

1904 342

WONINGMARKT IN TILBURG

**BOUWSTENEN VOOR STRATEGISCHE NIEUWBOUW EN VOORRAAD-
BELEID VAN WONINGCORPORATIES**

Bibliotheek TU Delft



C 2007311

**VOORRAADBEHEER EN WONINGMARKT-
ONDERZOEK**

10

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft, tel. 015-783005

WONINGMARKT IN TILBURG

**BOUWSTENEN VOOR STRATEGISCHE NIEUWBOUW EN VOORRAAD-
BELEID VAN WONINGCORPORATIES**

Inge Drontmann
Ton Hoenderdos
Hugo Priemus
Frans van der Zon



8500 463 g

De serie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

Onderzoek in opdracht van de Unie van Woningcorporaties in Tilburg en omstreken.

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Woningmarkt

Woningmarkt in Tilburg : bouwstenen voor strategische nieuwbouw en voorraadbeleid van woningcorporaties / Inge Drontmann ... [et al.]. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Voorraadbeheer en woningmarktonderzoek, ISSN 0926-440X ; 10)

Onderzoek in opdracht van de Unie van Woningcorporaties in Tilburg en omstreken. - Met lit. opg.

ISBN 90-6275-798-7

NUGI 655

Trefw.: woningmarkt ; Tilburg.

Copyright 1992 by I.M. Drontmann

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher. Delft University Press, Delft, The Netherlands.

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Probleemstelling	1
1.2	Beperkingen in het onderzoek	5
1.3	Opbouw van de eindrapportage	6
2	VOLKSHUISVESTINGSBELEID TILBURG IN PERSPECTIEF	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Volkshuisvestingsbeleid van het Rijk	7
2.3	Volkshuisvestingsbeleid van de provincie Noord-Brabant	8
2.4	Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid	10
2.5	Volkshuisvestingsbeleid van de corporaties	12
2.6	Woonruimteverdeling	16
3	WONINGTYPEN	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Eengezinskoophuizen	25
3.3	Eengezinshuurhuizen	27
3.4	Portiekflats	31
3.5	Galerijflats	33
3.6	Studenten/HAT-eenheden	37
3.7	Seniorenwoningen	38
3.8	Verhuisgeneidheid per woningcorporatie	38
3.9	Confrontatie van vraag en aanbod woningen in de huidige situatie	39
3.10	Conclusies woningtypen	41
4	BUURTEN	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Buurtcombinatie 1 Centrum/Tivoli	50
4.3	Buurtcombinatie 2 Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt	52
4.4	Buurtcombinatie 3 Loven/Besterd/Hoefstraat	54
4.5	Buurtcombinatie 4 Oerle/Korvel	56
4.6	Buurtcombinatie 5 Jeruzalem/Broekhoven/Trouwlaan	58
4.7	Buurtcombinatie 6 Oud en Nieuw Groenewoud	60

4.8	Buurt 7 Stokhasselt	62
4.9	Buurtcombinatie 8 Heikant/Quirijnstok	64
4.10	Buurt 9 Reeshof	66
4.11	Buurtcombinatie 10 't Zand/Wandelbos	68
4.12	Buurt 11 de Reit	70
4.13	Buurtcombinatie 12 Blaak/Zorgvlied	72
4.14	Conclusie	74
5	BEVOLKINGS-SCENARIO VOOR DE JAREN NEGENTIG	77
5.1	Inleiding	77
5.2	Bevolkingsontwikkeling in de periode 1974-1992	77
5.3	Prognoses voor de bevolkingsontwikkeling tot 2000	81
5.4	Bevolkings-scenario voor de jaren negentig: conclusies	90
6	VOLKSHUISVESTINGSINFORMATIESYSTEEM	93
BIJLAGE 1		
KENMERKEN VAN STRW-WIJKEN IN TILBURG		
	PER 1 JANUARI 1990	97

INLEIDING

1.1 Probleemstelling

In opdracht van de Unie van Woningcorporaties in Tilburg en Omstreken heeft het OTB een woningmarktonderzoek in Tilburg uitgevoerd. In de Unie zijn de volgende woningcorporaties vertegenwoordigd:

SVW Stichting Verenigde Woningcorporaties

VVT Vereniging Volkshuisvesting Tilburg

WST Bouwvereniging de Woonstad

TBV Tilburgsche Bouwvereniging

De algemene probleemstelling van het onderzoek bestaat uit de volgende vragen:

1. Wat is de marktpositie van het corporatiebezit in Tilburg op de lokale en regionale woningmarkt op dit moment en in de toekomst?
2. Welke toevoegingen, onttrekkingen en aanpassingen zijn gewenst, gelet op de positie van het corporatiebezit?
3. Welk huur- en kwaliteitsbeleid moeten worden gevoerd met betrekking tot het woningbezit van de Tilburgse corporaties?

Om de probleemstelling te beantwoorden, is een groot aantal deelvragen beantwoord. Het onderzoek is opgedeeld in zes onderzoekscomponenten:

- verkenning woningmarkt en kwantitatieve analyse van vraag en aanbod in Tilburg;
- woonbehoefte- en woonbeelden-enquête; buurt- en woningtypebeelden, migratie-enquêtes en steekproeftrekking;
- verhuizingen naar en uit corporatiebezit in Tilburg in 1990;
- ingeschreven woningzoekenden in Tilburg;
- waardering voor het wonen in Tilburg en de woonbehoefte van huishoudens in Tilburg;
- exploitatiegegevens Tilburgse sociale huurwoningvoorraad.

Deze componenten zijn uiteindelijk in vier OTB-rapporten beschreven; drie werkdocumenten en het onderhavige eindrapport. Elk rapport heeft inhoudelijk een eigen karakter gekregen, maar toch zijn er nauwe relaties te leggen. De koppelingen kunnen worden gemaakt op basis van:

- huishoudenskenmerken;
- woningkenmerken;
- buurtkenmerken.

Hoewel in dit eindrapport veel onderzoeksresultaten worden samengevat, is het geen volledige samenvatting van de drie voorafgaande rapporten. De drie werkdocumenten en het eindrapport vormen een geheel.

De onderzoekscomponenten worden beschreven in de volgende OTB-publicaties:

1. Kersloot, J.M., en F. van der Zon, m.m.v. I. M. Drontmann, De Tilburgse woningmarkt in beeld. Delftse Universitaire Pers, Delft 1992.
2. Drontmann, I.M., en F. van der Zon, Verhuizingen en Woningzoekenden in Tilburg 1991. Delftse Universitaire Pers, Delft 1992.
3. Drontmann, I.M., en B. van Rosmalen, Woonwaardering en Woonbehoefte in Tilburg. Delftse Universitaire Pers, Delft 1992.
4. Drontmann, I.M., A.L.M. Hoenderdos, H. Priemus en F. van der Zon, Woningmarkt in Tilburg. Bouwstenen voor strategische nieuwbouw en voorraadbeleid van woningcorporaties. Delftse Universitaire Pers, Delft 1992.

Ad. 1. De Tilburgse woningmarkt in beeld (OTB-werkdocument 92-06)

In dit onderzoeksdeel komen drie onderzoekscomponenten aan de orde, namelijk:

- a. de Tilburgse woningmarkt;
- b. woonbehoefte- en woonbeelden-enquête; buurt- en woningtypebeelden, migratie-enquêtes en steekproeftrekking;
- c. exploitatiegegevens Tilburgse sociale huurwoningvoorraad.

a. De Tilburgse woningmarkt

De Tilburgse woningmarkt wordt beschreven in hoofdstuk twee. Het huidige aanbod komt uitvoerig aan de orde en ook aan het toekomstige aanbod is aandacht besteed. Hetzelfde geldt voor de vraag; zowel de huidige als toekomstige vraag komen aan bod. Voor de toekomstige vraag is uitgegaan van verschillende bronnen, zoals prognoses op basis van het PRIMOS-huishoudensmodel en prognoses die de gemeente Tilburg hanteert voor haar beleid. Er worden aanbodprognoses gegeven voor de jaren 1991-2000. Verder is ingegaan op de regionale woningmarkt en de beleidsaspecten die zijn gerelateerd aan de vraag naar en het aanbod van woningen in Tilburg.

b. Woonbehoefte- en woonbeelden-enquête; buurt- en woningtypebeelden, migratie-enquêtes en steekproeftrekking

In hoofdstuk drie is de opzet van de woonbehoefte- en woonbeelden-enquête en de migratie-enquête uiteengezet, die in het kader van het woningmarktonderzoek zijn afgenomen. Hierbij worden de woning- en buurtbeelden gepresenteerd.

Verder is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de steekproeven voor de migratie- en woonbehoefte/woonbeelden-enquête. Dit vormt de achtergrond voor de respons-analyse van de genoemde enquêtes.

c. Exploitatiegegevens Tilburgse sociale huurvoorraad

In hoofdstuk vier zijn de exploitatiegegevens van de Tilburgse sociale huurvoorraad geanalyseerd. In dit onderzoeksdeel luidt de probleemstelling:

'Wat zijn de exploitatieresultaten in de periode 1988-1990 van de Tilburgse sociale huursector?'

Om deze probleemstelling te beantwoorden is aan de hand van de jaarverslagen uit de periode 1988-1990 van de vier corporaties een bestand op complexniveau opgebouwd, waarin gegevens over onderhoudskosten, huurderiving en complexen zijn opgenomen.

Ad. 2. Verhuizingen en Woningzoekenden in Tilburg (OTB-werkdocument 92-07)

Dit werkdocument bevat twee onderzoeksdelen. Eén betreft de verhuisstromen in Tilburg en het ander een analyse van het woningzoekendenbestand.

a. Verhuizingen naar en uit corporatiebezit in Tilburg in 1990:

De algemene probleemstelling in dit onderzoeksdeel luidt als volgt:

'Welke verhuisstromen van en naar het corporatiebezit (naar huishouden, buurt en woningtype) zijn in 1990 onderscheiden, wat zijn de redenen dat er wordt verhuisd en wat zijn de effecten van de verhuizingen?'

Deze probleemstelling is opgedeeld in een aantal onderzoeksvragen:

1. Welke huishoudens zijn in 1990 van en naar het corporatiebezit verhuisd;
2. Welke woningtypen zijn in 1990 betrokken bij de verhuizingen van en naar het corporatiebezit;
3. Wat zijn de motieven geweest om te verhuizen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar de verhuisrichting en het woningtype;
4. Welke doorstromingseffecten (naar woningtype) zijn als gevolg van de verhuizingen in 1990 aan te geven;
6. In hoeverre wonen de recent verhuisden momenteel naar tevredenheid?

b. Ingeschreven woningzoekenden in Tilburg

In het tweede onderzoeksdeel is een analyse gemaakt van het woningzoekendenbestand van de Stichting Tilburgse Registratie Woningzoekenden (STRW). Op deze wijze wordt inzicht verkregen in de woningvraag van verhuisingeigide

huishoudens die meer actief op de woningmarkt zijn. De onderzoeksvragen die aan de orde komen zijn:

1. Welke huishoudens hebben zich ingeschreven als woningzoekende?
2. In welke delen van de woningvoorraad wonen de woningzoekenden?
3. Naar welke delen van de woningvoorraad willen de woningzoekenden verhuizen?
4. In hoeverre sluiten de woonwensen van de woningzoekenden aan op de woningtoewijzingen?

Het woningzoekendenbestand is opgedeeld in een actief bestand (deze woningzoekenden draaien mee in de woningtoewijzing) en een passief bestand (voor deze woningzoekenden wordt niet actief bemiddeld). In september 1991 bestaat het passieve bestand uit 893 woningzoekenden en het actieve uit 8896 woningzoekenden. De OTB-analyse heeft alleen betrekking op het actieve bestand.

Ad. 3. Woonwaardering en Woonbehoefte in Tilburg (OTB-werkdocument 92-08)

Het centrale element in het woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Tilburg is de analyse van de woonbehoefte- en woonbeelden-enquête. In dit onderzoeksdeel luidt de probleemstelling:

'Welke kwalitatieve woonbehoeften hebben de huishoudens in Tilburg in de komende jaren?'

De probleemstelling is opgesplitst in de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat is de huidige woonsatisfactie van de Tilburgse huishoudens, onderscheiden naar woningtype en soort huishouden?
2. Wat is de huidige buurtsatisfactie van de Tilburgse huishoudens, onderscheiden naar soort huishouden?
3. In hoeverre zijn de verschillende soorten huishoudens verhuisgeneigd?
4. Wat zijn de verhuisredenen, onderscheiden naar huishouden, woningtype en buurt?
5. Op welke wijze willen de huishoudens hun woonwensen realiseren (welk woningtype, buurt of woonplaats zijn gewenst)?
6. Welke buurten scoren hoog in de hiërarchie op basis van buurtbeelden?
7. Welke woningtypen scoren hoog in de hiërarchie op basis van de woonbeelden?

In 1991 zijn in Tilburg huishoudens mondeling geïnterviewd. Uit het bevolkingsregister is een bruto-steekproef getrokken van 5728 eenheden. Uiteindelijk zijn er in totaal 1139 enquêtes afgenomen (respons 64%): 926 bij zelfstandige huishoudens en 129 bij niet-zelfstandige huishoudens.

Ad. 4. Woningmarkt in Tilburg. Bouwstenen voor strategische nieuwbouw en voorraadbeleid van woningcorporaties

In het eindrapport is allereerst het volkshuisvestingsbeleid in Tilburg aan de orde. Het Tilburgse beleid wordt gerelateerd aan de ontwikkelingen op provinciaal en nationaal niveau.

Verder wordt in dit rapport een groot deel van de onderzoeksresultaten samengevat. Zo worden alle buurten en woningen op basis van hun scores in het onderzoek voorzien van eigen profielen.

Op basis van de bevolkingsprognoses van de gemeente, de provincie en het PRIMOS-model, wordt vervolgens een bevolkings-scenario voor de jaren negentig geformuleerd.

Het rapport wordt afgesloten met een hoofdstuk over het opzetten van een volkshuisvestingsinformatie-systeem.

1.2 Beperkingen in het onderzoek

- Het onderzoek richt zich volledig op de Tilburgse woningmarkt en bevat geen informatie over vraag en aanbod op het regionale niveau.
- Het onderzoek betreft alleen zelfstandige woonruimten.
- Het verschil in het aandeel alleenstaanden in de PRIMOS-gegevens en de woningkartotheek is te verklaren doordat de kartotheek gebaseerd is op het GDA, waarin twee ongehuwd samenwonenden als twee alleenstaanden worden genoteerd. Het PRIMOS-model gaat uit van de verdeling van de bevolking over verschillende typen huishoudens en daarbij geldt dat twee ongehuwd samenwonenden als een tweepersoonshuishouden worden genoteerd.
Hierdoor kent de kartotheek veel meer alleenstaanden dan het PRIMOS-model. Het PRIMOS-model is voor de berekening van de woningvraag te prefereren.
- Informatie over de verhuisstromen uit de koop- en de particuliere sector en de wensen van ingeschreven woningzoekenden zijn niet voorhanden.
- Het is onduidelijk of alle cijfers uit de gemeentelijke woningkartotheek juist zijn. Met name wat betreft de portiekwoningen zijn onregelmatigheden aangetroffen. Zo blijkt dat de woningcorporatie Woonstad over minder portiekwoningen beschikt dan de woningkartotheek aangeeft. In het onderzoek zijn echter wel de gegevens van de woningkartotheek gebruikt.
- In het woningzoekendenbestand blijkt dat 45% van de woningzoekenden uit een flat komt. Het is onduidelijk in hoeverre hiertoe ook de portieklats

behoren. Het onderscheid naar portiek- en galerijflats is niet gemaakt in het woningzoekendenbestand. Uitspraken daarover zijn dus niet mogelijk.

- Door het ontbreken van specifieke gegevens is een detaillering per woningtype niet aan te brengen voor de analyse van de verhuizingen in 1990 en het woningzoekendenbestand (OTB-werkdocument 92-07).

1.3 Opbouw van de eindrapportage

Het eindrapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee is het volkshuisvestingsbeleid van Tilburg gerelateerd aan ontwikkelingen op nationale en provinciale schaal. Verder zijn enkele items uit het lokale beleid nader beschreven. In de hoofdstuk drie zijn de onderzoeksresultaten van de woningtypen beschreven. Ook wordt ingegaan op de verhuisgeneidheid per woningcorporatie en de vraag en het aanbod van de woningtypen.

In hoofdstuk vier komen de buurten aan bod. Per buurt/buurtcombinatie zijn de onderzoeksresultaten beschreven.

In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling in het recente verleden van Tilburg en worden de prognoses besproken die de gemeente en de provincie hebben opgesteld en die op basis van het PRIMOS-model zijn gemaakt. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een bevolkings-scenario voor de jaren negentig gegeven.

In hoofdstuk zes ten slotte, is de opzet van een volkshuisvestingsinformatiesysteem uiteengezet.

VOLKSHUISVESTINGSBELEID TILBURG IN PERSPECTIEF

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het volkshuisvestingsbeleid centraal. In paragraaf 2.2 komt het volkshuisvestingsbeleid van het Rijk aan de orde. Hierbij wordt ingegaan op de belangrijkste beleidswijzigingen in het lokale volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig.

Paragraaf 2.3 beschrijft de beleidsintenties van de provincie Noord-Brabant op het gebied van de volkshuisvesting.

In paragraaf 2.4 wordt kort ingegaan op de regionale woningmarkt en paragraaf 2.5 behandelt het beleid van de gemeente Tilburg en de corporaties. En in paragraaf 2.6 worden ten slotte de hoofdlijnen van de woonruimteverdeling in Tilburg uiteengezet.

2.2 Volkshuisvestingsbeleid van het Rijk

Het volkshuisvestingsbeleid van het Rijk ondergaat zoals bekend grote veranderingen. Het kader daarvoor is geschetst in de nota 'Volkshuisvesting in de jaren Negentig' (Nota-Heerma, 1989). Na het verschijnen van deze nota wordt langzaam duidelijk hoe de voorgestelde wijzigingen in regelingen worden omgezet. Het is echter nog niet voor alle regelingen duidelijk welke consequenties deze hebben voor de lokale participanten.

In het algemeen wordt gestreefd naar decentralisatie, waarbij de gemeenten meer invloed zullen krijgen, en naar verzelfstandiging van de corporaties. Verder wordt gestreefd om het volkshuisvestingsbeleid in relatie met andere sectoren (ruimtelijke ordening, verkeer/vervoer en milieu) meer op regionaal niveau gestalte te geven.

Vooralsnog zijn de volgende wijzigingen in het rijksbeleid van direct belang voor het volkshuisvestingsbeleid in Tilburg:

- a. introductie van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). Tilburg is een rechtstreekse gemeente en heeft per 1 januari 1992 het budgethouderschap van de volkshuisvestingsbudgetten. Het BWS heeft consequenties

- voor de rollen van en de relatie tussen de corporaties en de gemeente. Per 1 januari 1993 zal het regionaal budgethoudersschap worden ingevoerd;
- b. wijziging van de planning en programmering van de contingenten: de opwaartse cyclus vervalt en de verdeling van contingenten (budgetten) wordt door de provincie verzorgd. Het accent in de nieuwbouwprogrammering valt meer en meer op de ongesubsidieerde en licht gesubsidieerde sector;
 - c. de invoering van het Besluit Beheer Sociale-Huursector per 1 januari 1993, dat nader vorm geeft aan de verzelfstandiging van de woningcorporaties;
 - d. de aangekondigde gefaseerde ontmanteling van het stadsvernieuwingsfonds, dat volgens de huidige regeringsvoornemens omstreeks 2005 ophoudt te bestaan;
 - e. jaarlijkse huurverhoging van 4,5 tot 7,5%, in combinatie met een jaarlijkse afbraak van objectsubsidies van 5,5%, de afschaffing van subsidies voor naoorlogse woningverbetering en de niet-ingrijpende verbetering van vooroorlogse woningen, en de introductie van de huursombenadering;
 - f. introductie (voorontwerp) Huisvestingswet: woningzoekenden moeten zich vrij kunnen vestigen in de regio waarmee zij een economische of maatschappelijke band hebben, wanneer zij aan de criteria uit de woonruimteverordening voldoen. Gemeenten met een distributiebesteding mogen daaronder in beginsel alleen woningen brengen met een kale maandhuur tot 580 gulden of een koopprijs tot 110.000 gulden (prijspeil 1986, prijzen in laatste versie Huisvestingsbesluit respectievelijk circa 600 gulden en 125.000 gulden);
 - g. bestrijding van scheefheid in de relatie inkomen/huur;
 - h. per 1 oktober 1992: invoering van het Bouwbesluit.

2.3 Volkshuisvestingsbeleid van de provincie Noord-Brabant

In de nota 'Wonen in Brabant' (1991) geeft de provincie aan welke beleidsintenties er zijn op het gebied van de volkshuisvesting:

- a. het gebied van de provincie Noord-Brabant is geheel belegd met zeven intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. Regionale Volkshuisvestingscommissies (RVC) worden door de provincie ingeschakeld voor het behartigen van volkshuisvestingstaken. Voor de provincie ligt het voor de hand om in het verlengde hiervan het budgethoudersschap volkshuisvesting naar de zeven samenwerkingsverbanden door te decentraliseren. Het verdient daarbij aanbeveling dat binnen de samenwerkingsverbanden tot een regeling wordt gekomen, waarin zowel de budgetbeherende als de niet-budgetbeherende gemeenten participeren. Uit het oogpunt van doelmatigheid oppert de provincie de gedachte om de budgetboekhouding onder te brengen bij één administratiekantoor, dat ten dienste staat van de provincie, de samenwerkingsverbanden en de budgetbeherende gemeenten;

- b. de provincie beveelt aan dat de RVC's ook een vertegenwoordiging opnemen van de in de desbetreffende regio werkzame corporaties. Voorts is de provincie van plan om de samenstelling van de Provinciale Volkshuisvestingscommissie (PVC) te wijzigen, waarbij de voorzitters van de RVC's en twee vertegenwoordigers van NWR en NCIV als lid worden opgenomen;
- c. er wordt naar gestreefd om het landelijk gebied open te houden en de groei (van wonen, werken enz.) te concentreren in de stadsregio's en kleine steden. De gemeenten zijn ingedeeld in vijf groeiklassen. In gemeenten met groeiklasse 5, waartoe ook het stedelijk knooppunt Tilburg behoort, moet de verstedelijking worden geconcentreerd. Hier zouden de vestigingsoverschotten die de provincie als geheel verwacht, moeten worden opgevangen. In het Regionaal Volkshuisvestingsplan van het Samenwerkingsverband Midden-Brabant wordt aangegeven dat voor de regio Midden-Brabant wordt uitgegaan van een positief migratiesaldo van 9800 personen in de periode 1987-2005. De twee centraal-stedelijke gebieden, en daarbinnen in het bijzonder de centrale steden Tilburg en Waalwijk, moeten hiervoor een opvangtaakstelling in hun volkshuisvestingsbeleid opnemen;
- d. voor de nieuwbouwplanning stelt de provincie voor iedere gemeente een planningsgetal vast voor de lange termijn (10 à 15 jaar). Voorts worden jaarlijks via voortschrijdende planning richtgetallen woningbouw opgesteld voor de komende vijf jaar. Het richtgetal geeft aan met hoeveel woningen de woningvoorraad van een gemeente per jaar mag groeien. De som van de richtgetallen van de komende vijf jaar is gelijk aan het planningsgetal van die periode. Voorts is er een aparte norm voor de vervanging van onttrokken woningen, de zogenaamde saneringsnorm (met ingang van 1991 is de saneringsnorm van de vijf grote steden, waaronder Tilburg, verhoogd van 0,2% tot 0,3% van de woningvoorraad). Het richtgetal plus de saneringsnorm vormen samen het toetsingskader voor de contingentsverdeling van de nieuwbouw (van zowel gesubsidieerde als ongesubsidieerde woningen). Voor Tilburg geldt als planningsgetal voor de periode 1991-2000: 8314 woningen; de richtgetallen zijn voor 1992 en 1993: 1001 woningen en voor 1994, 1995 en 1996: 751 woningen; het saneringsgetal komt uit op 174 woningen;
- e. het percentage van de huishoudens in huurwoningen in Noord-Brabant dat te duur woont, volgens de scheefheidscriteria van de Nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', is gelijk aan het landelijk cijfer, namelijk 7% (criterium voor te duur wonen: meerpersoonshuishouden met een netto inkomen tot 30.000 gulden of 22.000 gulden bij een eenpersoonshuishouden, in een huurwoning van meer dan 600 gulden, prijspeil 1986). Het percentage te goedkoop wonenden is in Noord-Brabant echter lager dan het landelijke cijfer, namelijk 17%, versus 20% landelijk. Volgens de provincie is dit niet verwonderlijk omdat de goedkope huurwoningvoorraad landelijk 36%, maar provinciaal slechts 26% bedraagt. Er wordt daarom gepleit voor een boven het landelijk gemiddelde uitkomende toewijzing van zwaar gesubsidieerde

- nieuwbouwcontingenten aan de provincie, zodat woningen met relatief lage aanvangshuren beschikbaar komen. Voorts dient bij de woningtoewijzing een actuele inkomenstoets te worden uitgevoerd en wordt er gepleit voor intergemeentelijke samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling. Om zicht te krijgen op de wijze waarop op dit moment de toewijzing plaatsvindt, zal een onderzoek worden uitgevoerd;
- f. gemeenten zullen worden gestimuleerd om plannen op te stellen voor het beheer van de bestaande woningvoorraad. Speciale belangstelling zal uitgaan naar de problemen van sommige naoorlogse woonwijken. Uit een inventarisatie van de provincie bleek dat problemen zich met name voordoen in de grote steden, in de wijken in de sociale sector uit de jaren 1969-1974. Oorzaken in volgorde: sociale opbouw van de wijk, criminaliteit, de bouw- en woontechnische staat van de woningen, de prijs van de woningen en de gebruikte bouwsystemen. Steeds kwam het belang van de woonomgeving naar voren, waarbij de provincie het als knelpunt ziet dat aspecten van de woonomgeving nauwelijks voor subsidie of steun in aanmerking komen. De aandacht blijft daardoor vaak beperkt tot de verbetering van de woningen;
 - g. er wordt gestreefd naar afstemming van informatie op het terrein van de volkshuisvesting tussen Rijk, provincie en (samenwerkende) gemeenten. De provincie wil daarbij komen tot een informatiesysteem dat voor andere overheden en de marktsector beschikbaar is.

2.4 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

In 1989 is het Stadsbeheerplan van de gemeente Tilburg uitgekomen. Het Stadsbeheerplan heeft formeel de status van een structuurplan. In dit plan geeft de gemeente voor negen zorggebieden, waaronder het wonen, aan op welke wijze het beheer van de stad Tilburg, in samenwerking met maatschappelijke organisaties, moet worden vormgegeven.

Het volkshuisvestingsbeleid zal de komende jaren in het teken staan van kwaliteitsverbetering. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als voor de voorraad. Er zal sprake zijn van een forse koerswijziging van het huidige volkshuisvestingsbeleid.

Het beleid moet erop gericht zijn het tekort aan eengezinshuizen in met name de premiekoop- en de vrije sector in te lopen en zeker niet te laten toenemen. Van primair belang is dat met de woningvoorraad de eigen aanwas wordt opgevangen, maar ook dat aan de provinciale taakstelling wordt voldaan. Het gemeentelijk beleid dient ongewenste ontwikkelingen (suburbanisatie) tegen te gaan en een positief migratiesaldo te bevorderen. Met name de goedkopere vrije sector dient met het oog hierop gestimuleerd te worden.

Niet alleen in de vraag naar duurdere woningen dient te worden voorzien, maar door het toenemend aantal huishoudens met lage tot zeer lage inkomens (WAO-

ers, gescheiden personen, werklozen) dient er blijvende aandacht te zijn voor de instandhouding van de goede en goedkope woningvoorraad.

In de huisvesting voor bejaarden zal de eerstkomende jaren waarschijnlijk voorzien kunnen worden door het uitvoeren van een fors inhaalprogramma. Van belang is verder dat het beleid vooral gericht moet zijn op de aanvullende voorzieningen die meer in de (welzijns)zorgsfeer liggen. Naast de beperkte mogelijkheid om aanleunwoningen bij bestaande centra te bouwen, gaat de aandacht met name uit naar nieuwbouwprojecten (wooncentra, seniorenwoningen). Verder dienen bestaande woningen aangepast te worden door ondermeer het aanbrengen van liften.

Er ontstaat volgens de gemeente een toenemende noodzaak om woningen te vervangen. Delen van de hoogbouw in Tilburg-Noord zouden gesloopt moeten worden, omdat de handhaving van alle complexen op den duur zal leiden tot structurele leegstand, aldus de gemeente in het stadsbeheerplan.

Bepaalde delen van het bestand van de vooroorlogse laagbouwoningen komen ook voor sloop in aanmerking. Deze woningen kunnen ook na een renovatiebeurt tegen acceptabele kosten waarschijnlijk niet voldoen aan de woontechnische eisen van deze tijd. Vervangende nieuwbouw met een ruimere verkaveling is een beter alternatief.

