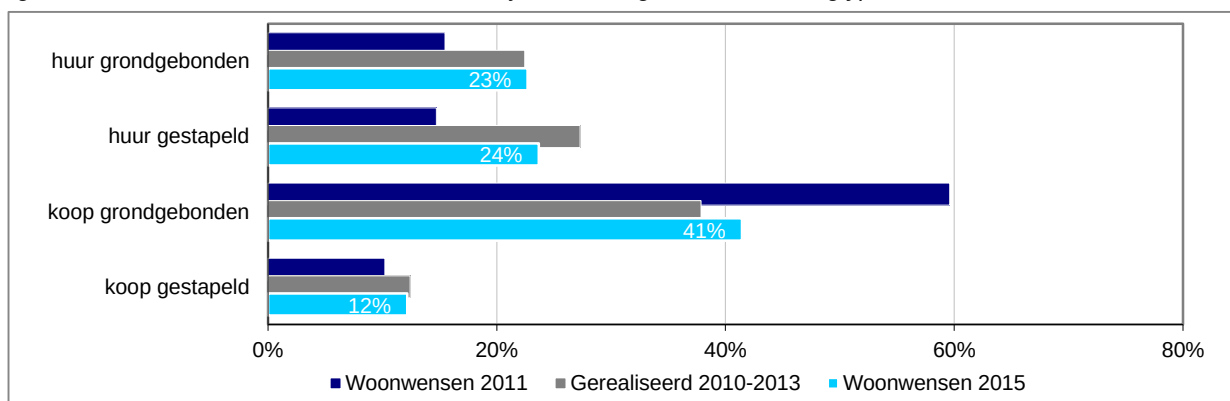
In 2011 is in 's-Hertogenbosch ook een woonwensenonderzoek gehouden. We bekijken in dit hoofdstuk of er een verschuiving in de wensen heeft plaatsgevonden. Deze vergelijking kan echter niet 1-op-1 wordt gemaakt omdat in 2011 de leeftijdsgrens van doorstromers op 55 jaar lag. In het huidige woonwensenonderzoek ligt deze op 65 jaar. Daar waar nodig lichten we dit toe in de tekst.

5.1 Doorstromers tot 65 jaar

Vraag appartementen en grondgebonden huurwoningen in lijn met gerealiseerde verhuizingen

Als we de woonwensen van verhuiscapabele doorstromers jonger dan 65 jaar vergelijken met de werkelijke verhuisbewegingen van de afgelopen jaren, zien we dat deze redelijk overeenkomen. In vergelijking met 2011 is de vraag naar grondgebonden koopwoningen gedaald. In 2011 wenste 60% van de doorstromers een koopwoning. Nu is dat 41%. Ten opzichte van 2011 is er ook meer vraag naar huurwoningen. Deze verschuiving in de woonwensen kan voor een deel verklaard worden door de hogere leeftijdsgrens in het huidige woonwensenonderzoek.

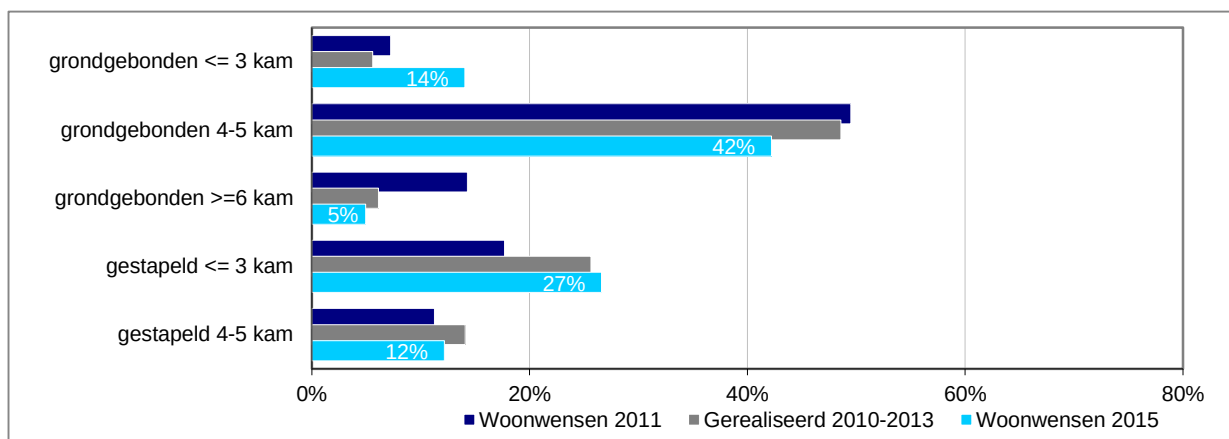
Figuur 5.1: Woonwensen van doorstromers <65 jaar, naar eigendom en woningtype



Meeste vraag gaat uit naar middelgrote eengezinswoningen

Ruim 60% van de doorstromers tot 65 jaar wenst een grondgebonden woning. Dit zijn vooral gezinnen en tweepersoonshuishoudens. De grootste vraag gaat uit naar middelgrote grondgebonden woningen (42%). Ten opzichte van 2011 lijkt er meer vraag te zijn naar kleine, grondgebonden woningen (14%). In de praktijk zijn relatief weinig verhuizingen naar dit type gerealiseerd (6%). De vraag naar kleine appartementen komt wel redelijk overeen met de gerealiseerde verhuizingen.

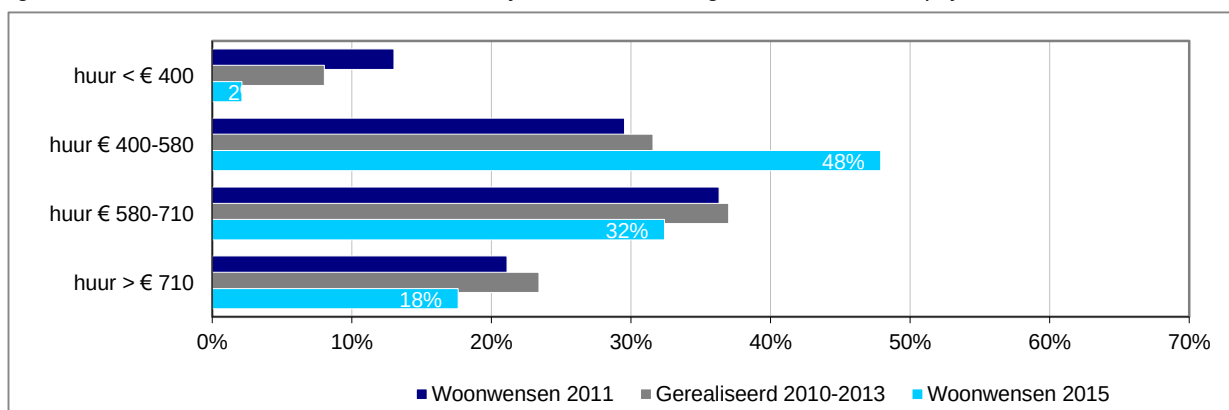
Figuur 5.2: Woonwensen van doorstromers <65 jaar, naar woningtype en aantal kamers



Grote vraag naar betaalbare huurwoningen

Ongeveer 45% van de doorstromers jonger dan 65 jaar wenst een huurwoning. Er is vooral een grote behoefte aan woningen met een kale huurprijs tussen € 400 en € 580. Circa 50% van de doorstromers met een huurwens wenst een huurwoning in deze prijsklasse, terwijl op basis van daadwerkelijke verhuizingen slechts 32% hierin terecht komt. In goedkope, middeldure en dure huurwoningen komen juist meer mensen terecht dan je op basis van hun woonwensen zou verwachten.

Figuur 5.3: Woonwensen van doorstromers <65 jaar die huurwoning wensen, naar huurprijsklasse

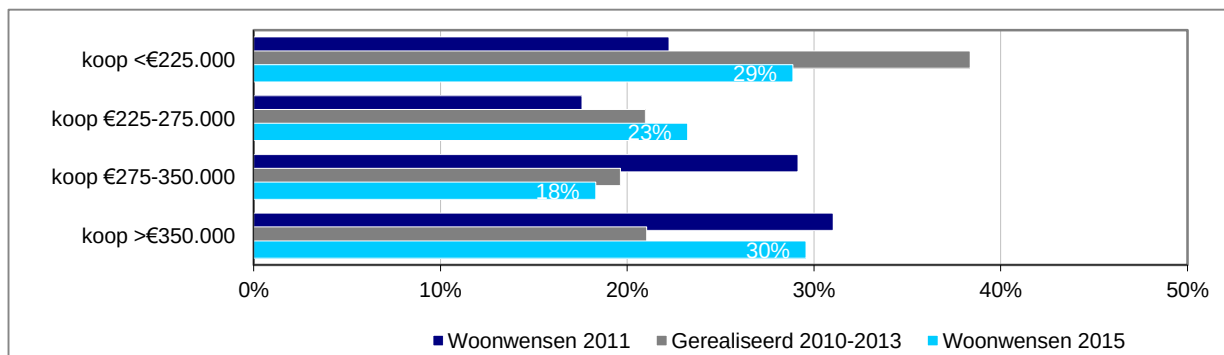


Helpt kopers wil maximaal € 275.000 uitgeven aan een koopwoning

Iets meer dan de helft van de doorstromers jonger dan 65 jaar wil een woning kopen. Drie op de tien van hen wenst een betaalbare koopwoning (<€ 225.000), terwijl bijna 40% van de doorstromers in een woning in deze prijsklasse terecht komt. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat mensen die eigenlijk willen huren toch in de (betaalbare) koopsector terecht komt.

In het koopsegment lijkt vooral meer behoefte te bestaan aan woningen met een koopsom vanaf € 350.000. Circa 30% wenst een dergelijke woning, terwijl slechts 20% hiernaar is verhuisd in de afgelopen jaren. In de overige prijssegmenten lijken vraag en verhuisbewegingen redelijk in evenwicht. Ten opzichte van 2011 is de vraag naar betaalbare koopwoningen toegenomen en de vraag naar koopwoningen van € 275.000-350.000 afgenomen. Het is lastig aan te geven wat hiervoor de reden is. Financiële regels kunnen een oorzaak zijn, maar ook het feit dat woningen goedkoper zijn geworden.

Figuur 5.4: Woonwensen van doorstromers <65 jaar die koopwoning wensen, naar koopsomklasse

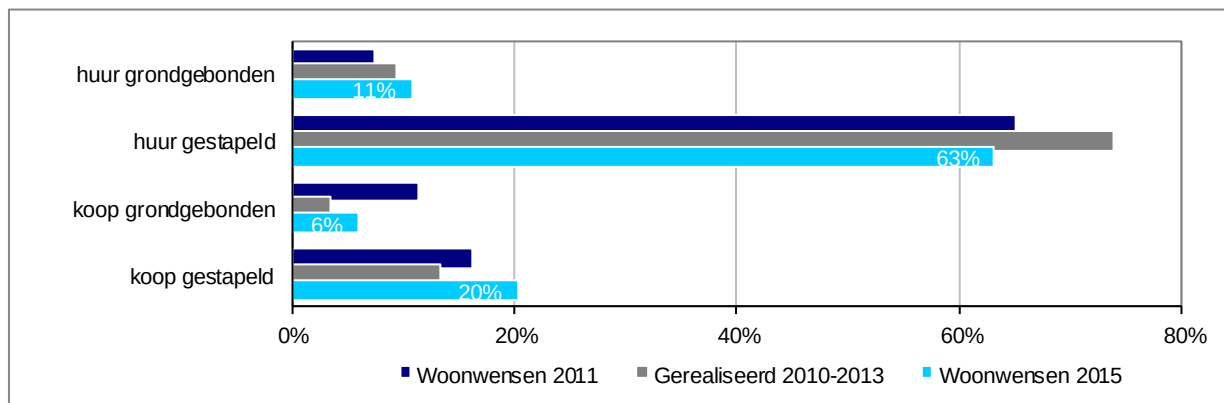


5.2 Doorstromers van 65 jaar en ouder

Vraag naar huurappartementen kleiner dan gerealiseerde verhuizingen

Bijna 85% van de doorstromers van 65 jaar en ouder wenst een appartement. De praktijk laat zien dat 87% van hen de afgelopen jaren naar een appartement is verhuisd. Naar eigendom is het verschil groter: 65-plussers komen vaker in een huurappartement terecht (74%) dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt (63%) en minder vaak in een koopappartement (13%). In vergelijking met 2011 is er minder vraag naar grondgebonden koopwoningen. Deze verschuiving hangt samen met de verschuiving van de leeftijdsgrens in dit onderzoek.

