



Woonwensenonderzoek 2019

Onderzoek & Statistiek
December 2019

Samenvatting

Elke vier jaar houdt de gemeente 's-Hertogenbosch een woonwensenonderzoek onder haar inwoners. Zijn inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch tevreden met hun huidige woning en woonomgeving? Wie willen er verhuizen en waarom? Wat willen mensen als zij verhuizen en waar willen zij wonen? Dit keer zijn daarnaast vragen voorgelegd over het thema duurzaamheid en bijzondere woonvormen. Aan het woonwensenonderzoek in 2019 hebben bijna 4.000 huishoudens 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 voor de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie en 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.

De belangrijkste conclusies op een rij

1. Inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn in het algemeen (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving.
2. Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat circa 27.200 huishoudens in de gemeente qua inkomen tot de (primaire of secundaire) sociale doelgroep behoren (39%). Huurders hebben het financieel vaker lastiger dan eigenaar-bewoners.
3. De verhuishwens is het hoogst onder thuiswonende jongeren (49% wil zeker verhuizen, 18% misschien) en het laagst onder seniorenhuishoudens (6% wil zeker en 19% mogelijk verhuizen. Van de zelfstandig wonende huishoudens tot 65 jaar wil 18% zeker en 24% mogelijk verhuizen. Vertaald naar absolute aantallen verhuiscandidate (zeker+misschien verhuizen), gaat het om 6.600 starters, 21.600 doorstromers tot 65 jaar en 4.500 doorstromers vanaf 65 jaar.
4. Voor starters is zelfstandig wonen vaak de belangrijkste verhuisreden, voor doorstromers tot 65 jaar is dat de woning zelf en voor senioren de gezondheid of behoefte aan zorg.
5. Starters zoeken vooral in de huursector. Bij doorstromers is de belangstelling voor huur en koop over het algemeen vergelijkbaar. Jongere doorstromers, senioren en alleenstaanden zijn relatief vaker gericht op huurwoningen en (echt)paren met of zonder kinderen juist meer op koopwoningen.
6. Onder verhuiscandidate senioren is gestapelde bouw het meest gewenst en onder doorstromers tot 65 jaar het grondgebonden segment. Starters zijn wat vaker op zoek naar gestapelde dan grondgebonden bouw, maar hebben het vaakst geen voorkeur.
7. De meeste starters en doorstromers willen het liefst in de eigen gemeente blijven wonen. Het centrum en omgeving (max 15 minuten loopafstand) zijn het populairst; onder senioren nog meer dan onder starters en doorstromers tot 65 jaar.
8. Naarmate huishoudens ouder zijn, zijn zij kritischer en minder bereid concessies te doen ten aanzien van hun woonwensen.
9. Ongeveer een derde van alle seniorenhuishoudens in de gemeente woont gelijkvloers en/of in een woning met aanpassingen. Het animo onder senioren om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen is groot (78%). Volgens bijna de helft is dit ook mogelijk zonder aanpassingen van de woning waarin zij wonen.
10. Bijzondere woonvormen zijn voor twee op de drie verhuiscandidate een mogelijke optie. Voor getransformeerd vastgoed is dan vaak interesse. Starters hebben daarnaast relatief vaak belangstelling voor tiny houses, doorstromers voor zelfbouw en senioren voor gemeenschappelijke woonvormen.
11. Ruim de helft van de huishoudens in de gemeente geeft aan dat er de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen in de woning genomen zijn. Onderhoud en comfortverhoging waren vaak de aanleiding. De meest genomen maatregelen zijn de aanschaf van een HR-combiketel en dubbel/HR++glas. Voor eigenaar-bewoners is het terugverdienen van de investering vaak een voorwaarde voor het nemen van maatregelen in de toekomst.

	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 	<ul style="list-style-type: none"> 9.900 thuiswonende jongeren waarvan 2.600 ouder dan 23 jaar 	<ul style="list-style-type: none"> 50.400 huishoudens, waarvan 12.600 van 55 tot 65 jaar 76% is (zeer) tevreden over woning 77% is (zeer) tevreden over woonomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> 19.200 huishoudens, waarvan 8.500 75-plussers 85% is (zeer) tevreden over woning 84% is (zeer) tevreden over woonomgeving
Verhuishwens 	<ul style="list-style-type: none"> 49% thuiswonende jongeren wil zeker en 18% wil mogelijk verhuizen 6.600 starters 51% starters wil zo snel mogelijk verhuizen 15% van alle thuiswonende jongeren is 'spoedzoeker' 	<ul style="list-style-type: none"> 18% wil zeker en 24% wil mogelijk verhuizen 21.600 doorstromers tot 65 jaar 28% doorstromers tot 65 jaar wil zo snel mogelijk verhuizen 5% van alle zelfstandig wonende huishoudens is 'spoedzoeker' 	<ul style="list-style-type: none"> 6% wil zeker en 19% wil mogelijk verhuizen 4.500 doorstromers vanaf 65 jaar 14% doorstromers vanaf 65 jaar wil zo snel mogelijk verhuizen 1% van alle zelfstandig wonende huishoudens is 'spoedzoeker'
Belangrijkste verhuismotieven 	<ul style="list-style-type: none"> wil zelfstandig wonen (67%) wil samenwonen (21%) 	<ul style="list-style-type: none"> vanwege woning (22%) vanwege verandering huishoudenssamenstelling (14%) 	<ul style="list-style-type: none"> vanwege gezondheid of behoefte aan zorg (30%) vanwege woning (16%)
Gewenst eigendom en prijs 	<ul style="list-style-type: none"> 62% wil huren, 22% wil kopen en 16% heeft geen voorkeur 58% van starters met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €607 63% van starters met belangstelling voor koop zoekt in segment tot €225.000 	<ul style="list-style-type: none"> 39% wil huren, 44% wil kopen en 16% heeft geen voorkeur 45% van verhuigeneigden met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €607 70% van verhuigeneigden met belangstelling voor koop zoekt in segment vanaf €275.000 	<ul style="list-style-type: none"> 59% wil huren, 24% wil kopen en 17% heeft geen voorkeur 39% van verhuigeneigden met belangstelling voor huur zoekt in segment tot €607 83% van verhuigeneigden met belangstelling voor koop zoekt in segment vanaf €275.000

	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 	<ul style="list-style-type: none"> • 25% wil gestapeld, 36% grondgebonden en 40% heeft geen voorkeur • meest gewenst flat/appartement (66%), rijtjeswoning (52%) en hoekwoning (31%) • 10% heeft voorkeur voor nieuwbouw en 10% voor bestaande bouw 	<ul style="list-style-type: none"> • 26% wil gestapeld, 49% grondgebonden, en 25% heeft geen voorkeur • meest gewenst flat/appartement (38%), rijtjeswoning (37%) en hoekwoning (34%) • 17% heeft voorkeur voor nieuwbouw en 15% voor bestaande bouw 	<ul style="list-style-type: none"> • 73% wil gestapeld, 18% grondgebonden en 9% heeft geen voorkeur • meest gewenst flat/appartement (68%) benedenwoning (20%), rijtjeswoning (12%) • 23% heeft voorkeur voor nieuwbouw, 14% voor bestaande bouw
Gewenste locatie 	<ul style="list-style-type: none"> • 84% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 51% liefst ook in eigen buurt • 56% wil liefst in of nabij centrum wonen (max. 15 minuten lopen) • Top 3 voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen (75%), parkeergelegenheid (58%) en ov-opstappunten (41%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 78% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 48% liefst ook in eigen buurt • 55% wil liefst in of nabij centrum wonen (max. 15 minuten lopen) • Top 3 voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen (63%), groen (54%) en parkeergelegenheid (49%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 85% blijft liefst in eigen gemeente, waarvan 54% liefst in eigen buurt • 69% wil liefst in of nabij centrum wonen (max. 15 minuten lopen) • Top 3 voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen (70%), parkeergelegenheid (50%) en medische voorzieningen (48%)
Bijstellen wensen 	<ul style="list-style-type: none"> • 81% starters is bereid om woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 26% starters blijft zitten als op gewenste locatie geen woning naar wens is 	<ul style="list-style-type: none"> • 64% verhuishgeneigden is bereid woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 43% doorstromers blijft zitten als op gewenste locatie geen woning naar wens is 	<ul style="list-style-type: none"> • 51% verhuishgeneigden is bereid woonwensen aan te passen om snel(ler) woning te vinden • 54% doorstromers blijft zitten als op gewenste locatie geen woning naar wens is
Energiezuinig wonen 	<p>Niets over gevraagd in woonwensenonderzoek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 59% vindt dat woning energiezuiniger moet worden • bij 58% zijn afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen • belangrijkste motieven om geen maatregelen te nemen: niet nodig want woning al energiezuinig (40%) en nog niet aan toegekomen (18%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 47% vindt dat woning energiezuiniger moet worden • bij 59% zijn afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen • belangrijkste motieven om geen maatregelen te nemen: niet nodig want woning al energiezuinig (50%) en levert niet genoeg besparing op (14%)

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
0. Onderzoeksverantwoording	7
1. Trends en ontwikkelingen	9
1.1 Bevolking: groei naar ruim 167.000 inwoners in 2030	9
1.2 Huishoudens: steeds kleiner	10
1.3 Verhuisbewegingen: vestigingsoverschot gemiddeld 480 personen per jaar	11
1.4 Woningvoorraad	12
2. Huidige Woonsituatie	14
2.1 Sociale doelgroep.....	14
2.2 Betaalbaarheid	15
2.3 Middeninkomens	15
3. Verhuisgeneigdheid.....	17
3.1 Tevredenheid met huidige woning en buurt	17
3.2 Verhuisgeneigdheid.....	18
3.3 Verhuismotieven: waarom wil men verhuizen?	20
3.4 Huurders naar belangstelling voor kopen van huidige woning	22
4. Woonwensen	23
4.1 Huren of kopen?	23
4.2 Gewenste prijsklasse	24
4.3 Gewenst woningtype	25
4.4 Gewenste locatie	27
5. Zo lang mogelijk thuis wonen	29
5.1 Huidige woonsituatie 65-plussers	29
5.2 Voorkeur wonen en zorg	30
6. Spoedzoekers	32
6.1 Kenmerken spoedzoekers.....	32
6.2 Woonwensen spoedzoekers	33
7. Energiezuinigheid.....	34
7.1 Energiezuinigheid huidige woning.....	34
7.2 Welke maatregelen zijn genomen?	34
7.3 Welke maatregelen willen eigenaar-bewoners in de toekomst nemen?	36
7.4 Waar letten verhuisgeneigden op bij zoektocht naar andere woning?	37
8. Bijzondere woonvormen	38
8.1 Interesse in bijzondere woonvormen	38
8.2 Top 3 bijzondere woonvormen naar huishoudenskenmerken	38
8.3 Top 3 bijzondere woonvormen naar gewenste woningkenmerken.....	39

0. Onderzoeksverantwoording

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 16 gemeenten

Aan het woonwensenonderzoek 2019 hebben, behalve de gemeente 's-Hertogenbosch, de gemeenten Bernheze, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, Heusden, Landerd, Meierijstad, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Uden en Vught meegedaan. Het woonwensenonderzoek 2019 sluit goed aan bij de eerdere woonwensenonderzoeken (2003, 2007, 2011, 2015). Een groot deel van de onderzoeksvragen is gelijk, waardoor resultaten op trends geanalyseerd kunnen worden. Bewoners konden de vragenlijst via internet invullen. Indien gewenst, kon via een antwoordkaartje een schriftelijke vragenlijst worden aangevraagd. Aanvullend is nog een aantal bewoners telefonisch benaderd. Nieuw deze keer was dat ook bewoners die niet in de steekproef zaten, de vragenlijst konden invullen via een 'open link'. Op deze wijze is een goede vertegenwoordiging verkregen van de verschillende groepen (en daarbinnen de huishoudens met een verhuishwens 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 Companen. De enquêtegegevens zijn bewerkt en geanalyseerd door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Woonwensen gemeente 's-Hertogenbosch

In deze rapportage staan de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in de gemeente 's-Hertogenbosch centraal. Het veldwerk vond plaats in de maanden februari en maart 2019. Het onderzoek gaat in op de woonwensen van de inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het onderzoek doet geen uitspraak over de woonwensen van mensen die zich van buiten de gemeente hier vestigen.

3.932 bewoners hebben meegedaan

In totaal hebben 3.932 inwoners uit de gemeente 's-Hertogenbosch meegewerkt aan het woonwensenonderzoek. Daarvan zijn 3.292 zelfstandig wonende huishoudens en 640 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.

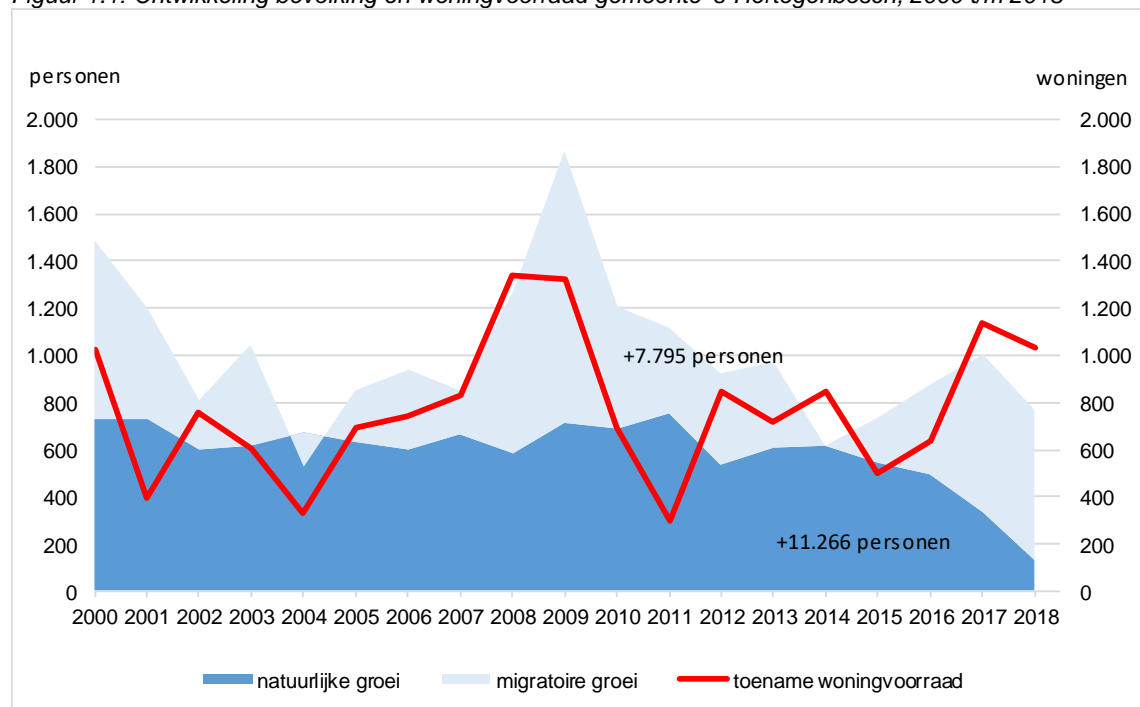
De enquêteresultaten worden doorgaans gepresenteerd als een percentage. Het is mogelijk, dat daarbij incidenteel onlogische of extreme waarden worden aangetroffen. In het algemeen is dat het gevolg van een gering aantal waarnemingen, tenzij in de tekst een andere verklaring wordt gegeven. Tot slot moet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

1. Trends en ontwikkelingen

1.1 Bevolking: groei naar ruim 167.000 inwoners in 2030

Op 1 januari 2019 telt de gemeente 's-Hertogenbosch 154.200 inwoners. Ten opzichte van 2010 is de bevolking met 10% gegroeid, gemiddeld met 1.450 inwoners per jaar. De groei van de bevolking wordt voor ongeveer 60% bepaald door natuurlijke groei en door 40% door migratoire groei. Die verhouding schommelt door de jaren heen. De afgelopen vijf jaar lijkt er een ander patroon te ontstaan: de natuurlijke groei wordt steeds kleiner.

