WONINGBEHOEFTEONDERZOEK EN VERHUISANALYSE GEMEENTE EN REGIO 'S-HERTOGENBOSCH

OTBOUWSTENEN 33

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK EN VERHUISANALYSE GEMEENTE EN REGIO 'S-HERTOGENBOSCH

J.S.C.M. Hoekstra
P.J. Boelhouwer
M.C. Gunsing

Delft University Press, 1998

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Intergemeentelijk volkshuisvestingsoverleg regio 's-Hertogenbosch

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Hoekstra, J.S.C.M.

Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente en regio 's-Hertogenbosch /J.S.C.M. Hoekstra, P.J. Boelhouwer en M.C. Gunsing - Delft: Delft University Press - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 ; 33)
Met lit. opg.
ISBN 90-407-1726-5
NUGI 655
Trefw.: woningbehoefteonderzoek, 's-Hertogenbosch

INHOUD

VOORWOORD

Voor U ligt de rapportage van een woningbehoefte- en migratieonderzoek dat in de periode februari-juni 1998 door het onderzoeksinstituut OTB in de gemeente en regio 's-Hertogenbosch is uitgevoerd. Het woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende randgemeenten. De resultaten kunnen gebruikt worden bij de invulling van het toekomstige woningbouwprogramma.
Het migratieonderzoek is alleen verricht voor de gemeente 's-Hertogenbosch en brengt de verhuisbewegingen van de afgelopen twee jaar in kaart. Op basis hiervan worden er zogenaamde verhuisketenmodellen opgesteld, waarmee bepaald kan worden wat voor effecten een bepaald nieuwbouwprogramma heeft op de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Als opdrachtgever voor de beide onderzoeken fungeerde het Intergemeentelijk Volkshuisvestingsoverleg regio 's-Hertogenbosch. Dit is een overlegorgaan waarin alle partijen die bij de volkshuisvesting in de regio betrokken zijn op een unieke manier samenwerken. Vanuit het Intergemeentelijk Volkshuisvestingsoverleg is er een begeleidingsgroep samengesteld waarin de volgende personen zitting hadden:

BNA/BNS
- dhr. M. Bom
- dhr. W. Olthoff

Gemeente 's-Hertogenbosch
- mw. A. de Graaf
- dhr. R. Ridderbeks
- dhr. H. Roozendaal
- dhr. R. Steenbergen

Regio-gemeenten 's-Hertogenbosch
- dhr. A. Udo (gemeente Vught)

NVB
- dhr. N. Rietdijk

NVOB, afdeling 's-Hertogenbosch
- dhr. L. Hoedemakers
- dhr. H. Lamers

NVM
- dhr. B. Romeynders
- dhr. A. v.d. Veer

Woningcorporaties onderzoeksgebied
- dhr. J. Jansen (Woningstichting De Kleine Meijerij)
- dhr. H. Verel (Stichting Wonen 's-Hertogenbosch)

Wij zijn de begeleiders zeer erkentelijk voor hun nuttige adviezen en ondersteuning en de plezierige samenwerking gedurende het onderzoek. Naast de leden van de begeleidingscommissie willen we eveneens vele inwoners en oud-inwoners uit de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten hartelijk bedanken voor hun medewerking aan de telefonische enquête. De verzorging van de lay-out was in handen van mw. A. Dersjant en mw. M. Voskuil.

Joris Hoekstra
Peter Boelhouwer

1
INLEIDING

1.1 Doelstelling van het onderzoek

Het intergemeentelijk volkshuisvestingsoverleg regio 's-Hertogenbosch wil meer inzicht krijgen in de vraag- en aanbodverhoudingen op de regionale woningmarkt. Het streven is de toekomstige woningproductie goed te laten aansluiten bij de huidige woningvraag.
Om het gewenste inzicht te verkrijgen, zijn er door het intergemeentelijk volkshuisvestingsoverleg regio 's-Hertogenbosch twee onderzoeksdoelstellingen geformuleerd:
- Het vaststellen van zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in de regio 's-Hertogenbosch;
- Het bepalen van de effecten van het voorgenomen nieuwbouwprogramma op de doorstroming.

De reële woonvoorkeuren van de potentiële woningzoekenden worden in kaart gebracht. Binnen de regio 's-Hertogenbosch dient er in dit verband een onderscheid naar twee gebieden te worden gemaakt: de gemeente 's-Hertogenbosch en de zogenaamde 'randgemeenten'. Tot deze laatste groep behoren de volgende zes gemeenten: Heusden, Vught, Boxtel, Schijndel, Haaren en st. Michielsgestel. De meting dient zodanig te worden opgezet dat het mogelijk is om voor de twee onderscheiden gebieden inzicht te krijgen in de mate van verhuisgeneigdheid, de woonvoorkeuren en de 'betaalbaarheid' van de gewenste huisvesting.

Om antwoord te geven op de bovenstaande vragen heeft het onderzoeksinstituut OTB een algemeen woningbehoefteonderzoek in de regio 's-Hertogenbosch verricht. In de gemeente 's-Hertogenbosch is er daarnaast nog een specifiek migratie- en verhuiskete-nonderzoek uitgevoerd. In deze rapportage worden de resultaten van deze twee onderzoeken gepresenteerd.

1.2 Opzet woningbehoefteonderzoek

In het woningbehoefteonderzoek staan de volgende zes onderdelen centraal:
- vaststellen van de huishoudens- en woningkenmerken en de woonruimteverdeling per gebiedseenheid;

- vaststellen van de leefbaarheid en de woonsatisfactie;
- bepalen van de verhuisgeneigdheid;
- bepalen van de woonvoorkeuren;
- bepalen van de tekorten en overschotten per subgebied;
- bepalen van de 'hardheid' van de woonvoorkeuren.

Huishoudens- en woningkenmerken
In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt voor de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende regio vastgesteld op welke wijze de huishoudens over de woningen verdeeld zijn. Er wordt vooral stilgestaan bij de afstemming tussen de aanwezige woningvoorraad en de huishoudens die in het betreffende gebied gehuisvest zijn. In dit kader wordt uiteraard ook de omvang van de doelgroep bepaald en vindt een uitsplitsing van de huurwoningenvoorraad naar goedkope, betaalbare en dure woningen plaats. Met behulp van deze informatie wordt ten slotte de goedkope en dure scheefheid vastgesteld.

Leefbaarheid
De leefbaarheid en de hieraan sterk gerelateerde woonsatisfactie worden in hoofdstuk 3 vastgesteld. Hierbij wordt de methodiek van het meest recente woningbehoefteonderzoek (WBO) van het CBS gehanteerd. In dit hoofdstuk komen onder andere de aanwezigheid van voorzieningen, de tevredenheid met de woning en de woonomgeving, de sociale veiligheid, de mate van overlast en de verkeersveiligheid aan de orde.

Verhuisgeneigdheid
In hoofdstuk 4 staat de verhuisgeneigdheid centraal. De huishoudens- en woningkenmerken van wel en niet-verhuisgeneigde huishoudens worden geanalyseerd. Daarnaast worden de verhuisredenen van huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen, behandeld.

Woonvoorkeuren
Het belangrijkste deel van het onderzoek omvat het vaststellen van de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt hierop ingegaan.
De woonvoorkeuren van verhuisgeneigden bieden inzicht in de marktpositie van de diverse woningmarktsegmenten. Belangrijk in dit verband is dat we niet alleen de woonvoorkeuren in beeld brengen, maar tevens een koppeling leggen met de mogelijkheden die zich op de lokale woningmarkt voordoen om deze voorkeuren te realiseren. Zo zal in hoofdstuk 5 de relatie tussen het inkomen en de maximaal te betalen huur- dan wel koopprijs worden vastgesteld. Hierbij dient uiteraard te worden voorkomen dat er ideaaltypische, niet realiseerbare, woonwensen worden gemeten. Om meer bij de mogelijkheden van de respondenten aan te sluiten worden daarom de criteria van de Nationale Hypotheekgarantie ingezet. Verder wordt ook de vraag in hoeverre huurders bereid zijn om hun huurwoning aan te kopen, in hoofdstuk 5 beantwoord.

In hoofdstuk 6 staan de kenmerken en de locatie van de door verhuisgeneigden gewenste woning centraal. Daarnaast worden de woonvoorkeuren van twee specifieke groepen, namelijk starters en ouderen, behandeld.

Tekorten en overschotten
Wanneer de verhuisgeneigden erin slagen hun verhuiswensen ook daadwerkelijk te realiseren, heeft dit uiteraard gevolgen voor de situatie op de woningmarkt. De theoretische overschotten en tekorten aan woningen die dan onstaan, vormen het onderwerp van hoofdstuk 7. Voor de gemeente 's-Hertogenbosch is er in dit hoofdstuk gebruik gemaakt van uit het migratie- en verhuisketenonderzoek afkomstige gegevens omtrent de vestiging.

Hardheid van de woonvoorkeuren
Woonvoorkeuren zijn nooit volkomen 'hard', er zit altijd een zekere rek in. In hoofdstuk 8 komt daarom de hardheid van de verschillende woonvoorkeuren aan de orde. Nagegaan wordt in hoeverre verhuisgeneigden bereid zijn concessies te doen aan hun woonwensen, wanneer zij de door hun gewenste woning niet kunnen bemachtigen.

1.3 Opzet migratie- en verhuisketenonderzoek

Dit onderzoek, dat alleen voor de gemeente 's-Hertogenbosch is uitgevoerd, betreft een uitbreiding en verdieping van het in de vorige paragraaf behandelde woningbehoefteonderzoek. De resultaten worden in hoofdstuk 9 weergegeven.
Het migratie- en verhuisketenonderzoek geeft een beeld van de verhuisbewegingen zoals die de laatste twee jaar hebben plaatsgevonden. Zo worden de verhuisstromen van de gemeente 's-Hertogenbosch naar de omliggende regio en vice versa in kaart gebracht en besteden we aandacht aan de verhuisredenen en de kenmerken van de betrokken woningen. Ook wordt het doorstromingseffect in beeld gebracht. Hierbij worden modellen gebruikt die zijn gebaseerd op de Markov-ketentheorie. Met behulp van deze modellen kan worden bepaald wat voor woningen er in de bestaande voorraad vrijkomen wanneer er nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.

2
HUISHOUDENS- EN WONINGKENMERKEN

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de kenmerken van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio. Onder zelfstandig wonende huishoudens verstaan we in dit rapport de huishoudens die zelfstandige woonruimte bewonen. Kamerbewoners worden dus niet tot deze groep gerekend en zijn buiten het onderzoek gehouden.
In dit en het volgende hoofdstuk gaat het alleen om de zelfstandig wonende huishoudens. Vanaf hoofdstuk 4, wanneer de verhuisgeneigdheid aan de orde komt, zullen ook de zogenaamde starters bij het onderzoek worden betrokken. Starters zijn te definiëren als thuiswonende kinderen met een leeftijd tussen de 18 en de 40 jaar. Omdat een groot deel van deze groep op termijn zelfstandig wil gaan wonen, hebben de starters een grote invloed op de vraag naar woningen.
Zoals al eerder opgemerkt, staan de zelfstandig wonende huishoudens in dit hoofdstuk centraal. In paragraaf 2.2 komen de huishoudenskenmerken van deze groep aan de orde, terwijl in paragraaf 2.3 de woningkenmerken onder de loep genomen worden. Paragraaf 2.4 legt een koppeling tussen de huishoudens en woningkenmerken, waarna in paragraaf 2.5 de aandachtsgroep van beleid behandeld wordt. In paragraaf 2.6 ten slotte, zullen de omvang van de betaalbare voorraad en de scheefheid aan de orde komen.

2.2 Huishoudenskenmerken

Tabel 2.1 geeft inzicht in verdeling van de belangrijkste huishoudenskenmerken: leeftijd, huishoudensgrootte, huishoudenssamenstelling en huishoudenstype.

Duidelijke verschillen tussen 's-Hertogenbosch en de randgemeenten
Wanneer we de leeftijd van het hoofd van het huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende regio in de beschouwing betrekken, valt op dat met name de groep met een leeftijd tussen de 40 en 55 jaar sterk vertegenwoordigd is.

Dit geldt nog sterker voor de randgemeenten dan voor 's-Hertogenbosch. Een ander opmerkelijk verschil tussen 's-Hertogenbosch en de omliggende regio betreft het aandeel van de zelfstandig wonende huishoudens jonger dan 30 jaar. In 's-Hertogenbosch ligt dit percentage op 21, in de randgemeenten op 10.

Tabel 2.1 De leeftijd, huishoudensgrootte, -samenstelling en -typen in de gemeente 's-Hertogenbosch, de omliggende regio en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Leeftijd			
16 tot 30 jaar	21	10	15
30-40 jaar	22	22	22
40-55 jaar	27	35	31
55-65 jaar	12	14	13
65 jaar en ouder	18	18	18
Huishoudensgrootte			
1 persoon	35	24	29
2 personen	34	35	35
3 personen	13	13	13
4 personen	14	19	17
5 en meer personen	4	8	6
Huishoudenssamenstelling			
Alleenstaand	35	24	29
Eénoudergezin	6	5	5
Huishouden zonder kinderen	31	33	32
Huishouden met kinderen	28	38	33
Huishoudenstype			
Alleenstaand < 55 jaar	22	12	16
Alleenstaand > 55 jaar	14	12	13
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	17	17	17
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	31	39	35
Meerpers. > 55 jaar	17	20	19
Totaal absoluut	53.179	59.389	112.562

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Zowel in 's-Hertogenbosch als in de randgemeenten bestaan de meeste huishoudens uit één of tweepersonen. In de randgemeenten zijn er relatief gezien echter beduidend meer huishoudens met drie of meer personen (40%) dan in de gemeente 's-Hertogenbosch (31%). Hiermee in overeenstemming is dat er in het eerstgenoemde gebied in verhouding veel meerpersoonshuishoudens met kinderen (38%) voorkomen, terwijl de gemeente 's-Hertogenbosch daarentegen juist relatief veel alleenstaanden telt.

Tabel 2.2 Besteedbaar inkomen, aantal inkomens en inkomensbron in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Besteedbaar inkomen			
tot *f* 1.500	4	3	4
f 1.500 - *f* 2.000	13	11	12
f 2.000 - *f* 2.500	10	13	11
f 2.500 - *f* 3.000	16	9	12
f 3.000 - *f* 4.000	22	18	20
f 4.000 - *f* 5.000	13	19	16
f 5.000 en meer	23	26	25
Gemiddeld	3.810	4.050	3.930
Aantal inkomens			
Eenverdiener, alleenstaand	31	22	26
Eenverdiener, meerpers.hh.	22	29	26
Tweeverdieners	46	49	48
Inkomensbron			
Betaalde arbeid < 55 jaar	62	64	63
Betaalde arbeid > 55 jaar	4	8	6
Uitkering < 55 jaar	8	4	6
Uitkering > 55 jaar	26	25	25
Aandachtsgroep van beleid			
Wel aandachtsgroep van beleid	29	27	28
Geen aandachtsgroep van beleid	71	73	72
Totaal absoluut	53.179	59.383	112.562

Bron: OTB-woningbehoeftenonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Aanvullend op de demografische kenmerken van de huishoudens in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio presenteert tabel 2.2 een aantal sociaal-economische variabelen.