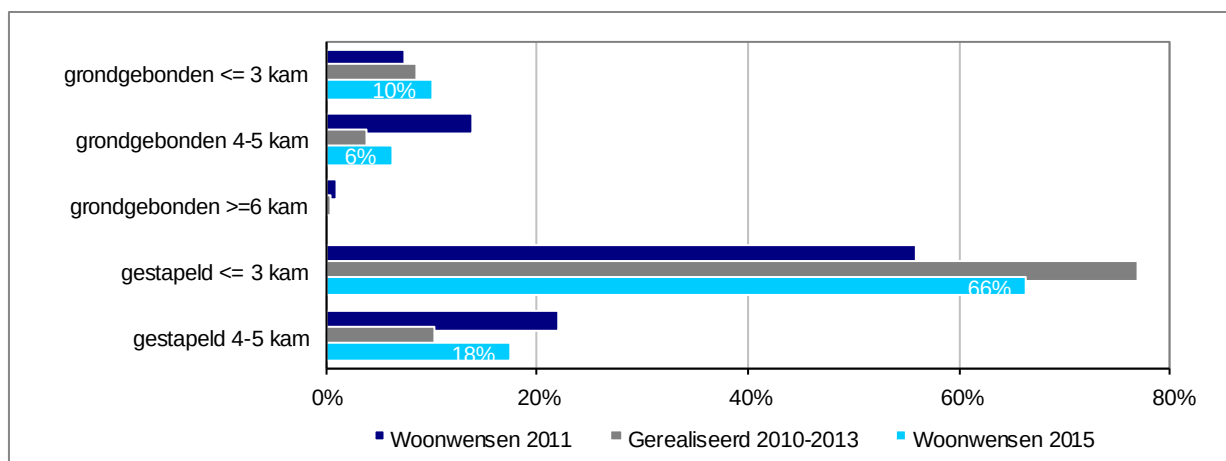
Figuur 5.5: Woonwensen van doorstromers 65 jaar of ouder, naar eigendom en woningtype



Meer vraag naar ruime appartementen dan gerealiseerde verhuizingen

Tweederde van de 65-plussers wenst een klein appartement en nog eens 18% wil graag verhuizen naar een appartement van 4 of 5 kamers. Het aandeel 65-plussers dat naar een klein appartement is verhuisd de afgelopen jaren (77%), ligt aanzienlijk hoger dan de wens (66%). Naar een groot appartement zijn minder 65-plussers verhuisd (10%) dan op basis van de wensen zou worden verwacht (18%). De vraag naar grondgebonden woningen lijkt goed overeen te komen met de in de praktijk gerealiseerde verhuizingen.

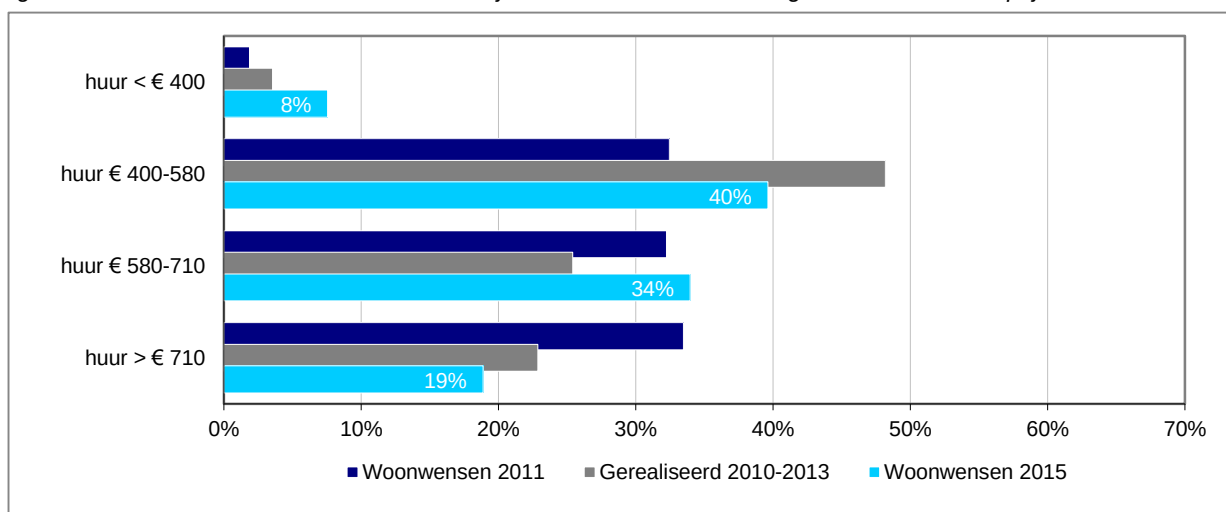
Figuur 5.6: Woonwensen van doorstromers 65 jaar of ouder, naar woningtype en aantal kamers



Middeldure huurwoningen gewenst

Driekwart van de doorstromers van 65 jaar en ouder wil huren. Eenderde van hen wil graag naar een woning met een kale huurprijs van € 580-710. De afgelopen jaren heeft slechts een kwart van hen deze wens omgezet in een daadwerkelijke verhuizing naar dit segment. 65-plussers komen daarentegen vaker dan op basis van hun woonwensen mag worden verwacht in huurwoningen tussen € 400 en € 580 en in huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Figuur 5.7: Woonwensen van doorstromers 65 jaar of ouder die huurwoning wensen, naar huurprijsklasse

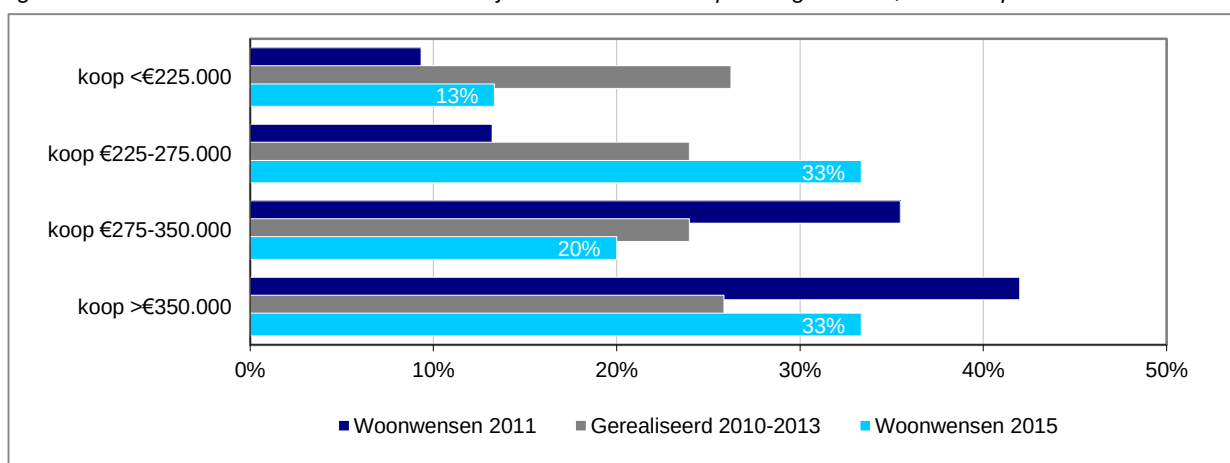


Vraag naar koopwoningen van € 225.000-275.000 groter dan gerealiseerde verhuizingen

Een kwart van de 65-plussers wil een woning kopen. Verhuisbewegingen van de afgelopen jaren laten zien dat zij veel vaker in een goedkope koopwoning (<€ 2250.000) terecht komen (26%) dan dat ze eigenlijk zouden willen (13%). 65-plussers komen daarentegen minder vaak terecht in koopwoningen van € 225.000 tot € 275.000 en in het prijssegment vanaf € 350.000.

Ten opzichte van het woonwensenonderzoek van 2011 valt op dat de vraag naar koopwoningen van € 225.000-275.000 flink is gestegen.

Figuur 5.8: Woonwensen van doorstromers 65 jaar of ouder die koopwoning wensen, naar koopsomklasse

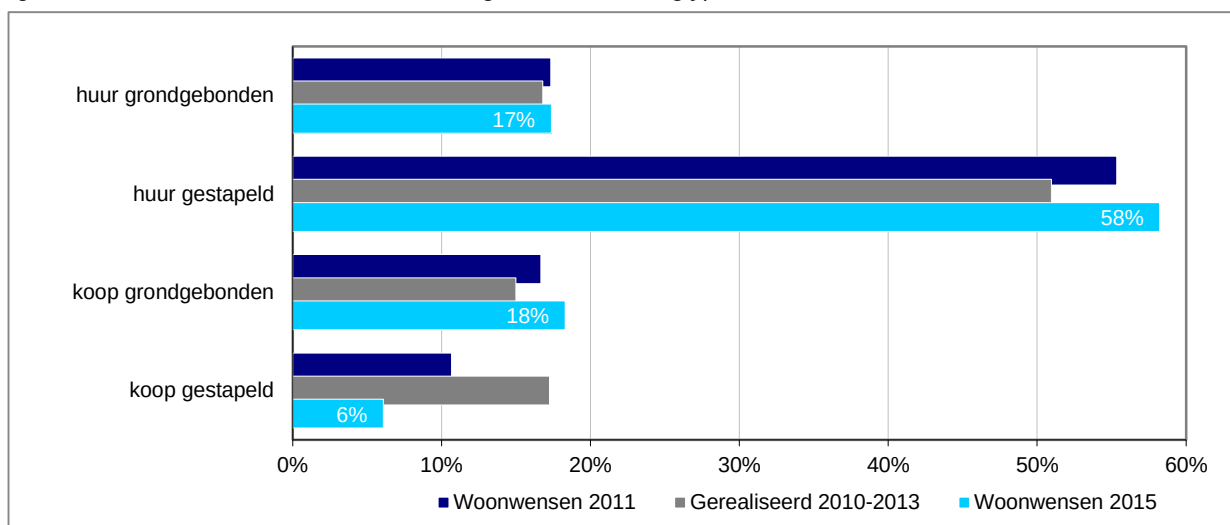


5.3 Starters

Vraag naar huurappartementen iets groter dan werkelijke verhuizingen

Starters zouden iets vaker naar een huurappartement willen verhuizen dan dat daadwerkelijk gebeurt. Zij komen vaker in een koopappartement. De voorkeur van de meeste starters gaat echter nog steeds uit naar gestapelde huurwoningen. In vergelijking met 2011 wensen starters minder vaak een koopappartement.

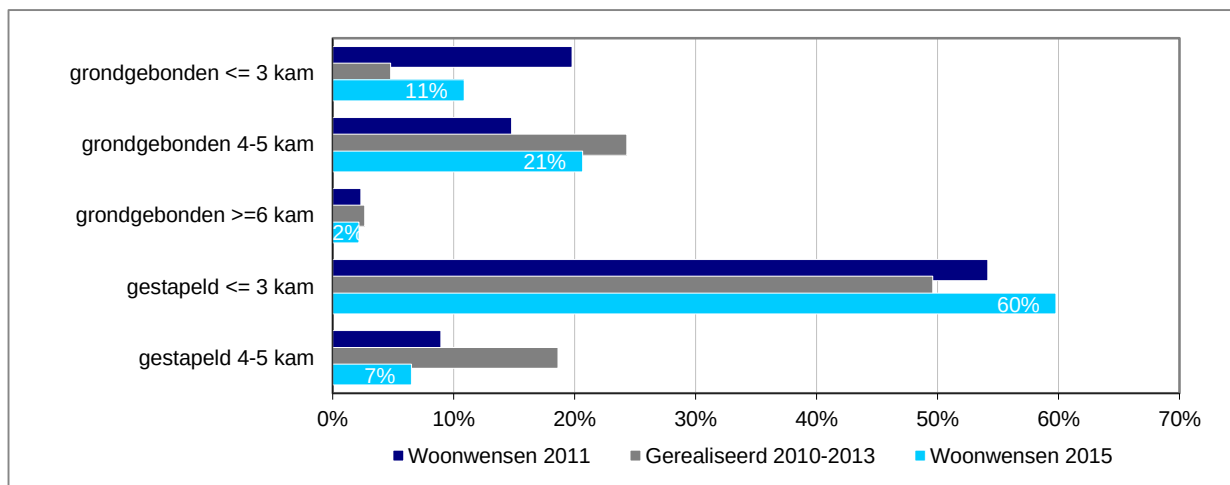
Figuur 5.9: Woonwensen van starters, naar eigendom en woningtype



Vraag naar kleine woningen

Vanwege hun inkomenspositie hebben starters de voorkeur voor kleine, betaalbare woningen. In de praktijk komen starters echter vaker in een grotere woning terecht dan dat zij eigenlijk zouden willen. In vergelijking met het vorige woonwensenonderzoek willen starters iets vaker naar een middelgrote grondgebonden woning of klein appartement verhuizen.

