



Woonwensen 2011

Gemeente 's-Hertogenbosch

O&S
december 2011

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Huishoudens en hun woonsituatie	7
2.1. Doelgroep van beleid	7
2.2. Betaalbaarheid en scheefheid	9
2.3. Bouwwijze en aantal kamers	12
2.4. Middeninkomens	12
2.5. Woonsituatie van senioren	14
3. Woontevredenheid en verhuisgeneigdheid	17
3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving	17
3.2. Verhuisgeneigdheid	20
3.3. Verhuismotieven	24
3.4. Woonvoorkeuren van senioren	28
3.5. Aankoop van de eigen huurwoning	29
4. Gewenste woning en woonomgeving	31
4.1. Huurwoning of koopwoning	31
4.2. Gewenste prijsklasse	34
4.3. Gewenste woningtype	38
4.4. Particulier opdrachtgeverschap	40
4.5. Wensen van middeninkomens	41
4.6. Wensen van senioren	42
4.7. Gewenste woonlocatie	44
5. Vraag en aanbod	45
5.1. Doorstromers tot 55 jaar	45
5.2. Doorstromers vanaf 55 jaar	48
5.3. Starters	52
5.4. Saldo van vraag en aanbod	55
6. Conclusies	59
6.1. Samenvatting	59
6.2. Implicaties voor beleid	61

Bijlage 1. Begrippenlijst	63
Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording	65
Bijlage 3. Literatuurlijst	67

1. Inleiding

Grote veranderingen in functioneren woningmarkt: hoe zien bewoners dat?

Begin 2011 is er een nieuwe projectperiode van de Woningmarktmonitor in de regio Waalboss c.a. van start gegaan. De monitor beschrijft de huidige bewegingen van de woningmarkt en plaatst deze in het perspectief van bewegingen in de afgelopen jaren. Het woonwensenonderzoek heeft een andere invalshoek. Daar staan niet de woningen en woningvoorraad centraal, maar juist de bewoner en zijn woonwensen.

De kredietcrisis die begon in 2008 heeft een duidelijke weerslag op de woningmarkt. Zo staan koopwoningen steeds langer te koop en dalen de prijzen van verkochte woningen. Maar ook de huursector is aan het veranderen. Maatregelen van zowel nationale als de Europese overheidsinstanties beperken de speelruimte van corporaties. In een tijd van zo veel veranderingen, is het interessant om te zien hoe de vraag van de consument zich ontwikkelt.

Nieuwe aanpak van onderzoek

Het woonwensenonderzoek 2011 sluit goed aan bij de vorige twee onderzoeken uit 2003 en 2007. De onderzoeksvragen zijn gelijk. De aanpak van het onderzoek is echter anders. In plaats van een telefonische enquête, konden bewoners de vragenlijst nu via internet invullen. In totaal zijn 4.500 huishoudens uitgenodigd deel te nemen aan het woonwensenonderzoek. Een groot deel heeft de vragenlijst via internet ingevuld. Aanvullend is nog een aantal bewoners telefonisch benaderd. Door op twee manieren bewoners te benaderen voor het onderzoek zijn alle groepen - zowel jongeren, ouderen als kleine huishoudens en gezinnen met kinderen - goed vertegenwoordigd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft. 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. Het veldwerk vond plaats in de maanden februari en maart 2011.

Hoge respons via internet

In totaal hebben ruim 900 bewoners meegewerkt aan het woonwensenonderzoek. Daarvan zijn 740 zelfstandig wonende huishoudens en 180 thuiswonende jongeren. Driekwart van de respondenten heeft de vragenlijst via internet ingevuld (670 bewoners). De internetrespons was vooral hoog onder de groep bewoners van 55 jaar en ouder. Daarnaast zijn nog zo'n 270 bewoners telefonisch geïnterviewd.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 worden de kenmerken en de huisvestingssituatie besproken van de huishoudens in de gemeente. Thema's zijn: 'doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid', 'scheefwonen', 'woonsituatie van de middeninkomens' en de 'woonsituatie van ouderen'.
- hoofdstuk 3 gaat over woontevredenheid en verhuigeneigdheid. Aan bewoners is gevraagd hoe tevreden zij zijn over hun huidige woning en woonomgeving. Er wordt een relatie gelegd met verhuigeneigdheid en met de motieven om te willen verhuizen. Twee thema's die extra aan bod komen zijn 'de woonsituatie van ouderen' en 'verkoop van huurwoningen aan zittende huurders'.
- woonwensen komen aan de orde in hoofdstuk 4. Niet alleen gaat het om huur of koop, maar ook om bouwwijze, prijsklasse en de gewenste woonomgeving. Verder komen de thema's

‘woonwensen van de middeninkomens’, ‘particulier opdrachtgeverschap’ en ‘ouderen en zorg’ aan bod.

- in hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod van woningen met elkaar vergeleken om de knelpunten op de lokale woningmarkt zichtbaar te maken. Er wordt een vergelijking gemaakt met het onderzoek uit 2007 en met de werkelijke verhuizingen in de jaren 2007 t/m 2010.
- tenslotte worden in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies uit het voorgaande samengevat.
- als bijlagen zijn een begrippenlijst en een verantwoording van het onderzoek opgenomen.

Leeswijzer bij de tabellen

De meeste tabellen in dit rapport zijn 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. Als gevolg van deze afronding kunnen optellingen soms afwijken 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 Waalboss c.a.. Deze gegevens zijn dan ook 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 zo toch een samenhangend beeld van de lokale woningmarkt.

De Databank Woningmarktmonitor bevat niet alle gegevens over woningen en huishoudens die van belang zijn voor het woonbeleid. Daarom is één van de doelstellingen van het woonwensenonderzoek om ontbrekende informatie zoveel mogelijk aan te vullen. Het gaat daarbij met name 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.

De hier gepresenteerde uitkomsten kunnen niet zonder meer vergeleken worden met die van het vorige woonwensenonderzoek. Dat komt door de inkomens- en prijsontwikkeling sinds 2007 en een aangepaste indeling in inkomensklassen.

2.1. Doelgroep van beleid

Op 1 januari 2011 telde 's-Hertogenbosch 60.700 zelfstandig wonende huishoudens. 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 huur tot € 511.

De doelgroep van beleid wordt afgebakend aan de hand van de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag. 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 'secundaire doelgroep'. Het gaat hier om huishoudens met een inkomen tot aan de voormalige ziekenfondsgrens. Deze grens ligt op een bruto jaarinkomen van €33.614. In dit onderzoek zijn dat de huishoudens met een inkomen tot € 1.850 netto per maand.

Selectieve respons: veel paren van 55 jaar en ouder

Aan het woonwensenonderzoek hebben relatief veel paren van 55 jaar en ouder met een koopwoning deelgenomen. Veel van deze respondenten hebben aangegeven een bovenmodaal inkomen (>€33.614) te hebben. Daardoor is de inkomensverdeling van het onderzoek enigszins scheef. Omdat in de Databank Woningmarktmonitor geen inkomensgegevens zijn opgenomen, is het niet mogelijk voor deze selectieve respons te corrigeren. Door de oververtegenwoordiging van oudere paren met een bovenmodaal inkomen, kan de vraag naar dure huur- en koopwoningen in dit onderzoek wat hoger zijn geschat dan de werkelijke vraag. In het betreffende hoofdstuk (4.2) wordt een analyse gemaakt om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van een overschatting.

De selectieve respons heeft mogelijk ook een effect op de omvang van de doelgroep van beleid. Vorig jaar heeft RIGO een onderzoek uitgevoerd naar doelgroepen en woonlasten in de gemeente 's-Hertogenbosch (RIGO, 2010). In dit hoofdstuk zijn de rijtotalen in de tabellen over doelgroep van

beleid aangepast aan de omvang van de doelgroep van beleid zoals RIGO die vorig jaar heeft vastgesteld.

Ruim 50% van alle alleenstaanden behoort tot de doelgroep

Van de huishoudens in 's-Hertogenbosch behoort 25% tot de primaire doelgroep van beleid en 20% tot de secundaire doelgroep. Het gaat om respectievelijk 15.100 en 12.400 huishoudens. De doelgroep bestaat voor een belangrijk deel uit alleenstaanden, in het bijzonder alleenstaande ouderen. Ruim een derde van de alleenstaande huishoudens van 55 jaar en ouder behoort tot de primaire doelgroep, nog eens een kwart tot de secundaire doelgroep. Ook de helft van alle alleenstaande huishoudens tot 55 jaar behoort tot de doelgroep van beleid.

Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken				
	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	18%	26%	56%	6.100
30-54 jaar	17%	8%	75%	30.100
55-64 jaar	24%	13%	63%	10.900
65-74 jaar	11%	16%	73%	7.300
75 jaar e.o.	24%	12%	63%	6.300
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	23%	27%	49%	10.500
alleenstaand >= 55 jaar	34%	25%	41%	9.800
meerpers. met kinderen < 55 jaar	16%	5%	80%	17.300
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	11%	3%	86%	8.400
meerpers. >= 55 jaar	12%	6%	82%	14.700
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	28%	26%	46%	20.300
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	22%	7%	71%	5.500
tweeverdieners	7%	4%	89%	34.900
Inkomensbron				
betaalde arbeid <55 jaar	12%	11%	77%	32.900
betaalde arbeid >55 jaar	15%	12%	72%	7.900
uitkering <55 jaar	63%	6%	31%	3.300
uitkering/pensioen >55 jaar	23%	14%	63%	16.600
Totaal*	25%	20%	55%	100%
	15.100	12.400	33.200	60.700

* Bron: RIGO, 2010

Een derde van de koopwoningen wordt bewoond door huishoudens uit doelgroep

Huurwoningen worden vooral bewoond door huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid: 60% van alle huurwoningen. Het gaat om 16.300 huishoudens. Van alle koopwoningen wordt een derde bewoond door huishoudens uit de doelgroep. Dat zijn 11.400 huishoudens. Vooral in kleine en gestapelde huurwoningen is het aantal huishoudens uit de doelgroep relatief groot. Dat komt uiteraard omdat juist daar veel alleenstaanden en ouderen wonen. Dit zijn huishoudens waarvan een onevenredig groot deel tot de doelgroep behoort.

Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken				
	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Eigendomsverhouding*				
huurwoning	41%	19%	40%	27.100
koopwoning	12%	22%	66%	33.600
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	4%	2%	95%	11.700
rijtje	16%	9%	75%	26.700
gestapeld	29%	20%	51%	22.300
Aantal kamers				
1-3 kamers	24%	24%	52%	18.100
4-5 kamers	17%	7%	77%	38.000
6+ kamers	7%	4%	89%	4.600
Huurprijsklasse				
tot €347	57%	23%	20%	4.900
€347-510	41%	30%	28%	14.900
€510-650	33%	12%	55%	4.900
meer dan €650	5%	1%	94%	2.400
Waarde koopwoning				
tot €225.000	7%	9%	84%	9.300
€225-350.000	6%	7%	88%	14.700
€350-425.000	3%	3%	94%	4.000
meer dan €425.000	3%	0%	97%	5.600
Totaal*	25%	20%	55%	100%
	15.100	12.400	33.200	60.700

*Bron: RIGO, 2010

2.2. Betaalbaarheid en scheefheid

Huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€1.850) moeten betaalbaar kunnen wonen. Voor deze groep zijn dus voldoende huurwoningen nodig met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens of koopwoningen onder de ca. € 200.000.

Er staan onvoldoende betaalbare huurwoningen in 's-Hertogenbosch

De voorraad (bewoonde) huurwoningen in 's-Hertogenbosch bedraagt ongeveer 27.100. De kernvoorraad bestaat uit 19.800 woningen. Dat zijn huurwoningen met een netto huur van maximaal € 511 per maand. In 's-Hertogenbosch wonen 15.100 huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren en 12.400 huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren. De doelgroep van beleid is groter dan de omvang van de kernvoorraad. De kernvoorraad is dus onvoldoende groot om de doelgroep te huisvesten.

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 laag is in verhouding tot hun woonlasten. Dat is dure scheefheid.

Ongeveer 5.700 huishoudens met een hoger inkomen wonen in een betaalbare huurwoning

Ruim een kwart van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 1.850. Verondersteld mag worden dat velen van hen meer zouden kunnen betalen. De meesten hebben een inkomen tot anderhalf maal modaal. In de praktijk blijkt dat meestal niet genoeg om een huis te kunnen kopen.

1.700 huurders bewonen een relatief dure woning

In totaal wonen 1.700 huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning van meer dan €511 per maand. Zij wonen in verhouding tot hun inkomen dus in een dure huurwoning. Toch wil dit niet meteen zeggen dat deze bewoners de woning niet kunnen betalen. Deels zijn dit ouderen die hun vorige huis verkocht hebben.

Toename doelgroep van beleid met maximaal 3.300 huishoudens

De komende jaren zal de doelgroep van beleid toenemen. Deels komt dat door demografische ontwikkelingen. Zo neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Zij behoren relatief vaak tot de doelgroep van beleid. Daarnaast stijgt het aantal doelgroep huishoudens door economische ontwikkelingen. In het onderzoek van Rigo (2010) zijn twee scenario's uitgewerkt. In de lichte crisis variant zal na een korte dip de economische groei weer doorzetten. Bij de zware crisis variant verkeert de economie voor langere tijd in zwaar weer. In de periode 2010-2015 zal afhankelijk van het economische scenario de doelgroep (primair en secundair) toenemen met minimaal 1.580 huishoudens en maximaal 3.310. Gezien de onrust op de financiële markten, is de zware crisis variant het meest waarschijnlijke scenario.

Komende 4 jaar tekort aan ongeveer 1.680 betaalbare huurwoningen

Als gevolg van de groeiende doelgroep van beleid, neemt de druk op de sociale huursector toe. Het onderzoek van RIGO laat zien dat er tot 2015 een tekort is aan betaalbare huurwoningen in 's-Hertogenbosch. Als de economie zich snel herstelt, zal dat tekort beperkt blijven tot ongeveer 440 woningen. Als economisch herstel uitblijft dan zal het tekort aan betaalbare huurwoningen liggen rond de 1.680 woningen (RIGO, pagina 31, tabel 4-5; zie ook bijlage 3). Met de huidige onrust op de financiële markten is het waarschijnlijk dat het tekort aan betaalbare huurwoningen de komende 4 jaar met 1.680 woningen zal toenemen.

Goedkope huurwoningen vooral bewoond door huishoudens met beneden modaal inkomen

De goedkope huurwoningen worden vooral bewoond door huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€1.850). In huurwoningen met een huur van meer dan €650 heeft één op de drie huishoudens een inkomen van ongeveer tweemaal modaal (>€3.500).

Alleenstaande 55-plussers wonen betrekkelijk weinig in dure huur, terwijl paren van 55 jaar en ouder daar juist relatief goed zijn vertegenwoordigd.

Bewoners van huurwoningen naar prijsklasse					
	tot €347	€347-510	€510-650	vanaf €650	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.350	40%	33%	26%	3%	7.400
€1.350-1.850	37%	39%	20%	3%	7.500
€1.850-2.500	14%	23%	27%	28%	6.400
€2.500-3.500	9%	4%	16%	36%	3.500
vanaf €3.500	0%	1%	11%	29%	2.300
	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	31%	32%	10%	24%	6.300
alleenstaand >= 55 jaar	18%	22%	26%	7%	6.400
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	23%	20%	29%	18%	5.200
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	0%	11%	19%	18%	3.300
meerpersoons >= 55 jaar	28%	15%	17%	33%	5.900
	100%	100%	100%	100%	
Totaal	4.900	14.900	4.900	2.400	27.100

Door prijsdaling kleine toename aandeel betaalbare koopwoningen

In vergelijking met vier jaar geleden is de gemiddelde woningprijs gedaald. Het aanbod betaalbare woningen ligt in 2011 dan ook wat hoger dan in 2007. Bestond in 2007 de woningvoorraad voor 6% uit koopwoningen tot €200.000. In 2011 is dit gestegen naar 8%. Dat zijn ruim 4.800 woningen.

Duurdere koopwoningen vaker bewoond door senioren

Naarmate een koopwoning duurder is, wordt deze vaker bewoond door een ouder huishouden. In het segment €350-425.000 is 41% van de hoofdbewoners 55-plus, in het duurste segment vanaf €425.000 is dat zelfs 55%. Deels komt dat omdat zij het 'hoogtepunt' in hun wooncarrière bereikt hebben. Maar ook speelt mee dat deze eigenaren destijds hun huis goedkoper hebben kunnen kopen.

Bewoners van koopwoningen naar prijsklasse					
	tot €225.000	€225-350.000	€350-425.000	vanaf €425.000	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.350	4%	4%	1%	3%	1.200
€1.350-1.850	12%	9%	5%	0%	2.600
€1.850-2.500	34%	25%	8%	7%	7.300
€2.500-3.500	32%	37%	23%	24%	10.400
vanaf €3.500	18%	26%	64%	66%	12.100
	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	32%	13%	6%	0%	4.100
alleenstaand >= 55 jaar	9%	10%	9%	8%	3.400
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	20%	43%	42%	27%	12.000
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	27%	12%	12%	17%	5.300
meerpersoons >= 55 jaar	12%	21%	32%	47%	8.800
	100%	100%	100%	100%	
Totaal	9.300	14.700	4.000	5.600	33.600

2.3. Bouwwijze en aantal kamers

Kleine woningen voornamelijk voor de lagere inkomensgroepen

In 40% van de kleine eengezinswoningen en 50% van de kleine meergezinswoningen wonen huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€1.850). Doorgaans zijn dat ook de meest betaalbare woningen. Deze worden dan ook vaak door alleenstaanden of door ouderen bewoond. De grotere woningen worden veelal bezet door bewoners met een inkomen vanaf modaal, in de meeste gevallen meerpersoonshuishoudens.

Kenmerken van huishoudens naar woningtype						
	Grondgebonden			Gestapeld		Totaal
	tot 3 kam	4-5 kam	6+ kam	tot 3 kam	4-5 kam	
Netto huishoudensinkomen						
tot €1.350	20%	7%	3%	21%	34%	8.600
€1.350-1.850	22%	12%	7%	29%	11%	10.100
€1.850-2.500	39%	27%	12%	18%	22%	13.700
€2.500-3.500	11%	31%	24%	13%	19%	13.900
vanaf €3.500	7%	23%	55%	18%	14%	14.400
	100%	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype						
alleenstaand < 55 jaar	19%	6%	5%	37%	28%	10.500
alleenstaand >= 55 jaar	26%	10%	11%	28%	19%	9.800
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	20%	43%	38%	5%	13%	17.300
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	11%	13%	12%	14%	21%	8.400
meerpersoons >= 55 jaar	24%	28%	34%	16%	19%	14.700
	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal	3.200	31.100	4.100	15.100	7.200	60.700

25% van de huishoudens, waaronder nogal wat ouderen, woont uitgesproken ruim

Een aantal huishoudens woont vrij krap. Zo wonen ongeveer 1.500 gezinnen met kind(eren) in een driekamerwoning. Maar er zijn ook huishoudens die opvallend royaal behuisd zijn. Zo heeft bijna 40% van de alleenstaanden 4 of meer kamers tot zijn beschikking en 35% van de tweepersoonshuishoudens 5 of meer kamers. Bij elkaar gaat het om ongeveer 14.900 huishoudens die ruim wonen. Bijna 60% hiervan betreft 55-plussers.

2.4. Middeninkomens

Nieuwe Europese richtlijn per 1-1-2011

Per 1 januari 2011 zijn er nieuwe regels ten aanzien van de inkomensgrenzen voor de sociale huursector. Woningcorporaties mogen nog slechts 10% van hun bezit verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de oude ziekenfondsgrens. Dit is een bruto jaarinkomen van €33.614. Huishoudens met een inkomen boven deze grens komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij moeten op de koopwoningmarkt of de particuliere huurmarkt een woning vinden.

Vorig jaar heeft RIGO in opdracht van de gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties een onderzoek gedaan naar de omvang van de groep huishoudens die sinds 1-1-2011 aangewezen zijn op de particuliere woningmarkt (RIGO, 2010). Daarbij hebben zij gekeken naar huishoudens met een inkomen tussen de €33.000 en €45.000. Deze groep dreigt buiten de boot te vallen. Op basis van hun inkomen hebben zij namelijk een beperkte leencapaciteit. Dit terwijl het gemiddelde prijsniveau van koopwoningen en particuliere huurwoningen in 's-Hertogenbosch hoog is. Het gaat vooral om tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen. Voor deze groepen is er een gebrek aan betaalbaar alternatief aanbod op de particuliere markt.

In het onderstaande kijken we hoe de groep middeninkomens is gehuisvest. Met de beschikbare gegevens in het woonwensenonderzoek 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 €1.850 (ongeveer €33.000 op jaar basis)
2. de middeninkomens van €1.850 tot €2.500 (€33.000 tot €42.000)
3. en de hogere inkomens vanaf €2.500 (>€42.000).