Een kwart van de huishoudens heeft een besteedbaar inkomen boven de 5000 gulden
Allereerst geeft tabel 2.2 inzicht in het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen. Hierbij is uitgegaan van het netto-inkomen zoals dat iedere maand door het hoofd van het huishouden en de eventuele partner ontvangen wordt (voor huishoudens die na de verhuizing gaan samenwonen is ook het inkomen van de toekomstige partner meegenomen). Hierop is vervolgens het vakantiegeld in meerdering gebracht, terwijl er ook rekening is gehouden met de aftrek van hyptheekrente door eigenaar-bewoners. Verder zijn ook de reeds betaalde of nog te verrekenen kosten voor de gezondheidszorg (ziekenfonds en particuliere ziektekostenverzekering) van het inkomen afgezonderd. Aan dergelijke kosten is in de regel namelijk niet of nauwelijks te ontkomen. Ten slotte is er voor gekozen de ontvangen kinderbijslag niet bij het netto-inkomen op te tellen. Over het algemeen geven gezinnen met kinderen namelijk aanzienlijk meer aan hun kinderen uit dan wat aan kinderbijslag ontvangen wordt. Het meetellen van de kinderbijslag zou dan ook een (te) rooskleurig beeld van de koopkracht opleveren.
Bij de interpretatie van de resultaten uit tabel 2.2 dient bedacht te worden dat een telefonische enquête geen betrouwbaar instrument is om het inkomen nauwkeurig te meten. De respondenten hebben immers niet de mogelijkheid om gegevens op te zoeken en niet alle inkomenscomponenten kunnen gevraagd worden. Bovendien zal men eerder dan bij bijvoorbeeld een mondeling afgenomen enquête een schatting van het inkomen geven of weigeren te antwoorden. Zo heeft ruim 20% van de zelfstandig wonende huishoudens in dit onderzoek geen antwoord gegeven op de inkomensvraag.
Ondanks het voorgaande zijn de inkomensgegevens uit de telefonische enquête voldoende bruikbaar om een verdeling in een aantal hoofdcategorieën te kunnen aanbrengen of een vergelijking tussen huishoudens of gebieden te maken.
Het gemiddelde besteedbaar inkomen voor het totale onderzoeksgebied bedraagt *f* 3.930,-. Het verschil tussen de omgeving van 's-Hertogenbosch (*f* 4.050,-) en 's-Hertogenbosch zelf (*f* 3.810,-) komt uit op enkele honderden guldens. Dit verschil wordt onder andere veroorzaakt door het feit dat er in de randgemeenten relatief meer huishoudens met een besteedbaar inkomen boven de 4000 gulden zijn: 36% in 's-Hertogenbosch tegenover 45% in de omliggende regio. Ongeveer 17% van de huishoudens in 's-Hertogenbosch en 14% van de huishoudens in de randgemeenten heeft een besteedbaar inkomen van minder dan 2000 gulden.
In zowel 's-Hertogenbosch (46%) als de randgemeenten (49%) heeft bijna de helft van het totale aantal zelfstandig wonende huishoudens de beschikking over twee inkomstenbronnen (hetzij uit betaald werk, hetzij uit een pensioen/uitkering).
Het percentage zelfstandig wonende huishoudens dat geen inkomen ontvangt uit betaald werk ligt op 34 in 's-Hertogenbosch en 29 in de omliggende regio. Ouderen met AOW of pensioen maken het grootste deel van deze groep uit.

Tabel 2.3 Eigendomsverhouding, woningtype, aantal kamers, bouwjaar, basishuur, geschatte verkoopwaarde en in 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Eigendomsverhouding			
Eigenaar-bewoner	41	64	53
Sociale verhuurder	43	27	35
Particuliere verhuurder	16	9	12
Woningtype			
Vrijstaand	6	25	16
Geschakeld	4	6	5
Twee-onder-een-kap	10	23	17
Rijtjeswoning	40	36	38
Bovenwoning	5	3	4
Benedenwoning	4	2	3
Flat met lift	18	3	10
Flat zonder lift	13	2	7
Aantal kamers			
1 -2 kamers	15	5	10
3-4 kamers	50	38	44
5 kamers	25	37	31
6 kamers en meer	10	19	15
Bouwjaar			
Voor 1940	9	12	10
1940 - 1959	15	13	14
1960 - 1969	21	18	19
1970 - 1979	23	24	23
1980 - 1989	20	19	19
Vanaf 1990	12	15	14
Basishuur			
Tot *f* 576	23	15	20
f 576 - *f* 823/882	51	59	54
f 823/882- *f* 1.048	18	21	19
f 1.048 en meer	8	5	7

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Basishuur huurwoning			
Tot *f* 400,-	2	3	2
f 400 - *f* 500	7	4	6
f 500 - *f* 600	14	12	13
f 600 - *f* 700	18	21	19
f 700 - *f* 800	20	26	22
f 800 - *f* 900	19	21	
f 900 en hoger	20	13	17
Gemiddeld	740	732	737
Geschatte verkoopwaarde koopwoning			
Tot *f* 243.000	14	13	13
f 243.000 - *f* 300.000	28	20	23
f 300.000 - *f* 400.000	33	26	29
Meer dan *f* 400.000	25	41	35
Gemiddeld	344.000	388.000	371.000
Totaal absoluut	53.179	59.383	112.562

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Op basis van de inkomensgegevens uit het veldwerk bedraagt de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente 's-Hertogenbosch 29% en in de randgemeenten 27%. Hiermee is de aandachtsgroep in beide gebieden een stuk kleiner dan in Nederland als geheel, waar ongeveer 38% van alle zelfstandig wonende huishoudens tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoort (uitgaande van de definitie van het ministerie van VROM). Gezien de al eerder gemaakte opmerkingen over de betrouwbaarheid van door een telefonische enquête verkregen inkomensgegevens is enige voorzichtigheid bij de interpretatie van bovenstaande cijfers op zijn plaats. Als mogelijke toets van de uitkomsten uit het veldwerk kunnen de resultaten uit het Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 1994 van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) worden aangewend. Volgens dit onderzoek bedroeg de doelgroep in de gemeente 's-Hertogenbosch per 1-1-1994 37%. Wanneer vervolgens voor het aandeel onzelfstandigen gecorrigeerd wordt, ontstaat er een aandeel doelgroephuishoudens van 34%. Dit aandeel komt 5% hoger uit dan het in het veldwerk gemeten aandeel doelgroephuishoudens. Een deel van dit verschil kan verklaard worden door de inkomensgroei in de periode 1994-1997. Op basis van deze gegevens is het waarschijnlijk dat het aandeel zelfstandig wonende huishoudens uit de doelgroep in het woningmarktonderzoek met 29% licht is ondervertegenwoordigd. Vermoedelijk zal het aandeel doelgroephuishoudens in werkelijkheid tussen de 29% en 34% uitkomen.

2.3 Woningkenmerken

De belangrijkste woningkenmerken van de huishoudens in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio worden weergegeven in tabel 2.3.

Veel dure koopwoningen en weinig meergezinswoningen in de randgemeenten
Het aandeel eigenaar-bewoners in het onderzoeksgebied als geheel ligt met 53% iets boven het Nederlandse gemiddelde van 50%. Dit wordt veroorzaakt door het grote aandeel koopwoningen in de randgemeenten. Ongeveer 64% van de woningvoorraad in de regio rondom 's-Hertogenbosch bestaat uit koopwoningen. Dit is een normaal percentage voor een gebied met kleine en middelgrote gemeenten. In 's-Hertogenbosch ligt het aandeel eigenaar-bewoners op 41%. Voor een gemeente met een inwonertal tussen de 100.000 en 150.000 is ook dit geen ongebruikelijk cijfer.
De huurwoningvoorraad valt uiteen in sociale-huurwoningen (worden verhuurd door een zogenaamde 'toegelaten instelling') en particuliere huurwoningen (worden verhuurd door particulieren, beleggingsfondsen, bedrijven etc.) Particuliere huurwoningen komen naar verhouding veel meer voor in de gemeente 's-Hertogenbosch dan in de omliggende regio.
Ook met betrekking tot het woningtype kunnen er duidelijke verschillen tussen 's-Hertogenbosch en de omliggende regio geconstateerd worden. In 's-Hertogenbosch zijn er naar verhouding veel meer meergezinswoningen (beneden-, boven- of flatwoningen) dan in de randgemeenten, waar 89% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen bestaat (vrijstaande woningen, geschakelde woningen, twee-onder-een-kap woningen of eengezinswoningen in een rij). Deze verschillen hangen samen met de gemeentegrootte. Over het algemeen geldt: hoe groter de gemeente, hoe groter het aandeel meergezinswoningen.
Eengezinswoningen beschikken in de regel over meer kamers dan meergezinswoningen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het gemiddeld aantal kamers per woning in 's-Hertogenbosch (4,0) beduidend lager ligt dan in de omliggende regio (4,7). Hiermee in overeenstemming is het feit dat de randgemeenten nauwelijks kleine woningen in hun woningvoorraad hebben. Slechts 5% van alle woningen in de regio rondom 's-Hertogenbosch heeft minder dan drie kamers, terwijl dit percentage in de gemeente 's-Hertogenbosch zelf op 15 ligt.

Onderzoeksgebied heeft relatief jonge woningvoorraad
Zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als de omliggende regio beschikt over een relatief jonge woningvoorraad. Slechts 10% van alle woningen in het onderzoeksgebied is gebouwd voor 1940. Ter vergelijking: voor Nederland als geheel ligt dit percentage op 22 (WOTAB97). Bovendien zijn er de laatste jaren betrekkelijk veel nieuwbouwwoningen in het onderzoeksgebied gerealiseerd. In 's-Hertogenbosch is 12% van de woningvoorraad na 1990 gebouwd, terwijl dit in de randgemeenten zelf voor 15% van de woningen geldt. Van de totale Nederlandse woningvoorraad is daarentegen 'slechts' 8,2% na 1990 gebouwd (WOTAB97).

Tabel 2.4 Huishoudenskenmerken naar eigendomsverhouding in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

	Huur		Koop	
	's-Hertogenbosch	Randgem.	's-Hertogenbosch	Randgem.
Inkomen				
Tot minimumplus	83	72	17	28
Minimumplus tot modaal	84	46	16	54
Modaal tot 1,5x modaal	50	30	50	70
Vanaf 1,5x modaal	28	15	72	85
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	69	59	31	41
30 tot 40 jaar	49	24	51	76
40-55 jaar	46	29	54	71
55-65 jaar	68	36	32	64
65 jaar en ouder	73	52	27	48
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	66	48	34	52
3 of 4 personen	46	19	54	81
5 en meer personen	27	22	73	78
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	78	68	22	32
Eénoudergezin	79	65	21	35
Huishouden zonder kinderen	52	30	48	70
Huishouden met kinderen	40	18	60	82
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	75	86	25	14
Alleenstaand > 55 jaar	84	15	16	85
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	44	25	56	75
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	46	19	54	81
Meerpers. > 55 jaar	61	42	39	58
Totaal absoluut	31.376	21.378	21.803	38.005

Bron: OTB-woningbehoeftenonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Eén op de vijf woningen in onderzoeksgebied behoort tot de goedkope voorraad
De gemiddelde basishuur bedraagt *f* 740,- in de gemeente 's-Hertogenbosch en *f* 732,- in het omliggende gebied. In totaal kan 23% van de huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch tot de goedkope woningvoorraad gerekend worden (basishuur tot *f* 576,-) is 51% betaalbaar (*f* 576,- tot *f* 823/882,-) en is de overige 26% als duur te beschouwen. In de randgemeenten is de goedkope voorraad kleiner, terwijl de betaalbare voorraad wat groter is. In het voorgaande is uitgegaan van de nieuwe, op e Huursubsidiewet gebaseerde, normen van het ministerie van VROM die in juli 1997 zijn ingegaan. De betaalbare woningvoorraad heeft in deze normering een bovengrens die twee waarden kan aannemen. De grens van *f* 823,- geldt voor één- of tweepersoonshuishoudens terwijl de grens van *f* 882,- op huishoudens vanaf drie personen van toepassing is.

Erg hoge koopprijzen in randgemeenten
Om de waarde van de koopwoningen te kunnen bepalen, is de eigenaar-bewoners gevraagd een schatting van de verkoopwaarde van hun koopwoning te geven. Voor de gemeente 's-Hertogenbosch komt deze schatting uit op gemiddeld *f* 344.000,- , terwijl een koopwoning in de randgemeenten gemiddeld zelfs *f* 388.000,- waard is. Deze bedragen liggen aanmerkelijk boven het gemiddelde voor heel Nederland. De hoge prijzen op de koopwoningenmarkt blijken ook wel uit het feit dat goedkope en middeldure koopwoningen (koopprijs tot *f* 243.000) slechts 13% van het totale aantal koopwoningen uitmaken.

2.4 Huishoudens in hun woningen

In deze paragraaf wordt stil gestaan bij de verdeling van de huishoudens over de woningen. Anders gezegd: wie woont er nu in welke woningen? Tabel 2.4 geeft hierin inzicht.

Relatief veel lage inkomens, alleenstaanden en ouderen in een huurwoning
Zoals verondersteld mocht worden tekent zich duidelijk een scheidslijn af wanneer we de huurders en kopers naar inkomensgroepen indelen. We treffen vooral hogere-inkomensgroepen in een koopwoning en lage-inkomensgroepen in een huurwoning aan. Dit geldt in sterkere mate voor 's-Hertogenbosch dan voor de randgemeenten. In het laatstgenoemde gebied zijn er namelijk nog relatief veel huishoudens met een modaal inkomen die in een koopwoning woonachtig zijn. In dat opzicht is het opvallend dat in 's-Hertogenbosch slechts een erg klein deel van de huishoudens met een modaal inkomen eigenaar-bewoner is.
Kijkt men naar de relatie tussen eigendomsvorm en leeftijd, dan valt op dat huurwoningen relatief vaak bewoond worden door huishoudens onder de 30 of boven de 55 jaar. Jonge huishoudens huren relatief vaak omdat ze zich nog niet aan een bepaalde plaats willen binden of niet in de financiële situatie verkeren om een woning te kopen. Het naar verhouding grote belang van de huursector bij de oudere huishoudens kan op

twee manieren verklaard worden. In de eerste plaats verhuizen veel oudere huishoudens vanwege gezondheidsredenen of teveel aan ruimte (de kinderen zijn de deur uit) op een bepaald moment naar een kleinere woning (seniorenwoning, flat met lift). Omdat het grootste deel van dergelijke woningen zich in de huursector bevindt, betekent dit vaak dat men een woning gaat huren. Daarnaast stammen huishoudens boven de 55 jaar nog uit een tijd waarin het minder gebruikelijk was een woning te kopen.
Ten slotte bestaat er ook een verband tussen de huishoudenssamenstelling en -grootte en de eigendomsvorm. Meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen blijken voornamelijk in een koopwoning te wonen (in 's-Hertogenbosch 56% en 54% en in de randgemeenten 81% en 75%). Alleenstaanden en éénoudergezinnen zijn daarentegen vooral in de huursector te vinden.
De tabellen 2.5 en 2.6 geven voor respectievelijk 's-Hertogenbosch en de randgemeenten inzicht in de woonduur, uitgesplitst naar de verschillende woningtypen.