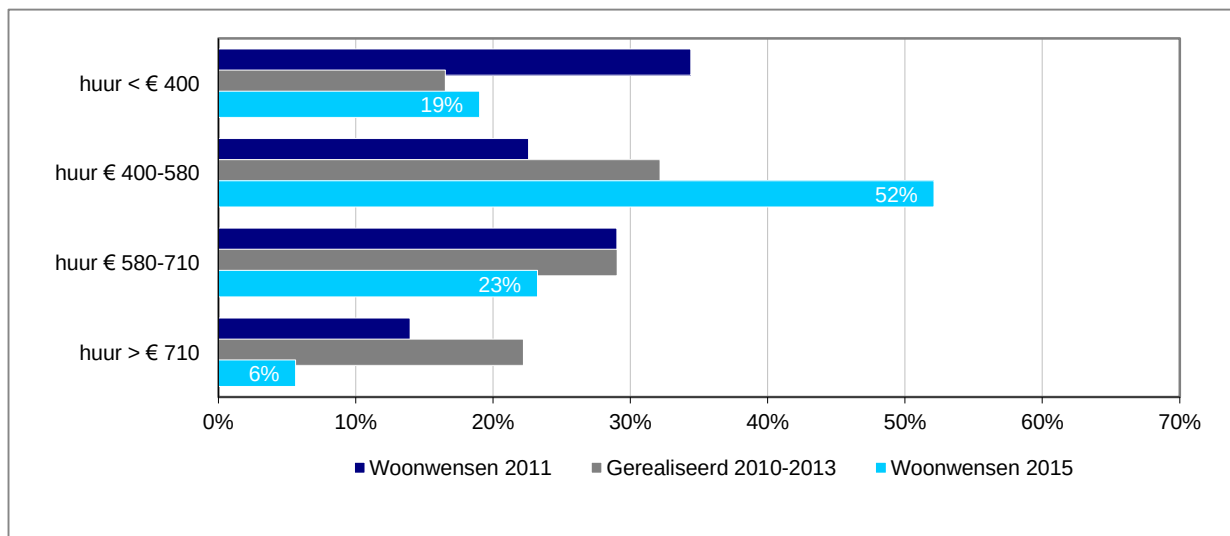
Figuur 5.10: Woonwensen van starters, naar woningtype en aantal kamers



Vraag naar betaalbare huurwoningen

Driekwart van de starters wil een woning huren. Starters komen veel vaker in duurdere woningen terecht dan dat ze zouden willen. Ruim 20% van de starters met een huurwens is de afgelopen jaren naar een dure huurwoning verhuisd, terwijl slechts 6% aangeeft meer dan € 710 te willen betalen. In 2011 wenste een kwart van de starters een betaalbare huurwoning (€ 400-580). Inmiddels is dit toegenomen tot ruim de helft van de starters. Daadwerkelijke verhuizingen naar huurwoningen in dit prijssegment liggen echter veel lager (32%).

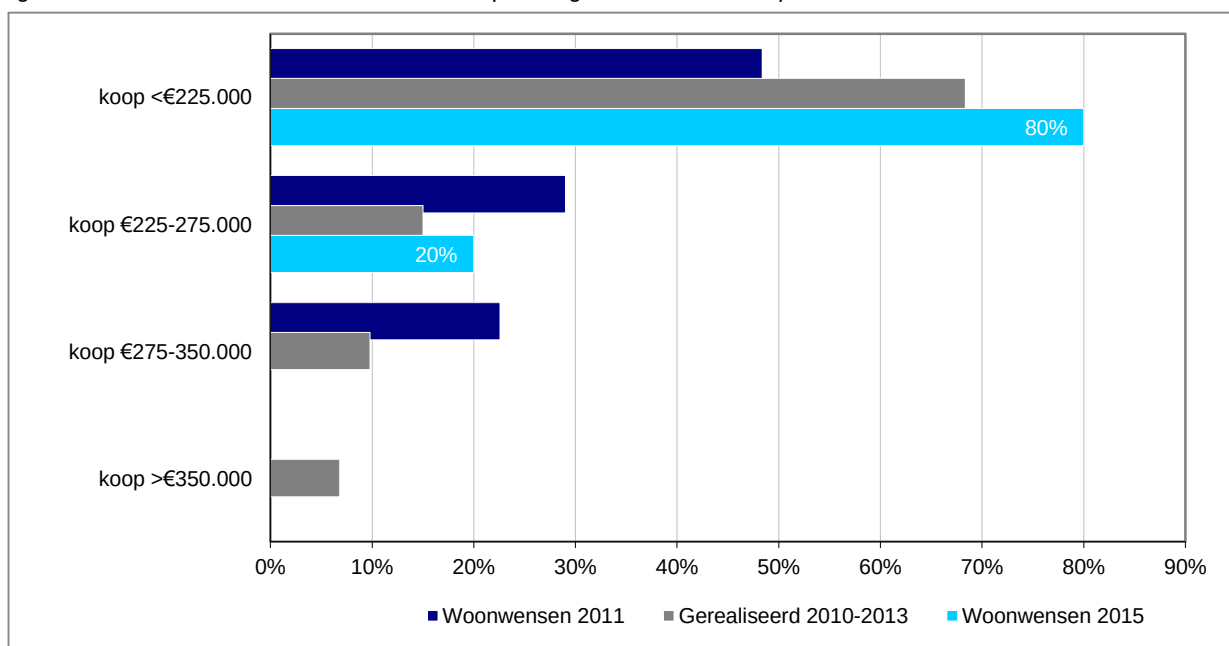
Figuur 5.11: Woonwensen van starters die huurwoning wensen, naar huurprijsklasse



Vraag naar koopwoningen tot € 225.000

Een kwart van de starters wenst een koopwoning. Betaalbaarheid is daarbij wederom essentieel en lijkt van nog groter belang dan in 2011. 80% van de starters met een koopwens, zoekt een woning tot € 225.000. Van alle starters die naar een koopwoning verhuisden, is de afgelopen jaren 68% verhuisd naar een goedkope koopwoning. De vraag naar woningen van € 225.000-275.000 overtreft ook de verhuizingen naar deze koopsomklasse, hetzij in beperkte mate. Er zijn, in tegenstelling tot het vorige woonwensenonderzoek, geen starters dit aangeven een koopwoning van meer dan € 275.000 te wensen. Dat er starters naar een koopwoning van € 275.000 zijn verhuisd in de afgelopen jaren, kan bijvoorbeeld te maken hebben met ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht of daarvoor garant hebben gestaan.

Figuur 5.12: Woonwensen van starters die koopwoning wensen, naar koopsomklasse



5.4 Saldo van vraag en aanbod

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op de afzonderlijke vraag van starters en doorstromers tot en vanaf 65 jaar. In deze paragraaf kijken we naar de totale vraag van deze groepen. Op basis van zowel woonwensen als gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2010 tot en met 2013 kunnen we het theoretisch saldo van vraag en aanbod bepalen. Hiermee wordt globaal duidelijk waar de komende jaren tekorten en/of overschotten kunnen ontstaan.

Ongeveer 6.000 starters op zoek naar een woning

's-Hertogenbosch (inclusief Nuland en Vinkel) telt op 1 januari 2014 9.000 thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar. Uit de enquête blijkt dat circa 53% van hen de komende jaren zeker wil verhuizen en nog eens 30% wil dat misschien. Uitvergroot naar de totale populatie van 's-Hertogenbosch, betekent dit dat er 7.400 potentiële starters zijn.

Niet alle potentiële starters zijn op zoek naar een woning voor zichzelf. Ongeveer 40% is van plan om te gaan samenwonen en de rest denkt alleen te blijven. In totaal zijn er dus maximaal 6.000 woningen nodig voor starters in plaats van 7.400. Verhuisanalyses van de afgelopen vier jaar laten zien dat dit in de lijn ligt met het aantal starters dat in deze periode de woningmarkt van 's-Hertogenbosch heeft betreden.

6.200 doorstromers, waarvan 800 in de leeftijd van 65 jaar of ouder

Uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat er 20.000 potentiële doorstromers in de komende jaren (misschien) willen verhuizen. De groep 'twijfelaars' is relatief groot: 67% van de potentiële doorstromers. De praktijk leert dat een groot deel van hen niet op korte termijn verhuist. Ook de woningmarktmonitor bevestigt dit beeld. Daarom nemen we in deze analyse alleen de groep huishoudens mee die 'zeker' wil verhuizen. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 5.400 doorstromers jonger dan 65 jaar zullen zijn en 800 doorstromers van 65 jaar en ouder.

Theoretisch tekort van 6.000 woningen

De totale vraag van starters en doorstromers is geschat op 12.200 woningen. Het aanbod van doorstromers bedraagt circa 6.200 woningen. Hiermee komt het saldo van vraag en aanbod naar schatting op zo'n 6.000 woningen. Dit betekent niet per definitie dat er ook 6.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Er ontstaat namelijk ook aanbod bij vertrek uit de gemeente en bij woningverlating, bijvoorbeeld als bewoners bij anderen gaan inwonen of komen te overlijden. Op dit aanbod gaat dit onderzoek echter niet in.

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

Vraag van vestigers niet meegenomen in theoretisch saldo

Het woonwensenonderzoek geeft aan hoe de huidige inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch zouden willen wonen. Er komen ook mensen uit andere delen van het land in de gemeente wonen: vestigers. Deze zijn voor dit onderzoek niet ondervraagd. Zij wonen nog namelijk nog niet in de gemeente 's-Hertogenbosch en zijn dus ook niet meegenomen in de berekening van het theoretisch saldo. Analyse van de verhuisbewegingen van de afgelopen vier jaar laat zien dat circa 20% van alle inhuizingen een vestiger (van buiten de regio) is. Zij komen iets vaker in een koopwoning (55%) dan in een huurwoning terecht. Binnen de koopsector zijn vestigers de afgelopen jaren voor de helft in woningen tot € 225.000 terecht gekomen en voor 15% in koopwoningen van € 350.000 of meer. Vestigers die huurwoning betrokken deden dat voor een

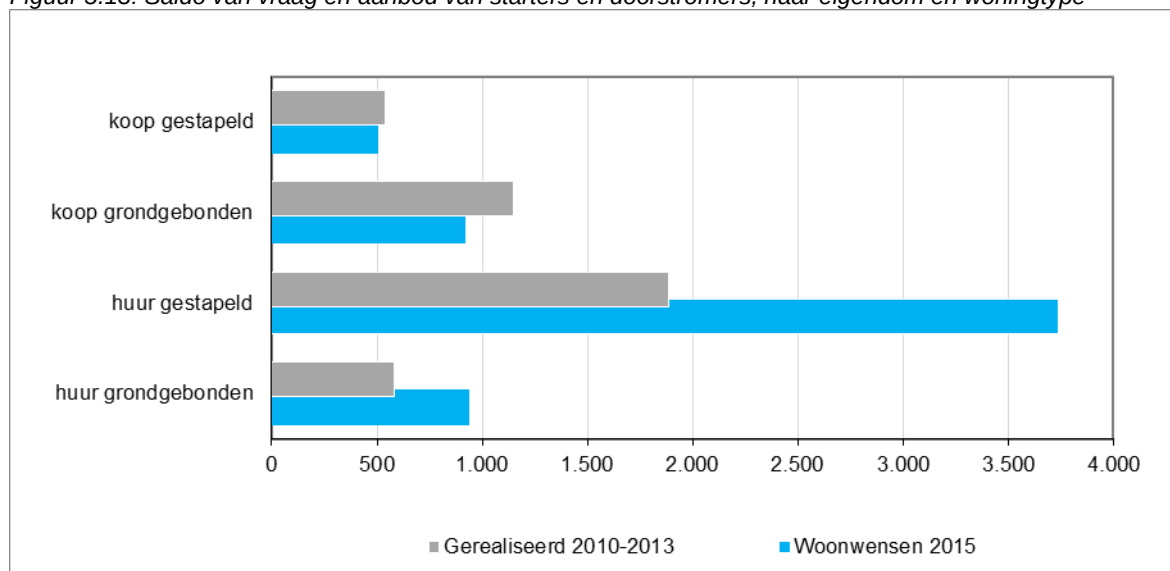
derde in huurwoningen vanaf € 710. Een derde betrok een woning tot € 580 en eveneens een derde een huurwoning met een huurprijs tussen € 580 en € 710.

