



Woonwensenonderzoek 2023

Gemeente Meierijstad

Afdeling Onderzoek & Statistiek
Gemeente 's-Hertogenbosch
April 2024

Samenvatting

Elke vier jaar houdt de gemeente Meierijstad een woonwensenonderzoek onder haar inwoners. Zijn inwoners tevreden met hun huidige woning en woonomgeving? Wie willen er verhuizen en waarom? Wat willen mensen als zij verhuizen en waar willen zij wonen? Aan het woonwensenonderzoek in 2023 hebben ongeveer 4.850 inwoners meegewerkt.

Bij de analyse van de uitkomsten staan drie doelgroepen centraal:

- **thuiswonende jongeren van 18 t/m 30 jaar** (en degenen met een verhuisswens noemen we *starters*)
- **zelfstandig wonende huishoudens tot 65 jaar** (en degenen met een verhuisswens noemen we *doorstromers tot 65 jaar*)
- **zelfstandig wonende huishoudens van 65 jaar en ouder** (en degenen met een verhuisswens noemen we *doorstromers vanaf 65 jaar of senioren*)

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

	Tuiswonende jongeren 18 t/m 30 jaar (met verhuishwens= starter)	Zelfstandig wonende huishoudens <65 jaar (met verhuishwens= doorstromer)	Zelfstandig wonende huishoudens >65 jaar (met verhuishwens= doorstromer)
Huishoudens en huidige woonsituatie 	7.200 thuiswonende jongeren waarvan 1.900 ouder dan 23 jaar	22.700 huishoudens, waarvan 7.000 van 55 tot 65 jaar - Rapportcijfer woning: 7,8 - Rapportcijfer buurt: 7,6	11.900 huishoudens, waarvan 5.700 75-plussers - Rapportcijfer woning: 8,1 - Rapportcijfer buurt: 7,9
Verhuishwens 	44% thuiswonende jongeren wil zeker en 35% wil mogelijk verhuizen 5.700 potentiële starters 27% starters wil zo snel mogelijk verhuizen 2% van alle thuiswonende jongeren is dringend op zoek naar een woning/woonruimte	12% wil zeker en 27% wil mogelijk verhuizen 8.800 doorstromers tot 65 jaar 19% doorstromers tot 65 jaar wil zo snel mogelijk verhuizen 1% van alle zelfstandig wonende huishoudens is dringend op zoek naar een woning/woonruimte	7% wil zeker en 27% wil mogelijk verhuizen 4.000 doorstromers vanaf 65 jaar 9% doorstromers vanaf 65 jaar wil zo snel mogelijk verhuizen 1% van alle zelfstandig wonende huishoudens is dringend op zoek naar een woning/woonruimte
Belangrijkste verhuismotieven 	- wil zelfstandig wonen (80%) - wil samenwonen (41%)	- vanwege woning (47%) - vanwege verandering in de huishoudsamenstelling, vanwege buurt (beide 27%)	- vanwege gezondheid of behoefte aan zorg (42%) - vanwege woning (40%)
Gewenst eigendom en prijs 	23% wil huren, 55% wil kopen en 22% heeft geen voorkeur 30% van starters met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €647 73% van starters met belangstelling voor koop zoekt in segment tot €355.000	19% wil huren, 68% wil kopen en 12% heeft geen voorkeur 31% van verhuigeneigden met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €647 52% van verhuigeneigden met belangstelling voor koop zoekt in segment vanaf €405.000	36% wil huren, 35% wil kopen en 29% heeft geen voorkeur 32% van verhuigeneigden met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €647 41% van verhuigeneigden met belangstelling voor koop zoekt in segment vanaf €405.000

	Thuiswonende jongeren 18 t/m 30 jaar (met verhuishwens= starter)	Zelfstandig wonende huishoudens <65 jaar (met verhuishwens= doorstromer)	Zelfstandig wonende huishoudens >65 jaar (met verhuishwens= doorstromer)
Gewenst woningtype 	• 9% wil gestapeld, 51% grondgebonden en 40% heeft geen voorkeur • meest gewenst rijwoning (62%), hoekwoning (46%) 2-1-kap woning (44%), flat/appartement (41%) • 8% heeft voorkeur voor nieuwbouw, 12% voor recente bouw en 11% voor bestaande bouw >5 jaar, 67% heeft geen voorkeur	• 7% wil gestapeld, 74% grondgebonden en 19% heeft geen voorkeur • meest gewenst vrijstaande woning (39%), 2-1 kapwoning (33%), hoekwoning (29%) en vrijstaande bungalow (26%) • 13% heeft voorkeur voor nieuwbouw, 16% voor recente bouw en 14% voor bestaande bouw >5 jaar, 48% heeft geen voorkeur	• 35% wil gestapeld, 30% grondgebonden en 35% heeft geen voorkeur • meest gewenst flat/appartement (46%), gesch. bungalow (35%), vrijstaande bungalow (27%) benedenwoning (23%) • 15% heeft voorkeur voor nieuwbouw, 23% voor recente bouw en 11% voor bestaande bouw >5 jaar, 48% heeft geen voorkeur
Gewenste locatie 	• 73% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 32% liefst ook in eigen buurt • 51% wil liefst in levendige omgeving wonen, 41% in een praktische omgeving, 21% landelijk • Top 3 voorzieningen: winkels (77%) parkeren (73%), opstappunt OV (35%) en groen (35%)	• 77% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 22% liefst ook in eigen buurt • 37% wil in praktische omgeving wonen, 31% in levendige omgeving, 30% in een landelijke omgeving • Top 3 voorzieningen: winkels (66%), parkeren (64%), kijkgroen (57%)	• 83% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 27% liefst in eigen buurt • 51% wil liefst in een praktische omgeving wonen, 30% in een levendige omgeving, 28% in een geborgen omgeving • Top 3 voorzieningen: winkels (81%), parkeren (65%), kijkgroen (59%), medische voorzieningen (57%)
Bijstellen wensen 	• 83% starters is bereid om woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 21% starters blijft wonen waar ze nu wonen als op gewenste locatie geen woning naar wens is	• 73% verhuishwens is bereid woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 47% doorstromers blijft wonen waar ze nu wonen als op gewenste locatie geen woning naar wens is	• 61% verhuishwens is bereid woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 56% doorstromers blijft wonen waar ze nu wonen als op gewenste locatie geen woning naar wens is
Energiezuinig wonen 	Niets over gevraagd in woonwensenonderzoek	• bij 80% zijn afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen • 34% eigenaar-bewoners niet van plan komende 2 jaar maatregelen te nemen, 33% heeft behoefte aan advies, 8% aan ontzorging	• bij 77% zijn afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen • 46% eigenaar-bewoners niet van plan komende 2 jaar maatregelen te nemen, 20% heeft behoefte aan advies, 5% aan ontzorging

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inleiding	7
Deel A: Starters	9
1. Kenmerken van de doelgroep	10
2. Verhuisgeneigdheid	11
2.1 Verhuisgeneigdheid	11
2.2 Verhuisredenen	12
2.3 Redenen om niet te verhuizen	13
3. Woonwensen	14
3.1 Huren of kopen?	14
3.2 Gewenste prijsklasse	14
3.3 Gewenst woningtype	15
3.4 Bijzondere woonvormen	17
3.5 Gewenste locatie	18
4. Verloop zoektocht	20
Deel B: Doorstromers	22
5. Huidige woonsituatie	23
5.1 Doelgroepen van beleid	23
5.1.1 Middeninkomens	24
5.1.2 Betaalbaarheid	25
5.2 Tevredenheid met huidige woning	26
5.3 Tevredenheid met huidige buurt	27
6. Verhuisgeneigdheid	31
6.1 Verhuisgeneigdheid	31
6.2 Verhuisredenen	33
6.3 Redenen om niet te verhuizen	34
7. Woonwensen	35
7.1 Huur of koop?	35
7.2 Gewenste prijsklasse	36
7.3 Gewenst woningtype	37
7.4 Bijzondere woonvormen	39
7.5 Gewenste locatie	40
8. Verloop zoektocht	43
9. Energiezuinig wonen	45
9.1 Energielabel van de woning	45
9.2 Welke energiebesparende maatregelen zijn genomen?	45

9.3	Welke maatregelen zijn eigenaar-bewoners van plan te nemen?	47
10.	Service en zorg	48
10.1	Toegankelijkheid van de woning en aanwezigheid aanpassingen	48
10.2	Geschiktheid huidige woonsituatie bij achteruitgaan gezondheid	50
10.3	Hoe wonen als gezondheid achteruit gaat?	51
10.4	Welke woonsituatie als men moet verhuizen?	53
11.	Onderzoeksverantwoording	54

Inleiding

Vraag staat centraal

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

Woonwensenonderzoek in 10 gemeenten

Aan het woonwensenonderzoek 2023 hebben, behalve de gemeente Meierijstad, de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught meegedaan. Het woonwensenonderzoek 2023 sluit goed aan bij de eerdere woonwensenonderzoeken (2003, 2007, 2011, 2015, 2019). Een deel van de onderzoeksvragen is gelijk, waardoor resultaten op trends geanalyseerd kunnen worden. Bewoners konden de vragenlijst via internet en schriftelijk invullen. Bewoners die niet in de steekproef zaten, konden de vragenlijst invullen via een 'open link'.

Op deze wijze is een goede vertegenwoordiging verkregen van de verschillende groepen (en daarbinnen de huishoudens met een verhuiscens c.q. de verhuisgeneigden), die worden onderscheiden in het onderzoek: starters (18 tot en met 30 jaar), huishoudens jonger dan 65 jaar en huishoudens van 65 jaar en ouder. Het veldwerk voor het woonwensenonderzoek is uitgevoerd door Research 2Evolve. De enquêtegegevens zijn bewerkt en geanalyseerd door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Woonwensen gemeente Meierijstad

In deze rapportage staan de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in de gemeente Meierijstad centraal, ofwel de woonwensen van de inwoners van de gemeente Meierijstad. Het veldwerk vond plaats in de maanden mei en juni 2023.

4.851 inwoners hebben meegedaan

In totaal hebben 4.851 inwoners uit de gemeente Meierijstad meegewerkt aan het woonwensenonderzoek. Daarvan zijn 4.033 zelfstandig wonende huishoudens en 818 thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 30 jaar.

Leeswijzer bij de tabellen

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

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

De enquêteresultaten worden doorgaans gepresenteerd als een percentage. Het is mogelijk, dat daarbij incidenteel onlogische of extreme waarden worden aangetroffen. In het algemeen is dat

het gevolg van een gering aantal waarnemingen, tenzij in de tekst een andere verklaring wordt gegeven. Tot slot moet bij de interpretatie van de cijfers bedacht worden dat het gaat om een steekproef, waardoor de gepresenteerde percentages een soms vrij forse bandbreedte kennen.

Bij dit rapport hoort een bijlage met tabellen.

Deel A: Starters

1. Kenmerken van de doelgroep

7.200 thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar

- Begin 2023 telt de gemeente Meierijstad 7.200 thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 30 jaar.
- Vanwege hun over het algemeen verschillende woonwensen en levensfase waarin zij zich bevinden, wordt in deze rapportage, waar mogelijk, onderscheid gemaakt tussen twee groepen thuiswonende jongeren: de leeftijdsgroep 18 tot en met 23 jaar (5.300 thuiswonende jongeren) en de leeftijdsgroep 24 tot en met 30 jaar (1.900 thuiswonende jongeren).
- Thuiswonende jongeren met een verhuiscens worden in deze rapportage aangeduid als starters op de woningmarkt.

2. Verhuisgeneigdheid

2.1 Verhuisgeneigdheid

79% van de thuiswonende jongeren met (mogelijke) verhuishwens: 5.700 potentiële starters

- Van de 7.200 thuiswonende jongeren geeft 44% aan zeker te willen verhuizen en 35% misschien. Omgerekend gaat het om 5.700 jongeren met een (mogelijke) verhuishwens, ofwel potentiële starters.
- Thuiswonende jongeren van 24 t/m 30 jaar willen het vaakst verhuizen (62% zeker).
- Ten opzichte van 2019 (44%) is de verhuisgeneigdheid van thuiswonende jongeren hetzelfde gebleven.

Tabel 2.1: Verhuishwens thuiswonende jongeren

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Wil verhuizen	35%	62%	44%
Wil misschien verhuizen	39%	27%	35%
Wil niet verhuizen	19%	7%	15%
Weet het nog niet	7%	3%	6%
Totaal thuiswonende jongeren	5.300	1.900	7.200

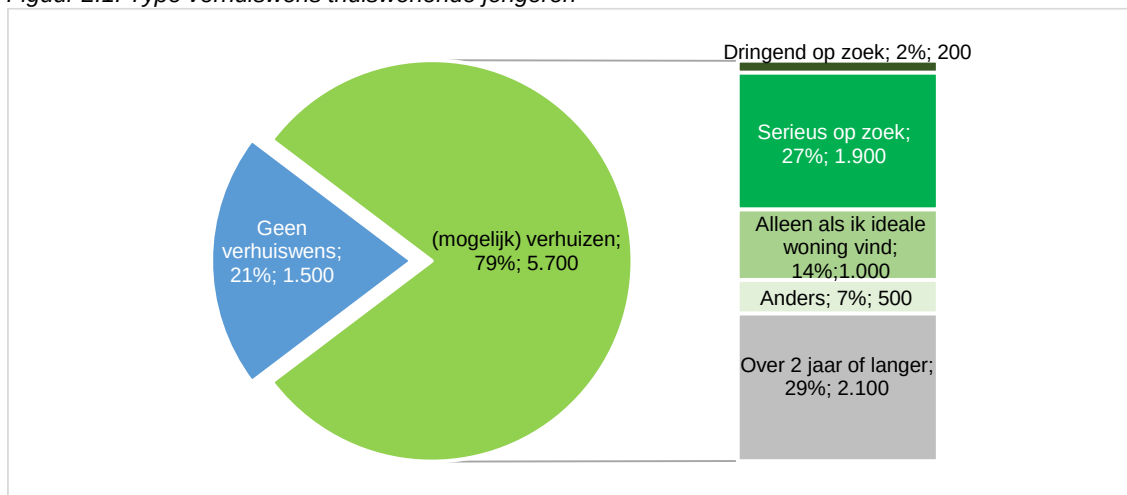
Ruim een kwart van de starters willen zo snel mogelijk verhuizen

- 27% van de starters wil het liefst zo snel mogelijk verhuizen (circa 1.500 jongeren). Onder 24 t/m 30 jarigen ligt dit aandeel hoger (41%) dan onder 18 t/m 23 jarigen (18%). Ten opzichte van 2019 is het aandeel starters dat zo snel mogelijk wil verhuizen iets gedaald (in 2019: 31%).
- Nog eens 36% van de starters geeft aan binnen 2 jaar te willen verhuizen (circa 2.100 jongeren).
- In totaal zijn er circa 3.600 thuiswonende jongeren die binnen nu en 2 jaar willen verhuizen.

29% van de thuiswonende jongeren is dringend of serieus op zoek naar een woning

- Onder de 3.600 thuiswonende jongeren met een verhuishwens op korte termijn, geven circa 200 jongeren aan dringend op zoek te zijn naar een woning en nog eens 1.900 geven aan serieus op zoek te zijn naar een woning. Omgerekend is 29% van alle thuiswonende jongeren van 18 t/m 30 jaar dringend of serieus op zoek naar woonruimte.

Figuur 2.1: Type verhuishwens thuiswonende jongeren

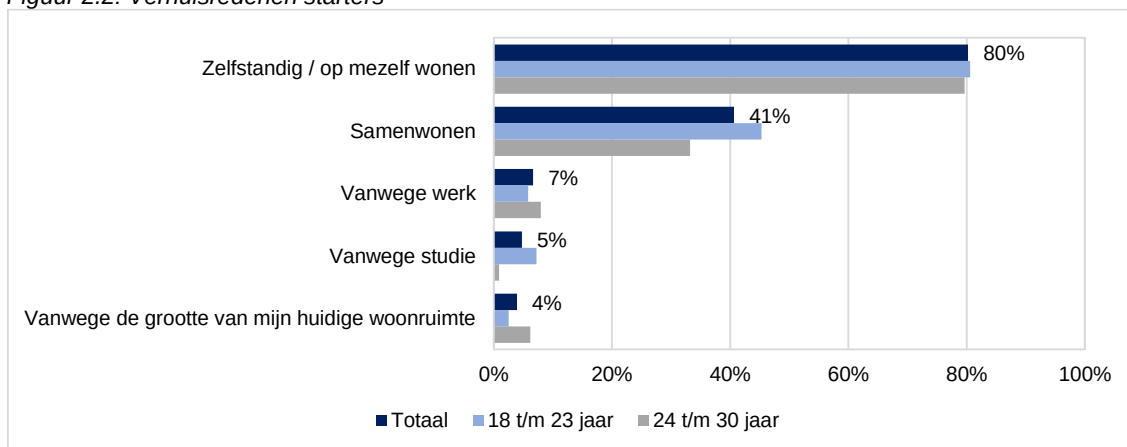


2.2 Verhuisredenen

Meest genoemde verhuisredenen starters: zelfstandig wonen

- De meeste starters willen verhuizen omdat zij zelfstandig willen wonen (80%). Ruim vier op de tien starters wil gaan samenwonen.