Voor een goede afweging van deze problematiek is een goed voorraadbeheer noodzakelijk. De gemeente wil in overleg met de Unie van Woningcorporaties een onderzoek starten, dat als basis voor dit voorraadbeheer moet dienen. De gemeente heeft voorgesteld om een inventarisatie te maken van enkele voorraadkenmerken per gebied/sector. Op basis hiervan kan de voorraad worden getypeerd naar gebieden waar de voorraad geen of wel bijzondere aandacht nodig heeft en kan worden bepaald welke stadsbeheermaatregelen van toepassing kunnen zijn. Als onderdeel hiervan wordt een signaleringssysteem opgebouwd dat (negatieve) ontwikkelingen in een zo vroeg mogelijk stadium zichtbaar zal kunnen maken. De gemeente en corporaties geven per gebied en/of corporatiecomplex aan hoe een aantal indicatoren scoren. Het bovenstaande moet resulteren in het vaststellen van een aantal aandachtsgebieden. Aangewezen zijn tot nu toe: Stokhasselt, Vogeltjesbuurt, Groeseind en Uitvindersbuurt. Stokhasselt bevindt zich inmiddels in de realisatiefase, evenals de Vogeltjesbuurt. De aanpak voor de Uitvindersbuurt is in ontwikkeling en voor Groeseind worden de voorbereidingen getroffen.

Bij de woningverbetering wordt gestreefd naar een projectgericht aanpak van met name de particuliere woningen. De verbetering van het woningbezit van de corporaties is reeds een eind op weg. Van het vooroorlogse deel is 80% gerenoveerd. De voorraad uit de periode 1945-1968 is voor zo'n 45% gerenoveerd en uit de periode 1968-1975 is 15% verbeterd. Met name veel woningen (circa 8.000) uit de laatste periode kennen kwaliteitstekorten. In de periode 1991-1995 wordt verwacht dat er jaarlijks circa 1.200 woningen uit het corporatiebezit kunnen worden verbeterd.

De relatie tussen de gemeenten en de corporaties (onderling samenwerkend in de Unie van Woningcorporaties in Tilburg en omstreken) is nader omschreven in een convenant Volkshuisvesting.

Inmiddels werkt de gemeente aan een volkshuisvestingsplan. De beleidsnota 'Volkshuisvesting in Tilburg - beleid voor de jaren negentig' beoogt een actuele visie te ontwikkelen voor het totale zorggebied volkshuisvesting in Tilburg. De nota zal in de loop van 1992 definitief worden vastgesteld. Ondertussen wordt er ook gewerkt aan een nota Voorraadbeleid.

2.5 Volkshuisvestingsbeleid van de corporaties

In het onderstaande wordt aan de hand van een aantal voor het woningmarktonderzoek relevante thema's een overzicht gegeven van de beleidsvoornemens (voorzover geëxpliciteerd) van de corporaties.

Stichting Verenigde Woningcorporaties (concept Beleidsplan 1991-1995, dd. november 1990)

1. Voorraadbeleid

Het accent van de activiteiten van SVW komt meer te liggen op het beheer en onderhoud van de bestaande voorraad. Belangrijk is dat daarbij ingespeeld wordt op de behoefte van de bewoners en woningzoekenden.

De betaalbaarheid van de woonruimte is van belang voor de lagere-inkomensgroepen. Wel zal daar waar dat mogelijk is, gebruik gemaakt worden van de huursombenadering zodat een gedifferentieerde huuropbouw ontstaat.

Bij investeringen in de woningvoorraad worden de kwaliteitseisen van deze tijd als minimum genomen. Mogelijk kan de concurrentiepositie van de woningen worden verbeterd door het aanbrenge van bovenminimale voorzieningen.

Gestreefd wordt naar het opzetten van beheerplannen voor het totale woningbezit. Hierin wordt per complex ondermeer aangegeven wat de stand van zaken is, wat SVW wil en kan met het complex en welke strategie daarbij gehanteerd wordt. Momenteel is er een beheerplan voor Tilburg-noord (ruim 2.800 woningen in meergezinshuizen), waar sprake is van een afnemende verhuurbaarheid en de woon- en bouwtechnische kwaliteit te wensen overlaat. Het beheerplan is nog niet vastgesteld.

Concrete verbeterings- en groot-onderhoudsplannen zijn er in negen complexen en dit betreft zo'n 1.150 woningen. In 1992 zal het hoogbouwcomplex aan de Vivaldistraat gesloopt worden (144 woningen).

2. Nieuwbouwbeleid

De nieuwbouwactiviteiten van SVW zijn gericht op de woonwensen van de potentiële huurders. De huur kan mogelijk worden vastgesteld conform de marktwaarde (huursombenadering).

Concrete nieuwbouwplannen zijn er in Reeshof (100 woningwetwoningen Hoge Witsie) en acht premiekoopwoningen in de Koebergstraat.

3. Toewijzings- en doelgroepenbeleid

SVW richt zich in eerste instantie op de huishoudens die niet in staat zijn zelf in hun woonruimte te voorzien. Binnen het nieuwe toewijzingssysteem dient zoveel mogelijk een marktgericht verhuurbeleid gevoerd te worden, waarbij de woonwensen van de woningzoekenden het uitgangspunt zijn.

Vereniging Volkshuisvesting Tilburg (Beleidsplan 'Werk Maken van Wonen', dd. 19 oktober 1989)

1. Voorraadbeleid

De vraag is of de exploitatie van vooroorlogse woningen moet worden voortgezet en hoe lang. Daarnaast doet het NCIV onderzoek dat moet leiden tot een plan van aanpak voor het vooroorlogse bezit. Het onderhoudsbeleid zal daarop moeten worden afgestemd. Dat betekent een gediversificeerd onderhouds- en verbeteringsbeleid per complex of groep van complexen. Bij de naoorlogse voorraad kan bijvoorbeeld het accent meer komen te liggen op woontechnische verbetering. Daarbij zullen huurverhogingen niet te vermijden zijn; maar de VVT blijft streven naar een goede woning tegen een zo laag mogelijke prijs.

De relatief gunstige huur zal zo veel mogelijk worden gehandhaafd en dit betekent dat er geen kunstmatige prijsverhogingen zullen plaatsvinden.

De VVT heeft voor enkele buurten in het kader van het stadsbeheer een eigen plan van aanpak opgezet (Vogeltjesbuurt, Stokhasselt en Uitvindiersbuurt), waarbij gestreefd wordt naar of reeds gewerkt wordt met een intensiever beheer.

2. Nieuwbouwbeleid

De VVT streeft naar een verjonging van haar bezit door in de nieuwbouw meer woningen te realiseren voor de midden-inkomensgroepen. Verder zal door vervangende nieuwbouw de voorraad ook verjongd moeten worden. Bij de nieuwbouw zal een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau moeten worden gerealiseerd, waarbij naar een zo groot mogelijk woonoppervlak moet worden gestreefd, opdat de woningen een hoge toekomstwaarde hebben. Nieuwbouw zal niet op bepaalde doelgroepen worden toegesneden met uitzondering van nieuwbouw voor ouderen.

Er zal een prijs/kwaliteitsverhouding worden nagestreefd ter hoogte van maximaal de gemiddeld redelijke prijs.

Het bouwen van sociale koopwoningen wordt niet uitgesloten.

3. Toewijzings- en doelgroepenbeleid

De VVT huisvest traditioneel reeds een grote groep huishoudens met een laag inkomen. Het gevaar bestaat dat door de aanscherping van de huur/inkomenscriteria en in relatie met de lage huren van het VVT-bezit het aandeel van de

middeninkomens nog verder afneemt en er allerlei segregatietendenzen optreden. Met nieuwbouw hoopt de VVT ook de midden-inkomensgroepen te bereiken, maar door de samenstelling van de huidige voorraad zullen de belangrijkste doelgroepen de lagere-inkomensgroepen blijven. Bij de afbraak van vooroorlogse woningen dient in de huisvesting van de huidige huurders te worden voorzien door het aanbieden van in prijs vergelijkbare woningen; dit zal vaak alleen in de direct naoorlogse voorraad mogelijk zijn. Voor het overige zijn de huidige huurders vooral aangewezen op het bezit van andere verhuurders.

De huurders van het VVT-bezit behoren tot de hogere leeftijdsgroepen; speciale aandacht voor deze groep zal gestalte moeten krijgen door bij onderhoud en aanpassing van de bestaande voorraad in te gaan op de speciale woonwensen.

De VVT streeft naar een meer evenwichtige spreiding van knel- en probleemgroepen over de totale sociale-huurvoorraad in Tilburg door een stedelijk inplaatsingsbeleid. De huidige onevenwichtigheid van de bevolkingssamenstelling tussen de corporaties mag niet worden versterkt.

Bouwvereniging de Woonstad (Jaarverslag 1989 en Beleidsnotitie Bouwbeleid, dd. 14-3-90)

1. Voorraadbeleid

In 1989 is gestart met een aanzet van het meerjaren-onderhoudsbeleid. Per complex zullen inspectie-overzichten worden opgezet. Deze worden gebaseerd op de te verwachten levensduur van de bouwelementen.

Voor vijf complexen zijn renovatie- of groot-onderhoudsplannen (circa 550 woningen en drie studentenflats) en daarvan zijn inmiddels twee complexen gerenoveerd. In de beleidsnotitie Bouwbeleid wordt aangegeven dat er circa 200 woningen per jaar worden gerenoveerd of in het kader van groot-onderhoud worden aangepakt. Dit betreft vooral woningen ouder dan 15 à 20 jaar. Woonstad heeft geen slooppplannen.

2. Nieuwbouwbeleid

In de fusienota is de wens uitgesproken actief te blijven op het gebied van nieuwbouw. Hiermee wordt vooral de bovenkant van de woningmarkt bediend, maar door doorstroming zouden goedkopere woningen vrijkomen voor de primaire doelgroep van de corporatie.

In de notitie Bouwbeleid wordt uitgegaan van zo'n vijftig nieuwbouwwoningen per jaar. Daarbij zijn de uitgangspunten dat woningen gebouwd worden waaraan nog een tekort is, dat vooral kwalitatief hoogstaande eengezinshuizen gebouwd worden en dat er geen studentenhuisvesting meer wordt gerealiseerd.

3. Toewijzings- en doelgroepenbeleid (notitie Inplaatsingsbeleid)

Woonstad legt de prioriteit bij de lagere-inkomensgroepen en op de huisvesting voor bijzondere woonvormen zoals studentenhuisvesting, maar is gericht op

huisvesting 'van brede lagen' van de bevolking van Tilburg. Een voorbeeld hiervan zijn de nieuwbouwplannen van aanleunwoningen.

De toewijzing van de onzelfstandige woonruimte vindt plaats volgens een beperkt coöptatiesysteem; de bewoners mogen uit een lijst van 25 kandidaten een nieuwe huurder kiezen.

Het BWS gaat actief in tegen bestaande vooroordelen ten aanzien van aandachtsgroepen, zoals etnische minderheden. Uitgangspunt is de wens van de woningzoekende; wanneer de tolerantie van de zittende bewoners laag is, zoekt het BWS actief naar alternatieven. Gestreefd wordt naar een evenwicht in gedifferentieerde wijken en buurten. Op wijkniveau dient er sprake te zijn van een verscheidenheid in bevolkingsopbouw. Op straat- of complexniveau kan een zekere gelijksoortigheid geaccepteerd worden.

Tilburgsche Bouwvereniging (Jaarverslag 1989 en Beleid en begroting 1990)

1. Voorraadbeleid

Er wordt gestreefd naar een hoog kwaliteitsniveau van de woningvoorraad. Complexgewijs wordt het bezit aangepakt, waarbij een jaarlijkse taakstelling van 400 woningen geldt. Voor de Uitvindersbuurt is een Plan van Aanpak opgesteld, waarin maatregelen genomen worden om de leefbaarheid van de wijk te vergroten. Naast de maatregelen van de werkgroep heeft de TBV een aantal aanvullende maatregelen genomen, die vooral de toegankelijkheid van de wijk verbeteren.

Door het onderhoud geheel in eigen beheer uit te voeren, gaat de TBV ervan uit dat de kwaliteit nog meer verbeterd kan worden. De TBV ziet positieve effecten wanneer de huursombenadering op de lokale markt toegepast wordt. Tevens zou het mogelijk moeten zijn dat de koop- en huurmarkt beter op elkaar afgestemd worden (door ondermeer de levensduur van huurwoningen op 30 jaar te calculeren).

TBV heeft geen aparte beleidsnotitie over het voorraadbeleid; wel worden de beleidsuitgangspunten in de begroting opgenomen.

2. Nieuwbouwbeleid

De TBV pleit ervoor om de corporaties meer op de koopmarkt en de duurdere huurmarkt te laten opereren.

TBV heeft geen aparte beleidsnotitie over het nieuwbouwbeleid. In de begroting '91 zijn twee grotere plannen opgenomen; 78 huurwoningen aan het Merodeplein e.o. en 28 sociale koopwoningen in het Berlinipark.

3. Toewijzings- en doelgroepenbeleid

In 'Wonen +' is aangegeven dat de woonwensen van de oudere huurders een leidraad zullen zijn om de voorraad aan te passen aan hun wensen. Voor het ouderenbeleid heeft de TBV in de komende vijf jaar vijf miljoen gulden uitge-

trokken. Een andere aandachtsgroep zijn gezinnen met veel kinderen die lang moeten wachten op een woning.

Bij de woonruimteverordening stelt de TBV dat de criteria geen groepen moeten uitsluiten die zich een duurdere huurwoning kunnen veroorloven, maar gezien de criteria daarvoor niet in aanmerking komen (bijvoorbeeld jonge stellen die geen eengezinshuis kunnen krijgen op basis van de grootte-norm). Het gevolg is dat deze groepen uit Tilburg zullen verdwijnen.

2.6 Woonruimteverdeling

De registratie van woningzoekenden en de toewijzing van woningen vindt in Tilburg plaats binnen de Stichting Tilburgse Registratie Woningzoekenden (STRW), waarin de vier corporaties en de gemeente deelnemen.

Sinds 1982 worden vrijkomende woningen toegewezen via een centraal woonruimteverdelingssysteem. Degene die het meest urgent is, komt in aanmerking voor een woning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van urgentiepunten. Het aantal punten wordt bepaald door de inschrijfduur, medische, sociale of financiële omstandigheden, wel of niet tot een woongroep behorend en calamiteiten.

In de woonruimteverordening wordt gesteld dat aan criteria voldaan moet zijn om een woonvergunning te krijgen. De criteria gelden alleen voor huurwoningen:

- alle woningen met een kale huur lager dan 450 gulden per maand;
- alle grote eengezinshuizen met een kale huur onder de huursubsidiegrens (750 gulden).

Boven de huurprijsgrenzen kan in principe vrij worden toegewezen, maar de corporaties en de gemeente hebben de afspraak gemaakt alle woningen gezamenlijk toe te wijzen.

De criteria hebben betrekking op woonruimtebezettingnormen en het bruto inkomen. Het bruto inkomen mag niet hoger zijn dan tien maal de kale huur van de toe te wijzen huurwoning.

Het systeem voldoet niet, daarom zou in 1991 een nieuw systeem geïntroduceerd worden. De wachtlijst raakt steeds meer verstopt met woningzoekenden met veel punten, die vaak een woning weigeren, omdat die niet aan hun woonwensen voldoet. In het nieuwe woonruimteverdelingssysteem tracht men hierin te voorzien. Het nieuwe woonruimteverdelingssysteem is op dit moment echter nog niet ingevoerd.

Het nieuwe woonruimtebeleid is uiteengezet in de beleidsnota 'Ieder zijn deel'. Het woonruimteverdelingssysteem is gebouwd op drie pijlers:

1. Er wordt een essentieel onderscheid gemaakt naar twee soorten woningzoekenden, te weten: mensen die snel geholpen willen worden en bereid zijn daarvoor een deel van hun keuzevrijheid in te leveren (de urgente woning-

zoekenden) en de woningzoekenden die hun woonvoorkeur vooropstellen en bereid zijn daarop te wachten, (de zgn. woonwens kandidaten).

De woonwens kandidaten kunnen een specifieke keuze maken voor een bepaalde soort woning, lokatie, huurprijs of complex en zullen in volgorde van inschrijving worden behandeld. Woonwens kandidaten kunnen geen aanspraak maken op urgentiepunten.

Urgentiekandidaten kunnen dit wel en krijgen de garantie dat zij met voorrang, d.w.z. binnen een bepaalde helptijd die afhankelijk is van de urgentie, een woning aangeboden krijgen. Voor urgentiekandidaten gelden basiswoonrechten die aangeven voor welk type woning zij op grond van grootte en samenstelling van het huishouden in aanmerking komen. De urgentiekandidaat mag een wijk aangeven waar hij/zij niet wenst te wonen en op grond van lokatiegebonden urgentie kan voor urgentiekandidaten een woon noodzaak voor een bepaalde lokatie worden vastgesteld.

Voor deze urgentiekandidaten geldt dat één keer een woning mag worden geweigerd. Bij de tweede weigering vervalt de inschrijving en kan men zich eventueel opnieuw als woonwens kandidaat inschrijven.

Urgent zijn en het tegelijkertijd willen realiseren van woonwensen is in het nieuwe systeem niet meer mogelijk. Wel wordt ook van de urgenten een woonvoorkeur vastgelegd, alleen om op het moment van toewijzing uit de zich dan voordoende mogelijkheden en mede in relatie tot de geregistreerde woonwens kandidaten, de meest passende aanbieding te doen.

2. Qua procedure wordt onderscheid gemaakt tussen woningen waarnaar weinig vraag is (de aanbodmarkt) en woningen waarnaar veel vraag is (de vraagmarkt). In het systeem zijn waarborgen geschapen die ervoor moeten zorgen dat de urgenten niet alleen op de aanbodmarkt geholpen worden.
3. De woningzoekenden worden zodanig geïnformeerd dat zij een gedegen afweging kunnen maken tussen de verschillende mogelijkheden.

Er wordt een woningcatalogus samengesteld, waarin het hele woningbestand van de Tilburgse corporaties naar woningtype, woninggrootte, lokatie, huurprijs en gemiddelde wachttijd wordt beschreven. Met behulp van deze woningcatalogus kunnen de woningzoekenden hun woonwensen preciezer aangeven en nagaan welke consequenties hun keuze heeft voor de wachttijd.

In het nieuwe systeem is ervoor gekozen dat een woningzoekende zich bij die corporatie inschrijft, waarvan hij/zij een woning wil huren. Heeft de woningzoekende interesse in woningen van verschillende corporaties, dan dient deze zich bij meer corporaties in te schrijven.

Het systeem is er tevens op gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium met de woningzoekenden te bespreken welke woonwensen wel en niet realiseerbaar zijn. Op dat moment komt ook de vraag aan de orde of de woningzoekende past in het gevraagde woonmilieu.

Uitgangspunt hierbij is dat in zijn algemeenheid de woningzoekende een woning wenst in een buurt/wijk die bij hem/haar past. Om dit zelfregulerende karakter

in het systeem te bevorderen, dient de voorlichting omtrent de woningen en de buurten/wijken met de eventueel beoogde doelgroepen optimaal te zijn.

Is degene die de passendheidstoets hanteert van mening dat de woonwens toch niet realiseerbaar is, dan zal eerstgenoemde dit aan de woningzoekende kenbaar maken en samen met de inschrijver zoeken naar een passende woonwens.

Lukt het niet samen met de woningzoekende tot overeenstemming te komen over de passende woning en kan de woningzoekende op dezelfde wijze bij andere corporaties ook niet tot een voor beide partijen acceptabele oplossing komen, dan zullen de corporaties na onderling overleg de woningzoekende een aanbieding doen, rekening houdend met de basiswoonrechten. De basiswoonrechten hebben betrekking op de relatie tussen woninggrootte en aantal bewoners.

De woningzoekende kan tegen een aanbieding in beroep gaan voor wat betreft de basiswoonrechten (bron: Notitie inplaatsingsbeleid, BWS, oktober 1990).

Het toekomstig woonruimtebeleid in Tilburg zal gebaseerd zijn op de Huisvestingswet die naar verwachting in 1993 zal worden ingevoerd.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het woningmarktonderzoek, uitgesplitst naar woningtype, besproken. De resultaten zijn terug te vinden in de tabellen. Met behulp van verschillende variabelen is gekeken hoe de woningtypen er voorstaan¹. Op basis van de onderzoeksresultaten worden in dit hoofdstuk alle woningtypen voorzien van een eigen profiel. Het doel van deze profilering is te achterhalen welke woningtypen extra aandacht vragen. Het gaat dan om woningen die op veel variabelen relatief ongunstig scoren. Aangezien het niet haalbaar is om in dit rapport alle onderzoeksresultaten per woningtype te bespreken, is gekozen voor de belangrijkste elementen. Per woningtype worden de volgende variabelen onderscheiden: waardering van de huishoudens (rapportcijfer), algemene imago (positie in de woonbeeldenhiërarchie), verhuisgeneigdheid, gewenste kwaliteitsmaatregelen, bereidheid van de huishoudens om extra huur te betalen voor kwaliteitsverbeteringen, bewonerskenmerken, huurderving, mutatiegraad en onderhoudskosten. De laatste drie variabelen zijn echter bij de portiek- en galerijflats niet nader gedifferentieerd naar de verschillende flattypten. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de verhuisgeneigdheid per woningcorporatie. Verder worden de vraag en het aanbod van de woningen in de huidige situatie met elkaar geconfronteerd.

In het woon- en buurtbeeldenonderzoek zijn, in overleg met de begeleidingscommissie, 20 woningtypen onderscheiden. De huren die in de onderstaande woningtypologie worden vermeld, hebben betrekking op de kale maandhuren. Tijdens de codering van de enquête-gegevens hebben een drietal kleine wijzigingen plaatsgevonden.

De eerste wijziging betrof de veel gehanteerde grens van 350 gulden huurwaarde. In de enquête is deze grens niet gehanteerd. Daarom is besloten deze te

¹ Uitzonderingen vormen de woningtypen 19 en 20. Deze nog te bouwen woningen zijn niet opgenomen in de enquête. Van deze typen is alleen de positie in de woonbeeldenhiërarchie bekend (respectievelijk positie 4 en 11).

verleggen naar 400 gulden. Met de recente huurverhogingen in het achterhoofd is dit de meest reële grens. In de tekst en de tabellen blijft echter de huurgrens van 350 van kracht.

De tweede wijziging betrof het handmatig bijwerken van de woningtypering. De belangrijkste correctie is het toevoegen van een nieuwe categorie: 'eengezins-huurhuizen gebouwd in de periode 1960 tot 1980 met een huur van minder dan 350 gulden per maand'. Als codering heeft deze categorie 'woningtype 9b' gekregen. Het voormalig woningtype 9 (eengezinshuurhuizen gebouwd in de periode 1960 tot 1980 met een huur van meer dan 450 gulden per maand) is gehercodeerd naar woningtype 9a. Door de invoeging van de nieuwe categorie kon 3.5% van de huidige woningen van de respondenten in de typering worden geplaatst.

Verder zijn twee woningtypen samengevoegd. Bij de vooroorlogse eengezinshuurhuizen werd oorspronkelijk onderscheid gemaakt naar een huurprijs van meer of minder dan 350 gulden per maand. Omdat de categorie van boven de 350 gulden per maand weinig cases kende, is deze bij die van minder dan 350 gulden per maand gevoegd. Zo is de nieuwe categorie ontstaan: woningtype 5 'vooroorlogse eengezinshuurhuizen'. In de woonbeeldenhiërarchie is woningtype 7 echter wel gehandhaafd. Uiteindelijk is de volgende woningtypologie ontstaan:

Woningtypologie

1.	eengezinskoop	vooroorlogs	< 110.000 gulden	4/5 kamers
2.	eengezinskoop	1945 - 1970	< 137.000 gulden	4/5 kamers
3.	eengezinskoop	vooroorlogs	> 110.000 gulden	6 kamers
4.	eengezinskoop	1970 - heden	> 137.000 gulden	5 kamers
5/7.	eengezinshuur	vooroorlogs	< 450 gulden	4 kamers
6.	eengezinshuur	1945 - 1960	< 350 gulden	4 kamers
8.	eengezinshuur	1950 - 1970	350 - 450 gulden	4/5 kamers
9a.	eengezinshuur	1960 - 1980	> 450 gulden	4/5 kamers
9b.	eengezinshuur	1960 - 1980	< 350 gulden	4/5 kamers
10.	eengezinshuur	1980 - heden	> 600 gulden	4 kamers
11.	portiekhuur	1950 - 1970	< 350 gulden	2/3 kamers
12.	portiekhuur	1970 - heden	350 - 500 gulden	3 kamers
13.	galerijhuur	1960 - 1970	< 350 gulden	4 kamers
14.	galerijhuur	1960 - heden	350 - 450 gulden	4 kamers
15.	galerijhuur	1960 - heden	350 - 450 gulden (renovatie)	4 kamers
16.	galerijhuur	1960 - heden	> 450 gulden	4 kamers
17.	studenten/HAT	1970 - heden	200 - 300 gulden	1/2 kamers
18.	seniorenhuur	1980 - heden	< 550 gulden	2/3 kamers
19.	eengezinshuur	nieuwbouw	> 600 gulden	4 kamers
20.	eengezinshuur	stadsvrn.	> 600 gulden	4 kamers

In het onderzoek zijn de volgende definities van de woningtypen gehanteerd.

Definitie woningtypen

- eengezinshuis: entree op de begane grond, tuin, geen woning erboven;
- seniorenwoning: woning uitsluitend bestemd voor senioren (kan dus verschillende vormen hebben);
- HAT/studenteneenheid: woning bestemd voor jongeren en/of studenten, mogelijk met (enkele) gemeenschappelijk voorzieningen en zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden;
- galerijwoning: woning ontsloten via voordeur door galerij en lift of trap;
- portiekwoning: woning ontsloten via trappenhuis (incidenteel via een lift) waaraan op elk etage twee voordeuren liggen;
- maisonnette: woningen op begane grond (1 of 2 lagen) met daarboven een woning (1 of 2 lagen), die meestal buitenom ontsloten is via trap;
- duplexwoning: kleine woning die opgeleverd werd als een beneden- en bovenwoning en doorgaans samengevoegd is of wordt tot een eengezinshuis;
- benedenwoning: woning op begane grond met daarboven een bovenwoning;
- bovenwoning: woning boven benedenwoning die ontsloten wordt via een inbandige trap;
- overig: resterende zelfstandige woonruimten zoals boerderij, woonschip, woonwagen etc.

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd. In paragraaf 3.2 tot met 3.7 worden de verschillende woningtypen besproken. Elke paragraaf start met een inleidend deel over het gecombineerde woningtype, waarna de woningtypen afzonderlijk worden besproken. Dit geldt uiteraard niet voor de seniorenwoningen en de studenten/HAT-eenheden, omdat deze niet verder te onderscheiden zijn.

In paragraaf 3.8 wordt de verhuisgeneigdheid per woningcorporatie bekeken en in paragraaf 3.9 vindt een confrontatie tussen de vraag en het aanbod in de huidige situatie plaats. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de concluderende paragraaf 3.10.