Knelpunten op de woningmarkt

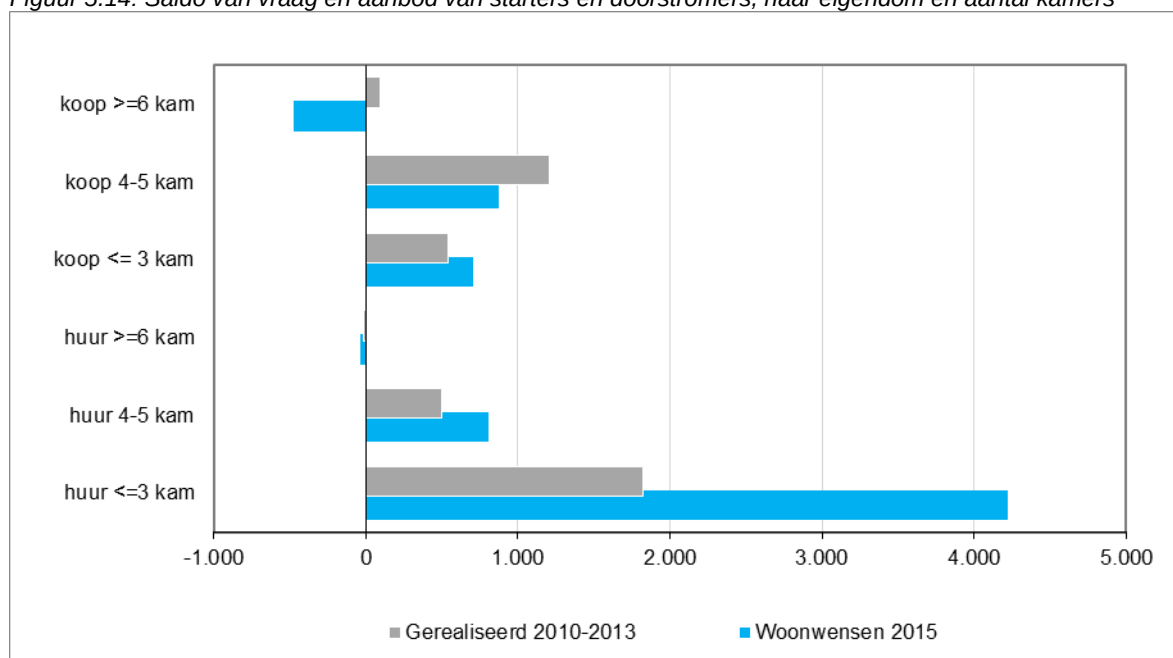
Vergelijking van het totale saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers met de daadwerkelijke verhuizingen, biedt inzicht in de knelpunten op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch. Als de vraag groter is dan het aanbod is het saldo positief. Een positief saldo geeft aan dat er een theoretisch tekort is. Hieronder is een en ander grafisch weergegeven. De aantallen in onderstaande figuren dienen niet meer dan als indicatief beschouwd te worden. Het volgende blijkt:

- Als alle potentiële starters en doorstromers hun woonwensen kunnen en willen realiseren dan zal het theoretisch tekort vooral bestaan uit gestapelde huurwoningen. Deze vraag komt vooral van doorstromers vanaf 65 jaar en starters.
- Wat betreft eigendomsvorm en aantal kamers is er vooral een tekort aan kleine huurwoningen. Deze vraag komt vooral van kleine huishoudens, met name starters en 65-plussers.
- Het verwachte (kleine) theoretische overschot aan grote grondgebonden koopwoningen heeft te maken met 65-plussers die hun woning achterlaten bij een verhuizing naar een kleinere gestapelde woning.
- Het theoretisch tekort in de huurprijsklasse tot € 400-580 komt vooral door de relatief grote vraag van starters en doorstromers tot 65 jaar. In de daarboven liggende prijsklasse (€ 580-710) hebben de theoretische tekorten vooral te maken met de vraag van doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar.
- In de koopsector is het theoretisch tekort vooral gelegen in het goedkope segment (<€ 225.000), mede door de grote vraag van starters naar een betaalbare.

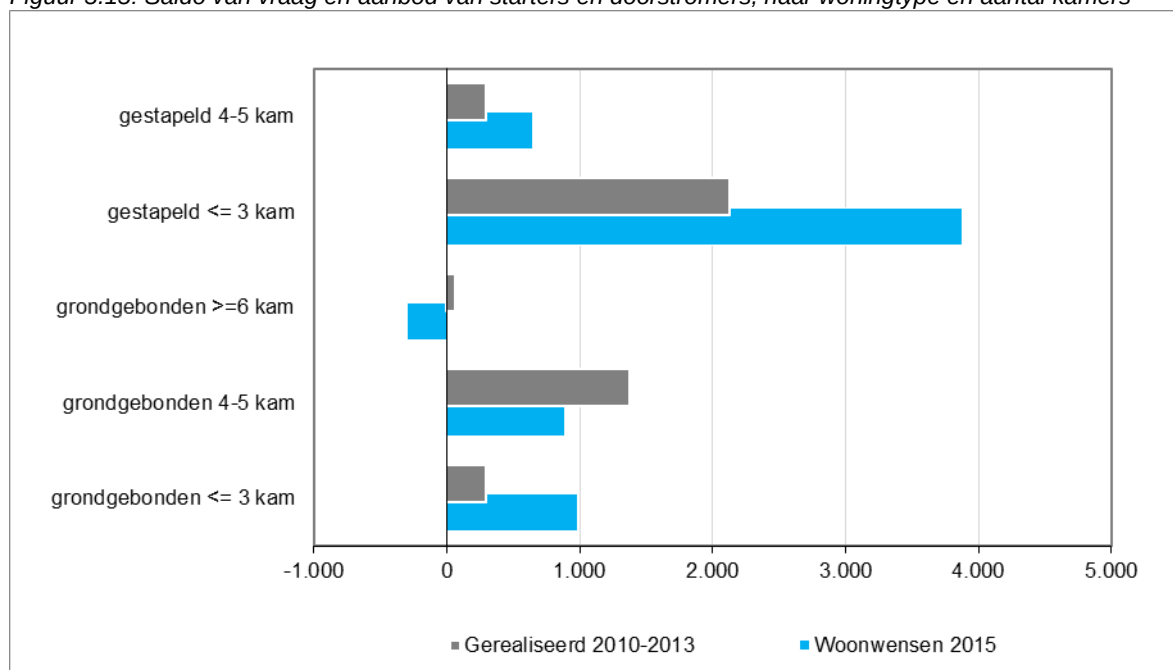
Figuur 5.13: Saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers, naar eigendom en woningtype



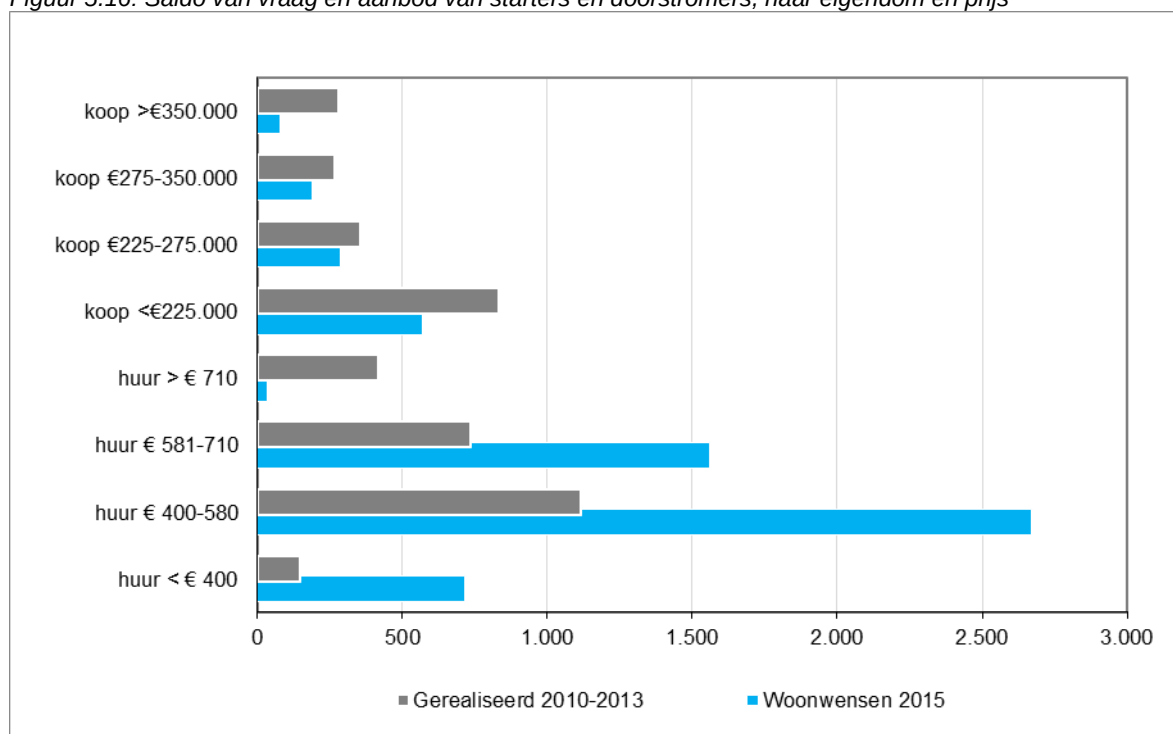
Figuur 5.14: Saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers, naar eigendom en aantal kamers



Figuur 5.15: Saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers, naar woningtype en aantal kamers



Figuur 5.16: Saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers, naar eigendom en prijs



Deel II De stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel nader beschouwd

6. Woonwensen in de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel

De gemeente 's-Hertogenbosch is per 1 januari 2015 uitgebreid met de kernen Nuland en Vinkel. In dit tweede deel van deze rapportage over het woonwensenonderzoek in de gemeente 's-Hertogenbosch, wordt gekeken in hoeverre de woonsituatie en de woonwensen van inwoners uit de kernen Nuland en Vinkel verschillen met die van de inwoners uit de stad 's-Hertogenbosch. We gaan daarbij met wat grotere stappen door de thema's van het woonwensenonderzoek heen en besteden vooral aandacht aan de verschillen tussen de stad en de kernen.

6.1 Huishoudens en hun woonsituatie

Voor we ingaan op de gewenste woonsituatie, schetsen we eerst kort de verschillen in huishoudenssamenstelling en woonsituatie tussen de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel.

In stad meer kleine huishoudens, in Nuland en Vinkel meer gezinnen

In de stad 's-Hertogenbosch wonen verhoudingsgewijs minder 55-plus huishoudens dan in de kernen Nuland en Vinkel. In de stad bestaat 35% van de huishoudens uit één persoon. In de kernen Nuland en Vinkel is dat nog geen twee op de tien. In Nuland en Vinkel wonen juist relatief meer gezinnen met kinderen dan in de stad.