Figuur 2.2: Verhuisredenen starters

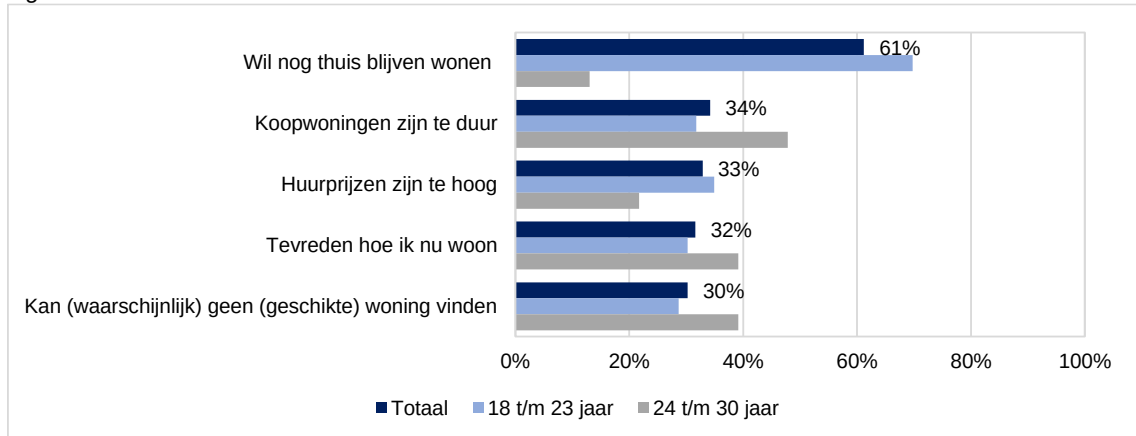


2.3 Redenen om niet te verhuizen

61% thuiswonende jongeren zonder verhuishwens wil nog thuis blijven wonen

- Van de thuiswonende jongeren zonder verhuishwens, geeft 61% aan nog thuis te willen blijven wonen. Dit speelt vooral bij 18 t/m 23 jarigen.
- Ongeveer een derde wil niet verhuizen omdat ze tevreden zijn met hun huidige woonsituatie.
- De te hoge prijs van huurwoningen en de te hoge prijs van koopwoningen wordt ook door een derde genoemd als reden om niet te willen verhuizen.

Figuur 2.3: Redenen om niet te verhuizen



3. Woonwensen

3.1 Huren of kopen?

Meer dan de helft van de starters zoekt koopwoning

- Meer dan de helft van de starters uit Meierijstad zoekt een koopwoning (55%). Ongeveer een kwart wil een huurwoning, de rest heeft geen voorkeur qua eigendomsvorm.
- Starters in de leeftijdsgroep 24 t/m 30 jaar zoeken wat vaker een koopwoning dan starters van 18 t/m 23 jaar. Voor het zoeken naar een huurwoning zie je het tegenovergestelde.
- De voorkeur voor huren is relatief groot onder eenpersoonshuishoudens en starters met een inkomen uit studiefinanciering. Onder de werkenden en meerpersoonshuishoudens is de voorkeur voor kopen groter dan gemiddeld.
- Het aandeel starters dat geen voorkeur heeft voor huren of kopen (22%), is groter dan in 2019 (19%).

3.2 Gewenste prijsklasse

Aan starters die zeker of misschien willen verhuizen is gevraagd in welke prijsklasse ze een woning zoeken. De huurprijsklasse is gevraagd aan degenen die een huurwoning zoeken of geen voorkeur voor huur of koop hebben. De gewenste koopprijsklasse is gevraagd aan degenen die een koopwoning zoeken of geen eigendomsvoorkeur hebben.

In huursegment: iets meer interesse voor huur boven liberalisatiegrens dan in 2019

- Circa 1.900 starters zoeken (mogelijk) een huurwoning. Dit is berekend door alle verhuigeneigden met een voorkeur voor huur én de helft van verhuigeneigden zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- 72% van de starters met een huurwens wil een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€808). In 2019 was dit aandeel 79%.
- 30% van de starters wenst een woning met een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€647). In 2019 was dat nog 53%.

In koopsegment: meer interesse voor duurdere woningen dan in 2019

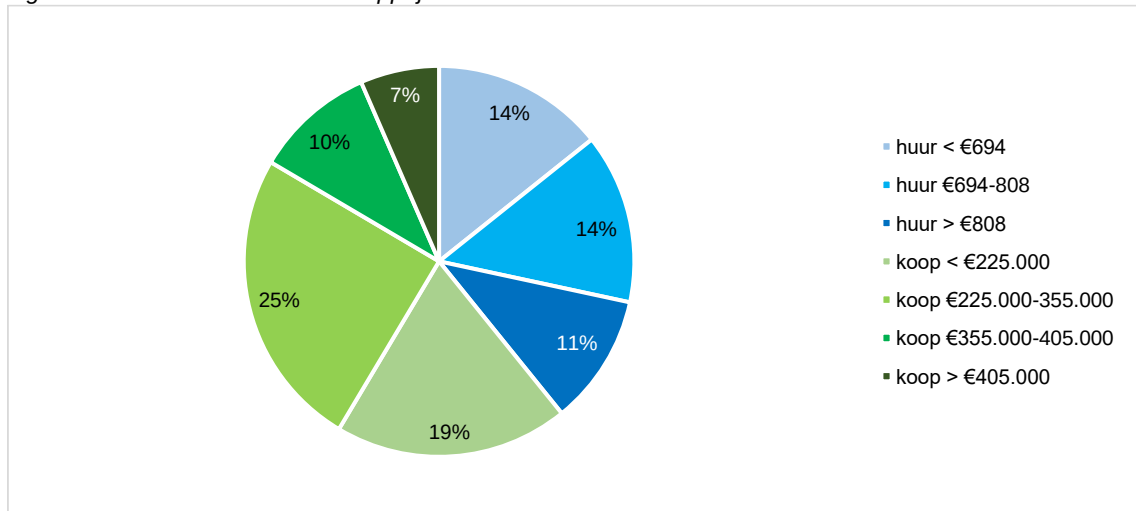
- Circa 3.800 starters willen (mogelijk) verhuizen naar een koopwoning. Dit is berekend door alle verhuigeneigden met een voorkeur voor koop én de helft van verhuigeneigden zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- 32% van de starters met een koopwens zoekt een goedkope koopwoning (tot €225.000). In 2019 was dat 54%.
- De belangstelling voor koopwoningen met een prijs boven de Nationale Hypotheekgrens (€405.000 in 2023) is 11%.

Een combinatie van de gewenste huur- en koopprijzen laat het volgende totaalbeeld zien voor starters.

Vraag naar dure huur is bij starters vergelijkbaar met vraag naar dure koop

- 14% van de starters wenst een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 7% een koopwoning boven de NHG-grens.

Figuur 3.1: Gewenste huur- en koopprijsklasse van starters



3.3 Gewenst woningtype

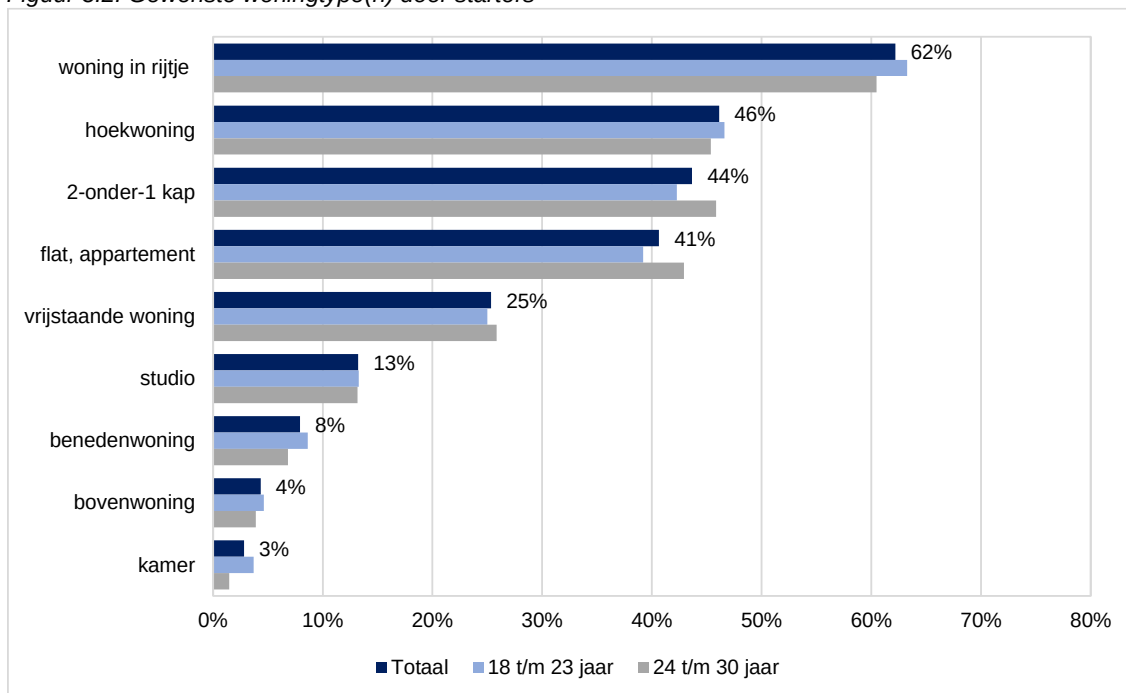
Helft starters heeft voorkeur voor grondgebonden bouw

- 51% van de starters geeft aan enkel interesse te hebben in een grondgebonden woning, 9% heeft enkel interesse in gestapelde bouw en 40% heeft geen uitgesproken voorkeur qua bouwwijze.
- Starters die in de nieuwe woning een meerpersoonshuishouden gaan vormen, zoeken verhoudingsgewijs vaker naar een grondgebonden woning (72%).

Rijwoning is populair onder starters

- Het meest populaire woningtype onder starters is een woning in een rijtje (62%). Dit wordt gevolgd door een hoekwoning (46%), een twee-onder-één-kap woning (44%) en een appartement (41%).
- Ruim de helft van de starters zoekt woonruimte met 2 of 3 kamers (54%) en 38% wil 4 of 5 kamers. Slechts 3% is op zoek naar woonruimte met 1 kamer.
- Het merendeel van de starters (67%) heeft geen uitgesproken voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw.
- Op de vraag wat voor type buitenruimte bij de woning gewenst is, geeft 79% van de starters aan graag een eigen tuin bij de woning te willen. Een balkon of terras wordt door 33% van de starters genoemd. Slechts 2% vindt buitenruimte bij de woning niet belangrijk.
- De vraag hoe groot de eigen buitenruimte moet zijn, is lastig te beantwoorden door starters. 39% weet dit niet. Een even groot deel geeft aan behoefte te hebben aan 10 tot 50 m².

Figuur 3.2: Gewenste woningtype(n) door starters



Betaalbaarheid meest belangrijke aspect bij keuze van de woning

- Op de vraag welke kenmerken van de woning het meest belangrijk zijn bij de keuze van de gewenste woning, noemt 90% van de starters de prijs van de woning.
- Op enige afstand volgen tuin/balkon/buitenruimte bij de woning (55%), de staat van onderhoud van de woning (52%) en het aantal slaapkamers (50%).

Stijgende hypotheekrente beïnvloedt woonwensen van helft van de starters

- 49% van de 24 t/m 30 jarigen en 52% van de 18 t/m 23 jarigen geeft aan dat de stijgende hypotheekrente hun woonwensen beïnvloedt.
- Op de vraag op welke manier de woonwensen worden beïnvloed, wordt vooral aangegeven dat er minder geld geleend kan worden waardoor de financiële mogelijkheden beperkt(er) zijn. Het wordt vooral moeilijker voor alleenstaanden, starters en mensen met een laag inkomen om een woning te kopen. Keuzemogelijkheden worden beperkt, wensen moeten worden bijgesteld. Starters geven verder aan dat ze later het huis uit gaan of gaan samenwonen, dat ze meer eigen (spaar)geld nodig hebben om een woning te kunnen kopen, maar ook dat er onzekerheid is over hoe de markt zich in de toekomst gaat ontwikkelen.

Tabel 3.1: Beïnvloedt de stijgende hypotheekrente de woonwensen van starters?

	Ja	Nee	Weet niet/geen mening
18 t/m 23 jaar	52%	7%	40%
24 t/m 30 jaar	49%	19%	32%
Totaal	51%	12%	37%

Financiële situatie beïnvloedt mogelijkheden op de woningmarkt bij 37% starters

- 35% van de starters van 18 t/m 30 jaar en 39% van de 24 t/m 30 jarigen geeft aan de één of meerdere financiële situaties van invloed is op hun mogelijkheden op de woningmarkt.
- Starters noemen daarbij vooral een studieschuld van na 2015 en financiële hulp van ouders.

Tabel 3.2: Invloed van financiële situatie starters op mogelijkheden op de woningmarkt

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Nee, geen van deze situaties	65%	61%	63%
Ja, een of meer van deze situaties	35%	39%	37%
-Studieschuld voor 2015	2%	9%	5%
-Studieschuld na 2015	46%	58%	51%
-Lening(en)	18%	13%	16%
-Financiële hulp van ouders	50%	39%	17%

3.4 Bijzondere woonvormen

Aan de starters is een aantal bijzondere woonvormen met een korte omschrijving voorgelegd met de vraag of zij deze (eventueel) zouden overwegen.

Interesse in bijzondere woonvormen bij twee derde starters

- Starters hebben vooral interesse in verbouwde kantoren, scholen, kerken, kloosters of fabrieken (47%). Daarna volgen tiny-houses (27%). Dat zijn compacte, zelfstandige grondgebonden woningen van 25-50 m².

Tabel 3.3: Interesse in bijzondere woonvormen onder starters

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Verbouwd kantoor/school/kerk/klooster/fabriek	48%	46%	47%
Tiny-house	27%	28%	27%
Meergeneratie-woning	15%	15%	15%
Friends-wonen	13%	11%	12%
Wonen met alleen gelijkgestemden	11%	12%	11%
Gemeenschappelijk wonen	4%	3%	4%
Kleinschalig woonzorgproject	3%	2%	3%
Anders	3%	2%	2%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	26%	35%	29%
Weet niet/geen mening	7%	5%	6%
Totaal	3.900	1.700	5.700

3.5 Gewenste locatie

Sterke binding met de gemeente Meierijstad

- 73% van de starters wil in de gemeente Meierijstad blijven wonen. Minder dan de helft van de starters zoekt in de hele gemeente (43%). 32% zoekt alleen in de buurt waar zij nu wonen en 24% zoekt in een specifieke wijk of buurt of kern.
- 36% van de starters die uit de gemeente Meierijstad willen vertrekken, geeft aan dat dit vanwege werk of studie is.

Levendige omgeving heeft de voorkeur

- Aan de starters is een aantal typen omgeving met een omschrijving voorgelegd met de vraag welke hen het meest aanspreekt.
- De top 3 zijn: een levendige omgeving (51%), een praktische omgeving (41%) en een landelijke omgeving (21%).

Tabel 3.4: Gewenste type(n) omgeving door starters

	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Levendig: gezellig, niet te druk, met ruimte voor privacy	53%	48%	51%
Praktisch: goed bereikbaar, dagelijkse voorzieningen dichtbij, privacy	39%	44%	41%
Landelijk: vrijheid, midden in het landschap, veel ruimte, groen, voorzieningen nabij niet belangrijk	20%	23%	21%
Gezellig: veel saamhorigheid, echte gemeenschap	17%	15%	16%
Centrum-stedelijk: binnenstad of stationsomgeving, mix van wonen, winkels, kantoren, horeca, cultuur	12%	12%	12%
Stedelijk: Altijd wat te doen, nieuwe dingen beleven, ontmoeten	9%	10%	9%
Kindvriendelijk: groen, veilig	9%	9%	9%
Individueel: eigen plek, zelf vormgegeven woning	4%	8%	6%
Geborgen: zorg beschikbaar indien nodig, dagelijkse voorzieningen nabij	6%	4%	5%
Duurzaam: overtuiging, duurzaam, betrokken bij elkaar en omgeving	3%	5%	4%
Authentiek: historisch, eigen identiteit	2%	1%	1%
Allure: bijzonder, prestige	1%	1%	1%
Anders	0%	0%	0%
Geen voorkeur	8%	6%	7%

55% starters woont graag in een straat, 20% in het buitengebied

- Op de vraag hoe starters willen wonen, geeft 55% aan dat zij het liefst in een straat wonen. Een vijfde (20%) woont graag in het buitengebied en 24% heeft geen voorkeur.

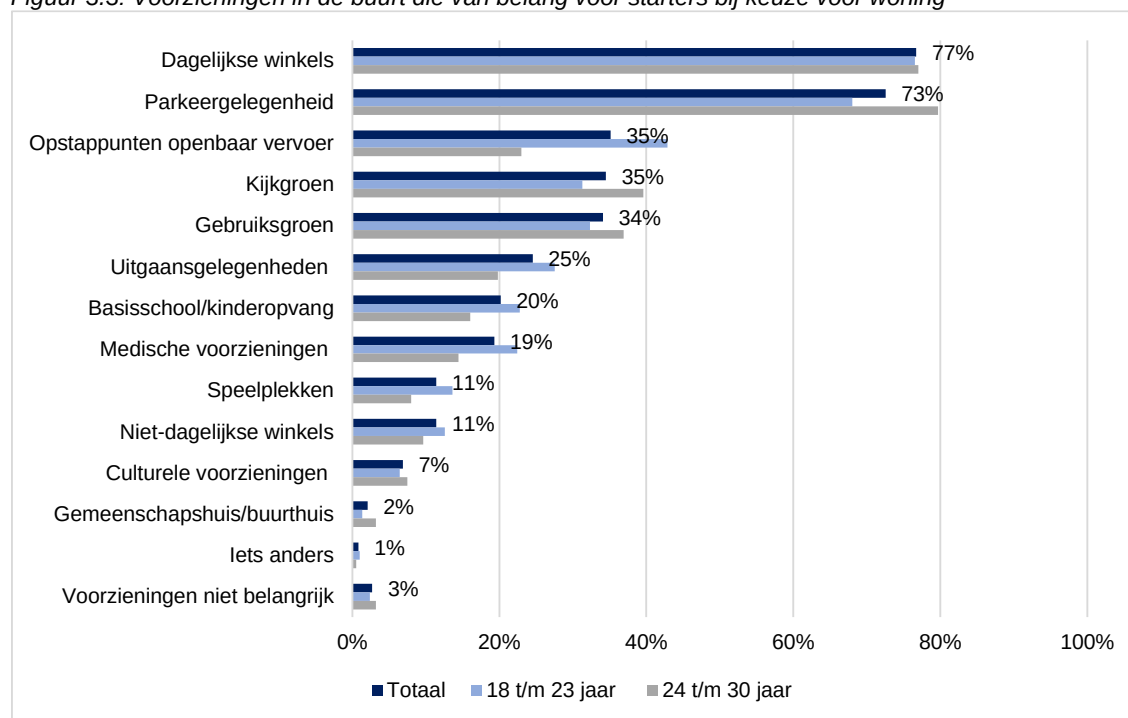
Tabel 3.5: Gewenste woonsituatie starters

	Straat	Hofje	Woonerf	Aan een park	Plein	Buitengebied	Anders	Geen voorkeur
Leeftijd								
18 t/m 23 jaar	55%	11%	16%	18%	5%	19%	1%	26%
24 t/m 30 jaar	55%	16%	19%	16%	8%	21%	1%	22%
Huishoudenssamenstelling na verhuizing								
Eenpersoonshuishouden	52%	13%	18%	18%	5%	17%	1%	27%
Meerpersoonshuishouden	60%	13%	17%	16%	7%	23%	1%	21%
Totaal	55%	13%	17%	17%	6%	20%	1%	24%

Winkels en parkeerplaatsen in buurt meest belangrijk

- 77% van de starters vindt winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt belangrijk bij de keuze voor een woning. Op de tweede plaats volgt parkeergelegenheid (73%). Opstappunten openbaar vervoer en groen in de buurt wordt door circa 35% van de starters belangrijk gevonden.