Tabel 3.1 Percentuele verdeling van de bewoners naar respectievelijk huishoudensgrootte, de leeftijd van het hoofd van het huishouden en het netto huishoudensinkomen, naar de verschillende woningtypen (horizontaal %)

woningtypen bouwjaar, huur, resp. waarde in gulden (typenr.)	huishoudensgrootte			leeftijd (jaar)			huishoudensinkomen (gulden netto per maand)					
	1 pers.	2 pers.	≥ 3 pers.	15-34	35-54	55+	< 1835	1835-2500	2500-3500	3500-4500	> 4500	
eengezinskoop												
1 vooroorlogs < 110.000	17,5	29,8	2,6	26,3	47,4	26,3	16,7	33,3	33,3	11,1	5,6	
2 1945 - 1970 < 137.000	12,8	40,4	46,8	8,5	40,4	51,1	14,3	26,2	19,0	19,0	25,0	
3 vooroorlogs > 110.000	18,9	24,3	56,8	18,9	48,6	32,4	14,8	25,9	33,3	25,9	-	
4 1970- heden > 137.000	6,0	35,8	58,2	34,3	47,8	17,9	-	11,7	25,0	38,3	25,0	
eengezinshuur												
5 vooroorlogs	26,8	33,8	39,4	31,0	43,7	25,4	57,6	27,3	12,1	3,0	-	
6 1945 - 1960 < 350	21,3	33,7	44,9	9,1	40,9	50,0	59,3	30,9	7,4	2,5	-	
8 1950 - 1980 350-450	10,8	54,1	35,1	2,7	24,3	73,0	50,0	32,4	14,7	2,9	-	
9a 1960 - 1980 > 450	9,0	32,1	59,0	5,1	43,0	51,9	32,4	29,4	22,1	13,2	2,9	
9b 1960 - 1980 < 350	25,0	31,3	43,8	6,3	37,5	56,3	45,2	41,9	6,5	3,2	3,2	
10 1980 - heden > 600	2,0	22,0	76,0	38,0	54,0	8,0	42,9	28,6	12,2	12,2	4,1	
portiekhuur												
11 1950 - 1970 < 350	50,0	40,0	10,0	54,0	26,0	20,0	51,1	28,9	11,1	6,7	2,2	
12 1970 - heden 350-500	65,4	23,1	11,5	53,8	11,5	34,6	44,0	24,0	12,0	8,0	12,0	
galerieshuur												
13 1960 - 1970 < 350	23,1	38,5	38,5	36,0	32,0	32,0	46,2	34,6	11,5	7,7	-	
14 1960 - heden 350-450	60,0	28,0	12,0	40,0	20,0	40,0	25,0	50,0	12,5	12,5	-	
15 1960 - heden 350-450 renov.	10,5	52,6	36,8	36,8	36,8	26,3	22,2	38,9	27,8	5,6	5,6	
16 1960 - heden > 450	36,4	52,7	10,9	42,6	16,7	40,7	38,3	29,8	17,0	6,4	8,5	
studenten/HAT												
17 1970 - heden 200-300	92,9	7,1	-	85,7	10,7	3,6	77,8	11,1	11,1	-	-	
senioren												
18 1970 - heden 350-500	69,5	35,5	-	-	-	100	76,7	16,7	6,7	-	-	
onbekend	48,0	29,0	23,0	39,4	29,3	31,3	49,5	20,4	19,4	6,5	4,3	

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 3.2 Het gemiddelde rapportcijfer van de bewoners, de positie in de woonbeeldenhiërarchie, het percentage bewoners dat wil verhuizen, en het percentage bewoners, dat maatregelen wenst ter verbetering van de woningkwaliteit, naar de verschillende woningtypen

woningtypen	rapportcijfer	positie woonbeelden- hiërarchie	verhuisgeneigdheid		maatregelen gewenst %
			zeker %	zeker + evt. %	
eengezinskoop					
1 vooroorlogs < 110.000	7,7	12	14,1	22,9	40,4
2 1945 - 1970 < 137.000	7,9	5	6,4	17,0	29,8
3 vooroorlogs > 110.000	8,2	9	2,7	21,6	40,5
4 1970 - heden > 137,000	7,9	3	6,0	28,4	29,9
eengezinshuur					
5 vooroorlogs	6,8	6	16,9	32,4	53,5
6 1945 - 1960 < 350	6,9	10	14,5	26,9	59,6
7 vooroorlogs*)	-	8	-	-	-
8 1950 - 1970 350-450	7,0	2	8,1	18,9	64,8
9a 1960 - 1980 > 450	7,2	1	13,9	36,7	60,8
9b 1960 - 1980 < 350	6,9	7	18,8	37,5	62,5
10 1980 - heden > 600	7,0	7	28,0	48,0	74,0
portiekhuur					
11 1950 - 1970 < 350	6,3	15	38,0	64,0	64,0
12 1970 - heden 350-500	7,4	13	30,7	53,8	53,8
galerijhuur					
13 1960 - 1970 < 350	6,7	17	34,6	50,0	69,2
14 1960 - heden 350-450	7,3	18	28,0	36,0	76,0
15 1960 - heden 350-450 renov.	7,1	16	36,8	52,6	68,4
16 1960 - heden > 450	7,0	19	23,7	54,6	49,1
studenten/HAT					
17 1970 - heden 200-300	6,5	20	53,6	89,3	76,4
seniorenhuur					
18 1970 - heden 350-500	6,5	14	12,9	19,3	35,5
19 nieuwbouw > 600	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
20 stadsvern. > 600	n.v.t.	11	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*) woningtype 7 is, met uitzondering van de woonbeeldenhiërarchie, samengevoegd met woningtype 5

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 3.3 Percentage bewoners dat kwaliteitsverbeteringen aan de woning wenst, uitgesplitst naar soort woning (in % per woningtype)

woningtype	eengez. huur	eengez. koop	portiek-huur	galerij-huur	senioren-woning	student HAT.	overige woning
sanitair	28,9	12,5	18,7	33,1	5,6	29,4	7,3
keuken	19,4	9,1	18,7	27,5	5,6	23,5	7,3
kamers samenvoegen	5,3	1,9	-	2,1	-	5,9	2,4
geluidsisolatie	21,6	12,5	22,7	30,0	5,6	47,1	22,0
warmte-isolatie	14,9	13,5	17,3	23,9	5,6	17,6	9,8
kozijnen/deuren	26,4	13,0	12,0	23,9	-	-	14,6
wanden/plafonds	16,3	6,3	16,0	10,6	-	-	17,1
liften	0,3	-	10,7	2,1	5,6	-	-
entree afsluiten	0,6	-	4,0	17,0	16,7	5,9	-
inbraakbeveiliging	18,0	9,6	6,7	20,4	16,7	-	2,4
berging beter afsl.	8,1	1,9	4,0	13,4	11,1	11,8	-
intercom	0,3	-	1,3	2,1	5,6	5,9	-
overig	18,3	9,6	16,0	12,7	38,9	35,3	14,6

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 3.4 Woningtypen onderscheiden naar percentage huishoudens dat kwaliteitsverbeteringen aan de woning wenst en hiervoor wel of geen extra huur wil betalen (in %)

woningtypen	extra huur betalen voor kwaliteitsverbeteringen		
	nee	ja	weet niet
eengezins			
5 huur vooroorlogs	55,3	42,1	2,6
6 huur 1945-1960 < 350	41,5	58,5	-
8 huur 1950-1970 350-450	62,5	33,1	4,2
9a huur 1960-1980 > 450	64,6	35,4	-
9b huur 1960-1980 < 350	65,0	30,0	5,0
10 huur 1980-heden > 600	89,2	10,8	-
portiek			
11 huur 1950-1970 < 350	53,1	43,8	3,1
12 huur 1970-heden 350-500	50,0	42,9	7,1
galerij			
13 huur 1960-1970 < 350	33,3	66,7	-
14 huur 1960-heden 350-450	26,3	68,4	5,3
15 huur 1960-heden 350-450 (renov)	53,8	46,2	-
16 huur 1960-heden > 450	48,1	48,2	3,7
studenten/HAT			
17 huur 1970-heden 200-300	53,8	46,2	-
senioren			
18 huur 1970-heden 350-500	36,4	36,3	27,3
onbekend/overig	50,0	45,0	5,0
totaal	54,3	42,8	2,9

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

3.2 Eengezinskoophuizen

Met uitzondering van de vooroorlogse typen, worden de eengezinskoophuizen goed gewaardeerd in Tilburg. De huizen worden voor een belangrijk deel bewoond door drie- of meerpersoonshuishoudens van 35 jaar en ouder met een relatief hoog maandinkomen. De eigen woning wordt hoog gewaardeerd; gemiddeld 7,9. De meeste bewoners zijn tevreden over de woningkwaliteit.

Ongeveer 35% (dat is een relatief laag percentage) van de huishoudens zou willen dat de kwaliteit van de woning wordt verbeterd. In volgorde van belangrijkheid zijn de volgende vier maatregelen het meest genoemd:

- warmte-isolatie;
- vernieuwing kozijnen en deuren;
- geluidsisolatie;
- vernieuwing van het sanitair.

De verhuigeneidheid onder de eigenaar-bewoners is laag; 8% wil zeker verhuizen, 23% zeker/eventueel.

Informatie over de verhuisstromen uit de koopsector en de wensen van ingeschreven woningzoekenden is niet voorhanden.

In het woonbehoefte-onderzoek zijn vier eengezinskooptypen onderscheiden:

- type 1, vooroorlogs, < 110.000, 4/5 kamers;
- type 2, 1945-1970, < 137.000, 4/5 kamers;
- type 3, vooroorlogs, > 110.000, 6 kamers;
- type 4, 1970-heden, > 137.000, 5 kamers.

In het navolgende worden de vier koopwoningtypen beschreven, die in het onderzoek zijn betrokken. Gezien de bescheiden rol die deze woningtypen in dit onderzoek spelen en het feit dat ze weinig tot geen knelpunten vertonen, wordt hier een summier profiel geschetst.

Woningtype 1: eengezinskoophuis, vooroorlogs, < 110.000 gulden, 4/5 kamers

Dit oudere en goedkopere koophuis krijgt van de bewoners een 7,7 als rapportcijfer. Dit cijfer ligt lager dan dat van de andere koophuizen, maar stukken hoger dan de rapportcijfers van de huurhuizen. Het algemene imago van dit woningtype is ook minder goed dan dat van de andere koophuizen; in de woonbeeldenhiërarchie staat dit type op de twaalfde positie.

De verhuigeneidheid ligt rond de 23%, en 40% van de huishoudens wenst kwaliteitsverbeteringen aan de woning.

De huizen worden voor een belangrijk deel bewoond door drie- of meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar. De maandinkomens zijn vooral geconcentreerd in de inkomensklassen van 1835-2500 gulden (33%) en 2500-3500 gulden (33%).

Woningtype 2: eengezinskoophuis, 1945-1970, < 137.000 gulden, 4/5 kamers

Dit duurdere koophuis wordt door de bewoners hoog gewaardeerd (rapportcijfer 7,9). Ook het algemene imago is positief; in de woonbeeldenhiërarchie staat het op de vijfde positie. Het zijn vooral de twee- en drie- of meerpersoonshuishoudens die dit woningtype hoge waarderingen toekennen.

De verhuisgeneigdheid is het laagst van alle woningtypen (6% zeker en 17% zeker/eventueel) en slechts 30% van de bewoners voelt wel voor enige verbeteringen van de woningkwaliteit.

De huizen worden vooral bewoond door drie- of meerpersoonshuishoudens (47%) en 51% van de huishoudens is ouder dan 54 jaar. Het netto maandinkomen is hoog; meer dan 60% van de huishoudens verdient meer dan 2500 gulden per maand.

Woningtype 3: eengezinskoophuis, vooroorlogs, > 110.000 gulden, 6 kamers

Dit oudere woningtype krijgt van de bewoners de hoogste waardering van alle woningtypen in dit onderzoek, namelijk een 8,2. In de woonbeeldenhiërarchie staat dit woningtype op de negende plaats.

De verhuisgeneigdheid is laag: 3% zeker en 22% zeker/eventueel. Ongeveer 41% van de bewoners vindt dat de woningkwaliteit zou moeten worden verbeterd.

De huishoudens die dit woningtype bewonen, bestaan voor 57% uit drie of meer personen. De leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar is met 49% het hoogst vertegenwoordigd en ongeveer 60% van de huishoudens verdient meer dan 2500 gulden netto per maand.

Woningtype 4: eengezinskoophuis, 1970-heden, > 137.000 gulden, 5 kamers

Dit nieuwere en duurdere koophuis wordt zowel door de bewoners (rapportcijfer 7,9) als door de andere huishoudens (derde positie in de woonbeeldenhiërarchie) erg hoog gewaardeerd. Het zijn vooral de twee- en drie- of meerpersoonshuishoudens die dit woningtype heel hoog waarderen.

De verhuisgeneigdheid ligt laag: 6% wil zeker verhuizen en 28% eventueel. Slechts 30% van de huishoudens acht kwaliteitsmaatregelen aan de woning noodzakelijk.

De huishoudens bestaan voor meer dan de helft (58%) uit drie of meer personen. Dit koopwoningtype wordt relatief veel bewoond door de jongere huishoudens (34%) en huishoudens in de leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar (48%). Meer dan 60% van de huishoudens beschikt over een netto maandinkomen van meer dan 3500 gulden.

Concluderend

De eengezinskoophuizen worden door de huishoudens zelf hoog gewaardeerd. Zij krijgen de hoogste rapportcijfers. Het meest gewaardeerde type is woningtype 3. Het algemene imago van de koophuizen is iets minder goed dan op basis van de rapportcijfers verwacht zou worden. Dit geldt met name voor het vooroorlog-

se woningtype 1. Dit goedkopere koophuis heeft niet zo'n goed algemeen imago, maar scoort daarentegen op de andere kenmerken wel goed.

3.3 Eengezinshuurhuizen

Van de huishoudens die een eengezinshuurhuis bewonen, bestaat ongeveer de helft uit drie of meer personen. De meeste bewoners zijn ouder dan 35 jaar en bijna de helft beschikt over een laag netto maandinkomen. Dit beeld wordt bevestigd in de analyse van de verhuisstromen in 1990. Vooral doorstromende huishoudens, bestaande uit twee of drie personen, verhuizen naar de eengezinshuurhuizen.

De hoogte van het inkomen hangt uiteraard sterk samen met de hoogte van de huur.

De huishoudens waarderen deze woningtypen gemiddeld met een 6,9. Een hoog percentage bewoners (61%) is van mening dat de kwaliteit van de woning zou moeten worden verbeterd. Van deze bewoners is ongeveer 38% bereid om voor de uitvoering van de verbeteringen extra huur te betalen. De vier meest gevraagde verbeteringen zijn, in volgorde van belangrijkheid:

- vernieuwing van sanitair;
- vernieuwing van kozijnen/deuren;
- geluidsisolatie;
- vernieuwing van de keuken.

Ongeveer 17% van de bewoners wil zeker verhuizen en 32% zeker/eventueel. Uit de verhuisredenen die in 1990 zijn gegeven, blijkt dat de kwaliteit van het eengezinshuurhuis nauwelijks een motief was om te verhuizen. De bewoners van deze woningen zijn overigens honkvast te noemen; het aandeel verhuisde huishoudens uit deze woningen is beperkt van omvang.

De omvang van de daadwerkelijke verhuizingen ligt aanzienlijk lager dan de omvang van de voorgenomen verhuizingen. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de bewoners reeds ver zijn gevorderd in hun wooncarrière en er weinig echte alternatieven voor hen zijn. Dit blijkt ook uit het lage aandeel huishoudens dat in een eengezinshuis woont en zich heeft ingeschreven als woningzoekende. Slechts 36% van de huishoudens komt uit een eengezinshuis dat in het bezit van een corporatie is, terwijl bijna 50% van het corporatiebezit uit eengezinshuizen bestaat.

In het woonbehoefte-onderzoek zijn acht eengezinshuurtypen onderscheiden:

- type 5/7, vooroorlogs, < 450 gulden per maand, 4 kamers;
- type 6, 1945-1960, < 350 gulden per maand, 4 kamers;
- type 8, 1950-1970, 350-450 gulden per maand, 4/5 kamers;
- type 9a, 1960-1980, > 450 gulden per maand, 4/5 kamers;
- type 9b, 1960-1980, < 350 gulden per maand, 4/5 kamers;
- type 10, 1980-heden, > 600 gulden per maand, 4 kamers.

In het volgende gedeelte van deze paragraaf worden de eengezinshuurhuizen per woningtype afzonderlijk besproken.

Woningtype 5/7: vooroorlogse eengezinshuurhuizen, < 450 gulden per maand, 4 kamers

De waardering van de bewoners en de andere huishoudens voor de vooroorlogse eengezinshuizen is, tegen de verwachting in, tamelijk goed. De bewoners geven aan de huizen het rapportcijfer 6,8. Uit de differentiatie naar leeftijd blijkt dat de jongere (meest verhuisgeneigde) huishoudens dit woningtype de laagste waardering geven (6,3) en dat de 55-plussers de vooroorlogse huizen een opvallend hoge waardering toekennen (7,3). De differentiatie naar huishoudentype laat zien dat de drie- en meerpersoonshuishoudens een lage waardering (6,2) geven en de alleenstaanden een relatief hoge (7,2).

Ook het algemene imago van de vooroorlogse huizen is niet bijzonder ongunstig. In de woonbeeldenhiërarchie staat woningtype 5 op de zesde en woningtype 7 op de achtste positie. Het gebruikte woonbeeld blijkt achteraf te positief te zijn. Het is mogelijk dat de woningen hierdoor een iets te hoge positie in de hiërarchie hebben gekregen.

Ongeveer 54% van de huishoudens wenst dat de woningkwaliteit wordt verbeterd. Hiervan is 45% bereid om voor de aangebrachte verbeteringen extra huur te betalen, 16% zelfs meer dan 75 gulden per maand. De meest gevraagde maatregelen zijn:

- nieuwe kozijnen en deuren;
- geluidsisolatie;
- vernieuwing van het sanitair;
- vernieuwing van de keuken.

De vraag naar kwaliteitsmaatregelen is over alle leeftijdsklassen en huishoudentypen redelijk evenredig verdeeld.

De verhuisgeneigdheid onder de bewoners is niet opvallend hoog en blijft met 17% zeker en 32% zeker/eventueel onder het Tilburgse gemiddelde. Onderscheiden naar leeftijd, huishoudensgrootte en netto maandinkomen, komen we geen bijzonderheden tegen.

Ruim 39% van de huishoudens in de vooroorlogse eengezinshuurhuizen is een driepersoonshuishouden, 34% een tweepersoonshuishouden en 27% is alleenstaand. De meeste huishoudens bevinden zich in de leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar (44%). De leeftijdsklasse van 55 jaar en ouder is met 25% het minst vertegenwoordigd. De meerderheid van de huishoudens (58%) beschikt over een netto maandinkomen dat lager is dan 1835 gulden. De jongere huishoudens, de drie- en meerpersoonshuishoudens en de huishoudens met een hoog inkomen zijn, zoals verwacht, het meest verhuisgeneigd. Dit wijst op de aanwezigheid van interessante doorstromingsmogelijkheden.

Wat betreft het huurderivingspercentage (leegstand) van de vooroorlogse woningen is geen eenduidige conclusie te trekken, gezien de onduidelijkheid omtrent de gegevens van de vooroorlogse woningen. De mutatiegraad blijft in

1989 onder het Tilburgse gemiddelde (7,3). De onderhoudskosten van dit woningtype liggen echter ver boven het Tilburgse gemiddeld. Vanaf 1989 hebben de vooroorlogse woningen de hoogste onderhoudskosten.

Woningtype 6: eengezinshuurhuis, 1945-1960, < 350 gulden per maand, 4 kamers

Het goedkopere woningtype 6 wordt door de bewoners redelijk goed gewaardeerd (rapportcijfer 6,9), maar het algemene imago is matig; in de woonbeeldenhiërarchie staat dit woningtype op de tiende plaats.

De verhuiscgenigheid is met 15% van de huishoudens zeker en 27% zeker/eventueel redelijk laag. Een hoog percentage huishoudens is van mening dat de woningkwaliteit zou moeten worden verbeterd (60%). Van de huishoudens die één of meer verbeteringsmaatregelen noemen, is 60% bereid om hiervoor meer huur te betalen, waarvan 25% zelfs meer dan 50 gulden per maand.

Dit woningtype wordt vooral bewoond door twee- en drie- of meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklassen van 34 tot 54 jaar (41%) en 55-plussers (50%).

Het netto maandinkomen van de meeste huishoudens is niet meer dan 2500 gulden (78%).

Uit de exploitatiecijfers van de woningcorporaties blijkt dat in 1989 de mutatiegraad net onder het Tilburgse gemiddelde ligt (9,3), de huurderwing sinds 1988 flink is gestegen (0,32% in 1988, 0,71% in 1990), maar nog onder het Tilburgse gemiddelde ligt. Ook de onderhoudskosten zijn toegenomen: in 1988 257 gulden per woning, in 1990 358 gulden per woning.

Woningtype 8: eengezinshuurhuis, 1950-1970, 350-450 gulden per maand, 4/5 kamers

De huishoudens van woningtype 8 zijn tevreden met hun woning (rapportcijfer 7,0). Het algemene imago is opvallend goed; in de woonbeeldenhiërarchie staat dit eengezinshuis op de tweede positie.

De verhuiscgenigheid ligt bijzonder laag (8% zeker, 19% zeker/eventueel). De woningkwaliteit zou wel wat verbetering behoeven. Ongeveer 65% van de huishoudens vraagt om één of meer kwaliteitsverbeteringen. Slechts 37% van hen is bereid om voor de verbeteringen een hogere huur te betalen.

De lage verhuiscgenigheid en de hoge waarderingen hangen voor een belangrijk deel samen met het feit dat de huizen voor de helft worden bewoond door tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 55 jaar en ouder.

De in 1990 verhuisde huishoudens gaven hiervoor de volgende redenen: de woning wordt te groot (40%), vocht/tochtproblemen (33%) en geluidsproblemen (33%).

Verder blijkt uit de exploitatiegegevens van de woningcorporaties dat de mutatiegraad laag is (6,2) en dat in 1990 de onderhoudskosten per woning rond het Tilburgse gemiddelde liggen (335 gulden per woning per jaar). De huurderwing is opvallend laag (0,47% in 1990).

Woningtype 9a: eengezinshuurhuis, 1960-1980, > 450 gulden per maand, 4/5 kamers

Woningtype 9a is verreweg het meest gewaardeerde huurwoningtype. De bewoners geven de woning een 7,2 en in de woonbeeldenhiërarchie staat de woning op de eerste positie. Alle leeftijdsklassen en huishoudentypen plaatsen deze woning op de eerste dan wel tweede positie.

De verhuisgeneigdheid is met 37% zeker/eventueel gelijk aan het Tilburgse gemiddelde. Ongeveer 61% van de huishoudens die dit woningtype bewonen, noemt kwaliteitsmaatregelen die de woningkwaliteit zouden kunnen verbeteren. Hiervan is slechts 35% bereid om voor eventueel aangebrachte verbeteringen extra huur te betalen.

Bijna 60% van de huishoudens bestaat uit drie of meer personen en 52% is ouder dan 55 jaar.

Ongeveer 32% van de huishoudens die dit duurere woningtype bewonen, beschikt over een netto maandinkomen van minder dan 1835 gulden, 29% verdient tussen de 1835 en 2500 gulden, 22% tussen de 2500 en 3000 gulden en 17% verdient meer dan 3000 gulden.

De huurderiving in 1990 is opvallend laag (0,45%) en ligt ver beneden het Tilburgse gemiddelde. De mutatiegraad (5,2%) en de onderhoudskosten (247 gulden per woning in 1990) van dit woningtype behoren tot de laagste van heel Tilburg.

Woningtype 9b: eengezinshuurhuis, 1960-1980, < 350 gulden per maand

De bewoners van woningtype 9b zijn slechts 1% meer verhuisgeneigd dan gemiddeld in Tilburg: 19% zeker, 38% zeker/eventueel.

De woning wordt gewaardeerd met een 6,9 en in de woonbeeldenhiërarchie staat dit woningtype (samen met woningtype 10) op de zevende positie. 63% van de bewoners wil dat de kwaliteit van de woning wordt verbeterd. Van de bewoners die kwaliteitsverbeteringen wensen, is slechts 35% bereid om daarvoor meer huur te betalen. De woningkwaliteit blijkt in 1990 geen rol van betekenis te hebben gespeeld ten aanzien van de verhuizingen (OTB-werkdocument 92-07, hoofdstuk 2).

In dit type woningen wonen relatief veel 55-plussers (56%) en beschikt 86% van de huishoudens over een inkomen van minder dan 2500 gulden per maand.

Bij de analyse van de exploitatiegegevens is dit woningtype helaas niet apart onderscheiden, zodat er weinig te zeggen valt over de huurderiving, mutatiegraad en de onderhoudskosten.

Woningtype 10: eengezinshuurhuis, 1980-heden, > 600 gulden per maand, 4 kamers

Het duurere en nieuwere woningtype 10 heeft een goed rapportcijfer (7,0) en staat (evenals woningtype 9b) op een redelijk goede positie (zevende plaats) in de woonbeeldenhiërarchie. De verhuisgeneigdheid ligt desondanks erg hoog (28% zeker, 48% zeker/eventueel). Bijna 75% van de huishoudens acht kwaliteitsmaatregelen noodzakelijk. Veel genoemde maatregelen zijn:

- geluidsisolatie;

- vernieuwing keuken;
- vernieuwing sanitair.

Slechts 10% van deze bewoners is bereid om meer huur te betalen voor de kwaliteitsverbeteringen. De woningkwaliteit was in 1990 nauwelijks een motief om te verhuizen. Het willen kopen was bij de bewoners van dit duurdere eengezinshuis de belangrijkste verhuisreden. Verder kan de ligging van de recente nieuwbouw (vaak ver van het centrum) een rol spelen.

Woningtype 10 wordt voor een belangrijk deel bewoond door drie- of meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklassen van 15 tot 34 jaar en 35 tot 54 jaar. Opmerkelijk voor dit duurdere huurhuis is dat een relatief hoog percentage (43%) van de huishoudens minder dan 1835 netto gulden per maand verdient.

De huurderiving ligt in 1990 op 0,27%. In 1989 ligt de mutatiegraad van dit woningtype (12,9) ver boven het Tilburgse gemiddelde (9,6). De onderhoudskosten per woning (370 gulden) liggen in 1990 ruim boven het Tilburgse gemiddelde (338 gulden).

Concluderend eengezinshuurhuizen

De eengezinshuurhuizen worden over het algemeen goed gewaardeerd en scoren positief op de verschillende kenmerken. Wel wordt relatief veel om kwaliteitsverbeteringen gevraagd. Woningtype 9a en 8 vallen op in de woonbeeldenhiërarchie; respectievelijk de eerste en tweede positie.

Woningtype 10 valt enigszins uit de toon. Dit duurdere eengezinshuis (meer dan 600 gulden per maand) scoort op een aantal kenmerken negatief. Zo heeft het een hoog percentage verhuisgeneigde bewoners, een opvallend hoog percentage bewoners dat kwaliteitsmaatregelen aan de woning vraagt, een opvallend laag percentage bewoners dat voor eventuele woningverbetering meer huur wil betalen, een hoge mutatiegraad en hoge onderhoudskosten per woning. De waardering van de bewoners en het algemene imago van de huizen zijn daarentegen goed. Van de eengezinshuizen lijkt woningtype 10 extra aandacht te behoeven. Het kan echter ook zijn dat deze aandacht zich vooral op de buurt zou moeten richten.

3.4 Portiekflats

De portiekflats worden veelal bewoond door jonge eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Zij beoordelen de woning gemiddeld met een 6,7. In 1990 zijn vooral kleine huishoudens in de leeftijdsklasse 25-34 jaar naar een portiekwoning verhuisd. Een kwart ervan is een starter. Het inkomen van de instromende huishoudens ligt in de meeste gevallen onder de 2500 gulden netto per maand.

De kwaliteit van de woning zou volgens 61% van de bewoners moeten worden verbeterd. Van deze groep is 48% bereid om voor de verbeteringen extra huur te betalen. De vier meest genoemde kwaliteitsmaatregelen zijn in volgorde van belangrijkheid:

- geluidsisolatie;
- verbeteringen sanitair;
- verbetering keuken;
- warmte-isolatie.

De verhuiscapaciteit is hoog; 36% wil zeker verhuizen. Het hoge aandeel verhuiscapaciteit wordt niet bevestigd in de analyse van de gerealiseerde verhuizingen in 1990. De sociale-huurvoorraad bestaat voor circa 15% uit portiekwoningen en in 1990 is 5% van de verhuisde huishoudens afkomstig uit een dergelijke woning. De kwaliteit van de woning was in 1990 als verhuismotief niet van belang.

Uit de exploitatiegegevens van de sociale huurvoorraad, blijkt dat de portiekwoningen, met name de goedkopere, moeilijk te verhuren zijn en een hoge mutatiegraad hebben. De onderhoudskosten (241 gulden per woning in 1990) liggen echter lager dan het Tilburgse gemiddelde.

In het onderzoek zijn twee typen portiekflats onderscheiden:

- type 11, huur, 1950-1970, < 350 gulden, 2/3 kamers, geen lift;
- type 12, huur, 1970-heden, 350-500 gulden, 3 kamers, geen lift.

In het nu volgende worden de beide woningtypen afzonderlijk besproken.

Woningtype 11: portiekflat, 1950-1970, < 350 gulden per maand, 2/3 kamers, geen lift

De woning wordt door de bewoners laag gewaardeerd (rapportcijfer 6,3) en in de woonbeeldenhiërarchie staat de woning op de 15de positie. Ongeveer 64% van de bewoners zou de kwaliteit van de woning verbeterd willen zien. Ongeveer 44% van de bewoners die verbeteringen wensen, is bereid om extra huur te betalen. In dit oudere portiektype wordt vooral gevraagd om:

- warmte-isolatie;
- vernieuwing van het sanitair;
- geluidsisolatie;
- vernieuwing van de keuken.

De verhuiscapaciteit onder de bewoners is buitengewoon hoog; 38% zeker, 64% zeker/eventueel. Uit de verhuisanalyse kwam naar voren dat veel huishoudens zijn verhuisd omdat de woning te klein werd bevonden.

In dit woningtype wonen vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 15 tot 34 jaar met een laag netto maandinkomen. Zowel bij de doorstromers als de starters is de woning niet erg populair.

Woningtype 12: portiekflat, 1970-heden, 350-500 gulden per maand, 3 kamers, geen lift

Woningtype 12 wordt, met een rapportcijfer van 7,4, door de bewoners aanzienlijk hoger gewaardeerd dan woningtype 11. In de woonbeeldenhiërarchie staat

dit woningtype twee plaatsen hoger dan woningtype 11, namelijk op de dertiende positie.

De verhuiscgenheid is, hoewel lager dan bij woningtype 11, nog betrekkelijk hoog; 31% zeker, 54% zeker/eventueel. De bewoners voeren over het algemeen een eenpersoonshuishouden en zijn tussen de 15 en 34 jaar en boven de 55 jaar oud. In dit woningtype wonen relatief meer mensen uit de hogere-inkomsklassen dan in woningtype 11.

Ongeveer 54% van de bewoners zou willen dat de woning wordt verbeterd. De meest gevraagde verbeteringen zijn:

- geluidsisolatie;
- vernieuwing van de keuken;
- vernieuwing van het sanitair;
- verbetering van de wanden en deuren.

Ongeveer 43% van de huishoudens die kwaliteitsverbeteringen wensen, heeft daarvoor een huurverhoging over.