Tabel 2.5 De woonduur onderscheiden naar woningtype van zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Vrijst./t.o.k/ geschakeld	Rijtjeshuis	Meergezins	Totaal
Tot 2 jaar	16	18	29	22
2 tot 5 jaar	14	13	23	17
5 tot 10 jaar	26	21	20	22
Langer dan 10 jaar	43	48	28	39

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch 1998.

Tabel 2.6 De woonduur onderscheiden naar woningtype van zelfstandig wonende huishoudens in de randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

	Vrijst./t.o.k/ geschakeld	Rijtjeshuis	Meergezins	Totaal
1 of 2 jaar	10	14	37	15
3 of 4 jaar	14	10	20	13
5 t/m 9 jaar	27	21	15	24
10 jaar of langer	48	55	28	48

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 2.7 Nettohuurprijs van huurders in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)

Netto huur	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Tot *f* 400	6	16	10
f 400 - *f* 500	12	6	9
f 500 - *f* 600	16	15	15
f 600 - *f* 700	17	17	17
f 700 - *f* 800	17	21	19
f 800 - *f* 900	16	15	15
f 900 en hoger	16	10	14
Gemiddeld	689	649	673

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Huishoudens zijn redelijk honkvast; alleen bewoners uit meergezinswoningen verhuizen relatief vaak.
De tabellen 2.5 en 2.6 geven aan dat de bewoners in het onderzoeksgebied als redelijk honkvast beschouwd kunnen worden. Zo woont 39% van de zelfstandig wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch en 48% van de zelfstandig wonende huishoudens in de randgemeenten 10 jaar of langer in de huidige woning. Deze percentages verschillen echter sterk per woningtype. In eengezinswoningen is het verloop duidelijk minder groot dan in meergezinswoningen (gestapelde bouw). Met name in de randgemeenten worden meergezinswoningen relatief vaak als 'doorgangswoningen' gebruikt. Maar liefst 37% van de zelfstandige huishoudens in dit woningtype woont hier minder dan drie jaar in de huidige woning. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat er in de regio rondom 's-Hertogenbosch slechts weinig meergezinswoningen te vinden zijn.

Nettowoonuitgaven van huishoudens boven Nederlands gemiddelde
In tabel 2.7 wordt de hoogte van de nettohuur gegeven. Deze wordt berekend uit de basishuur, verrekend met de individuele huursubsidie.

De verdeling van de netto-huur in 's-Hertogenbosch is zeer gelijkmatig te noemen: met uitzondering van de onderste twee klassen heeft iedere huurklasse een even groot aandeel. Ook in de regio rondom 's-Hertogenbosch is de spreiding van de netto-huur redelijk gelijkmatig. Opvallend hier is wel dat maar liefst 16% van de huurwoningen een netto-huur onder de 400 gulden heeft. Dit betreft voornamelijk eengezinswoningen in een rij en flatwoningen zonder lift. De gemiddelde netto-huur is *f* 689,- in de gemeente 's-Hertogenbosch en *f*649,- in de randgemeenten. Dit zijn bedragen die duidelijk boven het Nederlandse gemiddelde liggen (Nederlands gemiddelde begin 1997: circa *f* 590,-). Het verschil tussen 's-Hertogenbosch en de omliggende regio is bij de gemiddelde netto-huur wat groter dan bij de gemiddelde basishuur. Dit komt omdat de huishoudens in de randgemeenten naar verhouding meer gebruik maken van de indivi-

duele huursubsidie (31% van de hurende huishoudens ontvangt IHS) dan de huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch (22% van de hurende huishoudens ontvangt IHS).

Tabel 2.8 Kenmerken van huishoudens die wel en niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Wel aandachtsgroep		Geen aandachtsgroep	
	's-Hertogenbosch	Randgem.	's-Hertogenbosch.	Randgem
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	23	27	77	73
30-40 jaar	15	13	85	87
40-55 jaar	27	18	73	82
55-65 jaar	46	33	54	67
65 jaar en ouder	49	63	51	37
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	33	33	67	67
3 of 4 personen	22	22	78	78
4 en meer personen	16	10	84	90
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	42	43	58	57
Eenoudergezin	70	85	30	15
Huishouden zonder kinderen	23	20	77	80
Huishouden met kinderen	14	15	86	85
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	31	31	69	69
Alleenstaand > 55 jaar	57	55	43	45
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	10	5	90	95
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	23	19	77	81
Meerpers. > 55 jaar	39	47	61	53
Totaal %	29	27	71	73

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

2.5 Aandachtsgroepen van beleid

Op basis van de enquêtegegevens over het besteedbaar inkomen en de huishoudensgrootte is de omvang van de doelgroep voor het volkshuisvestingsbeleid vastgesteld. Uitgaande van onze berekeningen maken in 's-Hertogenbosch 15.580 zelfstandig wonenden deel uit van de doelgroep, terwijl dit aantal in de omliggende regio op 16.500 ligt. In de tabellen 2.8 en 2.9 kunnen de kenmerken van de huishoudens die wel en niet tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren worden afgelezen.

Tabel 2.9 Woningkenmerken van huishoudens die wel en niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Wel aandachtsgroep		Geen aandachtsgroep	
	's-Hertogenbosch	Randgem.	's-Hertogenbosch	Randgem.
Woningtype				
Vrijstaand/t.o.k./geschakeld	8	21	92	79
Rijtjeswoning	27	36	73	64
Meergezinswoning	44	38	56	62
Bouwjaar				
Voor 1940	30	24	70	76
1940-1959	33	55	67	45
1960-1979	33	27	67	73
Vanaf 1980	22	20	78	80
Eigendomsverhouding				
Huurwoning	42	49	58	51
Koopwoning	11	16	89	84
Aantal kamers				
1-2 kamers	53	49	47	51
3-4 kamers	31	35	69	65
5 en meer kamers	17	22	83	78
Basishuur				
Tot *f* 576	56	47	44	53
f 576 - *f* 823/882	40	57	60	43
f 823/882 - *f* 1048	46	37	54	63
Meer dan *f* 1048	15-	9	85	91

	Wel aandachtsgroep		Geen aandachtsgroep	
	's-Hertogenbosch	Randgem.	's-Hertogenbosch	Randgem.
Geschatte verkoopwaarde koopwoning				
Tot *f* 243.000	8	27	92	73
f 243.000 - *f* 300.000	26	17	74	83
f 300.000 - *f* 400.000	4	9	96	91
Meer dan *f* 400.000	7	11	93	89
Totaal %	29	27	71	73

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.
Doelgroep 's-Hertogenbosch: 15.580 huishoudens (huur- en koopsector samen).
Doelgroep Randgemeenten: 16.500 huishoudens (huur- en koopsector samen).

Doelgroep van de volkshuisvesting sterk vertegenwoordigd in de meergezinswoningen
Het zijn vooral kleine huishoudens, alleenstaanden, eenoudergezinnen en ouderen die in het onderzoeksgebied tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid gerekend kunnen worden. Van grote verschillen tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten is in dit opzicht geen sprake.
In tabel 2.9 worden de woningkenmerken van de aandachtsgroep uiteengezet. De aandachtsgroepen uit 's-Hertogenbosch blijken voornamelijk woonachtig te zijn in meergezinswoningen en in de wat kleinere (minder dan vijf kamers) eengezinswoningen in een rij in de huursector. Dit geldt ook voor de randgemeenten, hoewel hier ook één op de vijf huishoudens in een vrijstaande, twee-onder-een-kap of geschakelde woning tot de aandachtsgroep behoort. Huishoudens in de aandachtsgroep zijn lang niet allemaal woonachtig in de goedkope of betaalbare huurwoningenvoorraad. In de gemeente 's-Hertogenbosch wordt 46% van de woningen met een huur tussen *f* 823/882,- en *f* 1048,- bewoond door een huishouden uit de aandachtsgroep, terwijl dit percentage in de randgemeenten 37 bedraagt. Dit impliceert dat er sprake is van een aanzienlijke scheefheid. Tabel 2.10 geeft hier meer duidelijkheid over.

Deel van de woningvoorraad scheef bewoond
Tabel 2.10 geeft inzicht in de mate waarin de huren met respectievelijk de inkomens en de huishoudenssamenstelling samenhangen. Uiteraard blijkt uit de tabel dat het aandeel van de hogere inkomensgroepen groter wordt naarmate de huurprijs stijgt. Toch heeft maar liefst 31% van de bewoners van een goedkope huurwoning in 's-Hertogenbosch een besteedbaar inkomen hoger dan *f* 3.000,-, terwijl 22% van de dure huurwoningen in deze gemeente wordt bewoond door huishoudens met een besteedbaar inkomen kleiner dan *f* 2000,-.
Ook in de randgemeenten valt er scheefheid te constateren. Van de goedkope huurwoningen in dit gebied wordt 45% bezet door huishoudens met een inkomen boven de

f 3.000,-. Huishoudens met een besteedbaar inkomen onder *f* 2000,-. bewonen daarentegen 18% van de dure huurwoningenvoorraad.
De goedkope huurwoningen worden in de gemeente 's-Hertogenbosch relatief veel ingenomen door alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen onder de 55 jaar. Gezinnen met kinderen en alleenstaanden boven de 55 jaar zijn in verhouding juist veel te vinden in de duurdere huurwoningen. In de regio rondom 's-Hertogenbosch zijn dergelijke samenhangen minder duidelijk aanwezig. Wel vinden we ook hier relatief veel oudere alleenstaanden in duurdere huurwoningen.

Tabel 2.10 Huishoudenskenmerken van zelfstandig wonende huurders naar basishuur in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Goedkoop tot *f* 576	Middelduur *f* 576 - *f* 823/882	Duur vanaf *f* 823/882	Totaal huursector
's-Hertogenbosch				
Besteedbaar inkomen				
tot *f* 2.000	39	20	22	24
f 2.000 - *f* 2.500	15	18	8	15
f 2.500 - *f* 3.000	14	30	13	23
f 3.000 - *f* 4.000	17	19	27	21
f 4.000 - *f* 5.000	7	8	17	10
f 5.000 en meer	7	6	12	7
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	51	26	11	27
Alleenstaand > 55 jaar	12	17	29	19
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	18	10	11	12
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	10	29	29	24
Meerpers. > 55 jaar	8	19	20	17
Randgemeenten				
Besteedbaar inkomen				
tot *f* 2.000	28	39	18	32
f 2.000 - *f* 2.500	20	20	16	18
f 2.500 - *f* 3.000	7	12	23	14
f 3.000 - *f* 4.000	35	13	21	18
f 4.000 - *f* 5.000	3	12	13	12
f 5.000 en meer	7	3	10	6

	Goedkoop tot *f* 576	Middelduur *f* 576 - *f* 823/882	Duur vanaf *f* 823/882	Totaal huursector
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	27	29	29	28
Alleenstaand > 55 jaar	13	13	30	17
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	6	12	7	12
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	28	18	20	20
Meerpers. > 55 jaar	26	28	14	23

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

2.6 Betaalbare voorraad en scheefheid

Deze paragraaf gaat in op de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en de manier waarop deze over de verschillende prijssegmenten van de woningvoorraad verdeeld is. De huurwoningen worden hierbij onderverdeeld in drie huurprijsklassen: goedkoop, betaalbaar en duur. Voor de definiëring van deze categorieën is gebruik gemaakt van de normen zoals die in 1997 door het ministerie van VROM zijn opgesteld. De nieuwe normen werden gepresenteerd in MG 97-15 van 14 juli 1997. Hierin zijn de huurprijs- en inkomensgrenzen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de Huisvestingswet afgestemd op de nieuwe Huursubsidiewet zoals deze per 1 juli 1997 in werking trad. De verschillende regelingen zullen in de nabije toekomst één huurbegrip kennen: de basishuur (kale huur inclusief subsidiabele servicekosten). De precieze grenzen tussen de verschillende huurprijsklassen in deze nieuwe normering worden weergegeven in tabel 2.11.
Ook in de koopsector kan er een onderscheid gemaakt worden tussen goedkope, betaalbare en dure woningen. Hierbij baseren we ons op de grenzen uit het Besluit Woninggebonden Subsidies (prijspeil 1997).

Tabel 2.11 Indeling woningvoorraad in goedkoop, betaalbaar en duur

Eigendomsvorm	Gehanteerde grenzen
Goedkope huur	< *f* 576
Betaalbare huur	*f* 576 - *f* 823/882[1]
Dure huur	> *f* 823/882
Goedkope koop	< *f* 171.000
Betaalbare koop	*f* 171.000 - *f* 243.000
Dure koop	> *f* 243.000

[1] *f* 823 voor één- en tweepersoonshuishoudens en *f* 882 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.12 De woningvoorraad naar eigendomsverhouding en prijsklasse in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Basishuur						
tot *f* 576	7.140	13	3.290	6	10.430	9
f 576 - *f* 823/882	16.150	31	12.730	21	28.880	26
vanaf *f* 823/882	8.240	15	5.480	9	13.720	12
Koop						
tot *f* 171.000	480	1	610	1	1.090	1
f 171.000 - *f* 243.000	2.630	5	4.200	7	6.830	6
vanaf *f* 243.000	18.540	35	33.070	56	51.610	46
Totaal	53.180	100	59.380	100	112.560	100

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 2.12 geeft aan hoe groot de goedkope en betaalbare voorraad in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio is.
Van de totale woningvoorraad in 's-Hertogenbosch kan 44% worden aangemerkt als goedkoop of betaalbaar in de huursector, terwijl dit percentage voor de randgemeenten op 27 ligt. Goedkope koopwoningen zijn in beide gebieden slechts weinig te vinden, terwijl ook de middeldure koopwoningen slechts een betrekkelijk klein aandeel in de totale woningvoorraad hebben. 'Dure koopwoningen' komen verreweg het meest voor in het onderzoeksgebied. In de gemeente 's-Hertogenbosch behoort 35% van de woingen tot deze categorie, in de randgemeenten zelfs 56%.