Figuur 3.3: Voorzieningen in de buurt die van belang voor starters bij keuze voor woning

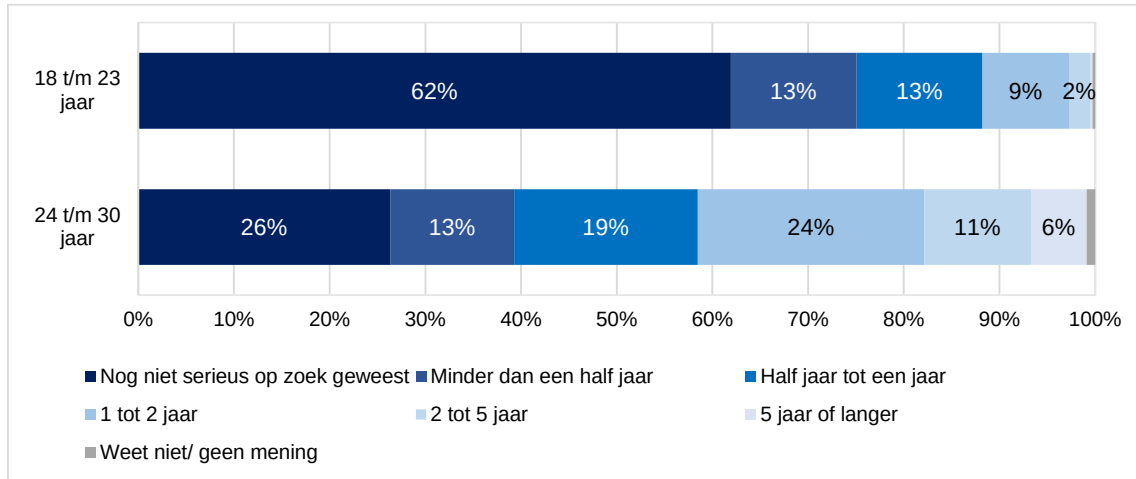


4. Verloop zoektocht

8% van de starters zoekt al meer dan twee jaar naar woonruimte

- Aan starters is gevraagd hoe lang zij al op zoek zijn naar woonruimte.
- 8% van de starters is al meer dan twee jaar op zoek naar woonruimte. Dat is vergelijkbaar met 2019 (9%).
- 48% van de starters geeft aan nog niet serieus op zoek te zijn geweest naar woonruimte. Dit aandeel is groter onder 18 t/m 23 jarigen (62%) dan onder de 24 t/m 30 jarigen (26%).

Figuur 4.1: Zoektijd van starters naar woonruimte



Verhuisgeneigden bekijken vooral woningaanbod op internet

- De top 3 van ondernomen acties door starters in de zoektocht naar andere woonruimte zijn:
 - 1) woningaanbod op internet bekijken
 - 2) inschrijven als woningzoekende bij een corporatie in de regio Noordoost-Brabant
 - 3) financiële mogelijkheden laten bepalen
- 24 t/m 30 jarigen hebben, ten opzichte van 18 t/m 23 jarigen, relatief vaak hun financiële mogelijkheden laten bepalen en woning(en) van binnen bekeken of zich ingeschreven in een woningcorporatie van een andere gemeente. 18 t/m 23 jarigen plaatsen relatief iets vaker berichten op sociale media dat zij een woning zoeken.

57% van de starters denkt niet snel een passende woning te vinden

- 3% van de starters denkt snel een passende woning te vinden. Het merendeel (57%) denkt echter dat dit niet snel gaat lukken. Belangrijkste knelpunten die worden genoemd zijn de (te) dure koopwoningen, woningaanbod dat niet voldoet aan de woonwensen en (te) dure particuliere huurwoningen. Andere veelgenoemde barrières door starters zijn de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, de concurrentie op de koopmarkt en de stijgende hypotheekrente waardoor zij een lagere hypotheek kunnen krijgen.

Kwart van de starters is bereid om in een andere woonplaats of andere buurt te zoeken

- 23% van de starters gaat in een andere woonplaats zoeken als in de gewenste buurt geen woning naar wens wordt gevonden. 24% gaat in een andere buurt zoeken.
- Een vijfde van de starters blijft wonen waar hij/zij nu woont.

Meeste starters bereid tot aanpassen woonwensen

- Aan starters die binnen twee jaar (mogelijk) willen verhuizen is gevraagd of en welke eisen/wensen ze zouden aanpassen om sneller woonruimte te vinden.
- 17% van de starters is niet bereid om hun woonwensen aan te passen. De meeste starters zijn hiertoe echter wel bereid. Zij noemen dan vooral het laten vallen van specifieke wensen/eisen (bijvoorbeeld de grootte en ligging van de tuin, vaste trap naar zolder, ligbad, staat van onderhoud, etc.). Ook is men bereid een goedkopere of kleinere woning te accepteren of op een andere plek te zoeken.

Deel B: Doorstromers

5. Huidige woonsituatie

5.1 Doelgroepen van beleid

Doelgroepen op de woningmarkt kunnen op verschillende wijzen worden gedefinieerd. Voor het woonbeleid wordt doorgaans gekeken naar het huishoudensinkomen en de samenstelling van huishoudens. Huishoudens met een laag inkomen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning behoren tot de sociale doelgroep van beleid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (primaire doelgroep) en huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar geen recht hebben op huurtoeslag (verruimde doelgroep).

Middeninkomens vormen eveneens een belangrijke doelgroep voor het woonbeleid. Deze huishoudens komen vanwege hun inkomen veelal niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen vaak ook niet terecht in de koopsector.

		Bruto jaarinkomen	Netto maandinkomen huishouden
Sociale doelgroep			
• Primaire doelgroep	eenpersoonshuishoudens	tot €25.500	tot €1.400
	meerpersoonshuishoudens	tot €34.000	tot €1.850
• Verruimde doelgroep	alle huishoudens die niet tot primaire doelgroep behoren	tot €44.000	tot €2.250
Middeninkomens	alle huishoudens	€44.000-80.000	€2.250-4.000
	Lage middeninkomens	€44.000-48.600	€2.250-2.500
	Midden middeninkomens	€48.600-60.000	€2.500-3.250
	Hoge middeninkomens	€60.000-80.000	€3.250-4.000
Hoge inkomens	alle huishoudens	vanaf €80.000	vanaf €4.000

Naar schatting een derde van de huishoudens behoort tot de sociale doelgroep

- Begin 2023 telt de gemeente Meierijstad 34.700 zelfstandig wonende huishoudens. Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat 29% van alle huishoudens tot de sociale doelgroep behoort (primaire doelgroep en verruimde doelgroep).
- Senioren en alleenstaanden behoren relatief vaak tot de sociale doelgroep.

Twee derde van alle huurwoningen bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep

- Begin 2023 telt de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Meierijstad circa 8.300 huurwoningen en 26.300 koopwoningen.
- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat twee derde van de huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren.
- Kleine en gestapelde woningen worden relatief vaak bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep (53%).

42% van de sociale doelgroep woont in een koopwoning

- Naar schatting 42% van de huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren, woont in een koopwoning. De meesten van hen wonen in een woning tot €355.000 en dan met name in het segment tussen €275.000 en €355.000.

Tabel 5.1: Huishoudens die wel of niet tot de sociale doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken

	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep		Aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	22%	78%	100%	1.900
30-54 jaar	16%	84%	100%	13.800
55-64 jaar	27%	73%	100%	7.000
65-74 jaar	38%	62%	100%	6.200
75 jaar e.o.	54%	46%	100%	5.700
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	49%	51%	100%	5.100
alleenstaand >=65 jaar	70%	30%	100%	4.700
meerpersoons met kinderen <65 jaar	12%	88%	100%	11.800
meerpersoons zonder kinderen < 65 jaar	10%	90%	100%	5.900
meerpersoons >= 65 jaar	26%	74%	100%	7.200

5.1.1 Middeninkomens

Huishoudens die in het woonwensenonderzoek hebben aangegeven dat hun netto huishoudensinkomen tussen €2.250 en €4.000 per maand ligt, worden gerekend tot de middeninkomensgroep. De sociale sector is voor huishoudens met een middeninkomen niet toegankelijk en lang niet alle middeninkomens kunnen of willen een woning kopen.

In dit rapport wordt onderscheid gemaakt tussen lage middeninkomens (€2.250-€2.500), midden middeninkomens (€2.500-€3.250) en hoge middeninkomens (€3.250-€4.000).

40% van de huishoudens heeft een middeninkomen (€2.250-€4.000)

- Op basis van het woonwensenonderzoek schatten we in dat er in de gemeente Meierijstad circa 14.000 huishoudens zijn met een middeninkomen. Hiervan heeft circa 60% een inkomen tot 1,5 keer modaal (€2.250-€3.250) en 40% een inkomen tussen 1,5 en 2 keer modaal (€3.250-€4.000).

Alleenstaanden hebben vaker een laag inkomen

- Van huishoudens met een laag middeninkomen is 31% alleenstaand en jonger dan 65 jaar en 30% een ouder paar. Bij de midden middeninkomensgroep is dat 19% respectievelijk 30%.
- Bij de hoge middeninkomensgroep komen echtparen met kinderen het vaakst voor (37%). Deze groep lijkt het meest op de hoge inkomens.

Tabel 5.2.: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar huishoudenskenmerken

	laag inkomen	midden inkomen			hoog inkomen	
	<€2.250	€2.250- 2.500	€2.500- 3.250	€3.250- 4.000	>€4.000	Aantal
Leeftijd						
t/m 29 jaar	4%	8%	3%	6%	7%	1.900
30 t/m 54 jaar	22%	25%	32%	43%	62%	13.800
55 t/m 64 jaar	19%	22%	25%	21%	18%	7.000
65 t/m 74 jaar	24%	25%	23%	18%	9%	6.200
75 jaar of ouder	31%	20%	18%	12%	4%	5.700
Huishoudenstype						
alleenstaand < 65 jaar	26%	31%	19%	9%	2%	5.100
alleenstaand >=65 jaar	34%	16%	10%	5%	1%	4.700
meerpersoons met kinderen <65 jaar	14%	16%	23%	37%	59%	11.800
meerpersoons zonder kinderen < 65 jaar	6%	7%	17%	24%	25%	5.900
meerpersoons >= 65 jaar	19%	30%	30%	26%	13%	7.200
	100%	100%	100%	100%	100%	

80% middeninkomens woont in een koopwoning

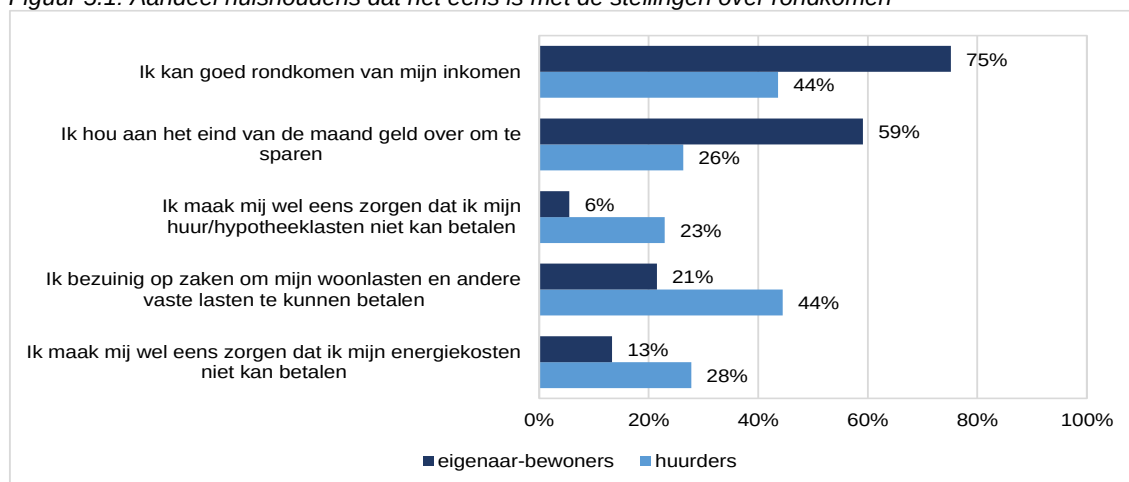
- De lage middeninkomensgroep woont minder vaak in een koopwoning (67%) dan de hoge middeninkomensgroep (87%).
- De lage en midden middeninkomensgroep wonen wat vaker in kleinere woningen dan de hoge middeninkomensgroep.
- Eén op de vijf huurders met laag of middeninkomen betaalt meer dan €808 per maand aan huur. Bij de hoge middeninkomensgroep is dat ongeveer een derde.

5.1.2 Betaalbaarheid

Huurders hebben het financieel lastiger dan eigenaar-bewoners

- 75% van de huishoudens in een koopwoning kan goed rondkomen van hun inkomen. Bij huurders is dat bij 44% van de huishoudens het geval. De financiële positie van huurders is daarmee een stuk minder gunstig.
- Hoe lager het inkomen, hoe vaker men moeite heeft om rond te komen. Dit geldt voor huurders sterker dan voor eigenaar-bewoners.

Figuur 5.1: Aandeel huishoudens dat het eens is met de stellingen over rondkomen



5.2 Tevredenheid met huidige woning

Woning gewaardeerd met gemiddeld een 7,9

- Zelfstandig wonende huishoudens zijn over het algemeen tevreden met de woning waarin zij wonen. De huidige woning krijgt gemiddeld een 7,9 als rapportcijfer. 73% geeft de woning een 8 of hoger als rapportcijfer, terwijl 5% een onvoldoende geeft.
- Verhuiscandidateen zijn minder tevreden over hun woning maar geven toch nog een 7,4.

Tabel 5.3: Rapportcijfer voor huidige woning naar huishoudenskenmerken

	rapportcijfer 1 t/m 5 gegeven	rapportcijfer 6 of 7 gegeven	rapportcijfer 8 t/m 10 gegeven	Gemiddeld rapportcijfer
Leeftijd				
<65 jaar	6%	23%	71%	7,8
65 jaar e.o.	4%	20%	76%	8,1
Eigendom				
huur	15%	36%	50%	7,2
koop	2%	18%	80%	8,2
Verhuiscandidateheid				
niet verhuiscandidate	2%	17%	80%	8,2
verhuiscandidate	10%	31%	59%	7,4
Totaal	5%	22%	73%	7,9

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

Tevredenheid over grootte van woning en buitenruimte

- Bijna acht op de tien huishoudens is tevreden met de grootte van de woning. Ook over de aanwezige buitenruimte is men over het algemeen positief: 78% is tevreden met de grootte van de tuin en 71% met de grootte van het balkon.
- De waardering van deze aspecten verschilt naar leeftijd, eigendomsvorm en het al of niet hebben van verhuiscandidateen.

Tabel 5.4: Beoordeling grootte van de huidige woning en aanwezige buitenruimte

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Eigenaar- Huurders	Eigenaar- bewoners	Niet- verhuiscandidate	Verhuiscandidate	Totaal
Woning							
te groot	9%	23%	8%	16%	6%	27%	14%
neutraal	81%	76%	79%	79%	92%	58%	79%
te klein	10%	1%	14%	5%	2%	15%	7%
Tuin							
te groot	7%	18%	8%	11%	5%	19%	10%
neutraal	77%	80%	81%	77%	86%	62%	78%
te klein	16%	3%	11%	12%	9%	18%	12%
Balkon							
te groot	3%	1%	1%	3%	1%	4%	2%
neutraal	64%	80%	60%	80%	81%	54%	71%
te klein	33%	19%	40%	18%	18%	42%	27%

27% huishoudens met verhuishwens vindt huidige woning te groot, 15% te klein

- De grootte van de woning lijkt een rol te spelen bij de verhuishwens: 27% van de huishoudens met een verhuishwens vindt de woning te groot en 15% vindt deze te klein. Onder niet-verhuisgeneigden is dat 6% respectievelijk 2%. Huurders geven vaker aan hun woning te klein te vinden dan eigenaar-bewoners.
- Verhuisgeneigden vinden ook vaker dat hun tuin (18%) of balkon (42%) te klein is dan huishoudens zonder verhuishwens (9% respectievelijk 18%).

Eigenaar-bewoners vaker tevreden over onderhoud en isolatie woning dan huurders

- 39% van de huurders tegenover 70% van de eigenaar-bewoners vindt de woning waarin zij wonen goed onderhouden.
- 37% van de huurders vindt dat hun woning een goede warmte-isolatie heeft en 32% vindt de woning qua geluid goed geïsoleerd. Bij eigenaar-bewoners ligt dit voor beide aspecten rond 50%.
- Naarmate woningen van een recenter bouwjaar zijn, is men ook tevredener over het onderhoud, de warmte- en geluidsisolatie.