Hoewel de verhuiscgenheid volgens de enquête bij de verschillende portiekflats hoog is, valt de mutatiegraad in de praktijk tot nu toe wel mee, zoals blijkt uit de analyse van de verhuizingen in 1990. Uit de analyse van de mutatiegraad blijkt dat woningen, ontsloten via een trap (vaak portiekwoningen), wel relatief veel verhuizingen kennen (12%).

Onderscheiden naar huishoudentypen blijken de portiekflattypen hoger in de hiërarchie te staan bij de alleenstaanden. Met name bij de categorie eenpersoons/55-plus huishoudens, scoren de portiekflats zeer redelijk. Woningtype 12 staat bij deze categorie op een hoge vierde plaats in de hiërarchie. De seniorenwoning staat bij hen overigens op een eerste plaats, net als bij de categorie tweepersoonshuishoudens/55-plus.

Concluderend portiekflats

De portiekflats scoren op verschillende kenmerken ongunstig. Het is met name het oudere portiekflattype dat aandacht vraagt. Dit scoort op alle punten nog net iets slechter dan het nieuwere en duurdere portiekflattype. Voor beide geldt dat de verhuiscgenheid onder de bewoners hoog is, het algemene imago slecht en de vraag om kwaliteitsmaatregelen groot. Het oudere portiekflattype wordt daarnaast ook nog slecht gewaardeerd door de huidige bewoners, is moeilijk te verhuren en heeft een hoge mutatiegraad. Opvallend zijn de hoge waardering van de 55-plussers voor portiekflattype 12 en de lage onderhoudskosten per woning in 1990.

3.5 Galerijflats

De galerijflats worden door de bewoners gemiddeld met een 6,9 gewaardeerd, maar in de buurtbeeldenhiërarchie nemen deze woningtypen de laagste posities in. De verhuiscgenheid ligt relatief hoog (50% wil verhuizen). Met name de

galerijwoningen met een huur tot 450 gulden zijn meer betrokken in de verhuistromen van 1990 dan op basis van het aandeel in de voorraad verondersteld kan worden. In totaal is 21% van de verhuisde huishoudens in 1990 uit een galerijwoning tot 450 gulden afkomstig, terwijl de voorraad uit bijna 8% bestaat. De kwaliteit van de woning wordt relatief veel genoemd door huishoudens die in 1990 verhuisd zijn uit een galerijwoning. Verhuismotieven die gerelateerd zijn aan klachten over de woning, komen voor bij alle onderscheiden galerijtypen. Daarbij wordt de geluidsoverlast genoemd en bij de duurste typen de vocht/tochtproblemen en de onderhoudssituatie.

Uit het woningzoekendenbestand blijkt dat 45% van de ingeschreven woningzoekenden uit een flat komt, maar in hoeverre hiertoe ook de portiekwoningen gerekend worden, is onduidelijk. Conclusies hieromtrent kunnen dan ook niet worden getrokken.

Wel kan worden geconcludeerd dat uit de galerijwoningen relatief veel wordt verhuisd. De goedkopere galerijwoningen zijn daarbij vaker betrokken dan de duurdere. Deze woningen hebben een duidelijke startersfunctie. Tenslotte wordt het verhuismotief vaak ingegeven door de kwaliteit van de woning. De meest genoemde gewenste maatregelen zijn:

- verbetering van sanitair;
- geluids- en warmte-isolatie;
- vernieuwing van kozijnen en deuren.

Van de groep bewoners die verbeteringen willen, is 62% bereid om hiervoor extra huur te betalen.

Evenals de portiekflats, zijn ook de galerijflats moeilijker te verhuren. Dit geldt met name voor de goedkopere galerijflats. Ook de mutatiegraad ligt een stuk hoger dan bij andere woningtypen.

De galerijflats worden vooral bewoond door alleenstaanden en tweepersoons-huishoudens met een laag inkomen. De huishoudens zijn redelijk verdeeld over de verschillende leeftijdsklassen. De instromende huishoudens zijn vooral te vinden in de leeftijdsklassen tot 35 jaar. In de goedkopere galerijwoningen komen veruit de jongste huishoudens te wonen en deze woningen hebben dan ook een belangrijke functie voor de starters op de Tilburgse woningmarkt. De instroom naar de galerijwoningen bestaat voornamelijk uit kleine huishoudens.

Evenals de portiekflats, scoren de galerijflattypen in de woonbeeldenhiërarchie redelijk bij de categorie eenpersoons/55-plus huishoudens (de galerijflats staan wel lager dan de portiekflats). Uit de analyse van verhuizingen blijkt dat in 1990 relatief veel senioren zijn verhuisd naar de duurdere galerijflatwoningen (in totaal 20%).

De mutatiegraad (11,9) en het huurdervingspercentage (0,91) liggen boven het Tilburgse gemiddelde. De galerijflats hebben in 1990 de hoogste onderhoudskosten per woning (396 gulden per woning). Deze gegevens zijn niet gedifferentieerd naar de verschillende galerijflattypen.

- In het woonbehoefte-onderzoek zijn in totaal vier galerijflattypen onderscheiden:
- type 13, huur, 1960-1970, < 350 gulden per maand, 4 kamers, lift;
 - type 14, huur, 1960-heden, 350-450 gulden per maand, 4 kamers, lift;
 - type 15, huur, 1960-heden, 350-450 gulden per maand, gerenoveerd, 4 kamers, lift;
 - type 16, huur, 1960-heden, > 450 gulden per maand, 4 kamers, lift.

In het nu volgende worden de verschillende galerijflats afzonderlijk besproken.

Woningtype 13: galerijflat, 1960-1980, < 350 gulden per maand, 4 kamers, lift

De woning wordt door de bewoners gemiddeld laag gewaardeerd met een 6,7 (vergelijk het Tilburgs gemiddelde van 7,2). En ook bij bewoners van andere woningtypen spreekt deze galerijflat niet bepaald aan: in de woonbeeldenhiërarchie staat de flat op de 17de positie.

De verhuisgeneigdheid onder de bewoners is hoog; 35% wil zeker verhuizen en 50% zeker/eventueel. Bijna 70% van de bewoners wenst woningkwaliteitsverbeteringen. Veel genoemde kwaliteitsmaatregelen zijn:

- geluids- en warmte-isolatie;
- vernieuwing van de keuken;
- vernieuwing van het sanitair.

De bereidheid om hier enige huurverhoging tegenover te stellen is groot (67%). Ongeveer 17% wil zelfs meer dan 75 gulden per maand extra betalen. Met name dit laatste is opmerkelijk, aangezien dit type galerijflat het hoogste percentage huishoudens met een netto maandinkomen van minder dan 1835 gulden (46%) heeft. Aan de andere kant is de maandhuur dusdanig laag (minder dan 350 gulden), dat een iets hogere huur overbrugbaar is. De bewoners voeren voornamelijk een twee- of drie- of meerpersoonshuishouden. De drie leeftijdsklassen zijn ongeveer gelijk gevuld.

Woningtype 14: galerijflat, 1960-heden, 350-450 gulden per maand, 4 kamers, lift

Dit galerijtype verschilt in positieve zin van de andere galerijflats. Hoewel deze flats in de woonbeeldenhiërarchie de op twee na laatste plaats innemen, zijn de bewoners zelf redelijk tevreden over de woningen. De bewoners geven het woningtype een betrekkelijk hoog rapportcijfer, namelijk een 7,3.

In vergelijking met de andere galerijtypen valt dit woningtype op vanwege de relatief lage verhuisgeneigdheid van de bewoners (28% zeker en 36% zeker/eventueel). Een hoog percentage huishoudens vraagt daarentegen om kwaliteitsmaatregelen (76%). Deze huishoudens zijn opvallend vaak bereid daarvoor extra huur te betalen (68%).

De woningen worden voor 60% bewoond door alleenstaanden. De leeftijdsklassen van 15 tot 34 jaar en 55-plus zijn oververtegenwoordigd en de helft van de huishoudens heeft een netto maandinkomen tussen de 1835 en 2500 gulden.

Woningtype 15, 1960-heden, 350-450 gulden per maand, gerenoveerd, 4 kamers, lift
Deze gerenoveerde woning wordt door de bewoners goed gewaardeerd met een 7,1. De bewoners van de andere woningtypen hebben echter weinig waardering voor dit flattype; ze staat op de 16de plaats van de woonbeeldenhiërarchie. Hoewel dit de hoogste plaats voor de galerijtypen is, kan er sprake zijn van een onderschatting van dit woningtype vanwege het woonbeeld dat is gebruikt in de woonbeeldenenquête. Aan het woonbeeld is namelijk niet te zien dat het een gerenoveerde flat betreft. Van de galerijtypen wordt type 15 echter wel het meest gewaardeerd.

Woningtype 15 kent een hoge verhuiscgenigheid van 37% zeker en 53% zeker/eventueel. Ruim 68% van de huishoudens vraagt om kwaliteitsverbeteringen. Hiervan is ongeveer 46% bereid om voor de aangebrachte verbeteringen (een beetje) meer huur te betalen. De meest gewenste maatregelen zijn:

- vernieuwing van het sanitair;
- verbetering van de wanden en plafonds.

Dit flattype wordt voor ruim de helft bewoond door tweepersoonshuishoudens en voor 37% door driepersoonshuishoudens. Ongeveer 37% van de huishoudens is tussen de 15 en 35 jaar oud, eveneens 37% tussen de 35 en 54 jaar en 26% is ouder dan 55 jaar. In dit flattype wonen, in verhouding tot de andere galerijflats, de meeste huishoudens met een hoger inkomen dan 2500 gulden netto per maand.

Woningtype 16: 1960-heden, > 450 gulden per maand, 4 kamers, lift

De bewoners waarderen dit duurder galerijflattype met een 7,0, terwijl dit woningtype in de woonbeeldenhiërarchie de op één na laatste plaats inneemt.

De bewoners van woningtype 16 zijn het meest verhuiscgenigd van alle galerijflatbewoners: 24% zeker, 55% zeker/eventueel. Galerijtype 16 kent het laagste percentage bewoners dat om kwaliteitsmaatregelen vraagt (49%). Dit is opvallend wanneer gekeken wordt naar de gerealiseerde verhuizingen. Veel huishoudens die uit deze galerijwoningen zijn verhuisd, geven aan dat de klachten over de woning de belangrijkste verhuisredenen zijn geweest. Hier is geen directe verklaring voor te geven.

Ongeveer 48% van de bewoners die kwaliteitsmaatregelen wensen, is bereid om hiervoor extra huur te betalen. De meest gevraagde verbeteringen zijn:

- beveiliging tegen inbraak;
- vernieuwing van sanitair;
- vernieuwing van de keuken;
- vernieuwing van kozijnen en deuren.

Woningtype 16 wordt vooral bewoond door alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. De laagste en hoogste leeftijdsklasse zijn het meest vertegenwoordigd. Een relatief hoog percentage van de huishoudens (32%) verdient meer dan 2500 gulden netto per maand.

Concluderend galerijflats

Hoewel de waardering van de bewoners voor de galerijflats niet bijzonder slecht is, lijkt het algemene imago problematisch. In de woonbeeldenhiërarchie nemen de galerijflats, aangevoerd door woningtype 15, de laagste plaatsen in. Met uitzondering van woningtype 14 ligt de verhuisgeneidheid bijzonder hoog. Het beeld van doorgangshuis lijkt hierdoor te worden bevestigd. Uit de analyse van verhuizingen in 1990 blijkt dat met name de galerijflats met een huur tot 450 gulden een hoge mutatiegraad hebben. Het huurdervingspercentage ligt boven het Tilburgse gemiddelde en de onderhoudskosten per woning zijn hoog. Verder is de vraag naar kwaliteitsmaatregelen groot. Met name voor woningtype 13 en 14 zijn de bewoners bereid om extra huur voor kwaliteitsverbeteringen te betalen.

3.6 Studenten/HAT-eenheden

Woningtype 17: studenten/HAT-eenheid, 1970-heden, 200-300 gulden per maand, 1/2 kamers

De studenten/HAT-eenheden scoren op de meeste variabelen slecht. De bewoners zijn over het algemeen jong, alleenstaand, beschikken over een laag inkomen en staan aan het begin van hun wooncarrière.

De verhuisgeneidheid onder de bewoners is bijzonder hoog; 54% wil zeker verhuizen, 89% zeker/eventueel. De waardering van de bewoners voor de woning is laag: gemiddeld 6,5. Zoals verwacht kan worden van een woningtype dat op een selecte doelgroep is gericht en dus niet alle respondenten aanspreekt, staat dit woningtype in de woonbeeldenhiërarchie op de laatste positie.

Over de woningkwaliteit is men niet erg te spreken; 76% vindt dat de woning kwalitatief moet worden verbeterd. Gewenste kwaliteitsverbeteringen zijn:

- geluidsisolatie;
- verbetering van sanitair;
- verbetering van de keuken;
- verbetering van de kozijnen en deuren.

Voor de eventueel aangebrachte verbeteringen is voor 46% van de bewoners die verbeteringen wensen een (kleine) huurverhoging aanvaardbaar.

Uit de analyse van de verhuizingen in 1990 blijkt dat de verhuismotieven vooral te maken hebben met de geringe grootte van de woning en dat de kwaliteit verder niet wordt genoemd. Verder blijkt het aandeel woningzoekenden dat momenteel in een studenten/HAT-eenheid woont, relatief laag te zijn (9%, terwijl 16% van de sociale-huurvoorraad uit HAT-eenheden bestaat).

Concluderend studenten/HAT-eenheden

De studenten/HAT-eenheden worden laag gewaardeerd, en de bewoners zijn enorm verhuisgeneigd. Bij dit woningtype dient echter haar speciale functie in ogenschouw te worden genomen. De (jonge) bewoners zetten over het algemeen

de eerste stap in hun wooncarrière en willen zich altijd nog verbeteren. In dit licht is de hoge verhuisgeneigdheid op zichzelf niet bijzonder verontrustend. Dit woningtype wordt dan ook niet om die reden opgenomen in de lijst van woningtypen die aandacht behoeven.

3.7 Seniorenwoningen

Woningtype 18: seniorenwoning, 1970-heden, 550 gulden per maand, 2/3 kamers

De seniorenwoningen worden, zoals verwacht, voornamelijk bewoond door 55-plussers met een één- of tweepersoonshuishouden. De inkomens zijn laag; 77% beschikt over minder dan 1835 gulden netto per maand. De woning wordt hoog gewaardeerd, en relatief weinig bewoners achten kwaliteitsverbeteringen aan de woning noodzakelijk (36%). Van degenen die wel verbeteringen wensen, is 36% bereid om daarvoor meer huur te betalen. Relatief veel senioren weten niet of ze voor de maatregelen extra huur over hebben (27%). De kwaliteitsmaatregelen die genoemd zijn, hebben vooral betrekking op 'veiligheid':

- afsluiten van entree;
- inbraakbeveiliging;
- berging beter afsluiten.

Een relatief klein percentage (16%) van de bewoners is verhuisgeneigd. Dit beeld wordt in het algemeen bevestigd in de analyses van de verhuizingen in 1990 en het woningzoekendenbestand in 1991. De verhuisgeneigdheid die uit de mondelinge enquête blijkt, is echter nog aan de hoge kant in vergelijking met de uitkomsten van andere bronnen. Zowel bij de verhuizingen in 1990 als volgens het bestand van ingeschreven woningzoekenden, is het aandeel aanzienlijk lager dan de genoemde 16%.

3.8 Verhuisgeneigdheid per woningcorporatie

Wanneer de verhuisgeneigdheid wordt uitgesplitst naar woningcorporatie, blijkt dat de huurders van TBV het meest verhuisgeneigd zijn (43%). De belangrijkste verhuisredenen is het liever willen bewonen van een eengezinshuis dan een etagewoning (20%). Het zijn met name de jongere tweepersoonshuishoudens die deze redenen noemen. Een relatief hoog percentage (17%) wil liever een koophuis dan een huurhuis. Dit zijn vooral de twee- en drie- of meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar.

Bij SVW is 41% van de zelfstandig wonende huishoudens verhuisgeneigd. Bijna 24% van hen geeft als motief op dat de huidige woning te klein is. SVW beschikt over het hoogste percentage verhuisgeneigden dat liever een eengezinshuis wil dan een etagewoning. Het betreft hier, evenals bij TBV, vooral de jongere tweepersoonshuishoudens. Evenals bij TBV wil 17% van de verhuisgeneigden naar de koopsector.

Tabel 3.7 Het relatieve aandeel van portiek- en galerijflats in de totale woningvoorraad van woningcorporaties in Tilburg (in %)

woningtype	% woningvoorraad SVW	% woningvoorraad VVT	% woningvoorraad Woonstad*	% woningvoorraad TBV
portiekflats	13,6	15,8	11,6	22,0
galerijflats	39,1	6,6	29,1	29,2
totaal	52,7	22,4	40,7	51,2

* De percentages uit de kartotheek wijken af van de percentages die Woonstad zelf hanteert
Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg, OTB-bewerking, OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

VVT heeft te maken met een verhuiscapaciteit van 38%. Bijna een kwart van de verhuiscapaciteit vindt de huidige woning te klein. Het zijn vooral de drie- en meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar die dit verhuismotief noemen. Ruim 12% wil de huurwoning vervullen voor een koopwoning. Woonstad heeft van de vier corporaties het laagste percentage verhuiscapaciteit (36%). Ook hier wordt als verhuiscapaciteit het bewonen van een te kleine woning het meest genoemd (25%). Bij Woonstad zijn het echter vooral de jongere alleenstaanden die hierom willen verhuizen. Voor met name de jongere huishoudens is het goedkoper willen wonen een belangrijke verhuiscapaciteit. De corporatie heeft het laagste percentage verhuiscapaciteit dat liever een huis zou willen kopen (11%).

Bij alle corporaties komen steeds drie belangrijke verhuiscapaciteiten naar voren: het liever willen wonen in een eengezinshuis, de beperkte omvang van de huidige woning en de onaantrekkelijkheid van de woonomgeving. Bij alle corporaties wil meer dan 10% van de verhuiscapaciteit zich op de markt van de koopwoningen gaan begeven.

3.9 Confrontatie vraag en aanbod woningen in de huidige situatie

Op basis van de uitkomsten van de mondelinge enquête is becijferd welke overschotten en tekorten van woningen theoretisch zouden ontstaan, als de 'vraag' wordt geregistreerd als som van de huishoudens die:

- niet willen verhuizen,
- willen verhuizen binnen Tilburg, en
- als startende huishoudens zich zelfstandig in Tilburg willen vestigen (zie OTB-werkdocument 92-8).

Bij deze som is ervan uitgegaan dat de wensen van degenen die willen verhuizen worden gehonoreerd, evenals de woonwensen van hen die op dit moment niet-zelfstandig wonen in Tilburg. Het is een momentopname, waarbij geboorte en overlijden buiten beschouwing is gebleven. Voorts zijn bij deze berekening van

de 'vraag' alleen degenen betrokken, die op het rekenmoment in Tilburg wonen en daar willen blijven wonen. Degenen die zeggen naar buiten Tilburg te willen verhuizen, tellen niet mee en evenmin tellen degenen mee die naar Tilburg willen verhuizen.

Bij de interpretatie van de uitkomsten van deze som dient men zich van de inperkingen zeer bewust te zijn. Het gaat nadrukkelijk om een theoretische vraag, die inzicht biedt in de wensen van potentiële doorstromers en starters in Tilburg.

Bij de vaststelling van de reële totale woningvraag moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met de categorie potentiële immigranten (in 1989 zijn er 4571 alleenstaanden en 699 meerpersoonshuishoudens naar Tilburg verhuisd).

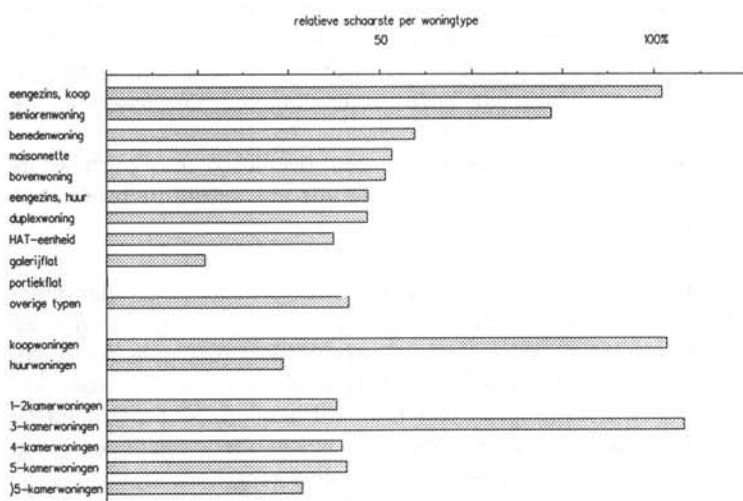
Voorts is uitgegaan van een perfecte doorstroming zonder substitutieprocessen. Deze aanname is uiteraard ook niet realistisch.

In figuur 3.1 zijn de uitkomsten van de som met betrekking tot de theoretische woningvraag grafisch weergegeven. Er is bewust vanaf gezien om de berekende overschotten en tekorten op een schaal met een nulpunt weer te geven. Het gaat immers niet om feitelijke overschotten en tekorten, maar om een indicatie van de schaarste van de verschillende woningen.

De uitkomsten van de som bieden het volgende beeld:

- hoewel de immigratie niet wordt meegeteld, wordt er in totaal toch een theoretisch woningtekort van 2640 berekend;
- naar woninggrootte is er een groot theoretisch tekort aan driekamerwoningen (berekend tekort: 3604 woningen). Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij deze uitkomst een driekamerwoning ook geïnterpreteerd kan worden als 'een woning met tenminste drie kamers'. In de enquête wordt letterlijk gevraagd 'hoeveel vertrekken/kamers moet de woning hebben?' Als men op deze vraag drie antwoordt, wil dat natuurlijk niet zeggen dat een vierkamerwoning wordt afgewezen;
- qua woningtype valt op dat er een groot theoretisch tekort is aan eengezinshuizen in de koopsector. Hierdoor loopt Tilburg het risico dat koopwoningzoekenden naar een gemeente buiten Tilburg verhuizen;
- er is een vrij groot theoretisch tekort aan seniorenwoningen. Zeker voor een deel zal dit overlappend zijn met het berekende theoretische tekort aan kleinere woningen;
- er is een theoretisch overschot aan portiek- en galerijflats. Hoewel het overschot theoretisch is en door substitutieprocessen zich - voorlopig - niet zal manifesteren, is het een belangrijke constatering. De galerij- en portiekwoningen behoren voor een groot deel tot de sociale huursector. De lagere waardering van deze woningtypen is ook op basis van deze berekening aantoonbaar. Voorlopig kan men echter ervan uitgaan dat vooral starters door substitutiedrag en te hoog gestelde aspiraties deze woningen toch zullen accepteren.

Fig. 3.1 De relatieve schaarste per woningtype, op basis van de woonwensen van de inwoners van Tilburg, als som van de woningvraag minus het woningaanbod, exclusief immigratie en overlijden.



De schaal loopt van -2705 (theoretisch overschot aan portiekflats) tot 3604 (theoretisch tekort aan driekamerwoningen).

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991.

3.10 Conclusies woningtypen

De eengezinskoophuizen scoren op de meeste variabelen goed. Dit geldt in feite ook voor de eengezinshuurhuizen. De huizen worden goed gewaardeerd door de bewoners en het algemene imago is in de meeste gevallen positief. Een uitzondering vormt woningtype 10. Dit duurdere eengezinshuis scoort op een aantal kenmerken ongunstig. Met name de vraag naar kwaliteitsverbeteringen is extreem hoog. Vooral aan eengezinskoophuizen is een groot tekort.

Ook de seniorenwoningen doen het goed. De bewoners zijn tevreden met de woning. Opvallend is dat de kwaliteitsmaatregelen die gevraagd worden, vooral betrekking hebben verhoging van de veiligheid. Ook aan seniorenwoningen is een groot tekort geconstateerd.

De studenten/HAT-eenheden zijn minder populair. Ze worden slecht gewaardeerd en de bewoners zijn bijzonder verhuisgeneigd. Gezien de speciale functie van deze woningen, zijn de slechte scores op zichzelf niet echt alarmerend. De (jonge) bewoners zetten in de meeste gevallen de eerste stap in hun wooncarrière en willen hun woningsituatie nog verbeteren.

De portiekflats laten veel knelpunten zien. Het is met name het oudere portiekflattype 11 dat aandacht vraagt. Deze scoort op alle punten nog slechter dan het nieuwere portiekflattype 12. Voor beide geldt echter dat de verhuigeneidheid hoog is, het algemene imago slecht en de vraag naar kwaliteitsmaatregelen hoog. Het oudere portiekflattype wordt daarnaast ook nog slecht gewaardeerd door de huidige bewoners, is moeilijk te verhuren en heeft een hoge mutatiegraad. Opvallend bij portiekflattype 12 zijn de hoge waardering van 55-plussers en de lage onderhoudskosten per woning in 1990.

Op basis van de theoretische woningvraag is een overschot aan portiekflats berekend, dat echter in de praktijk (door immigratie en substitutieprocessen) zich niet manifesteert.

De galerijflats vinden we in de laagste regionen van de woonbeeldenhiërarchie; het algemene imago is problematisch. Hoewel de woningen op de meeste variabelen negatief scoren, beoordelen de bewoners de flats niet eens zo slecht. Opvallend is het hoge percentage huishoudens in woningtype 13 dat voor het aanbrenge van kwaliteitsverbeteringen meer huur wil betalen. Met uitzondering van flattype 14, is de verhuigeneidheid onder de huishoudens bijzonder hoog. Dit flattype voldoet hierdoor aan het beeld van een doorgangshuis.

Ook bij de galerijflats is een theoretisch overschot berekend.

Op basis van de onderzoeksresultaten springen de volgende zes woningtypen naar voren als woningtypen die relatief ongunstig scoren:

- type 10 eengezinshuur 1980 - heden, > 600 gulden, 4 kamers;
- type 11 portiekhuur 1950 - 1970, < 350 gulden, 2/3 kamers, geen lift;
- type 12 portiekhuur 1970 - heden, 350 - 450 gulden, 3 kamers, geen lift;
- type 13 galerijhuur 1960 - 1970, < 350 gulden, 4 kamers, lift;
- type 15 galerijhuur 1960 - heden, 350 - 450 gulden, gerenov., 4 kamers, lift;
- type 16 galerijhuur 1960 - heden > 450 gulden, 4 kamers, lift.

De variabelen waarop veel van deze woningtypen ongunstig scoren zijn:

- slecht algemeen imago;
- hoge verhuigeneidheid;
- hoge mutatiegraad;
- hoog huurdervingspercentage;
- hoge onderhoudskosten;
- veel vraag naar kwaliteitsmaatregelen.

In tabel 3.5 zijn voor de woningtypen die niet zo goed uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, het percentage huishoudens dat kwaliteitsmaatregelen wenst en het percentage dat daarvoor extra huur wil betalen, naast elkaar gezet. Het blijkt dat met name bij de huishoudens die het galerijtype 13 bewonen, de bereidheid om extra huur te betalen groot is.

De bovengenoemde woningtypen die extra aandacht vragen, vergen vaak de volgende kwaliteitsmaatregelen (tabel 3.6):

- vernieuwing sanitair;
- vernieuwing keuken;
- geluids- en warmte-isolatie;
- vernieuwing van kozijnen en deuren.

Ten slotte wordt met name door de bewoners van de galerijtypen 15 en 16 veel gevraagd om inbraakbeveiliging.

Tabel 3.5 Woningtypen die relatief ongunstig scoren, onderscheiden naar kwaliteitsmaatregelen en bereidheid om extra huur te betalen voor de kwaliteitsmaatregelen (in %).

woningtype	kwaliteitsmaatregelen	extra huur
10 eengezinshuur 1980-heden >600	74,0	10,8
11 portiek 1950-1970 <350	64,0	43,8
12 portiek 1970-heden 350-450	53,8	42,9
13 galerij 1960-1970 <350	69,2	66,7
15 galerij 1960-heden 350-450	68,4	46,2
16 galerij 1960-heden >450	49,1	48,2

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 3.6 Gewenste maatregelen ter verbetering van de woning, onderscheiden naar woningtypen die extra aandacht behoeven (in %)

woning- type	geluids- isolatie	warmte- isolatie	sanitair vern.	keuken vern.	wanden, kozijnen plafonds	entree afsluit.	inbraak- beveil.	lift afsluiten	berging afsluiten
10	40,5	*	24,3	21,6	*	*	21,6	*	*
11	34,4	37,5	37,5	31,3	31,3	28,3	*	*	21,9
12	42,9	*	*	28,6	*	-	*	*	*
13	61,1	50,0	55,6	55,6	*	22,2	27,8	*	*
15	30,8	30,8	53,8	23,1	53,8	30,8	23,1	46,2	-
16	33,3	29,6	37,0	37,0	*	27,0	33,3	40,7	*

* = < 20% - = 0

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

- Veranschaulichung
 - Veranschaulichung
 - Veranschaulichung
 - Veranschaulichung

Die folgenden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen
 Verfahren zur Berechnung der

Tabelle 1: Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen
 Verfahren zur Berechnung der

Verfahren	Ergebnis
Verfahren 1	100
Verfahren 2	100
Verfahren 3	100
Verfahren 4	100
Verfahren 5	100
Verfahren 6	100
Verfahren 7	100
Verfahren 8	100
Verfahren 9	100
Verfahren 10	100

Die folgenden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen

Tabelle 2: Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen
 Verfahren zur Berechnung der

Verfahren	Ergebnis
Verfahren 1	100
Verfahren 2	100
Verfahren 3	100
Verfahren 4	100
Verfahren 5	100
Verfahren 6	100
Verfahren 7	100
Verfahren 8	100
Verfahren 9	100
Verfahren 10	100

Die folgenden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen

Die folgenden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Berechnungen für die verschiedenen

BUURTCOMBINATIES

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksresultaten van de verschillende Tilburgse buurten weergegeven. De buurten worden voorzien van een eigen profiel. Het doel hiervan is te achterhalen op welke variabelen de buurten relatief ongunstig scoren.