Alleenstaanden tot 55 jaar en oudere paren

Er is geen specifieke leeftijdsgroep die vaker dan gemiddeld tot de middeninkomens behoort. Op basis van huishoudensamenstelling is dat onderscheid er wel. Alleenstaanden tot 55 jaar en meerpersoonshuishoudens boven de 55 jaar behoren relatief vaker tot de middeninkomens.

Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar huishoudenskenmerken				
	<€1.850	€1.850-2.500	> €2.500	totaal
Leeftijd				
tot 30 jaar	13%	7%	6%	10%
30-54 jaar	46%	51%	62%	50%
55-64 jaar	26%	18%	18%	18%
65-74 jaar	9%	15%	11%	12%
75 jaar e.o.	6%	9%	3%	10%
	100%	100%	100%	100%
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	33%	23%	10%	17%
alleenstaand >= 55 jaar	27%	13%	6%	16%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	19%	25%	37%	29%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	7%	10%	21%	14%
meerpers. >= 55 jaar	14%	29%	26%	24%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	18.700	13.700	28.300	60.700

Middeninkomens wonen vooral in middelgrote eengezinswoningen en kleine appartementen

Een kleine meerderheid (54%) van de middeninkomens woont in een koopwoning. Het zijn vooral middelgrote rijtjeswoningen en kleine appartementen. Van alle middeninkomens in een huurwoning, woont ruim de helft in een betaalbare huurwoning. Eigenaarsbewoners wonen vooral in de prijsklasse €225-350.000 (55%). Nog eens een derde woont in het koopsegment tot €225.000.

Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar woningkenmerken				
	<€1.850	€1.850-2.500	> €2.500	totaal
Eigendomsverhouding				
huurwoning	80%	46%	20%	45%
koopwoning	20%	54%	80%	55%
	100%	100%	100%	100%
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	3%	7%	31%	19%
rijtje	37%	62%	44%	44%
gestapeld	60%	31%	26%	37%
	100%	100%	100%	100%
Aantal kamers				
1-3 kamers	53%	31%	22%	30%
4-5 kamers	43%	63%	60%	63%
6+ kamers	4%	6%	18%	8%
	100%	100%	100%	100%
Huurprijsklasse				
tot €347	10%	4%	3%	18%
€347-510	71%	51%	13%	55%
€510-650	17%	23%	26%	18%
meer dan €650	2%	22%	58%	9%
	100%	100%	100%	100%
Waarde koopwoning				
tot €225.000	37%	34%	17%	28%
€225-350.000	48%	55%	44%	44%
€350-425.000	11%	6%	20%	12%
meer dan €425.000	4%	5%	19%	17%
	100%	100%	100%	100%
Totaal	18.700	13.700	28.300	60.700

2.5. Woonsituatie van senioren

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen toe. Hoe wonen ouderen in 's-Hertogenbosch? In hoeverre maken zij gebruik van hulp aan huis? En hoeveel ouderen hebben aanpassingen in hun woning gemaakt? Aanpassingen in de woning en extra ondersteuning in huis komen nauwelijks voor bij 'jonge ouderen' (55-64 jaar). Daarom is deze groep niet meegenomen in de beschrijving van de woonsituatie van senioren.

Ruim 20% van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch is 65 jaar of ouder. Dat percentage zal de komende jaren gaan toenemen. Begin 2011 zijn namelijk de eerste baby-boomers 65 jaar geworden.

Bewoners pas na 75^{ste} vaker in een huurwoning

In de leeftijd 65-74 woont de helft van de huishoudens in een koopwoning en de helft in een huurwoning. In de groep 75-plus slaat de balans tussen huur en koop om: van alle zelfstandig wonende 75-plussers woont 64% in een huurwoning. Dat zijn ruim 4.000 huishoudens.

Eigenaarbewoners wonen vooral in grondgebonden woningen. Terwijl huurders van 65 jaar en ouder juist vaker in een appartement wonen.

Woonsituatie van senioren naar eigendom en type*				
		65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Huurwoning	grondgebonden	25%	20%	3.100
	gestapeld	25%	44%	4.600
Koopwoning	grondgebonden	37%	24%	4.200
	gestapeld	13%	12%	1.700
		100%	100%	100%
Totaal		7.300	6.300	13.600

*bron: woningmarktmonitor

Senioren in koopsector wonen vaker in een toegankelijke woning

Bijna een kwart van de oudere huurders bewoont een woning waarvan voordeur, badkamer en minstens een slaapkamer bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen. Van de 65-plussers in een koopwoning is dat ruim 30%. Naarmate men ouder is, wonen huurders vaker in zo'n toegankelijke woning. Op basis van woningtype zou je verwachten dat het aandeel gelijkvloers hoger zou liggen. Van de 75-plussers woont namelijk 56% in een gestapelde woning. Uit de Databank Woningmarktmonitor blijkt echter dat gestapelde bouw niet per definitie gelijk is aan een gelijkvloerse woning. Moderne appartementen (na 1990) zijn vaak wel gelijkvloers, maar vooral de oudere (portiek)woningen zijn dat niet. Aan de andere kant is niet iedere grondgebonden ongelijkvloers. In 's-Hertogenbosch staan bijvoorbeeld ook een kleine 600 bungalows.

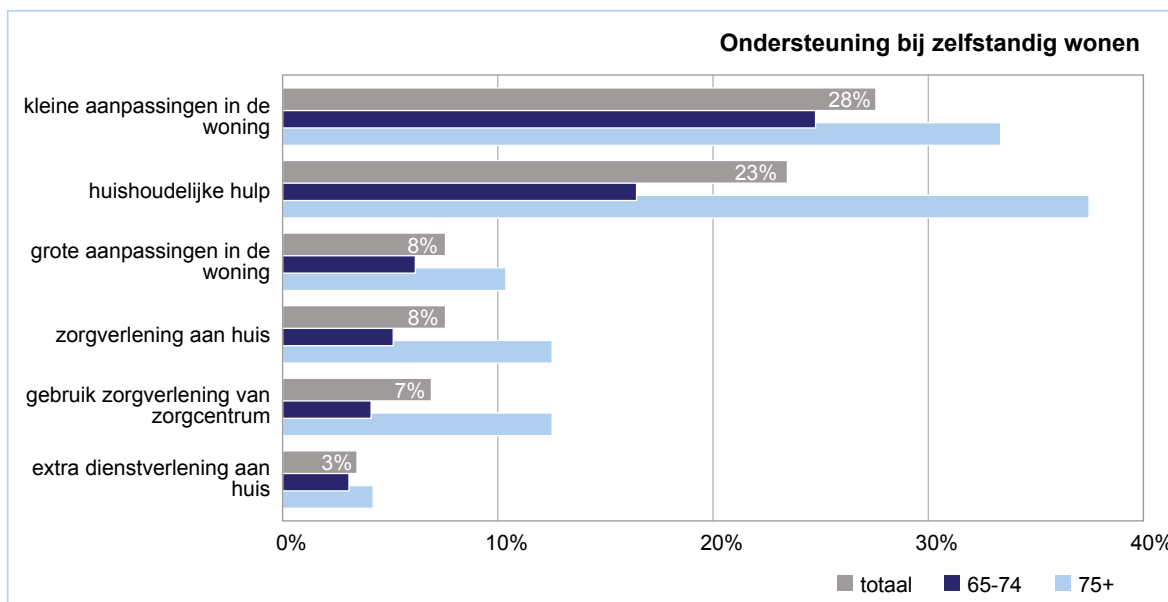
Woonsituatie van senioren naar toegankelijkheid en aanpassingen				
		65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Huurwoningbewoners				
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers		21%	25%	1.700
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers		79%	75%	5.900
		100%	100%	
Aanpassingen in huidige woning				
aanwezig		21%	39%	2.200
niet aanwezig		79%	61%	5.500
		100%	100%	
Totaal		3.700	4.000	7.700
Koopwoningbewoners				
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers		32%	33%	1.900
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers		68%	67%	4.000
		100%	100%	
Aanpassingen in huidige woning				
aanwezig		28%	25%	1.600
niet aanwezig		72%	75%	4.300
		100%	100%	
Totaal		3.600	2.300	5.900

Ruim een kwart van de 65-plussers heeft de aanpassingen in de woning

Sommige ouderen hebben 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). Bijna 30% van de 65-plussers beschikt daarmee over een woning die (op onderdelen) geschikt is gemaakt. En hoe ouder men is, des te vaker is de woning aangepast. Aanpassingen komen naar verhouding iets vaker voor bij huur- dan bij koopwoningen.

Ouderen blijven zelfstandig door kleine aanpassingen en huishoudelijke hulp

Zelfstandig wonende ouderen maken betrekkelijk weinig gebruik van ondersteuning. Minder dan 10% van de ouderen maakt bijvoorbeeld gebruik van extra dienstverlening aan huis (zoals een maaltijdservice) of van faciliteiten in een nabijgelegen zorgcentrum. Het zijn vooral kleine aanpassingen (zoals handgrepen in de douche of een verhoogd toilet) en huishoudelijke hulp waar ouderen gebruik van maken. Zo heeft bijna 40% van de 75-plussers hulp in de huishouding en een derde heeft kleine aanpassingen in de woning aangebracht.



3. Woontevredenheid en verhuiscgeneigheid

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de tevredenheid van alle inwoners van 's-Hertogenbosch met hun woning en woonomgeving. Vervolgens kijken we hoeveel bewoners willen verhuizen. Aan bewoners met een verhuiscwens hebben we vervolgens gevraagd waarom zij willen verhuizen. Dat komt aan bod in §3.3.

3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving

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

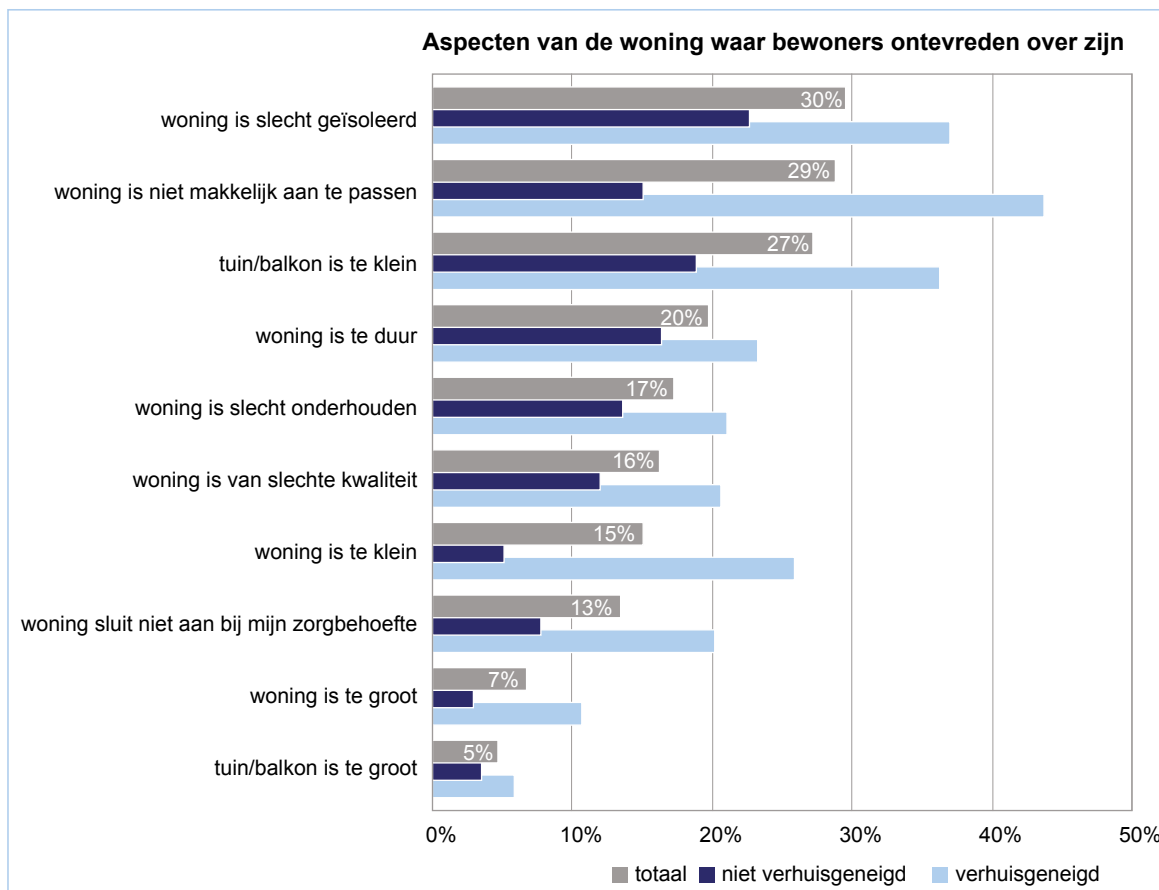
Huurders vaker ontevreden over woning en woonomgeving

Over het algemeen zijn bewoners (zeer) tevreden over zowel hun huidige woning als woonomgeving. Wel is opvallend dat huurders vaker ontevreden zijn. Is slechts 1% van de eigenaarsbewoners ontevreden over hun woning. Bij huurders is dit aandeel 10%. Een mogelijke verklaring is dat huurders minder makkelijk hun woning kunnen aanpassen dan eigenaarsbewoners. Ook zijn bewoners die (misschien) willen verhuizen vaker ontevreden over 1 of meerdere aspecten van hun woningen en woonomgeving, dan bewoners die niet willen verhuizen.

Aandeel huishoudens die (zeer) ontevreden zijn over:	woning	woonomgeving	Totaal
Eigenaarsbewoners	1%	5%	33.600
Huurders	10%	10%	27.100
Niet-verhuiscgeneigden	2%	3%	31.500
Verhuiscgeneigden	8%	12%	29.200
Totaal	5%	7%	60.700

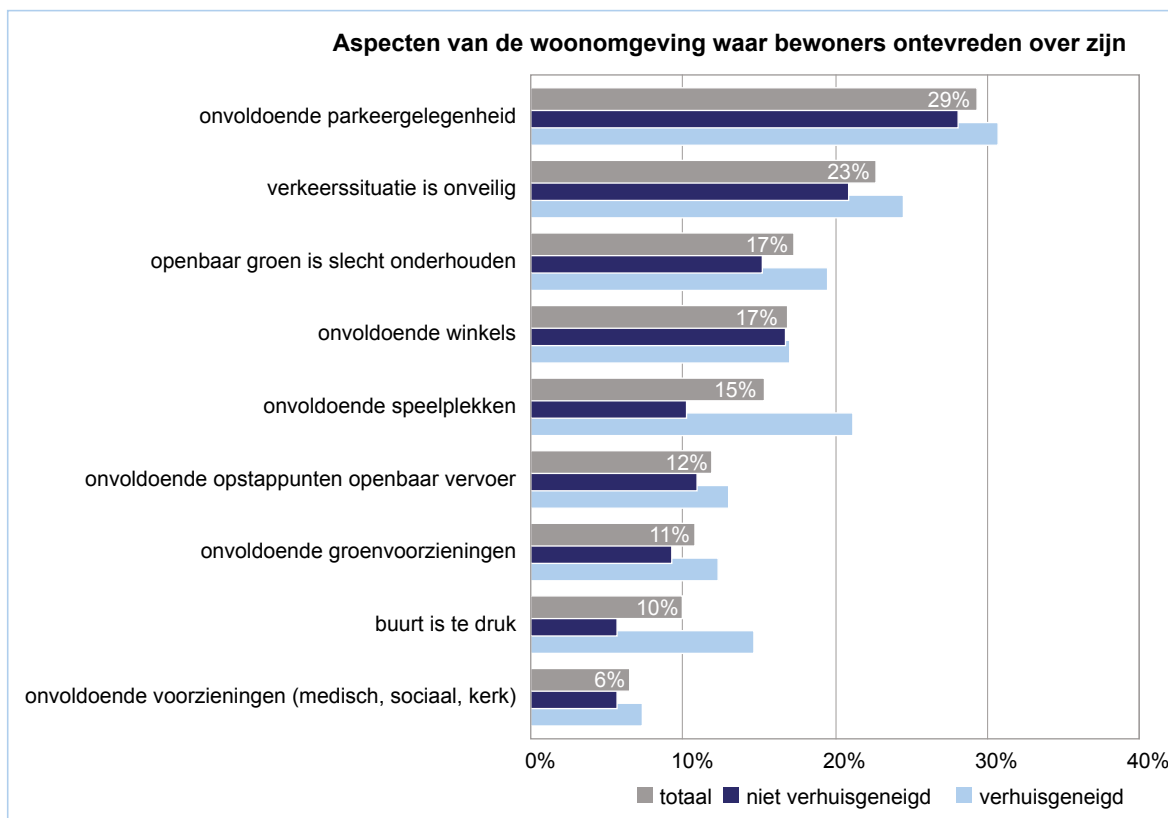
Slechte isolatie woning en woning niet makkelijk aan wensen aan te passen

Als we dan kijken over welke kenmerken van de woning bewoners ontevreden zijn, is het meest genoemd de slechte (geluid & warmte) isolatie van de woning en de aanpasbaarheid van de woning. Of anders gezegd, het *niet* kunnen aanpassen van de woning zorgt voor onvrede. Een ander kenmerk waar betrekkelijk veel bewoners ontevreden over zijn is de grootte van tuin of balkon.



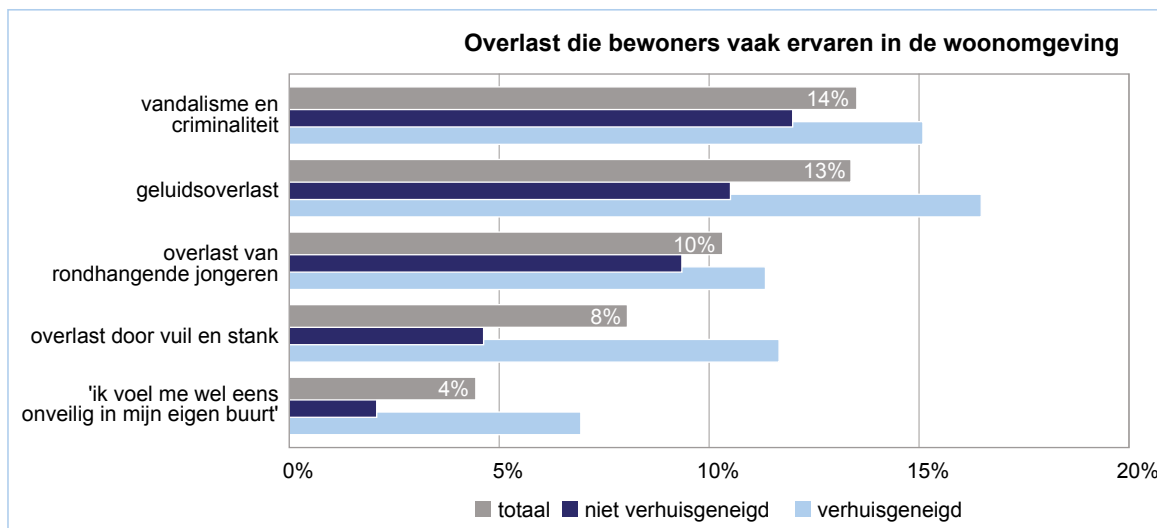
Onvoldoende parkeergelegenheid en onveilige verkeerssituaties

Het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid is het meest genoemde ongemak in de woonomgeving. Maar ook onveilige verkeerssituaties zijn voor ruim 20% van de bewoners een ergernis. Ten opzichte van de vorige onderzoeken is weinig veranderd: ook in 2003 en 2007 stonden parkeren en overlast hoog in de ranglijst van kenmerken waarover men ontevreden was.



Eén op zeven bewoners ervaart wel eens overlast door vandalisme en criminaliteit

De meeste bewoners ervaren geen overlast in de woonomgeving. Toch ervaart één op de zeven bewoners wel eens overlast door vandalisme en criminaliteit of geluidsoverlast. Wat opvalt, is dat de bewoners met verhuiscwens op alle aspecten van overlast hoger scoren dan bewoners zonder verhuiscwens. Op de aspecten 'overlast door stank' en 'gevoel van onveiligheid' scoren verhuiscwens ruim tweemaal zo hoog.



3.2. Verhuiscwens

Om te kunnen bepalen in hoeverre bewoners verhuiscwens hebben, is aan hen gevraagd of ze van plan zijn om binnen 5 jaar te verhuizen. Die 5 jaar is een willekeurige grens die er in feite op neer komt dat iedereen met concrete of vage verhuiscwens een min of meer bevestigend antwoord zal geven.

Meer mensen willen de komende jaren verhuizen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch wil 19% binnen 5 jaar verhuizen. Dat zijn 11.500 huishoudens. Nog eens 29% wil misschien de komende vijf jaar verhuizen. Dat zijn ongeveer 17.700 huishoudens. Samengenomen blijkt dus 48% van de huishoudens verhuiscwens te zijn. Deze uitkomst is een stuk hoger dan in het woonwensenonderzoek van 2007. Toen gaf 19% aan binnen 5 jaar te willen verhuizen en 9% misschien. De toename is dus volledig toe te schrijven aan de groep bewoners die misschien wil verhuizen.