Tabel 5.5: Beoordeling onderhoud en isolatie van huidige woning

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Huurders	Eigenaar- bewoners	Niet- verhuisgeneigd	Verhuisgeneigd	Totaal
Onderhoud							
goed	60%	67%	39%	70%	66%	57%	63%
redelijk	30%	25%	39%	26%	28%	30%	29%
matig	6%	6%	14%	3%	5%	8%	6%
slecht	3%	2%	9%	1%	2%	4%	3%
Warmte-isolatie							
goed	48%	47%	37%	51%	51%	43%	48%
redelijk	34%	38%	27%	38%	35%	37%	36%
matig	11%	11%	19%	8%	10%	12%	11%
slecht	7%	4%	17%	2%	4%	8%	6%
Geluidsisolatie							
goed	47%	52%	32%	54%	52%	42%	49%
redelijk	30%	33%	26%	33%	31%	32%	31%
matig	12%	11%	20%	9%	11%	13%	12%
slecht	10%	5%	22%	4%	6%	13%	8%

5.3 Tevredenheid met huidige buurt

Woonomgeving gewaardeerd met gemiddeld een 7,7

- Zelfstandig wonende huishoudens zijn over het algemeen ook tevreden met de buurt waarin zij wonen. De woonomgeving krijgt gemiddeld een 7,7 als rapportcijfer. Circa 66% geeft de woonomgeving een 8 of hoger als rapportcijfer en circa 8% geeft een onvoldoende.
- De verkeersveiligheid in de buurt krijgt gemiddeld een 7,0, de sociale veiligheid een 7,6 en de leefbaarheid in de buurt een 7,8.
- Verhuisgeneigden, huurders en alleenstaanden tot 65 jaar zijn minder tevreden over de woonomgeving dan de groep zonder verhuisplannen, eigenaar-bewoners en alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar.

Tabel 5.6: Rapportcijfer voor diverse aspecten woonomgeving naar huishoudenskenmerken

	Woonomgeving	Verkeers- veiligheid	Sociale veiligheid	Leefbaarheid
Leeftijd				
<65 jaar	7,6	6,9	7,6	7,7
65 jaar e.o.	7,9	7,2	7,7	7,8
Eigendom				
huur	7,3	7,0	7,2	7,4
koop	7,8	7,0	7,8	7,9
Huishoudenstype				
alleenstaand <65 jaar	7,3	7,1	7,4	7,6
alleenstaand >= 65 jaar	7,8	7,3	7,6	7,8
meerpersoons met kinderen <65 jaar	7,7	6,8	7,7	7,7
meerpersoons zonder kinderen <65 jaar	7,7	6,9	7,7	7,8
meerpersoons >= 65 jaar	7,9	7,1	7,7	7,9
Verhuisgeneigd				
niet verhuisgeneigd	7,9	7,1	7,8	8,0
verhuisgeneigd	7,3	6,8	7,4	7,4
Totaal	7,7	7,0	7,6	7,8

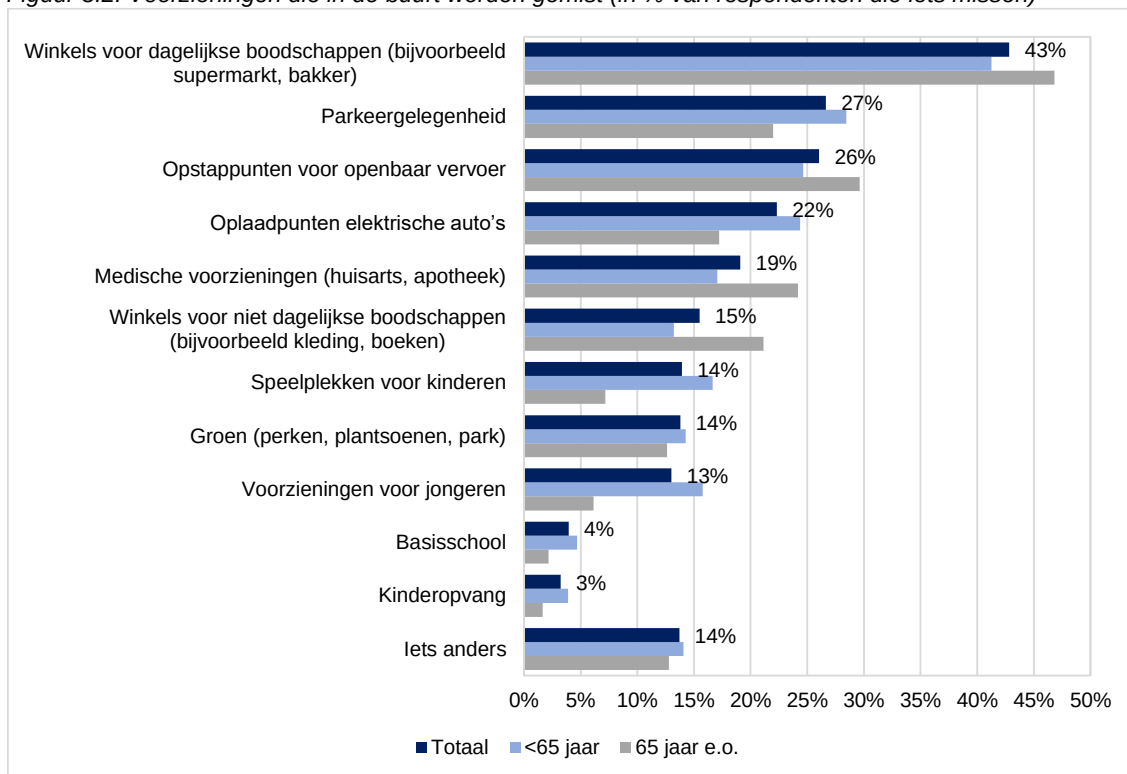
Bijna 60% mist voorzieningen in de huidige buurt

- Vrijwel alle huishoudens vinden voorzieningen in hun buurt belangrijk. 40% geeft aan dat de voorzieningen die zij belangrijk vinden ook aanwezig zijn in hun buurt. Dit betekent dat bijna 60% één of meer voorzieningen mist.
- Huishoudens jonger dan 65 jaar, zowel alleenstaanden als meerpersoons huishoudens jonger dan 65 jaar met en zonder kinderen, en huishoudens met verhuisplannen geven relatief vaak aan voorzieningen in hun buurt te missen. Tussen huurders en eigenaar-bewoners bestaat weinig verschil.

Winkels voor dagelijkse boodschappen en parkeergelegenheid meest gemist

- Huishoudens die aangeven voorzieningen in hun buurt te missen, noemen vooral winkels voor de dagelijkse boodschappen (bijvoorbeeld supermarkt, bakker), parkeergelegenheid, opstappunten voor het openbaar vervoer, oplaadpunten voor elektrische auto's en medische voorzieningen.
- Huishoudens van 65 jaar of ouder missen relatief vaak winkels voor dagelijkse boodschappen, opstappunten voor openbaar vervoer en medische voorzieningen in hun buurt.
- Bij huishoudens jonger dan 65 jaar gaat het relatief vaker om speelplekken en voorzieningen voor jongeren.

Figuur 5.2: Voorzieningen die in de buurt worden gemist (in % van respondenten die iets missen)



77% huishoudens voelt zich thuis in de buurt

- Bijna acht op de tien huishoudens voelt zich thuis in de eigen buurt, 46% is gehecht aan de buurt waarin zij wonen en 47% van de huishoudens geeft aan veel sociale contacten in de buurt te hebben. Dat is iets meer dan in 2019.
- Bij verhuisgeneigden is de binding met de buurt kleiner (35%) dan bij huishoudens zonder verhuisplannen (52%). Verhuisgeneigden geven ook minder vaak aan dat zij zich thuis voelen in de eigen buurt (66%) dan niet verhuisgeneigden (84%). Ook hebben verhuisgeneigden minder sociale contacten in de buurt en zien zij de buurt vaker als tijdelijke plek waar zij wonen.
- Huurders geven minder vaak aan gehecht te zijn aan hun buurt (39%) dan eigenaar-bewoners (48%). Ook geven zij minder vaak aan zich thuis te voelen in de buurt (66% respectievelijk 81%). Zij geven vaker aan dat zij tijdelijk in de buurt wonen (11% respectievelijk 2%). Datzelfde geldt voor huishoudens jonger dan 65 jaar ten opzichte van huishouden van 65 jaar en ouder.

Aangezien de mate van tevredenheid met de huidige woning een reden kan zijn om te willen verhuizen, is gekeken met welke factoren deze tevredenheid samenhangt. De factoren die het meest bepalend zijn, zijn:

- Leeftijd van de respondent: een hogere leeftijd gaat samen met meer tevredenheid.
- Woonduur: een langere woonduur gaat samen met een hogere tevredenheid.
- Verhuisgeneigdheid: huishoudens die aangeven plannen te hebben om te verhuizen blijken iets minder tevreden dan huishoudens zonder verhuisplannen.
- Eigendomsvorm woning: huishoudens die in een huurwoning wonen zijn iets minder tevreden met de huidige woning dan huishoudens die in een koopwoning wonen.
- Bouwjaar van de woning: over het geheel genomen zijn huishoudens in oudere woningen wat minder tevreden.
- Zorgen om de energiekosten: huishoudens die zich zorgen maken over de energiekosten, geven een wat mindere mate van tevredenheid aan.
- Algemeen oordeel over de woonomgeving: het rapportcijfer voor de huidige woning hangt positief samen met het rapportcijfer voor de woonomgeving. Dus hoe tevredener men is over de huidige woning, hoe tevredener men ook is over de woonomgeving.
- Verkeersveiligheid in de buurt: het rapportcijfer voor de verkeersveiligheid in de buurt hangt negatief samen met de tevredenheid met de huidige woning. Een *lager* rapportcijfer voor de verkeersveiligheid gaat dus samen met een *hogere* tevredenheid met de huidige woning.
- Sociale veiligheid in de buurt: het rapportcijfer voor de sociale veiligheid in de buurt hangt positief samen met de mate van tevredenheid met de huidige woning.
- Leefbaarheid in de buurt: ook het rapportcijfer voor de leefbaarheid in de buurt hangt positief samen met de tevredenheid over de huidige woning.

6. Verhuisgeneigdheid

6.1 Verhuisgeneigdheid

37% zelfstandig wonende huishoudens verhuisgeneigd: 12.800 potentiële doorstromers

- Van de zelfstandig wonende huishoudens heeft 37% een verhuiswens: 10% wil zeker verhuizen en 27% misschien. Absoluut gaat het om circa 12.800 potentiële doorstromers. In 2019 had 33% van de zelfstandig wonende huishoudens een verhuiswens.
- 65-plussers hebben minder en ook minder serieuze verhuisplannen dan huishoudens tot 65 jaar. 65-plussers zijn kritisch en verhuizen doorgaans alleen als zij hun ideale woning tegen komen.

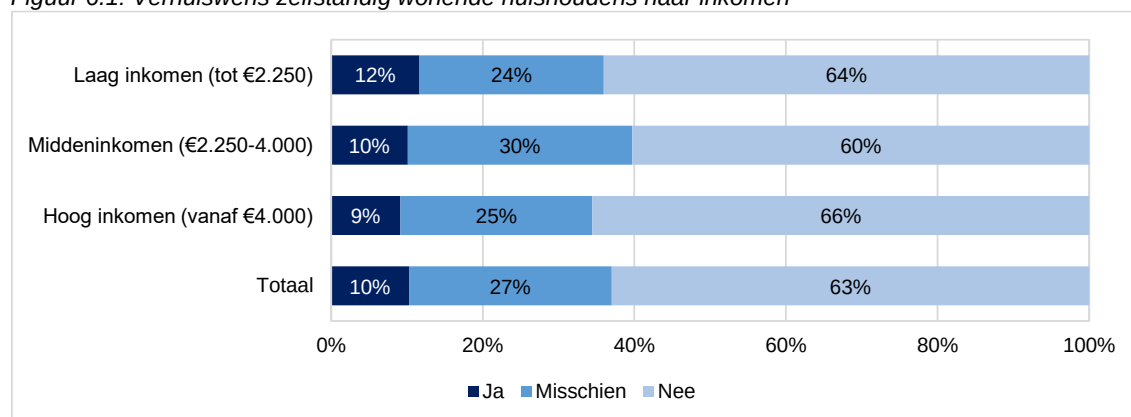
Tabel 6.1: Verhuiswens zelfstandig wonende huishoudens

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Wil verhuizen	12%	7%	10%
Wil misschien verhuizen	27%	27%	27%
Wil niet verhuizen	57%	61%	58%
Weet het nog niet	5%	6%	5%
Totaal huishoudens	22.800	11.900	34.700

Verhuiswens verschilt naar woonduur

- Van de huishoudens die nog geen twee jaar in de huidige woning wonen geeft een vijfde (20%) aan zeker te willen verhuizen. Tussen twee en vijf jaar ligt dat op 15% en vanaf een woonduur van tien jaar of langer is dat nog maar 8%.
- Tussen de inkomenscategorieën zijn er geen grote verschillen te zien in verhuiswensen.

Figuur 6.1: Verhuiswens zelfstandig wonende huishoudens naar inkomen



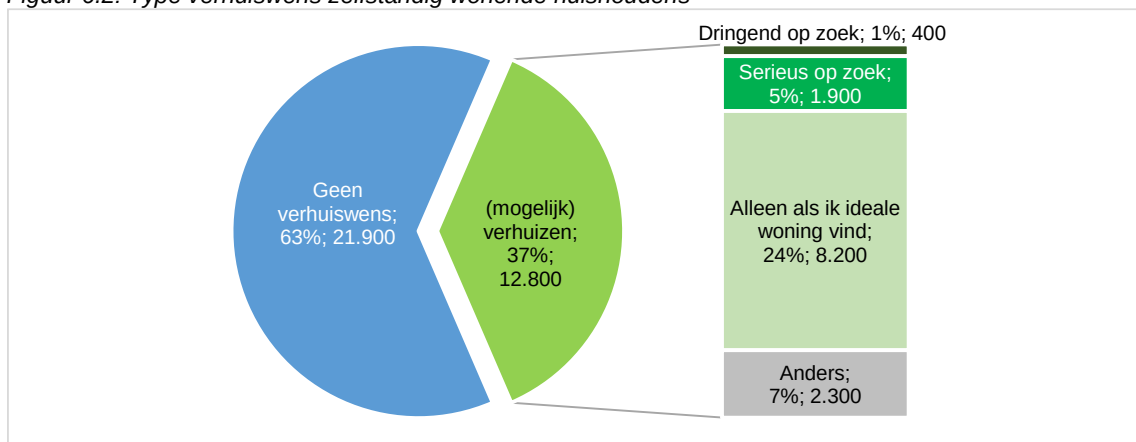
Circa 15% huishoudens met verhuiswens wil zo snel mogelijk verhuizen

- 16% van de huishoudens met een verhuiswens wil het liefst zo snel mogelijk verhuizen en 19% binnen twee jaar.
- De gewenste verhuist termijn van huishoudens tot 65 jaar verschilt van de huishoudens van 65-plussers. Zo wil 19% van de huishoudens tot 65 jaar zo snel mogelijk verhuizen, terwijl dat bij de 65-plussers 9% is.

1% van de zelfstandig wonende huishoudens is dringend op zoek naar woonruimte

- Van de 12.800 potentiële doorstromers, geeft 3% aan dringend op zoek te zijn naar woonruimte en 15% is serieus op zoek. 64% verhuist alleen als de ideale woning wordt gevonden. Omgerekend is 1% van alle zelfstandig wonende huishoudens (circa 400 huishoudens) dringend op zoek naar een andere woning en 5% (1.900 huishoudens) serieus op zoek.
- Onder huishoudens tot 65 jaar met een verhuishwens is de urgentie en vastberadenheid om te willen verhuizen als volgt: 4% is dringend op zoek en 17% is serieus op zoek. Bij de 65-plussers met een verhuishwens is dat 2% respectievelijk 10%.
- 65-plussers met een verhuishwens geven vaker aan (68%) dan huishoudens jonger dan 65 jaar met een verhuishwens (62%) dat zij alleen gaan verhuizen als zij hun ideale woning hebben gevonden.

Figuur 6.2: Type verhuishwens zelfstandig wonende huishoudens



35% van de zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar wil zeker verhuizen

- De verhuishgeneigdheid onder zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar is het grootst: 35% wil zeker verhuizen en 29% misschien. Onder de 30-54 jarigen wil 13% zeker verhuizen.
- Huishoudens van 75 jaar of ouder geven het vaakst aan geen verhuisplannen te hebben (70%).

Huishoudens in gestapelde bouw en huurders willen relatief vaak verhuizen

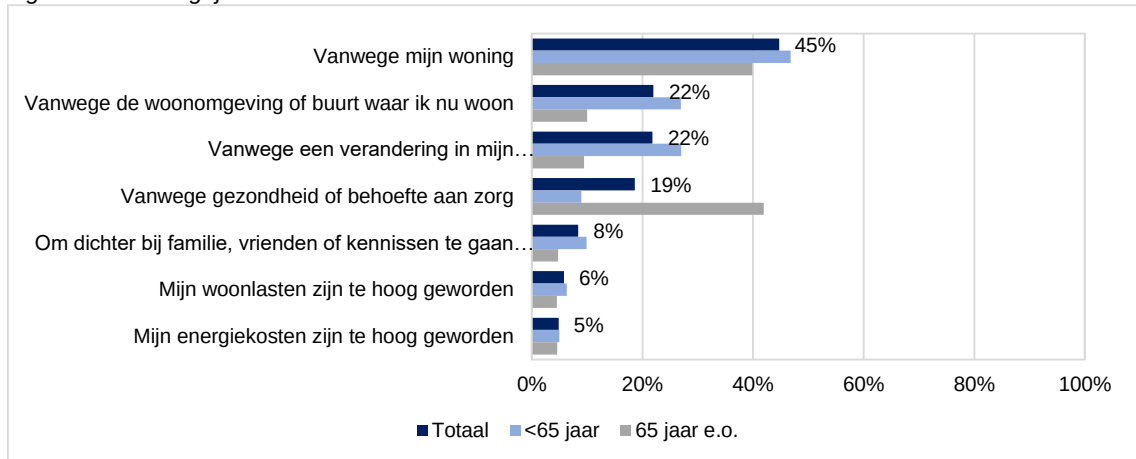
- 19% van de huishoudens in gestapelde bouw wil zeker verhuizen. In grondgebonden woningen ligt dit een stuk lager (9%).
- Ook huurders geven vaker (22%) dan eigenaar-bewoners (7%) aan dat zij zeker willen verhuizen. De grootste verhuishgeneigdheid bestaat in de duurste huurwoningen (vanaf €808).
- Tussen de koopprijsklassen zijn de verschillen in verhuishgeneigdheid klein. Bij woningen boven de €600.000 is de verhuishgeneigdheid het laagst. 72% wil niet verhuizen.