De kenmerken en variabelen die aan de orde komen zijn: buurtkenmerken volgens de STRW-wijkindeling, bewonerskenmerken, waardering van de bewoners (rapportcijfer), algemeen imago, verhuisgeneigdheid, gewenste kwaliteitsmaatregelen, achteruitgang van de woonomgeving, huurderiving, mutatiegraad en onderhoudskosten per woning.

Voor elke buurt zijn de resultaten gegroepeerd. De resultaten uit de woonbehoefte- en woonbeeldenenquête zijn echter ook terug te vinden in de tabellen 4.1 tot en met 4.6. De genoemde tabellen worden niet apart besproken.

Vanuit de STRW¹-wijkindeling in Tilburg zijn de 24 Tilburgse wijken geclusterd tot 12 buurtbeelden². In eerste instantie ging het om 13 buurtbeelden. Maar vanwege te geringe celvulling zijn de buurten Oud en Nieuw Groenewoud samengevoegd. In het woon- en buurtbeeldenonderzoek zijn uiteindelijk de volgende buurtbeelden onderscheiden:

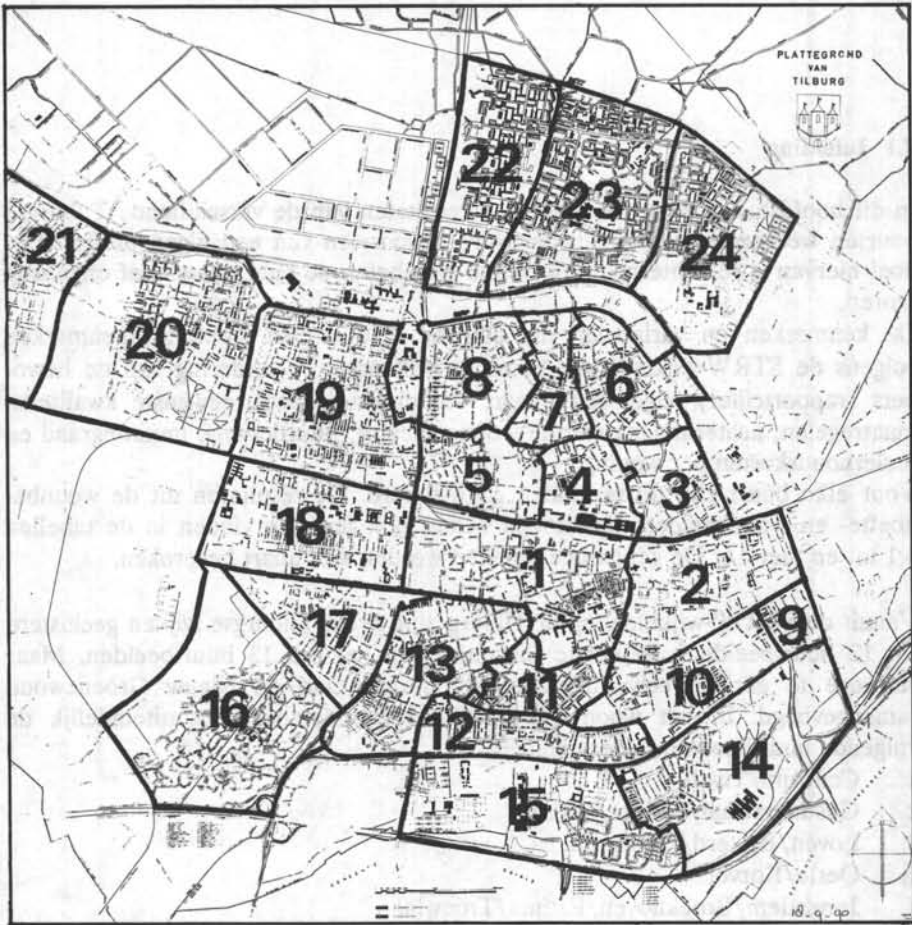
1. Centrum/Tivoli
2. Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt
3. Loven/Besterd/Hoefstraat
4. Oerle/Korvel
5. Jeruzalem/Broekhoven/Fatima/Trouwlaan
6. Oud en Nieuw Groenewoud
7. Stokhasselt

¹ Wijkindeling die de Stichting Tilburgse Registratie Woningzoekenden hanteert

² Dit is gebeurd in nauw overleg met de begeleidingscommissie.

- 8. Heikant/Quirijnstok
- 9. Reeshof
- 10. 't Zand/Wandelbos
- 11. de Reit
- 12. Blaak/Zorgvlied

Figuur 4.1 De STRW-wijkindeling



- | | | | |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| 1 Centrum | 7 Goirke | 13 Korvel | 19 't Zand |
| 2 Tivoli | 8 Hasselt | 14 Oud Groenewoud | 20 Wandelbos |
| 3 Loven | 9 Jeruzalem | 15 Nw. Groenewoud | 21 Reeshof |
| 4 Besterd | 10 Broekhoven/Fatima | 16 Blaak | 22 Stokhasselt |
| 5 Gasthuisstraat | 11 Trouwlaan e.o. | 17 Zorgvlied | 23 Heikant |
| 6 Hoefstraat | 12 Oerle | 18 Reit | 24 Quirijnstok |

Tabel 4.1 Buurtcombinaties onderscheiden naar leeftijd (% horizontaal)

buurtcombinaties	leeftijd (jaar)		
	15-34	35-54	55+
1 Centrum/Tivoli	39,2	22,7	38,1
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	30,2	43,0	26,7
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	26,7	34,9	38,4
4 Oerle/Korvel	22,4	43,3	34,3
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	37,8	36,6	25,6
6 Oud/Nieuw Groenewoud	15,7	45,1	39,2
7 Stokhasselt	29,3	31,0	39,7
8 Heikant/Quirijnstok	20,9	39,6	39,6
9 Reeshof	53,1	36,7	10,2
10 't Zand/Wandelbos	17,8	27,4	54,8
11 de Reit	37,2	23,3	39,5
12 Blaak/Zorgvlied	20,0	46,7	33,3
Tilburg	28,0	35,0	37,0

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 4.2 Buurtcombinaties onderscheiden naar huishoudensgrootte (% horizontaal)

buurtcombinaties	huishoudensgrootte		
	1 pers.	2 pers.	≥ 3 pers.
1 Centrum/Tivoli	54,1	24,5	21,4
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	34,5	27,6	37,9
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	31,4	30,2	38,4
4 Oerle/Korvel	26,5	26,5	47,1
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	29,3	31,7	39,0
6 Oud/Nieuw Groenewoud	25,5	31,4	43,1
7 Stokhasselt	12,3	35,1	56,6
8 Heikant/Quirijnstok	15,2	44,6	40,2
9 Reeshof	10,2	32,7	57,1
10 't Zand/Wandelbos	29,9	44,2	25,9
11 de Reit	41,9	30,2	27,9
12 Blaak/Zorgvlied	17,8	33,3	48,9
Tilburg	28,5	33,8	37,6

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 4.3 Buurtcombinaties onderscheiden naar huishoudinkomen (% horizontaal)

buurtcombinaties	huishoudensinkomen (gld/mnd)				
	< 1835	1835-2500	2500-3500	3500-4500	> 4500
1 Centrum/Tivoli	48,9	20,0	17,8	10,0	3,3
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	49,4	29,4	12,9	7,1	1,2
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	39,0	32,5	16,9	9,1	2,6
4 Oerle/Korvel	45,9	26,2	23,0	4,9	-
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	46,7	21,3	20,0	8,0	4,0
6 Oud/Nieuw Groenewoud	62,5	22,9	6,3	6,3	2,1
7 Stokhasselt	25,9	35,2	24,1	9,3	5,6
8 Heikant/Quirijnstok	27,7	40,6	15,8	10,9	5,0
9 Reeshof	25,0	16,7	22,9	25,0	10,4
10 't Zand/Wandelbos	36,7	28,1	18,8	9,4	7,0
11 de Reit	63,4	19,5	7,3	4,9	4,9
12 Blaak/Zorgvlied	17,9	23,1	7,7	23,1	28,2
Tilburg	40,5	27,4	16,8	10,0	5,3

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 4.4 Buurtcombinaties onderscheiden naar buurtwaardering

buurtcombinaties	buurtwaardering	
	rapportcijfer	plaats in hiërarchie
1 Centrum/Tivoli	7,1	3
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	6,7	6
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	7,1	5
4 Oerle/Korvel	6,7	11
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	6,9	13
6 Oud/Nieuw Groenewoud	6,7	12/9
7 Stokhasselt	6,6	10
8 Heikant/Quirijnstok	7,2	7
9 Reeshof	7,0	8
10 't Zand/Wandelbos	7,2	1
11 de Reit	7,0	4
12 Blaak/Zorgvlied	7,8	2
Tilburg	7,0	n.v.t.

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 4.5 Buurtcombinaties onderscheiden naar buurtkwaliteit (in %)

buurtcombinaties	buurtkwaliteit	
	achteruitgang buurt	kwaliteitsverbetering
1 Centrum/Tivoli	18,4	55,1
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	28,7	55,2
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	26,7	50,0
4 Oerle/Korvel	44,1	47,1
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	26,8	54,9
6 Oud/Nieuw Groenewoud	29,4	54,9
7 Stokhasselt	44,8	60,3
8 Heikant/Quirijnstok	32,1	35,7
9 Reeshof	18,4	65,3
10 't Zand/Wandelbos	34,0	37,4
11 de Reit	30,2	34,9
12 Blaak/Zorgvlied	17,8	35,6
Tilburg	29,7	47,8

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991

Tabel 4.6 Buurtcombinaties onderscheiden naar verhuisgeneigdheid (in %)

buurtcombinaties	verhuisgeneigdheid	
	zeker	zeker + evt.
1 Centrum/Tivoli	20,4	43,9
2 Gasthuisstr./Goirke/Hasselt	19,5	33,3
3 Loven/Besterd/Hoefstraat	18,6	31,4
4 Oerle/Korvel	19,1	33,8
5 Jeru./Broekh./Trouwlaan	19,5	30,5
6 Oud/Nieuw Groenewoud	11,8	31,4
7 Stokhasselt	20,7	46,6
8 Heikant/Quirijnstok	23,2	39,3
9 Reeshof	18,4	34,7
10 't Zand/Wandelbos	20,4	46,7
11 de Reit	20,9	39,5
12 Blaak/Zorgvlied	11,1	35,5
Tilburg	19,3	38,1

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg, 1991



4.2 BUURTCOMBINATIE 1 CENTRUM/TIVOLI



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Centrum	Tivoli
scholen	+	+/-
winkels	++	+
parken/groen	-	+
speelgelegenheid	-	+
openbaar vervoer	++	+
overlast doorgaand verkeer	-	+
autobereikbaarheid	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	+
totaal aantal woningen	4.659	2.691
woningtypen		
% eengezins	35	82
% portiekflats	24	10
% galerijflats	34	6
bouwperiode	35	62
% vooroorlogs		
% 1946 - 1960	1	4
% 1961 - 1970	11	1
% 1971 - 1980	26	3
% 1981 - 1989	28	30
eigendom	28	1
% koop		
% corporatiebezit	33	14

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht
+ = goed - = slecht

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercuur

Centrum/Tivoli

% huurderiving (1990)	0,93
% mutatiegraad (1989)	9,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	269
rapportcijfer (1991)	7,1
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	3
% verhuisgeneigdheid (1991)	44
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	18
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	55

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In het Centrum/Tivoli vinden we zowel eengezinshuizen als middelhoogbouw (portiek- en galerijflats). Twee bouwperiodes overheersen: vooroorlogs en stadsvernieuwing na 1970. Ongeveer 23% van de woningvoorraad is in het bezit van woningcorporaties. Woonstad heeft in deze buurt 11% van haar woningbezit staan, SVW 9%, TBV 5% en VVT 1%.

De huurderiving ligt in 1990 boven het Tilburgse gemiddelde, namelijk op 0,93%. De mutatiegraad is in 1989 gemiddeld 9,4% en de onderhoudskosten komen op 269 gulden per woning.

In de buurt zijn de alleenstaanden in de meerderheid. De hoge verhuisgeneigdheid (44%) is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de wooncarrière. Bijna 40% van de huishoudens is tussen de 15 en 34 jaar oud, 38% boven de 55 jaar en 23% tussen de 35 en 54 jaar. De inkomens van de huishoudens liggen niet erg hoog: bijna 50% moet rondkomen met een netto maandinkomen van minder dan 1835 gulden.

De buurtcombinatie wordt door de bewoners goed gewaardeerd met een 7,1 en staat hoog (3de positie) in de buurtbeeldenhiërarchie. Een relatief klein percentage inwoners (18%) is van mening dat de buurt erop achteruit is gegaan; toch wenst 55% kwaliteitsmaatregelen. Veel genoemde maatregelen zijn:

- verbeteren groenvoorzieningen;
- verbeteren voorzieningen voor kinderen en jongeren;
- beter schoonhouden van de woonomgeving;
- bestrijding van het vandalisme.

In 1990 blijkt met name in het Centrum de kleine criminaliteit van invloed te zijn geweest op de verhuisgeneigdheid. De verhuisgeneigdheid is hoger dan gemiddeld, namelijk 44% zeker/eventueel.

De buurtcombinatie scoort onvoldoende op de aanwezigheid van groen- en speelvoorzieningen en parkeergelegenheden.



4.3 BUURTCOMBINATIE 2

GASTHUISSTR./GOIRKE/HASSELT



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Gasthuisstraat	Goirke	Hasselt
scholen	+/-	+	-
winkels	++	+	+
parken/groen	+/-	+/-	+/-
speelgelegenheid	+/-	+/-	+/-
openbaar vervoer	+	+	+
overlast doorgaand verkeer	+	+	+
autobereikbaarheid	+	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	+	+
totaal aantal woningen	2.017	1.633	2.477
woningtypen			
% eengezins	79	80	71
% portiekflats	14	9	11
% galerijflats	1	6	5
bouwperiode			
% vooroorlogs	52	52	25
% 1946-1960	21	14	35
% 1961-1970	6	3	5
% 1971-1980	6	8	3
% 1981-1989	15	22	32
eigendom			
% koop	50	53	31
% corporatiebezit	35	34	63

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht
 + = goed - = slecht

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt

% huurderiving (1990)	0,85
% mutatiegraad (1989)	11
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	321
rapportcijfer (1991)	6,7
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	6
% verhuisgeneigdheid (1991)	33
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	29
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	55

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In de buurtcombinatie Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt vinden we veel vooroorlogse eengezinshuizen en een beperkt aantal portiekwoningen. Vanaf 1980 zijn er een aantal stadsvernieuwingsprojecten gestart. Met name in Hasselt is een groot deel van de woningvoorraad (63%) in handen van de woningcorporaties. In Gasthuisstraat en Goirke ligt dit percentage rond de 35%.

Voor de Woonstad heeft een groot deel van haar bezit in deze buurtcombinatie (14%) staan. Voor TBV is dit 13%, voor VVT 6% en voor SVW 5%.

Het huurderivingspercentage in deze buurtcombinatie ligt in 1990 boven het Tilburgse gemiddelde van 0,85%, namelijk 0,91%. Ook de mutatiegraad ligt boven het Tilburgse gemiddelde: in 1989 is dit 11%. De onderhoudskosten komen in 1990 op 321 gulden per woning.

In deze buurt wonen relatief veel jonge alleenstaanden en drie- of meerpersoonshuishoudens. Het huishoudensinkomen is laag; 49% heeft een inkomen van minder dan 1835 gulden netto per maand.

De buurt behoort tot de buurten die door de bewoners minder dan gemiddeld worden gewaardeerd. De bewoners geven de buurt een 6,7. Het algemene imago is daarentegen redelijk; de buurt staat op de 6de positie in de buurtbeeldenhiërarchie. Met name door de alleenstaanden (in alle leeftijdsklassen) wordt de buurt goed gewaardeerd: de buurtcombinatie komt bij alle leeftijden voor in het rijtje van de vijf meest gewaardeerde buurten.

Wat betreft de vraag naar kwaliteitsmaatregelen scoort de buurt echter boven het Tilburgs gemiddelde: 55% van de zelfstandig wonende huishoudens wenst verbeteringen aan de woonomgeving. Ongeveer 29% van de bewoners vindt dat de buurt er de laatste jaren op achteruit is gegaan.

Wat betreft groenvoorzieningen, speelvoorzieningen voor kinderen, aanwezigheid buurthuizen en parkeergelegenheid scoort de buurt onder het Tilburgse gemiddelde. Ook hebben de bewoners meer dan gemiddeld te maken met overlast in de buurt. De overlast varieert van vervuilde straten, diefstal tot doorgaand verkeer.

De verhuisgeneigdheid (33%) ligt onder het Tilburgse gemiddelde van 38%.



4.4 BUURTCOMBINATIE 3

LOVEN/BESTERD/HOEFSTRAAT



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Loven	Besterd	Hoefstraat
scholen	-	+	+/-
winkels	+/-	+/-	+
parken/groen	+/-	+	-
speelgelegenheid	+	+/-	+
openbaar vervoer	+	+	+
overlast doorgaand verkeer	+	+	+
autobereikbaarheid	+	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	+	+
totaal aantal woningen	2.022	1.283	2.687
woningtypen			
% cengezins	85	79	87
% portiekflats	6	7	5
% galerijflats	3	3	3
bouwperiode			
% vooroorlogs	82	65	65
% 1946-1960	1	3	21
% 1961-1970	0	1	2
% 1971-1980	8	4	7
% 1981-1989	9	28	5
eigendom			
% koop	59	48	44
% corporatiebezit	20	38	39

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht
 + = goed - = slecht

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Loven/Besterd/Hoefstraat

% huurdering (1990)	0,52
% mutatiegraad (1989)	7,3
onderhoudskosten (hele gulden) per woning (1990)	249
rapportcijfer (1991)	7,1
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	5
% verhuisgeneigdheid (1991)	31
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	27
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	50

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In deze buurt staan veel eengezinshuizen en een beperkt aantal portiekflats. Een groot deel van de woningen is vooroorlogs en ook zijn een aantal stadsvernieuwingsprojecten uitgevoerd. Ongeveer een derde van de woningvoorraad is in handen van de woningcorporaties. Zo heeft VVT in deze buurtcombinatie 13% van haar bezit staan, SVW 8%, Woonstad 3% en TBV 2%.

De huurdering (0,52%), de mutatiegraad (7,3%) en de onderhoudskosten per woning (249 gulden) liggen ruim onder het Tilburgse gemiddelde.

In de buurtcombinatie wonen relatief veel ouderen (38%) en eenpersoons- en drie- of meerpersoonshuishoudens. Ongeveer 72% van de huishoudens heeft een inkomen van minder dan 2500 gulden netto per maand.

Deze buurt scoort over het algemeen gemiddeld; geen hoge uitschieters naar boven, maar ook niet naar beneden. De buurt wordt zowel door de bewoners als de andere huishoudens in Tilburg goed gewaardeerd. De buurtbewoners geven de buurtcombinatie een 7,1 en de huishoudens in Tilburg plaatsen de buurt op de 5de plaats in de buurtbeeldenhiërarchie. De buurt scoort wat betreft kwaliteitsverbeteringen in negatieve zin boven het Tilburgse gemiddelde; 50% van de huishoudens wenst kwaliteitsverbeteringen. Verder is 27% van de huishoudens van mening dat de woonomgeving er de laatste jaren op achteruit is gegaan.

Behalve op de aanwezigheid van buurthuizen, scoort de buurt op alle voorzieningen gemiddeld zwak. Iets meer dan gemiddeld ondervinden de huishoudens last van vervuilde straten, groepen jongeren, doorgaand verkeer en druggebruikers. De verhuisgeneigdheid ligt met 31% onder het Tilburgse gemiddelde.



4.5 BUURTCOMBINATIE 4 OERLE/KORVEL



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Oerle	Korvel
scholen	++	+
winkels	+	+
parken/groen	+	-
speelgelegenheid	+	+
openbaar vervoer	+	+
overlast doorgaand verkeer	+/-	+
autobereikbaarheid	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	+
totaal aantal woningen	2.334	3.598
woningtypen		
% eengezins	49	73
% portiekflats	21	19
% galerijflats	11	1
bouwperiode		
% vooroorlogs	16	48
% 1946-1960	60	19
% 1961-1970	13	2
% 1971-1980	6	19
% 1981-1989	5	11
eigendom		
% koop	23	38
% corporatiebezit	60	41

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht
 + = goed - = slecht

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Oerle/Korvel

% huurdering (1990)	1,72
% mutatiegraad (1989)	13,6
onderhoudskosten (hele gulden) per woning (1990)	247
rapportcijfer (1991)	6,7
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	11
% verhuisgeneigdheid (1991)	34
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	44
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	47

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In Oerle/Korvel staan overwegend eengezinshuizen, redelijk veel portiekflats en een beperkt aantal galerijflats. Een aanzienlijk deel van de woningen is voor de Tweede Wereldoorlog en in de periode 1946 - 1960 gebouwd. In deze buurtcombinatie staat 22% van het woningbezit van TBV, 14% van VVT, 9% van de Woonstad en 3% van SVW. De buurt heeft het hoogste huurderingspercentage (1,72). De buurt is niet populair en de woningen blijken dan ook moeilijk verhuurbaar te zijn. Ook de mutatiegraad is hoog; 13,6%. De onderhoudskosten per woning stijgen, maar liggen nog onder het Tilburgse gemiddelde; in 1988 ging het om 197 gulden per woning, in 1990 om 247 gulden.

In deze buurt wonen veel drie- en meerpersoonshuishoudens (47%). Ongeveer 27% van de huishoudens is alleenstaand en eveneens 27% voert een tweepersoonshuishouden. De leeftijdsklasse van 35 tot 54 jaar is met 43% het best vertegenwoordigd, 34% is ouder dan 55 jaar en 22% tussen de 15 en 34 jaar. Veel huishoudens beschikken over een laag netto maandinkomen van minder dan 1835 gulden (45%). Daarentegen beschikt een hoger percentage dan gemiddeld over een maandinkomen van 2500 tot 3500 gulden (23%).

Oerle/Korvel is een buurt die zowel bij de eigen bewoners (rapportcijfer 6,7) als bij de bewoners van andere Tilburgse buurten niet zo goed scoort (11de plaats in de buurtbeeldenhiërarchie). Het merendeel van de woningvoorraad is in het bezit van de woningcorporaties.

Een zorgwekkend percentage bewoners (44%) vindt dat de buurt de laatste twee jaar afglijdt naar een lager niveau. Ruim 47% van de bewoners wenst dat de woonomgeving wordt verbeterd. In 1990 was de achteruitgang van de buurt een belangrijk verhuismotief. Veel genoemd zijn: kleine criminaliteit en overlast van buurtbewoners.

Het verhuisgeneigdhedpercentage ligt echter wel onder het gemiddelde.

Op bijna alle voorzieningen scoort de buurt slechter dan het gemiddelde. Ook ondervinden de bewoners meer dan gemiddeld hinder van diverse vormen van overlast: diefstal, vernielingen en andere vormen van criminaliteit. Hieruit volgt dat veel bewoners zich onveilig voelen.



4.6 BUURTCOMBINATIE 5

JERUZALEM/BROEKHOVEN/ TROUWLAAN



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Jeruzalem	Broekhoven	Trouwlaan
scholen	+/-	+	-
winkels	+	+/-	+
parken/groen	+	+/-	-
speelgelegenheid	+	+	+
openbaar vervoer	+	+	+
overlast doorgaand verkeer	+	+	+
autobereikbaarheid	+	+/-	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	+	+
totaal aantal woningen	436	2.252	2.130
woningtypen			
% eengezins	71	77	88
% portiekflats	29	14	2
% galerijflats	-	2	6
bouwperiode			
% vooroorlogs	-	52	65
% 1946-1960	100	19	10
% 1961-1970	-	1	3
% 1971-1980	-	7	6
% 1981-1989	-	21	15
eigendom			
% koop	-	48	34
% corporatiebezit	100	31	48

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0
Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Jeruzalem/Broekhoven/Trouwlaan

% huurdering (1990)	0,88
% mutatiegraad (1989)	8,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	483
rapportcijfer (1991)	6,9
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	13
% verhuisgeneigdheid (1991)	31
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	27
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	55

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In de buurtcombinatie Jeruzalem/Broekhoven/Trouwlaan staan overwegend eengezinshuizen. Tevens staan hier een aantal portiekflats. Alle woningen zijn corporatiebezit en gebouwd in de periode 1946-1960. In Broekhoven en Trouwlaan is het merendeel van de woningen vooroorlogs. Hier is ongeveer 40% corporatiebezit. VVT heeft in deze buurtcombinatie 19% van haar bezit staan, de Woonstad en TBV ieder 5% en SVW 2%.

Het huurderingspercentage (0,88) ligt in 1990 boven het Tilburgse gemiddelde. De mutatiegraad daarentegen ligt onder het Tilburgse gemiddelde. De onderhoudskosten per woning zijn in 1990 extreem hoog: 483 gulden per woning.

In de buurtcombinatie wonen veel twee- en drie- of meerpersoonshuishoudens in de leeftijdsklassen van 15-34 jaar (38%) en 35-54 jaar (37%). Ongeveer 47% beschikt over een netto maandinkomen van minder 1835 gulden.

De buurtbewoners waarderen de buurt redelijk goed (rapportcijfer 6,9), maar in de buurtbeeldenhiërarchie staat de buurt bij alle huishoudentypen, met uitzondering van de alleenstaanden van 15 tot 54 jaar, op de laatste plaats.

De verhuisgeneigdheid is relatief laag (31% zeker/eventueel).

De buurt beschikt over het hoogste percentage bewoners dat vindt dat de buurt er de laatste twee jaar op vooruit is gegaan (20%). Slechts 27% van de bewoners is van mening dat de buurt er op achteruit is gegaan. Wel wenst 55% dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Wat betreft de voorzieningen blijkt de buurtcombinatie een aantal minpunten te hebben: te weinig speelvoorzieningen voor kinderen, te weinig scholen, parkeergelegenheid en haltes voor het openbaar vervoer.

Een relatief hoog percentage (26%) van de bewoners voelt zich onveilig in de buurt.

De verhuisgeneigdheid (31%) ligt onder het Tilburgse gemiddelde.



4.7 BUURTCOMBINATIE 6

OUD EN NIEUW GROENEWOUD



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Oud Groenewoud	Nieuw Groenewoud
scholen	+/-	+
winkels	+/-	-
parken/groen	+	+
speelgelegenheid	+	+
openbaar vervoer	+	+
overlast doorgaand verkeer	+/-	+/-
autobereikbaarheid	+/-	+
stadsvernieuwing/renovatie	+	?
totaal aantal woningen	1.502	1.272
woningtypen		
% cengezins	93	73
% portiekflats	-	26
% galerijflats	-	-
bouwperiode		
% vooroorlogs	24	6
% 1946-1960	64	4
% 1961-1970	4	3
% 1971-1980	5	87
% 1981-1989	3	0
eigendom		
% koop	36	22
% corporatiebezit	56	76

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente en Mercurius

Oud en Nieuw Groenewoud

% huurderving (1990)	0,98
% mutatiegraad (1989)	8,0
onderhoudskosten (hele gulden) per woning (1990)	268
rapportcijfer (1991)	6,7
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	9/12
% verhuisgeneigdheid (1991)	31
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	30
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	55

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In de buurtcombinatie staan voornamelijk eengezinshuizen. De huizen in Oud Groenewoud zijn een stuk ouder dan in Nieuw Groenewoud. Zij zijn voornamelijk gebouwd in de periode 1946 - 1960. In Nieuw Groenewoud is de bouwperiode 1970-1980. In deze laatste periode zijn in Nieuw Groenewoud ook een aantal portiekflats gebouwd. Het merendeel van de woningen is corporatiebezit. In de buurtcombinatie staat ongeveer 7% van het woningbezit van SVW, eveneens 7% van VVT, 6% van TBV en 5% van de Woonstad.

De onderhoudskosten per woning zijn gedaald van 343 gulden in 1989 naar 268 gulden in 1990. De mutatiegraad (8,0) ligt onder het gemiddelde en de huurder-ving (0,98) net daar boven.

In Groenewoud wonen veel gezinnen met een laag netto maandinkomen (63% minder dan 1835 gulden per maand). De meeste huishoudens zijn tussen de 35 en 54 jaar oud (45%). Bijna 40% is ouder dan 55 jaar. De meeste huishoudens bestaan uit meer dan twee personen (43% drie- of meerpersoons, 31% tweepersoons, 27% alleenstaand).