Verschillen mogelijk veroorzaakt door andere methodiek en uitgestelde verhuiscwens

Dit is een opvallend groot verschil tussen het onderzoek van nu en dat van vier jaar geleden. Een mogelijke verklaring hiervoor kan liggen in de andere onderzoeksmethodiek. Bewoners die (al dan niet concrete) plannen hebben om te verhuizen, zullen eerder meewerken aan een woonwensenonderzoek dan bewoners die niet willen verhuizen. Verhuiscwens vullen mogelijk eerder de internetvragenlijst in. Het antwoord: 'ja binnen 5 jaar' is bij internet en telefonisch even

groot, maar juist de categorie 'misschien' is bij internet hoger. Een andere mogelijke verklaring is de situatie op de woningmarkt. De kredietcrisis heeft een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Zo is het aantal te koop staande woningen sterk gestegen in de afgelopen 2 jaar. Eigenaarsbewoners zouden best willen verhuizen, maar dan moeten zij ook hun huidige woning kunnen verkopen. Bewoners kijken zeker om zich heen voor een andere woning, maar zetten minder snel de stap om ook daadwerkelijk te verhuizen. De misschien categorie is dus mogelijk hoger door een uitgestelde verhuishwens van eigenaarsbewoners.

Verskil tussen wens en werkelijkheid

Niet iedereen met een verhuishwens zal ook daadwerkelijk verhuizen. Dat is ook te zien aan het aantal verhuisbewegingen. In de afgelopen vier jaar zijn 21.100 huishoudens binnen of naar 's-Hertogenbosch verhuisd. De grootste groep bestaat uit doorstromers binnen de gemeente 's-Hertogenbosch: 8.800 huishoudens. Dan zijn er nog eens 6.700 starters. De overige huishoudens vestigen zich van elders in 's-Hertogenbosch. Vooraf is niet te zeggen wie echt zal verhuizen en wie niet. In het vervolg zijn daarom alle bewoners met een verhuishwens meegenomen.

Verhuishwens van zelfstandig wonende huishoudens	
Wil binnen 5 jaar verhuizen	19%
Wil misschien binnen 5 jaar verhuizen	29%
Wil niet verhuizen	49%
Weet het nog niet	3%
Totaal huishoudens	60.700

Helft jongeren tot 30 jaar wenst binnen 5 jaar te verhuizen

Jongeren zijn veruit het meest verhuishgeneigd: van de zelfstandig wonende jongeren tot 30 jaar, wenst de helft binnen 5 jaar te verhuizen. Ook huishoudens met een inkomen van meer dan twee keer modaal zijn relatief vaak verhuishgeneigd: een kwart van hen wil binnen 5 jaar verhuizen. De groep twijfelaars is het grootst bij de huishoudens met een laag inkomen: hun keuzeruimte op de woningmarkt is natuurlijk ook het meest beperkt.

Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens				
	Ja	Misschien	Nee	Totaal
Inkomen				
tot €1.350	11%	34%	55%	8.500
€1.350-1.850	20%	33%	47%	10.100
€1.850-2.500	20%	29%	51%	13.700
€2.500-3.500	15%	27%	58%	13.900
vanaf €3.500	25%	26%	48%	14.500
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	20%	28%	51%	20.300
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	17%	23%	60%	5.500
Tweeverdieners	19%	31%	51%	34.900
Leeftijd				
tot 30 jaar	51%	33%	16%	6.100
30-54 jaar	21%	30%	49%	30.100
55-64 jaar	8%	25%	67%	10.900
65-74 jaar	8%	32%	60%	7.300
75 jaar e.o.	12%	25%	63%	6.300
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	32%	31%	37%	10.500
alleenstaand >= 55 jaar	6%	25%	69%	9.800
meerpers. met kinderen < 55 jaar	18%	31%	51%	17.300
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	34%	27%	39%	8.400
meerpers. >= 55 jaar	11%	29%	59%	14.700
Totaal	11.500	17.700	31.500	60.700

Verhuisgeneigdheid hoogst bij bewoners van kleine woningen en van appartementen

Er zijn geen grote verschillen in verhuisgeneigdheid als gelet wordt op bouwwijze en grootte van de huidige woning. Bewoners van kleine woningen (tot 3 kamers) en bewoners van appartementen zijn het meest verhuisgeneigd. Degenen die in een vrijstaande- of twee-onder-een-kapwoning wonen, zijn het minst vaak van plan om te verhuizen.

Veel potentiële verhuizers in duurdere huur

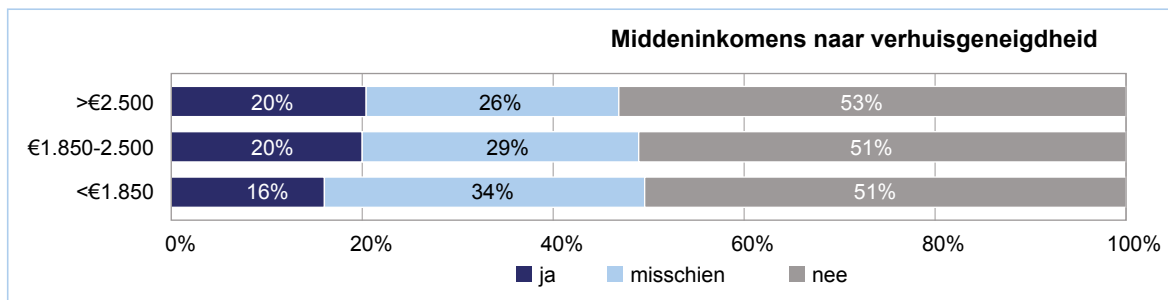
In tegenstelling tot het vorige onderzoek, zijn huurders nu wat vaker verhuisgeneigd dan eigenaarbewoners. Hoe hoger de huurprijs, hoe vaker men van plan is om binnen 5 jaar te verhuizen. In de koopsector valt op, dat de groep die misschien wil verhuizen het grootste is in het meest dure koopsegment. Van de eigenaarbewoners met een woning van meer dan €425.000 denkt slechts 7% binnen 5 jaar te verhuizen. Ruim een derde denkt misschien te zullen verhuizen.

Zelfstandig wonende huishoudens naar huidige woonsituatie

	Ja	Misschien	Nee	Totaal
Bouwwijze				
vrijstaand/2-onder-1-kap	13%	24%	63%	11.700
rijtje	16%	31%	53%	26.700
gestapeld	25%	30%	45%	22.300
Aantal kamers				
1-3 kamers	28%	27%	45%	18.100
4-5 kamers	15%	30%	54%	38.000
6 en meer kamers	13%	27%	60%	4.600
Eigendomsverhouding				
huurwoning	25%	30%	45%	27.100
koopwoning	14%	28%	57%	33.600
Huurprijsklasse				
tot €347	28%	26%	46%	4.900
€347-510	22%	36%	42%	14.900
€510-650	23%	21%	56%	4.900
meer dan €650	40%	20%	40%	2.400
Waarde koopwoning				
tot €225.000	19%	27%	53%	9.300
€225-350.000	13%	28%	59%	14.700
€350-425.000	19%	22%	59%	4.000
meer dan €425.000	7%	35%	58%	5.600
Totaal	11.500	17.700	31.500	60.700

Geen verschillen in verhuiscgeneigdheid naar inkomen

Er zijn geen grote verschillen in de verhuiscgeneigd naar inkomen. Ongeacht het inkomen wil ruim de helft van alle huishoudens de komende vijf jaar (misschien) verhuizen. Huishoudens met een beneden modaal inkomen (<€1.850) lijken het minst zeker van hun zaak. Slechts 16% denkt zeker binnen vijf jaar te zullen verhuizen. Bij huishoudens met een midden en hoger inkomen is dat 20%.



Ruim 60% van de thuiswonende jongeren wil een zelfstandige woning

In totaal wonen ongeveer 8.000 jongeren van 18 tot 40 jaar nog thuis. Van de thuiswonende jongeren wil 13% het ouderlijk huis voorlopig nog niet verlaten. Ruim 60% wil binnen 5 jaar op zoek naar een zelfstandige woonruimte. Nog eens 11% wil op kamers. De komende jaren willen er dus zo'n 4.800 Bossche jongeren een eerste stap op de woningmarkt zetten.

Verhuiscwens van thuiswonenden	
Zoekt binnen 5 jaar zelfstandige woonruimte	61%
Wil op kamers	11%
Wil niet verhuizen	13%
Weet het nog niet	15%
Potentiële starters vanuit ouderlijk huis	4.800

Driekwart van de verhuiscandidate is actief woningzoekend

Niet alle verhuiscandidates hebben al concrete verhuisplannen. Toch heeft driekwart van hen het half jaar voorafgaand aan de enquête actief naar woningen gezocht. Meestal bleef dat beperkt tot het bekijken van advertenties in de krant of op internet. Zo'n 40% heeft zijn financiële mogelijkheden laten bepalen en 30% heeft een woning van binnen bekeken. Het insturen van woonbonnen gebeurt nog maar sporadisch: dit systeem is bijna volledig vervangen door het via internet reageren op de vrijkomende huurwoningen (bijvoorbeeld via de website van WoonService).

Woningzoekacties		
	Doorstromers	Starters
Zoekactiviteiten		
Afgelopen half jaar actie ondernomen	74%	68%
Geen actie ondernomen	26%	32%
	100%	100%
Acties van actieve woningzoekenden		
Aanbod bekeken in krant of op internet	87%	93%
Een woning van buiten bekeken	62%	49%
De financiële mogelijkheden laten bepalen	43%	34%
Een woning van binnen bekeken	31%	24%
Gereageerd op advertenties	23%	36%
Gereageerd op aanbod via internet	23%	44%
Makelaar ingeschakeld	17%	7%
Bod op een koopwoning uitgebracht	11%	3%
Woonbonnen ingestuurd	5%	3%

3.3. Verhuismotieven

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

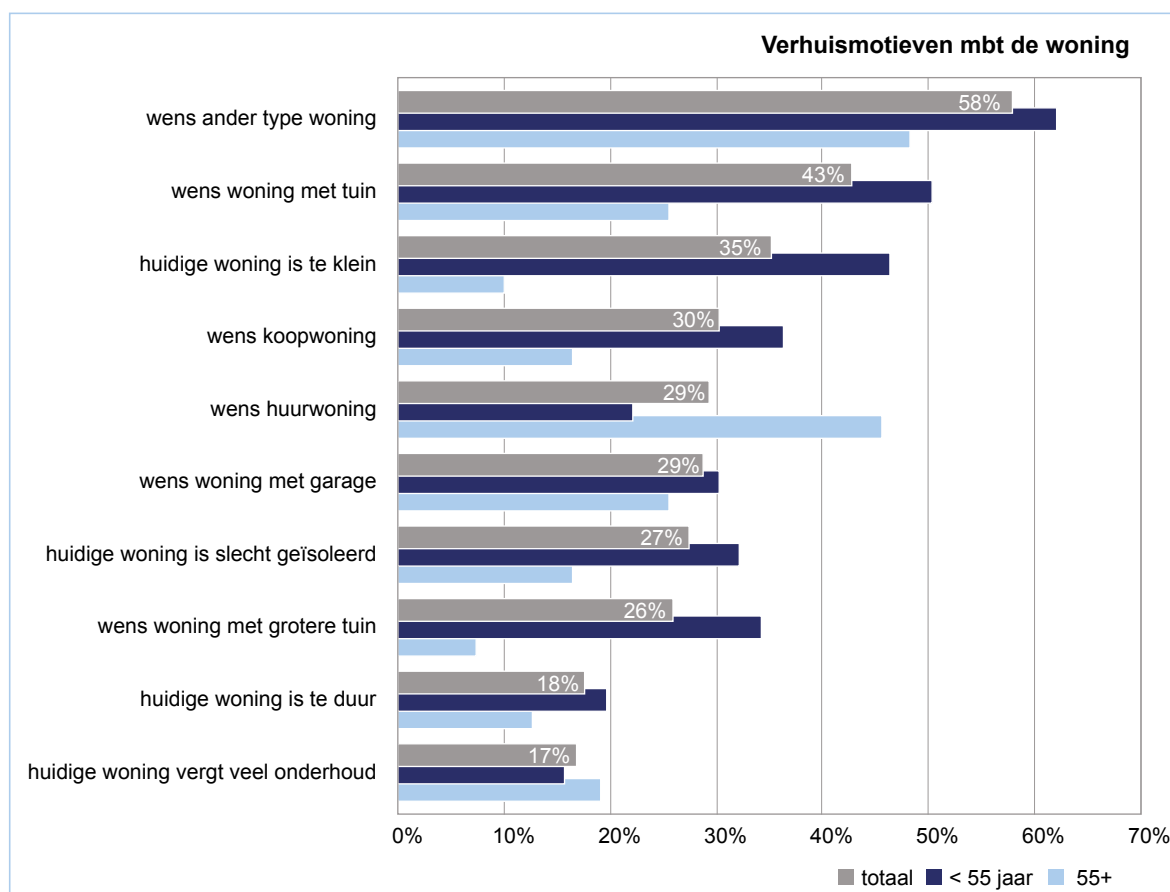
Meestal zijn persoonlijke motieven reden om te verhuizen

De helft van de verhuiscandidates wil een andere woning vanwege persoonlijke motieven. Meestal gaat het om een wijziging in de huishoudensamenstelling: mensen gaan samenwonen, krijgen een kind of de kinderen gaan juist uit huis. Het achteruitgaan van de gezondheid (nu of met het oog op de toekomst) is een veel genoemde reden onder senioren die willen verhuizen. Voor één op de drie potentiële verhuizers geeft de huidige woning de doorslag. De huidige woonomgeving is minder cruciaal voor de verhuisbeslissing. Huurders hebben ongeveer dezelfde verhuismotieven als eigenaarsbewoners.

Reden om te willen verhuizen	Persoonlijk	Huidige woning	Huidige woon- omgeving	Totaal
Huurders	56%	33%	11%	14.900
Eigenaarsbewoners	63%	25%	12%	14.400
Totaal	59%	29%	12%	29.200

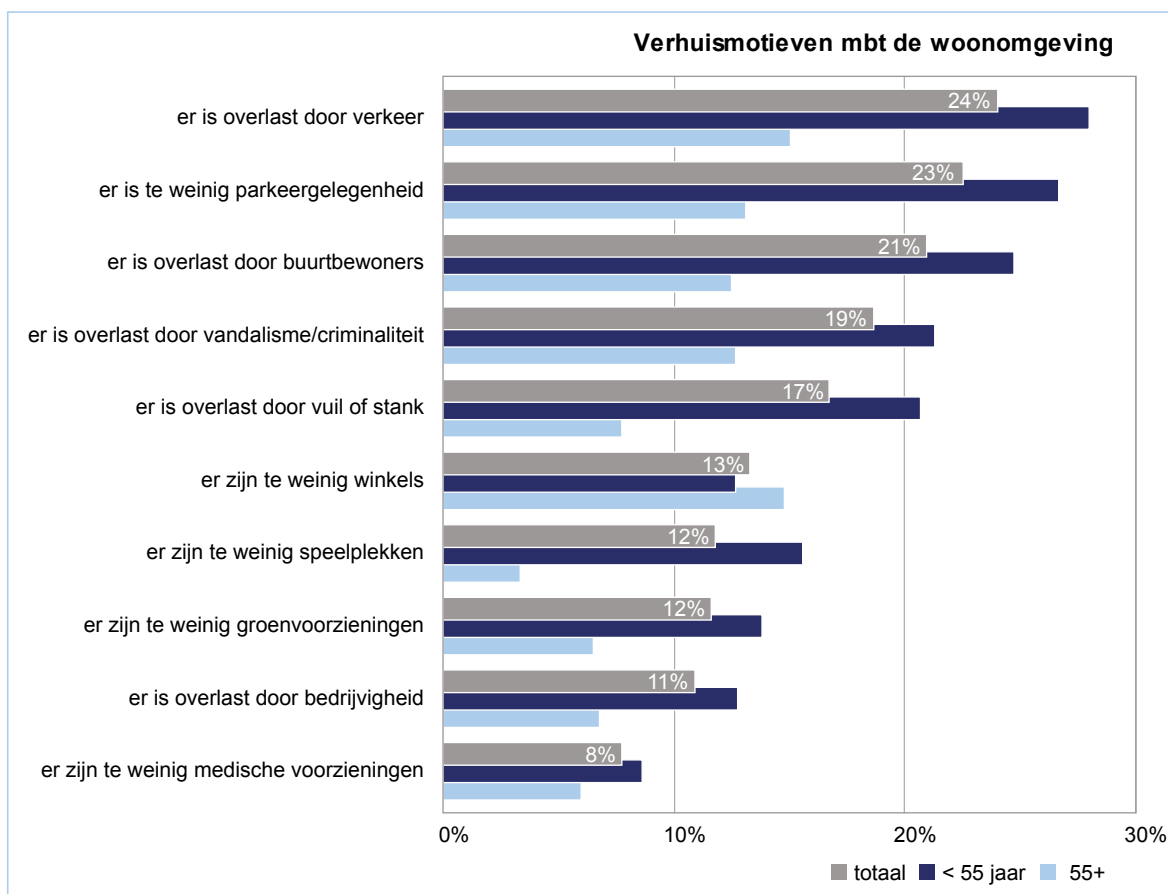
Meeste verhuizingen vanwege wens ander type woning

De drie meest genoemde verhuisargumenten met betrekking tot de huidige woning zijn: de wens voor een ander type woning, de wens voor een woning met een tuin en het feit dat de huidige woning te klein is. Verhuisgeneigden boven de 55 jaar willen relatief vaak naar een huurwoning verhuizen. Verhuisgeneigden onder de 55 jaar willen relatief vaak groter gaan wonen. Zij willen bijvoorbeeld een woning met een (grotere) tuin. De verhuismotieven van doorstromers zijn in de loop van de tijd niet veranderd: ook in 2003 en 2007 waren dit de belangrijkste verhuismotieven.



Overlast door verkeer of buurtbewoners en onvoldoende parkeergelegenheid

Bewoners van 's-Hertogenbosch zijn het meest ontevreden over parkeergelegenheid en onveilige verkeerssituaties in de woonomgeving (§3.2). Deze aspecten komen in dezelfde volgorde terug in de verhuismotieven. Voor bewoners die wensen te verhuizen spelen deze ergernissen dus zeker een rol. Het zijn factoren die bewoners wegduwen van de huidige woonplek. Voor verhuiscandidate onder de 55 jaar spelen kenmerken van de woonomgeving vaker een rol dan voor 55-plussers. Alleen een tekort aan winkels is voor 55-plussers vaker een reden om te willen verhuizen.



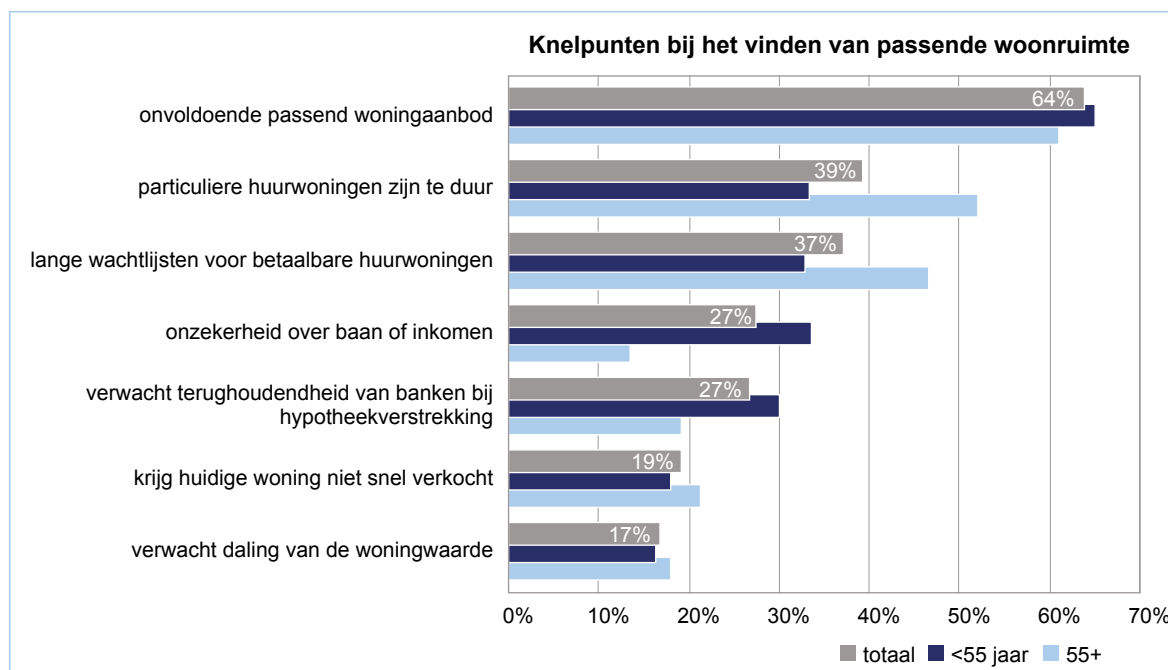
Huurders en 55-plussers minst optimistisch over kans van slagen op woningmarkt

Bewoners zijn niet optimistisch over hun kans van slagen op de woningmarkt. Slechts 20% van alle verhuiscandidate denkt snel een andere, passende woning te vinden. Bewoners die binnen 5 jaar willen verhuizen, schatten hun kansen op de woningmarkt beter in dan bewoners die misschien willen verhuizen. Van de bewoners die binnen 5 jaar willen verhuizen, denkt 31% dat zij snel een andere, passende woning zullen vinden. Van de groep bewoners die misschien willen verhuizen is dat slechts 12%. Ook is er een verschil tussen huurders en eigenaarsbewoners. Van de laatste groep denkt 23% snel een andere woning te vinden. Onder huurders is dit aandeel lager, namelijk 17%. Tot slot zijn 55-plussers met een verhuiscandidate minder positief over hun kans van slagen op de woningmarkt dan doorstromers tot 55 jaar. 11% van de 55-plussers denkt snel een andere woning te vinden. Bij doorstromers tot 55 jaar is dat 23%.