6.2 Verhuisredenen

De woning zelf is belangrijkste verhuisreden voor doorstromers tot 65 jaar

- Bovenaan in de lijst met verhuisredenen staat bij doorstromers tot 65 jaar de woning zelf (47%), gevolgd door de woonomgeving of buurt waarin men woont (27%). Bij 65-plussers is de meest genoemde verhuisreden de gezondheid of behoefte aan zorg (42%), gevolgd door de woning zelf (40%).
- Circa 6% van de doorstromers noemt te hoge woonlasten als verhuisreden en 5% te hoge energiekosten.

Figuur 6.3: Belangrijkste verhuismotieven doorstromers



Verhuizen vanwege woning: type woning en buitenruimte meest genoemd

- Aan de doorstromers die expliciet hebben aangegeven vanwege hun woning te willen verhuizen, is de vraag gesteld wat de belangrijkste redenen zijn waarom men vanwege de *woning* wil verhuizen.
- Meest genoemde redenen zijn, dat een ander type woning gewenst is (40%), men een woning wil waar men zelfstandig oud in kan worden (40%), dat de woning te groot is (37%), of dat met een (grotere) tuin wil (27%).
- De meest genoemde redenen van 65-plussers wijkt hier van af. Zij verhuizen omdat hun huidige woning te groot is (70%), zij een woning willen waarin zij zelfstandig oud kunnen worden (%) of omdat de huidige woning niet gelijkvloers is (46%).
- Huurders noemen relatief vaak als verhuisredenen de slechte geluids- en warmte-isolatie van hun woning.

Verhuizen vanwege buurt: overlast van burens en overlast van verkeer

- Aan de doorstromers die expliciet hebben aangegeven vanwege hun woonomgeving of buurt te willen verhuizen, is de vraag gesteld wat de belangrijkste redenen zijn waarom men vanwege hun *woonomgeving* wil verhuizen.
- Overlast van burens/buurtbewoners worden het meest genoemd als verhuisredenen (45%), gevolgd door overlast voor verkeer (28%), overlast voor vuil, stank, rommel op straat (26%) en te weinig parkeergelegenheid in de buurt (23%).
- 65-plussers noemen relatief vaak te weinig winkels voor dagelijkse boodschappen en te weinig medische voorzieningen, onveiligheid door criminaliteit, en te weinig opstappunten voor openbaar vervoer.
- Huurders noemen ten opzichte van eigenaar-bewoners relatief vaak overlast van burens/buurtbewoners en rommel op straat.

6.3 Redenen om niet te verhuizen

Tevredenheid met huidige woning belangrijkste reden om niet te verhuizen

- Van de zelfstandig wonende huishoudens heeft 63% geen verhuismotie. Verreweg de meesten geven aan dat zij tevreden zijn met hun huidige woning (89%) of dat ze niet weg willen uit de buurt waar zij nu wonen (40%).
- Huishoudens jonger dan 65 jaar geven daarnaast relatief vaak aan dat zij niet willen verhuizen omdat zij nog niet zo lang op hun huidige adres wonen. Huishoudens van 65 jaar of ouder noemen relatief vaak dat zij te oud zijn om te verhuizen.
- Huurders geven ten opzichte van eigenaar-bewoners relatief vaak aan dat de huurprijzen te hoog zijn en de prijs van koopwoningen te duur. De eigenaar-bewoners willen relatief vaak niet weg uit hun buurt.

Merendeel woont hiervoor ook al binnen de gemeente

- Ruim 70% van de zelfstandig wonende huishoudens die niet willen verhuizen, geeft aan dat zij ook al in de gemeente Meierijstad woonden voordat zij op hun huidige adres kwamen wonen.
- Ongeveer 20% van de huishoudens die minder dan twee jaar op het huidige adres woont, geeft aan dat zij hiervoor in een gemeente buiten de regio Noordoost-Brabant woonden. Bij huishoudens die tien jaar of meer in hun huidige woning wonen is dat 14%.

Merendeel (deels) bewust gekozen voor huidige woonsituatie

- Het merendeel van de zelfstandig wonende huishoudens zonder verhuismotie heeft (deels) bewust gekozen voor hun huidige woonsituatie. 15% geeft aan bewust te hebben gekozen voor de gemeente Meierijstad en voor 35% was de woning een bewuste keuze.

Tabel 6.2: Zelfstandig wonende huishoudens zonder verhuismotie die bewust gekozen hebben voor..

	Totaal
...de gemeente	15%
...de woonplaats in de gemeente	40%
...de wijk	16%
...de buurt	15%
...de woning	35%
Geen van deze aspecten bewust gekozen	16%

Duur zoektocht varieert naar woonduur

- Bij de vraag hoe lang men op zoek is geweest naar de huidige woning, geeft circa 74% van de niet-verhuismotie aan dat dit minder dan een jaar was en 13% dat hun zoektocht langer dan 2 jaar heeft geduurd.

Verandering in huishoudenssamenstelling belangrijkste verhuismotie

- Het meest genoemd als reden om te verhuizen naar de huidige woning, is een verandering in de huishoudenssamenstelling (22%), gevolgd door de wens om naar een ander type woning te verhuizen (17%), de wens voor (grotere) buitenruimte (15%) en de wens om naar een grotere woning te verhuizen (15%).

7. Woonwensen

7.1 Huur of koop?

Voorkeur voor huur of koop verschilt per type doorstromer

- Van de doorstromers heeft 58% de voorkeur voor een koopwoning en 25% voor een huurwoning. Voor 17% maakt de eigendomsvorm van de woning niets uit.
- De laagste inkomensgroepen (tot €2.250 euro) hebben een bovengemiddelde voorkeur voor huurwoningen. De voorkeur voor een koopwoning neemt toe met het stijgen van het inkomen. Onder huishoudens met een middeninkomen tot 1,5 keer modaal (€2.250 tot €3.250) is het aandeel huishoudens zonder een specifieke voorkeur voor huur of koop relatief groot.
- Huishoudens vanaf 55 jaar, met name alleenstaanden vanaf 65 jaar hebben iets vaker dan gemiddeld een voorkeur voor huur, terwijl meerpersoonshuishoudens (met en zonder kinderen) jonger dan 65 jaar vaker dan gemiddeld een koopwoning wensen.

Huurders willen bij verhuizing weer huren, en kopers weer kopen

- Huurders hebben een sterke voorkeur voor huur (58%) en eigenaar-bewoners juist voor koop (70%). Het aandeel eigenaar-bewoners en huurders dat geen voorkeur heeft qua eigendom van de volgende woning, is bij eigenaar-bewoners iets groter (19%) dan bij huurders (13%).
- Vergeleken met het woonwonenonderzoek uit 2019, is het aandeel huurders dat wil gaan kopen toegenomen (van 20% naar 29%) en het aandeel dat wil blijven huren afgenomen (van 70% naar 58%). Bij eigenaar-bewoners is de voorkeur voor opnieuw kopen is toegenomen (van 62% naar 70%), terwijl het aandeel dat wil gaan huren iets afgenomen is (van 16% naar 11%).

8% van de huurders zou huidige huurwoning zeker willen kopen

- Van de 8.300 huurders zouden er 700 (8%) de woning waarin zij wonen zeker willen kopen als deze tegen marktprijs zou worden aangeboden. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2019 (7%). Mogelijke belangstelling voor het kopen van de huidige huurwoning is er bij 18% van de huurders (1.500).
- Zowel alleenstaand als meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar geven relatief vaak aan hun huidige huurwoning (mogelijk) te willen kopen.
- Voor huurders is het verkrijgen van eigen bezit en het feit dat men niet meer te maken heeft met een jaarlijkse huurverhoging de meest genoemde reden om te willen kopen.

Tabel 7.1: Redenen kopen van huurwoning

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Verkrijgen van eigen bezit	71%	28%	66%
Geen jaarlijkse huurverhoging	46%	40%	46%
Kopen is goedkoper dan huren	44%	41%	44%
Profiteren van waardestijging huis	33%	32%	33%
Kan mijn woning zelf onderhouden	34%	12%	32%
Kan een koopsubsidie krijgen	3%	0%	3%
Andere reden	13%	25%	15%

7.2 Gewenste prijsklasse

Aan doorstromers die zeker of misschien willen verhuizen is gevraagd in welke prijsklasse zij een woning zoeken. De huurprijsklasse is gevraagd aan degenen die een huurwoning zoeken of geen voorkeur voor huur of koop hadden. De gewenste koopprijsklasse is gevraagd aan degenen die een koopwoning zoeken of geen eigendomsvoorkeur hadden.

In huursegment: interesse voor dure huur vergelijkbaar met vier jaar geleden

- Circa 4.300 doorstromers zoeken (mogelijk) een huurwoning. Dit is berekend door alle verhuiscandidate met een voorkeur voor huur én de helft van verhuiscandidate zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- 76% van de doorstromers met een huurwens wil een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€808, prijspeil 2023). Dit is vergelijkbaar met 2019 (75%).

In koopsegment: meer interesse voor duurdere woningen dan vier jaar geleden

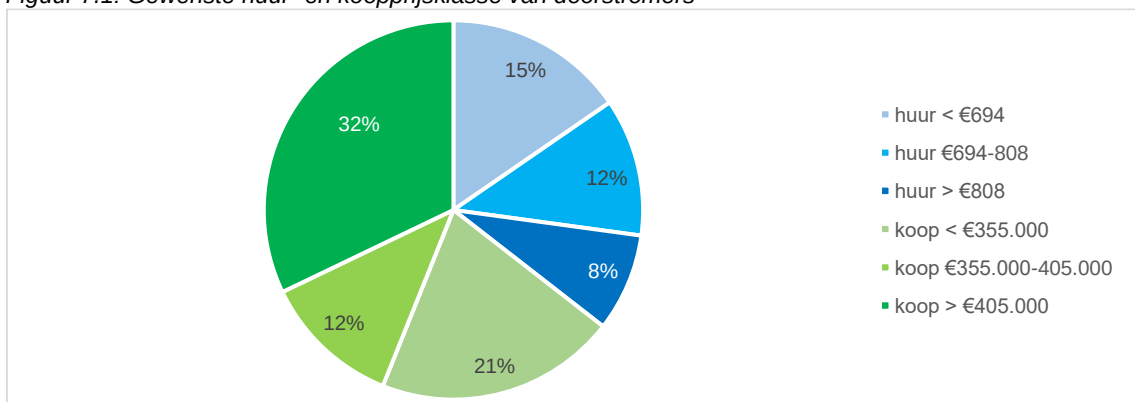
- Circa 8.600 doorstromers willen (mogelijk) verhuizen naar een koopwoning. Dit is berekend door alle verhuiscandidate met een voorkeur voor koop én de helft van verhuiscandidate zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- 32% van de potentiële kopers zoekt een koopwoning tot €355.000 en 18% zoekt in de prijsklasse tussen €355.000 en €405.000. In 2019 zocht 57% van de potentiële kopers een woning tot €350.000.
- Dat de financiële positie van doorstromers met een koopwens doorgaans gunstiger is, blijkt uit hun wensen qua koopprijs. De helft zoekt woonruimte in het segment boven €405.000 (NHG-grens 2023). Voor het duurste segment (vanaf €600.000) heeft 20% interesse.

Een combinatie van de gewenste huur- en kooprijzen laat het volgende totaalbeeld zien voor doorstromers.

Bij doorstromers is vraag naar dure koop groter dan naar dure huur

- 32% van de 12.800 doorstromers zoekt een koopwoning boven de €405.000.
- 8% is gericht op huurwoningen met een prijs vanaf €808.

Figuur 7.1: Gewenste huur- en koopprijsklasse van doorstromers



7.3 Gewenst woningtype

Meeste doorstromers hebben alleen belangstelling voor grondgebonden woning

- 64% van de doorstromers is alleen op zoek naar een grondgebonden woning, een iets kleinere groep (16%) heeft enkel interesse in gestapelde bouw. De rest maakt het type woning niet uit.

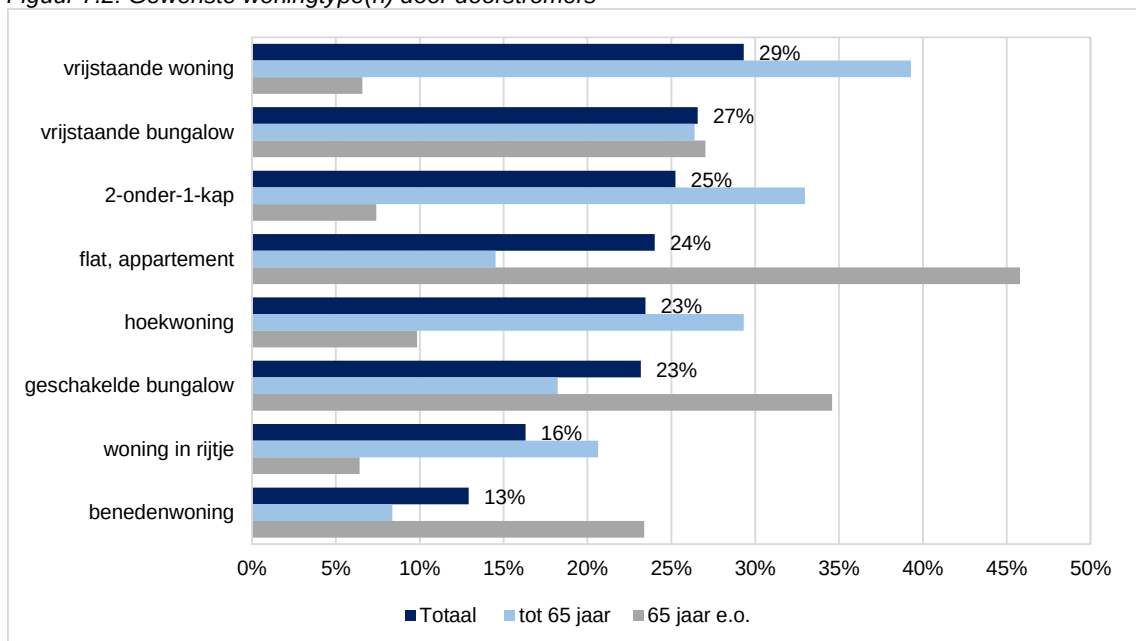
Voorkeurverschillen tussen doorstromersgroepen

- Doorstromers die nu in een grondgebonden woning wonen, zoeken vaker dan gemiddeld alleen in het grondgebonden segment (63%) en doorstromers die nu gestapeld wonen juist minder vaak (48%).
- Inkomensgroepen boven €4.000 hebben vaker dan gemiddeld belangstelling voor grondgebonden woningen.

Appartement is populair onder senioren

- De meest populaire woningtypen onder doorstromers tot 65 jaar zijn: vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen, hoekwoningen en vrijstaande bungalows.
- Onder doorstromers van 65 jaar of ouder is de flat/appartement het populairst (46%), gevolgd door de geschakelde bungalow (35%), vrijstaande bungalow (27%) en de benedenwoning (23%).

Figuur 7.2: Gewenste woningtype(n) door doorstromers



Helpt doorstromers heeft geen expliciete voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw

- Ongeveer de helft van de doorstromers (48%) heeft geen uitgesproken voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. 14% wil een nieuwbouwwoning, 18% een recent gebouwde woning en 13% een bestaande woning. Voor een kavel bestaat bij 7% belangstelling.

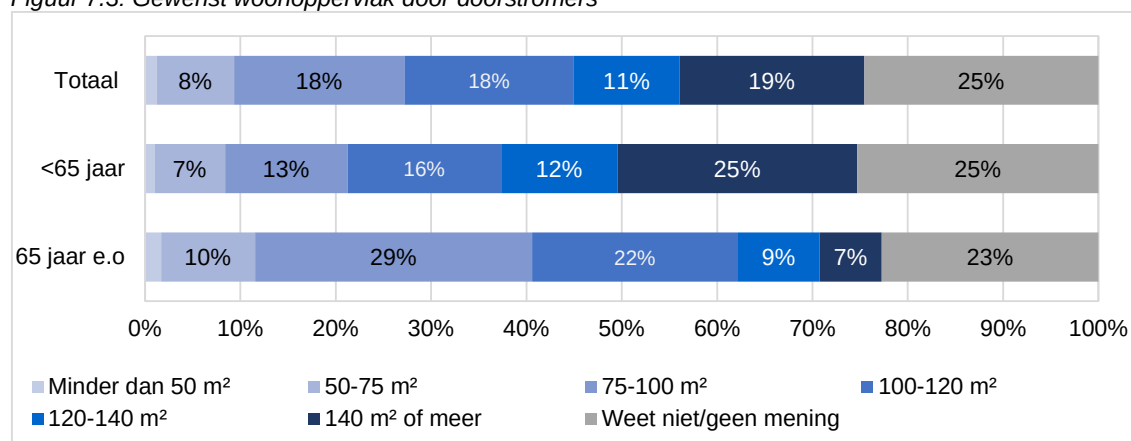
Tabel 7.2: Gewenste bouwperiode door doorstromers

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Nieuwbouwwoning	13%	15%	14%
Recent gebouwde woning	16%	23%	18%
Bestaande woning	14%	11%	13%
Kavel	9%	3%	7%
Geen voorkeur	48%	48%	48%
Totaal	8.800	4.000	12.800

Helpt doorstromers zoekt 2 of 3 kamers

- Veel doorstromers zoeken een woonruimte met 2 of 3 kamers (47%) of 4 of 5 kamers (43%). 10% wenst 6 kamers of meer.
- Het gewenste woonoppervlak van de woning ligt bij doorstromers vanaf 65 jaar met name tussen 75 en 120 m² (51%). Bij doorstromers tot 65 jaar ligt dit wat meer verspreid.