De waardering van de huishoudens voor de buurtcombinatie is redelijk (rapportcijfer 6,7). Het algemene imago van de buurtcombinatie is niet bijzonder florissant. De buurten zijn in de buurtbeeldenhiërarchie afzonderlijk beoordeeld. Nieuw Groenewoud (9de positie) wordt hoger gewaardeerd dan Oud Groenewoud (12de positie).

Van de huishoudens in Groenewoud is 30% van mening dat de buurt er de laatste jaren op achteruit is gegaan. Ruim 55% van de huishoudens acht kwaliteitsmaatregelen noodzakelijk.

In 1990 was de achteruitgang van de buurt met name in Nieuw Groenewoud een verhuismotief van betekenis. De verhuisgeneigdheid (31%) ligt echter onder het Tilburgse gemiddelde.

De buurtcombinatie scoort op alle voorzieningen gemiddeld goed. Men onder- vindt hier echter relatief meer last van diefstal, vernielingen, groepen jongeren, autoknutselaars en andere buurtbewoners dan in andere buurten.



4.8 BUURT 7 STOKHASSELT



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling

Stokhasselt

scholen	+/-
winkels	+
parken/groen	+
speelgelegenheid	+
openbaar vervoer	+
overlast doorgaand verkeer	+/-
autobereikbaarheid	+
stadsvernieuwing/renovatie	+/-
totaal aantal woningen	2.963
woningtypen	
% eengezins	44
% portiekflats	-
% galerijflats	45
bouwperiode	
% vooroorlogs	-
% 1946-1960	0
% 1961-1970	82
% 1971-1980	18
% 1981-1989	-
eigendom	
% koop	17
% corporatiebezit	82

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Stokhasselt

% huurderving (1990)	0,49
% mutatiegraad (1989)	7,3
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	413
rapportcijfer (1991)	6,6
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	10
% verhuisgeneigdheid (1991)	47
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	45
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	60

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

De bebouwing in Stokhasselt bestaat uit eengezinshuizen en galerijflats. De woningen zijn gebouwd in de periode van 1960-1980. Ruim 80% van de woningen is in het bezit van de woningcorporaties. In de buurt staat 15% van het woningbezit van SVW, 11% van de Woonstad en 4% van VVT. TBV bezit geen woningen in deze buurt.

De huurderving in Stokhasselt is in 1990 met 0,49% bijzonder laag. In 1989 was dit nog 1,86%. Ook de mutatiegraad (7,3) is in 1989 laag. De onderhoudskosten per woning in 1990 (413 gulden) zijn ten opzichte van 1989 gedaald, maar liggen nog steeds ruim boven het gemiddelde.

De inwoners van Stokhasselt zijn redelijk verdeeld over de drie leeftijdsklassen; de driepersoonshuishoudens (57%) zijn in de meerderheid. Ongeveer 40% van de bewoners verdient meer dan 2500 gulden netto per maand.

Stokhasselt is de enige buurt in dit onderzoek, met een lage buurtwaardering (rapportcijfer 6,6, 10de positie in de buurtbeeldenhiërarchie) en een hoog percentage inwoners dat achteruitgang van de buurt signaleert (45%) en vraagt om kwaliteitsmaatregelen van de woonomgeving (60%), en voorts met een hoge verhuisgeneigdheid (47%).

Op de aanwezigheid van voorzieningen scoort de buurt echter buitengewoon goed. Dit maakt van Stokhasselt de slechtst gewaardeerde buurt met het hoogste voorzieningenniveau. De bewoners ondervinden verder veel last van lawaai, stank, criminaliteit, jongeren en autoknutselaars. Bijna een kwart voelt zich onveilig in de buurt. Veel genoemde maatregelen om de woonomgeving te verbeteren zijn:

- verbeteren groenvoorzieningen;
- aanbrengen van buurtvoorzieningen voor kinderen en jongeren;
- beter schoonhouden van de woonomgeving;
- bestrijding vandalisme.

Ook blijkt dat in 1990 de buurt een belangrijk verhuismotief was. Veel genoemde klachten hadden betrekking op de achteruitgang van de buurt, kleine criminaliteit, overlast van de buurtbewoners en (als enige buurt) vervuiling en verloederings.



4.9 BUURTCOMBINATIE 8 HEIKANT/QUIRIJNSTOK



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Heikant	Quirijnstok
scholen	+/-	+
winkels	+	+/-
parken/groen	+/-	+
speelgelegenheid	+	+
openbaar vervoer	+	+
overlast doorgaand verkeer	+/-	+/-
autobereikbaarheid	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+/-	+/-
totaal aantal woningen	4.920	1.926
woningtypen		
% cegezins	49	55
% portieckflats	2	8
% galerijflats	42	37
bouwperiode		
% vooroorlogs	2	0
% 1946-1960	0	0
% 1961-1970	50	12
% 1971-1980	46	84
% 1981-1989	2	4
eigendom		
% koop	24	30
% corporatie	69	59

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercur

Heikant/Quirijnstok	
% huurderving (1990)	0,83
% mutatiegraad (1989)	10,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	489
rapportcijfer (1991)	7,2
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	7
% verhuisgeneidheid (1991)	39
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	32
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	36

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In Heikant/Quirijnstok worden de eengezinshuizen afgewisseld met galerijflats. De huizen zijn gebouwd in de periode 1960 - 1980. Hiervan is 60% in eigendom van de woningcorporaties. In de buurtcombinatie staat 27% van het woningbezit van SVW, 18% van TBV en 14% van Woonstad. VVT heeft hier geen woningen staan.

De onderhoudskosten per woning zijn de hoogste van heel Tilburg, namelijk 489 gulden per woning. Ook in 1988 (434 gulden) en 1989 (442 gulden) lagen de kosten al boven het gemiddelde. De huurderving (0,83%) ligt in 1990 net onder en de mutatiegraad (10,4%) in 1989 net boven het Tilburgse gemiddelde.

In Heikant/Quirijnstok wonen veel tweepersoons- (45%) en drie- of meerpersoonshuishoudens (40%). De leeftijdsklassen van 35 tot 54 (40%) en 55 jaar en ouder (40%) zijn het meest gevuld. Ongeveer 40% van de huishoudens beschikt over een netto maandinkomen van 1835 tot 2500 gulden.

Het algemene imago van Heikant/Quirijnstok is niet uitgesproken goed, maar ook zeker niet slecht; in de buurtbeeldenhiërarchie staat de buurtcombinatie op de 7de positie. De waardering van de buurtbewoners is relatief hoog (rapportcijfer 7,2). De verhuisgeneidheid (39%) ligt net boven het Tilburgse gemiddelde. Ongeveer 32% van de zelfstandig wonende huishoudens is van mening dat de buurt er de laatste jaren op achteruit is gegaan en 36% acht kwaliteitsmaatregelen noodzakelijk. Veel genoemde buurtverbeteringen zijn:

- verbeteren groenvoorzieningen;
- verbeteren voorzieningen voor kinderen en jongeren;
- beter schoonhouden van de woonomgeving;
- bestrijding van het vandalisme.

In 1990 blijkt de buurt een verhuismotief te zijn geweest. Veel genoemde klachten waren: achteruitgang buurt (met name in Heikant), kleine criminaliteit en overlast van buurtbewoners. Uit de woonbehoefte-enquête kwam de overlast echter niet zo duidelijk naar voren.

De buurt scoort op veel voorzieningen ver boven het Tilburgse gemiddelde. Wat betreft groen-, speel- en winkelvoorzieningen komt de buurt zelfs als beste uit de bus.



4.10 BUURT 9 REESHOF



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling

Reeshof

scholen	+/-
winkels	+
parken/groen	+
speelgelegenheid	+
openbaar vervoer	+
overlast doorgaand verkeer	+
autobereikbaarheid	+
stadsvernieuwing/renovatie	n.v.t.
totaal aantal woningen	3.240
woningtypen	
% eengezins	89
% portiekflats	3
% galerijflats	5
bouwperiode	
% vooroorlogs	-
% 1946 - 1960	0
% 1961 - 1970	0
% 1971 - 1980	-
% 1981 - 1989	100
eigendom	
% koop	60
% corporatiebezit	29

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
+ = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercuur

Reeshof

% huurderving (1990)	0,83
% mutatiegraad (1989)	11,5
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	207
rapportcijfer (1991)	7,0
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	8
% verhuiscgenigheid (1991)	35
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	18
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	65

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

De woningvoorraad in Reeshof bestaat overwegend uit eengezinshuizen (89%), gebouwd na 1980 (woningtype 10). Ongeveer 29% van de woningen is in het bezit van de woningcorporaties. TBV en Woonstad hebben in deze buurt elk 5% van hun woningvoorraad staan, SVW 3% en VVT 1%.

De buurt kent een gemiddeld huurdervingspercentage (0,83%) en een tamelijk hoge mutatiegraad (11,5%). De onderhoudskosten per woning zijn de afgelopen jaren flink gestegen (van 142 gulden per woning in 1988 tot 207 gulden per woning in 1990).

In Reeshof wonen veel gezinnen (57% drie- of meerpersoonshuishoudens). Ruim 50% is jong (tussen de 15 en 34 jaar oud). De huishoudens beschikken over relatief hogere inkomens dan bewoners van andere buurten (35% verdient meer dan 3500 gulden netto per maand).

De buurt wordt over het algemeen door de bewoners positief beoordeeld (rapportcijfer 7,0) en ook het algemene imago is niet slecht (8de positie in de buurtbeeldenhiërarchie). De buurt scoort vooral bij de jongere tweepersoonshuishoudens goed. Ongeveer 65% van de bewoners zou willen dat de woonomgeving wordt verbeterd. Maatregelen die veel genoemd zijn:

- aanbrengen voorzieningen voor kinderen en jongeren;
- verbeteren groenvoorzieningen;
- verbeteren winkelvoorzieningen.

De verhuiscgenigheid ligt onder het Tilburgse gemiddelde en de buurt zelf lijkt in 1990 geen doorslaggevend verhuismotief te vormen. Het zijn met name de jongere kapitaalkrachtige huishoudens die verhuiscgenigd zijn.

Hoewel de kwaliteit van zowel de woningen als de buurt niet altijd even voordelig naar voren komt, lijken de verhuizingen veelal te zijn ingegeven door de wooncarrière. De jongeren willen hun positie op de woningmarkt verbeteren en begeven zich op de koopwoningenmarkt. De huren die voor de woningen worden betaald, liggen vrij hoog. De stap naar een koopwoning is voor hen financieel dan ook niet zo groot.

Wat betreft het voorzieningenniveau scoort de buurt niet bijzonder goed. Er wordt zwak gescoord op de groen- en speelvoorzieningen, parkeergelegenheid en de aanwezigheid van scholen, en slecht op de aanwezigheid van winkels, buurthuizen en openbaar vervoer.



4.11 BUURTCOMBINATIE 10

'T ZAND/WANDELBOS



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	't Zand	Wandelbos
scholen	+	+
winkels	+	+
parken/groen	+	+
speelgelegenheid	+	+
openbaar vervoer	+	+
overlast doorgaand verkeer	+/-	+/-
autobereikbaarheid	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	+/-	+/-
totaal aantal woningen	5.296	3.660
woningtypen		
% eengezins	51	59
% portiekflats	22	24
% galerijflats	22	24
bouwperiode		
% vooroorlogs	1	0
% 1946-1960	42	0
% 1961-1970	51	83
% 1971-1980	6	16
% 1981-1989	0	1
eigendom		
% koop	28	19
% corporatiebezit	51	68

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

't Zand/Wandelbos

% huurderving (1990)	0,66
% mutatiegraad (1989)	6,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	327
rapportcijfer (1991)	7,2
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	1
% verhuisgeneigdheid (1991)	47
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	34
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	37

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

In de buurtcombinatie 't Zand/Wandelbos staan zowel eengezinshuizen als portiek- en galerijflats, gebouwd in de periode 1950 - 1970. Het merendeel van de woningvoorraad is bezit van de woningcorporaties. TBV heeft in deze buurtcombinatie 20% van haar bezit staan, SVW 18%, VVT eveneens 18% en Woonstad 17%. De huurderving (0,66%) ligt in 1990 onder het gemiddelde. Ook de mutatiegraad (6,4) ligt in 1989 lager dan gemiddeld. De onderhoudskosten per woning liggen in 1990 onder het Tilburgse gemiddelde.

In de buurt wonen veel ouderen; 55% is ouder dan 55 jaar. Ruim 27% van de huishoudens is tussen de 35 en 54 jaar en 18% is tussen de 15 en 34 jaar oud. De tweepersoonshuishoudens zijn met 44% ruim in de meerderheid. Verder is 30% van de huishoudens alleenstaand en vormt 26% een drie- of meerpersoonshuishouden. Meer dan 60% van de huishoudens beschikt over een maandinkomen van minder dan 2500 gulden netto.

Behalve wat betreft de verhuisgeneigdheid van de bewoners, scoort de buurt over het algemeen positief op de verschillende onderzoekscomponenten. Zo beschikt de buurtcombinatie over het beste algemene imago van alle buurten (1ste positie in de buurtbeeldenhiërarchie). Bijna alle typen huishoudens en leeftijdsklassen plaatsen de buurt op de eerste positie. Ook de buurtbewoners zelf geven de buurt een hoge waardering (rapportcijfer 7,2). Ondanks de hoge waarderingen, heeft de buurtcombinatie het hoogste verhuisgeneigdhedsperscentage (47%) van heel Tilburg. Mogelijk betreft het hier voor een belangrijk deel de seniorenhuishoudens (55% van de huishoudens is 55 jaar of ouder) die kleiner willen gaan wonen. Van de zelfstandige huishoudens is 34% van mening dat de woonomgeving er de laatste twee jaar op achteruit is gegaan. Ongeveer 37% wenst kwaliteitsverbeteringen. Veel genoemde verbeteringen zijn betere buurtsamenstelling, verbetering groenvoorzieningen, beter schoonhouden woonomgeving, verbetering buurtvoorzieningen voor kinderen en opknappen bestrating.

De verhuisredenen van de huishoudens in Wandelbos in 1990, hadden relatief vaak betrekking op de buurt. De achteruitgang van de buurt en kleine criminaliteit zijn veel genoemd als verhuismotief.

De buurt scoort op alle voorzieningen hoog. Met name de hoge scores op de aanwezigheid van buurthuizen, groen-, speel- en winkelvoorzieningen vallen op.



4.12 BUURT 11 DE REIT



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	de Reit
scholen	++
winkels	+/-
parken/groen	+/-
speelgelegenheid	+/-
openbaar vervoer	+
overlast doorgaand verkeer	+
autobereikbaarheid	+/-
stadsvernieuwing/renovatie	+
totaal aantal woningen	2.678
woningtypen	
% eengezins	56
% portiekflats	27
% galerijflats	15
bouwperiode	
% vooroorlogs	18
% 1946 - 1960	5
% 1961 - 1970	54
% 1971 - 1980	12
% 1981 - 1989	12
eigendom	
% koop	42
% corporatiebezit	31

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

de Reit

% huurderiving (1990)	0,70
% mutatiegraad (1989)	6,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	215
rapportcijfer (1991)	7,0
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	4
% verhuisgeneigdheid (1991)	40
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	30
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	35

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

De woningvoorraad in de Reit bestaat uit 56% eengezinshuizen, 27% portiekflats en 15% galerijflats. De helft van de huizen is gebouwd in de periode 1960 - 1970, ongeveer 25% na 1970, 18% voor de Tweede Wereldoorlog en 5% tussen 1946 en 1960. Ruim 30% van de woningvoorraad is in handen van de woningcorporaties. Ongeveer 8% van het woningbezit van VVT staat in deze buurt, van SVW 2%, van Woonstad 1% en van TBV 0.1%.

De Reit heeft de laagste mutatiegraad in heel Tilburg (6,4%). En ook de huurderiving in 1990 (0,70%) ligt ruim onder het Tilburgse gemiddelde. Ook de onderhoudskosten zijn lager dan gemiddeld in Tilburg. Ze zijn de laatste jaren echter wel gestegen van 159 gulden per woning in 1989 tot 215 gulden in 1990.

In de Reit wonen veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens van 15 tot 34 jaar en 55 jaar en ouder. Een opmerkelijk hoog percentage huishoudens (60%) beschikt over een laag netto maandinkomen van minder dan 1835 gulden.

De buurt wordt over het algemeen goed gewaardeerd met een 7,0. In de buurtbeeldenhiërarchie staat ze op de 4de positie. Ongeveer een derde van de huishoudens vindt dat de buurt er de laatste jaren op achteruit is gegaan en 35% wenst kwaliteitsmaatregelen.

Het voorzieningenniveau in de Reit is zwak. De buurt scoort over het algemeen gemiddeld of net daaronder. Alleen de groenvoorzieningen zijn volgens de bewoners ruim voldoende. Wat betreft overlast blijkt dat relatief veel bewoners last hebben van lawaai, doorgaand verkeer, inbraak in de woning, bedreiging in de buurt, overige buurtbewoners en andere vormen van criminaliteit. De verhuisgeneigdheid in de Reit ligt net boven het Tilburgse gemiddelde.



4.13 BUURTCOMBINATIE 12

BLAAK/ZORGVLIED



Kenmerken volgens STRW-wijkindeling	Blaak	Zorgvlied
scholen	+/-	+
winkels	+	+
parken/groen	++	++
speelgelegenheid	+	+
openbaar vervoer	+	+
overlast doorgaand verkeer	+	+/-
autobereikbaarheid	+	+
stadsvernieuwing/renovatie	n.v.t.	?
totaal aantal woningen	2.039	1.526
woningtypen		
% eengezins	100	79
% portiekflats	-	11
% galerijflats	-	8
bouwperiode		
% vooroorlogs	0	13
% 1946 - 1960	0	48
% 1961 - 1970	-	25
% 1971 - 1980	41	11
% 1981 - 1989	59	3
eigendom		
% koop	89	44
% corporatiebezit	6	38

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht - = 0
 + = goed - = slecht 0 = afgerond op 0

Bron: woningkartotheek gemeente Tilburg en Mercurius

Blaak/Zorgvlied	
% huurderiving (1990)	0,23
% mutatiegraad (1989)	8,4
onderhoudskosten (hele guldens) per woning (1990)	363
rapportcijfer (1991)	7,8
positie buurtbeeldenhiërarchie (algemeen imago 1991)	2
% verhuisgeneigdheid (1991)	36
% h.h./achteruitgang woonomgeving (1991)	18
% h.h./kwaliteitsverbeteringen aan woonomgeving (1991)	36

Bron: OTB woningmarktonderzoek Tilburg 1991, signaleringssysteem Tilburg, bewerking OTB

De buurtcombinatie Blaak/Zorgvlied bestaat voor het grootste deel uit eengezinshuizen, gebouwd in de perioden 1950 - 1960 en 1970 - 1980. Met name in Blaak zijn dit voornamelijk koopwoningen. In Zorgvlied is een deel van de woningvoorraad in handen van de woningcorporaties. VVT heeft in deze buurtcombinatie 5% van haar bezit staan, TBV 3%, SVW 1% en Woonstad 0.5%. De onderhoudskosten van de woningen in Blaak/Zorgvlied liggen boven het Tilburgse gemiddelde, namelijk 363 gulden per woning. De mutatiegraad (8,4%) ligt in 1989 onder het gemiddelde en de huurderiving is in 1990 opvallend laag (0,23%).

In Blaak/Zorgvlied wonen veel gezinnen en weinig alleenstaanden (18%). Bijna 50% van de huishoudens is tussen de 35 en 54 jaar oud en eveneens 50% heeft een netto maandinkomen van meer dan 3500 gulden.

De buurtcombinatie heeft een goed algemeen imago (tweede positie in de buurtbeeldenhiërarchie). Bij alle typen huishoudens en leeftijdsklassen komt de buurt voor in het rijtje van de vijf meest gewaardeerde buurten.

Ook de (zelfstandig wonende) buurtbewoners zijn goed te spreken over hun buurt; zij geven het hoogste rapportcijfer, namelijk een 7,8.

Wat betreft voorzieningen scoort de buurt niet zo goed op de aanwezigheid van winkels, speelmogelijkheden voor kinderen, buurthuizen of andere ontmoetingspunten en parkeergelegenheid. Ook ondervinden de bewoners relatief veel last van inbraken in de woningen en de auto's.

De buurtkwaliteit is de laatste jaren nauwelijks achteruit gegaan. Toch zou 36% van de bewoners willen dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd.

De verhuisgeneigdheid in de buurt ligt onder het Tilburgse gemiddelde.

4.14 CONCLUSIE

Alle buurtcombinaties en buurten in Tilburg scoren minimaal op één variabele in negatieve zin onder of boven het gemiddelde. In het onderstaande is per buurt aangegeven op welke kenmerken relatief ongunstig is gescoord.

Blaak/Zorgvlied	- onderhoudskosten per woning
Loven/Besterd/Hoefstraat	- kwaliteitsverbetering woonomgeving
de Reit	- verhuisgeneigdheid - achteruitgang woonomgeving
't Zand/Wandelbos	- verhuisgeneigdheid - achteruitgang woonomgeving
Reeshof	- mutatiegraad - algemeen imago - kwaliteitsverbetering woonomgeving
Centrum/Tivoli	- huurderiving - verhuisgeneigdheid - kwaliteitsverbetering woonomgeving
Heikant/Quirijnstok	- onderhoudskosten per woning - mutatiegraad - verhuisgeneigdheid - achteruitgang woonomgeving
Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt	- huurderiving - mutatiegraad - rapportcijfer - kwaliteitsverbetering woonomgeving
Jeruzalem/Broekhoven/Trouwlaan	- onderhoudskosten per woning - rapportcijfer - algemeen imago - kwaliteitsverbetering woonomgeving

Oud en Nieuw Groenewoud

- huurderwing
- rapportcijfer
- algemeen imago
- kwaliteitsverbetering woonomgeving

Oerle/Korvel

- huurderwing
- mutatiegraad
- rapportcijfer
- algemeen imago
- achteruitgang woonomgeving

Stokhasselt

- onderhoudskosten per woning
- rapportcijfer
- algemeen imago
- verhuisgeneigdheid
- achteruitgang woonomgeving

De buurtcombinatie Blaak/Zorgvlied komt samen met de buurt Loven/Besterd/Hoefstraat als beste uit het onderzoek naar voren. In Blaak/Zorgvlied zijn alleen de onderhoudskosten per woning hoger dan gemiddeld. En in Loven/Besterd/Hoefstraat zou men de kwaliteit van de woonomgeving graag verbeterd zien.

De buurtcombinatie 't Zand/Wandelbos en de buurt de Reit scoren beide op twee variabelen slecht: verhuisgeneigdheid en achteruitgang van de woonomgeving. De buurten worden verder goed gewaardeerd. 't Zand/Wandelbos staat zelfs op de eerste positie in de buurtbeeldenhiërarchie. De hoge verhuisgeneigdheid zou kunnen worden verklaard door het hoge percentage portiek- en galerijflats dat in beide buurten is gesitueerd. Opvallend is verder dat de huishoudens in 't Zand/Wandelbos een betere buurtsamenstelling als kwaliteitsverbetering van de buurt zien.

In Reeshof is de mutatiegraad hoog, het algemeen imago zwak en veel huishoudens willen dat de woonomgeving kwalitatief wordt verbeterd.

In het Centrum/Tivoli ligt de huurderwing boven het gemiddelde, vragen relatief veel huishoudens om kwaliteitsverbeteringen aan de woonomgeving en is de verhuisgeneigdheid hoog. In deze buurten staan relatief veel portiek-en galerijflats.

De buurtcombinatie Heikant/Quirijnstok scoort op vier kenmerken zwak. De onderhoudskosten en de mutatiegraad van de huurwoningen liggen boven het gemiddelde. Het rapportcijfer dat de bewoners de buurt toekenden, ligt laag en veel huishoudens vragen om kwaliteitsverbeteringen aan de woonomgeving. In met name Quirijnstok staan veel woningen van het zwak scorende woningtype 10 (eengezinshuur, 1980-heden, meer dan 600 gulden per maand).

Ook Gasthuisstraat/Goirke/Hasselt heeft viermaal zwak gescoord. De huurder-
ving en de mutatiegraad liggen boven het gemiddelde, de bewoners geven een
laag rapportcijfer en vragen relatief vaak om kwaliteitsverbeteringen aan de
woonomgeving.

In Jeruzalem/Broekhoven/Trouwlaan zijn de onderhoudskosten van de huurwo-
ningen hoog. Het rapportcijfer dat de buurt van de bewoners krijgt, is iets lager
dan gemiddeld. Het algemene imago is echter uitgesproken slecht; de buurt
wordt het minst gewaardeerd van alle buurten. Meer dan de helft van alle
huishoudens wil dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd.

Ook de buurtcombinatie Oud en Nieuw Groenewoud scoort op een aantal
punten zwak. Zo ligt de huurderving boven het gemiddelde en geven de bewo-
ners de buurt een rapportcijfer dat lager is dan het gemiddelde. Ook wordt veel
om kwaliteitsverbetering van de woonomgeving gevraagd. Verder is met name
het algemene imago van Oud Groenewoud ronduit slecht.

De buurten Oerle/Korvel en Stokhasselt komen als zwakste buurten uit het
onderzoek naar voren. Oerle/Korvel is een buurt die zowel bij de eigen bewo-
ners als bij de bewoners van andere Tilburgse buurten niet zo goed scoort. Het
merendeel van de woningvoorraad is in het bezit van de woningcorporaties en er
staan veel portiek- en galerijflats. Veel bewoners signaleren achteruitgang van de
buurt en wensen maatregelen. De huishoudens achten de voorzieningen ontoe-
reikend en voelen zich vaak onveilig in de buurt. De woningen in de buurt
blijken moeilijk verhuurbaar te zijn; de buurt heeft het hoogste huurdergings-
percentage in Tilburg. Ook de mutatiegraad ligt boven het gemiddelde.

De buurt Stokhasselt heeft ook veel knelpunten. In tegenstelling tot Oerle/Kor-
vel is in deze buurt het verhuisgeneigdheidspercentage bijzonder hoog. Bijna de
helft van de huishoudens wil wel verhuizen. De buurt krijgt dan ook het laagste
rapportcijfer van alle buurten en heeft een slecht algemeen imago. De bewoners
zijn van mening dat de buurt er de laatste jaren op achteruit is gegaan. Ook
hebben veel buurtbewoners te maken met overlast en voelen zich onveilig op
straat.

Het merendeel van de woningvoorraad is in het bezit van de woningcorporaties.
In de buurt staan veel galerijflats en woningen van het zwak scorende woningty-
pe 10.

De buurten die het minst goed uit het onderzoek naar voren komen, Oerle/Kor-
vel en Stokhasselt zijn inmiddels in Tilburg aangewezen als aandachtsgebied.

Andere buurten die in aanmerking komen voor wat extra aandacht, zijn de
buurten: de Reit, 't Zand/Wandelbos, Centrum/Tivoli en Heikant/Quirijnstok.
In deze buurten gaat de aanwezigheid van zwakke woningtypen namelijk samen
met een hoge verhuisgeneigdheid en achteruitgang van de woonomgeving.

BEVOLKINGS-SCENARIO VOOR DE JAREN NEGENTIG

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de bevolkingsontwikkeling in het recente verleden in Tilburg. Vervolgens worden de prognoses besproken die de gemeente en de provincie hebben opgesteld en die op basis van het PRIMOS-model is gemaakt. Er wordt naar gestreefd om relaties te leggen tussen de bevolkingsontwikkeling tot nu toe en de prognoses.

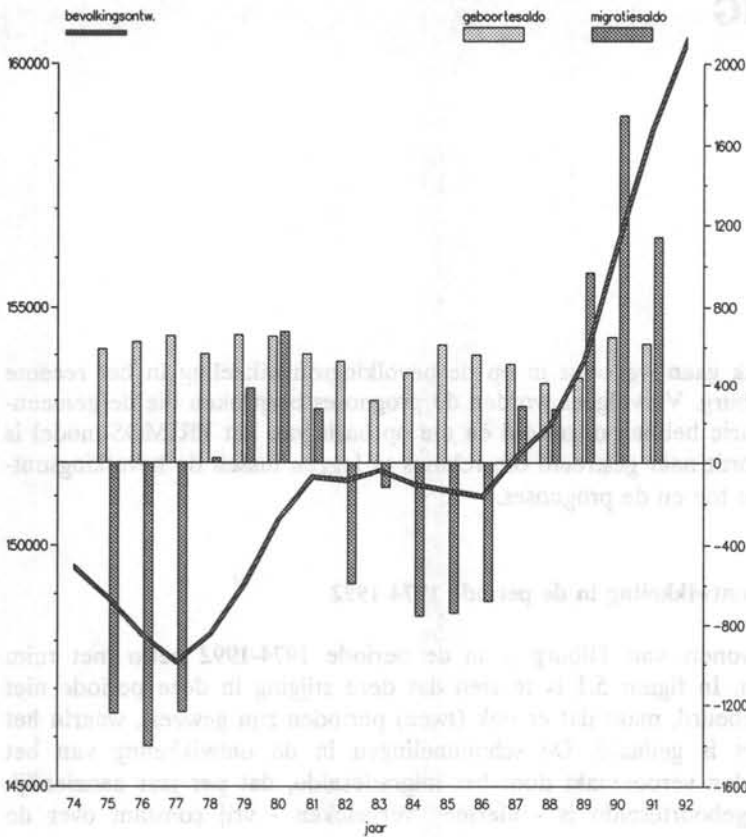
5.2 Bevolkingsontwikkeling in de periode 1974-1992

Het aantal inwoners van Tilburg is in de periode 1974-1992 netto met ruim 10.000 gestegen. In figuur 5.1 is te zien dat deze stijging in deze periode niet geleidelijk is gebeurd, maar dat er ook (twee) perioden zijn geweest, waarin het aantal inwoners is gedaald. De schommelingen in de ontwikkeling van het inwonertal worden veroorzaakt door het migratiesaldo, dat per jaar aanzienlijk verschilt. Het geboortesaldo is - hiermee vergeleken - vrij constant over de gehele periode.