Gemakkelijk andere woning	Ja	Misschien	Nee	Totaal
binnen 5 jaar verhuizen	31%	36%	32%	11.500
misschien verhuizen	12%	38%	50%	17.700
Huurders	17%	37%	46%	14.900
Eigenaarsbewoners	23%	37%	39%	14.400
Tot 55 jaar	23%	36%	41%	20.400
Vanaf 55 jaar	11%	41%	48%	8.800
Totaal	20%	37%	43%	29.200

Ontbreken van passend aanbod en onvoldoende beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

Het belangrijkste knelpunt dat verhuiscandidate ervaren bij het vinden van een nieuwe woning is het ontbreken van passend aanbod; zij kunnen hun 'ideale' woning niet vinden. Ook vindt een groot deel de particuliere huurwoningen te duur en de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen te lang. Van de verhuiscandidate 55-plussers wenst de meerderheid een huurwoning. Het gebrek aan betaalbare huurwoningen (sociaal of particulier) wordt door hen daarom wat vaker genoemd.



3.4. Woonvoorkeuren van senioren

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

Ongeveer 20% van de 65-plussers geeft de voorkeur aan een aangepaste woonvorm als hun gezondheid gaat afnemen. 80% wil juist zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis. Dit is ook de realiteit van nu: in paragraaf 2.4 hebben we gezien dat slechts een klein deel van de 65-plussers gebruik maakt van zorgdiensten of de woning heeft laten aanpassen. Kortom, de meeste ouderen redden zich prima en wensen die zelfstandigheid zo lang mogelijk te houden.

De helft van de woningen heeft aanpassingen nodig, ruim een kwart is nu al geschikt

Ruim een derde van de senioren acht de huidige woning geschikt om er tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. Bijna de helft denkt dat dat lukt zodra er aanpassingen aan die woning worden gedaan. Ongeveer 20% gaat er van uit te moeten verhuizen naar een meer geschikte woning.

Verhuizen is eerder een kwestie van moeten dan van willen

Een kleine 40% van de 65-plussers toont zich verhuisgeneigd. Dat percentage neemt af met de leeftijd. Ouderen willen vooral verhuizen omdat de huidige woning te veel onderhoud vergt (vaak ook de grote tuin). Een andere reden is dat men weet dat er een dag kan komen, waarop de gezondheid minder wordt. Dan is het voor een kwart van alle 75-plussers een noodzaak om te verhuizen. Tot die tijd zetten echter weinig ouderen de stap om te verhuizen. Ondanks een betrekkelijk hoge verhuisgeneigdheid, zullen dus weinig ouderen daadwerkelijk verhuizen.

Woonvoorkeuren van senioren			
	65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Woonvoorkeur indien gezondheid afneemt			
Aangepaste woonvorm met meer zorg	12%	30%	2.800
Zolang mogelijk zelfstandig	88%	70%	10.800
<i>kan in huidige woning blijven wonen</i>	39%	30%	
<i>kan in huidige woning blijven na aanpassingen</i>	45%	45%	
<i>moet verhuizen naar geschikte woning</i>	16%	25%	
	100%	100%	
Verhuisgeneigdheid			
wil (misschien) binnen 5 jaar verhuizen	40%	37%	5.300
wil niet verhuizen	60%	63%	8.300
Totaal	7.300	6.300	13.600

3.5. Aankoop van de eigen huurwoning

Verkoop van huurwoningen van corporaties aan zittende huurders wordt wel eens overwogen ter bevordering van het eigenwoningbezit, om zo meer differentiatie te krijgen in eenzijdig samengestelde buurten of om corporatievermogen te activeren ten behoeve van nieuwe investeringen. Particuliere verhuurders zijn al langer bezig huurwoningen af te stoten om hun rendement te verzilveren.

Door de crisis op de woningmarkt staan woningprijzen onder druk. De belangstelling voor het huren van een woning neemt toe ten opzichte van eigenwoningbezit. In vergelijking met 4 jaar geleden is het animo voor het kopen van een corporatiewoning daarom afgenomen.

Kleine 10% van de huurders wil zijn huidige woning kopen

De interesse van huurders in aankoop van hun woning is iets gedaald ten opzichte van vier jaar geleden. In 2007 wilde 10% zeker kopen en 16% misschien. Nu is dat respectievelijk 7% en 23%. Het grote verschil zit dus in de groep die misschien wil kopen. Meerpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar leggen de grootste belangstelling aan de dag, vooral als ze een inkomen hebben tussen modaal en twee keer modaal. Daarnaast wil een kwart van de jongere alleenstaanden de huurwoning (misschien) kopen. Dit zijn juist degenen die weinig kans maken op de huidige koopmarkt.

Wie zijn huurwoning wil kopen, wil meestal niet verhuizen

60% van de huurders die hun huis willen kopen, wil niet verhuizen. Dat kan verschillende redenen hebben. Men kan simpelweg weinig hoop hebben om elders een passende koopwoning te vinden. Maar het kan ook zijn dat men zo verknocht is aan de woning en de woonomgeving, dat men beslist niet weg wil.

Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning: huishoudenskenmerken				
	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Leeftijd				
tot 30 jaar	0%	13%	87%	3.600
30-54 jaar	12%	31%	57%	11.200
55-64 jaar	6%	20%	74%	4.600
65-74 jaar	0%	18%	82%	3.700
75 jaar e.o.	0%	4%	96%	4.000
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	8%	32%	61%	6.400
alleenstaand >= 55 jaar	2%	16%	82%	6.400
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	12%	26%	62%	5.300
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	7%	22%	70%	3.200
meerpersoons >= 55 jaar	4%	17%	78%	5.900
Inkomen				
tot €1.850	3%	16%	81%	18.600
€1.850-2.500	10%	20%	70%	13.700
€2.500-3.500	13%	48%	39%	13.900
vanaf €3.500	8%	25%	67%	14.500
Verhuisgeneigdheid				
verhuisgeneigd	7%	16%	77%	14.900
niet-verhuisgeneigd	8%	32%	60%	12.200
Totaal	7%	23%	70%	100%
	1.800	6.300	19.000	27.100

Rijteswoningen populair

Voorals huurders van rijteswoningen met minstens 4 kamers en een huur vanaf € 511 zouden hun huis willen kopen. Appartementen zijn veel minder in trek en worden voornamelijk door alleenstaanden gewenst.

Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning: woningkenmerken				
	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	9%	62%	28%	700
rijtje	9%	22%	69%	11.800
gestapeld	6%	24%	70%	14.500
Aantal kamers				
1-3 kamers	3%	19%	78%	12.000
4-5 kamers	10%	27%	63%	13.800
6+ kamers	39%	61%	0%	1.300
Huurprijsklasse				
tot €347	0%	16%	84%	4.900
€347-510	7%	18%	75%	14.900
€510-650	3%	36%	61%	4.900
vanaf €650	16%	30%	54%	2.400
Totaal	7%	23%	70%	100%
	1.800	6.300	19.000	27.100

4. Gewenste woning en woonomgeving

Uit de enquête komt naar voren dat bijna 20% van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch binnen 5 jaar wil verhuizen. Nog eens zo'n 30% wil misschien verhuizen. In totaal gaat het om een groep van 29.200 potentiële doorstromers. Van alle thuiswonende jongeren ouder dan 18 jaar, wil 61% de komende 5 jaar op zoek naar een zelfstandige woonruimte. Dat betekent 4.800 potentiële starters op de woningmarkt.

4.1. Huurwoning of koopwoning

Minder belangstelling voor koop

Ruim 40% van de potentiële doorstromers wil graag een woning huren, iets minder dan 60% wenst een koopwoning. Deze verhouding is anders dan 4 jaar geleden. Toen wilde nog twee derde van de doorstromers een koopwoning. Door de lange looptijd van koopwoningen en dalende koopprijzen zijn consumenten wat voorzichtiger geworden. Een toenemend aantal doorstromers geeft de voorkeur aan een huurwoning. Toch heeft nog steeds een meerderheid van de doorstromers een voorkeur voor koop.

Huishoudens met een netto inkomen tot € 1.850 zoeken vaker een huurwoning. Ook van huishoudens met een inkomen net boven modaal, geeft een meerderheid de voorkeur aan een huurwoning. Vanaf een inkomen van €2.500 is er juist een overduidelijke voorkeur voor het kopen van een woning.

Woonwensen van doorstromers			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
tot €1.850	70%	30%	9.200
€1.850-2.500	58%	42%	6.700
€2.500-3.500	27%	73%	5.800
vanaf €3.500	15%	85%	7.500
Leeftijd			
tot 30 jaar	34%	66%	5.100
30-54 jaar	31%	69%	15.400
55-64 jaar	58%	42%	3.600
65-74 jaar	80%	20%	2.900
75 jaar e.o.	84%	16%	2.300
Huishoudenstype			
alleenstaand < 55 jaar	38%	62%	6.600
alleenstaand >= 55 jaar	80%	20%	3.000
meerpers. met kinderen < 55 jaar	33%	67%	8.500
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	21%	79%	5.100
meerpers. >= 55 jaar	65%	35%	6.000
Huidige woning			
huurwoning	62%	38%	14.900
koopwoning	24%	76%	14.400
Totaal	43%	57%	100%
	12.700	16.600	29.200

Boven de 55 jaar liever een huurwoning

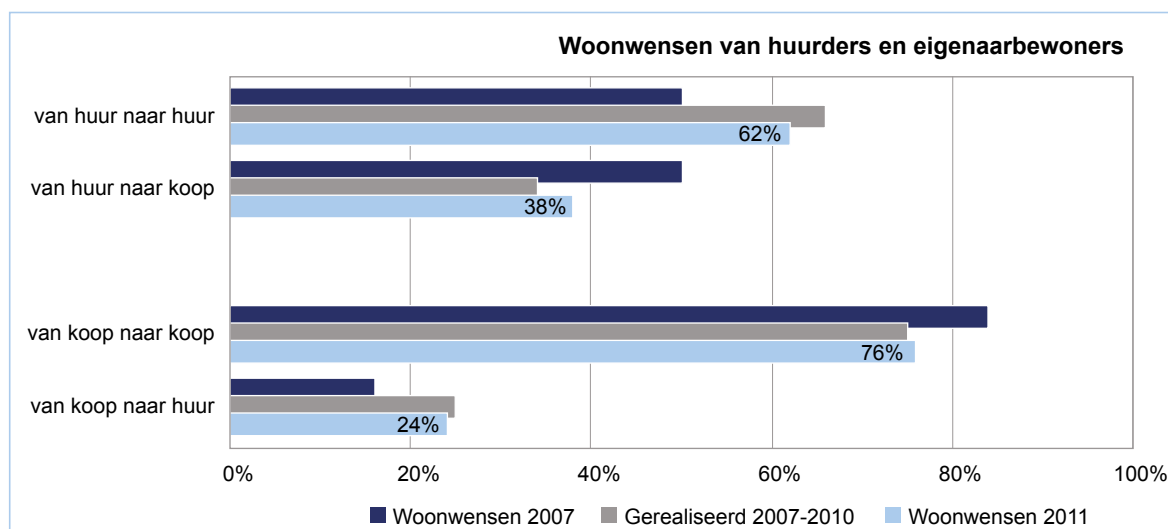
Een meerderheid van de oudere doorstromers zoekt een huurwoning. Hoe hoger de leeftijd, hoe meer mensen de voorkeur geven aan een huurwoning. Wel is er een groot verschil tussen oudere alleenstaanden en oudere meerpersoonshuishoudens. 80% van de alleenstaande 55-plussers wenst een huurwoning. Voor meerpersoonshuishoudens (55+) ligt dit aandeel met 65% een stuk lager.

Ongeveer een derde van de zelfstandige huishoudens tot 30 jaar wil een huurwoning. Dit komt overeen met het daadwerkelijke verhuisgedrag in de afgelopen jaren.

De leeftijdsgroep van 30-54 jaar is het sterkst georiënteerd op de koopsector: bijna 70% wil kopen. Toch is dit aandeel 10% lager dan in het onderzoek van 2007.

Huurders willen vooral blijven huren, bij kopers neemt belangstelling huur toe

Van de huidige huurders met verhuisplannen, wil ruim 60% weer huren. Een kleine 40% wil een overstap maken naar de koopsector. Dit zijn vooral huishoudens onder 55 jaar met een boven modaal inkomen. In het vorige woonwensenonderzoek was deze verhouding nog 50-50. Zoals al eerder opgemerkt, lijkt er door de crisis een toenemende belangstelling voor de huurmarkt te ontstaan. Driekwart van alle eigenaarbewoners wil doorstromen naar weer een koopwoning. Een kwart wil gaan huren. Vier jaar geleden wilde maar 16% van alle eigenaarbewoners doorstromen naar huur.



Ruim 70% van de starters zoekt een huurwoning

De wens van starters om te huren schommelt door de tijd. Gaf in 2003 driekwart van de starters aan te willen huren, in 2007 was dit gedaald naar 55%. Nu, in 2011 is het aandeel weer gestegen naar 72%.

Jonge starters tot 20 jaar willen vooral op kamers. Twintigers willen graag zelfstandig wonen, maar dan vooral in de huursector. Pas bij de starters van 30 jaar en ouder slaat de balans om naar een uitgesproken voorkeur voor koop: driekwart van de startende dertigers wil een koopwoning.

Woonwensen van starters			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
studiefinanciering/uitkering	77%	23%	300
inkomen uit werk	63%	37%	3.000
studiefinanciering en werk	91%	9%	1.500
Leeftijd			
18-20	82%	18%	2.100
21-30	69%	31%	2.400
31+	25%	75%	200
Huishoudenstype			
eenpersoonshuishouden	83%	17%	2.600
meerpersoonshuishouden	59%	41%	2.200
Totaal	72%	28%	100%
	3.500	1.300	4.800

4.2. Gewenste prijsklasse

40% van de huurwoningzoekende doorstromers zoekt een betaalbare huurwoning

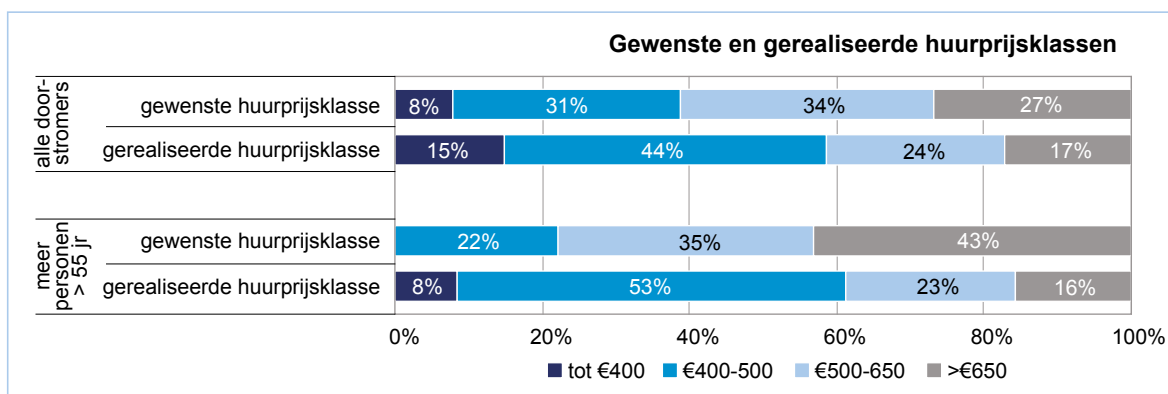
In totaal wil 43% van alle doorstromers een huurwoning. Dat zijn ongeveer 12.700 huishoudens. Bijna 40% van de doorstromers die een huurwoning zoekt, wil daarvoor niet meer dan € 500 betalen. Huishoudens met een inkomen boven € 1.850 zijn vaak bereid meer te betalen.

In vergelijking met vier jaar geleden zijn doorstromers meer bereid te betalen voor een huurwoning. In 2007 wilde namelijk 9% van alle potentiële huurders een dure huurwoning (> €650). Nu is dat aandeel 27%. Dit is een opmerkelijk grote stijging in de vraag naar dure huur. Vooral de meerpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder geven betrekkelijk vaak aan dat zij een dure huurwoning zoeken: 43%. Het aandeel oudere paren dat in de afgelopen vier jaar naar een dure huurwoning is verhuisd, ligt echter een stuk lager, namelijk 16%. Bij de overige doelgroepen zijn er geen opmerkelijk grote verschillen tussen gewenste huurprijsklasse en gerealiseerde verhuizingen.

Gewenste huurprijsklasse	tot €400	€400-499	€500-649	€650-749	vanaf €750	Totaal
Doorstromers						
Inkomen						
tot €1.850	15%	48%	33%	3%	1%	100%
€1.850-2.500	4%	15%	50%	21%	10%	100%
€2.500-3.500	0%	23%	29%	24%	24%	100%
vanaf €3.500	0%	0%	0%	17%	83%	100%
Huishoudenstype						
alleenstaand < 55 jaar	22%	43%	22%	0%	14%	100%
alleenstaand >= 55 jaar	5%	49%	28%	13%	6%	100%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	5%	15%	56%	14%	9%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	12%	32%	24%	12%	20%	100%
meerpers. >= 55 jaar	0%	22%	35%	19%	24%	100%
Huidige woning						
huurwoning	8%	36%	34%	12%	10%	100%
koopwoning	6%	18%	37%	11%	28%	100%
Totaal	8%	31%	34%	12%	15%	100%
	1.000	3.900	4.400	1.500	1.900	12.700

Overschatting vraag naar dure huurwoning van oudere paren

Door het verschil tussen wens en werkelijkheid bij oudere paren, geven de uitkomsten van dit onderzoek een te hoge schatting van het gewenste aantal dure huurwoningen. De resultaten van de overige doelgroepen komen wel overeen met de in praktijk gebrachte verhuizingen. Rekening houdend met de daadwerkelijke verhuisbewegingen zal de totale vraag naar dure huurwoningen op ongeveer 20% liggen.



Starters zoeken vooral een goedkope huurwoning

Van alle starters wil 72% een huurwoning. Dat zijn er ongeveer 3.500. Een derde van alle starters die een huurwoning zoekt, wil graag een woning met een huur van maximaal €400. Een kleine 30% zoekt een woning in de prijsklasse €500-649. Dat zijn vooral meerpersoonshuishoudens.

Gewenste huurprijsklasse	tot €400	€400-499	€500-649	€650-749	vanaf €750	Totaal
Starters						
Inkomen						
studiefinanciering/uitkering	60%	20%	20%	0%	0%	100%
inkomen uit werk	20%	28%	30%	14%	8%	100%
studiefinanciering en werk	50%	16%	29%	3%	3%	100%
Huishoudenstype						
eenpersoonshuishouden	47%	28%	18%	2%	5%	100%
meerpersoonshuishouden	12%	12%	48%	21%	6%	100%
Totaal	34%	23%	29%	9%	5%	100%
	1.200	800	1.000	300	200	3.500

Eén op de vijf doorstromers die wil kopen, wenst een woning in prijsklasse tot €225.000

De vraag van doorstromers naar een koopwoning komt voor een derde van huurders en voor twee derde van degenen die al een koopwoning hebben. Van de huurders beperkt 55% zich tot prijsklassen onder de € 275.000. Slechts 14% zoekt een huis van meer dan € 375.000.

Wie al een koopwoning bezit, wil er meestal op vooruit gaan. In deze categorie potentiële doorstromers is er dus een grotere vraag naar dure woningen: 71% wil meer dan € 275.000 betalen en 41% zelfs meer dan € 375.000. De vraag naar dure koopwoningen komt voornamelijk van meerpersoonshuishoudens. In het bijzonder oudere paren. 52% van alle meerpersoonshuishoudens boven de 55 jaar die een woning wil kopen, wenst een dure koopwoning.