Figuur 7.3: Gewenst woonoppervlak door doorstromers



Buitenruimte: liefst eigen tuin

- Op een enkeling na vinden alle doorstromers buitenruimte bij de woning belangrijk. Het gewenste type buitenruimte verschilt per leeftijdsgroep.
- Verreweg de meeste doorstromers tot 65 jaar geven aan dat zij het liefst een eigen tuin bij de woning hebben (88%). Op ruime afstand volgen een balkon of terras (17%), een patio of binnenplaats (12%), een dakterras (12%) of een combinatie van een gemeenschappelijke tuin en eigen buitenruimte (11%).
- Doorstromers vanaf 65 jaar geven, na de eigen tuin (53%), de voorkeur aan een balkon of terras (25%) of een patio/binnenplaats (17%).

Prijs, buitenruimte en energiezuinigheid meest belangrijk

- De prijs van de woning (66%) en buitenruimte bij de woning (57%) en de energiezuinigheid van de woning (51%) staan in de top 3 van meest genoemde kenmerken van de woning waar men op let bij de keuze van de woning.

- De groep huishoudens ouder dan 65 jaar noemt, niet geheel onverwacht, de levensloopbestendigheid van de woning relatief vaak.
- Bij doorstromers met voorkeur voor een huurwoning wordt het aantal slaapkamers relatief vaak genoemd. Doorstromers met een koopwens noemen relatief vaak een eigen parkeerplaats.

Stijgende hypotheekrente beïnvloedt vooral woonwensen van doorstromers tot 65 jaar

- 29% van de doorstromers geeft aan dat de stijgende hypotheekrente invloed heeft op hun woonwensen. Doorstromers tot 65 jaar geven dat vaker aan (33%) dan doorstromers van 65 jaar of ouder (17%).
- Doorstromers noemen vooral de hogere maandlasten, de lagere hypotheek die ze kunnen krijgen, beperktere mogelijkheden en het met minder genoegen moeten nemen (woonwensen bijstellen naar beneden). *“Er zijn minder financiële mogelijkheden om een passende woning te vinden die aan onze wensen voldoet”. “Het wordt belangrijker om naar andere aspecten van de woning te kijken zoals het energielabel. Door te kunnen besparen op energie- of verbouwingskosten kan je de kosten binnen de perken houden.”* Ook noemt men de verkoopbaarheid van de huidige woning,

7.4 Bijzondere woonvormen

Net als aan de starters, is ook aan de doorstromers een aantal bijzondere woonvormen met een korte omschrijving voorgelegd met de vraag of zij deze (eventueel) zouden overwegen.

Ongeveer helft doorstromers mogelijk geïnteresseerd in bijzondere woonvormen

- Circa 48% van de doorstromers zou (eventueel) één of meerdere bijzondere woonvormen overwegen.
- Doorstromers jonger dan 65 jaar zijn vooral geïnteresseerd in een verbouwd kantoor/school/kerk/klooster/fabriek. Doorstromers van 65 jaar of ouder geven relatief vaak de voorkeur aan een kleinschalig woonzorgproject.

Tabel 7.3: Interesse in bijzondere woonvormen naar leeftijdsgroep

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Verbouwd kantoor/school/kerk/klooster/fabriek	25%	15%	22%
Meergeneratie-woning	20%	10%	17%
Wonen met alleen gelijkgestemden	9%	12%	10%
Kleinschalig woonzorgproject	6%	17%	9%
Tiny-house	11%	5%	9%
Gemeenschappelijk wonen	7%	13%	9%
Friends-wonen	1%	0%	1%
Anders	2%	8%	4%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	44%	31%	40%
Weet niet/geen mening	8%	20%	12%
Totaal	8.800	4.000	12.800

Interesse onder doorstromers met huurwens lager dan onder doorstromers met koopwens

- De belangstelling voor bijzondere woonvormen onder huishoudens die willen gaan huren is iets hoger (48%) dan onder degenen die willen kopen (45%). Huishoudens die geen voorkeur hebben voor huren of kopen hebben relatief veel interesse in bijzondere woonvormen (61%).

- Onder degenen die willen gaan kopen is de belangstelling voor een meergeneratie-woning groter dan onder degenen die willen gaan huren. Degenen die willen gaan huren hebben, in vergelijking met potentiële kopers meer interesse in een kleinschalig woonzorgproject.

Tabel 7.4: Interesse in bijzondere woonvormen naar gewenste eigendomsvorm

	Wil huren	Wil kopen	Geen voorkeur	Totaal
Verbouwd kantoor/school/kerk/klooster/fabriek	21%	22%	23%	22%
Meergeneratie-woning	12%	20%	16%	17%
Wonen met alleen gelijkgestemden	9%	10%	14%	10%
Kleinschalig woonzorgproject	16%	5%	16%	9%
Tiny-house	7%	9%	13%	9%
Gemeenschappelijk wonen	10%	6%	15%	9%
Friends-wonen	1%	1%	2%	1%
Anders	5%	3%	6%	4%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	33%	47%	25%	40%
Weet niet/geen mening	19%	8%	14%	12%
Totaal	3.200	7.400	2.200	12.800

7.5 Gewenste locatie

Sterke binding met de gemeente waarin men woont

- 79% van de doorstromers wil in de gemeente Meierijstad blijven wonen. Dit geldt in iets sterkere mate voor 65-plussers (83%) dan doorstromers tot 65 jaar (77%).
- Een derde van de doorstromers die binnen de gemeente wil verhuizen, zoekt in de gehele gemeente, 43% zoekt in een specifieke kern en een kwart zoekt alleen in de buurt waar zij nu wonen.
- Doorstromers die de gemeente willen verlaten, doen dat vooral om dichterbij hun partner, familie of vrienden te gaan wonen (26%). Het willen verhuizen vanwege de woonomgeving komt vaker voor bij huishoudens onder de 65 jaar (28%) dan bij 65-plussers (13%). Circa 6% wil de gemeente Meierijstad verlaten omdat er geen woonruimte beschikbaar is in de gemeente en 4% omdat de woningen in de gemeente te duur zijn.

Praktische of levendige omgeving heeft voorkeur

- Er is een aantal typen omgeving voorzien van een korte typering, voorgelegd aan de doorstromers, met de vraag welke hun voorkeur geniet. Een praktische omgeving wordt het meest genoemd (41%), gevolgd door een levendige omgeving (31%) en een landelijke omgeving (23%).

Tabel 7.5: Gewenste type(n) omgeving door doorstromers

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Praktisch: goed bereikbaar, dagelijkse voorzieningen dichtbij, privacy	37%	51%	41%
Levendig: gezellig, niet te druk, met ruimte voor privacy	31%	30%	31%
Landelijk: vrijheid, midden in het landschap, veel ruimte, groen, voorzieningen nabij niet belangrijk	30%	9%	23%
Geborgen: zorg beschikbaar indien nodig, dagelijkse voorzieningen nabij	11%	28%	16%
Gezellig: veel saamhorigheid, echte gemeenschap	14%	15%	14%
Kindvriendelijk: groen, veilig	18%	1%	13%
Duurzaam: overtuiging, duurzaam, betrokken bij elkaar en omgeving	11%	9%	11%
Centrum-stedelijk: binnenstad of stationsomgeving, mix van wonen, winkels, kantoren, horeca, cultuur	9%	11%	9%
Individueel: eigen plek, zelf vormgegeven woning	10%	5%	8%
Stedelijk: altijd wat te doen, nieuwe dingen beleven, ontmoeting	4%	2%	3%
Authentiek: historisch, eigen identiteit	3%	1%	2%
Allure: bijzonder, prestige	1%	1%	1%
Anders	1%	3%	2%
Geen voorkeur	4%	4%	4%

Wonen in een straat, aan park of in een hofje meest genoemd

- Op de vraag hoe men het liefst woont, antwoordt 37% in een straat. Op enige afstand volgen het wonen aan een park, in het buitengebied of in een hofje. Huishoudens tot 65 jaar geven wat vaker aan in het buitengebied te willen wonen (32% t.o.v. 9% bij 65-plussers) en 65-plussers geven wat vaker aan dat zij graag aan een in een hofje willen wonen.
- Wat betreft huishoudenssamenstelling zijn er ook enkele verschillen. Meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar en met kinderen geven bijvoorbeeld relatief vaak aan in het buitengebied te willen wonen (35% t.o.v. 25% gemiddeld).

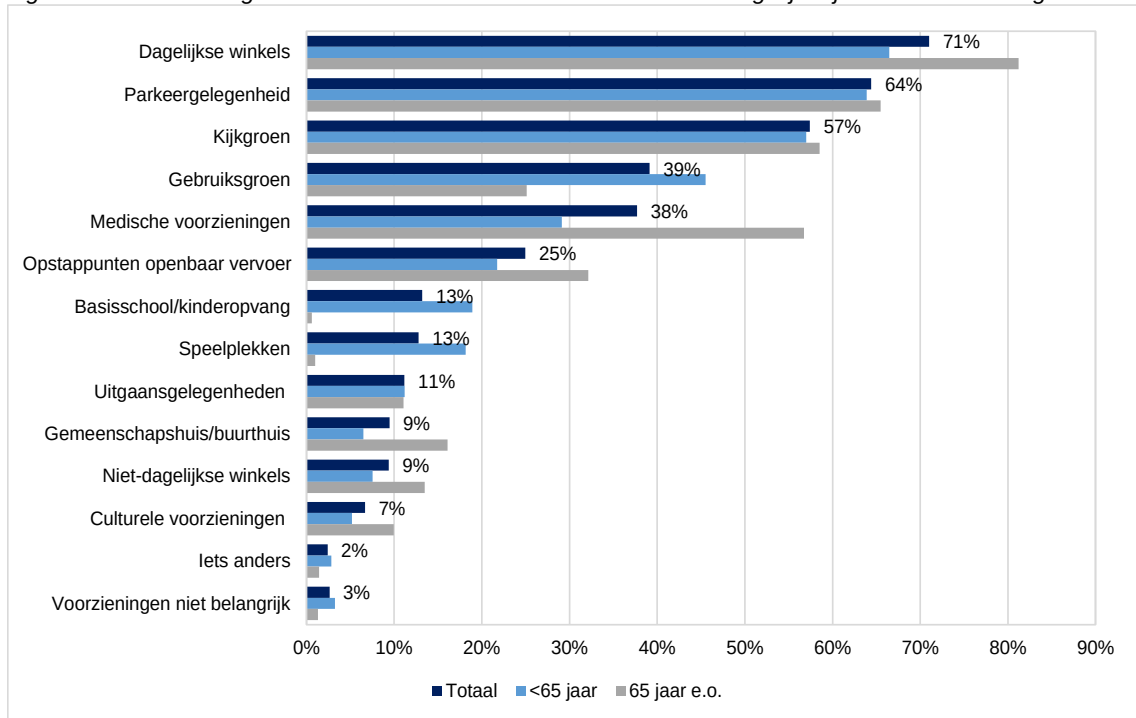
Tabel 7.6: Gewenste woonsituatie doorstromers

	Straat	Hofje	Woonerf	Aan park	Plein	Buitengebied	Anders	Geen voorkeur
Leeftijd								
<65 jaar	38%	19%	16%	27%	8%	32%	4%	16%
65 jaar e.o.	34%	30%	18%	31%	11%	9%	4%	18%
Huishoudenstype								
alleenstaand < 65 jaar	36%	20%	16%	28%	9%	28%	3%	21%
alleenstaand >= 65 jaar	34%	30%	16%	36%	12%	8%	3%	17%
meerpers. met kinderen								
<65 jaar	39%	18%	17%	25%	9%	35%	4%	14%
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	38%	20%	14%	28%	5%	29%	4%	15%
meerpers. >= 65 jaar	34%	30%	19%	29%	10%	10%	4%	18%
Totaal	37%	22%	16%	28%	9%	25%	4%	16%

Winkels, parkeergelegenheid en groen in de buurt meest belangrijk

- Op de vraag welke voorzieningen het meest belangrijk zijn bij de keuze van de buurt en de gewenste woning, noemt 71% van de doorstromers winkels voor dagelijkse boodschappen. Op enige afstand volgen parkeergelegenheid (64%), groen om naar te kijken, zoals een plantsoen, perk of bomen (57%), gebruiksgroen zoals een park (39%) en medische voorzieningen (38%).

Figuur 7.4: Voorzieningen in de buurt die voor doorstromers van belang zijn bij keuze voor woning

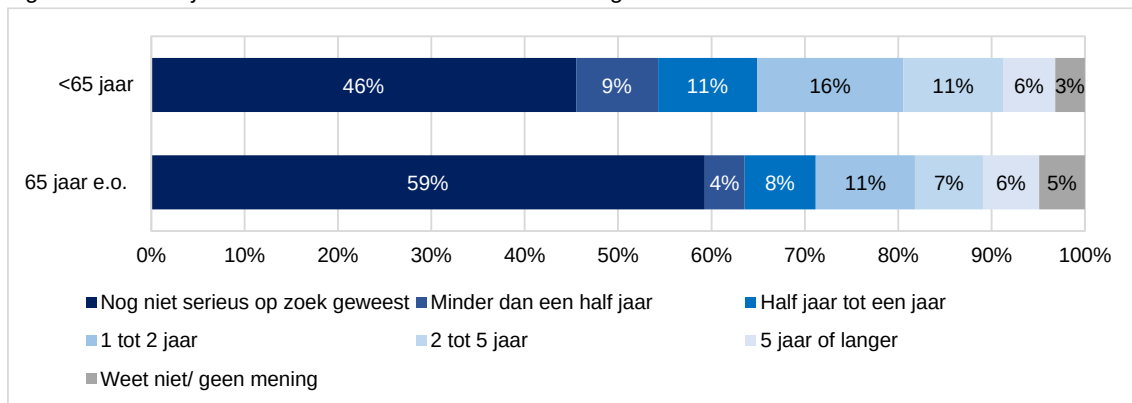


8. Verloop zoektocht

De helft van de verhuigeneigden nog niet serieus op zoek naar woonruimte

- Aan iedereen met een (mogelijke) verhuishwens is gevraagd hoe lang zij al op zoek zijn naar woonruimte.
- 16% van de doorstromers tot 65 jaar en 13% van de doorstromers vanaf 65 jaar is al meer dan twee jaar op zoek naar woonruimte.
- 59% van de 65-plussers geeft aan nog niet serieus op zoek te zijn geweest naar woonruimte. Bij doorstromers tot 65 jaar is dat 46%.
- Doorstromers die willen gaan huren geven vaker aan dat zij meer dan twee jaar op zoek zijn naar een woning (25%) dan degenen die willen kopen (13%).
- Doorstromers die willen kopen geven vaker aan dat zij nog niet serieus op zoek zijn geweest (50%) dan degenen die willen huren (44%).

Figuur 8.1: Zoektijd van doorstromers naar andere woning



Verhuigeneigden bekijken vooral woningaanbod op internet

- De top 3 van ondernomen acties in de zoektocht naar andere woonruimte door doorstromers zijn:
 - 1) woningaanbod op internet bekijken
 - 2) inschrijven als woningzoekende bij een woningcorporatie in de regio Noordoost-Brabant
 - 3) laten bepalen van financiële mogelijkheden
- In de top 3 van 65-plussers staat het inschrijven voor een nieuwbouwproject.
- Doorstromers tot 65 jaar geven relatief vaak aan dat zij aanbod op internet hebben bekeken. Ook hebben zij relatief vaak hun financiële mogelijkheden laten bepalen.

Meer dan de helft van de doorstromers denkt niet snel een passende woning te vinden

- 3% van de doorstromers denkt snel een passende woning te kunnen vinden. Als belangrijkste redenen worden genoemd: het aanbod aan koopwoningen, het kunnen inzetten van de overwaarde van de huidige woning, financieringsmogelijkheden bij banken, spaargeld, en het zoeken in een groot gebied.
- Meer dan de helft van de doorstromers verwacht echter niet snel een passende woning te kunnen vinden. Veruit het meest genoemde knelpunt is dat er te weinig woningaanbod is dat voldoet aan hun wensen (75%). Op enige afstand volgen de (te) hoge prijs van koopwoningen, het ontbreken van aanbod in het type woning dat men zoekt en de lange wachtlijsten in de sociale huursector.

- Eigenaar-bewoners zijn niet positiever gestemd dan huurders in hun verwachting snel een passende woning te vinden. Ook in de gewenste eigendomsvorm zit weinig verschil.