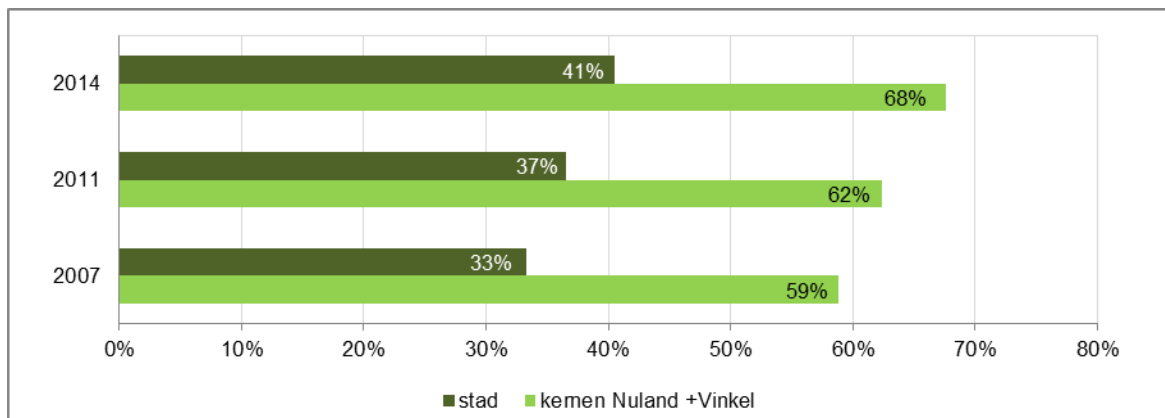
Tabel 6.1: Huishoudens in de stad 's-Hertogenbosch en kernen naar huishoudenskenmerken

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
Leeftijd			
tot 30 jaar	10%	2%	10%
30-54 jaar	48%	47%	48%
55-64 jaar	17%	23%	18%
65-74 jaar	14%	15%	14%
75 jaar e.o.	11%	13%	11%
Huishoudenstype			
alleenstaand < 65 jaar	23%	9%	22%
alleenstaand >= 65 jaar	12%	9%	12%
meerpers. met kinderen < 65 jaar	32%	43%	32%
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	20%	20%	20%
meerpers. >= 65 jaar	13%	18%	13%
Totaal	97%	3%	100%
	62.800	2.200	65.100

Relatief veel ouderen in een koopwoning in Nuland en Vinkel

Het aandeel 75-plussers in een koopwoning is, in zowel de stad als de kernen Nuland en Vinkel, de afgelopen jaren toegenomen. In de kernen ligt het aandeel 75-plussers met een eigen woning op 68%, in de stad op 41%.

Figuur 6.1: Aandeel 75-plus huishoudens in een koopwoning



Relatief veel ruime, dure koopwoningen in Nuland en Vinkel

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt sterk tussen de stad 's-Hertogenbosch en de kernen Nuland en Vinkel. De kernen kenmerken zich door een relatief groot aantal (half)vrijstaande koopwoningen in het dure prijssegment. Het aanbod (betaalbare) woningen voor starters in Nuland en Vinkel is zeer klein. Er is nauwelijks aanbod tussen huurwoningen en dure koopwoningen.

Bijna 85% van de woningen in Nuland en Vinkel is een koopwoning en eveneens bijna 85% van alle woningen is (half)vrijstaand. Dat een groot deel van de woningvoorraad in de kernen zeer ruim is, vertaalt zich ook een gemiddeld hogere prijs. 47% van alle koopwoningen in Nuland en Vinkel heeft een geschatte WOZ-waarde van € 350.000 of meer. In de stad ligt dat aandeel op 23%. De stad heeft juist meer huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Zo heeft bijna 40% van alle koopwoningen in de stad een geschatte WOZ-waarde van maximaal € 225.000. In de kernen Nuland en Vinkel is dat slechts 11%. Ook het aandeel goedkope huurwoningen in de stad is veel hoger dan in de kernen.

Tabel 6.2: Huishoudens in de stad 's-Hertogenbosch en kernen naar woningkenmerken

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
Eigendomsverhouding			
huurwoning	43%	16%	42%
koopwoning	57%	84%	58%
Bouwwijze			
vrijstaand/twee-onder-één-kap	20%	84%	22%
rijtje	43%	14%	42%
gestapeld	37%	2%	36%
Aantal kamers*			
1-3 kamers	26%	6%	26%
4-5 kamers	59%	56%	59%
6+ kamers	15%	38%	16%
Huurprijsklasse			
tot €400	18%	5%	18%
€400-580	63%	66%	63%
€581-710	17%	24%	17%
meer dan €710	2%	6%	2%
<i>totaal # huurwoningen</i>	<i>27.100</i>	<i>400</i>	<i>27.500</i>
Waarde koopwoning			
tot €225.000	38%	11%	36%
€225-275.000	20%	18%	19%
€275-350.000	20%	24%	20%
meer dan €350.000	23%	47%	24%
<i>totaal # koopwoningen</i>	<i>35.700</i>	<i>1.900</i>	<i>37.600</i>
Totaal	62.800	2.200	65.100

6.2 Verhuisceneigdheld

Geen verschillen in mate verhuisceneigdheld van huishoudens

Er zijn geen verschillen in de verhuisceneigdheld tussen zelfstandig wonende huishoudens uit de stad en de kernen Nuland en Vinkel. Ongeveer 30% van alle huishoudens wil (mogelijk) verhuizen.

Tabel 6.3a: Verhuiscens van zelfstandig wonende huishoudens

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
wil verhuizen	10%	8%	10%
wil misschien verhuizen	21%	20%	21%
wil niet verhuizen	63%	65%	63%
weet het nog niet	6%	7%	6%
Totaal huishoudens	62.800	2.200	65.100

Thuiswonende jongeren in de stad hebben vaker wens om te verhuizen

Bij starters is er wel een verschil in verhuisceneigdheld. Thuiswonende jongeren in de stad geven vaker aan dat zij willen verhuizen (57% wil zeker verhuizen en 29% misschien), dan de thuiswonende jongeren in de kernen Nuland en Vinkel (29% wil zeker verhuizen en 31% misschien). Alhoewel de verhuisceneigdheld in de kernen lager ligt, blijkt in de praktijk dat het animo voor een eigen (koop) woning in beide kernen groot is. Mogelijk dat er nog een latente verhuisceneigdheld is onder jongeren.

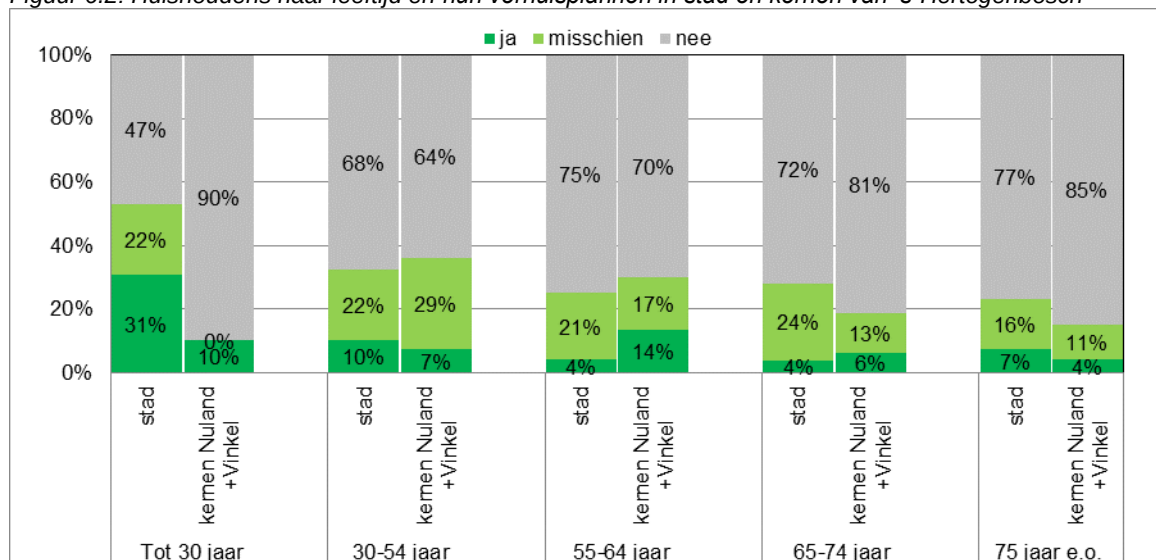
Tabel 6.3b: Verhuiscens van thuiswonende jongeren

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
wil verhuizen	57%	29%	53%
wil misschien verhuizen	29%	31%	30%
wil niet verhuizen	10%	31%	13%
weet het nog niet	3%	10%	4%
Totaal thuiswonende jongeren	8.400	700	9.000

Oudere paren in Nuland en Vinkel relatief vaak verhuisceneigdheld

In de stad zijn jonge doorstromers (tot 30 jaar) vaker verhuisceneigdheld dan in de kernen Nuland en Vinkel. In deze kernen zijn juist de huishoudens in de 55-64 jaar relatief vaak verhuisceneigdheld in vergelijking met de stad. Dit zijn vooral paren zonder kinderen (zie bijlage 3 voor volledige tabel).

Figuur 6.2: Huishoudens naar leeftijd en hun verhuisplannen in stad en kernen van 's-Hertogenbosch

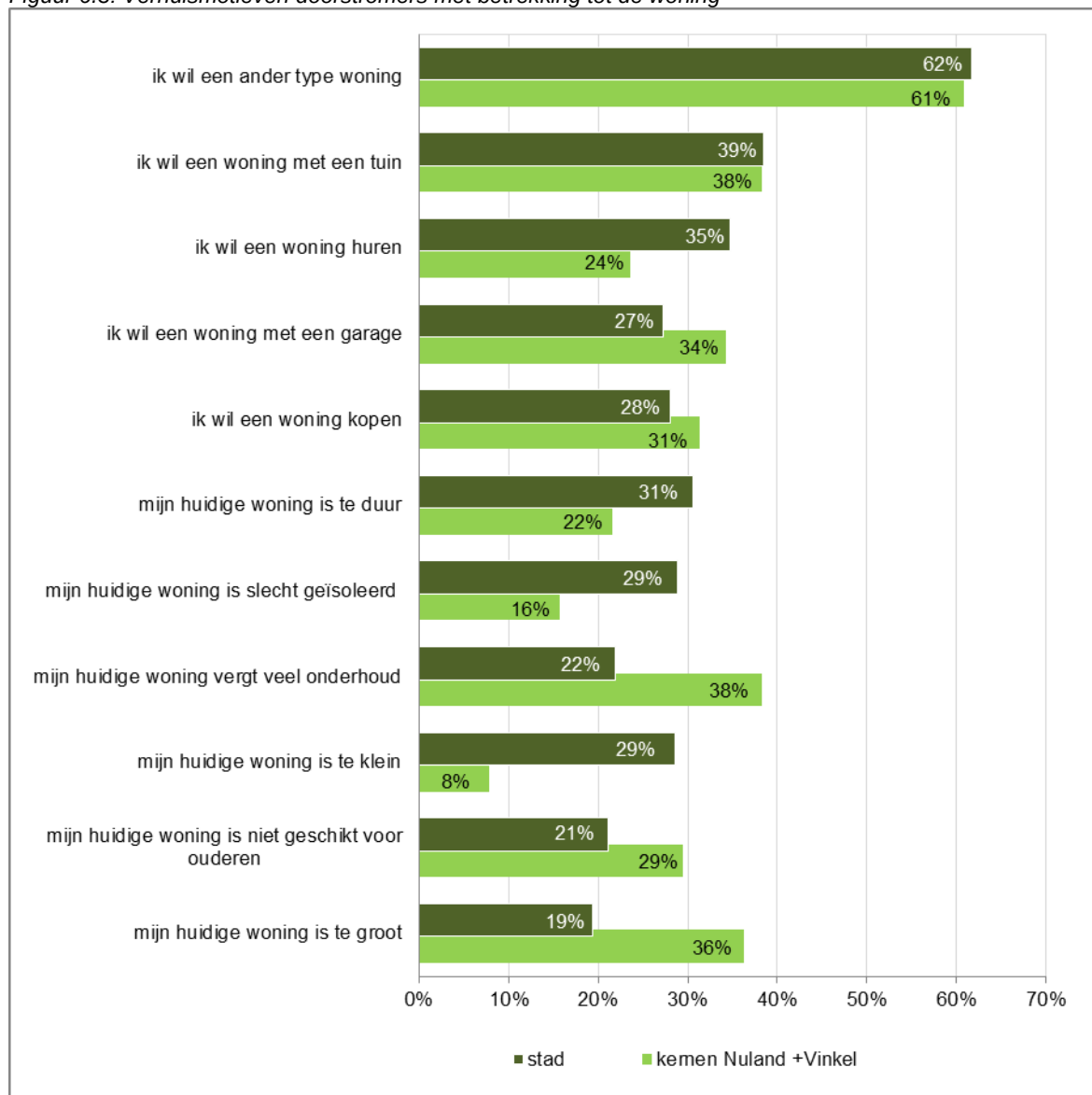


6.3 Verhuismotieven

In Nuland en Vinkel wordt relatief vaak verhuisd om onderhoud en te grote woning

De belangrijkste verhuismotieven van huishoudens met een verhuiswens verschillen niet heel sterk. Meest genoemd is de wens voor een ander type woning. In de kernen Nuland en Vinkel geeft 38% aan dat hun woning te veel onderhoud vergt. In de stad is dit aandeel slechts 22%. Ook verhuist men in Nuland en Vinkel relatief vaak omdat de woning te groot is of niet geschikt is voor ouderen. In de stad geven bewoners wat vaker aan dat zij willen verhuizen omdat de huidige woning te klein is, 29% tegenover 8% in de kernen Nuland en Vinkel. Ook de prijs en de slechte isolatie van de woning vormen in de stad relatief vaak een reden om te verhuizen.