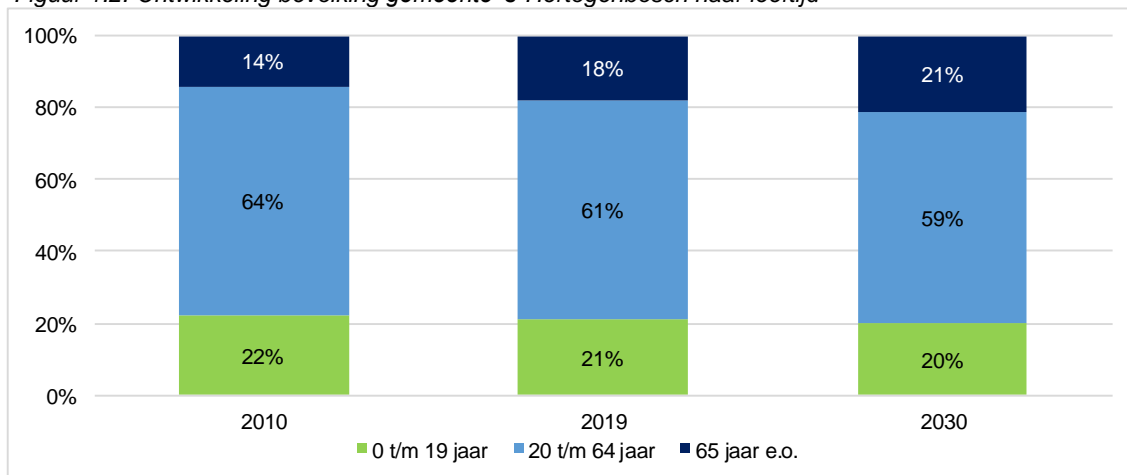
Figuur 1.1: Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad gemeente 's-Hertogenbosch, 2000 t/m 2018



Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose (2018) neemt het aantal inwoners de komende jaren verder toe. In 2030 telt de gemeente 's-Hertogenbosch ruim 167.000 inwoners.

De inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch worden gemiddeld steeds ouder. In 2010 was 14% van alle inwoners 65 jaar of ouder. In 2019 is dat 18%. Naar verwachting zal in 2030 één op de vijf inwoners 65 jaar of ouder zijn.

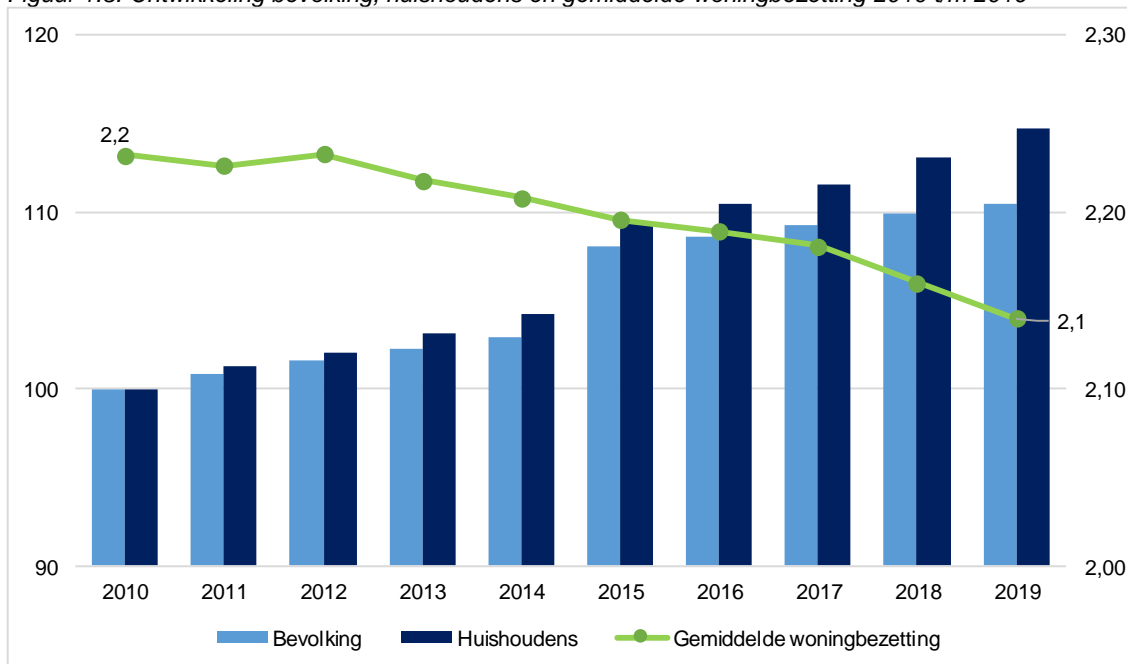
Figuur 1.2: Ontwikkeling bevolking gemeente 's-Hertogenbosch naar leeftijd



1.2 Huishoudens: steeds kleiner

Het aantal huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch is in de periode 2010 tot en met 2019 sterker gegroeid (15%) dan het aantal inwoners (10%). Huishoudens worden steeds kleiner. In 2019 is 31% van de 69.600 zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch, een gezin met kind(eren). Het aandeel alleenstaanden neemt toe. In 2010 was 33% van alle huishoudens alleenstaand. In 2019 is dat 36%. Meer alleenstaanden betekent dat er ook minder personen in een woning wonen. De gemiddelde woningbezetting is sinds 2010 gedaald van 2,2 naar 2,1 personen per woning. Op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose (2018) wordt verwacht dat in 2030 37% van de 77.800 huishoudens uit één persoon bestaat.

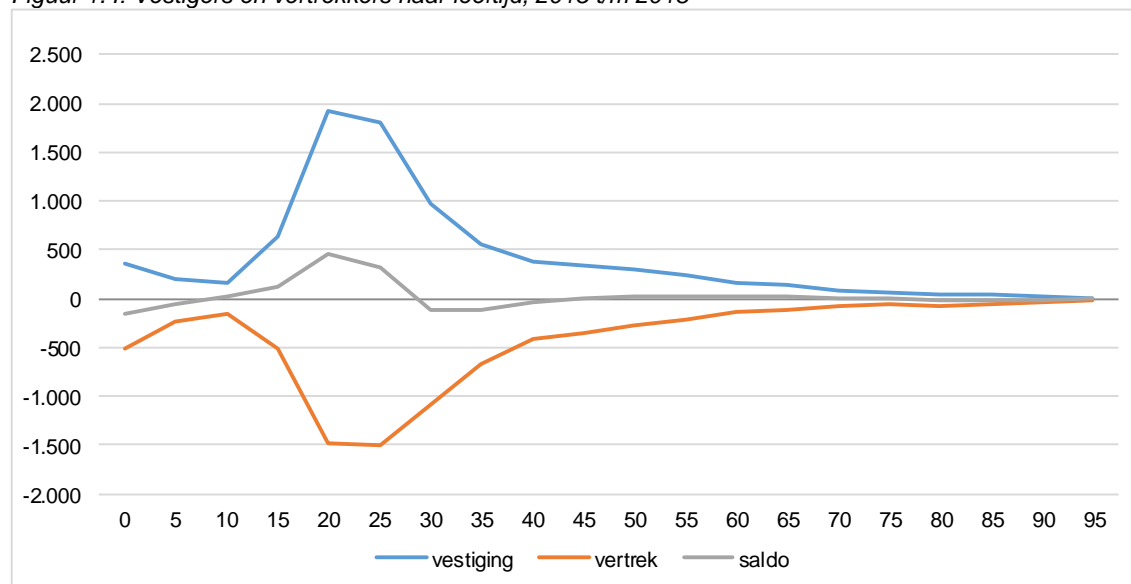
Figuur 1.3: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en gemiddelde woningbezetting 2010 t/m 2019



1.3 Verhuisbewegingen: vestigingsoverschot gemiddeld 480 personen per jaar

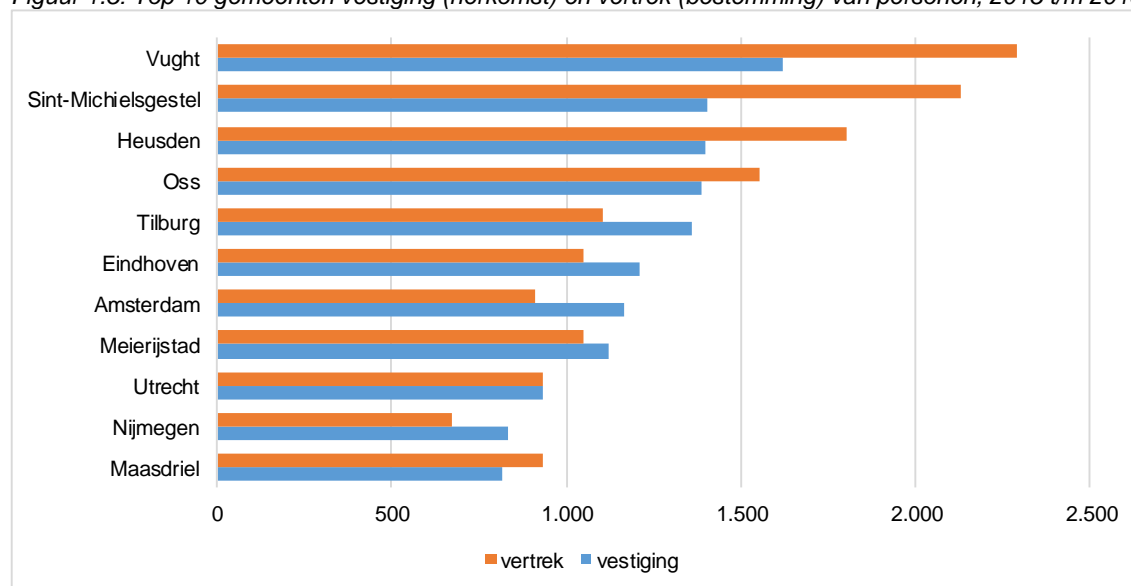
In de periode 2015 tot en met 2018 zijn in totaal gemiddeld 480 mensen per jaar meer in 's-Hertogenbosch komen wonen dan dat er zijn vertrokken. Per saldo trekken 30-ers weg en komen er 20-ers. Dit is een vrij constant patroon door de jaren heen.

Figuur 1.4: Vestigers en vertrekkers naar leeftijd, 2015 t/m 2018



De gemeente 's-Hertogenbosch verliest per saldo inwoners aan de regio, maar vanuit de 'rest van Nederland' komen er meer mensen in de gemeente wonen dan dat er vertrekken. Gezinnen vertrekken per saldo naar Vught, Sint-Michielsgestel en Heusden. In de top 10 is een vestigingsoverschot vanuit grotere steden: Tilburg, Eindhoven, Amsterdam en Nijmegen.

Figuur 1.5: Top 10 gemeenten vestiging (herkomst) en vertrek (bestemming) van personen, 2015 t/m 2018



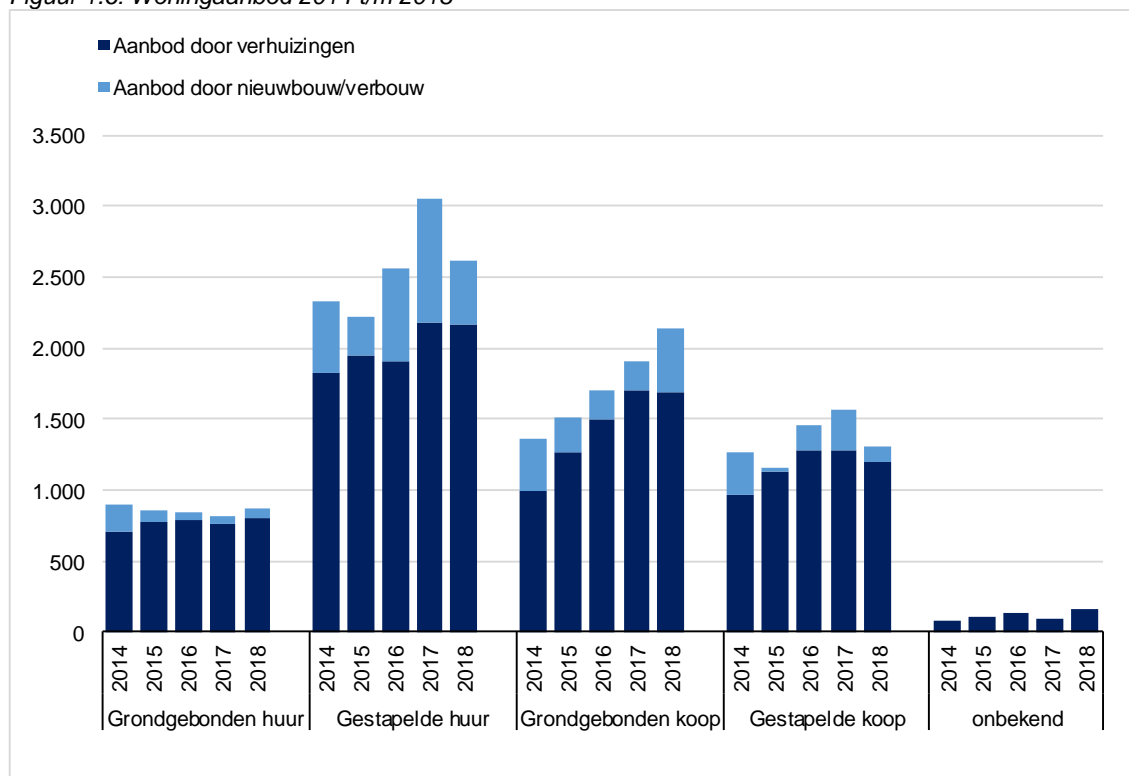
1.4 Woningvoorraad

In de periode 2015 tot en met 2018 zijn er jaarlijks gemiddeld zo'n 5.600 woningen vrijgekomen door verhuizingen. Daarnaast kwamen er door nieuwbouw, transformatie en toevoegingen anderszins (bijvoorbeeld woningsplitsingen) jaarlijks gemiddeld 1.050 woningen bij.