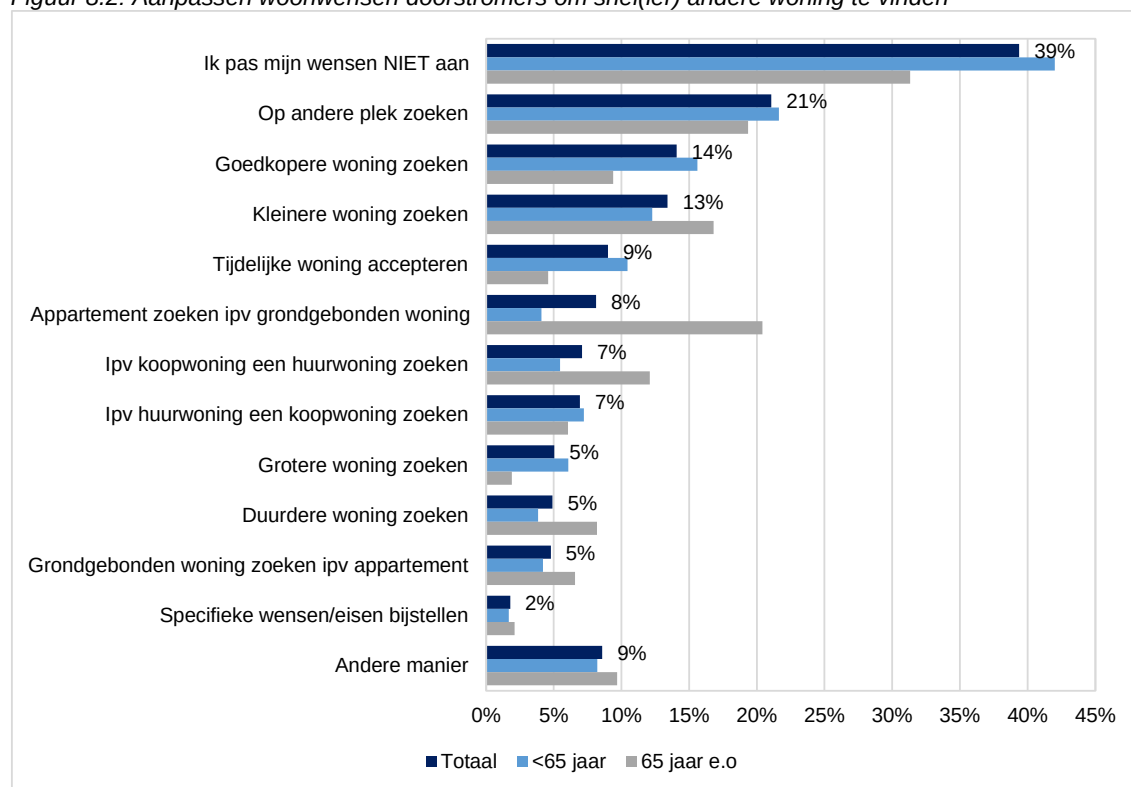
De helft verhuist niet als woning in gewenste buurt of woonplaats niet te vinden is

- Als er in de gewenste buurt of woonplaats geen woning te vinden is, blijft 50% van de doorstromers wonen waar zij nu wonen. Dat geldt in versterkte mate voor 65-plussers (56%) dan voor huishoudens tot 65 jaar (47%). Huishoudens tot 65 jaar geven vaker aan in een andere woonplaats (16%) of buurt (12%) te gaan zoeken dan 65-plussers (8%).

Ruim 40% past wensen niet aan om sneller een woning te vinden

- Aan verhuisgeneigden die binnen twee jaar (mogelijk) willen verhuizen is gevraagd of en welke eisen/wensen zij zouden aanpassen om sneller woonruimte te vinden.
- Doorstromers tot 65 jaar zijn het minst flexibel. 46% van hen wil de woonwensen niet aanpassen om sneller andere woonruimte te vinden. Als ze hiertoe wel bereid zijn, is de meest genoemde optie de woning op een andere plek te zoeken of een goedkopere woning zoeken.
- Van de doorstromers van 65 jaar of ouder is 31% niet bereid om de woonwensen aan te passen. Als zij wel bereid zijn om hun woonwensen aan te passen, dan wordt vooral het zoeken naar appartement in plaats van een grondgebonden woning genoemd, het op een andere plek zoeken naar een woning of een kleinere woning zoeken.

Figuur 8.2: Aanpassen woonwensen doorstromers om snel(ler) andere woning te vinden



9. Energiezuinig wonen

9.1 Energielabel van de woning

Huurders vaker onbekend met energielabel dan eigenaar-bewoners

- 57% van de huurders tegenover 30% van de eigenaar-bewoners geeft aan niet te weten wat het energielabel van hun woning is.
- Van degenen die dat wel weten, geeft 51% aan dat de woning energielabel A of beter heeft.
- Huurders geven vaker aan dat hun woning energielabel E, F of G heeft (19%) dan eigenaar-bewoners.
- Ook het bouwjaar speelt mee in het energielabel. Op een enkeling na, geeft iedereen die in een woning gebouwd na 2010 aan dat deze energielabel A of beter heeft. Woont men in een vooroorlogse woning (voor 1945 gebouwd) dan geeft 25% aan dat deze energielabel A heeft, en 36% dat de woning energielabel E, F of G heeft.

Tabel 9.1: Energielabel woning volgens respondenten

	A	B	C / D	E / F / G	Totaal
Huurwoning	49%	14%	17%	19%	100%
Koopwoning	52%	18%	24%	6%	100%
Totaal	51%	17%	23%	8%	100%

9.2 Welke energiebesparende maatregelen zijn genomen?

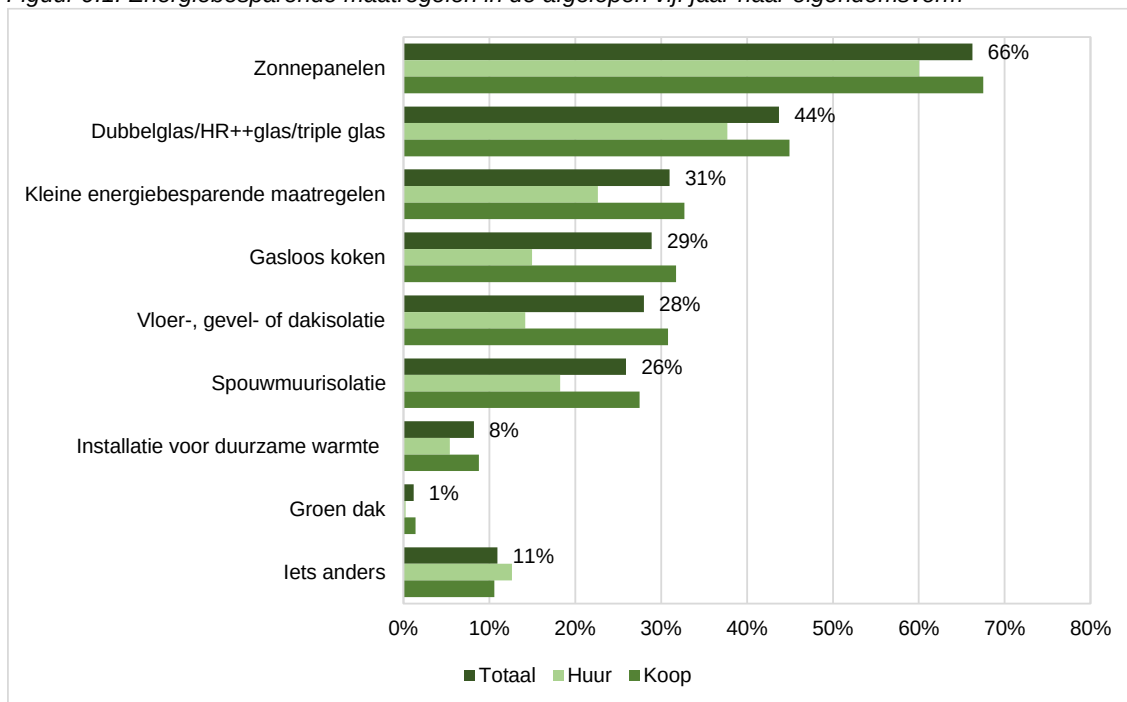
79% huishoudens nam afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen

- Eigenaar-bewoners namen in de afgelopen vijf jaar vaker energiebesparende maatregelen (82%) dan huurders (68%).
- Naarmate het rapportcijfer dat aan de woning is gegeven hoger is, neemt ook het aandeel doorstromers dat aangeeft dat er energiebesparende maatregelen zijn genomen toe. 59% van de zelfstandig wonende huishoudens die een onvoldoende geven voor de woning, heeft energiebesparende maatregelen genomen. Onder degenen die een 6 of 7 geven is dat 77% en onder degenen die een 8 of hoger geven 81%.

Meest genomen maatregelen: zonnepanelen en dubbelglas

- 66% van de huishoudens die de laatste vijf jaar energiebesparende maatregelen namen, geeft aan dat er zonnepanelen zijn geplaatst en 44% heeft dubbelglas, HR++ of triple glas laten plaatsen.
- Groene daken (1%) en installaties voor duurzame warmte zoals een zonneboiler of (hybride) warmtepomp (8%) zijn nog weinig genomen maatregelen.
- De genomen maatregelen verschillen naar eigendomsvorm en woningtype.
- Eigenaar-bewoners hebben relatief vaak zonnepanelen laten plaatsen (68%). Dit gebeurde vooral bij degenen die in een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning wonen (74%).
- Bij huurwoningen zijn ook vooral zonnepanelen geplaatst, met name in rijwoningen. (66%). Gasloos koken is bij huurwoningen vaker in appartementen gerealiseerd dan in rijwoningen.

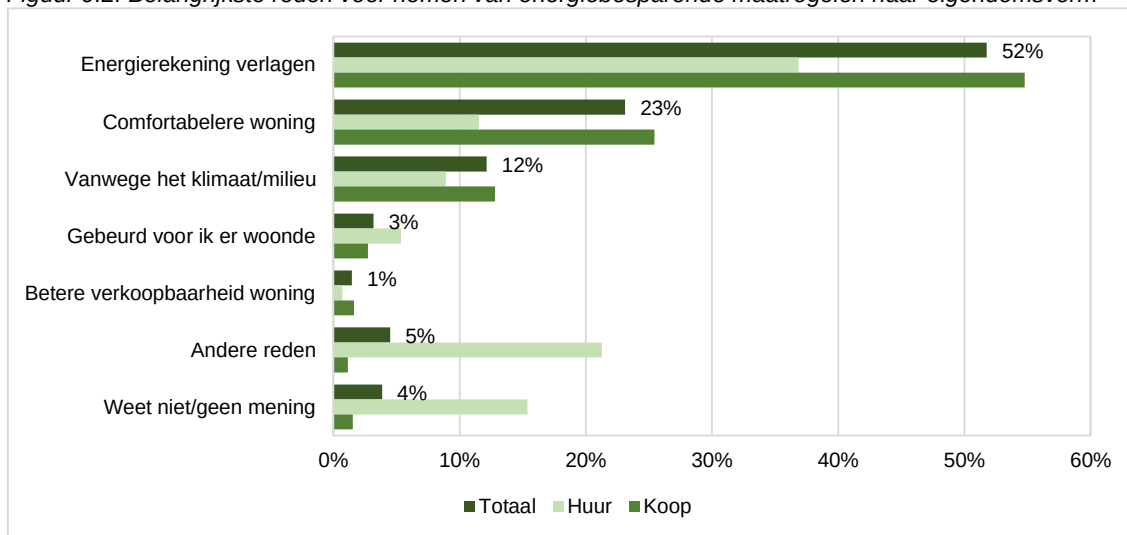
Figuur 9.1: Energiebesparende maatregelen in de afgelopen vijf jaar naar eigendomsvorm



Verlagen van energierekening belangrijkste reden voor uitvoeren van maatregelen

- Voor huishoudens waarbij de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen zijn genomen, was de belangrijkste reden het verlagen van de energierekening (52%). Op enige afstand volgen het comfortabeler maken van de woning (23%).

Figuur 9.2: Belangrijkste reden voor nemen van energiebesparende maatregelen naar eigendomsvorm



9.3 Welke maatregelen zijn eigenaar-bewoners van plan te nemen?

Een derde eigenaar-bewoners heeft behoefte aan advies of ontzorging

- Aan eigenaar-bewoners is gevraagd wat zij nodig hebben om in de komende twee jaar (extra) energiebesparende maatregelen te nemen en welke maatregelen zij overwegen. Deze vraag is niet gesteld aan huurders.
- 28% van de eigenaar-bewoners zegt niets nodig te hebben omdat hun woning naar hun mening al voldoende energiezuinig is. Daarnaast geeft 19% aan niets nodig te hebben omdat zij weten wat zij moeten doen en hoe zij dat moeten financieren.
- 15% zou graag advies willen krijgen over hoe zij hun woning kunnen verduurzamen en 8% wil graag advies over hoe de verduurzaming het beste gefinancierd kan worden. 7% heeft behoefte aan ontzorging. Zij willen graag dat er één bedrijf is die alles kan regelen, van advies over verduurzaming, tot advies over financiering van de maatregelen.

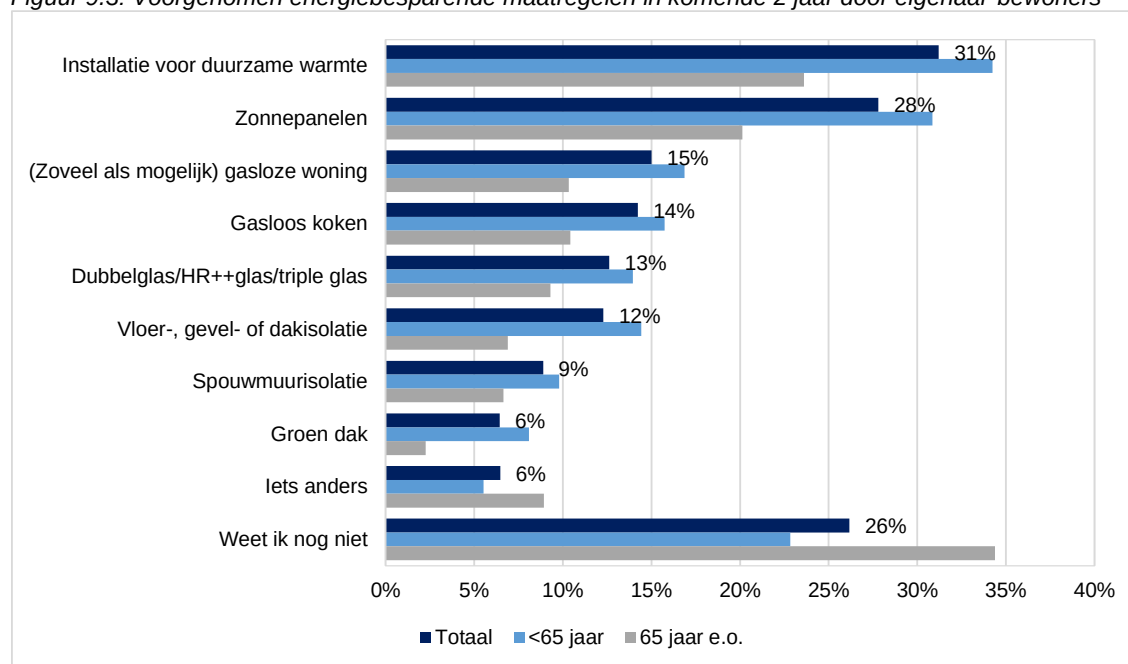
Tabel 9.2: Wat is nodig om komende 2 jaar (extra) energiebesparende maatregelen te nemen?

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Niets: mijn woning is al voldoende energiezuinig	25%	32%	28%
Niets: ik weet wat ik moet doen en hoe ik dat ga betalen/financieren	21%	15%	19%
Advies: over maatregelen verduurzaming	16%	12%	15%
Niets: ik wil geen (extra) energiebesparende maatregelen nemen	9%	14%	10%
Advies: over financiering	10%	4%	8%
Ontzorging: één bedrijf dat alles voor mij kan regelen	8%	5%	7%
Advies: bedrijven die woning kunnen verduurzamen	7%	4%	6%
Iets anders	10%	8%	9%
Weet niet/geen mening	12%	14%	13%

Installaties voor duurzame warmte en zonnepanelen, meest voorgenomen maatregelen

- Eigenaar-bewoners die van plan zijn om binnen twee jaar maatregelen te treffen, geven vooral aan installaties voor duurzame warmte te overwegen (31%) of zonnepanelen te laten plaatsen (28%). Hierin is verschil waar te nemen per leeftijdsgroep of woningtype.

Figuur 9.3: Voorgenomen energiebesparende maatregelen in komende 2 jaar door eigenaar-bewoners



10. Service en zorg

Aan alle zelfstandig wonende huishouden, ongeacht hun leeftijd, zijn vragen gesteld over service en zorg.

10.1 Toegankelijkheid van de woning en aanwezigheid aanpassingen

30% van de zelfstandig wonende huishoudens woont in nultreden woning

- Woningen die een woonkamer hebben die vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen en waarbij het ook mogelijk is om vanuit de woonkamer zonder traplopen in de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te komen, worden als nultreden woningen beschouwd.
- 30% van de zelfstandig wonende huishoudens woont momenteel in een nultreden woning. Dit aandeel neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. 18% van de huishoudens tot 30 jaar tegenover 46% van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont in een nultreden woning. Dat huishoudens tot 30 jaar in een nultreden woning wonen, komt vermoedelijk doordat zij relatief vaak in een appartement wonen.
- Huurders wonen vaker in een nultreden woning (37%) dan eigenaar-bewoners (27%).

Tabel 10.1: Toegankelijkheid woningen en aanwezigheid aanpassingen naar leeftijdsgroep

	tot 30 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar e.o.	Aantal
Huurders						
Toegankelijkheid woning						
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	26%	28%	40%	43%	49%	3.100
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	74%	72%	60%	57%	51%	5.200
Aanpassingen in huidige woning						
aanwezig	4%	13%	19%	28%	45%	1.900
niet aanwezig	96%	87%	81%	72%	55%	6.400
Totaal	500	3.100	1.400	1.400	1.900	8.300
Eigenaar-bewoners						
Toegankelijkheid woning						
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	15%	20%	28%	34%	44%	7.200
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	85%	80%	72%	66%	56%	19.100
Aanpassingen in huidige woning						
aanwezig	8%	8%	13%	27%	40%	4.500
niet aanwezig	92%	92%	87%	73%	60%	21.800
Totaal	1.300	10.700	5.700	4.800	3.800	26.300

18% van de zelfstandig wonende huishoudens woont in woning met aanpassingen

- 18% van de zelfstandig wonende huishoudens geeft aan dat er aanpassingen aanwezig zijn in de woning. Dit aandeel neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. Van de huishoudens jonger dan 30 jaar geeft 7% aan dat er aanpassingen zijn in de woning, terwijl dit bij huishoudens van 75 jaar of ouder 41% is.
- Het aandeel huurders dat aangeeft dat er aanpassingen in de woning aanwezig zijn (23%) is iets groter dan het aandeel eigenaar-bewoners (17%).

- Van alle zelfstandig wonende huishoudens geeft 15% aan dat er kleine aanpassingen in hun woning zijn doorgevoerd. Daarbij moet worden gedacht aan het plaatsen van handgrepen, aangepaste drempels of een verhoogde toiletpot.
- Bij 7% van de zelfstandig wonende huishoudens zijn grote aanpassingen in de woning doorgevoerd, zoals de aanbouw van een slaapkamer op de begane grond, het plaatsen van een traplift, hellingbaan, bredere deuren of aanpassing van de badkamer.