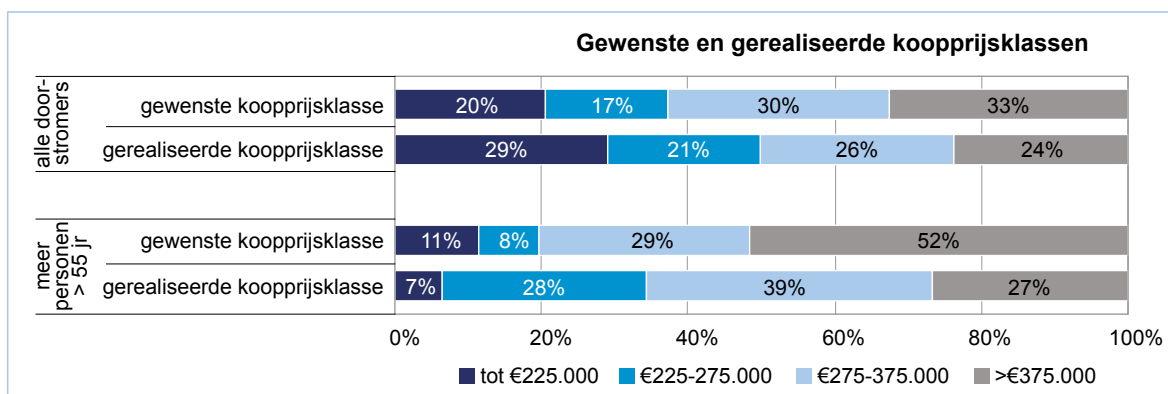
De praktijk laat een ander beeld zien; 27% van alle oudere paren heeft de afgelopen vier jaar een dure koopwoning betrokken. Bij de andere huishoudensgroepen (alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens < 55 jaar) zijn er geen opmerkelijke verschillen tussen wens en werkelijkheid.

Alleenstaanden geven meestal de voorkeur aan meer betaalbare woningen. Met een toenemend aantal alleenstaanden, zal de vraag naar dure koopwoningen in de toekomst afnemen.

Gewenste koopsomklasse					
	tot €225.000	€225-275.000	€275-375.000	meer dan €375.000	Totaal
Doorstromers					
Inkomen					
tot €1.850	73%	0%	27%	0%	100%
€1.850-2.500	36%	29%	21%	14%	100%
€2.500-3.500	9%	34%	36%	21%	100%
vanaf €3.500	3%	6%	29%	62%	100%
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	44%	22%	22%	11%	100%
alleenstaand >= 55 jaar	-	-	-	-	-
meerpers. met kinderen < 55 jaar	19%	12%	21%	48%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	6%	21%	46%	28%	100%
meerpers. >= 55 jaar	11%	8%	29%	52%	100%
Huidige woning					
huurwoning	42%	13%	31%	14%	100%
koopwoning	10%	19%	30%	41%	100%
Totaal					
	20%	17%	30%	33%	100%
	3.400	2.800	5.000	5.400	16.600

Overschatting vraag naar dure koopwoning van oudere paren

Door het grote verschil tussen wens en werkelijkheid bij oudere paren, geven de uitkomsten van dit onderzoek een te hoge schatting van het gewenste aantal dure koopwoningen. De resultaten van de overige doelgroepen komen wel overeen met de in praktijk gebrachte verhuizingen. Rekening houdend met de daadwerkelijke verhuisbewegingen zal de totale vraag naar dure koopwoningen op ongeveer 25% liggen.



Twee derde van de starters die een koopwoning willen, zoekt in de prijsklasse tot € 185.000

Zoals te verwachten, is voor de meeste starters een dure koopwoning niet weggelegd. Vooral alleenstaande starters zoeken woningen van maximaal €185.000. Toch zoekt bijna een kwart van de starters die een koopwoning wensen, naar een woning boven €275.000. Dit zijn echter altijd meerpersoonshuishoudens.

Gewenste koopsomklasse					
	tot €185.000	€185-225.000	€225-275.000	meer dan €275.000	Totaal
Starters					
Inkomen					
studiefinanciering/uitkering	0%	0%	0%	0%	0%
inkomen uit werk	34%	14%	31%	21%	100%
studiefinanciering en werk	0%	0%	0%	0%	0%
Huishoudenstype					
eenpersoonshuishouden	45%	27%	27%	0%	100%
meerpersoonshuishouden	25%	10%	30%	35%	100%
Totaal					
	32%	16%	29%	23%	100%
	400	200	400	300	1.300

4.3. Gewenste woningtype

Vraag van doorstromers gecentreerd rond middelgrote grondgebonden woningen en 2-3 kamer appartementen

Gelet op woningtype en grootte, richten doorstromers zich met name op twee segmenten: (middel)grote eengezinswoningen en 2 of 3 kamer appartementen. De eengezinswoningen worden vooral gevraagd door meerpersoonshuishoudens onder de 55 jaar met een boven modaal inkomen. Appartementen met hooguit 3 kamers zijn gewild bij 55-plussers en/of huishoudens met een smalle beurs. Opvallend is de relatief grote vraag naar grondgebonden woningen met 4 à 5 kamers door alleenstaanden jonger dan 55 jaar. Ruim een derde van de alleenstaanden tot 55 jaar wenst een middelgrote eengezinswoning.

Gewenst woningtype	Grondgebonden			Gestapeld		Totaal
	2-3 kam	4-5 kam	6+ kam	2-3 kam	4-5 kam	
Doorstromers						
Inkomen						
tot €1.850	12%	28%	2%	43%	15%	100%
€1.850-3.500	6%	40%	11%	30%	13%	100%
vanaf €3.500	1%	51%	18%	19%	12%	100%
Huishoudenstype						
alleenstaand < 55 jaar	17%	37%	3%	31%	12%	100%
alleenstaand >= 55 jaar	9%	8%	0%	69%	14%	100%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	0%	56%	28%	9%	7%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	5%	64%	10%	13%	8%	100%
meerpers. >= 55 jaar	5%	13%	2%	53%	28%	100%
Huidige woning						
grondgebonden woning	5%	38%	19%	28%	10%	100%
gestapelde woning	5%	47%	0%	32%	16%	100%
Totaal						
	6%	40%	11%	30%	13%	100%
	1.900	11.800	3.200	8.600	3.800	29.300

De helft van starters zoekt 2 of 3 kamer appartement

De vraag van starters richt zich vooral op gestapelde bouw: ruim 60% zoekt een appartement. Binnen de groep starters zijn verschillende deelgroepen te onderscheiden. Ten eerste zijn er zeer jonge starters, in de leeftijd 18-20 jaar. Zij wensen vooral een kamer. Ten tweede zijn er de alleenstaande starters boven de 20 jaar. Zij zoeken vooral appartementen met 2 of 3 kamers. Tot slot zijn er de starters boven de 20 jaar die met een partner gaan samenwonen. Ruim de helft van hen is geïnteresseerd in grondgebonden woningen. Toch is ook van deze groep nog een derde op zoek naar een 2 of 3 kamer appartement.

Gewenst woningtype	Grondgebonden			Gestapeld			Totaal
	1 kam	2-3 kam	4+ kam	1 kam	2-3 kam	4+ kam	
Starters							
Inkomen							
studiefinanciering/uitkering	0%	0%	25%	25%	25%	25%	100%
inkomen uit werk	0%	23%	23%	2%	43%	9%	100%
studiefinanciering en werk	3%	6%	5%	23%	59%	5%	100%
Huishoudentype							
eenpersoonshuishouden	1%	11%	6%	15%	61%	6%	100%
meerpersoonshuishouden	0%	22%	33%	3%	32%	10%	100%
Totaal	1%	16%	18%	9%	47%	8%	100%
	0	800	900	400	2.300	400	4.800

Rijteswoningen en appartementen

Als het gaat om de bouwwijze, dan wil twee derde van de starters een appartement en een kwart een gewone rijteswoning. Ook bij doorstromers onder de 55 jaar zijn appartementen en rijteswoningen gewild, al kiest de helft van hen voor een twee-onder-één-kap of een vrijstaande woning. Onder senioren is naast het appartement ook de benedenwoning populair.

Gewenste bouwwijze	Doorstromers		Starters
	tot 55 jaar	vanaf 55 jaar	
Bouwwijze			
vrijstaand	27%	10%	
2-onder-1 kap	21%	4%	
rijwoning	18%	3%	
hoekwoning	8%	2%	
benedenwoning	3%	11%	
appartement	22%	71%	
	100%	100%	
Bouwwijze			
vrijstaand, 2-onder-1 kap			5%
rijwoning			29%
gestapelde woning			51%
kamer			15%
			100%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouw	11%	28%	10%
bestaande bouw	22%	9%	9%
geen voorkeur	67%	63%	81%
	100%	100%	100%
Totaal	20.200	9.000	4.800

55-plussers vaker voorkeur voor nieuwbouw

Ongeveer twee derde van de doorstromers heeft geen uitgesproken voorkeur voor een bestaande of een nieuwe woning. Van de starters is dat zelfs 80%. Starters die wel een voorkeur hebben, kiezen ongeveer even vaak voor bestaande bouw als voor nieuwbouw. Doorstromers tot 55 jaar die wel een voorkeur hebben, wensen vooral bestaande bouw. Doorstromers vanaf 55 jaar die een voorkeur hebben, wensen juist vaker nieuwbouw.

Ten opzichte van 4 jaar geleden is de uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw gedaald: in 2007 wenste nog 26% van de doorstromers tot 55 jaar een nieuwbouw woning. Dit was een periode waarin veel werd gebouwd in 's-Hertogenbosch. Bewoners kijken blijkbaar naar wat de markt biedt. Bestaande of nieuwbouw lijkt geen hard keuzecriterium voor de meeste doorstromers en zeker niet voor starters.

4.4. Particulier opdrachtgeverschap

Particulier en collectief opdrachtgeverschap voor slechts kleine groep consumenten interessant

Een derde van degenen die een nieuwbouw koopwoning wensen, heeft belangstelling voor zelfbouw op een kavel. De groep twijfelaars is echter groot: bijna 20% wil misschien zelf bouwen. Zowel particulier als collectief opdrachtgeverschap is dus voor slechts een kleine groep consumenten een passend product. Bovendien lijkt de interesse hiervoor af te nemen. In 2007 gaf bijna 40% aan hierin geïnteresseerd te zijn, in 2003 was dat nog 50%.

Kopers van nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap	
Wil alleen op een kavel bouwen	7%
Wil samen met anderen op een kavel bouwen	6%
Wil misschien alleen of met anderen op een kavel bouwen	19%
Geen belangstelling voor particulier of collectief opdrachtgeverschap	68%
	100%
Totaal	5.100

4.5. Wensen van middeninkomens

Verhuisgeneigde huishoudens met een middeninkomen zoeken vooral gestapelde huurwoningen (52%) en grondgebonden koopwoningen (30%). De vraag naar gestapelde huur is voor het grootste deel afkomstig van 55-plussers. Alleenstaanden tot 55 jaar en gezinnen richten zich voornamelijk op de grondgebonden woningen. Huishoudens met een middeninkomen die een huurwoning wensen, zoeken vooral woningen in de middeldure (50%) en dure huur (31%). De vraag naar koopwoningen richt zich vooral op de prijssegmenten tot €225.000 (36%) en €225-275.000 (29%).

Woonwensen van middeninkomens			
	<€1.850	€1.850-2.500	≥€2.500
Eigendom en type			
huur grondgebonden	25%	14%	5%
huur gestapeld	46%	52%	14%
koop grondgebonden	17%	30%	65%
koop gestapeld	11%	5%	16%
	100%	100%	100%
Huurprijsklasse			
tot €400	15%	4%	0%
€400-499	48%	15%	13%
€500-649	33%	50%	17%
vanaf €650	4%	31%	70%
	100%	100%	100%
Waarde koopwoning			
tot €225.000	73%	36%	5%
€225-275.000	0%	29%	17%
€275-375.000	27%	21%	32%
meer dan €375.000	0%	14%	45%
	100%	100%	100%
Totaal	9.200	6.700	13.300

4.6. Wensen van senioren

Verschuiving in woonwensen van grondgebonden naar gestapeld

Uit het Woonwensenonderzoek 2007 kwam naar voren dat ruim 60% van de 55-plussers voorkeur had voor een appartement en bijna 40% voor een grondgebonden woning. 75% van de gewenste appartementen en twee derde van de grondgebonden woningen moest een huurwoning zijn.

In 2011 blijkt het wensenpatroon enigszins gewijzigd te zijn: ruim 75% wenst een appartement, bijna een kwart zoekt juist een grondgebonden woning. Deze verschuiving is deels te verklaren doordat de benedenwoning minder populair wordt bij 55-plussers. Zij kiezen nu vaker voor een appartement.

Woonwensen van senioren				
	55-64 jr	65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Eigendom en type				
huur grondgebonden	7%	11%	2%	700
huur gestapeld	51%	73%	90%	5.500
koop grondgebonden	20%	4%	2%	1.000
koop gestapeld	23%	12%	7%	1.400
	100%	100%	100%	
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	64%	70%	74%	6.000
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	36%	30%	26%	2.800
	100%	100%	100%	
Wonen en zorg				
specifieke seniorenwoning met zorgvoorzieningen	3%	23%	68%	1.900
specifieke seniorenwoning zonder zorgvoorzieningen	39%	53%	28%	3.700
geen specifieke seniorenwoning	59%	24%	3%	3.200
	100%	100%	100%	
Totaal	3.600	2.900	2.300	8.800

Vraag richt zich voornamelijk op goed toegankelijke, gelijkvloerse woningen

Ondanks een toenemende voorkeur voor gestapelde woningen, is er een duidelijke daling in het aantal ouderen dat een toegankelijke én gelijkvloerse woning wenst. In 2007 gaf ongeveer 90% van senioren aan dat de woning toegankelijk en gelijkvloers moest zijn. In 2011 is dit aandeel zo'n 70%. Een mogelijke verklaring is dat ouderen met kleine aanpassingen de woning geschikt kunnen maken voor bewoning. Hoe hoger de leeftijd, hoe groter het aandeel dat een woning wenst die toegankelijk is zonder te hoeven traplopen en waarbij de woonkamer, badkamer en minstens een slaapkamer op dezelfde etage liggen.

Ruim twee derde 75-plussers zoekt woning met zorg

Toegankelijkheid van de woning is een belangrijk kenmerk voor ruim de helft van de jonge ouderen (55-64 jaar). Wonen met zorg is pas op latere leeftijd belangrijk. Een meerderheid van de 75-plussers spreekt hier de voorkeur voor uit. Voor veel mensen geldt dat zij pas na het 75^{ste} levensjaar klachten krijgen die hen beperken in de dagelijkse activiteiten.

4.7. Gewenste woonlocatie

Starters wensen vooral woning in of nabij het centrum

Ruim 60% van alle starters zoekt een woning in of nabij het centrum. De voorkeur voor de woonomgeving van starters lijkt veel op die van doorstromers vanaf 55 jaar: ook zij zoeken vooral een woning in of nabij het centrum. Bij doorstromers tot 55 jaar is de groep die landelijk wil wonen relatief groot: zo'n 12% zoekt een woning in het landelijke gebied.

Ruim een derde doorstromers wil naar een nieuwbouwbuurt verhuizen

De helft van de doorstromers heeft geen voorkeur voor de bouwperiode van de buurt. Maar als zij wel een voorkeur hebben, gaat deze uit naar een nieuwbouwbuurt. Onder doorstromers tot 55 jaar is er een opvallende voorkeur voor vooroorlogse buurten.

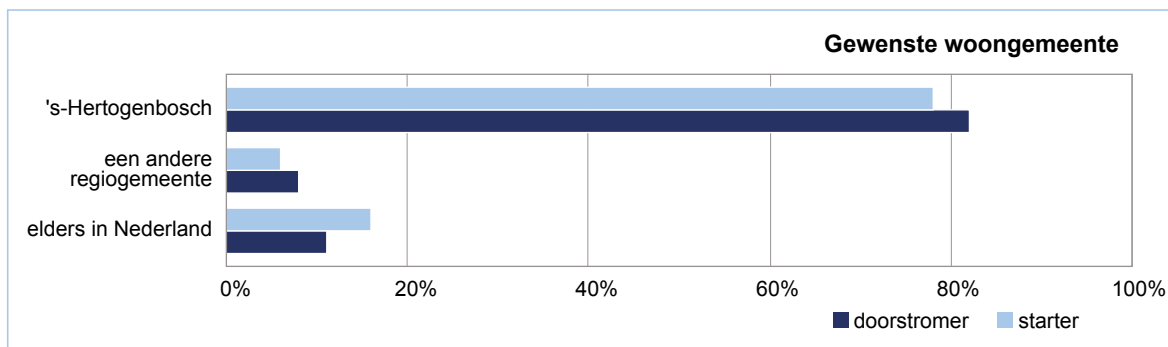
Starters hebben geen uitgesproken voorkeur voor de bouwperiode van de buurt. Bij degenen die dat wel hebben, gaat de voorkeur vooral uit naar een nieuwbouwbuurt.

Gewenste woonomgeving	Doorstromers		Starters
	tot 55 jaar	vanaf 55 jaar	
Ligging			
in of nabij het centrum	21%	32%	36%
< 15 min. lopen van centrum	26%	26%	26%
> 15 min. lopen van centrum	9%	8%	10%
aan rand van woonplaats	9%	9%	6%
in het landelijk gebied	12%	7%	3%
geen voorkeur	24%	18%	19%
	100%	100%	100%
Bouwperiode buurt			
voor 1945	10%	1%	1%
1945 t/m 1959	2%	3%	1%
1960 t/m 1979	3%	1%	2%
1980 t/m 1999	4%	6%	3%
Vanaf 2000	24%	38%	11%
geen	56%	51%	81%
	100%	100%	100%
Totaal	20.200	9.000	4.800

Een vijfde van de doorstromers en starters wil uit 's-Hertogenbosch vertrekken

De meeste potentiële doorstromers en starters hebben wel een concreet idee over waar ze willen wonen. Zo blijkt dat ruim 80% van de doorstromers en driekwart van de starters het liefst in de gemeente 's-Hertogenbosch wil blijven. De rest denkt de gemeente te verlaten, deels naar een andere gemeente in de regio, deels naar elders in Nederland.

Voor doorstromers die 's-Hertogenbosch willen verlaten speelt het dichterbij de partner of familie gaan wonen een rol. Ook willen zij vaak veranderen van woonomgeving. Bij starters is het vertrekmotief vooral studie of werk.



Gezinnen met kinderen en oudere paren blijven meest in 's-Hertogenbosch

Gezinnen met kinderen en oudere paren zoeken het vaakst opnieuw een woning in 's-Hertogenbosch. De alleenstaanden tot 55 jaar zijn het minst 'honkvast'. Zij willen het vaakst de regio verlaten. Dit is overeenstemming met andere onderzoeken naar verhuisbewegingen; jonge alleenstaanden verhuizen gemiddeld gesproken over de grootste afstand.

Gewenste woongemeente doorstromers				
	's-Hertogenbosch	Regio gemeente	Elders	Totaal
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	60%	16%	24%	6.600
alleenstaand >= 55 jaar	79%	6%	15%	3.000
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	82%	10%	8%	8.500
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	72%	19%	9%	5.100
meerpersoons >= 55 jaar	87%	8%	5%	6.000
Totaal	76%	12%	12%	100%
	22.200	3.500	3.500	29.200

5. Vraag en aanbod

In de voorgaande hoofdstukken zijn de woonwensen van starters en doorstromers in beeld gebracht. Maar, niet iedere woonwens wordt ook gerealiseerd. In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre woonwensen van bewoners in de afgelopen vier jaar daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Dit is gedaan met behulp van de Databank Regionale Woningmarktmonitor. Hierin zijn de verhuisbewegingen vastgelegd. We vergelijken de woonwensen uit de onderzoeken van 2007 en 2011 met de daadwerkelijke verhuizingen in de periode 2007-2010. Daarbij onderscheiden we drie groepen verhuizers: 1) doorstromers tot 55 jaar, 2) doorstromers van 55 jaar en ouder en 3) starters. Door de woonwensen met de gerealiseerde woonsituatie te vergelijken is het mogelijk om knelpunten op de woningmarkt in kaart te brengen.