Het grootste aandeel van de vrijkomende woningen zijn huurappartementen. In 2017 kwamen ruim 3.000 huurappartementen vrij door verhuizingen en nieuwbouw/transformatie. De afgelopen jaren is het aantal verhuizingen in de koopsector sterker toegenomen dan in de huursector.

In de periode 2015 tot en met 2018 zijn er jaarlijks gemiddeld 865 woningen door nieuwbouw of transformatie aan de woningvoorraad toegevoegd. In 2017 en 2018 was dit aantal het hoogste met ruim 1.200 respectievelijk 1.000 nieuwe woningen. De transformatie van kantoorpanden leverde in die jaren een flink aandeel in de toevoegingen aan de woningvoorraad. De oplevering van grondgebonden koopwoningen schommelt sterk per jaar. In de periode 2015 tot en met 2018 waren dat er gemiddeld 240 per jaar. In 2018 was dit aantal het grootste met circa 400 opgeleverde grondgebonden nieuwbouw koopwoningen.

Figuur 1.6: Woningaanbod 2014 t/m 2018

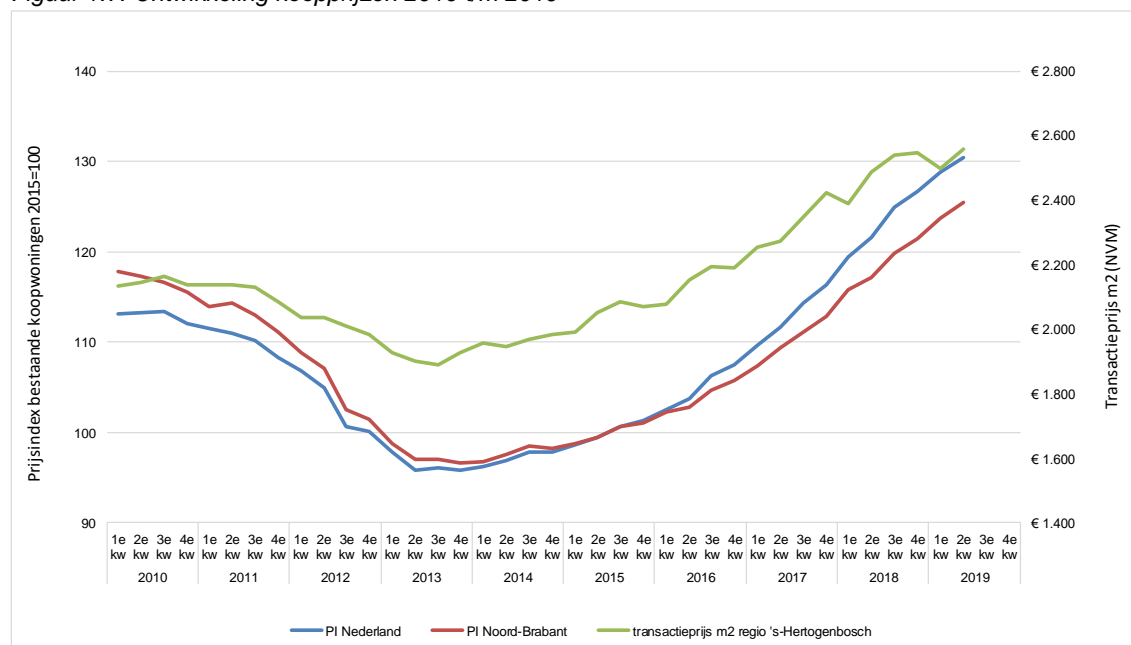


Koopwoningen steeds duurder

In de periode 2015 tot en met 2019 is de prijs voor bestaande koopwoningen flink gestegen. In Nederland met ongeveer 30%. In Noord-Brabant ligt de prijsontwikkeling iets lager, namelijk 25% (bron: prijsindex bestaande koopwoningen CBS/Kadaster). De verkoopprijzen in 's-Hertogenbosch volgen de ontwikkeling van deze prijsindex. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter heeft in 2013 zijn laagste punt bereikt en neemt sindsdien ieder kwartaal toe. In 2019 is de transactieprijs per m² zo'n €2.500.

Deze algemene prijsstijging is ook duidelijk terug te zien in de opbouw van de woningvoorraad. Het aantal koopwoningen in de laagste prijsklassen (€225.000) is flink afgenomen en in de hoogste prijsklasse (> €425.000) juist toegenomen.

Figuur 1.7: Ontwikkeling kooprijzen 2010 t/m 2019



Bron: Prijsindex bestaande koopwoningen CBS/Kadaster

2. Huidige Woonsituatie

2.1 Sociale doelgroep

Sociale doelgroep		bruto jaarinkomen	netto hinkomen (mnd)
Primaire doelgroep	eenpersoonshuishoudens	tot €22.400	tot €1.200
	meerpersoonshuishoudens	tot €30.400	tot €1.600
Secundaire doelgroep	alle hh die niet tot primaire doelgroep behoren	tot €38.000	tot €2.200
Midden inkomens	alle huishoudens	€38.000-57.600	€2.200-€3.100
	<i>lage middeninkomens</i>	€38.000-42.400	€2.200-2.400
	<i>midden middeninkomens</i>	€42.400-48.700	€2.400-2.700
	<i>hoge middeninkomens</i>	€48.700-57.600	€2.700-3.100

Naar schatting behoort 39% van de huishoudens tot de sociale doelgroep

- Begin 2019 zijn er in de gemeente 's-Hertogenbosch 69.600 zelfstandig wonende huishoudens. Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat 39% van alle huishoudens tot de sociale doelgroep behoren. Absoluut gaat het om 27.200 huishoudens.
- Jongvolwassenen (tot 30 jaar), senioren en alleenstaanden behoren relatief vaak tot de sociale doelgroep.

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

	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep		Aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	53%	47%	100%	6.900
30-54 jaar	29%	71%	100%	30.900
55-64 jaar	37%	63%	100%	12.600
65-74 jaar	45%	55%	100%	10.700
75 jaar e.o.	52%	48%	100%	8.500
Huishoudenstype				
alleenstaand < 65 jaar	65%	36%	100%	15.900
alleenstaand >=65 jaar	69%	31%	100%	9.200
meerpers. met kinderen <65 jaar	30%	70%	100%	21.300
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	15%	85%	100%	13.200
meerpers. >= 65 jaar	27%	73%	100%	10.000
Totaal	39%	61%	100%	
	27.200	42.300		69.600

65% van alle huurwoningen bewoond door huishouden uit de sociale doelgroep

- Begin 2019 telt de gemeente circa 29.700 huurwoningen en 39.900 koopwoningen.
- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat twee op de drie 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 (circa de helft).

23% van de sociale doelgroep woont in een koopwoning

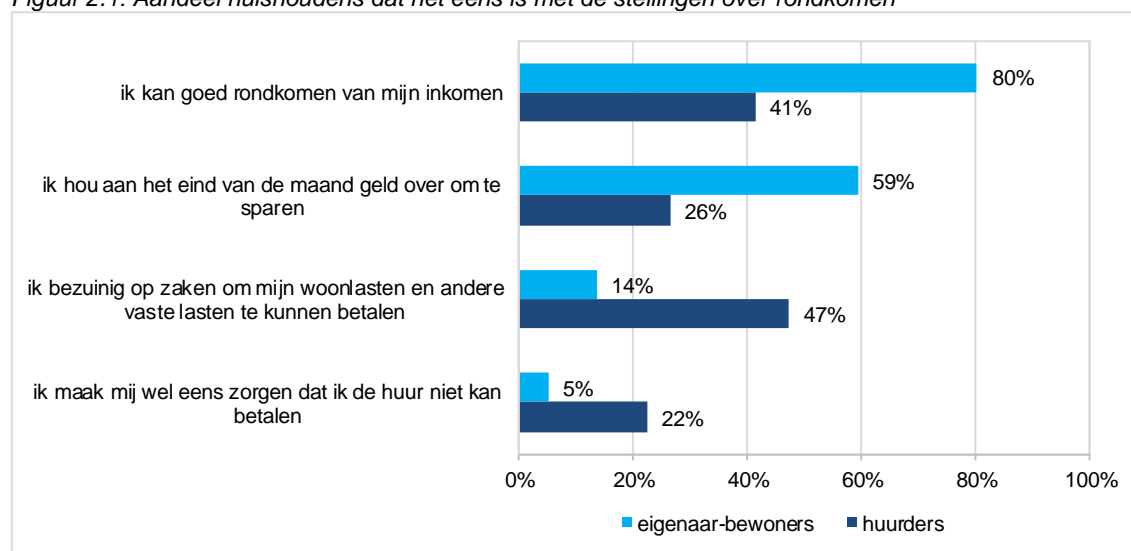
- 23% van de huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren, woont in een koopwoning. Het gaat hier om circa 6.200 huishoudens. De meesten van hen wonen in een woning tot €275.000.

2.2 Betaalbaarheid

Huurders hebben het financieel lastiger dan eigenaar-bewoners

- 80% van de huishoudens in een koopwoning kan goed rondkomen van hun inkomen. Bij huurders is dat bij 40% 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 2.1: Aandeel huishoudens dat het eens is met de stellingen over rondkomen



2.3 Middeninkomens

Huishoudens die in het woonwensenonderzoek hebben aangegeven dat hun inkomen tussen €2.200 en €3.100 per maand ligt, rekenen wij 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 maken we onderscheid in lage middeninkomensgroepen (€2.200-2.400) en midden middeninkomensgroepen (€2.400-2.700). Hun inkomen blijkt vaak te laag om een woning te kopen. Hoge middeninkomens (€2.700-3.100) hebben over het algemeen wat meer mogelijkheden om te kopen.

24% van de huishoudens heeft een middeninkomen (€2.200-€3.100)

- Op basis van het woonwensenonderzoek schatten we in dat er in de gemeente 's-Hertogenbosch circa 16.700 huishoudens zijn met een middeninkomen.
- 9.500 huishoudens hebben een laag of midden middeninkomen (14%) en 7.200 huishoudens hebben een hoog middeninkomen (€2.700-€3.100).

Alleenstaanden tot 65 jaar grootste groep bij lage en midden middeninkomens (30%)

- De helft van de huishoudens met een laag middeninkomen is alleenstaand: 31% is alleenstaand en jonger dan 65 jaar en 19% een alleenstaande 65-plusser.
- Bij de hoge middeninkomensgroep komen echtparen zonder kinderen tot 65 jaar het vaakst voor (35%). Deze groep lijkt het meest op de hoge inkomens.

Tabel 2.2: Huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen naar huishoudenskenmerken

	laag inkomen	midden inkomen			hoog inkomen	Aantal
	<€2.200	Laag €2.200-2.400	Midden €2.400-2.700	Hoog €2.700-3.100	>€3.100	
Leeftijd						
t/m 29 jaar	18%	7%	16%	11%	9%	6.900
30 t/m 54 jaar	26%	31%	23%	36%	48%	30.900
55 t/m 64 jaar	24%	25%	27%	25%	27%	12.600
65 t/m 74 jaar	21%	14%	23%	21%	13%	10.700
75 jaar of ouder	10%	12%	11%	7%	3%	8.500
	100%	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype						
alleenstaand < 65 jaar	44%	31%	30%	23%	8%	15.900
alleenstaand >=65 jaar	22%	19%	12%	7%	3%	9.200
meerpers. met kinderen <65 jaar	14%	11%	14%	14%	28%	21.300
meerpers. zonder kinderen < 65 jaar	11%	21%	22%	35%	48%	13.200
meerpers. >= 65 jaar	9%	18%	22%	20%	13%	10.000
Totaal	39%	6%	8%	10%	37%	
	27.200	4.200	5.300	7.200	25.600	69.600

Helft lage en midden middeninkomens huurt

- De lage midden en midden middeninkomensgroep woont minder vaak in een koopwoning (49%) dan de hoge middeninkomensgroep (65%).
- Lage middeninkomens wonen relatief vaak gestapeld (58%).
- De hoge middeninkomens wonen wat vaker in woningen met 4 of 5 kamers en wat minder vaak in kleine woningen dan de lage middeninkomens en midden middeninkomens.
- 12% van de huurders met een laag middeninkomen en 36% van de huurders met een midden middeninkomen betaalt meer dan €720 per maand. Bij de hoge middeninkomens zijn dat er meer (58%).

3. Verhuisgeneigdheden

3.1 Tevredenheid met huidige woning en buurt

80% tevreden over woning en buurt, maar onvrede over woning toegenomen

- 79% alle zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch is (zeer) tevreden over de huidige woning. Een even groot deel is (zeer) tevreden over de huidige woonomgeving.
- De groep die (zeer) ontevreden is over de eigen woning (8%) is groter geworden vergeleken met 2015 (4%) en 2011 (5%). De groep die negatief is over de woonomgeving (7%) is qua relatieve omvang vergelijkbaar met 2015 en ook met 2011.

Verhuisgeneigden, huurders en huishoudens tot 65 jaar minst tevreden

- Verhuisgeneigden, huurders en huishoudens tot 65 jaar zijn minder tevreden over de eigen woning en woonomgeving dan respectievelijk de groep zonder verhuisplannen, eigenaar-bewoners en senioren.

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

Eén op de vijf huishoudens met verhuiswens vindt huidige woning te groot

- Kleiner gaan wonen lijkt een rol te spelen bij de verhuiswens. Want, 21% van de huishoudens met een verhuiswens vindt de woning te groot. Onder niet-verhuisgeneigden is dat 11%. Verhuisgeneigden vinden ook vaker (40%) dat hun tuin/balkon te klein is (40%), dan huishoudens zonder verhuiswens (27%).

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

- 38% van de huurders tegenover 72% van de eigenaar-bewoners vindt de woning waarin zij wonen goed onderhouden.
- Een kwart van de huurders vindt dat hun woning een goede geluidsisolatie heeft en 29% vindt de woning qua warmte goed geïsoleerd. Bij eigenaar-bewoners ligt dit voor beide aspecten rond 50%.