Figuur 6.3: Verhuismotieven doorstromers met betrekking tot de woning



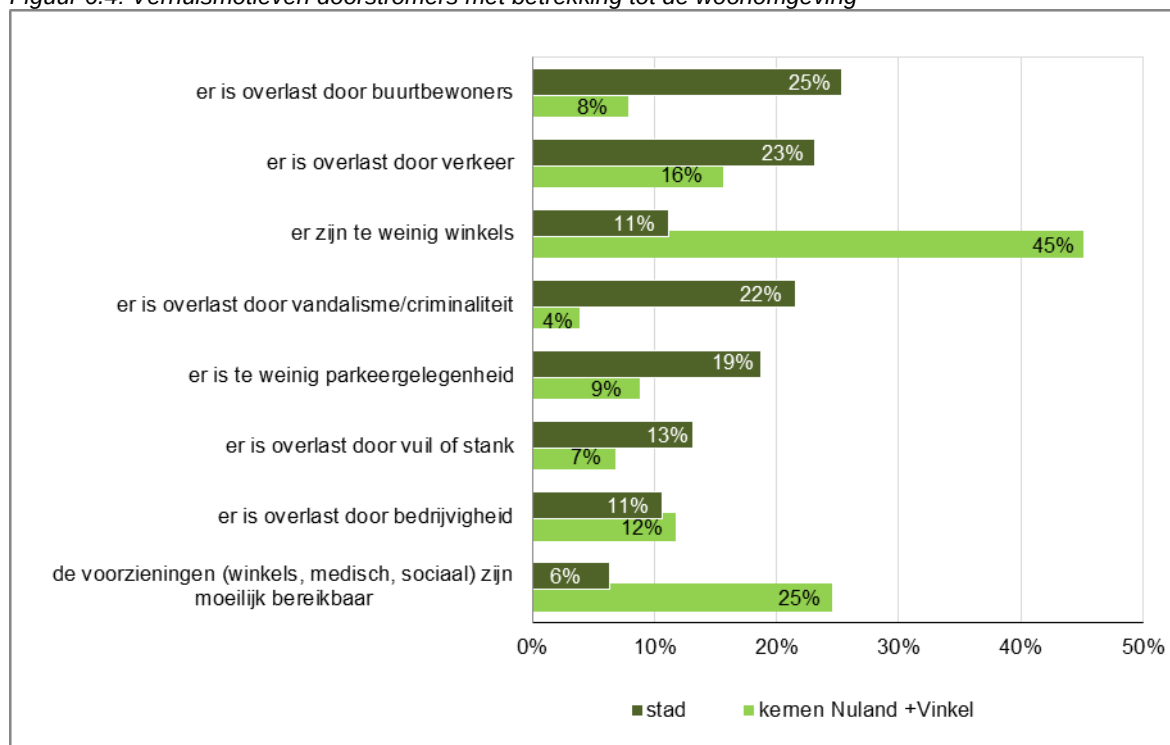
Belangrijkste verhuismotief starters in kernen vaker om zelfstandig te gaan wonen

Als belangrijkste verhuismotief noemen starters in Nuland en Vinkel vaker de wens om zelfstandig te gaan wonen (42%) dan starters in de stad 's-Hertogenbosch (29%). Ook geven zij iets vaker aan te willen verhuizen vanwege hun studie (16% in de kernen, 10% in de stad). Starters in de stad verhuizen vaker vanwege de woonomgeving (23% in de stad, 13% in de kernen) en om financiële redenen (15% in de stad, 6% in de kernen).

Overlast speelt in stad vaker rol bij verhuismotief, voorzieningen in Nuland en Vinkel

Bij de woonomgeving zijn de verschillen wat groter. Dat is op zich niet verwonderlijk. Een gemiddelde wijk in de stad ziet er nu eenmaal anders uit dan de kernen Nuland en Vinkel. Voor verhuiscandidate huishoudens in de stad speelt overlast door buurtbewoners, verkeer en vandalisme/criminaliteit vaker een rol bij de wens om te verhuizen. In de kernen speelt vooral het gebrek aan winkels en wordt er ook relatief vaak verhuisd vanwege de slechte bereikbaarheid van voorzieningen.

Figuur 6.4: Verhuismotieven doorstromers met betrekking tot de woonomgeving



6.4 Wonen en zorg

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen

Zowel de ouderen in de stad als in de kernen Nuland en Vinkel, geven aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen. Er is een klein verschil in hoeverre de huidige woning geschikt is om te blijven wonen als de gezondheid afneemt. In Nuland en Vinkel geven 65-plussers iets vaker aan dat zij hun woning moeten aanpassen. Echter, de verschillen met de stad 's-Hertogenbosch zijn zeer klein.

Verhuiswens 65-plussers in Nuland en Vinkel kleiner

De 65-plussers in de kernen Nuland en Vinkel hebben wel minder vaak een verhuiswens dan 65-plussers in de stad.

Tabel 6.4: Voorkeur senioren ten aanzien van wonen en zorg

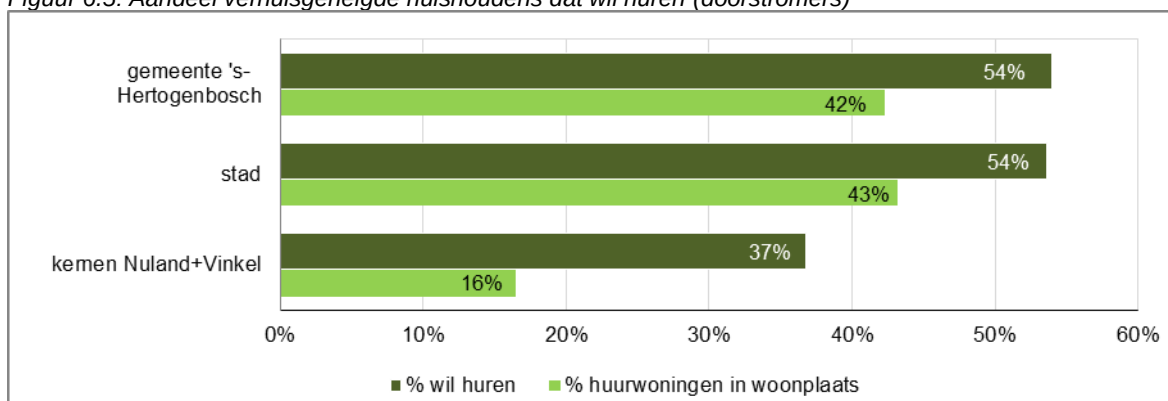
	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
Woonvoorkeur indien gezondheid afneemt			
aangepaste woonvorm met meer zorg	18%	16%	19%
zolang mogelijk zelfstandig evt. met zorg thuis	82%	84%	81%
<i>kan in huidige woning blijven wonen</i>	39%	33%	40%
<i>kan in huidige woning blijven na aanpassingen</i>	51%	55%	49%
<i>moet verhuizen naar geschikte woning</i>	11%	12%	11%
	100%	100%	100%
Verhuisgeneigdheid			
wil (misschien) verhuizen	27%	18%	24%
wil niet verhuizen	73%	82%	76%
Totaal	15.500	600	16.100

6.5 Gewenste woning

In stad wat vaker wens om te huren

Huishoudens met een verhuiscens in de stad 's-Hertogenbosch geven wat vaker de voorkeur aan een huurwoning. 54% van alle verhuiscensgeide huishoudens wil huren, tegenover 37% van verhuiscensgeide huishoudens in de kernen Nuland en Vinkel. Echter, in de kernen is het aanbod aan huurwoningen aanzienlijk lager dan in de stad. De wens om te huren (37%) is hoog in verhouding tot de samenstelling van de woningvoorraad (16%).

Figuur 6.5: Aandeel verhuiscensgeide huishoudens dat wil huren (doorstromers)

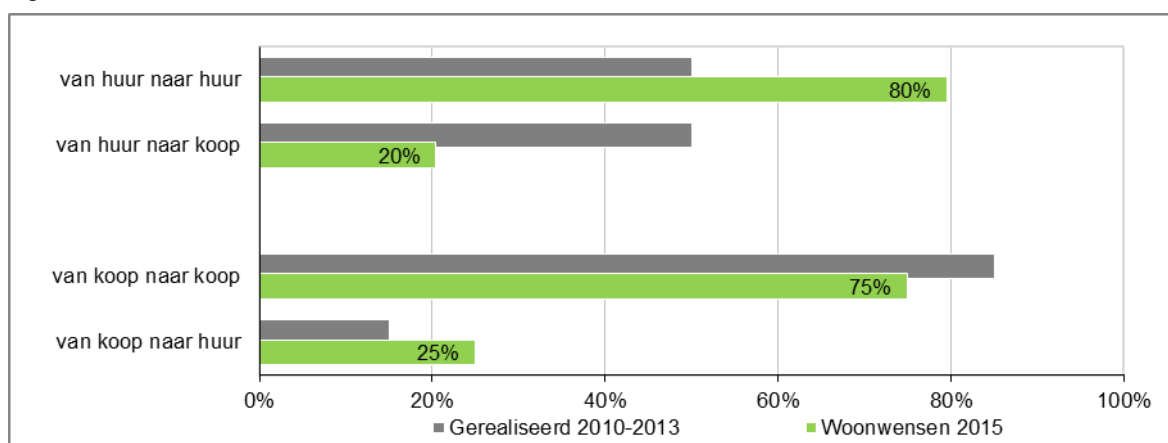


In Nuland en Vinkel wens huurwoning groter dan in de praktijk wordt gerealiseerd

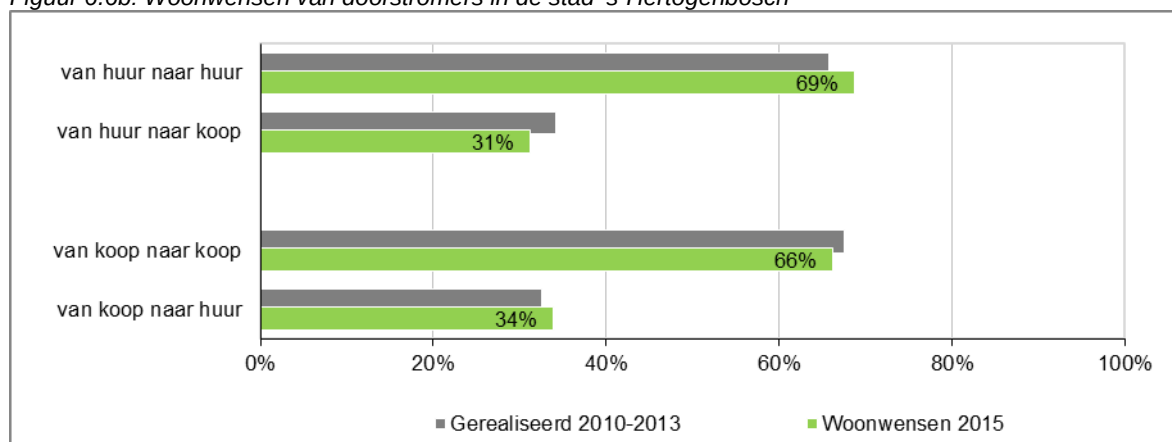
De gewenste doorstroming van huur naar koop verschilt tussen de stad en de kernen Nuland en Vinkel. Het aandeel huurders met een verhuiscens dat wil blijven huren, is in de kernen Nuland en Vinkel hoger dan in de stad (80% ten opzichte van 69%). Dit is op zich logisch omdat betaalbaar koopaanbod ontbreekt. In deze lijn zou er ook animo kunnen zijn voor kleine (semi)bungalows voor ouderen. Kanttekening is wel dat men de grote dure koopwoning moet kunnen verkopen.