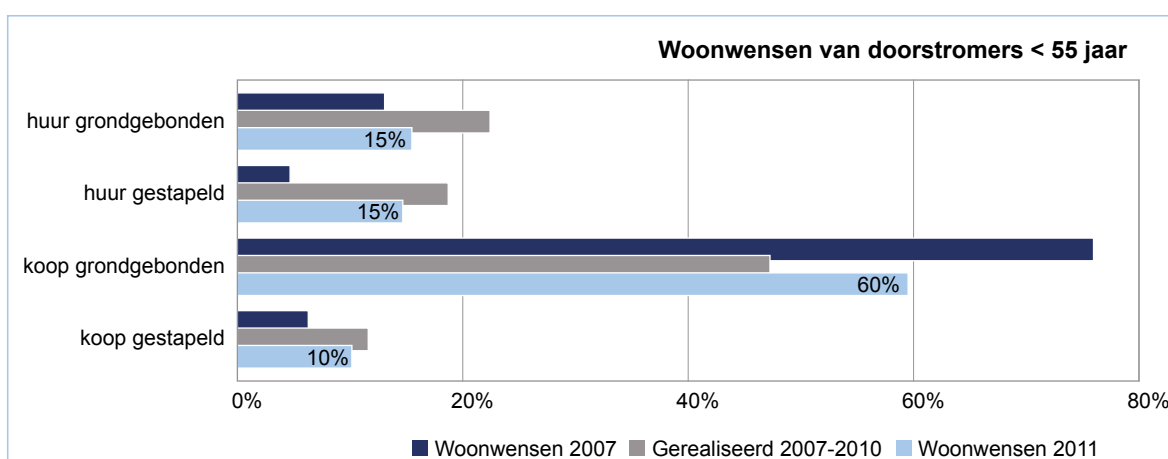
5.1. Doorstromers tot 55 jaar

Over het algemeen kunnen doorstromers in 's-Hertogenbosch hun wensen op de woningmarkt goed realiseren. Zo wenst één derde een huurwoning en twee derde een koopwoning. Dat ligt redelijk in lijn met de gerealiseerde verhuizingen. Hetzelfde geldt voor de verdeling daarvan over grondgebonden en gestapelde woningen.

Woonwensen beter in overeenstemming met werkelijke verhuisbewegingen

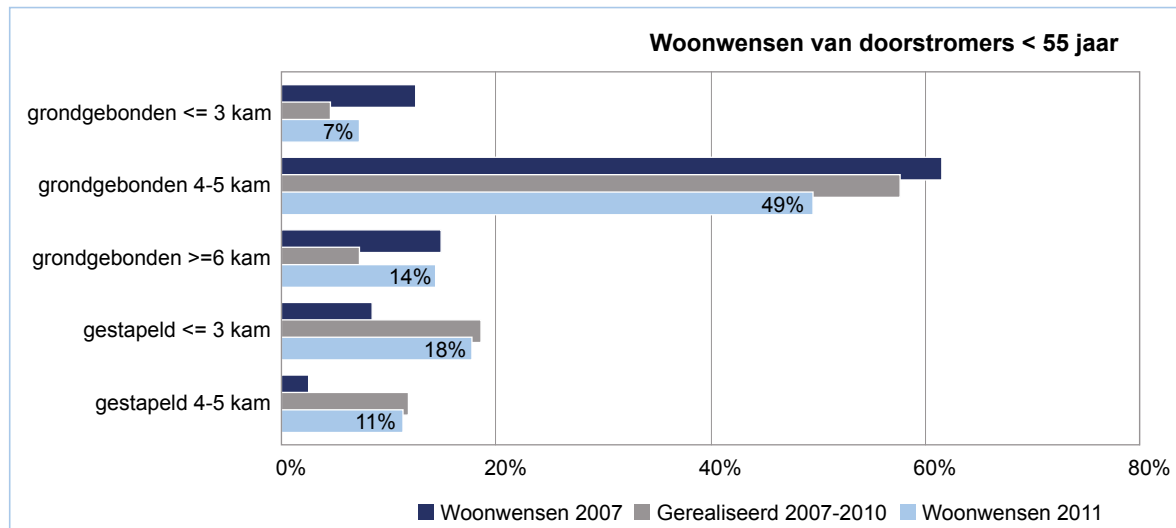
In vergelijking met vier jaar geleden is de vraag naar grondgebonden koopwoningen gedaald. In 2007 wenste 76% van alle doorstromers tot 55 jaar een grondgebonden koopwoning. Nu is dat 60%. 47% van de doorstromers tot 55 jaar heeft daadwerkelijk een grondgebonden koopwoning betrokken. Doorstromers komen dus vaker in een huurwoning terecht, dan je op basis van hun wensen zou verwachten. Bij deze uitkomst moet wel een nuancering worden geplaatst. Het overzicht bevat alleen de verhuisbewegingen binnen de gemeente. Uit de Databank Regionale Woningmarktmonitor blijkt dat 15% van de doorstromers die naar een grondgebonden koopwoning verhuizen, vertrekt naar een andere gemeente in de regio.

Kort samenvattend, de belangstelling voor grondgebonden koopwoningen neemt wat af. Daarmee komen de wensen en het werkelijke verhuisgedrag meer op een lijn te liggen.



Blijvende vraag naar grote grondgebonden woningen

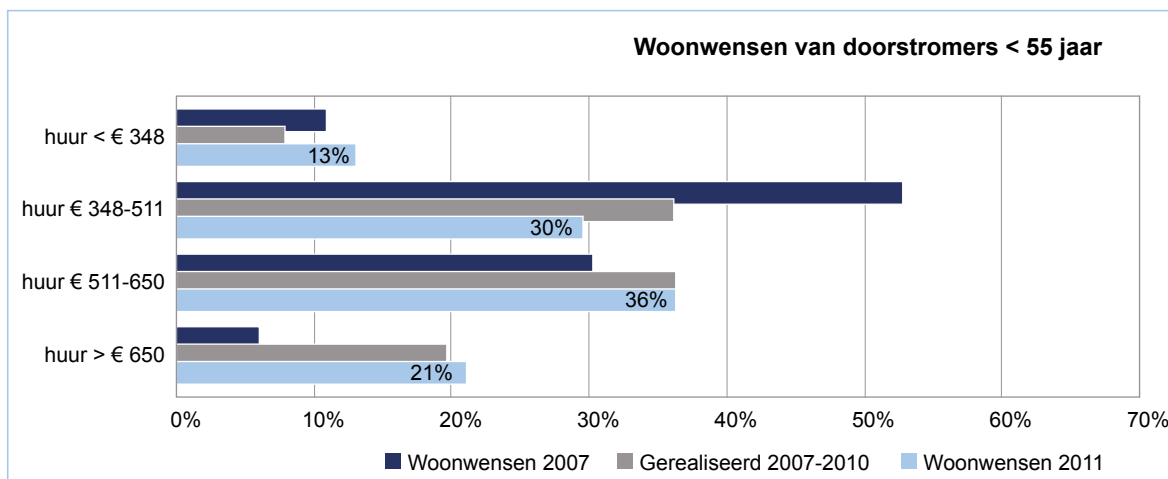
Zoals de voorgaande figuur al laat zien, is er in 2011 minder belangstelling voor grondgebonden woningen en meer voor gestapelde bouw dan in 2007. Toch is er een blijvende vraag naar grote grondgebonden woningen. In 2011 zoekt, evenals in 2007, 14% van de doorstromers tot 55 jaar dit type woning. Het gaat dan vooral om (half)vrijstaande woningen. Slechts de helft hiervan wordt ook daadwerkelijk gerealiseerd. Doorstromers verhuizen daarentegen vaker naar een middelgrote grondgebonden woning.



Enerzijds willen huurders meer betalen, anderzijds blijvende vraag naar goedkope huurwoningen

Een derde van alle doorstromers tot 55 jaar wil huren. Ten opzichte van vier jaar geleden zijn doorstromers vaker bereid om meer huur te betalen. Eén op de vijf doorstromers die wil huren, zoekt een dure huurwoning (>€650). Vier jaar geleden was dat nog zo'n 6%. Een mogelijke verklaring voor deze stijging is de Europese richtlijn van 1-1-2011. In vergelijking met vier jaar geleden maken huishoudens met een inkomen hoger dan €33.614 nog maar in zeer beperkte mate aanspraak op huurwoningen tot €650. In dat licht is de toegenomen vraag naar dure huur zeker realistisch.

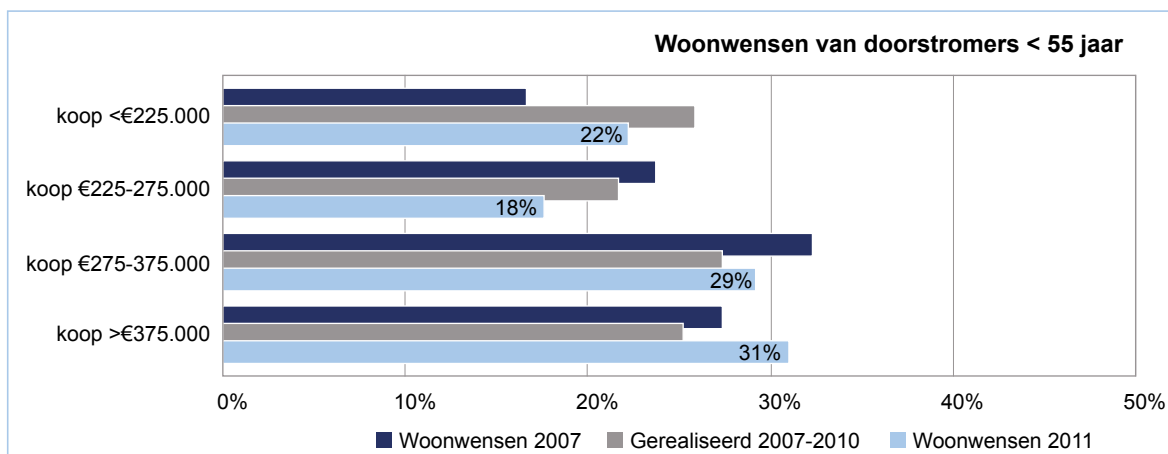
De vraag naar goedkope huurwoningen (<€348) blijft op hetzelfde niveau als vier jaar geleden. Deze vraag ligt structureel hoger dan de gerealiseerde verhuizingen naar goedkope huur. In 2007 gaf namelijk 11% aan op zoek te zijn naar een goedkope huurwoning. In de afgelopen vier jaar heeft echter slechts 8% zo'n woning betrokken. Ook in 2011 geeft 13% van alle doorstromers tot 55 jaar aan op te zoek zijn naar een goedkope huurwoning. Er is een blijvende vraag naar goedkope huurwoningen. De vraag naar middeldure huur (€511-650) is in balans met de daadwerkelijke verhuisbewegingen van de afgelopen vier jaar.



Toenemende vraag naar betaalbare koopwoningen

Twee derde van de doorstromers tot 55 jaar wil een koopwoning. In vergelijking met vier jaar geleden geven doorstromers nu vaker aan op zoek te zijn naar een betaalbare koopwoning (<€225.000). In 2007 was dit 17%, nu is dit aandeel gestegen naar 22%. Ruim een kwart van alle doorstromers in de koopsector komt ook daadwerkelijk terecht in een woning van deze prijsklasse. Net als vier jaar geleden wenst ongeveer 30% van de doorstromers tot 55 jaar een middeldure (€275-375.000) en nog eens 30% een dure (>€375.000) koopwoning. Het aandeel gerealiseerde verhuizingen naar beide segmenten ligt ongeveer 5 procentpunt lager.

Gezien de huidige markt, zullen ook de komende jaren minder mensen dan gewenst doorstromen naar middeldure of dure koopwoningen.

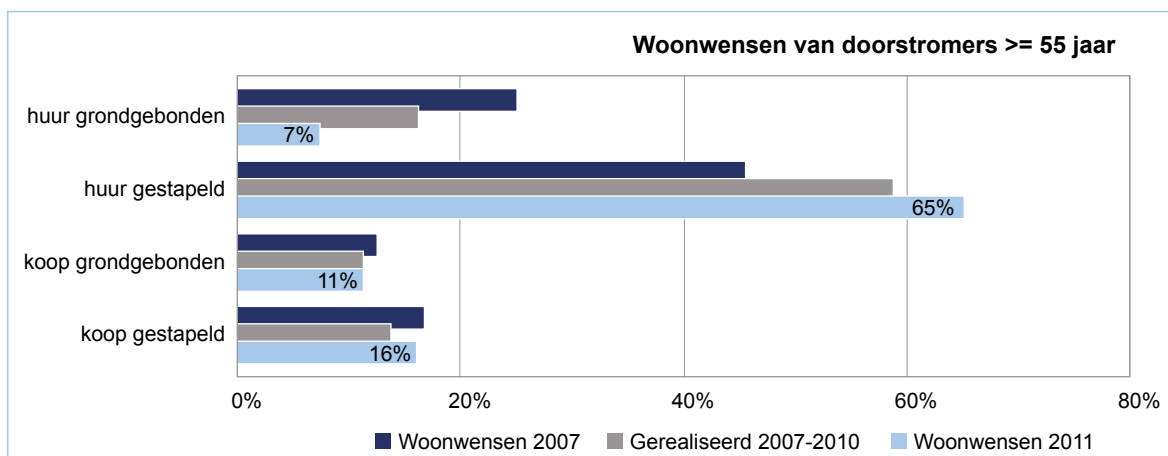


5.2. Doorstromers vanaf 55 jaar

Toenemende vraag naar huurappartementen

De woonwensen van doorstromers van 55 jaar en ouder zijn in de afgelopen vier jaar veranderd. Deze verandering vond volledig plaats in de huursector. Wenste vier jaar geleden nog een kwart van de 55-plussers een grondgebonden huurwoning, nu is dat slechts 7%. Een ruime meerderheid (65%) kiest nu voor een huurappartement. De toenemende vraag van 55-plussers naar appartementen zou wel eens aanbod gestuurd kunnen zijn. De afgelopen jaren zijn er namelijk verschillende appartementencomplexen voor senioren opgeleverd. Dit zijn comfortabele en toegankelijke woningen, vaak in de buurt van voorzieningen.

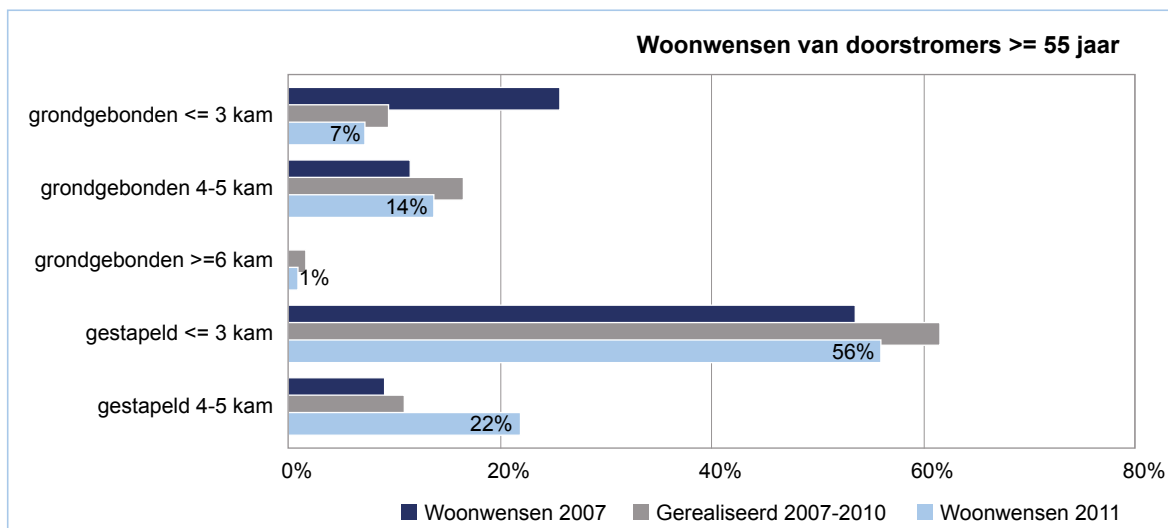
De wensen van oudere doorstromers op de koopmarkt, zijn de afgelopen vier jaar niet veranderd. Vraag en aanbod zijn bovendien in balans. Het aandeel 55-plussers dat een koopwoning wenst, is namelijk gelijk aan de gerealiseerde verhuizingen. Hetzelfde geldt voor de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde koopwoningen.



58% van de 55-plussers wenst een 2 of 3 kamer appartement

Van alle doorstromers vanaf 55 jaar wenst ongeveer 80% een appartement. In vergelijking met vier jaar geleden is de vraag naar kleine (2-3 kamers) en vooral ruime (4-5 kamers) appartementen toegenomen. Een ruime meerderheid (56%) wil verhuizen naar een appartement met 2 of 3 kamers. Nog eens 22% zoekt een ruim appartement met 4 of 5 kamers. Het aandeel 55-plussers dat de afgelopen vier jaar naar een ruim appartement is verhuisd, is echter slechts 11%. Kleine grondgebonden woningen zijn juist minder populair geworden bij 55-plussers. 7% van alle 55-plussers wil naar een kleine, grondgebonden woning verhuizen.

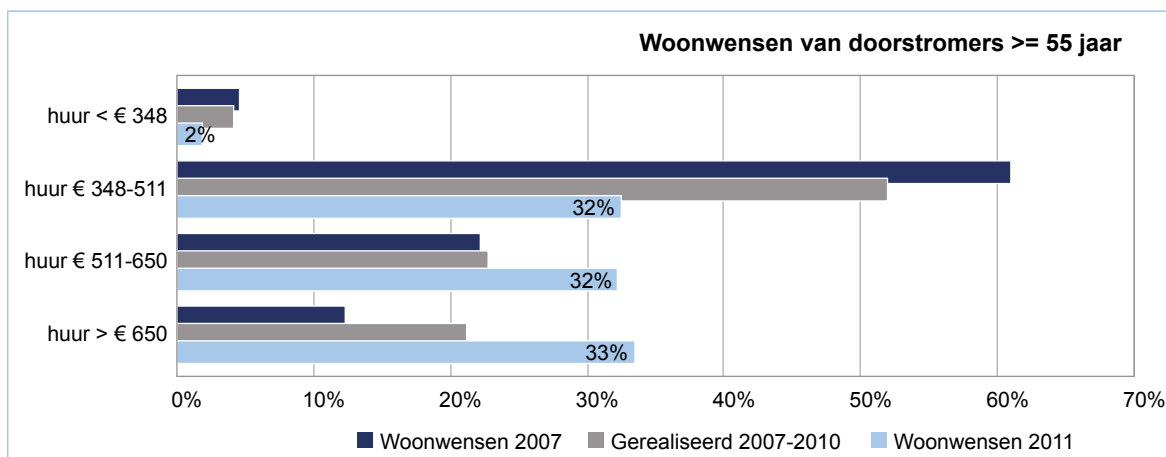
Bij de toenemende vraag naar grote (en dure) appartementen moet wel een kanttekening worden geplaatst. In de respons zijn meerpersoonshuishoudens boven de 55 jaar met een boven modaal inkomen oververtegenwoordigd. Het zijn vooral de oudere meerpersoonshuishoudens die ruime appartementen wensen. De genoemde 22% is dus mogelijk een overschatting van de vraag naar ruime appartementen. Hoe groot deze overschatting is, kan op basis van de beschikbare data niet worden gezegd. De daadwerkelijke verhuizingen (11%) geven een goede indicatie van het aandeel 55-plussers dat mogelijk ook de komende jaren naar ruime appartementen zal verhuizen.



Toenemende vraag naar middeldure huurwoningen

Ruim 70% van alle 55-plussers wil een woning huren. Er is een duidelijke verschuiving zichtbaar in de gewenste prijsklasse. 55-plussers geven vaker aan een middeldure en dure huurwoning te zoeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen bij deze verschuiving. Ten eerste is er een oververtegenwoordiging van 55-plussers met een boven modaal inkomen. Ten tweede zijn huishoudens met een inkomen boven €33.614 sinds 2011 voornamelijk aangewezen op huurwoningen van meer dan €650.

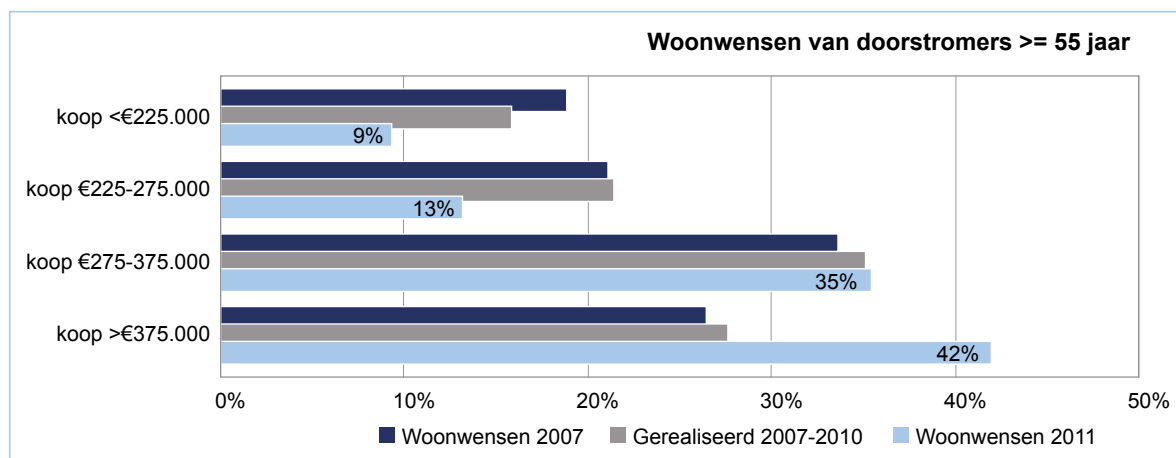
De verhuisbewegingen van de afgelopen vier jaar laten zien wat er werkelijk gebeurt. De vraag naar middeldure en dure huur zal de komende jaren zeker iets toenemen. Deze beweging is ook te zien bij starters en doorstromers tot 55 jaar. Bij die groepen is geen sprake van een ondervertegenwoordiging van lage inkomens. De belangstelling voor huur neemt toe, ook bij huishoudens met een hoger inkomen. De toename van de vraag naar middeldure en dure huur zal echter wat minder groot zijn, dan op basis van de onderstaande figuur blijkt.