Volgens normering Rijk voldoende betaalbare woningen in het onderzoeksgebied
Het Rijk streeft ernaar de aandachtsgroep van beleid bij voorkeur in de goedkope en bereikbare voorraad te huisvesten. In de huursector gaat het volgens de nieuwe normering dan om woningen met een huurprijs van maximaal *f* 823/882.
Zoals al eerder is opgemerkt omvat de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente 's-Hertogenbosch ongeveer 15.580 huishoudens en in de randgemeenten 16.500 huishoudens. Deze huishoudens dienen volgens het Rijk met voorrang te worden gehuisvest in de goedkope en betaalbare sector.
Zetten we de omvang van de huishoudens die tot de doelgroep behoren af tegen de goedkope woningvoorraad in respectievelijk 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (7.100 en 3.290), dan blijkt dat de huishoudens uit de doelgroep bij lange na niet in de goedkope woningvoorraad tot *f* 576,- gehuisvest zouden kunnen worden. Volgens de rijksnormen zijn echter ook de betaalbare huurwoningen nog financieel passend voor huishoudens uit de aandachtsgroep. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat 40%

van de huurwoningen in de betaalbare voorraad door 'niet-doelgroepers' bewoond wordt. Wanneer we deze Rijksnormen op het onderzoeksgebied toepassen, ontstaat een ander plaatje. 's-Hertogenbosch heeft dan een voor de doelgroep geschikte voorraad van 16.800 woningen, terwijl dit aantal voor de randgemeenten op 10.930 ligt. Dit betekent dat er in 's-Hertogenbosch ongeveer 1.200 goedkope en betaalbare huurwoningen 'over' zijn, terwijl de omliggende regio daarentegen kampt met een tekort van 5.600 aan dergelijke woningen.
Wel dient opgemerkt te worden dat er bij de voorgaande berekeningen vanuit is gegaan dat alle huishoudens uit de aandachtsgroep in een goedkope of betaalbare huurwoning gehuisvest dienen te worden. In de praktijk zal echter altijd een deel van de 'doelgroepers' zijn heil blijven zoeken in de koopsector, waardoor mogelijke tekorten aan goedkope of betaalbare woningen in werkelijkheid wat lager zullen uitvallen (terwijl mogelijke overschotten juist nog groter worden).
Indien we de huishoudens uit de doelgroep die in de koopsector woonachtig zijn niet in de berekening meenemen, komen we uit op een overschot van 3.570 goedkope en betaalbare huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch. Het tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen in de randgemeenten bedraagt in dat geval nog slechts ongeveer 150 woningen.
Zoals we in paragraaf 2.3 aangaven, geven de resultaten van de telefonische enquête een schatting van het aandeel doelgroephuishoudens, waarbij het aandeel zelfstandig wonende doelgroephuishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch vermoedelijk tussen de 29% en 34% uitkomt. Wanneer we uitgaan van de meest voorzichtige aanname bedraagt het overschot aan goedkope en betaalbare huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch 1.050 woningen.
Zoals hiervoor is gebleken, bewonen lang niet alle huishoudens uit de aandachtsgroep een goedkope of betaalbare woning in de huursector. Tabel 2.13 geeft aan hoe de huishoudens uit de aandachtsgroep over de woningvoorraad verdeeld zijn.

Relatief groot deel van aandachtsgroep in randgemeenten woont in een koopwoning
Tabel 2.13 laat zien dat 19% van de doelgroep in de gemeente 's-Hertogenbosch in een goedkope huurwoning woont, terwijl 45% in de betaalbare huurwoningenvoorraad woonachtig is. In de randgemeenten is het aandeel 'doelgroepers' in de goedkope en betaalbare huurwoningenvoorraad met 53% wat minder groot. Dit laatste wordt veroorzaakt doordat maar liefst 34% van de huishoudens in de aandachtsgroep in dit gebied in een koopwoning woonachtig is. Een kwart woont zelfs in een koopwoning met een koopprijs van meer dan *f* 243.000,-.

Tabel 2.13 Verdeling van de huishoudens uit de aandachtsgroep over de woningvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (verticaal geperceneerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Huur			
Goedkoop	19	9	15
Middelduur	45	44	45
Duur	21	13	15
Koop			
Goedkoop	-	-	-
Middelduur	2	8	5
Duur	13	26	20
Totaal	15.580	16.500	32.080

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Scheefheid

In het voorgaande is aangetoond dat er theoretisch gezien in de gemeente 's-Hertogenbosch voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep aanwezig zijn, terwijl de randgemeenten in dit opzicht met een tekort te maken hebben. Niet alle goedkope en betaalbare huurwoningen zijn echter voor de aandachtsgroep beschikbaar. Een deel van de goedkope huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren, terwijl een deel van de voorraad duurdere huurwoningen en koopwoningen wordt ingenomen door huishoudens die juist wel tot de doelgroep gerekend kunnen worden. In de afbeeldingen 2.1 t/m 2.3 wordt de scheefheid, uitgaande van de VROM-normen, schematisch in kaart gebracht.

Afbeelding 2.1 Schematische weergave van scheefwonen conform de normen van het ministerie van VROM uit juli 1997; gemeente 's-Hertogenbosch

	Goedkope woning: minder dan *f* 576,-	Middeldure woning: *f* 576,- tot *f* 823/882,-	Dure woning: *f* 823/882,- of meer
Wel behorend tot aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	13%	21%	9% dure scheefheid
Niet behorend tot aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	10% goedkope scheefheid	30%	17%
Totaal	23%	51%	26%

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 2.2 Schematische weergave van scheefwonen conform de normen van het ministerie van VROM uit juli 1997; randgemeenten

	Goedkope woning: minder dan *f* 576,-	Middeldure woning *f* 576,- tot *f* 823/882,-	Dure woning: *f* 823/882,- of meer
Wel behorend tot aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	7%	34%	8% dure scheefheid
Niet behorend tot aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	8% goedkope scheefheid	25%	18%
Totaal	15%	59%	26%

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 2.3 Schematische weergave van scheefwonen conform de normen van het ministerie van VROM uit juli 1997; totale onderzoeksgebied

	Goedkope woning: minder dan *f* 576,-	Middeldure woning: *f* 576,- tot *f* 823/882,-	Dure woning: *f* 823/882,- of meer
Wel behorend tot aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	11%	25%	9% dure scheefheid
Niet behorend tot aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	9% goedkope scheefheid	29%	17%
Totaal	20%	54%	26%

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998

Met betrekking tot zowel de goedkope als de dure scheefheid blijken er nauwelijks verschillen te bestaan tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten. In 's-Hertogenbosch bedragen de goedkope en dure scheefheid respectievelijk 9% en 10%, terwijl deze percentages in de omliggende regio beide op 8% uitkomen. Deze betrekkelijk lage cijfers lijken op het eerste gezicht in tegenspraak te zijn met de percentages zoals die genoemd zijn in de tekst onder tabel 2.9 (bijvoorbeeld 46% van dure huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch wordt bewoond door een huishouden uit de aandachtgroep). Dit is echter niet het geval. De percentages in de afbeeldingen 2.1 t/m 2.3 hebben betrekking op de totale huurwoningenvoorraad terwijl de percentages in tabel 2.9 alleen gelden voor een bepaalde prijsklasse.

De cijfers met betrekking tot de scheefheid moeten niet al te absoluut worden genomen; de betrouwbaarheid van deze gegevens is wat minder groot dan die van de meeste andere gegevens in dit rapport. Redenen hiervoor zijn de hoge non-respons op de inkomensvraag en de betrekkelijke onbetrouwbaarheid van de inkomensgegevens.

Interessant is de vraag hoe de zelfstandig wonende huishoudens nu zelf tegen de scheefheid aankijken. Tabel 2.14 maakt dit duidelijk.

De inzichten van de huishoudens in het onderzoeksgebied blijken redelijk overeen te komen met de VROM-normering. Wel wordt goedkope scheefheid licht overschat, terwijl bij de dure scheefheid van onderschatting sprake is. Dit geldt in sterkere mate voor de gemeente 's-Hertogenbosch dan voor de randgemeenten.

Tabel 2.14 Huurders die volgens de normering van VROM en volgens hun eigen inzicht te duur, passend of te goedkoop gehuisvest zijn in 's-Hertogenbosch en de Randgemeenten (%)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Normering VROM			
Te goedkoop	10	8	9
Te duur	9	8	9
Juiste prijs	81	84	82
Eigen inzicht			
Te goedkoop	13	9	11
Te duur	4	7	6
Juiste prijs	83	84	83

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

3
LEEFBAARHEID EN WOONSATISFACTIE

3.1 Inleiding

De leefbaarheidsproblematiek is de afgelopen jaren in Nederland sterk in de belangstelling komen te staan. Dit geldt met name voor grote en middelgrote gemeenten, waar zich ruimtelijk geconcentreerd problemen op verschillende beleidsterreinen voordoen. Kern van de leefbaarheidsproblematiek is dat er sprake is van een cumulatie van problemen: onveiligheid, werkloosheid, vandalisme, criminaliteit, drugsoverlast, hoge uitkeringsafhankelijkheid en verval van woningen, andere gebouwen en de woonomgeving. Dergelijke problemen versterken elkaar en brengen de wijk of buurt in een negatieve spiraal. Zo ontstaat een demotiverende omgeving die hoge uitvalspercentages op school, vandalisme en criminaliteit in de hand werkt.
Het voorkomen van de leefbaarheidsproblematiek heeft niet alleen directe effecten op het welzijn van de mensen zelf, maar verhoogt ook het maatschappelijke rendement van investeringen op belendende terreinen: volkshuisvesting, stadsvernieuwing, onderwijs, openbaar vervoer en veiligheid. Uitgangspunten bij het voorkomen van een afname van de leefbaarheid zijn: een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak waarbij gemeenten, corporaties en andere instanties hun bijdragen coördineren en de burgers op hun verantwoordelijkheden aanspreken, een nadruk op wijk- en buurtbeheer, een gedifferentieerde opbouw van wijken, het intensief continueren van de stadsvernieuwing en een zorgvuldige milieu-afweging. Ook de woningcorporaties zijn hier nadrukkelijk in beeld, mede omdat het verbeteren van de leefbaarheid als vijfde prestatieveld in het BBSH is opgenomen.
Essentieel is dat de leefbaarheid in een buurt sterk afhangt van de wijze waarop mensen zich gedragen, de manier waarop ze met elkaar omgaan, de wijze waarop mensen de woning en de openbare ruimten beheren, de mate van sociale controle en de betrokkenheid bij de buurt. Nieuwkomers zullen moeten inburgeren en meer in het algemeen dient de binding met de wijk zo groot mogelijk te worden gemaakt.
Een algemeen probleem bij het handhaven van de leefbaarheid is de definiëring van het begrip leefbaarheid. In dit onderzoek hebben wij ervoor gekozen om zowel objectieve criteria (voorzieningenniveau) als een aantal subjectieve criteria uit te werken, waardoor inzicht ontstaat in de wijze waarop een buurt door de huishoudens wordt

beleefd. De som van het totaal aantal negatieve aspecten dat door de bewoners wordt ervaren, zien wij als een maatstaf voor de mate waarin leefbaarheidsproblemen zich voordoen. Voordat we deze berekening uitvoeren staan we echter allereerst in paragraaf 3.2 stil bij de meer objectieve buurtvoorzieningen.

3.2 Tevredenheid met de woning, de buurt en het voorzieningenniveau

In deze paragraaf besteden wij aandacht aan de tevredenheid met de buurt en de woning. In hoofdstuk 2 bleek al dat de inwoners van 's-Hertogenbosch en vooral de randgemeenten redelijk honkvast zijn. Dit kan er op wijzen dat de bewoners tevreden zijn met de buurt en de woning waarin zij wonen.

Tevredenheid met woning en woonomgeving
In tabel 3.1 is de tevredenheid weergegeven met de woning en de buurt en de mening over de ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaar. Van de inwoners van 's-Hertogenbosch blijkt 86% tevreden te zijn met de huidige woning; in de randgemeenten bedraagt dit percentage 90%. De tevredenheid met de buurt ligt in 's-Hertogenbosch op een iets lager niveau (84%), maar in de randgemeenten juist op een wat hoger niveau (93%). Voor 's-Hertogenbosch ligt de tevredenheid daarmee iets lager dan gemiddeld in Nederland: in het woningbehoefteonderzoek van het CBS werd in 1994 een score van 88% tevredenheid met de buurt gemeten.

Tijdens het veldwerk is de huishoudens ook de vraag voorgelegd of zij de buurt in de laatste twee jaar prettiger, even prettig of minder prettig zijn gaan vinden.

Eén op de zes Bossche huishoudens ervaart een achteruitgang in de buurt
Bijna drie van de vier huishoudens uit de gemeente 's-Hertogenbosch (74%) vindt dat hun buurt de afgelopen twee jaar even prettig is gebleven, terwijl dit aandeel in de randgemeenten met 85% nog hoger uitkomt. In de randgemeenten vinden daarnaast ongeveer evenveel huishoudens dat de buurt prettiger danwel minder prettig is geworden. Dit geldt niet voor de gemeente 's-Hertogenbosch: 9% ervaart een vooruitgang en 17% een achteruitgang. De waardering voor de buurt is in 's-Hertogenbosch dus verminderd.

Aanvullend op de algemene waardering voor de buurt zijn vragen gesteld over de tevredenheid met verschillende buurtvoorzieningen. In tabel 3.2 is voor een aantal van deze voorzieningen het percentage van de huishoudens weergegeven, dat de desbetreffende voorziening te weinig beschikbaar vindt.

Tabel 3.1 De tevredenheid met de woning en de buurt en de mening over de ontwikkeling van de buurt over de afgelopen twee jaar door huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de totale regio (%)

	Gemeente 's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Tevredenheid met de woning			
tevreden	86	90	89
kan moeilijk een keuze maken	7	5	6
ontevreden	7	5	6
Tevredenheid met de buurt			
tevreden	84	93	89
kan moeilijk een keuze maken	9	4	6
ontevreden	7	4	5
Ontwikkeling buurt			
prettiger	9	8	9
even prettig	74	85	80
minder prettig	17	7	12

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Ontmoetingsplaatsen voor de jeugd meest gemist in de buurt

In het algemeen geven de inwoners van de randgemeenten minder vaak aan buurtvoorzieningen te missen dan de inwoners van 's-Hertogenbosch. De belangrijkste uitzonderingen hierop worden gevormd door winkels voor dagelijkse boodschappen en haltes van het openbaar vervoer, die men in de randgemeenten duidelijk vaker onvoldoende aanwezig vindt.

De voorziening die men het meest mist in de buurt, is voldoende ontmoetingsplaatsen voor de jeugd van tien tot achttien jaar. Maar liefst 70% van de inwoners van 's-Hertogenbosch vindt dat er hier te weinig van zijn. Ook speelmogelijkheden voor jongere kinderen ontbreken vaak, naar het oordeel van de huishoudens.