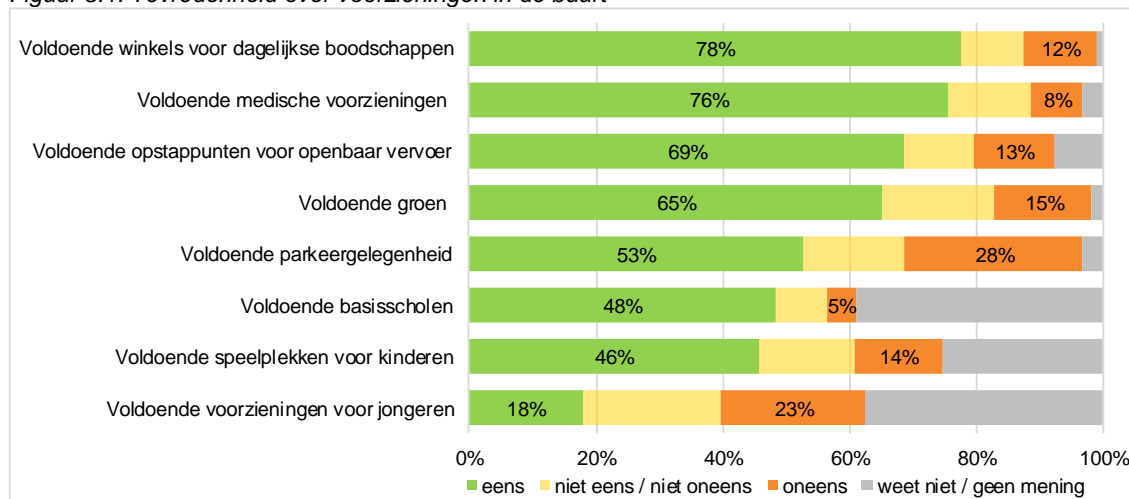
65-plussers vaker in makkelijk aanpasbare woning dan huishoudens tot 65 jaar

- Van alle 65-plussers vindt 39% dat de eigen woning geschikt is als men zorgbehoevend wordt en makkelijk aanpasbaar is. Bij huishoudens tot 65 jaar vindt 22% de woning geschikt voor als men zorgbehoevend is en vindt 29% dat de woning makkelijk aan te passen is.

Bijna 80% tevreden over winkels en medische voorzieningen

- Wat betreft de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt oordelen huishoudens het meest positief over winkels voor dagelijkse boodschappen, medische voorzieningen en opstappunten voor openbaar vervoer. Voorzieningen die bewoners relatief gezien vaak onvoldoende vinden zijn parkeergelegenheid en voorzieningen voor jongeren.

Figuur 3.1: Tevredenheid over voorzieningen in de buurt



70% huishoudens voelt zich thuis in de buurt

- Zeven op de tien huishoudens voelt zich thuis in de eigen buurt en 40% is gehecht aan de buurt waarin zij wonen. Dat is iets minder dan in 2015 toen 76% van de huishoudens zich thuis voelde in hun buurt en 53% aangaf gehecht te zijn aan hun buurt.
- 33% van de huishoudens geeft aan veel sociale contacten in de buurt te hebben.
- Bij verhuiscandidate is de binding met de buurt kleiner (31%) dan bij huishoudens zonder verhuiscandidate (46%). Verhuiscandidate geven ook minder vaak aan dat zij zich thuis voelen in de eigen buurt (59%) dan niet verhuiscandidate (79%). Ook hebben verhuiscandidate minder sociale contacten in de buurt en zien zij de buurt vaker als tijdelijke plek waar zij wonen.

3.2 Verhuiscandidate

37% zelfstandig wonende huishoudens verhuiscandidate: 26.000 potentiële doorstromers

- Van de zelfstandig wonende huishoudens heeft 37% verhuiscandidate: 15% wil zeker verhuizen en 22% misschien. Absoluut gaat het om circa 26.000 potentiële doorstromers. In 2015 had 31% van de zelfstandig wonende huishoudens verhuiscandidate. Met name de groep die zeker wil verhuizen is toegenomen (in 2015: 10%)
- 65-plussers hebben beduidend minder en ook minder serieuze verhuiscandidate dan huishoudens tot 65 jaar. 65-plussers zijn kritisch en verhuizen doorgaans alleen als zij hun ideale woning tegen komen.

Tabel 3.1: Verhuiscandidate zelfstandig wonende huishoudens

Zelfstandig wonende huishoudens	<65 jaar	65+	Totaal
Wil verhuizen	18%	6%	15%
Wil misschien verhuizen	24%	19%	22%
Wil niet verhuizen	54%	71%	59%
Weet het nog niet	4%	5%	4%
Totaal huishoudens	50.400	19.200	69.600

25% huishoudens met verhuishwens wil zo snel mogelijk verhuizen

- Een kwart van de huishoudens met een verhuishwens wil het liefst zo snel mogelijk verhuizen en een even grote groep binnen twee jaar.
- De gewenste verhuistermijn van huishoudens tot 65 jaar is wat korter dan van 65-plussers. Zo wil 28% van de huishoudens tot 65 jaar zo snel mogelijk verhuizen, terwijl dat onder de 65-plussers 14% is.

36% van zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar wil zeker verhuizen

- De verhuisgeneigdheid onder zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar is het grootst: 36% wil zeker verhuizen en 25% misschien. Onder de 30-54 jarigen wil 19% zeker verhuizen.
- Huishoudens van 75 jaar of ouder geven het vaakst aan geen verhuisplannen te hebben (82%).

Huishoudens in gestapelde bouw en huurders willen relatief vaak verhuizen

- Bijna 20% van de huishoudens in gestapelde bouw wil zeker verhuizen. In grondgebonden woningen ligt dit een stuk lager.
- Ook huurders geven vaker (25%) dan eigenaar-bewoners (8%) aan dat zij zeker willen verhuizen. De grootste verhuisgeneigdheid bestaat in de goedkoopste huurwoningen (tot €424) en duurste huurwoningen (vanaf €720).
- Tussen de kooprijksklassen zijn de verschillen in verhuisgeneigdheid een stuk kleiner. In het segment €225.000-275.000 is de verhuisgeneigdheid het grootst (11% zeker) en in het segment vanaf €350.000 het kleinst (77% wil niet verhuizen).

Helpt thuiswonende jongeren wil zeker verhuizen

- De gemeente 's-Hertogenbosch telt begin 2019 circa 9.900 thuiswonende jongeren van 18 t/m 30 jaar. 49% van hen geeft aan zeker te willen verhuizen en 18% misschien. Omgerekend gaat het om 6.600 jongeren met een verhuishwens, ofwel potentiële starters.
- Thuiswonende jongeren van 24 t/m 30 jaar willen het vaakst verhuizen (58% zeker).
- Ten opzichte van 2015 (83%) is de verhuisgeneigdheid van thuiswonende jongeren afgenomen. Dit komt vooral door een afname van het aandeel jongeren dat misschien wil verhuizen (30% in 2015).

Tabel 3.2: Verhuishwens thuiswonende jongeren

Thuiswonende jongeren	18 t/m 23 jaar	24 t/m 30 jaar	Totaal
Wil verhuizen	40%	58%	49%
Wil misschien verhuizen	18%	19%	18%
Wil niet verhuizen	37%	20%	29%
Weet het nog niet	6%	3%	4%
Totaal thuiswonende jongeren	7.300	2.600	9.900

Helpt starters wil zo snel mogelijk verhuizen

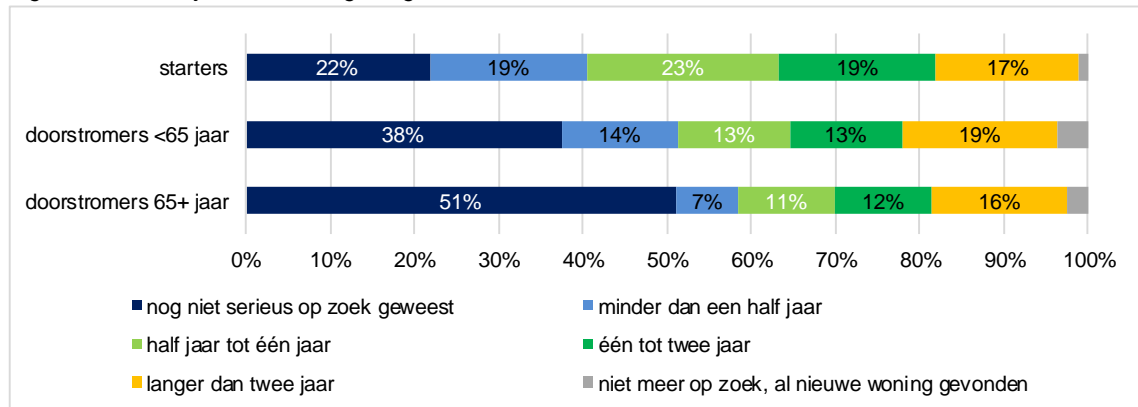
- 51% van de starters wil het liefst zo snel mogelijk verhuizen. Onder 24 t/m 30 jarigen ligt dit hoger (58%) dan onder 18 t/m 23 jarigen (42%). Ten opzichte van 2015 is het aandeel starters dat zo snel mogelijk wil verhuizen gestegen (in 2015: 43%)

Hooguit een vijfde verhuisgeneigden zoekt al meer dan twee jaar naar woonruimte

- Aan iedereen met een (mogelijke) verhuishwens is gevraagd hoe lang men al op zoek is naar woonruimte.

- 17% van de starters is al meer dan twee jaar op zoek naar woonruimte. Dat geldt min of meer ook voor doorstromers tot 65 jaar (19%) en 65-plussers (16%).
- De helft van de 65-plussers geeft aan nog niet serieus op zoek te zijn geweest naar woonruimte. Bij doorstromers tot 65 jaar is dat 38%. Bij starters gaat het om een veel kleiner aandeel (22%) dat nog niet serieus op zoek is geweest naar woonruimte.

Figuur 3.2: Zoektijd van verhuigeneigden naar andere woonruimte



Verhuigeneigden bekijken vooral woningaanbod op internet

- De top 3 van ondernomen acties in de zoektocht naar andere woonruimte door starters, doorstromers jonger dan 65 jaar en 65-plussers zijn gelijk:
 - 1) woningaanbod op internet bekijken
 - 2) inschrijven als woningzoekende bij een corporatie
 - 3) reageren op advertenties van woningcorporaties
- Starters en 65-plussers hebben zich wat vaker ingeschreven bij een woningcorporatie dan doorstromers tot 65 jaar.
- Doorstromers tot 65 jaar geven relatief vaak aan te hebben gereageerd op advertenties van andere verhuurders.

3.3 Verhuismotieven: waarom wil men verhuizen?

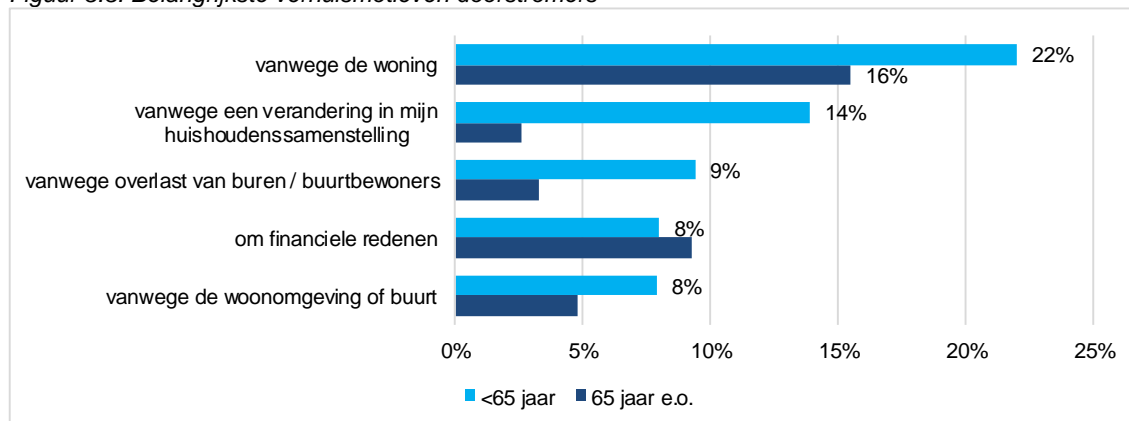
Belangrijkste verhuismotief starters: zelfstandig wonen

- De wens om zelfstandig te wonen is voor de meeste starters (67%) het belangrijkste verhuismotief. Voor één op de vijf is samenwonen de belangrijkste verhuisreden. Dit is vergelijkbaar met 2015.

De woning zelf is belangrijkste verhuisreden voor doorstromers tot 65 jaar

- Bovenaan in de lijst met belangrijkste verhuismotieven staat bij doorstromers tot 65 jaar de woning zelf (22%), gevolgd door een verandering van de huishoudenssamenstelling (14%). Bij 65-plussers is dit de gezondheid of behoefte aan zorg (30%), gevolgd door de woning zelf (16%).

Figuur 3.3: Belangrijkste verhuismotieven doorstromers



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

Voor 93% van de doorstromers spelen aspecten van gewenste woning een rol bij verhuishwens

- Verhuisplannen zijn het meest ingegeven door aspecten van een andere woning (vestigingsmotief, pullfactor). 93% van de doorstromers heeft één of meer aspecten genoemd van de gewenste woning die een rol spelen bij hun verhuishwens.
- De top 3 van deze aspecten zijn: een andere type woning (43%), een woning om zelfstandig oud in te worden (32%) en/of een woning met tuin (27%).
- Eigenaar-bewoners hebben een iets afwijkende top 3: op hun derde plek staat dat een duurzame/energiezuinige woning.
- Senioren hebben een geheel afwijkende top 3: ver bovenaan staat dat men een woning om zelfstandig oud in te worden wil, op de tweede plek dat men een ander woningtype wil en op nummer drie dat men een duurzame/energiezuinig woning wenst.

Voor 84% van de doorstromers speelt de huidige woning een rol bij verhuishwens

- Aspecten van de huidige woning vormen voor 84% van de doorstromers een reden om te verhuizen (vertrekmotief).
- Meest genoemde redenen zijn dat de huidige woning te klein is (28%), een slechte geluidsisolatie heeft (19%) of te duur is (17%).
- De top 3 van senioren en eigenaar-bewoners wijkt hiervan af. Hun drie meest genoemde redenen zijn dat de woning te groot is, niet gelijkvloers is en niet geschikt is voor ouderen.

Voor 44% van de doorstromers vormen voorzieningen in de buurt een rol bij verhuishwens

- Buurtvoorzieningen zijn het minst vaak een verhuismotief: voor 44% van de doorstromers. Te weinig parkeergelegenheid wordt door hen het meest genoemd (18%), gevolgd door te weinig groen (11%) en te weinig winkels voor dagelijkse boodschappen (9%).
- Bij senioren staat een gebrek aan OV-opstapplaatsen in de top 3 (i.p.v. groen). Opvallend is dat senioren vaker dan gemiddeld aangeven dat voorzieningen in de buurt geen rol spelen bij de verhuishwens.