Blijvende vraag naar middeldure koopwoningen

Iets minder dan 30% van de doorstromers van 55 jaar en ouder wil een woning kopen. Zij richten zich vooral op dure (>€375.000) en middeldure (€275-375.000) koop. Het aandeel 55-plussers dat een dure koopwoning zoekt, is sterk toegenomen ten opzichte van vier jaar geleden. Deze stijging zal voor een deel worden veroorzaakt door de oververtegenwoordiging van oudere paren met een boven modaal inkomen. De daadwerkelijke verhuisbewegingen laten zien dat het aantal gerealiseerde verhuizingen in dit segment een stuk lager is. Uit de praktijk blijkt bovendien dat deze groep consumenten relatief vaak aangeeft verhuigeneigd te zijn, maar in werkelijkheid minder vaak verhuist.

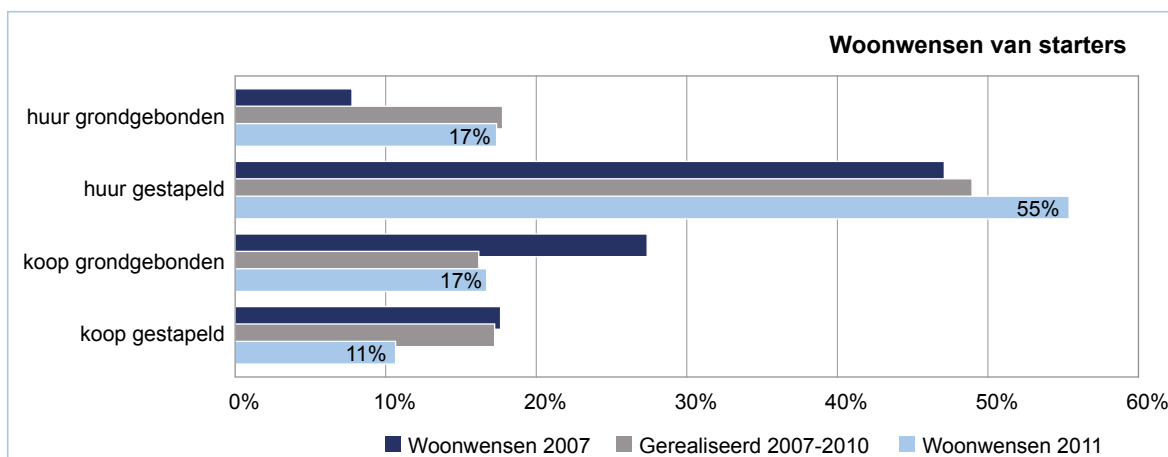
Kortom, de vraag naar dure koopwoningen zal eerder liggen op het niveau van de werkelijke verhuizingen van deze groep.



5.3. Starters

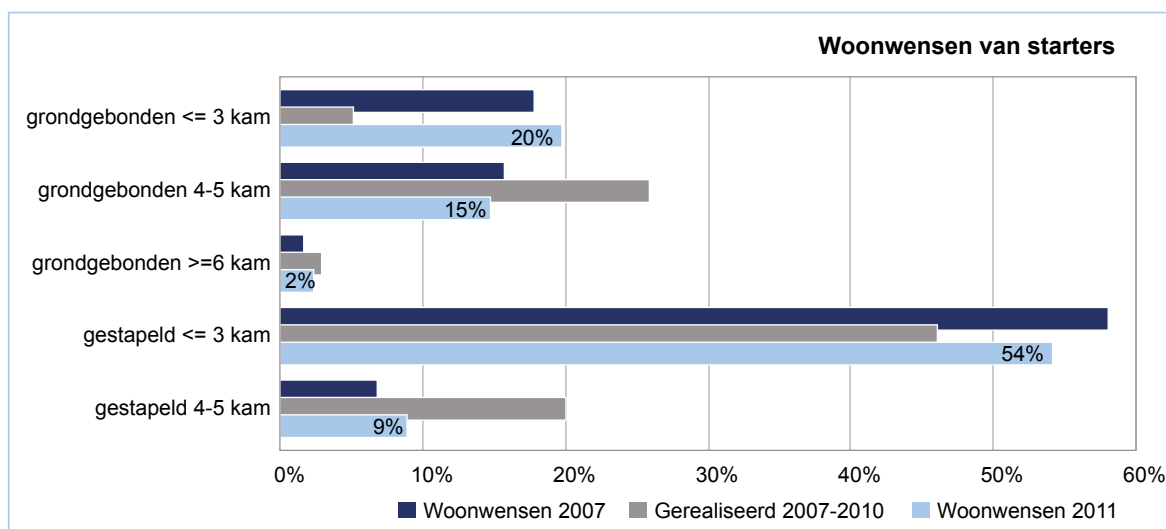
Toenemende belangstelling voor huurwoning

Starters willen vaker een huurwoning dan vier jaar geleden. De vraag naar zowel grondgebonden als gestapelde huur is flink toegenomen. De vraag naar grondgebonden huur- en koopwoningen is gelijk aan de gerealiseerde verhuizingen door starters. De wens voor een huurappartement is groter dan de werkelijke verhuizingen. De wens voor koopappartementen is juist kleiner dan het aandeel verhuizingen. Om van een tekort te spreken is echter te voorbarig; vier jaar geleden gaven namelijk meer starters de voorkeur aan een koopappartement. Toen zag de woningmarkt er anders uit dan nu. Doordat er weinig beweging is op de woningmarkt en de gemiddelde woningprijs daalt, geven starters nu vaker de voorkeur aan een huurwoning.



Vraag naar bouwwijze en grootte nagenoeg onveranderd

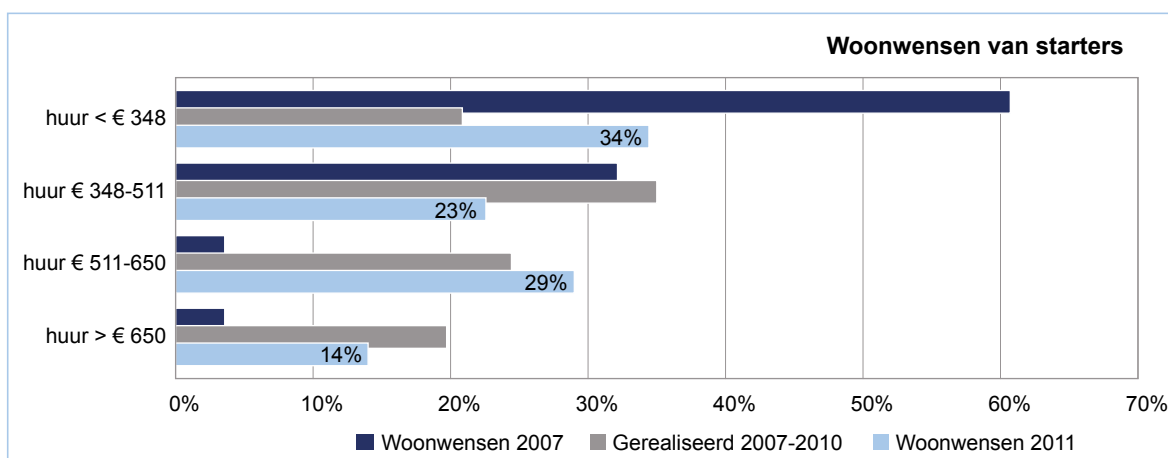
De voorkeur van starters ten aanzien van bouwwijze en grootte van de woning, is nauwelijks veranderd ten opzichte van het vorige onderzoek. Starters komen in de praktijk vaker in een grotere woning terecht dan zij van plan waren. Het aanbod van kleine (en betaalbare) woningen is in 's-Hertogenbosch beperkt.



Toenemende vraag middeldure en dure huur

Ruim 70% van alle starters wil huren. In vergelijking met vier jaar geleden zijn starters bereid om meer te betalen voor een huurwoning. Toch zoekt nog steeds meer dan de helft een betaalbare huurwoning.

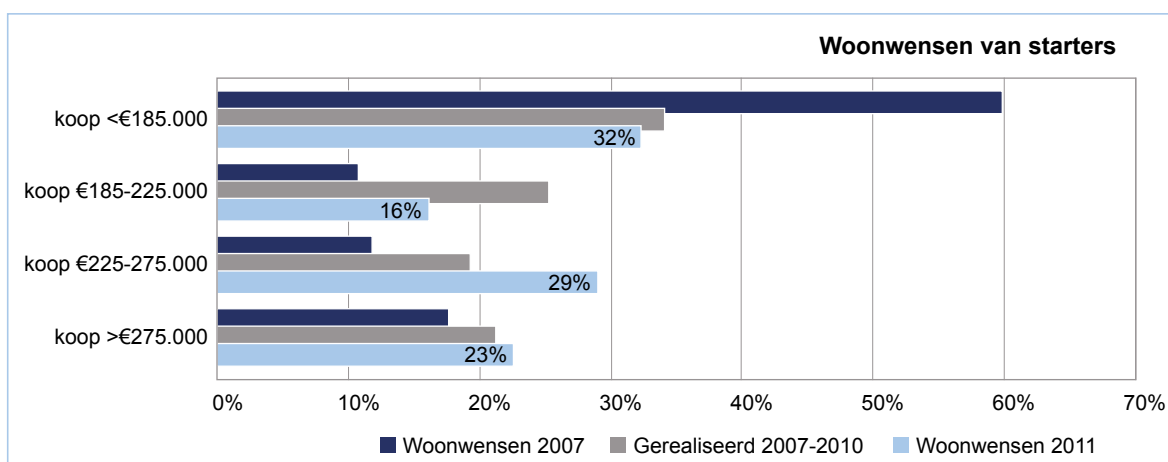
Het gewenste huurprijsniveau hangt samen met de voorkeur voor huur of koop. Een groot deel van de starters kan op basis van het beschikbare inkomen geen woning kopen. Zij zijn aangewezen op de sociale huursector. Een ander deel van de starters, meestal de wat oudere starters, heeft vaak wel voldoende inkomen om een woning te kopen. Het gaat dan om woningen in het goedkope of betaalbare prijssegment. Deze starters kunnen dus kiezen tussen een huur of koopwoning. Door de slechte situatie op de woningmarkt kiezen zij nu vaker voor huur. Deze groep geeft de voorkeur aan een huurwoning in het middeldure of dure huursegment.



Eerste stap op de koopmarkt in woning van maximaal €185.000

Ruim een kwart van de starters wil een woning kopen. Dit zijn vaak de oudere starters die gaan samenwonen. In vergelijking met vier jaar geleden kiezen starters nu minder vaker voor koop. Een deel van deze groep kan kopen, maar geeft met de huidige marktomstandigheden de voorkeur aan huur. Daarom neemt het aandeel starters dat op zoek is naar goedkope koopwoningen af. De vraag naar goedkope koop en middeldure huur is dus conjunctuur gevoelig.

Niet alle starters komen in de door hun gewenste prijsklasse terecht. Zo komen de wensen en de daadwerkelijke verhuizingen in de prijsklassen €185-225.000 en €225-275.000 niet met elkaar overeen. 29% wil naar een woning van €225-275.000 verhuizen. Van alle starters verhuist echter slechts 19% daadwerkelijk naar een woning in deze prijsklasse. Zo'n 10% komt een prijsklasse lager terecht, in een woning van €185-225.000.



5.4. Saldo van vraag en aanbod

In de voorgaande paragrafen zijn de woonwensen van starters en doorstromers afzonderlijk aan bod gekomen. Nu bekijken we de totale vraag van alle groepen samen. Op basis van zowel woonwensen als gerealiseerde verhuisbewegingen kunnen we een theoretisch saldo van vraag en aanbod bepalen. Het theoretisch saldo van vraag en aanbod laat globaal zien aan welke woningtypen de komende jaren een tekort zou kunnen ontstaan.

De komende jaren zullen 6.100 starters op zoek gaan naar een woning

Uitvergroot naar de totale populatie van 's-Hertogenbosch, levert de enquête informatie op over 4.800 potentiële starters. Maar het werkelijke aantal te verwachten starters is groter. De verhuisbewegingen van de afgelopen vier jaar laten zien dat niet alle starters die de woningmarkt betreden, rechtstreeks vanuit het ouderlijk huis komen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jongeren die op kamers wonen, of degenen die als gevolg van een verbroken relatie eigen woonruimte nodig hebben. Ook zij laten bij verhuizing geen woning achter. In totaal zullen de komende jaren zo'n 6.100 Bossche starters een woning zoeken.

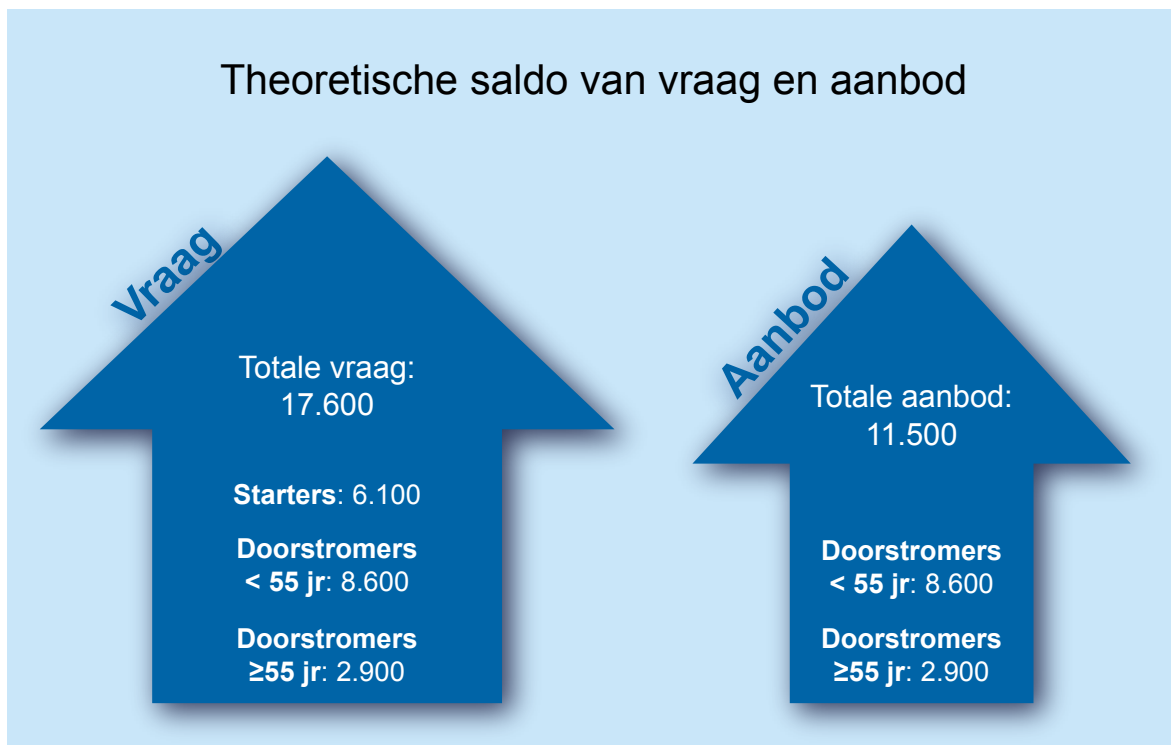
11.500 doorstromers zullen verhuizen, waaronder 2.900 senioren

Uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat 29.200 potentiële doorstromers de komende jaren willen verhuizen. Ruim 60% van deze groep twijfelt echter nog. Vooral onder 55-plussers is het aandeel twijfelaars groot: drie kwart wil misschien verhuizen. De praktijk leert dat van de groep twijfelaars een groot deel niet op korte termijn zal verhuizen. In deze analyse van vraag en aanbod nemen we daarom alleen de huishoudens mee die zeker binnen vijf jaar denken te verhuizen.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 19% van alle 'zeker verhuiscandidate' 55 jaar en ouder zijn. De verhuisanalyse over de periode 2007 t/m 2010 laat echter zien dat een kwart van alle doorstromers 55 jaar en ouder is. Er is daarom een correctie toegepast op de verdeling van doorstromers naar leeftijd. Afgaande op de verhuisanalyse over de jaren 2007 t/m 2010 mag aangenomen worden dat er tegenover 8.600 jongere doorstromers ongeveer 2.900 doorstromers van 55 jaar en ouder zullen staan.

Theoretisch tekort wordt bepaald door de vraag van starters plus doorstromers minus hun aanbod

De vraag van starters en doorstromers is geschat op 17.600 woningen. Het aanbod van doorstromers is geschat op 11.500. Het saldo van vraag en aanbod voor de komende jaren is dus naar schatting zo'n 6.100 woningen. Dat is overigens niet het aantal woningen dat extra bijgebouwd moet worden. Er ontstaat ook aanbod in de bestaande voorraad door woningverlating, bijvoorbeeld als de bewoners bij anderen gaan inwonen of komen te overlijden. Ook als huishoudens uit de gemeente naar elders vertrekken, levert dat aanbod op. Op beide soorten aanbod gaat dit onderzoek echter niet in. Het verhuisgedrag van starters en doorstromers in de afgelopen jaren is wel bekend. Ook hieruit kunnen theoretische tekorten berekend worden. Omdat deze verhuizingen daadwerkelijk hebben plaatsgevonden, zijn de tekorten per definitie al gecompenseerd door aanbod van bestaande en van nieuwe woningen.



Berekening van het theoretisch saldo

Het theoretische saldo van vraag en aanbod laat zien aan wat voor woningtypen de komende jaren tekorten of juist overschotten zullen ontstaan. Het theoretische saldo berekenen we op twee manieren.

1. Ten eerste kijken we naar de vraag van starters en doorstromers zoals bewoners dat in het woonwensenonderzoek hebben aangegeven. Het aanbod wordt berekend door te kijken naar de huidige woonsituatie van verhuiscapabele doorstromers.
2. Ten tweede kijken we naar de gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2007-2010. De theoretische vraag bepalen we aan de hand van de verhuizingen door starters en doorstromers naar een woning (inverhuizingen). Het theoretische aanbod wordt bepaald door te kijken naar doorstromers die zijn verhuisd uit een woning (uitverhuizingen).

Theoretisch saldo is geen absolute werkelijkheid

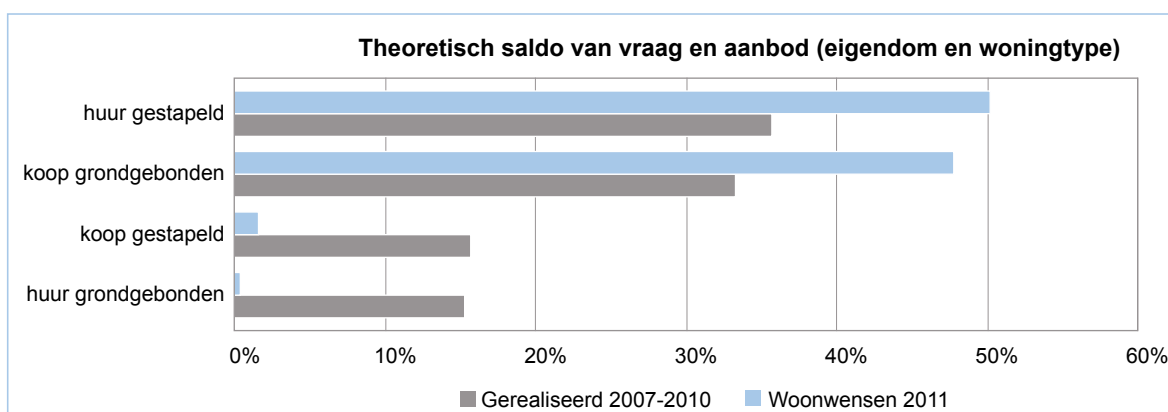
Het woonwensenonderzoek is gehouden onder bewoners van de gemeente 's-Hertogenbosch. De uitkomsten geven aan hoe de huidige bewoners van 's-Hertogenbosch de komende jaren zouden willen wonen. Ieder jaar komen er ook bewoners uit andere delen van Nederland in 's-Hertogenbosch wonen. Dat zijn vestigers. De vestigers zijn niet ondervraagd. Zij wonen immers nog niet in 's-Hertogenbosch. De uitkomsten van het onderzoek zeggen dan ook niets over de woonwensen van vestigers. Vestigers zijn niet meegenomen in de berekening van het theoretische saldo.