Tabel 3.2 Aandeel huishoudens dat een bepaalde buurtvoorziening te weinig beschikbaar vindt in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten
Winkels voor dagelijkse boodschappen	16	24
Haltes van het openbaar vervoer	11	22
Parkeergelegenheid	23	17
Scholen	9	6
Kinderopvang	19	22
Speelmogelijkheden kinderen 5-10 jaar	37	27
Ontmoetingsplaatsen jeugd 10-18 jaar	70	62
Huisartspraktijken	11	9
Ontmoetingsplaatsen buurt bewoners	29	22
Groenvoorzieningen	17	15

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

3.3 Ongerief over de woonomgeving

Naast de tevredenheid met de woonomgeving en de impressies van een aantal aan de buurt gerelateerde aspecten, brachten we in onze survey tevens meer specifiek het ongerief over de woonomgeving in kaart. Hierbij wordt onderscheid aangebracht naar de categorieën sociale veiligheid, verkeersveiligheid en overlast. De overlast is onderverdeeld in vijf specifieke items:

- overlast door vandalisme;
- overlast door andere buurtbewoners;
- overlast door drugsgebruikers;
- overlast door verkeerslawaai;
- overlast door geparkeerde auto's.

De drie categorieën (sociale veiligheid, verkeersveiligheid en overlast) kunnen worden samengevat in één leefbaarheidsindicator. De sociale veiligheid achten wij de meest wezenlijke factor. De score op deze variabele krijgt dan ook een weegfactor drie mee in de samengestelde leefbaarheidsindicator. Ook overlast in de directe woonomgeving komt de leefbaarheid niet ten goede, maar is minder bedreigend dan sociale onveiligheid. Dit onderdeel krijgt daarom een weegfactor van twee toebedeeld. De factor 'overlast' is samengesteld op basis van de vijf eerder genoemde overlast-items en geeft de gemiddelde score aan. Het onderdeel verkeersveiligheid krijgt de minste invloed

toebedeeld en heeft een weegfactor van één. Hoe lager het cijfer, hoe sterker de leefbaarheid in een bepaald gebied door de inwoners als een probleem ervaren wordt.

Bossche burger voelt zich over het algemeen veilig op straat
Uit tabel 3.3 wordt duidelijk dat de bewoners zich in het algemeen in 's-Hertogenbosch (51%) en in nog sterkere mate in de randgemeenten (68%) veilig op straat voelen. Respectievelijk 10% en 3% ervaart de sociale veiligheid als slecht.
Bij het onderdeel overlast worden twee zaken die met het verkeer samenhangen, het meest genoemd: 12% van de huishoudens ondervindt vaak of voortdurend overlast van verkeerslawaai of ze hebben last van geparkeerde auto's. Van de overige overlastcategorieën blijkt vandalisme de belangrijkste bron van overlast: 9% van de huishoudens heeft hier vaak of voortdurend last van. Overlast van andere bewoners of van drugsgebruikers wordt in 's-Hertogenbosch in 6% van de huishoudens ervaren, maar in de randgemeenten ervaart men deze overlast zelden. De totale score voor de overlast is in 's-Hertogenbosch iets slechter dan in de randgemeenten.
De verkeersveiligheid wordt in ongeveer de helft van de gevallen als goed ervaren. Ongeveer één op de acht huishoudens vindt de verkeersveiligheid slecht. Wederom scoort 's-Hertogenbosch hierbij wat slechter dan de randgemeenten.
Ook de gemiddelde leefbaarheidsscore, waarin de verschillende aspecten van het oordeel over de woonomgeving zijn samengebracht, ligt in de randgemeenten op een hoger niveau dan in 's-Hertogenbosch.

Tabel 3.3 De sociale veiligheid, het ondervinden van overlast, de verkeersveiligheid en een samengestelde leefbaarheidsindicator in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de totale regio (%)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Sociale veiligheid			
goed	51	68	60
redelijk	39	29	34
slecht	10	3	7
Overlast			
overlast door vandalisme			
nooit	43	60	52
soms	46	33	39
vaak	9	6	7
voortdurend	2	1	2

overlast door andere bewoners			
nooit	79	87	83
soms	16	12	14
vaak	4	1	3
voortdurend	2	0	1
overlast door drugsgebruikers			
nooit	81	95	89
soms	12	5	8
vaak	5	-	3
voortdurend	1	-	1
overlast door verkeerslawaai			
nooit	61	68	64
soms	24	23	24
vaak	9	6	7
voortdurend	6	3	5
overlast van geparkeerde auto's			
nooit	64	77	71
soms	19	15	17
vaak	13	6	9
voortdurend	4	3	3
Totaal overlast	84	90	87
Verkeersveiligheid			
goed	50	46	48
redelijk	34	43	39
slecht	15	11	13
Gemiddelde leefbaar-heidsscore	74	82	79

Bron: OTB-Woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

4
VERHUISGENEIGDHEID

4.1 Inleiding

De laatste jaren verandert de woningmarkt steeds meer van een aanbieders- in een vragersmarkt. Hierdoor wordt het steeds lastiger om precies vast te stellen wanneer huishoudens zullen gaan verhuizen. Toen de woningnood in Nederland nog hoog was en woningen via strikte regels werden toegewezen, lag het verhuispatroon redelijk vast. Huishoudens dienden enkele jaren op de wachtlijst te staan alvorens men voor een meestal gesubsidieerde huur- of koopwoning in aanmerking kwam. Vaak gold dit eveneens voor ongesubsidieerde koopwoningen. De tijden zijn echter duidelijk veranderd. In de huursector is het vraagoverschot sterk teruggelopen en is plaatselijk sprake van verhuurbaarheidsproblemen en soms zelfs leegstand in bepaalde typen huurwoningen. Daarnaast gaan steeds meer Nederlandse gemeenten over op het aanbodmodel, waardoor huishoudens die willen huren een steeds grotere keuzevrijheid krijgen. In de koopsector is er daarentegen absoluut nog geen vraagoverschot. Mede door de lage rentestand is de vraag naar koopwoningen nog steeds uitermate groot en zijn vooral de wat duurdere koopwoningen zeer gewild.
Door de hierboven beschreven ontwikkelingen en meer specifiek de sterke positie van de woonconsument is het gedrag van huishoudens moeilijker te voorspellen dan in het verleden het geval was. Zo kan het zijn dat huishoudens die een ontkennend antwoord geven op de vraag of zij van plan zijn binnen twee jaar te verhuizen, op basis van de informatie over een nieuwbouwproject bij hen in de buurt of een fraaie aanbieding van een huurwoning in de woonkrant, binnen één maand besluiten om toch te verkassen. Andersom kunnen bij een onvoldoende geschikt aanbod huishoudens die wel plannen hebben om te verhuizen, deze plannen bijstellen en hun woonwensen bevredigen via bijvoorbeeld een nieuwe dakkapel of een serre. Tussen wel en niet verhuizen ontstaat dan ook een steeds groter grijs gebied.

Huishoudens in 's-Hertogenbosch meer verhuisgeneigd dan huishoudens in randgemeenten.
Om op de zojuist besproken toegenomen onzekerheid omtrent het verhuisgedrag in te spelen, zijn de huishoudens met betrekking tot hun verhuisplannen ingedeeld in vier

groepen: *de zitters, de dromers, de planners en de doeners*. Deze categorieën zijn zowel van toepassing op zelfstandig wonende huishoudens (doorstromers) als thuiswonende kinderen tussen de 18 en 40 jaar (starters).
De huishoudens die vinden dat zij prima wonen en onder geen enkele voorwaarde van woning willen veranderen noemen wij de zitters. Zelfs de aanbieding van een voor hen perfect geschikte woning, zal deze huishoudens er niet toe bewegen om te verhuizen. Dergelijke honkvaste huishoudens vertegenwoordigen 44% van de huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch en 52% van de huishoudens in de randgemeenten.
Voor de dromers geldt dat zij bij een voor hen geschikt aanbod eventueel wel bereid zijn om te verhuizen. Deze groep huishoudens is zeer kritisch ingesteld. Zij wonen over het algemeen naar tevredenheid en hoeven niet zo nodig te verhuizen. Toch orienteren zij zich wel voorzichtig op de mogelijkheden die zich op de woningmarkt voordoen. Wanneer zij een duidelijke verbetering in hun woonsituatie kunnen aanbrengen, zal een deel van hen deze mogelijkheid aangrijpen en verhuizen. In 's-Hertogenbosch bedraagt deze groep 30% van het aantal huishoudens en in de randgemeenten 28%.
De huishoudens die van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen rekenen wij tot de planners. Deze groep vormt in de gemeente 's-Hertogenbosch 13% van de huishoudens tegen 10% in de omliggende regio.
De doeners ten slotte, zijn het meest actief. Zij denken binnen één jaar daadwerkelijk te verhuizen. In 's-Hertogenbosch behoort 13% van de huishoudens tot deze groep, terwijl dit percentage voor de randgemeenten op 10 ligt.
Wanneer we de doeners en de planners samen nemen, ontstaat inzicht in de potentiële verhuisgeneigdheid, zoals deze ook in de meer traditionele woningmarktonderzoeken gebruikt wordt. De verhuisgeneigdheid bedraagt 26% in 's-Hertogenbosch en 20% in de randgemeenten. Hiermee ligt de verhuisgeneigdheid in 's-Hertogenbosch precies op het Nederlandse gemiddelde van 26% (WBO 1994), terwijl huishoudens in de randgemeenten duidelijk minder vaak willen verhuizen dan het gemiddelde Nederlandse huishouden. In de tabellen 4.1 en 4.2 worden de verschillende hierboven genoemde groepen uitgesplitst naar starters en doorstromers.

Tabel 4.1 Verhuisintensiteit van starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch (%)

	Doorstromers	Starters	Totaal
Zitters	47	22	44
Dromers	31	24	30
Planners	11	22	13
Doeners	11	32	13
Verhuisgeneigden	22	54	26
Totaal 's-Hertogenbosch	53.179	7.294	60.470

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 4.2 Verhuisintensiteit van starters en doorstromers in de randgemeenten (%)

	Doorstromers	Starters	Totaal
Zitters	59	23	52
Dromers	28	26	28
Planners	6	24	10
Doeners	7	28	10
Verhuisgeneigden	13	52	20
Totaal randgemeenten	59.383	12.820	72.200

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Starters vaker op zoek naar een woning dan doorstromers
Zoals uit de tabellen 4.1 en 4.2 kan worden afgelezen, is de verhuisgeneigdheid van de inwonende personen met een leeftijd van 18 jaar en ouder (starters) zowel in 's-Hertogenbosch als de randgemeenten aanmerkelijk groter dan die van de huishouens die reeds over een woning beschikken (doorstromers). In beide gebieden kan meer dan de helft van de inwonenden (respectievelijk 54% en 52%) als potentieel verhuisgeneigd beschouwd worden.

4.2 Huishoudens- en woningkenmerken

Nu de intensiteit van de verhuisgeneigdheid is vastgesteld, zal verder worden ingegaan op de kenmerken van de onderscheiden groepen. De tabellen 4.3 en 4.4 geven inzicht in de verdeling naar huishoudenskenmerken, terwijl de tabellen 4.5 en 4.6 de woningkenmerken over het voetlicht brengen. Opgemerkt moet worden dat deze vier tabellen alleen betrekking hebben op de zelfstandig wonende huishoudens.

Jonge zelfstandig wonende huishoudens het meest verhuisgeneigd
Uit tabel 4.2 komen voor de gemeente 's-Hertogenbosch de volgende patronen naar voren. Allereerst wordt duidelijk, dat huishoudens met een bovenmodaal inkomen (besteedbaar inkomen >*f* 3100,-) meer verhuisgeneigdheid zijn dan huishoudens met een lager inkomen.
Verder blijkt dat huishoudens waarvan het hoofd van het huishouden ouder dan 40 jaar is, beduidend minder vaak willen verhuizen dan jongere huishoudens. Ook het percentage dromers neemt sterk af naarmate de leeftijd stijgt.
Van een duidelijke relatie tussen de grootte of de samenstelling van het huishouden en de wens van woning te veranderen, lijkt in 's-Hertogenbosch geen sprake te zijn. Wel behoren huishoudens met drie of vier personen relatief vaker tot de groep dromers dan kleinere of grotere huishoudens.

Wanneer men de leeftijd combineert met de huishoudenssamenstelling, wordt wel een verband zichtbaar met de verhuisgeneigdheid. Alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens boven de 55 jaar willen naar verhouding het minst vaak verhuizen, terwijl alleenstaanden onder de 55 jaar en gezinnen zonder kinderen onder de 55 jaar relatief gezien de grootste verhuisgeneigdheid kennen.
De hierboven gemaakte opmerkingen gelden in grote lijnen ook voor de randgemeenten (tabel 4.3). Alleen loopt het verband tussen inkomen en verhuisgeneigdheid in dit gebied anders. In de regio rondom 's-Hertogenbosch is de verhuisgeneigdheid bij de lage- en hoge-inkomensgroepen groter dan bij de middeninkomens.

Huurders, kleinbehuisden en bewoners gestapelde bouw het meest verhuisgeneigd
In de gemeente 's-Hertogenbosch blijkt er een duidelijke relatie te bestaan tussen de verhuisgeneigdheid en het woningtype. Huishoudens in een meergezinswoning (gestapelde bouw) willen bijna twee keer zo vaak verhuizen als bewoners van een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning of een geschakelde woning. Huishoudens die in een rijtjeswoning woonachtig zijn, nemen een tussenpositie in.
Kijkt men naar het bouwjaar van de woning dan valt op dat huishoudens uit een woning van voor 1940 relatief het vaakst willen verhuizen. Bewoners die wonen in een tussen 1960 en 1980 gebouwde woning zijn daarentegen het meest honkvast.
Huurders willen aanmerkelijk vaker van woning veranderen dan eigenaar-bewoners. Van de huishoudens in een huurwoning wil 27% binnen twee jaar verhuizen, terwijl dit percentage voor bewoners van een koopwoning slechts op 14 ligt.
Verder geldt: hoe kleiner de woning, hoe groter de verhuisgeneigdheid. Vooral bewoners van een één- of tweekamerwoning willen naar verhouding erg vaak verhuizen.
Huishoudens in goedkope huurwoningen willen relatief vaak binnen twee jaar verhuizen. Daarnaast kan het aandeel dromers binnen deze groep zeer groot genoemd worden. Onder de bewoners van dure huurwoningen is zowel het aandeel verhuisgeneigden als het aandeel zitters relatief groot. Dromers komen binnen deze groep daarentegen betrekkelijk weinig voor.
Wederom zijn de voor 's-Hertogenbosch geschetste trends ook in grote lijnen van toepassing op de randgemeenten, al zijn de percentages voor dit gebied natuurlijk anders. Dit geldt echter niet voor de relatie tussen het bouwjaar van de woning en de verhuisgeneigdheid. Anders dan in 's-Hertogenbosch neemt in de omliggende regio de verhuisgeneigdheid van huishoudens toe naarmate de woning die ze bewonen jonger is.