Met name in de laatste vijf jaar is er sprake van een boven-verwachting hoog, positief migratiesaldo en is het aantal inwoners flink toegenomen.

Een uitsplitsing van de migratiestromen naar verschillende gebieden laat zien dat vooral de migratie van en naar 'overig Nederland' (= geheel Nederland - het woningmarktgebied SMB) aanzienlijk is (figuur 5.2). De functie van Tilburg als studentenstad draagt hieraan waarschijnlijk in belangrijke mate bij. Vooral in 1989 en 1990 is er een groot positief saldo. Mogelijk houdt dit verband met de verscherpte regeling voor studiefinanciering voor uitwonende studenten.

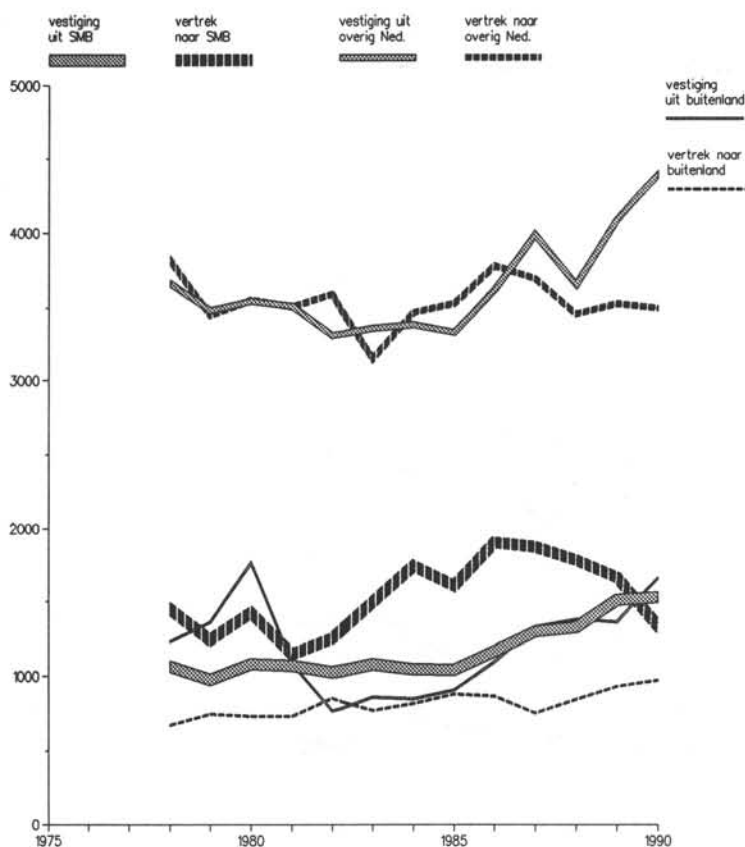
Fig. 5.1 Het geboorte- en migratiesaldo en de bevolkingsontwikkeling in Tilburg in de periode 1974-1992.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken, OTB-bewerking.

Figuur 5.3 laat zien dat bij de in- en uitmigratie vooral veel alleenstaanden zijn betrokken. Qua aantallen ligt dit (toevallig?) bijna op hetzelfde niveau als de in- en uitmigratie vanuit 'overig Nederland' (fig. 5.2), waarbij verondersteld werd dat studenten zijn oververtegenwoordigd. Hoewel er een sterk vermoeden is, ontbreken de gegevens om met zekerheid te kunnen vaststellen dat de categorieën 'overig Nederland' (fig. 5.2) en 'alleenstaanden' (fig. 5.3) elkaar in grote mate overlappen en dat dit voornamelijk studenten zijn.

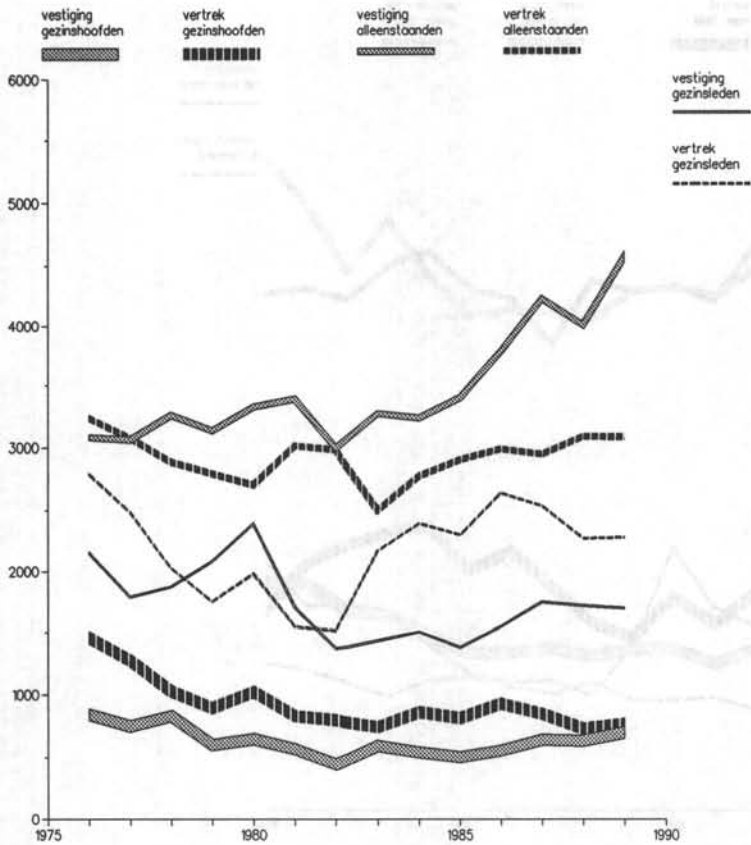
Fig. 5.2 De migratie van en naar Tilburg vanuit het Samenwerkingsverband Midden Brabant (SMB), overig Nederland en het buitenland in de periode 1978-1990.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken, OTB-bewerking.

In 1988 is het SMB met zes gemeenten uitgebreid, waardoor de in- en uitmigratie vanaf dat jaar zo'n 100 à 150 personen hoger is ten koste van 'overig Nederland'.

Fig. 5.3 De migratie van en naar Tilburg uitgesplitst naar alleenstaanden, gezinshoofden en gezinsleden (inwonende echtgenotes en kinderen) in de periode 1978-1989.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken, OTB-bewerking.

Ten aanzien van de woningvraag van studenten kunnen wij enige gegevens ontleenen aan het rapport 'Studentenhuisvesting in Tilburg' (W. Heuvelmans KUB, 1991), waarin de uitkomsten worden vergeleken van enquête-onderzoeken die in 1986 en in 1989 onder Hoger Onderwijs studenten in Tilburg zijn gehouden. In 1986 zegt 54% van de geënquêteerden in Tilburg te wonen, in 1986 is dit gestegen tot 62%. Van degenen die in 1989 buiten Tilburg wonen (38% van de studenten), is 9,7% ontevreden over de huidige huisvesting, waarbij van hen 51,1% (onder andere) de ligging van de school opgeeft als reden voor de ontevredenheid (eerste jaars zijn oververtegenwoordigd). Een aanzienlijke verdere stijging van het aantal studenten dat in Tilburg woont, mag op basis van deze cijfers niet

worden verwacht. In kwantitatief opzicht is een groeiende vraag alleen te verwachten als het aantal studenten toeneemt. Er is wel een aanzienlijke kwalitatieve woningvraag van studenten. Zowel in 1986 als in 1989 zoekt een kwart van de studenten andere woonruimte (waarbij 28% van hen een specifieke studenteneenheid van - destijds - de SSHT wenst).

Het saldo van de migratie van en naar het buitenland is vanaf 1986 steeds sterk positief. Dit kan samenhangen met het feit dat het migratiesaldo met het buitenland voor heel Nederland in de afgelopen jaren steeds positief is, waarbij het provinciale beleid van Noord Brabant erop is gericht om de opvang van migranten zoveel mogelijk door de centrale steden te laten verzorgen. Voorts is het vermoeden van Publieke Werken Tilburg vermeldenswaard, dat er relatief vaak sprake lijkt te zijn van een bijzondere vorm van gezinshereniging, die erop neerkomt dat tweede-generatie allochtone inwoners van Tilburg een partner aantrekken uit het land van herkomst.

Het migratiesaldo met het omringende woningmarktgebied SMB ten slotte, is lange tijd vrij sterk negatief geweest. Er kan worden verondersteld dat dit te maken heeft met de woningmarktsituatie, waarbij in Tilburg voor (delen van) de vraag minder aantrekkelijk aanbod beschikbaar is/was dan in de kleinere buurgemeenten. Sinds 1986 neemt het negatieve saldo echter gestaag af en in 1990 is er zelfs sprake van een positief saldo. Publieke Werken Tilburg vermoedt dat het provinciale beleid, gericht op concentratie van de groei - en de daarvoor benodigde woningbouw - in de stadsregio's, begint te werken.

Figuur 5.2 loopt tot en met 1990, terwijl voor figuur 5.3 de gegevens over 1990 nog niet beschikbaar zijn. Zo kan dus nog niet worden vastgesteld of het vertrekoverschot van huishoudens van twee personen en meer verder is verkleind (zie fig. 5.3 'gezinshoofden' en 'gezinsleden').

Conclusie:

De onverwacht grote stijging van het aantal inwoners van Tilburg sinds 1986 wordt veroorzaakt door een groot positief migratiesaldo. Zowel het aantal studenten als het aantal buitenlanders is in deze periode toegenomen. Een derde ontwikkeling is - zeker vanuit een woningmarktperspectief - minstens zo belangrijk, namelijk dat het voortdurend negatieve migratiesaldo ten opzichte van de gemeenten in het omringende woningmarktgebied, in de periode sinds 1986 geleidelijk is afgenomen tot zelfs een positief saldo in 1990.

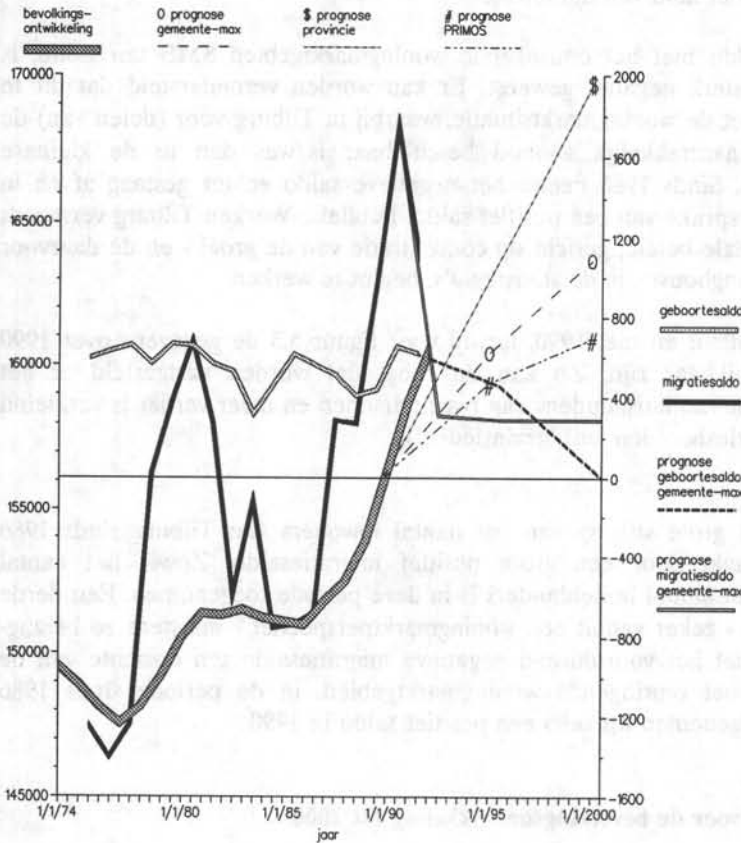
5.3 Prognoses voor de bevolkingsontwikkeling tot 2000

In het OTB-werkdocument 92-06 (hoofdstuk twee) zijn vooruitberekeningen gepresenteerd voor de ontwikkeling van de bevolking op basis van respectievelijk het PRIMOS-model, gemeentelijke cijfers (de maximum variant, in de figuren

aangeduid als 'gemeente-max') en op basis van provinciale (streef)cijfers. De drie prognoses gaan alle uit van bevolkingsgroei, maar verschillen voor wat betreft de mate waarin het inwonertal zal stijgen. In figuur 5.4 zijn de prognoses weergegeven, waarbij ook is opgenomen welke ontwikkeling de gemeente verwacht voor het migratie- en geboortesaldo.

Op basis van het natuurlijke aanwasmodel voorspelt de gemeente dat het geboortesaldo daalt tot circa nul in het jaar 2000 (en vervolgens verder tot -1100 in het jaar 2030). In haar maximumvariant gaat de gemeente er vervolgens vanuit dat het migratiesaldo na 1992 jaarlijks 300 positief bedraagt.

Fig. 5.4 Het geboorte- en migratiesaldo en de bevolkingsontwikkeling in de periode 1974-1992 en prognoses voor de periode 1990-2000.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken en INRO-TNO, OTB-bewerking.

De feitelijke bevolkingsontwikkeling in de periode 1990-1992 laat een nog grotere stijging van het aantal inwoners zien dan volgens de prognose van de provincie, als die - zoals in figuur 5.4 is weergegeven - lineair stijgend wordt verondersteld. Van de provinciale prognose is alleen een streefcijfer voor het jaar 2000 bekend, terwijl voor de prognoses van de gemeente en het PRIMOS-model ook een tussenmoment in 1995 is gegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente en het PRIMOS-model geen constante toename prognostiseren, maar verwachten dat de bevolkingsgroei geleidelijk wat afneemt in de periode tot 2000. Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat dit samenhangt met een teruglopend geboortesaldo. Als voor de provinciale prognose een soortgelijke 'groeicurve' wordt verondersteld (eerst sterke groei, later wat afzwakkend), volgt de feitelijke ontwikkeling tot 1 januari 1992 nagenoeg de provinciale prognose.

In paragraaf 5.4 komen wij terug op de vraag of het reëel is te veronderstellen dat de aanzienlijke bevolkingstoename sinds 1986 zal worden gecontinueerd - waarmee de provinciale prognose zou worden bewaarheid - en onder welke randvoorwaarden. Eerst gaan wij nader in op de specificaties die het PRIMOS-model en de gemeente bij hun prognoses bieden. Van de provinciale prognose is uitsluitend het streefcijfer voor de omvang van de bevolking in het jaar 2000 bekend.

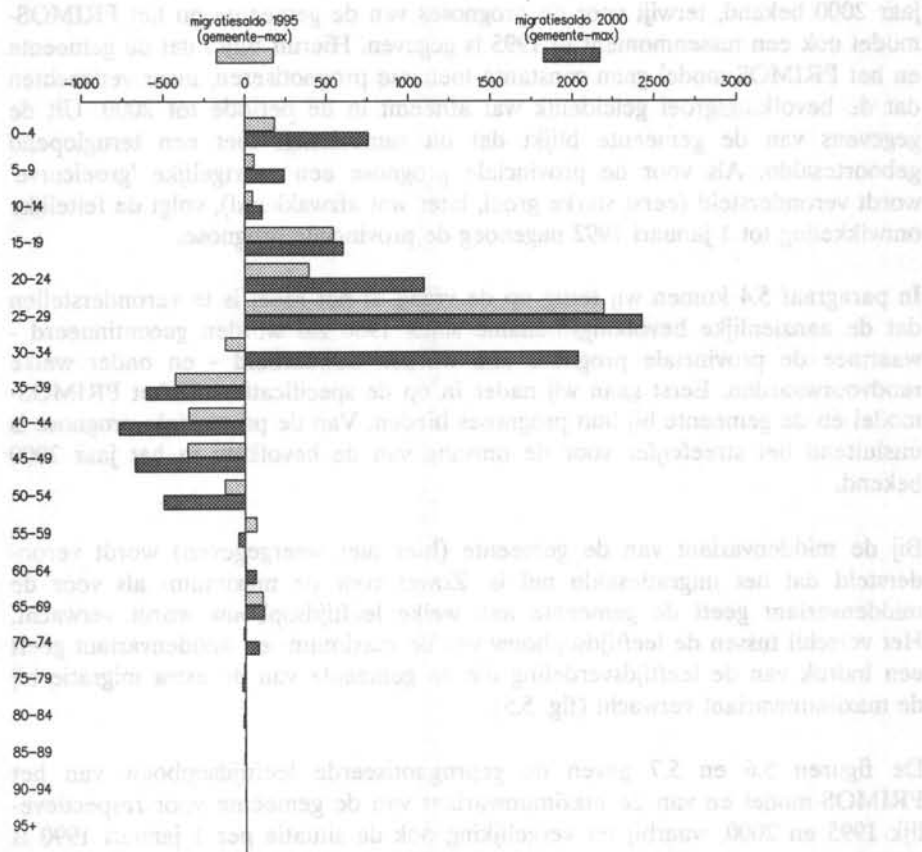
Bij de middenvariant van de gemeente (hier niet weergegeven) wordt verondersteld dat het migratiesaldo nul is. Zowel voor de maximum- als voor de middenvariant geeft de gemeente aan welke leeftijdsopbouw wordt verwacht. Het verschil tussen de leeftijdsopbouw van de maximum- en middenvariant geeft een indruk van de leeftijdsverdeling die de gemeente van de extra migratie bij de maximumvariant verwacht (fig. 5.5).

De figuren 5.6 en 5.7 geven de geprognostiseerde leeftijdsopbouw van het PRIMOS-model en van de maximumvariant van de gemeente voor respectievelijk 1995 en 2000, waarbij ter vergelijking ook de situatie per 1 januari 1990 is gegeven.

De extra migratie levert bij de jongeren (leeftijdscategorieën 15 tot 30 jaar; saldo 1995 en 15 tot 35 jaar; saldo 2000) een aanzienlijk positief saldo op. Voor de middencategorieën (35-55 jaar) wordt juist een negatief saldo verwacht. Vooral in 2000 wordt door de extra migratie een positief saldo van het aantal kinderen in de jongste leeftijdsklassen verwacht.

De prognose voor de extra migratie kunnen in verband worden gebracht met de feitelijke ontwikkelingen tot 1990, waarbij het aantal studenten is toegenomen en waarbij tweede generatie allochtone inwoners een partner aantrekken uit hun geboorteland. Het geprognostiseerde negatieve migratiesaldo bij de leeftijdscategorieën van 35 tot 55 jaar, kan worden gezien als vervolg op het negatieve migratiesaldo tot 1990 van gezinnen (met kinderen).

Fig. 5.5 Het verschil in de leeftijdsopbouw van de maximum- en de mid-denvariant van de gemeente, over de periode 1990-1995 (migratiesaldo 1995 en de periode 1990-2000 (migratiesaldo 1990-2000).

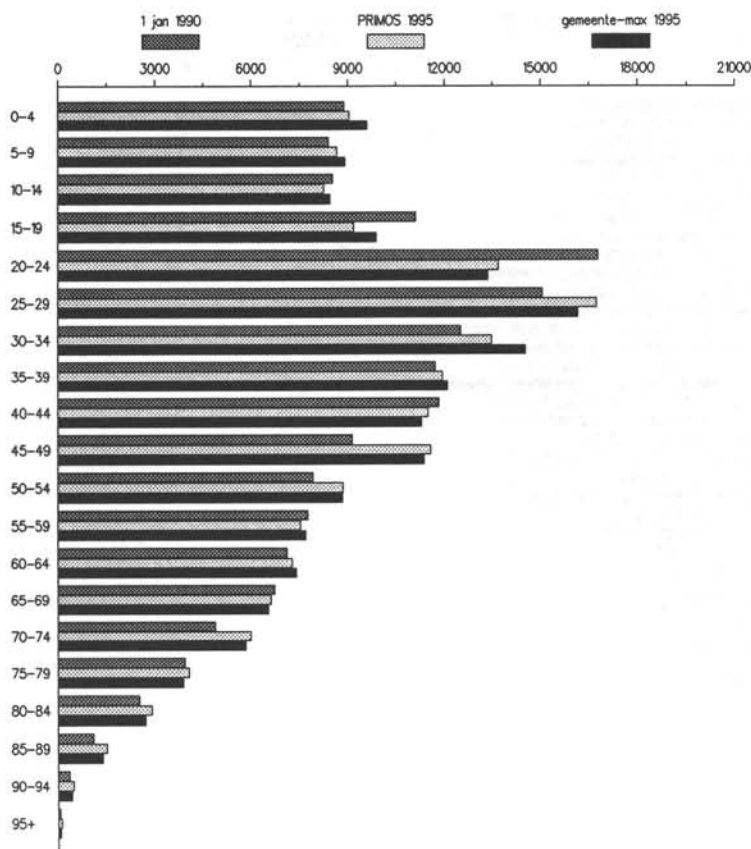


Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken, OTB-bewerking.

In 1995 telt Tilburg volgens het PRIMOS-model 159.389 inwoners en volgens de maximumvariant van de gemeente 160.405 inwoners (volgens de prognoses uit 1989/1990). Per 1 januari 1990 bedraagt het aantal inwoners van Tilburg 156.277. Volgens de huidige inzichten groeit de bevolking sneller dan het PRIMOS-model en ook de gemeente prognostiseerden. Per 1 januari 1992 zijn er namelijk al 160.435 inwoners.

De prognoses voor de leeftijdsopbouw van de bevolking van Tilburg voor 1995 wordt in samenhang met die voor 2000 besproken na figuur 5.7.

Fig. 5.6 De leeftijdsopbouw van de bevolking van Tilburg per 1 januari 1990 en de geprognostiseerde leeftijdsopbouw in 1995, volgens het PRIMOS-model en de maximumvariant van de gemeente.

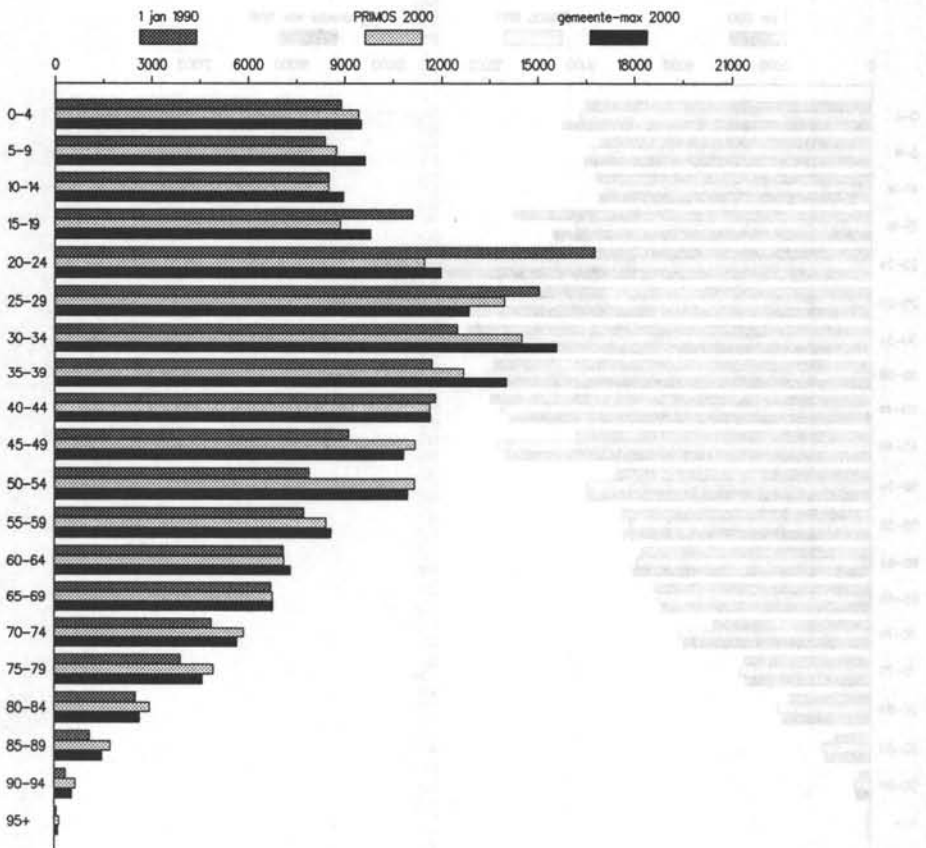


Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken en INRO-TNO, OTB-bewerking.

In 2000 telt Tilburg volgens het PRIMOS-model 160.915 inwoners en volgens de maximumvariant van de gemeente 163.665 inwoners.

De verschillen tussen de PRIMOS-prognose en de maximumvariant van de gemeente voor wat betreft de verwachte leeftijdsopbouw zijn niet erg groot en concentreren zich op de categorieën tot 35 jaar voor de prognoses voor 1995, en tot 40 jaar voor de prognoses voor 2000. De maximumvariant van de gemeente gaat - zowel voor 1995 als voor 2000 - uit van meer kinderen (0 tot 20 jaar) dan

Fig. 5.7 De leeftijdsopbouw van de bevolking van Tilburg per 1 januari 1990 en de geprognostiseerde leeftijdsopbouw in 2000, volgens het PRIMOS-model en de maximumvariant van de gemeente.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken en INRO-TNO, OTB-bewerking.

het PRIMOS-model, van meer 30-34 jarigen en van minder 25-29 jarigen. De leeftijds categorieën 20-24 en 35-39 jaar zijn in de prognoses voor 1995 vrijwel gelijk en lopen voor 2000 iets meer uiteen, als logisch gevolg van het voortschrijden van de verschillen die bij de voorliggende leeftijds categorieën voor het jaar 1995 zijn geconstateerd.

Een vergelijking met de feitelijke leeftijdsopbouw van de bevolking van Tilburg per 1 januari 1990 laat zien dat:

- het aantal kinderen in de leeftijd van 0 tot 15 jaar ongeveer gelijk blijft of zelfs iets toeneemt;

- het aantal jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar aanzienlijk terugloopt, met name het aantal 20-24 jarigen in de prognoses voor 2000;
- de daarop volgende leeftijdscategorie van 25-29 jarigen voor 1995 groter, en voor 2000 kleiner wordt geprognostiseerd (dit is een logisch gevolg van het voortschrijden van de terugloop van 20-24 jarigen in 1995);
- de categorie 30-34 jarigen voor 1995 groter, en voor 2000 veel groter wordt geprognostiseerd;
- de categorie 35-39 jarigen in 1995 vrijwel gelijk is aan die per 1 januari 1990 en in 2000 beduidend groter;
- de categorie 40-44 jarigen in 1995 en in 2000 vrijwel gelijk is aan die per 1 januari 1990;
- de categorie 45-49 jarigen in 1995 en in 2000 beduidend groter is;
- de categorie 50-54 jarigen in 1995 iets, en in 2000 veel groter is dan per 1 januari 1990;
- de categorie 55-59 jarigen in 2000 iets groter is;
- het aantal ouderen in de leeftijd van 60 tot 70 jaar vrijwel gelijk blijft;
- het aantal ouderen van 70 jaar en ouder toeneemt.

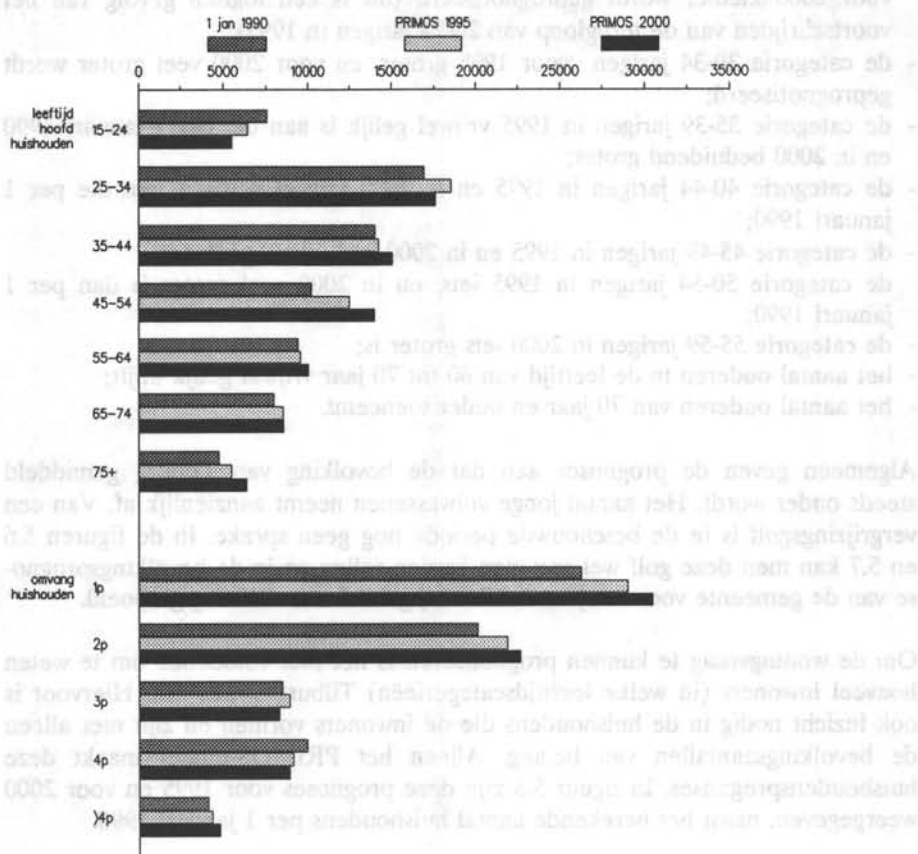
Algemeen geven de prognoses aan dat de bevolking van Tilburg gemiddeld steeds ouder wordt. Het aantal jonge volwassenen neemt aanzienlijk af. Van een vergrijzingsgolf is in de beschouwde periode nog geen sprake. In de figuren 5.6 en 5.7 kan men deze golf wel aan zien komen rollen en in de bevolkingsprognose van de gemeente voor het jaar 2030 is hij geheel over Tilburg gespoeld.