In de afgelopen 4 jaar was ongeveer een kwart van alle inverhuizingen een vestiger. De resterende driekwart kwam van starters en doorstromers. In de berekening van het theoretische saldo van vraag en aanbod is dus driekwart van alle verhuisbewegingen op de Bossche woningmarkt in kaart gebracht.

Theoretisch tekort vooral aan huurappartementen en grondgebonden koopwoningen

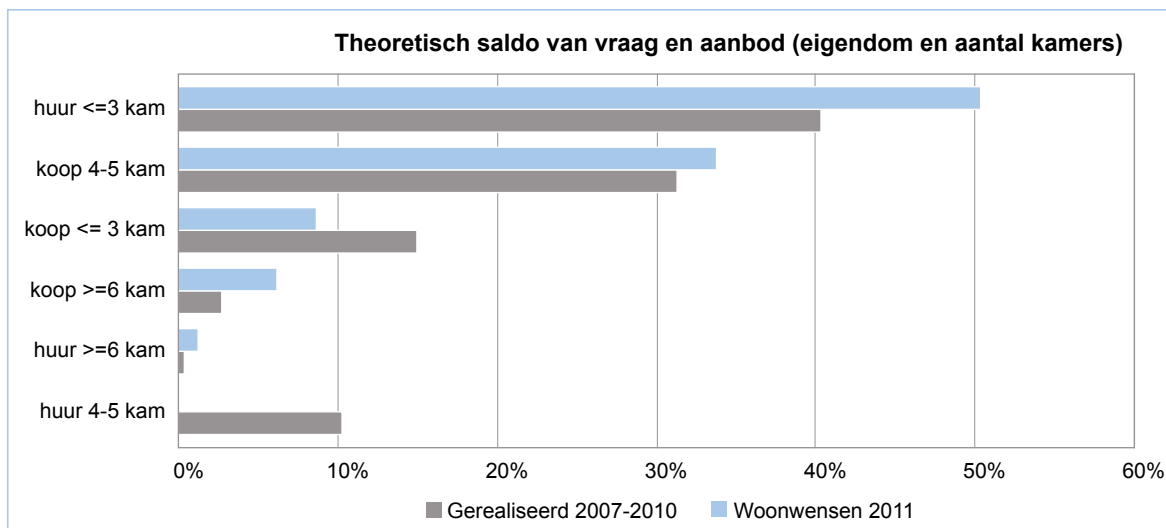
Als alle potentiële starters en doorstromers hun wensen kunnen realiseren, dan zal het theoretische tekort de komende jaren voornamelijk bestaan uit gestapelde huurwoningen. De vraag naar deze woningen is met name afkomstig van starters en doorstromers vanaf 55 jaar. Daarnaast is er een theoretisch tekort aan grondgebonden koopwoningen. Het zijn vooral doorstromers tot 55 jaar en starters die dit woningtype wensen.

Ook op basis van de verhuisbewegingen in de afgelopen vier jaar ligt het zwaartepunt van het theoretische tekort bij gestapelde huurwoningen en grondgebonden koopwoningen. Dit theoretische tekort is echter kleiner dan het tekort dat is berekend op basis van de woonwensen. Dit is een indicatie dat het aanbod niet volledig aansluit bij de vraag. De praktijk leert dat een deel van de bewoners hun wensen bijstellen.



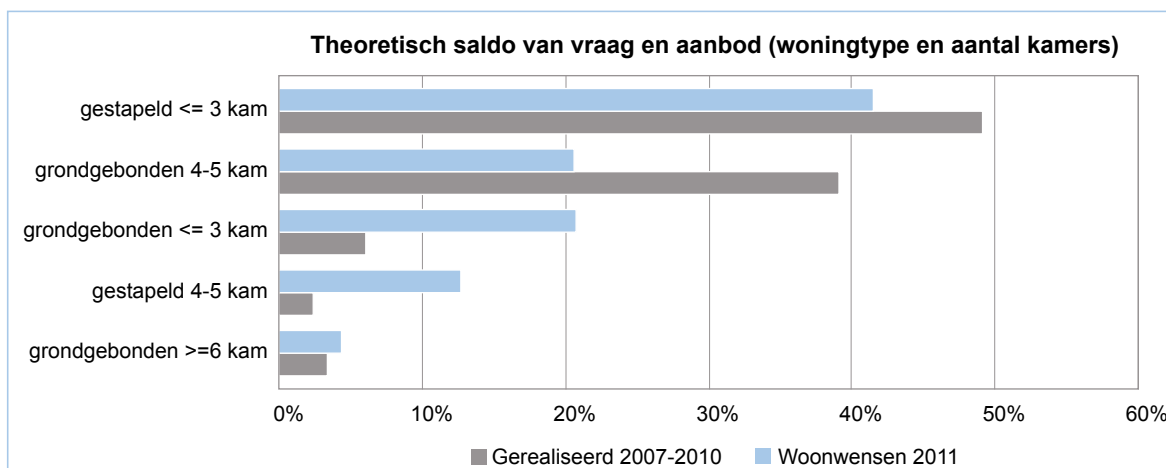
Theoretisch tekort aan huurwoningen met 2 à 3 kamers en koopwoningen met 4 of 5 kamers

Als alle bewoners hun verhuishwens realiseren, dan zal er de komende jaren vooral een tekort zijn aan huurwoningen met 2 of 3 kamers. Deze vraag is voor het grootste deel afkomstig van kleine huishoudens, in het bijzonder starters en 55-plussers. Daarnaast is er een theoretisch tekort aan koopwoningen met 4 of 5 kamers. Het zijn vooral doorstromers tot 55 jaar en starters die hebben aangegeven naar dit type te willen verhuizen.



Theoretisch tekort aan woningen met 2 of 3 kamers

Op basis van de woonwensen zal het theoretische tekort de komende jaren voor twee derde uit woningen met 2 of 3 kamers bestaan. Het zijn vooral starters en doorstromers van 55 jaar en ouder die dit type wensen. De vraag naar kleine woningen betreft voornamelijk huurwoningen (85% in de huur- en 15% in de koopsector) en gestapelde woningen (65% in de gestapelde bouw en 35% grondgebonden).



6. Conclusies

6.1 Samenvatting

- *Onvoldoende betaalbare huurwoningen*

Een kwart van de bevolking van 's-Hertogenbosch behoort tot de primaire doelgroep (15.100 huishoudens). 20% behoort tot de secundaire doelgroep (12.400 huishoudens). Het zijn vooral alleenstaanden en 55-plus huishoudens die tot de doelgroep van beleid horen.

's-Hertogenbosch heeft een kernvoorraad van 19.800 woningen. De kernvoorraad is kleiner dan de omvang van de doelgroep van beleid (27.500). Enerzijds maakt een deel van doelgroep-huishoudens geen gebruik van de huursector: 35% van de doelgroep is eigenaarbewoner (9.600). Anderzijds wonen er 5.700 huishoudens met een boven modaal inkomen (> €1.850) in de kernvoorraad (Rigo, 2010).

Rigo berekende in 2010 dat het tekort aan betaalbare huurwoningen in de periode 2010-2015 zal variëren van 440 woningen (bij lichte crisis) tot 1.680 (bij zware crisis).

- *Kleine toename van aantal betaalbare koopwoningen*

In de jaren 2009 en 2010 is er een lichte daling van de gemiddelde woningprijs zichtbaar. Daardoor is het aandeel betaalbare koopwoningen (<€200.000) gestegen van 6% in 2007 naar 8% in 2011. In totaal staan er 4.800 van deze betaalbare koopwoningen in 's-Hertogenbosch. Door deze toename van het aantal betaalbare koopwoningen, hebben starters en huishoudens met een laag inkomen meer kans van slagen op de koopwoningmarkt.

- *Huurders minder tevreden over woning en woonomgeving dan eigenaarbewoners*

Meer dan 90% van de bewoners van 's-Hertogenbosch is tevreden met de woning en woonomgeving. Huurders zijn vaker ontevreden over zowel hun woning als woonomgeving dan eigenaarbewoners. Voor een deel kan dit komen doordat huurders minder makkelijk hun woning kunnen aanpassen dan eigenaarbewoners. Ook hebben zij vaak minder keuzevrijheid op de huurwoningmarkt.

- *Hogere verhuisgeneigdheid, vooral meer twijfelaars*

Van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch wil 19% zeker binnen 5 jaar verhuizen en 29% misschien. Samengenomen blijkt dus 48% van de huishoudens verhuisgeneigd te zijn. Dat zijn er aanzienlijk meer dan vier jaar geleden. Toen gaf 19% aan zeker binnen 5 jaar te willen verhuizen en 9% misschien. De toename is volledig toe te schrijven aan de groep huishoudens die misschien wil verhuizen. Een deel van de bewoners wil wel verhuizen, maar krijgt de woning niet verkocht. Zij hebben een uitgestelde verhuishwens.

- *Knelpunten bij vinden woning: onvoldoende passend aanbod en betaalbare huurwoningen*

Bewoners zijn niet optimistisch over hun kans van slagen op de woningmarkt. Slechts 20% van alle verhuisgeneigden denkt snel een andere, passende woning te vinden. Vooral huurders schatten hun kansen slecht in: 15% denkt snel een andere woning te zullen vinden. Van de eigenaarbewoners is dit aandeel een kwart.

De meest genoemde knelpunten zijn dan ook het ontbreken van passend aanbod: zij kunnen hun 'ideale' woning niet vinden. Daarnaast ervaren bewoners dat particuliere huurwoningen te duur en de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen lang zijn.

- *Toenemende voorkeur voor huurwoningen*

Ruim 40% van de potentiële doorstromers wil graag een woning huren, iets minder dan 60% wenst een koopwoning. Deze verhouding is anders dan 4 jaar geleden. Toen wilde nog twee derde van de doorstromers een koopwoning. Doordat woningen langer te koop staan en koopprijzen van woningen dalen, zijn consumenten wat voorzichtiger geworden. Een toenemend aantal doorstromers geeft de voorkeur aan een huurwoning. Koop heeft echter nog steeds bij een meerderheid van doorstromers de voorkeur.

Ook de belangstelling voor het kopen van een huurwoning is ten opzichte van vier jaar geleden enigszins afgenomen. Toen was nog 10% zeker geïnteresseerd in het kopen van de huurwoning, nu is dat 7%.

- *Toenemende vraag van 55-plussers naar appartementen*

Ruim driekwart van de 55-plussers wenst een appartement. In 2007 was dit nog 60%. Alleenstaande ouderen geven de voorkeur aan een 2 à 3-kamer appartement met een huurprijs van €400-500. Oudere meerpersoonshuishoudens kiezen vaker voor ruime appartementen (4-5 kamers) in de prijsklasse €500-650. Van de oudere meerpersoonshuishoudens die willen huren, is ook een kwart bereid om meer dan €750 betalen voor een huurwoning. Deze bewoners stellen vaak hoge eisen aan het comfort van de woning.

- *Theoretisch tekort aan 3-kamer appartementen en middelgrote eengezinswoningen*

Als alle potentiële starters en doorstromers hun wensen kunnen realiseren, dan zal het theoretische tekort de komende jaren vooral bestaan uit appartementen met 3 kamers en middelgrote eengezinswoningen.

- *Meer prijsdifferentiatie in huursector gewenst*

Eenzijds is er een structureel tekort aan goedkope huurwoningen (<€348) voor starters. Anderzijds is er een tekort aan middeldure huurwoningen (€511-650). Dit tekort aan middeldure huurwoningen heeft een minder structureel karakter. De vraag naar huur- en koopwoningen is voor een deel gerelateerd aan de conjunctuur. In een neerwaartse markt neemt de belangstelling voor huur toe. Een deel van de bewoners kiest in plaats van een koopwoning tot €225.000 voor een middeldure of dure huurwoning. Daardoor is er nu een tekort aan middeldure huurwoningen (€511-650). Deze vraag is afkomstig van zowel doorstromers als starters.

6.2 Implicaties voor beleid

- *Doelgroep van beleid*

Door demografische en economische ontwikkelingen zal de omvang van de primaire en secundaire doelgroep de komende jaren toenemen. Tot 2015 gaat het om een stijging van tenminste 1.580 huishoudens en maximaal 3.310 huishoudens (RIGO, 2010). De druk op de sociale woningvoorraad neemt de komende vier jaar dan ook verder toe. Het tekort aan betaalbare huurwoningen (<€511) zal variëren van 440 tot maximaal 1.680 woningen.

- *Middeninkomens*

De woonwensen van huishoudens met een middeninkomen richten zich vooral op gestapelde huur (52%) en grondgebonden koop (30%). Door de Europese richtlijnen kunnen middeninkomens nog maar in zeer beperkte mate aanspraak maken op betaalbare sociale huurwoningen. Dit komt ook tot uitdrukking in de gewenste huurprijsklasse. Huishoudens met een middeninkomen die willen huren, richten zich vooral op het middeldure (€ 511- € 650) en dure huursegment (vanaf € 650). Middeninkomens met een koopwens richten zich met name op de prijsklassen tot €225.000 en €225-275.000. Strikt genomen is hun inkomen niet toereikend om een woning van meer dan €225.000 te financieren. Helaas hebben we geen gegevens over inkomen en het verhuisgedrag. Zoals ook in het onderzoek van RIGO (2010) is geconcludeerd, zou deze groep geholpen zijn met enerzijds een ruimer aanbod van huurwoningen. En anderzijds met een ruimer aanbod aan koopwoningen van maximaal €225.000.

- *Starters*

Starters tot 20 jaar richten zich vooral op kamers. Alleenstaande starters tot 30 jaar hebben vaak een beperkt budget en zoeken kleine, betaalbare huurappartementen. De vraag naar dit woningtype ligt flink hoger dan het aanbod. Samenwonende starters beschikken vaak over een ruimer budget dan alleenstaanden. Starters die gaan samenwonen richten zich voornamelijk op middelgrote, betaalbare tot middeldure grondgebonden koopwoningen. In dit segment is er een klein tekort. Het zijn dus vooral de alleenstaande starters of starters met een laag- tot middeninkomen, die moeite zullen hebben toe te treden tot de woningmarkt.

- *Ouderen*

Ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven. In 's-Hertogenbosch woont een groot deel van de ouderen ruim. Als zij willen verhuizen, wensen zij vooral huurappartementen. Alleenstaande ouderen kiezen bijna allemaal voor appartementen met 3 kamers. Van de oudere paren kiest de helft voor een 3 kamer appartement en nog eens 28% voor een ruim appartement (4 of 5 kamers).

- *Flexibiliteit in eigendom*

De voorkeur voor huur- of koopwoningen is afhankelijk van de conjunctuur. In hoogconjunctuur en een stijgende markt wil een groter aandeel bewoners kopen. In een neergaande markt stapt een deel weer over naar huur. De huur- en koopmarkt zijn dus deels met elkaar verbonden. Deze relatie tussen enerzijds gewenste eigendomsvorm en prijs en anderzijds de conjunctuur heeft twee consequenties. Ten eerste is er in de huidige markt meer vraag naar huurwoningen. Ten tweede is er vraag naar een grotere prijsdifferentiatie in de huursector. Nu valt 60% van alle huurwoningen in de prijsklasse van €348-511. Zowel in 2007 als in 2011 is de vraag naar goedkope huurwoningen groter dan het aanbod. De vraag naar goedkope en betaalbare huurwoningen blijft bestaan. Nu een deel van de verhuiscapabele bewoners de vraag naar een koopwoning vervangt door een vraag naar huur, is er daarnaast ook een tekort aan middeldure (€ 511- € 650) en (voor een klein deel) dure huur (vanaf € 650).

Bijlage 1. Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 511 en koopwoningen tot € 200.000.

Doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep of aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid worden gerekend (cijfers WoON 2010):

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.450
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 29.125
- eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 20.200
- meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 27.575.

Voor het Woononderzoek Nederland 2010 (WoON) door het ministerie van VROM, zijn deze bedragen omgerekend naar netto jaarinkomens: € 15.600 voor alleenstaanden en € 21.182 voor meerpersoonshuishoudens. Deze definitie is in dit woonwensenonderzoek overgenomen.

Tot de secundaire doelgroep worden huishoudens gerekend die niet behoren tot de primaire doelgroep, maar toch meestal aangewezen zijn op de huursector. Zij hebben een inkomen tot aan de voormalige ziekenfondsgrens. Dat komt neer op een jaarinkomen van bruto € 33.000 of netto € 24.000, ofwel netto € 1.850 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 2010:

- kwaliteitskortingsgrens/jongerengrens (tot 23 jaar): € 348
- aftoppingsgrens: € 511
- maximale huurgrens/liberalisatiegrens: € 650.

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

- Goedkope huur: < €348
- Betaalbare huur: €348-511
- Middeldure huur: €511-650
- Dure huur: > €650

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 € 1.850, ongeacht de huishoudenssamenstelling.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning tot € 511. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning duurder dan € 511.

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 'wilt u binnen 5 jaar verhuizen?' met 'ja' of met 'misschien' beantwoord heeft.

Woninggrootte

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

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

Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording

Het Woonwensenonderzoek 2011 is onderdeel van het project Regionale Woningmarktmonitor in de regio Waalboss c.a.. Het is uitgevoerd in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Heusden, Loon op Zand, Maasdonk, Oss, Schijndel, Waalwijk.

Het veldwerk is verricht door Onderzoeksinstituut OTB door middel van een internet enquête en telefonische enquêtes, nadat in overleg de vragenlijst tot stand is gekomen. Vervolgens zijn de enquêtegegevens bewerkt en geanalyseerd door de afdeling 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 verhuiscandidate huishoudens. Daarnaast zijn er drie groepen gedefinieerd die goed vertegenwoordigd moeten zijn in het onderzoek: 1) starters, 2) alleenstaanden van alle leeftijden en 3) huishoudens van 55 jaar en ouder.

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

Onderzoeksgroep	verhuiscandidate	Netto respons	Steekproef omvang
Starters	niet (60%)	225	
	wel (40%)	150	
		375	980
Huishoudens 18-55 jaar	niet (75%)	450	
	wel (25%)	150	
		600	1.565
Huishoudens 55+	niet (80%)	600	
	wel (20%)	150	
		750	1.955
Totaal (incl. afrondingsverschillen)	niet (75%)	1350	
	wel (25%)	450	
		1800	4.500

Om deze groepen in de steekproef op te nemen, is een gestratificeerde a-selecte steekproef-trekking toegepast. Deze is uitgevoerd door afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van huishoudensamenstelling en leeftijd is uit het GBA de steekproef getrokken. Er is een steekproef onder hoofdbewoners gedaan (voor zelfstandig wonende huishoudens) en een steekproef onder thuiswonende jongeren van 18 jaar en ouder (voor de starters). Deze huishoudens hebben een brief ontvangen om deel te nemen aan het woonwensen onderzoek. In de maanden februari tot en met april 2011 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 ingevulde enquêtes via internet	Waarvan verhuis geneigd	Aantal telefonisch interviews	Waarvan verhuis geneigd	Totaal aantal geslaagde enquêtes
's-Hertogenbosch	4.500	670	365	267	131	801
Schijndel	1.500	226	128	162	48	388
Oss	4.500	590	301	763	196	786
Maasdonk	1.500	247	142	133	39	380
Loon op Zand	1.500	214	109	217	58	431
Waalwijk	4.500	619	315	637	182	801
Heusden	4.500	549	305	853	187	736

Weging

In dit onderzoek zijn de verschillende groepen bewoners (starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen) goed vertegenwoordigd. Toch zijn er kleine afwijkingen. Zo hebben in 's-Hertogenbosch bijvoorbeeld relatief minder alleenstaanden tot 55 jaar deelgenomen en relatief veel meerpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. 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 (< 55 jaar of vanaf 55 jaar).

De hiervoor gebruikte gegevens komen uit de databank Regionale Woningmarktmonitor en hebben als peildatum 1 januari 2011. 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 Literatuurlijst

RIGO (2010), *Doelgroepen en Woonlasten in gemeente 's-Hertogenbosch*, Amsterdam.

Bij hoofdstuk 2.2 betaalbaarheid en scheefheid

Pagina 31:

Tabel 4-5 De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens naar doelgroep in de periode 2010-2015 bij constante woonsituatie voor het zware crisis scenario (boven) en het lichte crisis scenario (onder)

Verschil 2010-2015 zwc	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Overige huishoudens	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	500	40	40	590
Kw.kortingsgrens tot 1 ^e aftop.grens	1.010	130	290	1.440
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	30	20	10	70
Tot liberalisatiegrens	70	40	0	120
Totaal	1.610	240	340	2.220

Verschil 2010-2015 lc	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Overige huishoudens	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	150	-10	-20	140
Kw.kortingsgrens tot 1 ^e aftop.grens	290	10	90	410
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	-40	10	-30	-50
Tot liberalisatiegrens	60	60	0	130
Totaal	460	80	40	630

In dit rapport zijn de cijfers tot de eerste aftoppingsgrens meegenomen:

- Totale tekort aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroep zwc: 1.680
- Totale tekort aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroep lc: 440