Tabel 4.3 Huishoudenskenmerken naar verhuisintensiteit van doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch (horizontaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners
Inkomen				
Tot minimumplus	44	36	9	11
Minimumplus tot modaal	59	27	12	3
Modaal tot 1,5x modaal	35	39	12	14
Vanaf 1,5x modaal	44	26	14	17
Leeftijd				
16 - 30 jaar	23	42	16	19
30 - 40 jaar	31	36	14	18
40 - 55 jaar	51	34	8	6
55 - 65 jaar	57	27	8	8
65 jaar en ouder	79	12	7	2
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	49	29	11	11
3 of 4 personen	40	38	12	10
5 en meer personen	54	23	5	18
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	45	33	11	11
Eénoudergezin	45	37	12	9
Huishouden zonder kinderen	52	26	11	12
Huishouden met kinderen	43	35	11	11
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	28	43	13	15
Alleenstaand > 55 jaar	72	17	8	3
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	36	33	13	18
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	42	35	12	11
Meerpers. > 55 jaar	69	19	8	5
Totaal absoluut	24.810	16.660	5.950	5.760

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch 1998.

Tabel 4.4 Huishoudenskenmerken naar verhuisintensiteit van doorstromers in de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners
Inkomen				
Tot minimumplus	45	23	15	17
Minimumplus tot modaal	62	19	10	10
Modaal tot 1,5x modaal	47	37	11	5
Vanaf 1,5x modaal	53	22	14	11
Leeftijd				
16 - 30 jaar	36	45	9	10
30 - 40 jaar	49	32	11	8
40 - 55 jaar	54	34	7	5
55 - 65 jaar	71	20	5	4
65 jaar en ouder	81	12	4	4
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	60	27	7	7
3 of 4 personen	54	33	7	5
5 en meer personen	63	23	11	2
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	55	33	5	8
Eénoudergezin	59	29	8	4
Huishouden zonder kinderen	57	23	8	6
Huishouden met kinderen	63	30	8	5
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	27	57	6	10
Alleenstaand > 55 jaar	81	10	4	5
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	53	29	10	7
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	55	31	9	5
Meerpers. > 55 jaar	74	18	4	3
Totaal absoluut	34.730	16.920	4.320	3.410

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch 1998.

Tabel 4.5 Kenmerken van de huidige woning naar verhuisintensiteit van doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch (horizontaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners
Woningtype				
Vrijstaand/twee-onder-één-kap	54	30	8	7
Rijtje	48	33	11	8
Gestapeld	42	30	13	15
Bouwjaar				
Voor 1940	42	29	7	22
1940 - 1959	58	18	9	15
1960 - 1979	46	36	11	6
Vanaf 1980	43	34	13	10
Eigendomsverhouding				
Eigenaar-bewoner	50	35	8	6
Huurder	44	29	13	14
Aantal kamers				
1 - 2 kamers	18	54	12	16
3 - 4 kamers	51	24	12	12
5 en meer kamers	52	32	9	7
Basishuur				
Tot *f* 576,-	21	46	14	19
f 576 - *f* 823/882,-	48	28	12	12
Meer dan *f* 823/882,-	54	17	17	12
Totaal absoluut	24.810	16.660	5.950	5.760

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 4.6 Kenmerken van de huidige woning naar verhuisintensiteit van doorstromers in de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners
Woningtype				
Vrijstaand/twee-onder-één-kap	66	24	6	4
Rijtje	53	31	10	6
Gestapeld	38	44	6	13
Bouwjaar				
Voor 1940	60	33	4	3
1940 - 1959	69	19	5	7
1960 - 1979	62	26	6	6
Vanaf 1980	50	33	11	6
Eigendomsverhouding				
Eigenaar-bewoner	64	25	7	4
Huurder	49	34	8	8
Aantal kamers				
1 - 2 kamers	32	49	5	14
3 - 4 kamers	60	27	7	5
5 en meer kamers	60	27	7	5
Basishuur				
Tot *f* 576,-	29	40	11	20
f 576 - *f* 823/882,-	48	41	6	5
Meer dan *f* 823/882,-	59	19	12	10
Totaal absoluut	34.730	16.920	4.320	3.410

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

4.3 Verhuismotieven

In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de redenen waarom de verhuisgeneigden een andere woning wensen te betrekken. Er zijn vele verhuismotieven genoemd in het onderzoek. Hoewel deze redenen om te verhuizen soms nogal sterk uiteen lopen, zijn er toch duidelijke "sferen" te onderscheiden waarbinnen de motieven vallen. Zo kan er globaal onderscheid worden gemaakt naar motieven die voortkomen uit de gezins- of familiesfeer (huishoudenscarrière) en motieven die samenhangen met de woonsfeer (of

wooncarrière). Ten slotte kunnen er redenen worden opgegeven, die verband houden met de woonomgeving.
De diverse verhuismotieven zijn weergegeven in de tabellen 4.7 en 4.8. Hierbij is er onderscheid gemaakt naar de verhuisredenen van verhuisgeneigde doorstromers en verhuisgeneigde starters.

Motieven uit woonsfeer belangrijkste verhuisredenen doorstromers
Zowel in 's-Hertogenbosch als in de randgemeenten zijn zaken die samenhangen met de wooncarrière de belangrijkste verhuismotieven voor doorstromers. Met name in 's-Hertogenbosch willen veel verhuisgeneigde doorstromers naar een grotere woning verhuizen, wat niet zo verwonderlijk is gezien het relatief grote aandeel kleine woningen in deze gemeente. Verder zijn er zowel in 's-Hertogenbosch als de omliggende regio relatief veel verhuisgeneigde huishoudens die hun huurwoning willen verruilen voor een eigen woning (dit motief geldt uiteraard alleen voor huurders). In 's-Hertogenbosch vormt de wens een woning te kopen het belangrijkste verhuismotief voor 24% van de zelfstandig wonende planners en 22% van de zelfstandig wonende doeners in de huursector. Voor de randgemeenten liggen deze percentages op respectievelijk 37 en 24.

Tabel 4.7 De verhuismotieven van de planners en doeners in 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Doorstromers	Starters	Totaal
Huishoudenscarrière			
Werk/opleiding	5	15	8
Trouwen/samenwonen/ gezinsuitbreiding	4	12	7
Zelfstandig wonen	-	68	18
Leeftijd en gezondheid	6	3	5
Wooncarrière			
Wil kopen i.p.v. huren	17	-	12
Wil grotere woning	37	-	27
Wil kleinere woning	6	-	5
Wil goedkoper wonen	3	-	2
Wil betere woning	7	-	5
Woonomgeving			
Ontevredenheid buurt/bewoners	4	-	3
Overige redenen	11	2	8

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek regio 's-Hertogenbosch, 1998.

Redenen die samenhangen met de huishoudenscarrière of de woonomgeving spelen voor de meeste doorstromers een minder grote rol. Minder dan een kwart van de zelfstandig wonende huishoudens wil om motieven uit deze sferen verhuizen. Met name het aantal huishoudens dat wil verhuizen uit ontevredenheid met de buurt of de buurtbewoners kan zeer gering genoemd worden. Dit is in overeenstemming met de resultaten uit hoofdstuk 3; over het algemeen zijn huishoudens in het onderzoeksgebied tevreden over hun directe woonomgeving.
In tegenstelling tot doorstromers willen verhuisgeneigde starters praktisch alleen verhuizen in verband met redenen die met de huishoudenscarrière samenhangen. De wens om zelfstandig te gaan wonen vormt voor hen verreweg het belangrijkste motief, gevolgd door het gaan trouwen of samenwonen en het beginnen aan een (andere) baan of opleiding waarvoor verhuisd moet worden. Overigens zal het geen verbazing wekken dat deze drie verhuisredenen in de praktijk zeer sterk met elkaar samenhangen en dus voor een groot deel inwisselbaar zijn. Zo zal het gaan trouwen of samenwonen in de meeste gevallen parallel lopen met het aanvaarden van zelfstandige woonruimte.

Tabel 4.8 De verhuismotieven van de planners en doeners in de randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

	Doorstromers	Starters	Totaal
Huishoudenscarrière			
Werk/opleiding	5	22	13
Trouwen/samenwonen/ gezinsuitbreiding	7	12	8
Zelfstandig wonen	-	59	29
Leeftijd en gezondheid	5	-	3
Wooncarrière			
Wil kopen i.p.v. huren	14	-	7
Wil grotere woning	27	-	14
Wil kleinere woning	9	-	5
Wil goedkoper wonen	4	1	2
Wil betere woning	8	-	4
Woonomgeving			
Ontevredenheid buurt/bewoners	5	-	3
Overige redenen	16	6	12

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek regio 's-Hertogenbosch, 1998.

Mobiliteit op woningmarkt leidt tot betere verdeling woonuitgaven
Zoals uit de tabellen 4.9 en 4.10 kan worden opgemaakt, wonen de verhuisgeneigde huishoudens en de dromers in 's-Hertogenbosch naar hun eigen oordeel wat vaker te goedkoop of juist te duur dan de zitters. In de randgemeenten zijn de dromers echter even tevreden over hun woonuitgaven als de zitters en vinden alleen de planners en de doeners relatief vaker dat ze scheef wonen. Het voorgaande impliceert dat realisatie van de woonwensen van planner en doeners zal leiden tot een toename van het aandeel huishoudens dat naar hun eigen inzicht voor de juiste prijs woont.

Doeners minder te spreken over hun woning en de woonomgeving
Ten slotte is er gekeken naar de relatie tussen verhuisgeneigdheid en de waardering van de directe woonomgeving. Uit de tabellen 4.11 en 4.12 komt naar voren, dat de doeners aanmerkelijk minder tevreden zijn met hun woning en hun woonomgeving dan de overige zelfstandig wonende huishoudens. Ook vinden ze relatief vaker dat de buurt de laatste twee jaar 'achteruit is gegaan'. Planners en dromers nemen een tussenpositie in, terwijl de zitters over het algemeen zeer tevreden zijn over hun woning en woonomgeving.
Kijkt men naar de gemiddelde leefbaarheidsscore (zie hoofdstuk drie), dan is het beeld anders. Zitters scoren op deze variabele het hoogst, terwijl dromers, planners en doeners de leefbaarheid ongeveer gelijk waarderen.

Tabel 4.9 Verhuisgeneigdheid van doorstromers en de tevredenheid met de woonuitgaven in 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners	Verhuisgeneigd
Woont te goedkoop	7	19	16	24	20
Woont te duur	16	22	21	28	24
Woont voor juiste prijs	76	59	63	49	56
Totaal	24.810	16.660	5.950	5.760	11.710

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 4.10 Verhuisgeneigdheid van doorstromers en de tevredenheid met de woonuitgaven in de randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners	Verhuisgeneigd
Woont te goedkoop	5	7	18	22	20
Woont te duur	17	18	21	20	20
Woont voor juiste prijs	78	76	61	59	60
Totaal	34.730	16.920	4.320	3.410	7.730

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 4.11 Verhuisgeneigdheid van doorstromers en de tevredenheid met de woonomgeving, de leefbaarheidsscore en de aanwezigheid van voorzieningen in de gemeente 's-Hertogenbosch (%)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners	Verhuisgeneigd
Tevreden met woning	95	85	81	60	70
Tevreden met woonomgeving	93	81	77	61	69
Buurt is de laatste twee jaar achteruitgegaan	12	19	20	29	25
Gemid. Leefbaarheidsscore	79	71	74	73	73

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 4.12 Verhuisgeneigdheid van doorstromers en de tevredenheid met de woonomgeving, de leefbaarheidsscore en de aanwezigheid van voorzieningen in de randgemeenten (%)

	Zitters	Dromers	Planners	Doeners	Verhuisgeneigd
Tevreden met woning	99	80	85	62	75
Tevreden met woonomgeving	95	93	84	74	80
Buurt is de laatste twee jaar achteruitgegaan	6	7	10	20	14
Gemid. leefbaarheidsscore	84	82	81	81	81

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

5
KOPEN, HUREN EN BETAALBAARHEID

5.1 Kopen of huren?

Eén van de belangrijkste eigenschappen van een woning betreft de eigendomsverhouding. Juist met betrekking tot dit kenmerk valt er de laatste jaren een sterke verandering in de voorkeur van huishoudens waar te nemen. Zo heeft zich in Nederland na de omvangrijke crisis op de markt van koopwoningen aan het einde van de jaren zeventig, een gestage groei voorgedaan in de vraag naar koopwoningen. Vooral in de jaren negentig kwam deze vraag in een stroomversnelling terecht. De vraagexpansie kan zowel vanuit algemeen economische ontwikkelingen als vanuit het gevoerde volkshuisvestingsbeleid verklaard worden. Enerzijds ontwikkelt de economie zich de laatste jaren voorspoedig, neemt het aantal tweeverdieners gestaag toe en is de (lange) rente thans op een naoorlogs laagterecord uitgekomen. Anderzijds wordt de vraag naar koopwoningen door het gevoerde overheidsbeleid verder versterkt. Zo gaven de gemeenten in 1992, nadat veel banken hen al waren voorgegaan, via de bemiddelende organen toestemming tot de introductie van de zogenaamde tweeverdienershypotheek. Verder werd er in het bouwprogramma een omslag gemaakt van voornamelijk sociale-huurwoningen naar vrije-sectorkoopwoningen en zijn, via forse jaarlijkse huurrondes, de huurlasten sterk verhoogd. Al deze ontwikkelingen leidden ertoe dat de koopwoning voor steeds grotere groepen huishoudens bereikbaar en op termijn ook voordeliger werd dan een huurwoning.

De tabellen 5.1 en 5.2 geven de gewenste eigendomsverhouding weer van verhuisgeneigde doorstromers en starters in respectievelijk de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten.
Bij de starters zijn slechts de verhuisgeneigden meegeteld die zeker wel of misschien zelfstandig willen gaan wonen (zie ook paragraaf 6.4). Alleen deze groep heeft namelijk een vraag op de reguliere woningmarkt. In 's-Hertogenbosch zijn er verhuisgeneigde starters (3.920) waarvan er 3.155 (80%) misschien of zeker wel zelfstandig gaan wonen. In de randgemeenten betreft dit 5.522 startende huishoudens (83% van het totale aantal verhuisgeneigde starters). Wanneer in de rest van dit rapport wordt

gerefereerd aan verhuisgeneigde starters, betreft dit verhuisgeneigde starters die misschien of zeker wel zelfstandig willen gaan wonen.

Meer dan de helft van verhuisgeneigden wil beslist kopen
De zojuist beschreven veranderingen in de concurrentieverhoudingen tussen het kopen en huren van een woning, hebben ook hun invloed op de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens in het onderzoeksgebied niet gemist (tabel 5.1 en 5.2). Zo wenst 60% van de verhuisgeneigde huishoudens in 's-Hertogenbosch een koopwoning te betrekken, terwijl dit percentage voor de omliggende regio op 61 ligt. Doorstromers willen vaker kopen dan starters. Dit is niet verwonderlijk gezien het feit dat veel starters nog niet voldoende financiële draagkracht hebben om een eigen woning te financieren. Desalniettemin wil ongeveer 40% van alle starters de wooncarrière beginnen in een eigen woning.
In de tabellen 5.2 en 5.3 worden de huishoudens die liever willen kopen respectievelijk huren nader getypeerd. Deze tabellen zijn alleen van toepassing op zelfstandig wonende huishoudens.