Om de woningvraag te kunnen prognostiseren is het niet voldoende om te weten hoeveel inwoners (in welke leeftijdscategorieën) Tilburg straks telt. Hiervoor is ook inzicht nodig in de huishoudens die de inwoners vormen en zijn niet alleen de bevolkingsaantallen van belang. Alleen het PRIMOS-model maakt deze huishoudensprognoses. In figuur 5.8 zijn deze prognoses voor 1995 en voor 2000 weergegeven, naast het berekende aantal huishoudens per 1 januari 1990.

De hiervoor beschreven geprognostiseerde ontwikkelingen ten aanzien van de leeftijdsopbouw van de bevolking van Tilburg, gelden ook voor de leeftijdsverdeling van de hoofden van huishoudens. Het aantal jonge - vaak startende - huishoudens neemt af, terwijl het aantal huishoudens met een hoofd van middelbare leeftijd toeneemt.

Qua omvang wordt een grote stijging van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens geprognostiseerd, terwijl het aantal huishoudens van drie en meer personen ongeveer gelijk blijft.

Fig. 5.8 De verdeling van het aantal huishoudens naar leeftijd van het hoofd en naar omvang, op 1 januari 1990 en geprognostiseerd voor 1995 en 2000 volgens het PRIMOS-model.

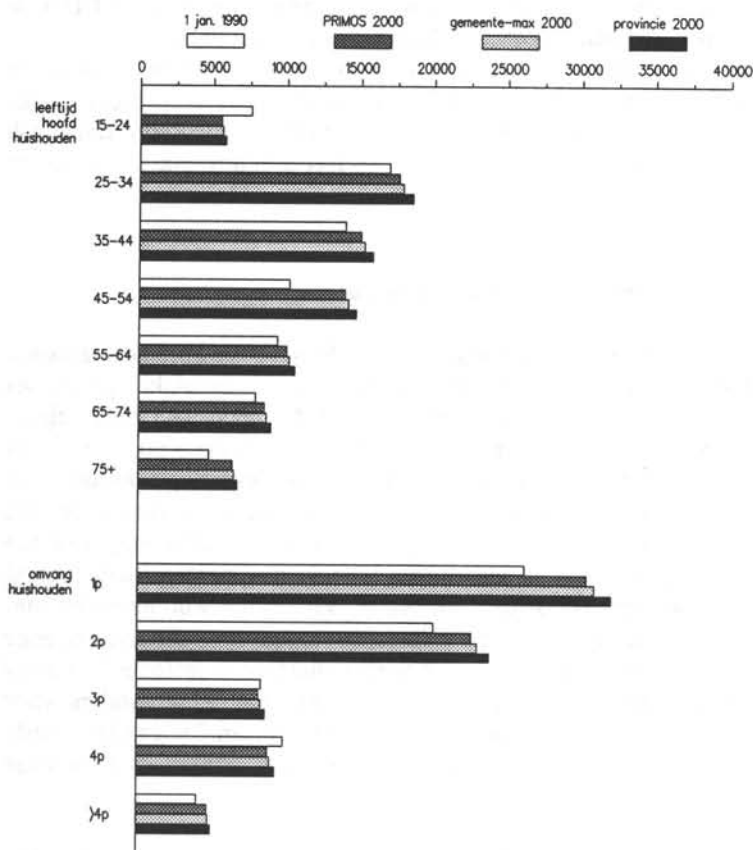


Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken en INRO-TNO, OTB-bewerking.

Om het beeld te completeren is de differentiatie naar typen huishoudens volgens het PRIMOS-model ook gehanteerd om de maximumvariant van de gemeente en de provinciale prognose naar huishoudens te differentiëren. Naarmate de prognose qua aantallen meer afwijkt van de PRIMOS-prognose, is het risico groter dat de werkelijke huishoudensverdeling afwijkt van die volgens de PRIMOS-prognose. De provincie gaat bij haar prognose uit van een groot positief migratiesaldo. Het is de vraag in hoeverre een (onverwachte) selectiviteit van de extra migratie afwijkingen veroorzaakt ten opzichte van de huishoudensverdeling volgens het PRIMOS-model.

Fig. 5.9

De verdeling van het aantal huishoudens naar leeftijd van het hoofd en naar omvang, op 1 januari 1990 en geprognostiseerd voor 2000 volgens het PRIMOS-model, en de gemeente en de provincie, proportioneel verdeeld volgens het PRIMOS-model.



Bron: gemeente Tilburg, Publieke Werken en INRO-TNO, OTB-bewerking.

Tabel 5.1 Het aantal huishoudens volgens de PRIMOS-prognose voor het jaar 2000 min het aantal huishoudens in 1991 in Tilburg, naar leeftijd van het hoofd en de omvang van het aantal huishoudens.

leeftijd hoofd (jaar)	1 pers.	2 pers.	3+ pers.	totaal
15-34	-705	-57	-904	-1668
35-54	2583	1601	91	4275
55+	1604	634	318	2553
totaal	3482	2178	-495	5160

Bron: INRO-TNO, OTB-bewerking.

Een vergroting van het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens betekent dat de kwantitatieve woningvraag meer stijgt dan op basis van de ontwikkeling van het aantal inwoners wordt verwacht. Om iets meer te kunnen zeggen over de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvraag, is in tabel 5.1 de toe- en afname gegeven van de samengestelde huishoudenscategorieën volgens de PRIMOS-prognose voor 2000 in vergelijking met de huidige situatie in 1991.

De geprognostiseerde afname van het aantal 15-34 jarigen blijkt zich vooral te manifesteren bij de alleenstaanden en de huishoudens van drie en meer personen. De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens doet zich vooral voor bij de categorie 35-54 jarigen en - in iets mindere mate - bij de 55 plussers.

5.4 Bevolkings-scenario voor de jaren negentig: conclusies

Vanaf 1986 is de bevolking van Tilburg onverwacht snel toegenomen. Hoewel het geboortesaldo zich niet steeds geheel volgens de (gemeentelijke) prognoses heeft ontwikkeld, is de onverwachte stijging van het aantal inwoners vrijwel geheel het gevolg van het positieve migratiesaldo. Er is gewezen op drie trends die hiervoor belangrijk zijn: een toename van het positieve migratiesaldo van alleenstaanden (studenten?), een toename van het positieve migratiesaldo van buitenlanders en de ombuiging van een negatief tot een positief migratiesaldo ten opzichte van de gemeenten in het omringende woningmarktgebied. Vooral deze laatste trend lijkt een rechtstreeks gevolg te zijn van de woningmarktsituatie. De eerste twee trends lijken in eerste instantie te worden veroorzaakt door factoren die geen betrekking hebben op de woningmarktsituatie (aantal studenten, regeling studiefinanciering, positief migratiesaldo van buitenlanders voor geheel Nederland). Uiteraard doet de woningmarktsituatie in Tilburg in tweede instantie wel terzake, omdat men alleen in Tilburg kan wonen als men daar onderdak vindt.

Voor de beantwoording van de vraag welke prognose het meest waarschijnlijk lijkt en de basis zou kunnen vormen voor een bevolkings-scenario voor de jaren negentig, is vooral de ontwikkeling van het migratiesaldo van belang. Hoe zullen de drie trends doorgaan, die zo hebben bijgedragen aan het positieve migratiesaldo? Hierover is een aantal opmerkingen te maken:

- volgens het onderzoek 'Studentenhuusvesting in Tilburg' is het aandeel studenten dat nog niet in Tilburg woont, maar dat wel graag zou willen, vrij klein. Als het totaal aantal studenten in Tilburg niet veel groter wordt, lijkt het niet reëel om te veronderstellen, dat het migratiesaldo voor studenten in de komende periode blijvend zeer positief zal zijn;
- er zijn geen aanwijzingen dat het positieve migratiesaldo van Nederland met het buitenland in de komende jaren zal dalen. De provincie Noord Brabant wil de opvang van hen vooral laten verzorgen door de centrale steden. Een groot

positief migratiesaldo van Tilburg met het buitenland lijkt een reële verwachting;

- het migratiesaldo met omringende gemeenten wordt in belangrijke mate bepaald door de woningmarktsituatie. Zolang het provinciale beleid erop is gericht om groei zoveel mogelijk in de steden te concentreren, waarbij deze qua nieuwbouw sterk wordt gestimuleerd, in vergelijking met de kleinere buurgemeenten, lijkt het reëel om te veronderstellen dat het migratiesaldo van Tilburg ten opzichte van de overige SMB-gemeenten positief blijft of zelfs groter wordt.

Op basis van deze overwegingen kan worden geconcludeerd dat het migratiesaldo in de komende jaren positief zal blijven, maar wel enigszins zal verminderen. Deze vermindering van de stijging baseren wij op de verwachting dat het zeer grote positieve saldo voor alleenstaanden in de komende jaren zal teruglopen. Het migratiesaldo van 1991 bleek reeds aanzienlijk lager te zijn dan het jaar ervoor. Voor 1991 zijn echter nog geen gegevens beschikbaar per categorie. Wel is bekend dat het lagere saldo vrijwel geheel wordt veroorzaakt door een teruglopend aantal vestigers; het aantal vertrekkers bleef nagenoeg gelijk.

Hoewel de huidige bevolkingsontwikkeling van Tilburg zelfs uitstijgt boven de ambitieuze provinciale prognose, wordt op basis van de bovenstaande overwegingen niet verwacht dat de provinciale prognose voor deze periode geheel wordt gehaald. Het bevolkings-scenario dat het meest waarschijnlijk lijkt, volgt in het begin van de jaren negentig nog de lineair stijgende lijn van de provinciale prognose en buigt vervolgens af om in het jaar 2000 uit te monden iets boven de lijn van de gemeentelijke prognose (zie figuur 5.4).

Ook bij deze wat gematigder prognose gaan we uit van een structureel positief migratiesaldo. Hiervoor is niet alleen een voldoende aantal vestigers, maar - uiteraard - ook het indammen van het aantal vertrekkers van belang. Vanuit het woningmarktperspectief kan hieraan worden bijgedragen door het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de (verwachte) vraag. In hoofdstuk drie zijn reeds conclusies getrokken over de huidige vraag-aanbodverhoudingen. De discrepanties die daar zijn vastgesteld, worden bij de geprognoseerde toename van het aantal huishoudens versterkt. Om qua woningaanbod zoveel mogelijk in te spelen op de te verwachten bevolkingsstijging, moet bij het voorraad- en nieuwbouwbeleid worden getracht iets te doen aan de volgende (te verwachten) knelpunten:

- er wordt vooral een grote toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens geprognoseerd, in de middelbare leeftijdsklassen en bij de ouderen. Reeds in de huidige situatie spitst de woningschaarste zich onder andere toe op de woningen met (tenminste) drie kamers en de seniorenwoning;
- de grote schaarste van eengezinshuizen, bij uitstek in de koopsector, werkt in de hand dat vooral gezinnen met kinderen hun heil elders zoeken. Zoals wij

hebben gezien, zijn na jaren van een negatief saldo de instroom en uitstroom van huishoudens van en naar het omringend woningmarktgebied met elkaar in evenwicht. Er kan worden verwacht dat vooral de bouw van eengezinshuizen de uitstroom naar het omringend woningmarktgebied tegengaat.

Op basis van deze overwegingen kan men het volgende concluderen: De woningmarkt in de regio van de Rijnlandse delta is in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is.

De woningmarkt in de regio van de Rijnlandse delta is in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is.

De woningmarkt in de regio van de Rijnlandse delta is in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is.

De woningmarkt in de regio van de Rijnlandse delta is in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is.

De woningmarkt in de regio van de Rijnlandse delta is in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is. Dit betekent dat de woningmarkt in deze regio in de jaren 1970-1980 in een fase van relatieve stabiliteit gekomen is.

Volkshuisvestingsinformatiesysteem

Overwogen zou kunnen worden om het signaleringssysteem uit te werken tot een volkshuisvestingsinformatiesysteem, waarop gemeente en corporatie hun beleid in de toekomst kunnen baseren.

De gegevens hierover zouden in de volgende modulen kunnen worden ondergebracht:

1. moduul huishoudens;
2. moduul woningzoekenden;
3. moduul woningen.

1. Moduul huishoudens

De relevante gegevens zijn onder andere:

- omvang huishouden;
- samenstelling huishouden;
- leeftijd (van de hoofdbewoner);
- inkomen huishouden;
- unieke adrescode (huisvestingssituatie; sleutelvariabele voor koppeling met andere modulen).

De gegevens over de grootte, samenstelling, leeftijd van het huishouden en sleutelvariabele kunnen ontleend worden aan het bevolkingsregister. De inkomenssituatie zal met behulp van een enquête kunnen worden bepaald.

Voorts gegevens over huishoudens die recent zijn verhuisd:

- unieke adrescode (huisvestingssituatie) voor/na de verhuizing;
- verhuismotieven (onderscheiden naar motieven die wel of niet in de woon-sfeer liggen).

Door middel van woonsatisfactie-onderzoeken en verhuis-enquêtes kunnen aanvullende gegevens worden verzameld om de woonwaardering en de verhuismotieven te peilen. Dit kan op ad-hoc basis gebeuren, bijvoorbeeld voor een bepaalde wijk, woningtype of bewonerscategorie.

De verhuis-enquêtes kunnen in beknopte vorm voorgelegd worden aan alle huishoudens die binnen, uit en naar Tilburg verhuizen. De enquête kan voorgelegd worden op het moment dat iemand zich uitschrijft uit het bevolkingsregister of op het moment dat een woonvergunning wordt aangevraagd. Daarnaast kan in de vorm van een telefonische enquête een bepaalde steekproef van de verhuisde huishoudens geënquêteerd worden.

2. Moduul woningzoekenden

Relevante gegevens zijn onder andere:

- omvang huishouden;
- samenstelling huishouden;
- leeftijd (van de hoofdbewoner);
- inkomen huishouden;
- unieke adrescode (huisvestingssituatie; sleutelvariabele voor koppeling met andere modulen);
- woonwensen;
- overige gegevens t.b.v. urgentiebepaling e.d. (bijv. sociale of economische binding);
- gegevens over weigeringen van eventueel aangeboden woningen (unieke adrescode(s) van aangeboden woning(en), weigeringsmotieven).

De gegevens voor deze moduul worden verkregen uit de woningzoekendenbestanden van de gemeente en corporaties. Aanvullingen zijn echter wel nodig op het gebied van woonwensen, weigeringen e.d. Dit kan gebeuren door de inschrijfformulieren aan te passen of door periodiek korte enquêtes onder woningzoekenden te houden (gekoppeld aan de jaarlijkse bevestiging van inschrijving).

3. Moduul woningen

De gegevens moeten inzicht bieden in de prijs en de kwaliteit van de woningen (inclusief factoren die betrekking hebben op het complex en de ligging). Relevante gegevens zijn onder andere:

- wijk;
- bouwvorm (eengezins of meergezins, aantal lagen, ontsluitingswijze);
- woninggrootte (aantal m² of m³, BKO of aantal vertrekken);
- uitrustingsniveau (isolatie, verwarming, sanitair);
- bouwjaar;
- aantal woningwaarderingpunten;
- eigenaarscategorie;
- (getaxeerde) waarde;

- prijsontwikkeling koopwoningen;
- huur;
- servicekosten;
- unieke adrescode (sleutelvariabele voor koppeling met andere modules).

Voorts kunnen er in dit moduul gegevens worden opgenomen over recente en te verwachten veranderingen van de woningvoorraad, door:

- sloop (eventueel gevolgd door vervangende nieuwbouw);
- woningonttrekking door bijvoorbeeld functiewijziging of samenvoeging van woningen;
- renovatie en andere woningaanpassingen;
- nieuwbouw van woningen.

Het "case-niveau" waarop de gegevens van de modules huishoudens, woningzoekenden en woningen worden verzameld, is het adres en het huishouden. Door middel van een unieke adrescode kunnen de modules aan elkaar worden gekoppeld, zodat de gegevens van huishoudens en woningzoekenden met woninggegevens in verband kunnen worden gebracht.

Vervolgens is het de bedoeling dat de cases naar behoefte kunnen worden geaggregeerd. Dan kunnen bijvoorbeeld vergelijkingen worden gemaakt tussen buurten, tussen het bezit van verschillende corporaties, tussen woningtypen of tussen verschillende categorieën huishoudens.

Voorts kunnen de geaggregeerde gegevens in verband worden gebracht met andere gegevensgroepen, die alleen in geaggregeerde vorm beschikbaar zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de exploitatiegegevens van complexen van non-profit verhuurders of cijfers van de politie over de criminaliteit per buurt.

Zo kunnen er op geaggregeerd niveau relaties worden gelegd met andere modules. Hierbij wordt met name gedacht aan:

- *moduul woningexploitatie*, met gegevens over de mutatiegraad van complexen, leegstand, huurachterstand, huurderving, onderhoudskosten en dergelijke;
- *moduul sociaal klimaat* met gegevens op buurtniveau over vandalisme, inbraak en diefstal, verloedering, klachten van bewoners e.d. (moduul in samenwerking uit te werken met beheerders, politie, sociaal-maatschappelijk werk, bewoners-organisaties en eventuele anderen).

Het gemeentelijke volkshuisvestingsinformatiesysteem kan op deze wijze modulair worden uitgebouwd tot een volwaardig beleidsondersteunend instrument van en voor de gemeente, corporaties en andere partijen die betrokken zijn bij het beheer van woning en woonomgeving.

BIJLAGE 1

**KENMERKEN VAN STRW-WIJKEN IN TILBURG
PER 1 JANUARI 1990**

Voorzieningen in STRW-wijken in Tilburg per 1 januari 1990

wijk	scholen	winkels	parken/ groen	speelge- genheid	openbaar vervoer	overlast door- gaand verkeer	autobereikbaar- heid	stadsvernieu- wing/renovatie
1 Centrum	+	++	-	-	++	-	+	+
3 Loven	-	+/-	+/-	+	+	+	+	+
4 Besterd	+/-	+	+/-	+	+	+	+	+
5 Gasthuisstr.	+/-	++	+/-	+/-	+	+	+	+
6 Hoefstraat	+/-	+	-	+	+	+	+	+
7 Goirke	+	+	+/-	+/-	+	+	+	+
8 Hasselt	-	+	+/-	+/-	+	+	+	+
2 Tivoli	+/-	+	+	+	+	+	+	+
9 Jeruzalem	+/-	+/-	-	+	+	+	+	+
10 Broekhoven	+	+/-	+/-	+	+	+	+	+
11 Trouwlaan	-	+	-	+	+	+	+/-	+
12 Oerle	++	+	+	+	+	+	+	+
13 Korvel	+	+	-	+	+	+/-	+	+
14 Oud Groenewoud	+/-	+/-	+	+	+	+	+	+
15 Nw Groenewoud	+	-	+	+	+	+/-	+/-	+
16 Blaak	+/-	+	++	+	+	+/-	+	?
17 Zorgvlied	+	+	++	+	+	+	+	n.v.t.
18 de Reit	++	+/-	+/-	+	+	+/-	+	?
19 Zand	+	+	+	+	+	+/-	+	?
20 Wandelbos	+	+	+	+	+	+/-	+	+/-
21 Reeshof	+/-	+	+	+	+	+/-	+	+/-
22 Stokhasselt	+/-	+	+	+	+	+	+	n.v.t.
23 Heikant	+/-	+	+/-	+	+	+/-	+	+/-
24 Quirijnstok	+	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-

++ = zeer goed +/- = redelijk -- = zeer slecht + = goed - = slecht

Bron: woningkartotheek gemeente en Mercurius

Woningkenmerken in STRW-wijken in Tilburg per 1 januari 1990

wijk	\woning aantal	% een- gezins	% portiek- flat	% galerij- flat	% voor- oorlogs	% 1946- 1960	% 1961- 1970	% 1971- 1980	% 1981- 1989	% koop	% korpo- ratie
1 Centrum	4.659	35	24	34	35	1	11	26	28	28	33
3 Loven	2.022	85	6	3	82	1	0	8	9	59	20
4 Besterd	1.283	79	7	3	65	3	1	4	28	48	38
5 Gasthuisstr.	2.017	79	14	1	52	21	6	6	15	50	35
6 Hoefstraat	2.687	87	5	3	65	21	2	7	5	44	39
7 Goirke	1.633	80	9	6	52	14	3	8	22	53	34
8 Hasselt	2.477	71	11	5	25	35	5	3	32	31	63
2 Tivoli	2.691	82	10	6	62	4	1	3	30	61	14
9 Jeruzalem	436	71	29	-	-	100	-	-	-	-	100
10 Broekhoven	2.252	77	14	2	52	19	1	7	21	48	31
11 Trouwlaan	2.130	88	2	6	65	10	3	6	15	34	48
12 Oerle	2.334	49	21	11	16	60	13	6	5	23	60
13 Korvel	3.598	73	19	1	48	19	2	19	11	38	41
14 Oud Groenewoud	1.502	93	-	-	24	64	4	5	3	36	56
15 Nieuw Groene- woud	1.272	73	26	-	6	4	3	87	0	22	76
16 Blaak	2.039	100	-	-	0	0	-	41	59	89	6
17 Zorgvlied	1.526	79	11	8	13	48	25	11	3	44	38
18 de Reit	2.678	56	27	15	18	5	54	12	12	42	31
19 Zand	5.196	51	22	22	1	42	51	6	0	38	51
10 Wandelbos	3.660	59	24	14	0	0	83	16	1	19	68
21 Reeshof	3.240	89	3	5	-	0	0	-	100	60	29
22 Stokhasselt	2.963	44	-	45	-	0	82	18	-	17	82
23 Heikant	4.920	49	5	42	2	0	50	46	2	24	69
24 Quirijnstok	1.926	55	8	37	0	0	12	84	4	30	59
99 Overig	733	97	-	-	44	14	16	16	11	73	6
Tilburg	61.874	67	13	15	26	16	23	18	17	38	45

++ = zeer goed + = goed +/- = redelijk - = slecht -- = zeer slecht

Bron: woningkartotheek gemeente en Mercurius

De op de volgende pagina vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers
 Stevinweg 1
 2628 CN Delft
 telefoon: (015) 783254

Titel	ISBN	pp.	jaar	afst.	taal	afst.	taal	afst.	taal	afst.	taal	afst.	taal
1. Algemeen	010-1	01	72	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
2. Geneeskunde	010-2	02	73	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
3. Geneeskunde	010-3	03	74	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
4. Geneeskunde	010-4	04	75	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
5. Geneeskunde	010-5	05	76	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
6. Geneeskunde	010-6	06	77	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
7. Geneeskunde	010-7	07	78	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
8. Geneeskunde	010-8	08	79	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
9. Geneeskunde	010-9	09	80	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
10. Geneeskunde	010-10	10	81	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
11. Geneeskunde	010-11	11	82	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
12. Geneeskunde	010-12	12	83	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
13. Geneeskunde	010-13	13	84	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
14. Geneeskunde	010-14	14	85	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
15. Geneeskunde	010-15	15	86	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
16. Geneeskunde	010-16	16	87	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
17. Geneeskunde	010-17	17	88	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
18. Geneeskunde	010-18	18	89	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
19. Geneeskunde	010-19	19	90	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
20. Geneeskunde	010-20	20	91	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
21. Geneeskunde	010-21	21	92	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
22. Geneeskunde	010-22	22	93	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
23. Geneeskunde	010-23	23	94	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
24. Geneeskunde	010-24	24	95	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
25. Geneeskunde	010-25	25	96	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
26. Geneeskunde	010-26	26	97	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
27. Geneeskunde	010-27	27	98	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
28. Geneeskunde	010-28	28	99	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
29. Geneeskunde	010-29	29	00	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
30. Geneeskunde	010-30	30	01	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
31. Geneeskunde	010-31	31	02	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
32. Geneeskunde	010-32	32	03	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
33. Geneeskunde	010-33	33	04	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
34. Geneeskunde	010-34	34	05	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
35. Geneeskunde	010-35	35	06	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
36. Geneeskunde	010-36	36	07	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
37. Geneeskunde	010-37	37	08	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
38. Geneeskunde	010-38	38	09	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
39. Geneeskunde	010-39	39	10	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
40. Geneeskunde	010-40	40	11	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
41. Geneeskunde	010-41	41	12	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
42. Geneeskunde	010-42	42	13	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
43. Geneeskunde	010-43	43	14	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
44. Geneeskunde	010-44	44	15	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
45. Geneeskunde	010-45	45	16	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
46. Geneeskunde	010-46	46	17	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
47. Geneeskunde	010-47	47	18	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
48. Geneeskunde	010-48	48	19	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
49. Geneeskunde	010-49	49	20	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
50. Geneeskunde	010-50	50	21	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
51. Geneeskunde	010-51	51	22	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
52. Geneeskunde	010-52	52	23	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
53. Geneeskunde	010-53	53	24	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
54. Geneeskunde	010-54	54	25	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
55. Geneeskunde	010-55	55	26	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
56. Geneeskunde	010-56	56	27	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
57. Geneeskunde	010-57	57	28	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
58. Geneeskunde	010-58	58	29	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
59. Geneeskunde	010-59	59	30	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
60. Geneeskunde	010-60	60	31	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
61. Geneeskunde	010-61	61	32	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
62. Geneeskunde	010-62	62	33	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
63. Geneeskunde	010-63	63	34	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
64. Geneeskunde	010-64	64	35	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
65. Geneeskunde	010-65	65	36	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
66. Geneeskunde	010-66	66	37	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
67. Geneeskunde	010-67	67	38	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
68. Geneeskunde	010-68	68	39	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
69. Geneeskunde	010-69	69	40	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
70. Geneeskunde	010-70	70	41	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
71. Geneeskunde	010-71	71	42	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
72. Geneeskunde	010-72	72	43	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
73. Geneeskunde	010-73	73	44	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
74. Geneeskunde	010-74	74	45	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
75. Geneeskunde	010-75	75	46	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
76. Geneeskunde	010-76	76	47	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
77. Geneeskunde	010-77	77	48	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
78. Geneeskunde	010-78	78	49	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
79. Geneeskunde	010-79	79	50	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
80. Geneeskunde	010-80	80	51	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
81. Geneeskunde	010-81	81	52	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
82. Geneeskunde	010-82	82	53	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
83. Geneeskunde	010-83	83	54	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
84. Geneeskunde	010-84	84	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

De op de volgende pagina vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DEZE SERIE

1. A. Boersma, **De markt voor de naoorlogse etagebouw in beeld**, 1990.
2. M. Spaans, **Naar een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad**, 1990.
3. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, **Buurtbeheer-informatiesysteem in de gemeente Almelo**, 1990.
4. F. Wassenberg, **De bewoners over de toekomst van de Bijlmermeer**, 1990.
5. M. Coenen, G. Lentz en N.L. Prak, **De kop is eraf: evaluatie van de aftopping van een flat in Middelburg**, 1990.
6. R. Zwartenkot, A. Graafland en H. Priemus, **Vastgoedinformatie ten behoeve van het lokaal woningvoorraadbeleid; knelpunten en perspectieven**, 1991.
7. F. van der Zon, **Woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Voorburg**, 1991.
8. H. Heeger, en I. Smid (red.), **Verval en herstel van na-oorlogse woningcomplexen**, 1992.
9. J. Kersloot, **Woonwaardering en woonbehoefte in Gorinchem**, 1992.

1. A. Roemer, D. markt voor de Nederlandse veldboom in 1958
2. M. Spang, Naar een signaalfunctie voor de Nederlandse veldboommarkt 1950
3. A. M. Hoogendoorn en A. W. C. Vlasman, Nieuwsoverzicht van de productie van de gemeente Almelo, 1950
4. E. Wiersma, De productie van de veldboom van de Blijdenburg 1950
5. M. Coenen, G. Lank en H. J. G. De veldboom in de veldboommarkt van de veldboommarkt van de veldboommarkt 1950
6. E. Wiersma, A. Grooten en J. P. van der Veld, Vergeetachtigheidsproblemen van het lokale veldboommarkt in de veldboommarkt van 1950
7. H. van der Veld, Vergeetachtigheidsproblemen in de gemeente Veldboom 1950
8. H. Heugens en E. van der Veld, Vergeetachtigheidsproblemen van de veldboommarkt van de veldboommarkt 1950
9. J. Koster, Vergeetachtigheidsproblemen in de veldboommarkt van de veldboommarkt 1950