Voor 50% van de doorstromers speelt leefbaarheid in de buurt een rol bij verhuismotieven

- De leefbaarheid in de buurt speelt bij de helft van de doorstromers een rol bij hun verhuismotieven (vertrekmotief).
- In de top 3 van de door hen genoemde leefbaarheidsverhuismotieven staan overlast door burens/buurbewoners (21%) en verkeer (20%), gevolgd door criminaliteit (12%).
- Huurders geven vaker dan eigenaar-bewoners aan dat leefbaarheidsaspecten een reden voor verhuizing zijn.

5% van de starters denkt snel een passende woning te vinden

- 5% van de thuiswonende jongeren met een verhuismotief (starters) denkt snel een passende woning te vinden. Het merendeel (60%) denkt echter van niet. Belangrijkste knelpunten die worden genoemd zijn de lange wachtlijsten in de sociale huursector en de dure particuliere huurwoningen. Andere veelgenoemde barrières zijn de (te) dure koopwoningen en het feit dat er te weinig woningaanbod is dat voldoet aan de wensen van de starter.

12% van de doorstromers denkt snel een passende woning te vinden

- Doorstromers zijn iets positiever dan starters over het snel vinden van een passende woning: 12% denkt dat dit gaat lukken. De grootste groep (49%) verwacht dat dit niet het geval zal zijn. Belangrijkste knelpunt dat doorstromers noemen is dat er te weinig woningaanbod is dat voldoet aan hun wensen. Ook wachtlijsten in de sociale huursector en de prijs van particuliere huur- en koopwoningen worden vaak als reden gegeven.
- Eigenaar-bewoners zijn positiever gestemd dan huurders in hun verwachting snel een passende woning te vinden.

3.4 Huurders naar belangstelling voor kopen van huidige woning

6% van alle huurders wil huidige huurwoning kopen

- Van alle 29.700 huurders, zouden er 1.800 hun huidige huurwoning zeker kopen als deze werd aangeboden tegen de marktprijs. Dit zijn er absoluut en relatief meer dan in het vorige woonwensenonderzoek (2015: 1.200 en 4%).
- Mogelijke belangstelling voor het kopen van de huidige huurwoning bestaat er daarnaast bij 5.100 huurders (17%).
- Gezinnen en huurders met een inkomen vanaf €3.100 willen relatief vaak hun huidige huurwoning kopen.
- Ook is de belangstelling relatief groot bij huurders van grondgebonden woningen en woningen met een huur vanaf €607.
- In de top 3 van redenen om de huidige huurwoning te willen kopen staan: het verkrijgen van eigen bezit, kopen is goedkoper dan huren en geen jaarlijkse huurverhoging meer.

4. Woonwensen

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 15% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch zeker wil verhuizen. Nog eens 22% wil de komende jaren misschien verhuizen. In totaal gaat het om een groep van 26.000 potentiële doorstromers. Van alle thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar wil 49% de komende jaren zeker en nog eens 18% misschien het ouderlijk huis verlaten. Absoluut gaat het om 6.600 potentiële starters op de woningmarkt.

4.1 Huren of kopen?

Starters zoeken vooral in huursector

- Het merendeel van de starters zoekt in de huursector (62%). Eén op de vijf wil een koopwoning, de rest heeft geen voorkeur qua eigendomsvorm.
- De voorkeur voor huren is nog sterker onder 18-23 jarigen, eenpersoonshuishoudens en starters met een inkomen uit studiefinanciering of uitkering. Onder de 24-30 jarigen, werkenden en meerpersoonshuishoudens is de voorkeur voor kopen groter dan gemiddeld.
- Vergeleken met 2015 willen starters wat vaker kopen.

Voorkeur voor huur of koop verschilt per type doorstromer

- Bij doorstromers heeft 41% een voorkeur voor koop en 43% voor huur. Voor 17% maakt de eigendomsvorm van de gewenste woning niets uit.
- De laagste inkomensgroepen (tot €2.200 euro) hebben een bovengemiddelde voorkeur voor huurwoningen en de koopvoorkeur groeit met het stijgen van het inkomen.
- Jonge doorstromers (tot 30 jaar), senioren en alleenstaanden hebben vaker dan gemiddeld een voorkeur voor huur, terwijl meerpersoonshuishoudens (met en zonder kinderen) vaker dan gemiddeld een koopwoning wensen.

Huurders willen bij verhuizing weer huren, en kopers weer kopen

- Huurders hebben een sterke voorkeur voor huur (66%) en eigenaar-bewoners juist voor koop (69%).
- Een op de vijf eigenaar-bewoners heeft geen voorkeur qua eigendom van de volgende woning. Bij huurders is deze groep wat kleiner (13%).
- Vergeleken met het woonwonenonderzoek uit 2015 is er weinig veranderd qua eigendomsvoorkeur van huurders. Bij eigenaar-bewoners is de voorkeur voor opnieuw een koopwoning duidelijk toegenomen.

4.2 Gewenste prijsklasse

Aan starters en doorstromers 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 hadden. De gewenste koopprijsklasse is gevraagd aan degenen die een koopwoning zoeken of geen eigendomsvoorkeur hadden.

In huursegment: meer interesse voor dure huur dan 4 jaar geleden

- Circa 4.600 starters en 13.400 doorstromers met (mogelijke) verhuisplannen zoeken (mogelijk) een huurwoning. Dit is berekend door alle verhuisgeneigden met een voorkeur voor huur én de helft van verhuisgeneigden zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- 58% van de starters die op zoek zijn naar een huurwoning, wenst een huur tot de aftoppingsgrens (€607). Dit zijn er minder dan in 2015 (71%). Relatief meer starters zijn in 2019 in het dure huursegment op zoek.
- Driekwart van de doorstromers met een huurwens wil een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720). In 2015 ging het om ruim 80%. Ook hier is de groep met interesse voor dure huur naar verhouding toegenomen.

In koopsegment: meer interesse voor duurdere woningen dan 4 jaar geleden, ook bij starters

- Circa 2.000 starters en 12.700 doorstromers willen (mogelijk) verhuizen naar een koopwoning. Dit is berekend door alle verhuisgeneigden met een voorkeur voor koop én de helft van verhuisgeneigden zonder voorkeur voor huur of koop bij elkaar op te tellen.
- De meeste starters die een koopwoning wensen zoeken in het segment tot €225.000 (63%).
- Dat de financiële positie van doorstromers met een koopwens doorgaans gunstiger is, blijkt uit hun wensen qua koopprijs. Het overgrote deel zoekt woonruimte in het segment boven €275.000. Voor het duurste segment (vanaf €500.000) heeft bijna een kwart interesse.
- Vergeleken met 2015 is de belangstelling voor het duurdere segment (vanaf €275.000) flink toegenomen: bij doorstromers van 31% naar 47% en bij starters van geen belangstelling tot 14%.

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

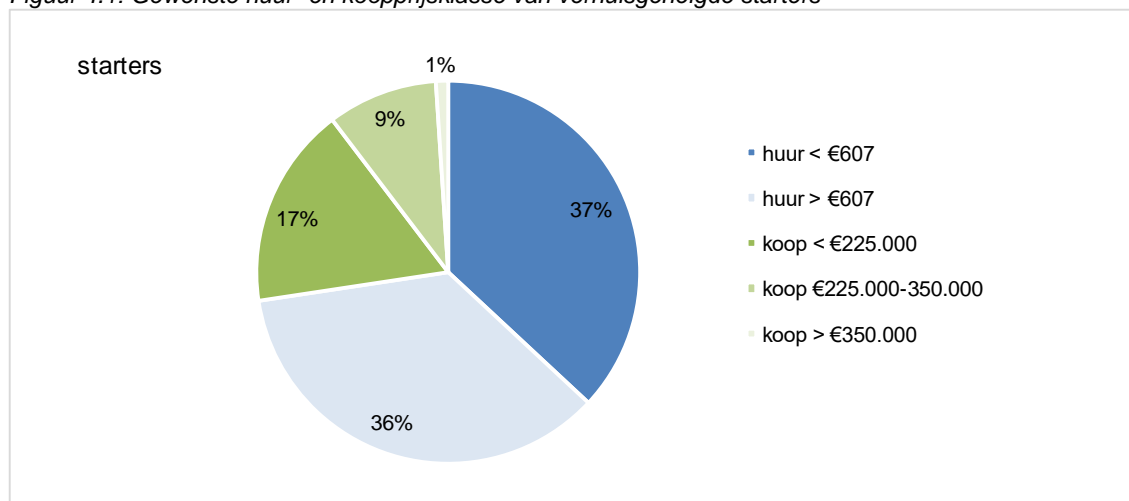
Starters richten zich vooral op de huursector en het goedkope koopsegment

- Bijna driekwart van de 6.600 verhuisgeneigde starters zoekt in de huursector, waarvan de ene helft een huur tot €607 en de andere helft een huurprijs daarboven.
- Circa 10% zoekt een koopwoning van meer dan €225.000.

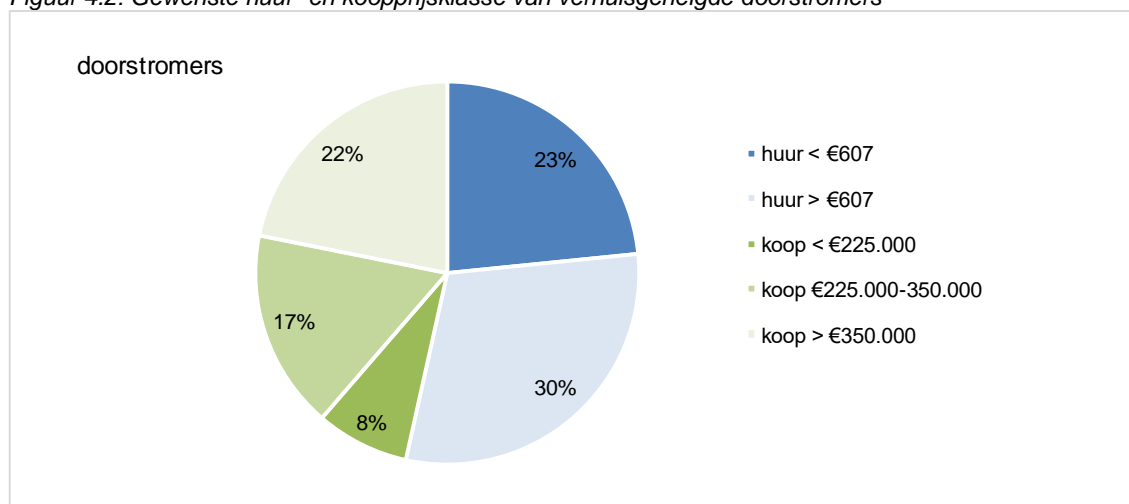
Bij doorstromers is vraag naar dure koop net zo groot als naar goedkope huur

- 30% van de 26.000 verhuisgeneigde doorstromers zijn gericht op huurwoningen met een prijs vanaf €607.
- Circa een kwart van de doorstromers zoekt een huurwoning tot €607 en een bijna even grote groep zoekt een koopwoning vanaf €350.000.

Figuur 4.1: Gewenste huur- en kooprijksklasse van verhuisgeneigde starters



Figuur 4.2: Gewenste huur- en kooprijksklasse van verhuisgeneigde doorstromers



4.3 Gewenst woningtype

Meeste starters hebben geen voorkeur voor gestapelde of grondgebonden bouw

- 40% van starters heeft geen uitgesproken voorkeur qua bouwwijze en als ze een voorkeur hebben is deze vaker voor gestapeld (36%) dan voor grondgebonden bouw (25%).
- Starters die in de nieuwe woning een meerpersoonshuishouden gaan vormen, zoeken verhoudingsgewijs vaker naar een grondgebonden woning (44%).

Meeste doorstromers hebben alleen belangstelling voor grondgebonden woning

- 44% van doorstromers is alleen op zoek naar een grondgebonden woning, een iets kleinere groep (34%) heeft enkel interesse voor gestapelde bouw. De rest (22%) maakt de bouwwijze van de gewenste woning niet uit.

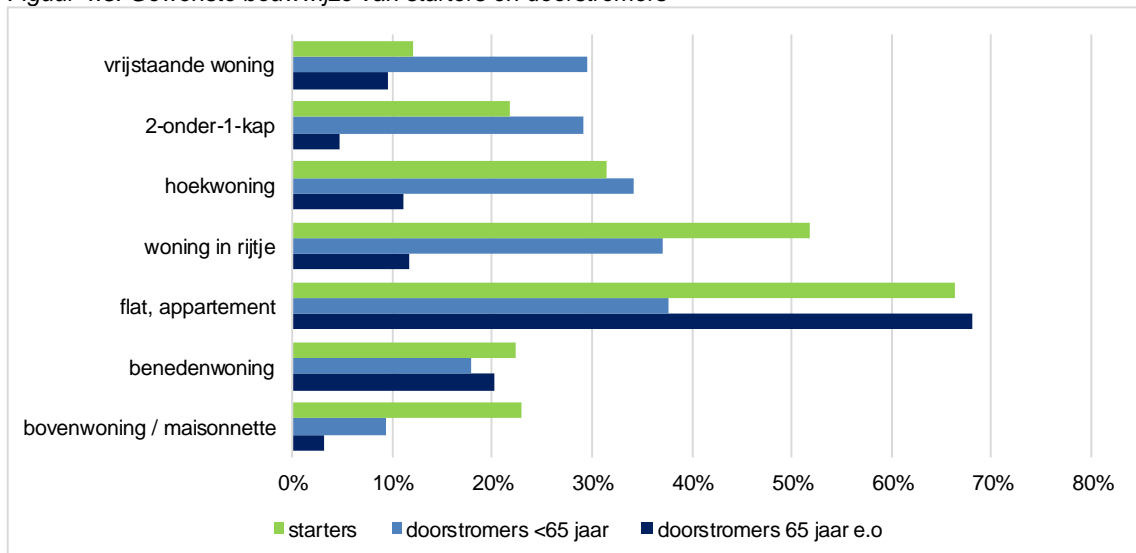
Voorkeurverschillen tussen doorstromersgroepen

- Doorstromers die nu in een grondgebonden woning wonen, zoeken vaker dan gemiddeld alleen in het grondgebonden segment (54%) en doorstromers die nu gestapeld wonen juist minder vaak (38%).
- Inkomensgroepen boven €2.700 hebben vaker dan gemiddeld belangstelling voor grondgebonden woningen.
- Meer dan 70% van de seniorenhuishoudens heeft alleen belangstelling voor woonruimte in gestapelde bouw.