Alleen ouderen en lage-inkomensgroepen kiezen in meerderheid voor een huurwoning
Van de verhuisgeneigde huishoudens met een minimumplusinkomen (besteedbaar inkomen <*f* 2270,-) wil het overgrote deel een woning huren. Vaak hebben ze ook geen andere keuze. Een minimumplusinkomen is in de regel namelijk niet voldoende om een woning te kunnen kopen. Naarmate het besteedbaar inkomen toeneemt, stijgt het aandeel koopgeneigde huishoudens. Van de verhuisgeneigde huishoudens met een minimumplus tot modaal inkomen wil in 's-Hertogenbosch 41% een woning kopen, terwijl dit percentage voor de omliggende regio op 56 ligt. Huishoudens met een bovenmodaal inkomen ten slotte, geven in grote meerderheid de voorkeur aan een koopwoning.

Tabel 5.1 Gewenste eigendomsverhouding van verhuisgeneigde starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (horizontaal geperceneerd)

's-Hertogenbosch	Wil huren	Wil kopen	Totaal abs.
Doorstromer	34	66	11.713
Starter	65	35	3.155
Totaal	40	60	16.455
Randgemeenten			
Doorstromer	25	75	7.737
Starter	57	43	5.552
Totaal	39	61	15.655

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Zet men de wens tot kopen dan wel huren af tegen de leeftijd van de huishoudens, dan blijkt er bij 55 jaar een omslagpunt te liggen. Vooral alleenstaanden (en in 's-Hertogenbosch ook meerpersoonshuishoudens) boven 55 jaar hebben hoofdzakelijk interesse in huurwoningen. Jongere huishoudens preferen daarentegen koopwoningen. Kijkt men naar de huishoudensgrootte en -samenstelling, dan kan geconstateerd worden dat meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen veel vaker willen kopen dan alleenstaanden en eenoudergezinnnen.
Voorts blijkt dat ruim 20% van de doelgroep de voorkeur geeft aan een koopwoning. Bij niet-doelgroepers is dit ruim 80%. Van de te goedkoop wonenden in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten wenst respectievelijk 80 en 49% naar een koopwoning te verhuizen. Om de goedkope scheefheid te verminderen kan dus ook buiten de huursector naar oplossingen worden gezocht.

Tabel 5.2 Percentage verhuisgeneigde doorstromers dat wil huren of kopen naar huishoudenskenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch (horizontaal gepercenteerd)

	Beslist koop	Beslist huur
Inkomen		
Tot minimumplus	21	79
Minimumplus tot modaal	41	59
Modaal tot 1,5x modaal	80	20
Vanaf 1,5x modaal	88	12
Leeftijd		
16 - 30 jaar	63	37
30 - 40 jaar	90	10
40 - 55 jaar	68	32
55 - 65 jaar	24	76
65 jaar en ouder	15	85
Huishoudensgrootte		
1 of 2 personen	61	39
3 of 4 personen	75	25
5 en meer personen	93	7
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	53	47
Eénoudergezin	13	87
Huishouden zonder kinderen	71	29
Huishouden met kinderen	86	14

Huishoudenstype		
Alleenstaand < 55 jaar	64	36
Alleenstaand > 55 jaar	10	90
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	87	13
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	75	25
Meerpers. > 55 jaar	27	73
Doelgroep volkshuisvestingsbeleid		
Wel doelgroep	22	78
Geen doelgroep	81	19
Scheefwonen		
Woont te goedkoop	80	20
Woont te duur	-	100
Woont passend	54	46
Totaal	7.740	3.970

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek regio 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.3 Percentage verhuisgeneigde doorstromers dat wil huren of kopen naar huishoudenskenmerken in de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Beslist koop	Beslist huur
Inkomen		
Tot minimumplus	14	86
Minimumplus tot modaal	56	44
Modaal tot 1,5x modaal	77	23
Vanaf 1,5x modaal	95	5
Leeftijd		
16 tot 30 jaar	90	10
30 - 40 jaar	94	6
40 - 55 jaar	77	23
55 - 65 jaar	45	55
65 jaar en ouder	20	80
Huishoudensgrootte		
1 of 2 personen	62	38
3 of 4 personen	94	6
5 en meer personen	100	-

	Beslist koop	Beslist huur
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	30	70
Eénoudergezin	62	38
Huishouden zonder kinderen	83	17
Huishouden met kinderen	96	4
Huishoudenstype		
Alleenstaand < 55 jaar	50	50
Alleenstaand > 55 jaar	-	100
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	98	2
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	93	7
Meerpers. > 55 jaar	55	45
Doelgroep volkshuisvestingsbeleid		
Wel doelgroep	21	79
Geen doelgroep	85	15
Scheefwonen		
Woont te goedkoop	49	51
Woont passend	55	45
Totaal	5.820	1.910

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek regio 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.4 Huurders die interesse hebben om hun huurwoning aan te kopen wanneer de maandelijke lasten met *f* 250,- toenemen resp. gelijkblijven in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)

	Kopen bij hogere lasten	Kopen bij gelijke lasten	Blijft huren	Totaal
's-Hertogenbosch	20	26	54	31.530
Randgemeenten	20	23	57	21.480
Totaal	20	25	55	53.010

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Eén op de vijf huurders wil ook bij hogere maandlasten huurwoning aankopen

Omdat via de nieuwbouw slechts een beperkte verschuiving in het aandeel koop- en huurwoningen in de totale woningvoorraad kan worden aangebracht, hebben wij aan alle huurders (verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden) de vraag voorgelegd of zij

hun huurwoning willen aankopen wanneer de maandelijkse lasten hierdoor met *f* 250,- toenemen. Indien het antwoord negatief was, is gevraagd of men bij gelijkblijvende maandelijkse lasten eventueel wel tot aankoop van de huurwoning zou willen overgaan. Tabel 5.4 geeft de resultaten.
Zowel in 's-Hertogenbosch als de omliggende regio wil 20% de huidige huurwoning kopen, ook als dan de maandelijkse woonlasten met *f* 250,- toenemen. In 's-Hertogenbosch wil nog eens 26% van de hurende huishoudens de woning wel kopen, mits de maandlasten daardoor niet omhoog gaan. In de randgemeenten betreft dit 23% van de hurende huishoudens.
Huishoudens in een dure huurwoning hebben de meeste interesse in het kopen van hun woning. In de gemeente 's-Hertogenbosch wil 34% van de huurders met een huur hoger dan *f* 1048,- hun huidige woning kopen, ook als hun lasten hierdoor met *f* 250,- stijgen. In de randgemeenten heeft 28% van de huurders in de hoogste huurprijsklasse hiervoor belangstelling.

5.2 Betaalbaarheid

5.2.1 Kopen

Nu de markt van koopwoningen de afgelopen drie jaar op drift is geraakt en de prijzen van bestaande woningen met ruim 30% zijn gestegen, is het van groot belang vast te stellen welke bedragen verhuisgeneigden voor hun toekomstige koopwoning op tafel willen leggen. Tabel 5.5 verschaft daarom inzicht in de gewenste prijsklasse van de verhuisgeneigde starters die hebben aangegeven een koopwoning te willen betrekken, terwijl tabel 5.6 deze informatie voor de doorstromers geeft. Overigens zijn de kosten voor de makelaar, de notaris en de hypotheek bij de in de tabellen genoemde bedragen inbegrepen.

Meerderheid potentiële kopers bereid om flink in de buidel te tasten
Doorstromers in 's-Hertogenbosch willen gemiddeld *f* 354.000,- voor een koopwoning uittrekken, terwijl dit bedrag voor starters uit deze gemeente op *f* 264.000,- ligt. In de randgemeenten zijn doorstromers bereid gemiddeld *f* 420.000,- uit te geven, terwijl starters in dit gebied een bedrag van *f* 267.000,- voor een koopwoning willen reserveren. Er zijn dus twee patronen zichtbaar. Allereerst is duidelijk dat koopgeneigde starters aanmerkelijk minder te besteden hebben dan koopgeneigde doorstromers. Ten tweede blijkt dat verhuisgeneigden in de randgemeenten duidelijk meer voor hun koopwoning willen betalen dan verhuisgeneigden in 's-Hertogenbosch.

Tabel 5.5 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigde starters in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de het totale onderzoeksgebied (*f* 1.000,-) (horizontaal gepercenteerd)

	Tot 243	243-300	300-400	Vanaf 400
Gemeente 's-Hertogenbosch				
Doeners	41	33	19	7
Planners	30	35	25	10
Verhuisgeneigden	36	34	21	9
Randgemeenten				
Doeners	35	35	20	9
Planners	19	38	43	-
Verhuisgeneigden	27	37	32	5
Totaal				
Doeners	34	35	25	6
Planners	21	38	38	3
Verhuisgeneigden	31	36	27	6

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.6 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (*f* 1.000,-) (horizontaal gepercenteerd)

	Tot 243	243-300	300-400	Vanaf 400
Gemeente 's-Hertogenbosch				
Doeners	14	30	26	29
Planners	29	16	32	22
Verhuisgeneigden	21	23	29	26
Randgemeenten				
Doeners	3	14	34	50
Planners	1	16	38	45
Verhuisgeneigden	2	15	36	47
Totaal				
Doeners	10	25	29	37
Planners	16	16	35	33
Verhuisgeneigden	13	20	32	35

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

In de tabellen 5.7 en 5.8 wordt voor de doorstromers weer het gebruikelijke onderscheid naar huishoudenskenmerken gemaakt.

Bereidheid om veel te betalen neemt toe met oplopen inkomen
Dure koopwoningen worden uiteraard meer gevraagd door de hogeinkomensgroepen. In de randgemeenten vraagt maar liefst 91% van de huishoudens met een inkomen boven 1,5 maal modaal een woning die duurder is dan *f* 300.000,-, terwijl dit percentage in de gemeente 's-Hertogenbosch op 73 ligt. Toch vragen ook huishoudens met een inkomen tot modaal lang niet alleen 'goedkope koopwoningen'. In de randgemeenten is zelfs ruim 60% van de huishoudens in deze groep bereid meer dan *f* 300.000,- voor een woning uit te geven.
Dat meerpersoonshuishoudens gemiddeld meer voor een koopwoning willen betalen dan alleenstaanden is niet verwonderlijk. In veel meerpersoonshuishoudens is er namelijk sprake van twee inkomens (tweeverdieners) waardoor het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen voor deze groep een stuk hoger ligt dan voor alleenstaande huishoudens.

Potentiële huizenkoper stelt zich voorzichtig op
In het licht van het voorgaande vormt de haalbaarheid van de gewenste koopprijs een belangrijk aandachtspunt. Om daadwerkelijk een woning te kunnen kopen moet een huishouden namelijk wel kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die bij de opgegeven gewenste koopprijs horen. De tabellen 5.9 en 5.10 geven meer inzicht in de financiële situatie van de doorstromers die een woning willen kopen.
Allereerst is aan de potentiële kopers gevraagd welk maximaal bedrag aan eigen geld men bereid is om in te brengen. Omdat de verhuisgeneigde eigenaar-bewoners een deel van het opgebouwde vermogen uit hun koopwoning kunnen inbrengen, maken we hierbij onderscheid tussen kopers en huurders. Zo zijn de eigenaar-bewoners uit de gemeente 's-Hertogenbosch bereid om gemiddeld *f* 163.000,- aan eigen geld mee te nemen, terwijl dit bedrag voor de huurders op *f* 54.000,- ligt. Voor de randgemeenten gaat het om bedragen van respectievelijk *f* 217.000,- en *f* 36.000,-. Voor zowel eigenaar-bewoners als huurders geldt dat naarmate de gewenste koopprijs hoger uitkomt, ook de omvang van het beschikbare eigen geld toeneemt.

Tabel 5.7 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch naar huishoudenskenmerken (x ƒ 1.000,-) (horizontaal gepercenteerd)

	Tot 243	243-300	300-400	Vanaf 400
Inkomen				
Tot modaal	43	29	29	-
Modaal tot 1,5x modaal	14	50	26	10
Vanaf 1,5x modaal	18	9	38	35
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	27	30	29	14
30 - 40 jaar	21	25	30	24
40 - 55 jaar	19	14	27	41
55 jaar en ouder	-	-	40	60
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	26	25	28	20
3 of 4 personen	14	25	32	29
5 en meer personen	11	-	26	63
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	47	32	16	5
Huishouden zonder kinderen	12	20	38	30
Huishouden met kinderen	14	21	31	34
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	49	34	15	3
Alleenstaand > 55 jaar			50	50
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	13	22	38	27
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	14	21	31	35
Meerpers. > 55 jaar	-	-	37	63
Scheefwonen				
Woont te goedkoop	10	27	46	17
Woont passend	37	34	23	7
Totaal	21	23	29	26

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.8 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de randgemeenten naar huishoudenskenmerken (x *f* 1.000,-) (horizontaal gepercenteerd)

	Tot 300	300-400	Vanaf 400
Inkomen			
Tot modaal	38	25	38
Modaal tot 1,5x modaal	21	43	35
Vanaf 1,5x modaal	10	44	47
Leeftijd			
16 tot 30 jaar	18	64	17
30 - 40 jaar	20	45	34
40 - 55 jaar	15	12	73
55 jaar en ouder	-	26	74
Huishoudensgrootte			
1 of 2 personen	15	44	41
3 of 4 personen	17	34	49
5 en meer personen	22	15	64
Huishoudenssamenstelling			
Alleenstaand	35	52	13
Huishouden zonder kinderen	7	44	48
Huishouden met kinderen	18	29	53
Eenoudergezin	82	18	-
Huishoudenstype			
Alleenstaand < 55 jaar	35	52	13
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	9	51	39
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	21	27	52
Meerpers. > 55 jaar	-	26	74
Scheefwonen			
Woont te goedkoop	11	75	15
Woont passend	32	55	13
Totaal	17	36	47

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.9 Haalbaarheid van de gewenste koopprijs van verhuisgeneigde doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch in gemiddelde bedragen (x *f* 1.000,-) naar prijsklasse

	Tot 300	300-400	Vanaf 400	Totaal
Bereid te betalen voor de gewenste woning	234	326	502	330
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner	67	173	186	163
Maximaal bereid in te brengen huurder	49	37	215	54
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner en huurder	52	92	189	99
Maximale hypotheek op basis van inkomen	299	452	448	370
Maximale bestedingscapaciteit	351	544	637	469
Verschil tussen eigen geld plus maximaal haalbare hypotheek en gewenste koopprijs	117	218	135	139

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Vervolgens hebben wij op basis van een annuïteitenhypotheek met een rente van 6% en het door de respondenten verstrekte huishoudensinkomen berekend welke maximale hypotheek de potentiële kopers volgens de normen van de Postbank zouden mogen opnemen. Hierbij is bewust voor een voorzichtige opstelling gekozen. Zo kan in werkelijkheid een lagere hypotheekrente bedongen worden, kan gekozen worden voor een ander type hypotheek en geldt met name voor hogere-inkomensgroepen dat sommige banken een hogere hypotheek toestaan. Op basis van onze berekeningen komt het gemiddelde bedrag waarover de kopers kunnen beschikken voor 's-Hertogenbosch uit op *f* 370.000,- en voor de omliggende regio op *f* 403.000,-. Hierbij is het in beide gebieden overigens opvallend dat huishoudens die een woning met een koopprijs tussen *f* 300.000,- en *f* 400.000,- wensen, gemiddeld een hogere hypotheek kunnen opnemen dan huishoudens die naar een woning boven de *f* 400.000,- willen verhuizen.