De verhuiscensbewegingen laten zien dat de wens om van een huurwoning weer naar een huurwoning door te stromen in de praktijk niet altijd wordt gerealiseerd. Op zich is dat niet vreemd. Het aandeel huurwoningen in de Nuland en Vinkel is beperkt. Huurders stromen vaker door naar een koopwoning dan op basis van hun wensen verwacht zou worden. In de stad liggen wens en gerealiseerde verhuiscensbeweging dichterbij elkaar. De woningmarkt is hier meer divers van samenstelling (in eigendom en bouwwijze). Daardoor zal het makkelijker zijn om de gewenste verhuiscens (wat betreft eigendom) te realiseren.

Figuur 6.6a: Woonwensen van doorstromers in de kernen Nuland en Vinkel



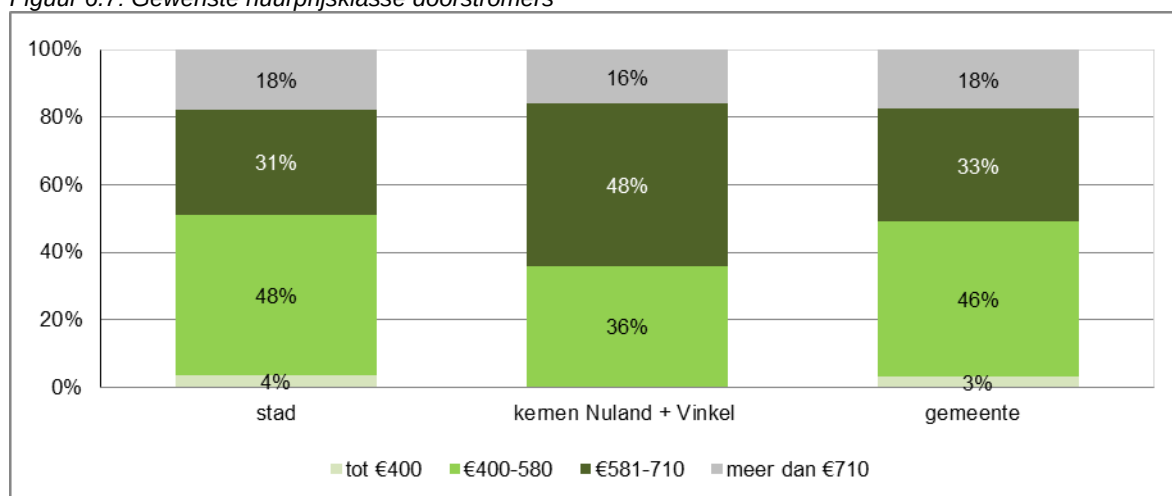
Figuur 6.6b: Woonwensen van doorstromers in de stad 's-Hertogenbosch



In Nuland en Vinkel vaker belangstelling voor middeldure huurwoningen

In de stad 's-Hertogenbosch is er vooral belangstelling voor betaalbare huurwoningen. 48% van alle verhuisgeneigde huishoudens die willen huren, zoekt in de prijsklasse €400-580. In de kernen Nuland en Vinkel geven huishoudens wat vaker aan op zoek te zijn naar middeldure huurwoning (€581-710). De belangstelling voor dure huur (>€710) verschilt weinig.

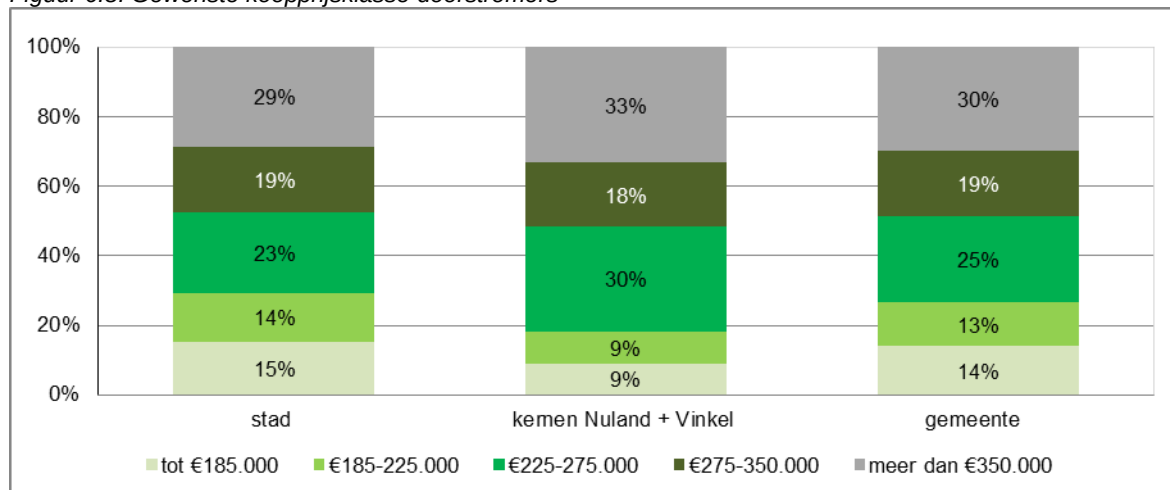
Figuur 6.7: Gewenste huurprijsklasse doorstromers



In de kernen Nuland en Vinkel vaker belangstelling voor middeldure koopwoningen

Bijna een kwart van doorstromers in de stad 's-Hertogenbosch met een koopwens, is op zoek naar een middeldure koopwoning (€ 225.000-275.000). In de kernen Nuland en Vinkel ligt dit aandeel hoger (30%). In de stad geven doorstromers echter vaker aan op zoek te zijn naar een woning van maximaal € 225.000, namelijk 29%. In de kernen Nuland en Vinkel is dit aandeel slechts 18%.

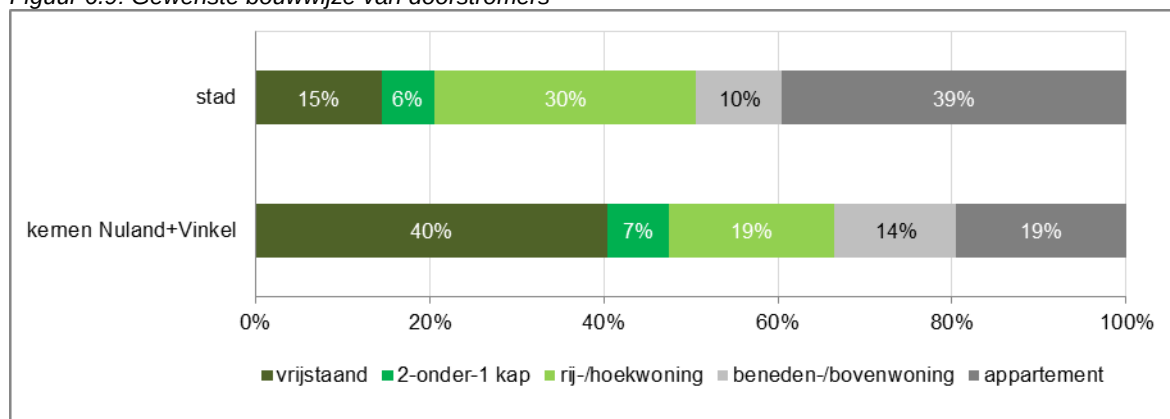
Figuur 6.8: Gewenste kooprijksklasse doorstromers



In stad vaker appartementen gewenst, in Nuland en Vinkel vaker vrijstaande woningen

De verschillen in gewenste bouwwijze komt overeen met de verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad van de stad en de kernen Nuland en Vinkel. In Nuland en Vinkel staan relatief veel (half)vrijstaande woningen. Huishoudens uit deze kernen zijn, vaker dan huishoudens uit de stad, op zoek naar een vrijstaande woning. Huishoudens uit de stad geven vaker de voorkeur aan een appartement dan huishoudens uit Nuland en Vinkel. Zowel in Nuland en Vinkel (70%) als in de stad (85%) geven 65-plussers vaker de voorkeur aan een appartement dan huishoudens jonger dan 65 jaar (29% in de kernen, 38% in de stad).

Figuur 6.9: Gewenste bouwwijze van doorstromers



In Nuland en Vinkel iets vaker expliciete voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw

Verhuisgeneigde huishoudens uit de kernen Nuland en Vinkel hebben wat vaker expliciet de voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw uitgesproken (beide 22%) dan verhuisgeneigde huishoudens in de stad (beide 15%). Echter, huishoudens in de stad hebben vaker geen voorkeur (69%) dan huishoudens uit de kernen (57%).

Belangstelling (collectief) particulier opdrachtgeverschap in Nuland en Vinkel groter dan in stad

60% van de verhuisgeneigde huishoudens in Nuland en Vinkel die een nieuwbouwwoning niet uitsluiten, heeft (mogelijk) belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de stad 's-Hertogenbosch is dat slechts 35%. De belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap is in de kernen iets groter (44%) dan in de stad (36%).

Starters in Nuland en Vinkel vaker voorkeur voor kopen en grondgebonden wonen

Vanwege de relatief lage celvulling als het gaat om starters in de kernen Nuland en Vinkel, dienen de uitspraken over hun woonwensen als indicatief beschouwd te worden. 70% van de starters met een verhuishwens in de kernen Nuland en Vinkel tegenover circa 20% van de starters uit de stad 's-Hertogenbosch geeft de voorkeur aan een koopwoning. 60% wil hiervoor niet meer dan € 185.000 betalen. Daarin is geen verschil tussen de kernen en de stad. Waar starters in de stad 's-Hertogenbosch een duidelijke voorkeur hebben voor appartementen (70%), ligt de voorkeur van starters in Nuland en Vinkel duidelijk bij grondgebonden wonen (70%).

Het lijkt er echter wel op dat, net als bij doorstromers, de (mogelijke) belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap in de kernen Nuland en Vinkel veel groter is dan in de stad. Ervaringen in de praktijk met CPO bevestigen het beeld van grote vraag naar CPO in de kernen. Dit hangt vermoedelijk samen met het beperkte woningaanbod voor starters. Er is in Nuland en Vinkel nauwelijks aanbod tussen huurwoningen en dure koopwoningen.

6.6 Gewenste woonomgeving

Geen grote verschillen in gewenste ligging

Verhuisgeneigde huishoudens geven de voorkeur aan een centrale ligging van hun woning. Er zijn erg kleine verschillen in de gewenste ligging tussen verhuisgeneigden in de stad 's-Hertogenbosch en Nuland en Vinkel. Huishoudens uit de stad geven iets vaker aan dat zij op maximaal 15 minuten lopen van het centrum willen wonen, terwijl men in de kernen iets vaker liever in of nabij het centrum woont in plaats van op maximaal 15 minuten loopafstand.