Appartement is erg populair onder starters en senioren

- Veruit het meest populaire woningtype van starters is de flat/appartement (66% heeft belangstelling) op afstand gevolgd door de rijtjeswoning en hoekwoning.
- De top 3 van doorstromers tot 65 jaar bestaat uit dezelfde woningtypes, maar deze types zijn ongeveer even populair in deze groep.
- Onder verhuisgeneigde senioren is de flat/appartement veruit het populairst (68% heeft belangstelling), op grote afstand gevolgd door de benedenwoning (20% interesse).

Figuur 4.3: Gewenste bouwwijze van starters en doorstromers



Driekwart starters en ruime helft doorstromers zoekt 2 of 3 kamers

- De meeste doorstromers zoeken woonruimte met 2 of 3 kamers (55%) of 4 of 5 kamers (39%). 6% wenst 6 kamers of meer.
- Ook bij starters is de meerderheid op zoek naar woonruimte met 2 of 3 kamers (73%). Slechts (4%) is op zoek naar woonruimte met 1 kamer. De vraag naar 1-kamer woningen is bovengemiddeld groot bij starters met een inkomen uit studiefinanciering of uitkering (14%).

Vaak geen expliciete voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw

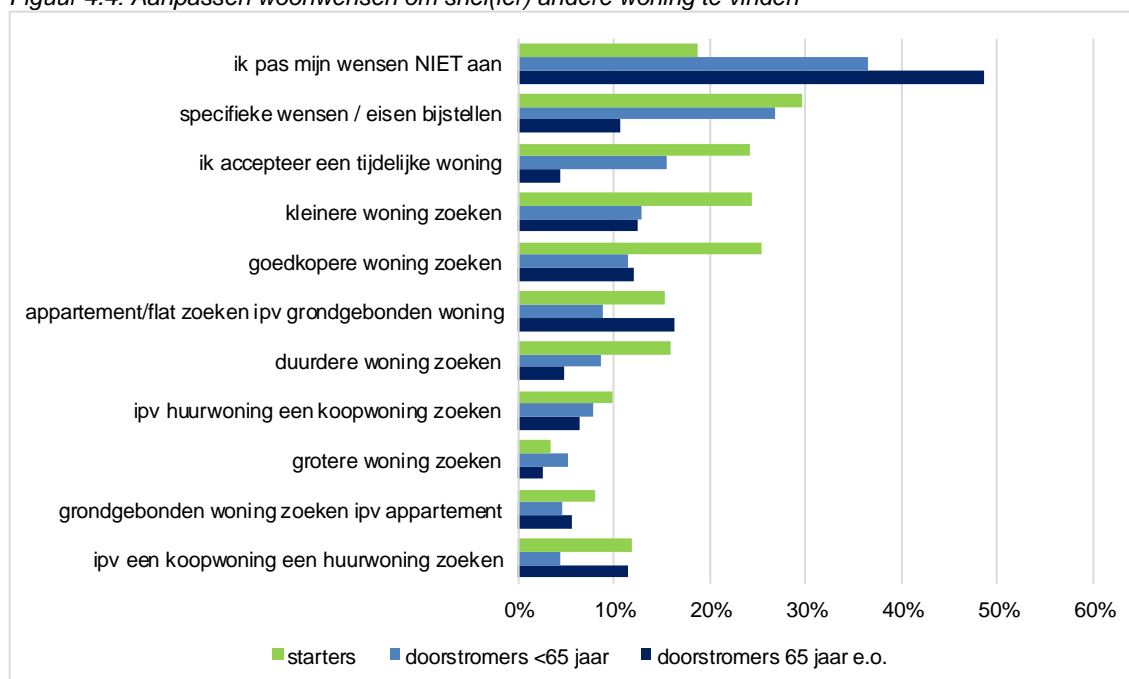
- Het merendeel van de starters (80%) en doorstromers (67%) heeft geen uitgesproken voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw.

Starters meest bereid tot aanpassen woonwensen

- Aan verhuisgeneigden die binnen twee jaar (mogelijk) willen verhuizen is gevraagd of en welke eisen/wensen ze zouden aanpassen om sneller woonruimte te vinden.

- Verhuiscapable senioren zijn het minst flexibel. Bijna de helft wil de woonwensen niet aanpassen om sneller andere woonruimte te vinden. Als ze hiertoe wel bereid zijn is de meest genoemde optie het accepteren van een flat/appartement in plaats van een grondgebonden woning.
- Van de doorstromers tot 65 jaar is ruim een derde niet bereid om woonwensen aan te passen. Als ze wel bereid zijn om hun woonwensen aan te passen, willen ze vaak specifieke eisen/wensen bijstellen (zoals de ligging of grootte van de tuin, vaste trap naar zolder, ligbad, staat van onderhoud)
- Starters zijn het meest flexibel, hoewel nog bijna 20% niet bereid is om wensen aan te passen. Starters zijn het meest bereid om specifieke wensen/eisen te laten vallen, maar ook om een goedkopere, kleinere en/of tijdelijke woning te accepteren.

Figuur 4.4: Aanpassen woonwensen om snel(ler) andere woning te vinden



4.4 Gewenste locatie

Sterke binding met de gemeente 's-Hertogenbosch

- 84% van de starters wil in de gemeente blijven wonen.
- 65-plussers willen iets vaker in de gemeente blijven wonen (85%) dan doorstromers tot 65 jaar (78%).

Centrum en omliggend gebied zijn populair

- Het centrum en gebieden op loopafstand van het centrum zijn populair onder verhuiscapable senioren: 41% wil in of nabij het centrum wonen en 28% op maximaal 15 minuten lopen. Het voorzieningenniveau kan hierbij een rol spelen.
- Het populairste gebied onder verhuiscapable starters en doorstromers tot 65 jaar is de directe omgeving van het centrum (maximaal 15 minuten lopen): een op de drie wil daar wonen.
- Starters hebben minder vaak een expliciete voorkeur qua ligging van de gewenste woning.

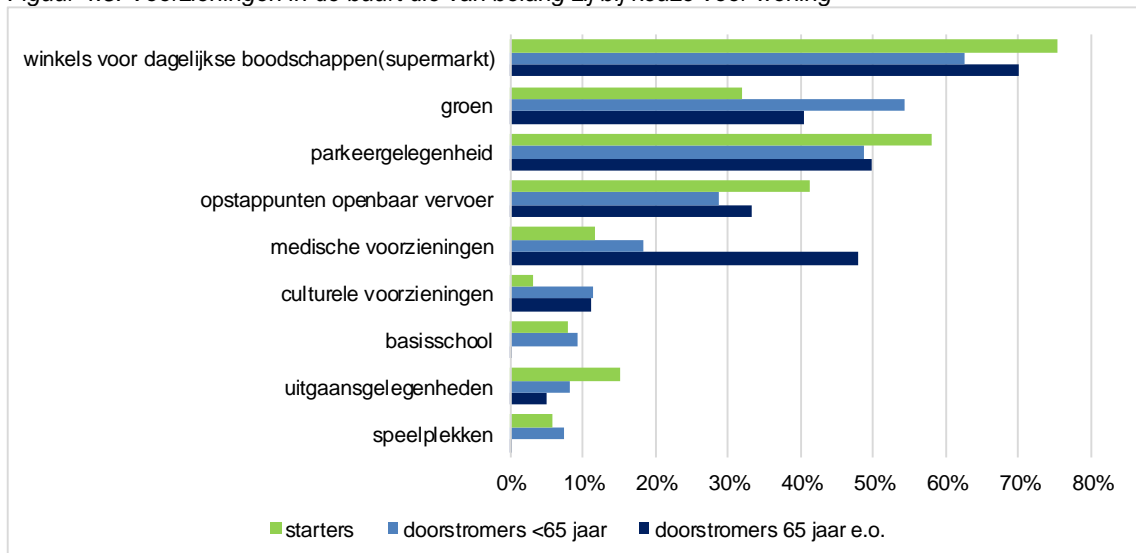
54% van de 65-plussers blijft zitten als gewenste woning niet op gewenste plek is

- Als in het voorkeursgebied geen woning naar wens is te vinden, onderneemt 54% van de verhuiscandidate senioren geen actie en blijft gewoon zitten.
- Bij doorstromers tot 65 jaar is deze groep verhoudingsgewijs wat kleiner (39%) en onder starters veel kleiner (20%).
- Starters en doorstromers die op zoek gaan naar een alternatief, passen eerder het zoekgebied aan dan de wensen ten aanzien van de woning. Verbouwen noemt slechts een fractie dan als optie.

Winkels en parkeerplaatsen in buurt vaak belangrijk

- Tenminste 60% van zowel starters als doorstromers (tot en vanaf 65 jaar) vinden winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt belangrijk bij de keuze voor een woning.
- Parkeerplekken zijn ook vaak belangrijk, voor starters vaker (58%) dan voor doorstromers (50%).
- In de top 3 van starters en doorstromers tot 65 jaar staat daarnaast groen en bij 65-plussers medische voorzieningen.

Figuur 4.5: Voorzieningen in de buurt die van belang zijn bij keuze voor woning



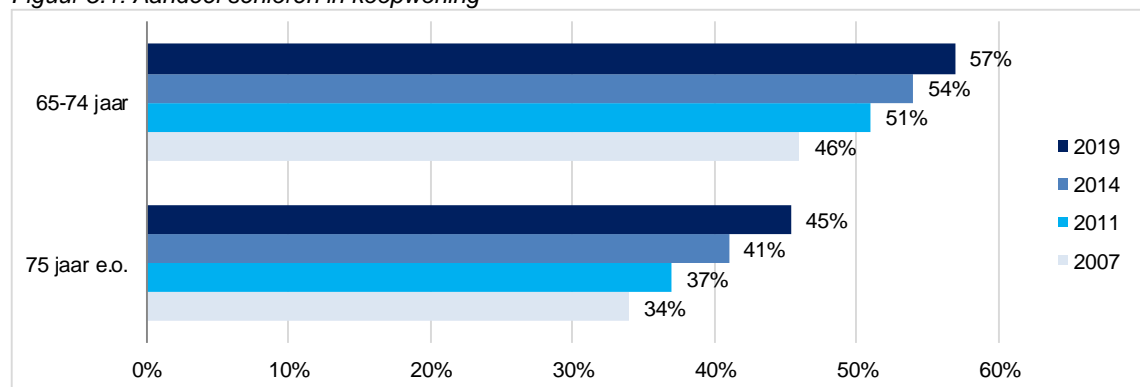
5. Zo lang mogelijk thuis wonen

5.1 Huidige woonsituatie 65-plussers

52% van de 65-plussers woont in een koopwoning

- De gemeente 's-Hertogenbosch telt circa 19.200 huishoudens van 65 jaar of ouder.
- Met het ouder worden van de naoorlogse 'babyboom generatie' in koopwoningen, wonen er steeds meer senioren in een koopwoning. Inmiddels woont 57% van de 65-74-jarigen en 46% van de 75-plussers in een koopwoning. In 2014 was 54% van de 65-74 jarigen en 41% van de 75-plussers eigenaar-bewoner.

Figuur 5.1: Aandeel senioren in koopwoning



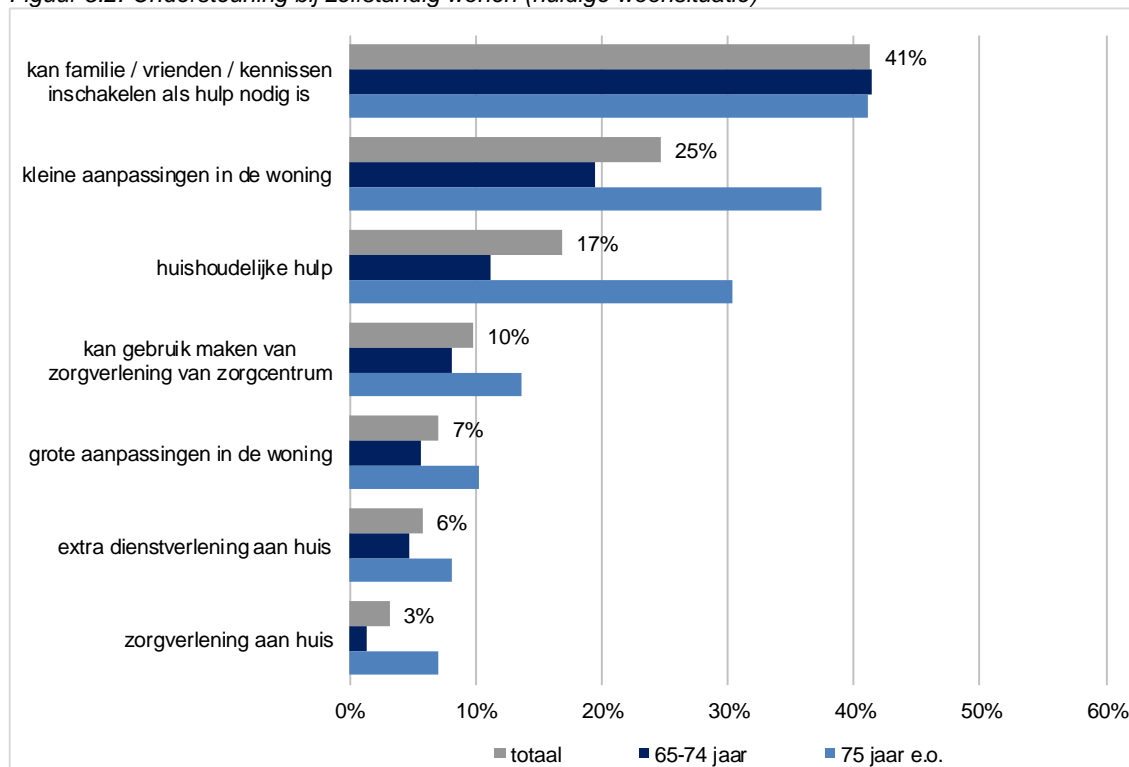
36% van de 65-plussers woont in gelijkvloerse woning

- 36% van de 65-plussers woont in een gelijkvloerse woning. Naarmate senioren ouder zijn, is dit vaker het geval. Daarbij is weinig verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners.

27% van de 65-plussers woont in een woning met aanpassingen

- 27% de 65-plussers geeft aan dat zij in een woning wonen met aanpassingen.
- Eigenaar-bewoners (26%) geven ongeveer even vaak als huurders (28%) aan dat zij aanpassingen in hun woning hebben. Het gaat daarbij meestal om kleine aanpassingen die ondersteuning bieden bij het zelfstandig wonen, zoals handgrepen, verlaagde drempels of een verhoogd toilet (figuur 5.2).
- 75-plussers geven vaker aan dat zij kleine aanpassingen hebben in hun woning (41%) dan 65-74 jarigen (21%).
- Ruim 40% van de 65-plussers kan, als dat nodig is, hulp inschakelen van familie, vrienden of kennissen. Hierbij is weinig verschil tussen 75-plussers en 65-74 jarigen.
- 75-plussers maken vaker gebruik van huishoudelijke hulp dan 65-74 jarigen en ook geven zij wat vaker aan dat zij gebruik kunnen maken van zorgverlening van een zorgcentrum.