Tabel 10.2: Aanpassingen in de woning naar leeftijdsgroep

	tot 30 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar e.o.	Totaal
Kleine aanpassingen	6%	5%	12%	24%	37%	15%
Grote aanpassingen	2%	5%	7%	10%	13%	7%

62% van de zelfstandig wonende huishoudens kan hulp inschakelen als dat nodig is

- Het aandeel zelfstandig wonende huishoudens dat aangeeft dat zij familie, vrienden en/of kennissen kunnen inschakelen als zij hulp nodig hebben, loopt uiteen van 55% onder 75-plussers tot 69% onder de huishoudens in de leeftijd tot en met 54 jaar.
- Vooral huishoudens van 75 jaar of ouder krijgen relatief vaak huishoudelijke hulp (27%). Ook geven zij wat vaker aan gebruik te kunnen maken van zorgverlening van een zorgcentrum. Verder krijgen zij vaker hulp van mensen in de buurt dan huishoudens van jongere leeftijd.
- Huishoudens in de leeftijd tot en met 54 jaar geven relatief vaak aan dat zij van extra dienstverlening aan huis, zoals een boodschappenservice, onderhoudsservice, tuinonderhoud of maaltijdservice, gebruik maken. Dit is vermoedelijk vooral vanwege het gemak en minder vanuit 'noodzaak'.

Tabel 10.3: Gebruik van service en zorg naar leeftijdsgroep

	tot 30 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar e.o.	Totaal
Kan familie / vrienden / kennissen inschakelen als hulp nodig is	69%	69%	57%	60%	55%	62%
Krijgt min 1x per maand huishoudelijke hulp	3%	7%	5%	9%	27%	9%
Maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis	3%	10%	4%	5%	9%	7%
Kan gebruik maken van zorgverlening van zorgcentrum	6%	3%	4%	6%	9%	5%
Krijgt regelmatig hulp van mensen in de buurt	1%	2%	2%	4%	11%	4%
Maakt gebruik van zorgverlening aan huis	0%	1%	1%	2%	6%	2%

31% van de zelfstandige huishoudens geeft regelmatig hulp aan mensen in hun buurt

- Het aandeel zelfstandig wonende huishoudens dat zelf regelmatig hulp geeft aan mensen die in hun buurt wonen, loopt uiteen van 19% onder huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar en 38% onder huishoudens in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar.

Tabel 10.4: "Ik geef regelmatig hulp aan mensen in de buurt" naar leeftijdsgroep

	tot 30 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar e.o.	Totaal
Mee eens	19%	26%	34%	38%	32%	31%
Niet eens/niet oneens	27%	43%	43%	42%	38%	42%
Mee oneens	54%	31%	24%	21%	29%	27%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

12% van de 50-plussers woont in woning speciaal voor ouderen

- Aan alle huishoudens van 51 jaar of ouder is gevraagd of zij in een woning wonen die speciaal bedoeld is voor ouderen.
- 2.600 huishoudens van 51 jaar of ouder (12%) geven aan dat zij in een woning speciaal bedoeld voor ouderen wonen. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt dit aandeel ook toe. Van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont 18% in een woning speciaal bedoeld voor ouderen.
- Meer dan de helft (55%) van degenen die in een woning bedoeld voor ouderen woont, moest ook aan een of meer voorwaarden voldoen om in de woning te mogen wonen. Meestal (61%) was dit een leeftijdsgrens.

Tabel 10.5: 50-plussers in woning speciaal voor ouderen

	51 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar e.o	Totaal 50+
Woning speciaal voor ouderen					
ja	2%	9%	12%	24%	12%
Voorwaarde om in woning te mogen wonen					
nee	28%	38%	49%	48%	45%
ja	72%	62%	51%	52%	55%
<i>leeftijdsgrens</i>		63%	60%	63%	61%
<i>inkomensgrens</i>		26%	25%	19%	25%
<i>gezondheids- of medische indicatie</i>		9%	8%	12%	9%
<i>andere voorwaarde</i>		2%	6%	6%	5%
Totaal	2.800	7.000	6.200	5.700	21.700

10.2 Geschiktheid huidige woonsituatie bij achteruitgaan gezondheid

61% van de zelfstandig wonende huishoudens vindt buurt geschikt om te blijven wonen

- 61% van de zelfstandig wonende huishoudens vindt dat hun buurt geschikt is om zelfstandig te blijven wonen als hun gezondheid (of die van hun partner) achteruitgaat. Onder de 65-plussers ligt dit aandeel iets hoger (67%) dan onder de huishoudens jonger dan 65 jaar (59%).
- Aan degenen die aangeven dat hun buurt (deels) ongeschikt is, is gevraagd naar de redenen hiervoor. Daarbij noemen zij onder andere het gebrek aan voorzieningen, geen winkels, geen medische zorg, geen openbaar vervoer. Men woont te ver van het centrum af of in het buitengebied. Je hebt een auto nodig om bij voorzieningen te komen. Het huis en of de tuin zijn te groot. Het onderhoud is dan te zwaar. Er zijn te veel trappen, de woning is niet gelijkvloers. In een aantal gevallen kan de woning nog wel worden aangepast.
De buurt vindt men vaak niet geschikt, in veel gevallen heeft men weinig contact met de mensen in de buurt. Dat komt door de samenstelling van de buurt zegt men, veel ouderen, of juist veel jonge gezinnen.
Het verkeer is te druk, dit geeft onveilige situaties. De stoeptegels liggen los, dit is gevaarlijk voor mensen die moeilijk ter been zijn. En er is een parkeerprobleem.
Er zijn te weinig seniorenwoningen.

Kwart van de huishoudens kan in huidige woning blijven wonen zonder extra aanpassingen

- 25% van de zelfstandig wonende huishoudens geeft aan dat hun woning geschikt is om in te blijven wonen als zij ouder worden en/of hun gezondheid (of die van hun partner) achteruitgaat. Nog eens 57% kan dat, nadat er aanpassingen zijn gemaakt.
- Huishoudens die in een nultreden woning wonen geven vaker aan dat zij in hun woning kunnen blijven wonen (59% kan dat zonder woningaanpassing) dan huishoudens die niet in een nultreden woning wonen (10% kan dat zonder woningaanpassing).
- Ook huishoudens waarvan de woning al enige aanpassingen heeft, geven relatief vaak aan dat hun woning geschikt is om te blijven wonen (46% kan dat zonder extra woningaanpassing) ten opzichte van degenen die dat niet hebben (20% kan dat zonder extra woningaanpassing).

46% van de woningen is bij fysieke problemen goed aan te passen

- 46% van de zelfstandig wonende huishoudens geeft aan dat als zij fysieke problemen krijgen, hun woning goed is aan te passen. Dit geldt iets vaker voor eigenaar-bewoners (47%) dan voor huurders van corporatiewoningen (41%) of overige huurwoningen (33%).
- Huishoudens die in een gestapelde woning wonen (55%) of in een vrijstaande woning wonen (53%) geven het vaakst aan dat hun woning goed is aan te passen en huishoudens die in een rijwoning wonen het minst vaak (30%).

Tabel 10.6: "Als ik fysieke problemen krijg, is de mogelijkheid om mijn woning aan te passen ..."

	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Totaal
Huurders	39%	22%	14%	25%	100%
- corporatiewoningen	41%	25%	14%	21%	100%
- overige woningen	33%	14%	15%	39%	100%
Eigenaar-bewoners	47%	32%	14%	7%	100%
Nultreden	71%	20%	5%	3%	100%
Geen nultreden	36%	34%	17%	13%	100%
vrijstaand/2kap	53%	31%	12%	5%	100%
rijtje	30%	32%	20%	18%	100%
gestapeld	55%	19%	7%	20%	100%
overig	55%	24%	6%	16%	100%
Totaal	46%	30%	14%	10%	100%

10.3 Hoe wonen als gezondheid achteruit gaat?

65% van de huishoudens wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven wonen

- Als de gezondheid (of die van een eventuele partner) achteruitgaat wil 65% van de zelfstandig wonende huishoudens het liefst zo lang mogelijk in de woning blijven wonen waarin zij nu wonen. Dit geldt iets sterker naarmate de leeftijd toeneemt en bij eigenaar-bewoners ten opzichte van huurders.
- Bij het achteruit gaan van de gezondheid geeft 21% de voorkeur aan het verhuizen naar een aangepaste woning met meer zorgfaciliteiten en 8% geeft de voorkeur aan een mantelzorgwoning.

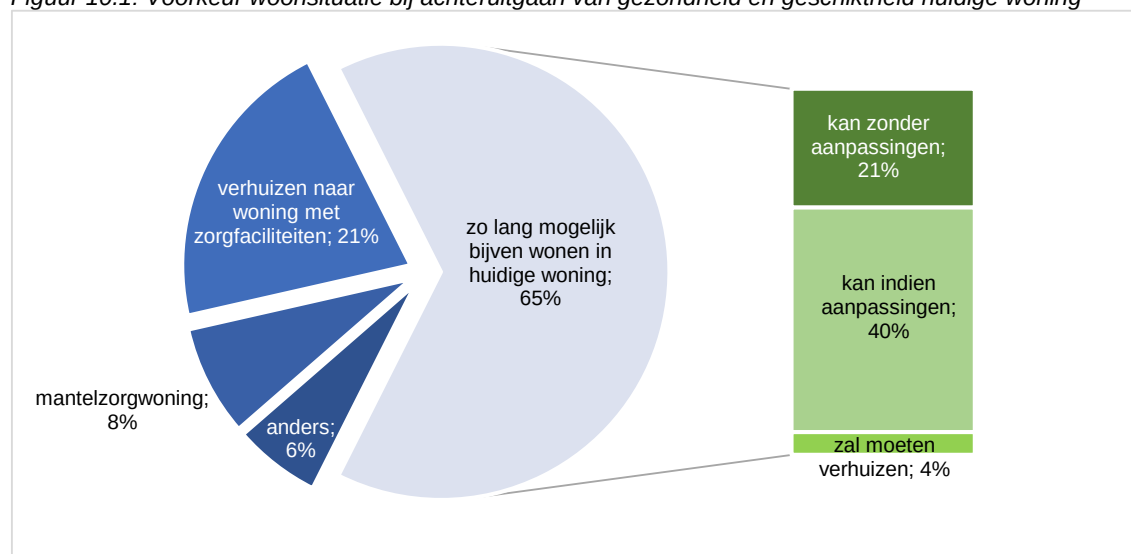
Tabel 10.7: Voorkeur woonsituatie bij achteruitgaan van gezondheid

	<65 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.	Totaal
Huurders				
Ik wil zo lang mogelijk blijven wonen in de woning waarin ik nu woon	59%	70%	74%	65%
Ik wil verhuizen naar een aangepaste woning met zorgfaciliteiten	33%	22%	18%	27%
Ik wil een mantelzorgwoning	5%	1%	2%	3%
Anders	3%	7%	7%	5%
Eigenaar-bewoners				
Ik wil zo lang mogelijk blijven wonen in de woning waarin ik nu woon	63%	66%	71%	65%
Ik wil verhuizen naar een aangepaste woning met zorgfaciliteiten	19%	20%	21%	19%
Ik wil een mantelzorgwoning	11%	6%	3%	9%
Anders	7%	7%	5%	7%
Totaal				
Ik wil zo lang mogelijk blijven wonen in de woning waarin ik nu woon	62%	67%	72%	65%
Ik wil verhuizen naar een aangepaste woning met zorgfaciliteiten	22%	21%	20%	21%
Ik wil een mantelzorgwoning	10%	5%	3%	8%
Anders	6%	7%	5%	6%

21% kan zonder aanpassingen in de huidige woning blijven wonen

- Ongeveer een vijfde van de huishoudens wil bij achteruitgang van de gezondheid, graag zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen en geeft aan dat dat kan ook zonder de woning aan te hoeven passen. 4% van de huishoudens die zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen zal (noodgedwongen) moeten verhuizen.
- Een ruime meerderheid (72%) van de huishoudens die zo lang mogelijk in hun huidige woning wil blijven wonen geeft aan dat hun buurt geschikt is om te blijven wonen.

Figuur 10.1: Voorkeur woonsituatie bij achteruitgaan van gezondheid en geschiktheid huidige woning



10.4 Welke woonsituatie als men moet verhuizen?

Voorkeur voor zelfstandig wonen

- 36% van de huishoudens die aangeven dat zij moeten/willen verhuizen naar een andere woning als zij ouder worden en/of hun gezondheid (of die van hun partner) achteruitgaat, geven aan dat zij het liefst verhuizen naar een gewone woning met de benodigde aanpassingen. 28% geeft aan naar een zelfstandige wooneenheid nabij een zorginstelling te willen verhuizen.

Tabel 10.8: Voorkeur woonsituatie bij verhuizing vanwege ouder worden of achteruitgaan gezondheid

	<65 jaar	65 jaar e.o.	Totaal
Huurders			
- gewone woning met de benodigde aanpassingen	42%	29%	38%
- aanleunwoning nabij zorginstelling	12%	26%	16%
- zelfstandige wooneenheid nabij zorginstelling	24%	29%	26%
- wooneenheid binnen een zorginstelling	1%	8%	3%
- mantelzorgwoning	4%	2%	3%
- anders	3%	6%	4%
- geen voorkeur	14%	0%	10%
Eigenaar-bewoners			
- gewone woning met de benodigde aanpassingen	40%	24%	35%
- aanleunwoning nabij zorginstelling	13%	24%	17%
- zelfstandige wooneenheid nabij zorginstelling	26%	34%	28%
- wooneenheid binnen een zorginstelling	3%	4%	3%
- mantelzorgwoning	9%	8%	9%
- anders	4%	3%	4%
- geen voorkeur	5%	3%	4%
Totaal			
- gewone woning met de benodigde aanpassingen	40%	26%	36%
- aanleunwoning nabij zorginstelling	13%	25%	16%
- zelfstandige wooneenheid nabij zorginstelling	25%	32%	28%
- wooneenheid binnen een zorginstelling	2%	5%	3%
- mantelzorgwoning	8%	6%	7%
- anders	4%	4%	4%
- geen voorkeur	8%	2%	6%

11. Onderzoeksverantwoording

De gemeente Meierijstad neemt deel aan de Regionale Woningmarkt Monitor Noordoost-Brabant. Eens in de vier jaar wordt een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In 2023 hebben 10 van de 11 gemeenten uit het samenwerkingsverband deelgenomen.

Het onderzoek sluit goed aan bij de onderzoeken uit eerdere jaren. Een deel van de vragen is gelijk. Dit jaar zijn de vragen over service en zorg aan iedereen gesteld, ongeacht leeftijd.

Bewoners uit de steekproef zijn via een brief met een persoonlijke inlogcode uitgenodigd om de vragenlijst digitaal in te vullen. Op verzoek konden zij een schriftelijke vragenlijst opvragen. Bij de herinneringsbrief is alleen bij de doorstromers een schriftelijke vragenlijst meegestuurd. Bewoners die niet in de steekproef zaten konden de vragenlijst via een open link invullen.

Het onderzoek zoomt in op 3 doelgroepen: starters (thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar), doorstromers tot 65 jaar en doorstromers vanaf 65 jaar. De steekproef is verhoogd om ook over verschillende deelgebieden in de gemeente uitspraken te kunnen doen. In de gemeente Meierijstad gaat het om de volgende deelgebieden:

- Veghel
- Schijndel
- Sint Oedenrode
- Boerdonk
- Boskant
- Erp
- Eerde
- Keldonk
- Mariaheide
- Nijnsel
- Olland
- Wijbosch
- Zijtaart
- Buitengebied

In totaal zijn er 13.958 huishoudens en 3.651 starters aangeschreven. Uiteindelijk hebben 742 starters en 3.656 doorstromers de vragenlijst ingevuld. De open link heeft in totaal 76 extra ingevulde vragenlijsten opgeleverd voor starters en 377 extra ingevulde vragenlijsten voor doorstromers.

Tabel 11.1: Respons per deelgebied (exclusief open link)

	Starters	Doorstromers <65 jaar	Doorstromers 65 jaar e.o.	Totale respons	Ingevulde vragenlijsten
Totaal gemeente	20%	20%	33%	25%	4.398
Veghel	20%	20%	34%	25%	1.143
Schijndel	21%	21%	34%	26%	980
Sint Oedenrode	26%	22%	38%	29%	653
Boerdonk	10%	21%	38%	22%	64
Boskant	13%	22%	30%	22%	105
Erp	22%	22%	32%	26%	373
Eerde	20%	17%	29%	20%	114
Keldonk	13%	18%	31%	20%	71
Mariaheide	20%	24%	37%	26%	148
Nijnsel	20%	18%	37%	23%	141
Olland	21%	27%	42%	29%	84
Wijbosch	17%	18%	29%	20%	119
Zijtaart	12%	22%	22%	20%	90
Buitengebied	20%	18%	25%	21%	313

Weging

Voor de doorstromers tot 65 jaar en vanaf 65 jaar is een weegfactor aangemaakt. Dat hebben we voor zowel de hele gemeente als voor de afzonderlijke deelgebieden gedaan. We hebben gewogen op eigendom (huur- of koopwoning), huishoudensamenstelling (een- of meerpersoonshuishouden) en leeftijd (tot 65 jaar en 65 jaar en ouder).

Voor starters is geen weegfactor aangemaakt. Om goed uitspraken te kunnen doen over de verhuisgeneigdheid van thuiswonende jongeren van 18 tot en met 23 jaar en thuiswonende jongeren van 24 tot en met 30 jaar, hebben we beide groepen gelijk benaderd in de steekproef. In werkelijkheid is deze verhouding anders. Namelijk 27% van alle thuiswonende jongeren is 24 tot en met 30 jaar. In de respons van het woonwensen is dat 33%. Dat betekent dat de groep thuiswonende jongeren van 24 tot en met 30 jaar is oververtegenwoordigd in het onderzoek. Omdat zij het vaakste verhuizen, hebben we er voor gekozen om hier niet voor te corrigeren.