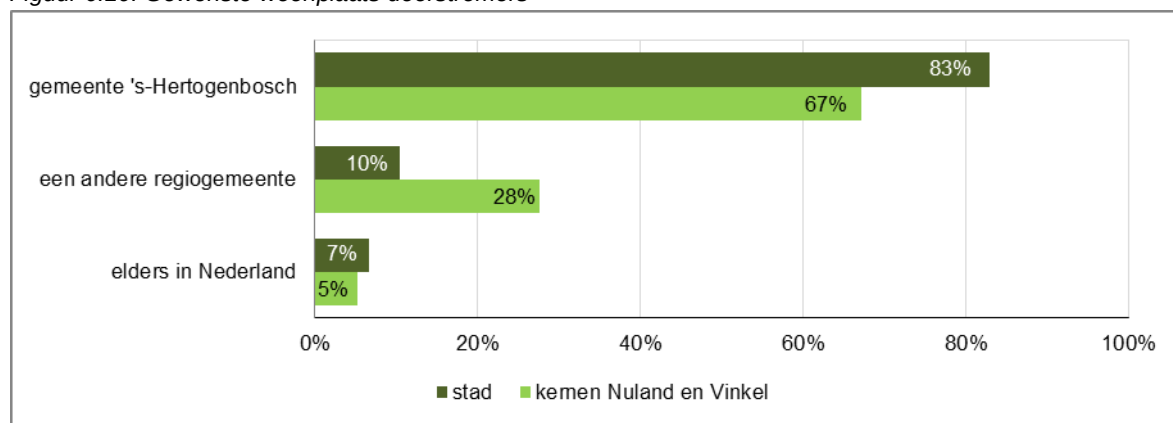
Tabel 6.5: Gewenste woonomgeving doorstromers

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
in of nabij het centrum	23%	27%	24%
< 15 min. lopen van het centrum	33%	25%	31%
> 15 min. lopen van het centrum	8%	7%	7%
aan de rand van de woonplaats	8%	10%	9%
in het landelijk gebied	7%	10%	8%
geen voorkeur	21%	20%	21%
	100%	100%	100%
Totaal	6.600	3.400	10.000

Bewoners uit Nuland en Vinkel geven wat vaker aan in regiogemeente te willen wonen

In vergelijking met verhuisgeneigde huishoudens uit de stad 's-Hertogenbosch, hebben de huishoudens uit de kernen Nuland en Vinkel wat vaker aangegeven dat zij in een gemeente in de regio zouden willen wonen. Dat geldt ook voor starters.

Figuur 6.10: Gewenste woonplaats doorstromers



6.7 Vraag en aanbod

Knelpunten specifiek voor de stad 's-Hertogenbosch

Het theoretische saldo voor de stad 's-Hertogenbosch levert geen heel ander beeld op dan voor de gemeente als geheel. Op basis van de wensen zal er de komende jaren een tekort ontstaan aan kleine, huurappartementen. Deze vraag is afkomstig van doorstromers ouder dan 65 jaar en starters.

De wens van betaalbare huur (€ 400-580) lijkt in de praktijk deels opgevangen te worden in de betaalbare koop (<€ 225.000) en dure huur.

- Het verwachte (kleine) theoretische overschot aan grote koopwoningen heeft te maken met 65-plussers die hun woning achterlaten bij een verhuizing naar een kleinere gestapelde woning.
- De voorraad huurwoningen in de stad 's-Hertogenbosch omvat weinig dure huurwoningen (2%) en vooral woningen van € 400-580 (63%) en € 580-710 (circa 17%). Het theoretisch tekort in de huurprijsklasse tot € 400-580 komt vooral door de relatief grote vraag van starters.

Knelpunten specifiek voor de kernen Nuland en Vinkel

- Het theoretisch tekort bestaat vooral uit kleine woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen en zowel in de huur- als koopwoningen.
- Er is een klein theoretisch overschot aan dure koopwoningen (> € 350.000).

De bestaande woningvoorraad lijkt niet volledig aan te sluiten bij de wensen. Er is weinig aanbod tussen huurwoningen en dure koopwoningen. Dit leidt tot een duidelijk theoretisch tekort aan kleinere en goedkopere woningen. Dat komt omdat het theoretisch tekort vooral wordt bepaald door de wensen van doorstromers van 65 jaar en ouder en starters. Zij wensen over het algemeen kleinere en goedkopere woningen.

Het lijkt dus dat gezinnen met kinderen (en een ruime beurs) de beste kans van slagen hebben in de kernen Nuland en Vinkel. Punt van aandacht is de vraag naar kleinere woningen. Deze vraag is afkomstig van starters, maar ook van een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens. Starters uit de kernen met een kleinere beurs of alleenstaanden trekken nu vaak naar de stad voor betaalbare huur- en koopwoningen. Op de lange termijn kan in de kernen mogelijk een overschot ontstaan aan dure, grote koopwoningen. Want, het aantal gezinnen met kinderen zal in de toekomst afnemen.

Voor ouderen in de kernen is vooral het onderhoud van de (te) grote woning en tuin een probleem. Ook het gebrek aan winkels en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn belangrijk bij de verhuishwens. Van alle 75-plus huishoudens woont nog bijna 70% in een koopwoning. De komende jaren zal het aantal ouderen verder toenemen. De woning is vaak aan te passen. Het bereikbaar maken van voorzieningen is een punt van aandacht bij het langer thuis wonen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 580 en koopwoningen tot € 225.000.

Doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep of aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid worden gerekend:

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.950
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 29.800
- eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.950
- meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 29.825.

Omgerekend naar netto jaarinkomens: € 15.964 voor alleenstaanden en € 21.673 voor meerpersoonshuishoudens.

Tot de secundaire / verruimde doelgroep worden huishoudens gerekend die niet behoren tot de primaire doelgroep, toch meestal aangewezen zijn op de huursector maar geen recht hebben op huurtoeslag. Deze huishoudens hebben een jaarinkomen van bruto maximaal € 34.911 of netto € 25.390, ofwel netto € 1.960 per maand.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Huurprijsklassen

De huurprijsklassen zijn gebaseerd op de grenzen die gehanteerd worden in het kader van de huurtoeslag voor het tijdvak 2015:

- kwaliteitskortingsgrens/jongerengrens (tot 23 jaar): € 403,06
- aftoppingsgrens (laag): € 576,87
- maximale huurgrens/liberalisatiegrens: € 710,68.

Afgeleid van de bovenstaande huurprijsklassen spreken we in dit rapport over:

- Goedkope huur: tot €400
- Betaalbare huur: €400-580
- Middeldure huur: €581-710
- Dure huur: €711 of meer

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten (kosten huismeester, onderhoud tuin, schoonhouden en verlichting gemeenschappelijke ruimte etc.).

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Modaal inkomen

In dit onderzoek wordt onder een huishouden met een modaal inkomen verstaan: een huishouden met een netto maandinkomen van omstreeks € 2.000, ongeacht de huishoudenssamenstelling.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 580.

Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 580.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen van 65 jaar of ouder.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Woninggrootte

In dit onderzoek is de grootte van woningen gekoppeld aan het aantal kamers, dat de woning telt.

In dit rapport spreken we over:

- kleine woningen: t/m 3 kamers
- middelgrote woningen: 4 of 5 kamers
- grote woningen: 6 of meer kamers.

Bijlage 2 Onderzoekverantwoording

Het Woonwensenonderzoek 2015 is uitgevoerd in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, Oss, Schijndel en Vught.

De vragenlijst tot stand is gekomen in samenwerking met de deelnemende gemeenten. Het veldwerk voor het woonwensenonderzoek is verricht door Companen door middel van een internet enquête en telefonische enquêtes. De enquêtegegevens zijn bewerkt en geanalyseerd door Bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Opzet en uitvoering steekproefonderzoek

Uitgangspunt voor het onderzoek is geweest, dat voor elke gemeente betrouwbare uitspraken moeten kunnen worden gedaan over zowel de woontevredenheid van huishoudens, als over woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens. Daarnaast zijn er drie groepen gedefinieerd die goed vertegenwoordigd moeten zijn in het onderzoek: 1) starters, 2) huishoudens jonger dan 65 jaar en 3) huishoudens van 65 jaar en ouder.

Vooraf zijn voor 's-Hertogenbosch* de volgende aantallen per groep vastgesteld:

Onderzoeksgroep	verhuisgeneigd	Netto respons	Steekproef omvang
Starters	niet (50%)	190	
	wel (50%)	190	
		380	2.980
Huishoudens 18-65 jaar	niet (50%)	190	
	wel (50%)	190	
		380	2.880
Huishoudens 65+	niet (50%)	190	
	wel (50%)	190	
		380	2.880
Totaal			
(incl. afrondingsverschillen)	niet (50%)	570	
	wel (50%)	570	
		1.140	8.740

*inclusief Nuland en Vinkel

Om deze groepen in de steekproef op te nemen, is een gestratificeerde a-selecte steekproeftrekking toegepast. Deze is uitgevoerd door afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van huishoudensamenstelling en leeftijd is uit het GBA/BRP de steekproef getrokken. Er is een steekproef onder hoofdbewoners gedaan (voor zelfstandig wonende huishoudens) en een steekproef onder thuiswonende jongeren van 18 jaar tot en met 30 jaar (voor de starters). Deze huishoudens hebben een brief met inlogcode ontvangen om deel te nemen aan het woonwensen onderzoek. In de maanden februari en maart 2015 heeft de enquête online gestaan en zijn huishoudens telefonisch benaderd.

Respons

De onderstaande tabel geeft weer hoeveel enquêtes zijn afgenomen om de vooraf vastgestelde aantallen per onderzoeksgroep te halen.

Gemeente	Steekproef	Aantal enquêtes starters	Waarvan verhuis geneigd	Aantal enquêtes doorstromers	Waarvan verhuis geneigd	Totaal aantal geslaagde enquêtes
's-Hertogenbosch*	8.740	315	259	1.619	471	1.934
Bernheze	4.600	253	167	1.614	475	1.867
Boxtel	10.050	278	157	1.543	544	1.821
Haaren	2.300	94	62	349	112	443
Heusden	5.400	N.v.t.	N.v.t.	1.546	433	1.546
Oss	11.500	497	336	1.818	507	2.315
Schijndel	2.300	123	80	475	144	598
Vught	4.600	165	131	1.102	316	1.267

*inclusief Nuland en Vinkel

Weging

In dit onderzoek zijn de verschillende groepen bewoners (starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen) goed vertegenwoordigd. Toch zijn er kleine afwijkingen. Om op basis van de onderzoeksresultaten uitspraken te kunnen doen over de hele bevolking van 's-Hertogenbosch, is er een weegfactor aangemaakt. Deze weegfactor is aan de hand van drie variabelen vastgesteld:

- eigendoms categorie huidige woning (huur of koop)
- huishoudenssamenstelling (alleenstaand of meerpersoons)
- leeftijd van de oudste hoofdbewoner (< 65 jaar of vanaf 65 jaar).

De hiervoor gebruikte gegevens komen uit de databank Regionale Woningmarktmonitor en hebben als peildatum 1 januari 2014. Deze weegfactor is toegepast op het databestand hoofdbewoners. Alle analyses zijn op het gewogen bestand gemaakt.

Op het bestand 'starters' is geen weging toegepast.

Bijlage 3 Vergelijking stad 's-Hertogenbosch en kernen Nuland en Vinkel

Tabel B.1: Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens in de stad en verhuisplannen

	ja	misschien	nee	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	31%	22%	47%	6.200
30-54 jaar	10%	22%	68%	30.200
55-64 jaar	4%	21%	75%	10.900
65-74 jaar	4%	24%	72%	8.600
75 jaar e.o.	7%	16%	77%	6.900
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	9%	20%	70%	14.300
alleenstaand >= 65 jaar	5%	26%	69%	7.400
meerpers. met kinderen < 65 jaar	15%	23%	62%	20.200
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	8%	21%	71%	12.800
meerpers. >=65 jaar	5%	17%	78%	8.200
Eigendomsverhouding				
huurwoning	14%	23%	62%	27.100
koopwoning	6%	20%	73%	35.700
Totaal	6.200	13.500	43.000	62.800

Tabel B.2: Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens in de kernen Nuland + Vinkel en verhuisplannen

	ja	misschien	nee	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	10%	0%	90%	100
30-54 jaar	7%	29%	64%	1.000
55-64 jaar	14%	17%	70%	500
65-74 jaar	6%	13%	81%	300
75 jaar e.o.	4%	11%	85%	300
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	12%	27%	62%	200
alleenstaand >= 65 jaar	4%	6%	90%	200
meerpers. met kinderen < 65 jaar	7%	22%	71%	1.000
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	14%	22%	64%	400
meerpers. >=65 jaar	5%	18%	77%	400
Eigendomsverhouding				
huurwoning	11%	15%	74%	400
koopwoning	8%	21%	71%	1.900
Totaal	200	400	1.600	2.200

Tabel B.3: Gewenste bouwwijze van doorstromers

	stad	kernen Nuland en Vinkel	gemeente 's-Hertogenbosch
Bouwwijze			
vrijstaande woning	15%	40%	19%
2-onder-1 kap woning	6%	7%	6%
rijwoning	23%	14%	21%
hoekwoning	7%	6%	7%
beneden/bovenwoning	10%	14%	11%
appartement	39%	19%	36%
	100%	100%	100%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouw	15%	22%	16%
bestaande bouw	16%	22%	17%
geen voorkeur	69%	57%	67%
	100%	100%	100%