Figuur 5.2: Ondersteuning bij zelfstandig wonen (huidige woonsituatie)



17% van de 65-plussers woont in woning speciaal bestemd voor senioren

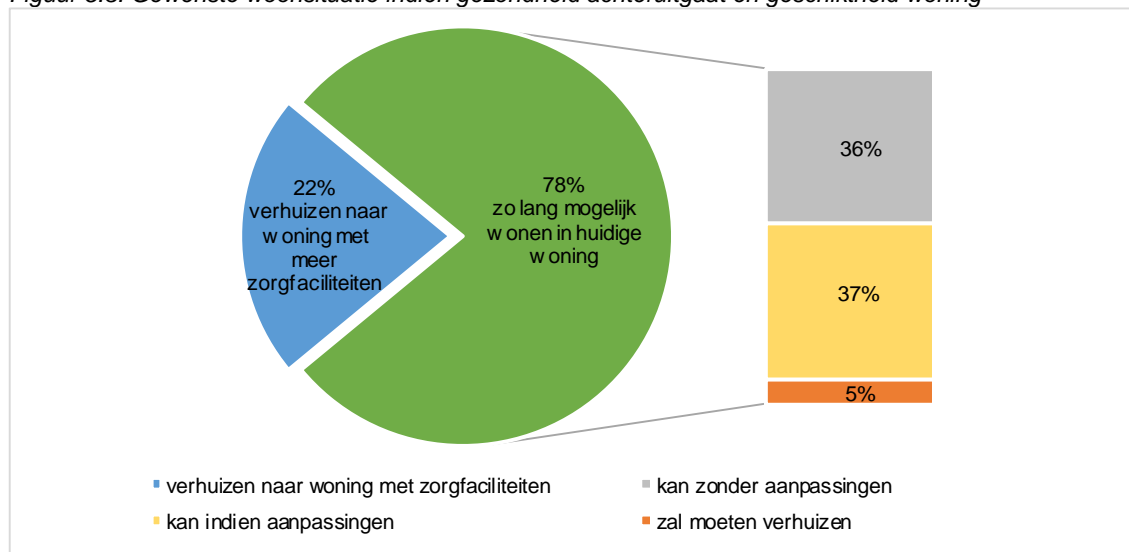
- 17% van senioren (3.200 huishoudens) geeft aan dat zij in een woning speciaal bestemd voor ouderen wonen. Driekwart van hen moest aan voorwaarden voldoen om in de seniorenwoning te mogen wonen. Meestal was dit een leeftijdsgrens of een inkomensgrens.

5.2 Voorkeur wonen en zorg

78% van de 65-plussers wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven wonen

- Bijna acht op de tien 65-plussers wil, indien hun gezondheid of die van hun partner achteruit gaat, het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Daarbij is geen verschil naar leeftijd. Eigenaar-bewoners geven wat vaker aan (84%) dan huurders (72%) dat zij in zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen.
- Circa 45% van de 65-plussers die in de huidige woning willen blijven wonen, zegt dat dit mogelijk is zonder aanpassingen van de woning. Een bijna even groot deel zegt dat er aanpassingen aan de woning moeten worden gedaan en een klein deel zal moeten verhuizen. In dat geval gaat de voorkeur uit naar een zelfstandige wooneenheid nabij een zorginstelling (41%) of een gewone woning (31%).

Figuur 5.3: Gewenste woonsituatie indien gezondheid achteruitgaat en geschiktheid woning



78% geeft aan dat buurt geschikt is om te blijven wonen

- Ongeveer acht op de tien senioren die het liefst zo lang mogelijk willen blijven wonen in de huidige woning, geeft aan dat de buurt waarin zij wonen hiervoor geschikt is en 20% geeft aan dat deze deels geschikt is. Daarbij is nagenoeg geen verschil in leeftijd en tussen huurders en eigenaar-bewoners.

22% van de 65-plussers wil naar woning met meer zorgfaciliteiten

- 70% van de 75-plussers en 57% van de 65-74 jarigen die hebben aangegeven bij een verslechtering van hun gezondheid (of de gezondheid van hun partner) te willen verhuizen naar een woning met meer zorgfaciliteiten (zoals een aanleunwoning of zelfstandige wooneenheid bij een zorgcentrum) woont momenteel in een huurwoning.
- De woning met zorgfaciliteiten is bij voorkeur een huurwoning.

25% van de 65-plussers wil verhuizen, vooral naar gelijkvloerse woningen

- Een kwart van de 65-plussers wil verhuizen (4.500 huishoudens). 65-74 jarigen geven iets vaker aan een verhuiscens te hebben (28%) dan 75-plussers (18%).
- 72% van de verhuisgeneigde 65-plussers wil naar een nultreden woning.
- Verhuisgeneigde 75-plussers geven vaker aan naar een woning met zorgaanbod te willen (40%) dan 65-74 jarigen (10%).
- 56% van de verhuisgeneigde 65-74 jarigen wil huren, 27% wil een koopwoning. Onder de 75-plussers met een verhuiscens is de belangstelling voor huren 71% en voor kopen 14%.
- Naarmate de leeftijd toeneemt, is ook de voorkeur voor een appartement groter. Zo wil 65% van de verhuisgeneigde 65-74 jarigen een appartement en 81% van de verhuisgeneigde 75-plussers.
- Verhuisgeneigde 65-plussers zijn vooral op zoek naar woningen met 2-3 kamers (75%).

Voorkeur voor centraal gelegen woning in eigen gemeente

- 85% van de verhuisgeneigde senioren wil in de huidige gemeente blijven wonen.
- Er is vooral belangstelling voor wonen in of nabij het centrum (41%) of op maximaal een kwartier lopen vanaf het centrum (28%).

6. Spoedzoekers

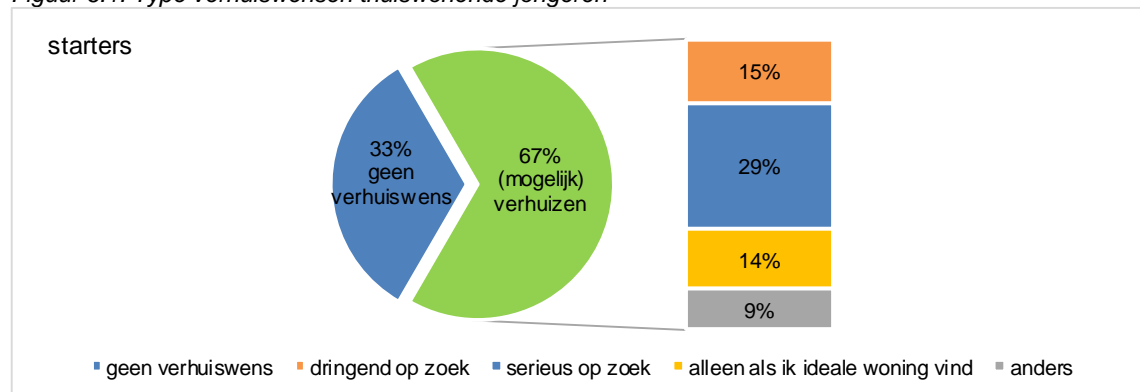
In dit woonwensenonderzoek zijn spoedzoekers gedefinieerd als huishoudens die aangeven (mogelijk) te willen verhuizen en vinden dat de uitspraak “*ik ben dringend op zoek naar een andere woning, ik moet verhuizen*” op hen van toepassing is.

6.1 Kenmerken spoedzoekers

15% van de thuiswonende jongeren is dringend op zoek naar een woning

- Onder de 9.900 thuiswonende jongeren zijn er 6.600 met verhuisplannen. Hiervan geven 1.500 aan dringend op zoek te zijn naar een woning en zijn daarmee volgens de hier gehanteerde definitie een spoedzoeker. Dit is 15% van alle thuiswonende jongeren.

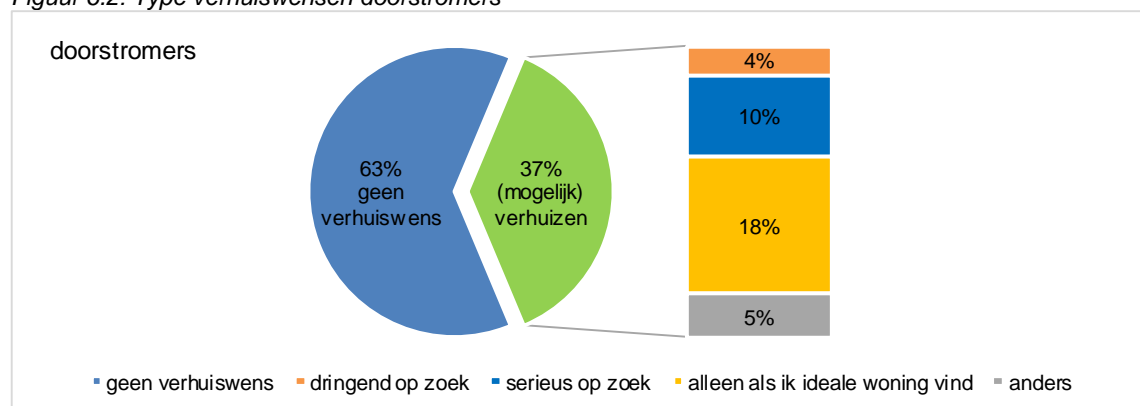
Figuur 6.1: Type verhuiscriteria thuiswonende jongeren



Circa 4% van de zelfstandig wonende huishoudens is dringend op zoek naar woonruimte

- Van de 69.600 zelfstandig wonende huishoudens, hebben er 26.000 (mogelijk) verhuisplannen. 2.600 van hen zijn dringend op zoek naar woonruimte en vindt zichzelf daarmee een ‘spoedzoeker’. Het gaat om circa 4% van alle zelfstandig wonende huishoudens.

Figuur 6.2: Type verhuiscriteria doorstromers



Oververtegenwoordiging van huurders, lage inkomens en leeftijdsgroep tot 55 jaar

- 50% van de doorstromers die dringend op zoek zijn naar een woning, behoort tot de leeftijdsklasse 30 t/m 54 jaar en 30% is jonger dan 30 jaar.

- 41% van de 'spoedzoekers' is alleenstaand jonger dan 65 jaar, 37% is een meerpersoonshuishouden jonger dan 65 jaar met kinderen en 13% is een meerpersoonshuishouden jonger dan 65 jaar zonder kinderen.
- Bijna de helft van de 'spoedzoekers' heeft een netto huishoudensinkomen van minder dan €1.600 per maand. Voor 30% ligt deze tussen €1.600 en €2.200 per maand.
- 86% van de 'spoedzoekers' woont in een huurwoning. Bij 29% heeft deze een huurprijs tot €424 en bij een even groot deel ligt deze tussen €424 en €607 per maand.

6.2 Woonwensen spoedzoekers

85% van de spoedzoekers zoekt een huurwoning

- Van alle spoedzoekers (starters en doorstromers) is 85% op zoek naar een huurwoning, 7% wenst een koopwoning en 8% heeft geen voorkeur voor huur of koop.

Doorstromers die dringend op zoek zijn naar een woning:

- Doorstromers die dringend op zoek zijn naar een woning geven de voorkeur aan huren (84%), vooral in de prijsklasse €424-607 (44%) of €607-720 (40%).
- Ongeveer 45% van de 'spoedzoekers' wil alleen grondgebonden wonen en 27% alleen gestapeld.
- Tweederde verwacht hun woonwens te kunnen realiseren. Om sneller aan een woning te komen zou 31% een tijdelijke woning accepteren, 24% zoekt een kleinere woning en 22% stelt specifieke wensen bij.

Starters die dringend op zoek zijn naar een woning:

- Net als doorstromers, wensen thuiswonende jongeren die dringend op zoek zijn naar een woning vooral een huurwoning (86%). Deze bevindt zich bij voorkeur in het segment €607-720 (38%) of daaronder €424-607 (31%).
- Voor de helft van de 'spoedzoekers' maakt het niet uit of de woning zich in het grondgebonden of gestapelde segment bevindt.
- Driekwart verwacht dat ze hun woonwens kunnen realiseren. Om sneller aan een woning te komen zou 36% een tijdelijk woning accepteren, 23% stelt specifieke wensen bij, zoekt een appartement in plaats van een grondgebonden woning (22%) of zoekt een goedkopere woning (21%).

7. Energiezuinigheid

7.1 Energiezuinigheid huidige woning

42% van de zelfstandig wonende huishoudens vindt eigen woning energiezuinig

- Eigenaar-bewoners vinden de eigen woning vaker energiezuinig (51%) dan huurders (31%).
- Meer dan 80% van de bewoners van woningen gebouwd in het nieuwe millennium vindt de eigen woning energiezuinig. Onder bewoners van woningen van vóór 1990 vinden de meeste huishoudens hun woning niet energiezuinig. Van de bewoners van vooroorlogse woningen vindt 14% de woning energiezuinig is.
- Vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen worden wat vaker als energiezuinig beoordeeld (50%) dan rijtjeswoningen (41%) en gestapelde bouw (41%).

Huurders in de sociale sector vinden vaker dat woning energiezuiniger moet worden dan eigenaar-bewoners

- 56% van alle huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch vindt dat de woning waarin zij wonen energiezuiniger moet worden, 22% vindt van niet en een even grote groep weet het niet of heeft geen mening.
- Huurders in de sociale sector vinden vaker dat de woning energiezuiniger moet worden (62%) dan eigenaar-bewoners (53%) en huurders in de private sector (53%).

7.2 Welke maatregelen zijn genomen?

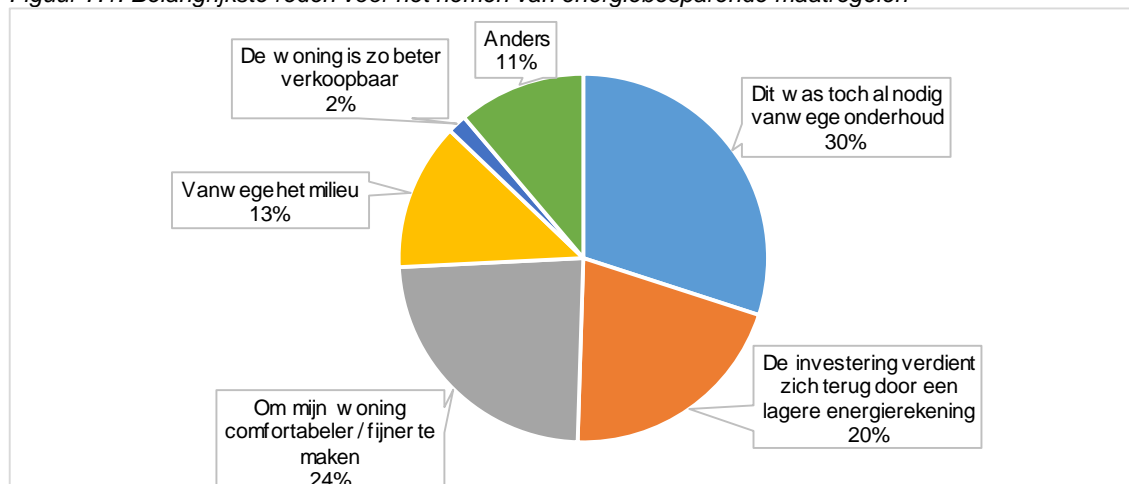
58% huishoudens nam in afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen

- Eigenaar-bewoners namen in de afgelopen 5 jaar vaker energiebesparende maatregelen (67%) dan huurders (45%).
- Tussen doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar is geen verschil.

Onderhoud en comfort belangrijke aanleiding voor nemen van maatregelen

- Voor huishoudens die afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen hebben genomen, was de belangrijkste aanleiding het onderhoud dat toch al nodig was (30%) of het realiseren van meer comfort (24%).
- Terugverdienen van de investering was voor één op de vijf het belangrijkste motief om maatregelen te nemen.

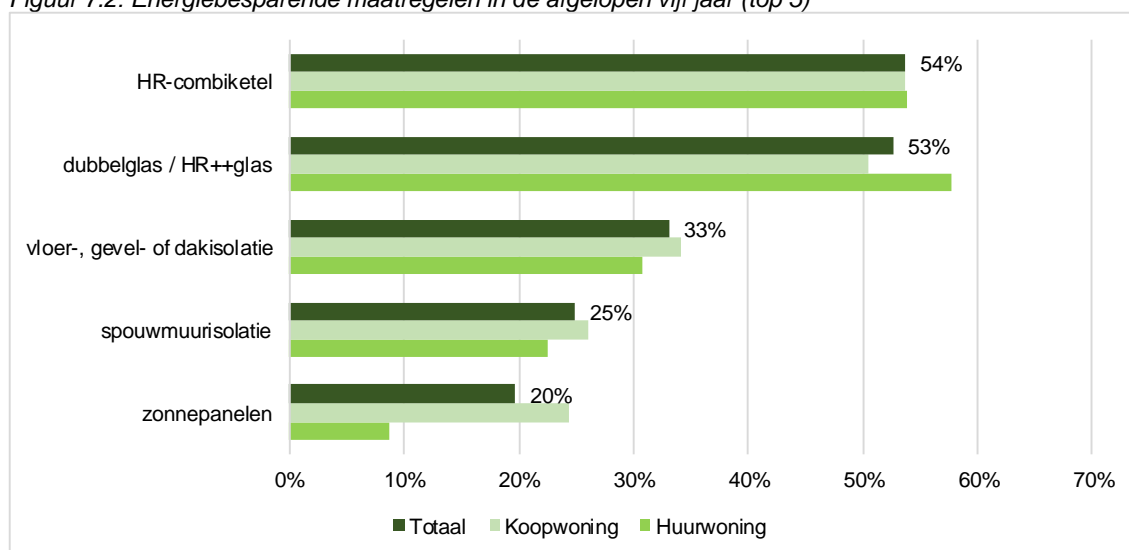
Figuur 7.1: Belangrijkste reden voor het nemen van energiebesparende maatregelen



Meest genomen maatregelen: HR-combiketel en dubbelglas

- Ruim de helft van de huishoudens die de laatste 5 jaar energiebesparende maatregelen namen, heeft een HR-combiketel aangeschaft of dubbelglas laten plaatsen.
- Eén op de vijf huishoudens heeft zonnepanelen aangeschaft. Eigenaar-bewoners deden dit beduidend vaker dan huurders.
- Groene daken (2%) en installaties voor duurzame warmte zoals een zonneboiler of warmtepomp (6%) zijn nog weinig genomen maatregelen.

Figuur 7.2: Energiebesparende maatregelen in de afgelopen vijf jaar (top 5)



Eigenaar-bewoners die geen maatregelen namen vinden woning vaak al energiezuinig

- Aan eigenaar-bewoners die geen energiebesparende maatregelen hebben genomen, is gevraagd naar de reden hiervoor. De meest genoemde reden is dat ze de woning al energiezuinig vinden (42%). Senioren geven dit vaker aan dan de groep jonger dan 65 jaar.
- In de top 3 staan ook tijdgebrek en de verwachting dat maatregelen onvoldoende opleveren.
- In de leeftijdsgroep tot en met 30 jaar zijn 'het niet weten wat verschillende maatregelen opleveren' en 'niet weten wat de mogelijkheden zijn' relatief vaak genoemd. Dat geldt ook voor het niet kunnen betalen van de maatregelen.

Figuur 7.3: Redenen van eigenaar-bewoners om geen maatregelen te nemen



7.3 Welke maatregelen willen eigenaar-bewoners in de toekomst nemen?

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

Terugverdienen van kosten is voor velen een voorwaarde

- 54% van alle eigenaar-bewoners is bereid in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te nemen als de kosten hiervoor maar terugverdiend kunnen worden met een lagere energierekening.
- 16% is hiertoe bereid zonder terugverdienvoorwaarde en een even grote groep is helemaal niets van plan.

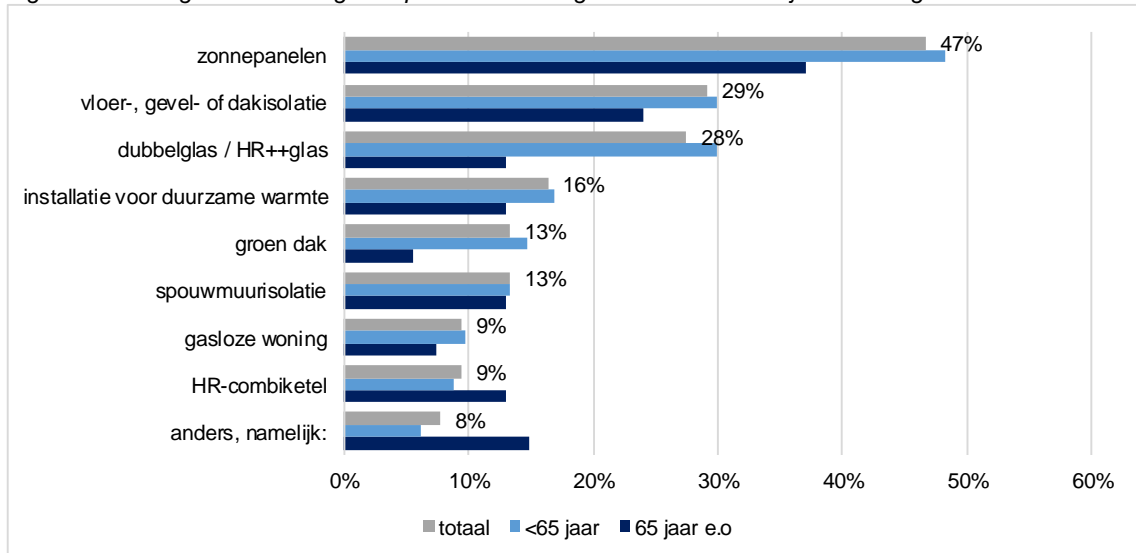
Kwart eigenaar-bewoners wil binnen 2 jaar energiebesparingen realiseren

- 26% van alle eigenaar-bewoners is van plan om binnen twee jaar energiebesparende maatregelen te nemen. Een iets grotere groep (31%) heeft hiervoor geen plannen en de grootste groep weet het nog niet (42%).
- Senioren en alleenstaanden met een eigen woning zijn minder vaak van plan om maatregelen te nemen dan gezinnen en (echt)paren zonder kinderen.
- Als er (mogelijke) verhuisplannen zijn, wil men minder vaak maatregelen nemen (38%) dan als er geen verhuisplannen zijn (49%).
- Eigenaren van woningen gebouwd vóór 1980 willen vaker dan gemiddeld maatregelen treffen (59%). Daarbinnen springt de groep eigenaren van woningen uit de vroeg-naoorlogse periode (1945-1960) er uit (73%).

Zonnepanelen, beglazing en isolatie meest voorgenomen maatregelen

- Eigenaar-bewoners die voornemens zijn om binnen 2 jaar maatregelen te treffen noemen de aanschaf van zonnepanelen het vaakst (47%).
- Bijna 30% wil de beglazing en/of isolatie van vloer/gevel/dak aanpakken.
- 9% van degenen met voornemens wil binnen 2 jaar een gasloze woning.
- 65-plussers willen gemiddeld wat minder maatregelen nemen dan de groep tot 65 jaar.

Figuur 7.4: Voorgenomen energiebesparende maatregelen in komende 2 jaar door eigenaar-bewoners



7.4 Waar letten verhuiscandidate op bij zoektocht naar andere woning?

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

Dubbelglas en energielabel zijn belangrijke aspecten

- Verhuiscandidate die duurzaamheid belangrijk vinden, letten bij hun zoektocht naar de gewenste woning vooral op de aanwezigheid van dubbelglas (60%) en het energielabel (53%).
- Degenen die op zoek zijn naar een huurwoning letten nog vaker op de aanwezigheid van dubbelglas (77%) en energielabel (62%).
- De groep die op zoek is naar een koopwoning let vaker dan gemiddeld op een installatie voor duurzame warmte (31%), zonnepanelen (43%) en gasloos wonen (31%).

8. Bijzondere woonvormen

8.1 Interesse in bijzondere woonvormen

Over het algemeen bestaat er onder een meerderheid van de verhuiscandidate, zowel starters als doorstromers, interesse in één of meerdere bijzondere woonvormen. De interesse in de specifieke bijzondere woonvormen zijn echter wel niches.

- Starters hebben vooral interesse in verbouwde kantoren, scholen, kerken, klooster of fabrieken. Daarna volgen tiny houses. Dat zijn compacte, zelfstandige grondgebonden woningen van 25-50 m².
- Doorstromers jonger dan 65 jaar zijn, behalve in getransformeerd vastgoed, vooral ook geïnteresseerd in zelfbouw (eigen bouwgrond) en CPO (zelfbouw in een project met andere zelfbouwers).
- Doorstromers van 65 jaar of ouder geven meer de voorkeur aan wonen met gelijkgestemden, kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonruimten met een gemeenschappelijke leefruimte en getransformeerd vastgoed.

Tabel 8.1: Interesse in bijzondere woonvormen onder huishoudens met een verhuiscandidate

	starters	doorstromers <65	doorstromers 65+
verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	30%	39%	18%
tiny house: compacte, zelfstandige grondgebonden woning van 25-50 m ²	22%	11%	2%
zelfbouw; eigen bouwgrond	16%	26%	6%
tijdelijke woonruimte: voor maximaal 2 jaar	14%	4%	0%
zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte	13%	9%	21%
anti-kraak woning	11%		
'friends-wonen': iedere bewoner heeft een eigen kamer. Daarnaast delen ze de woonkamer, keuken, badkamer en balkon.	11%	4%	1%
CPO: zelfbouw in een project met andere zelfbouwers	9%	18%	5%
wonen met alleen gelijkgestemden (bijvoorbeeld leeftijdgenoten)	9%	8%	23%
meergeneratie-woning: woning die je deelt met familie (bijv. (schoon)ouders).	5%	9%	9%
micro-appartement: compact, zelfstandig appartement van 25-50 m ²		7%	1%
kleinschalig woonzorgproject		4%	22%
anders	5%	4%	5%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	35%	32%	39%
Totaal verhuiscandidate	6.600	21.600	4.500

8.2 Top 3 bijzondere woonvormen naar huishoudenskenmerken

- Verhuiscandidate starters met interesse in verbouwd vastgoed en tiny houses, zijn vaker alleenstaand. Bij zelfbouw betreft het vooral meerpersoonshuishoudens.
- Verhuiscandidate doorstromers jonger dan 65 jaar die mogelijk interesse hebben in zelfbouw of CPO zijn vaker gezinnen dan degenen die mogelijk interesse hebben in getransformeerd vastgoed. Ook zijn zij vaker tweeverdiener en hebben een hoog inkomen.
- Verhuiscandidate doorstromers jonger dan 65 jaar met interesse in getransformeerd vastgoed, vinden we in alle leeftijdsklassen. Zij zijn relatief vaak alleenstaand en eenverdiener.

8.3 Top 3 bijzondere woonvormen naar gewenste woningkenmerken

- Starters en doorstromers die interesse hebben in dezelfde bijzondere woonvormen, stellen andere eisen aan de woningkenmerken.
- Als we kijken naar de mogelijk geïnteresseerden in getransformeerd vastgoed, dan zien we dat 60% van de starters voorkeur geeft aan huren, terwijl dit bij de doorstromers tot 65 jaar 38% is. Van de starters heeft 44% enkel interesse in gestapeld wonen, onder doorstromers heeft juist 43% interesse in alleen grondgebonden wonen. Doorstromers willen ook groter wonen en zijn bereid meer te betalen voor wonen dan starters.
- Bij de mogelijk geïnteresseerden in zelfbouw zien we eveneens verschillen. Doorstromers tot 65 jaar hebben een duidelijkere voorkeur voor kopen (75%) ten opzichte van starters (43%). Ook de interesse voor enkel grondgebonden woningen is onder doorstromers groter (75%) dan onder starters (51%). Waar circa 56% van de starters een woning met 2-3 kamers wenst is dat onder doorstromers bij slechts 28% het geval. Ook zijn doorstromers meer bereid hogere koopprijzen te betalen dan starters. Doorstromers met interesse voor zelfbouw geven ook wat vaker aan dan starters dat hun voorkeur ligt bij locaties aan de rand van de woonplaats of buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied.
- In de top 3 van bijzondere woonvormen waar starters in geïnteresseerd zijn staan ook tiny houses. Dit zijn kleine, grondgebonden woningen. Het is daarom opvallend dat 50% van de mogelijk geïnteresseerden in deze woonvorm aangeeft interesse te hebben in enkel gestapelde bouw. Huren geniet de voorkeur bij dit woonconcept (72%), 10% vindt 1 kamer genoeg, 84% wil het liefst 2-3 kamers. Huurprijzen liggen bij voorkeur onder de eerste aftoppingsgrens (€607) en koopprijzen onder de €185.000.