Tabel 5.10 Haalbaarheid van de gewenste koopprijs van verhuisgeneigde doorstromers in de randgemeenten in gemiddelde bedragen (x *f* 1.000,-) naar prijsklasse

	Tot 300	300-400	Vanaf 400	Totaal
Bereid te betalen voor de gewenste woning	254	331	520	407
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner	102	130	267	217
Maximaal bereid in te brengen huurder	27	16	250	36
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner en huurder	54	85	266	169
Maximale hypotheek op basis van inkomen	283	451	408	403
Maximale bestedingscapaciteit	337	536	674	572
Verschil tussen eigen geld plus maximaal haalbare hypotheek en gewenste koopprijs	83	205	154	165

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Voor alle onderscheiden prijsklassen geldt dat er behoorlijk wat rek zit tussen de maximale bestedingscapaciteit (maximale hypotheek + eigen in te brengen vermogen) en de gewenste koopprijs. Zo heeft de gemiddelde potentiële huizenkoper in 's-Hertogenbosch een ruimte van *f* 139.000,- ter beschikking tussen zijn maximale bestedingsmogelijkheid en het bedrag dat hij bereid is voor een woning te betalen. In de randgemeenten is dit verschil nog groter, namelijk *f* 165.000,-.
Er kan dus geconstateerd worden dat de potentiële kopers zich voorzichtig opstellen. De maximale bestedingscapaciteit wordt bij het noemen van de gewenste koopprijs slechts voor ongeveer 70% aangewend. Of de toekomstige koper bereid is de bestedingscapaciteit meer te benutten, zal voor een belangrijk deel afhangen van de mate waarin de nieuwe woning de gewenste kwaliteiten ook daadwerkelijk voor het beoogde bedrag kan leveren. Wanneer dit onvoldoende het geval is, zal de potentiële koper wellicht een groter deel van zijn of haar bestedingscapaciteit aanwenden.

De starters die een woning willen kopen zijn niet in de tabellen opgenomen, omdat voor deze groep niet gevraagd is naar het eigen vermogen dat men bereid is in te brengen. Wel kan de maximale hypotheek die kan worden verstrekt, berekend worden. Hierbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de doorstromers. Dit betekent dat indien starters gaan samenwonen, zowel het inkomen van de respondent als dat van de toekomstige partner meetelt. Starters in 's-Hertogenbosch kunnen gemiddeld een hypotheek van *f* 263.000,- nemen, terwijl dit voor de randgemeenten *f* 252.000,- is. Zet men de gemiddelde maximale hypotheek af tegen de gemiddelde koopprijs die men bereid is te betalen, dan blijkt het verschil tussen gewenste koopprijs en bestedingcapaciteit voor starters gemiddeld genomen negatief uit te vallen (min *f* 1000,- in 's-Hertogenbosch en min *f* 13.000,- in de omliggende regio). Dit gat zal met behulp van gunstige hypotheekvormen of eigen vermogen (dit is bij starters meestal minder groot dan bij doorstromers) gedicht moeten worden.

5.2.2 Huren

Evenals voor de potentiële kopers, kan ook voor de verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning worden vastgesteld welk bedrag zij per maand aan het wonen willen besteden. Aan deze huishoudens is de volgende vraag voorgelegd: welk bedrag bent u bereid om maandelijks aan huur en servicekosten uit te geven? (zonder kosten voor gas, water en elektriciteit). De tabellen 5.11 en 5.12 geven weer hoe er op deze vraag geantwoord is.

Tabel 5.11 Gewenste prijsklasse huurwoningen van verhuisgeneigde starters in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de het totale onderzoeksgebied (%)

	Tot *f* 576	*f* 576-*f* 823/882	>*f* 823/882
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Doeners	43	48	9
Planners	36	55	9
Verhuisgeneigden	40	51	9
Randgemeenten			
Doeners	45	41	14
Planners	41	46	13
Verhuisgeneigden	43	43	14
Totaal			
Doeners	44	44	12
Planners	40	49	11
Verhuisgeneigden	42	46	12

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.12 Gewenste prijsklasse huurwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de het totale onderzoeksgebied (*f* 1.000,-)

	Tot *f* 576	*f* 576-*f* 823/882	>*f* 823/882
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Doeners	12	70	18
Planners	12	61	27
Verhuisgeneigden	12	64	24
Randgemeenten			
Doeners	29	47	24
Planners	18	47	35
Verhuisgeneigden	25	47	28
Totaal			
Doeners	17	58	25
Planners	13	57	30
Verhuisgeneigden	15	58	27

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Starters willen vooral betaalbare huurwoningen

Zowel in 's-Hertogenbosch als de omliggende regio zijn starters die willen huren met name op zoek naar een huurwoning in het goedkope of betaalbare segment. Dure huurwoningen zijn slechts voor ongeveer één op de tien starters een reële optie.

Doorstromers zijn iets meer geïnteresseerd in woningen met een huur boven de *f* 823/882,-. In 's-Hertogenbosch opteert 24% van deze groep voor een dergelijke woning, in de rest van de regio 28%. Verder is het opvallend dat de vraag van doorstromers naar goedkope huurwoningen in de randgemeenten aanmerkelijk groter is (25%) dan in 's-Hertogenbosch, waar vooral erg veel betaalbare huurwoningen gevraagd worden.

De verschillen tussen doeners en planners blijken niet erg groot te zijn. Gemiddeld genomen vragen planners wel naar iets duurdere woningen dan doeners.

Huishoudens met bovenmodaal inkomen vragen vooral dure huurwoningen

Wanneer voor de doorstromers een nadere onderverdeling naar huishoudenskenmerken wordt aangebracht (tabellen 5.13 en 5.14), blijkt de bereidheid om een hogere huur te betalen samen te hangen met het inkomen. Er geldt: hoe hoger het besteedbaar inkomen, hoe duurder de gewenste huurwoning. Met name in de randgemeenten blijken relatief erg veel doorstromers met een bovenmodaal inkomen een huurwoning met een huur boven de *f* 823/882,- te zoeken (absoluut gezien betreft dit echter slechts een

Tabel 5.13 Gewenste prijsklasse huurwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch naar huishoudenskenmerken (horizontaal geperceneerd)

	Tot *f* 576	*f* 576-*f* 823/882	>*f* 823/882
Inkomen			
Tot minimumplus	20	74	6
Minimumplus tot modaal	7	64	29
Modaal tot 1,5x modaal	-	54	46
Vanaf 1,5x modaal	-	50	50
Leeftijd			
16 tot 30 jaar	12	65	22
30 - 40 jaar	-	100	-
40 - 55 jaar	5	81	14
55 - 65 jaar	28	38	34
65 jaar en ouder	5	48	47
Huishoudensgrootte			
1 of 2 personen	14	57	29
3 of 4 personen	-	91	9
Huishoudenssamenstelling			
Alleenstaand	17	58	25
Eénoudergezin	-	87	13
Huishouden zonder kinderen	11	46	43
Huishouden met kinderen	-	100	-
Huishoudenstype			
Alleenstaand < 55 jaar	13	62	25
Alleenstaand > 55 jaar	24	52	24
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	8	83	9
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	-	93	7
Meerpers. > 55 jaar	11	35	54
Scheefwonen			
Woont te goedkoop	-	79	21
Woont passend	-	35	65
Totaal	12	64	24

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 5.14 Gewenste prijsklasse huurwoningen van verhuisgeneigde doorstromers in de randgemeenten naar huishoudenskenmerken (horizontaal gepercenteerd)

	Tot *f* 576	*f* 576-*f* 823/882	>*f* 823/882
Inkomen			
Tot minimumplus	57	40	3
Minimumplus tot modaal		52	48
Modaal tot 1,5x modaal	-	29	71
Vanaf 1,5x modaal	20	-	80
Leeftijd			
16 tot 30 jaar	50	25	25
30 - 40 jaar	-	77	23
40 - 55 jaar	27	35	38
55 - 65 jaar	-	63	37
65 jaar en ouder	37	37	26
Huishoudensgrootte			
1 of 2 personen	26	46	28
3 of 4 personen	-	40	60
Huishoudenssamenstelling			
Alleenstaand	32	44	24
Eénoudergezin	14	61	25
Huishouden zonder kinderen	11	45	44
Huishouden met kinderen	-	44	56
Huishoudenstype			
Alleenstaand < 55 jaar	40	40	20
Alleenstaand > 55 jaar	28	46	26
Meerpers. < 55 jaar	7	47	46
Meerpers. > 55 jaar	12	50	38
Scheefwonen			
Woont te goedkoop	28	28	44
Woont passend	33	37	30
Totaal	25	47	28

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

beperkt aantal huishoudens omdat verreweg de meeste verhuisgeneigde doorstromers met een hoog inkomen een woning willen kopen). Verder blijken grotere huishoudens (drie of meer personen) gemiddeld genomen bereid wat meer huur te betalen dan kleinere huishoudens.

6
GEWENSTE WONING EN WOONOMGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid stilgestaan bij de door de verhuisgeneigde huishoudens in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio gewenste woning. Tevens wordt aandacht besteed aan de omgeving waarin deze woning gesitueerd zou moeten worden. De woningkenmerken passeren in paragraaf 6.2 de revue, waarna paragraaf 6.3 ingaat op de omgevingskenmerken. Aan het eind van het hoofdstuk behandelen we de woonvoorkeuren van starters op de woningmarkt (paragraaf 6.4) en ouderen (paragraaf 6.5). Vanwege de toenemende vergrijzing en de veranderingen die zich de afgelopen jaren op het terrein van de ouderenhuisvesting hebben voorgedaan, is het relevant om de woonvoorkeur van deze laatstgenoemde groep huishoudens meer specifiek onder de loep te nemen.
In de analyses vormen de potentieel verhuisgeneigden (de doeners en de planners) het uitgangspunt. De woonwensen van dromers zijn niet opgenomen. De kans dat dromers daadwerkelijk binnen twee jaar verhuizen is namelijk erg gering.

6.2 Woningkenmerken

Zowel in de gemeente 's-Hertogenbosch als de omliggende regio is in de enquête aan de huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen een aantal woningtypen voorgelegd. Per woningtype moest men aangeven of men 'zeker wel', 'misschien' of 'zeker niet' naar een dergelijke woning wil verhuizen. Hierbij dienden de respondenten uiteraard rekening te houden met hun financiële mogelijkheden. De tabellen 6.1 en 6.2 geven de resultaten weer (deze tabellen hebben betrekking op zowel starters die zelfstandig willen gaan wonen als doorstromers).

Voorkeur voor eengezinswoningen
De woningvoorkeuren van verhuisgeneigden in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten komen sterk overeen. In beide gebieden is de eengezinswoning duidelijk populairder dan de meergezinswoning. Zowel in de gemeente 's-Hertogenbosch als de omliggende regio vormen vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde of rijtjeswoningen

een reële optie voor ongeveer de helft van de verhuisgeneigden. Het minst geliefd zijn de flatwoning zonder lift en het luxe appartement in het centrum. Ongeveer 70% van de verhuisgeneigden geeft aan zeker niet naar een dergelijke woning te willen verhuizen.

Na de vraag in welke woning men zou willen wonen, is ook gevraagd naar de eerste voorkeur wat het woningtype betreft. De antwoorden op deze vraag staan weergegeven in de tabellen 6.3 en 6.4.

Tabel 6.1 Gewenst woningtype van verhuisgeneigden in 's-Hertogenbosch (horizontaal gepercenteerd)

	Zeker wel	Misschien	Zeker niet
Vrijstaande woning	46	6	48
Twee-onder-een-kap	47	15	38
Geschakeld	47	15	38
Rijtjeswoning	50	19	31
Luxe appt. centrum	22	6	72
Flat met lift	37	7	56
Flat zonder lift	18	8	74
Bovenwoning	27	11	62
Benedenwoning	34	10	56

abs. = 11.713 doorstromers en 3.155 starters

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.2 Gewenst woningtype van verhuisgeneigden in de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Zeker wel	Misschien	Zeker niet
Vrijstaande woning	52	10	38
Twee-onder-een-kap	52	11	37
Geschakeld	48	11	41
Rijtjeswoning	45	14	41
Luxe appt. centrum	20	10	70
Flat met lift	35	8	57
Flat zonder lift	19	11	70
Bovenwoning	27	8	65
Benedenwoning	32	8	60

abs. = 7.737 doorstromers en 5.552 starters

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.3 De eerste woningvoorkeur naar verhuisgeneigdheid, huidige woonsituatie (alleen voor doorstromers) en gewenste eigendomsverhouding in de gemeente 's-Hertogenbosch (horizontaal gepercenteerd)

	1	2	3	4	5	6
Doorstromers	29	24	16	13	-	18
Starters	17	8	20	21	5	29
Koopwoning	50	23	6	6	-	15
Huurwoning	21	24	20	16	-	18
Totaal verhuisgeneigden	27	21	17	15	1	20

1 = Vrijstaande woning 4 = Boven/Benedenwoning
2 = TOK/geschakelde woning 5 = Flat zonder lift
3 = Rijtjeswoning 6 = Flat met lift
abs. = 11.713 doorstromers en 3.155 starters
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.4 De eerste woningvoorkeur naar verhuisgeneigdheid, huidige woonsituatie en gewenste eigendomsverhouding (alleen voor doorstromers) in de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	1	2	3	4	5	6
Doorstromers	41	37	7	3	-	12
Starters	13	18	20	14	1	34
Koopwoning	60	30	1	3	-	6
Huurwoning	20	46	14	3	-	17
Totaal verhuisgeneigden	30	30	12	7	-	21

1 = Vrijstaande woning 4 = Boven/Benedenwoning
2 = Twee-onder-een-kapwoning 5 = Flat zonder lift
3 = Rijtjeswoning 6 = Flat met lift
abs. = 7.737 doorstromers en 5.552 starters
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Vrijstaande woningen het meest gevraagd als woningtype eerste voorkeur

De resultaten uit de tabellen 6.3 en 6.4 wijken duidelijk af van die in de tabellen 6.1 en 6.2. De rijtjeswoning blijkt voor veel verhuisgeneigden weliswaar een acceptabel woningtype te zijn, maar scoort niet erg hoog als woning van eerste voorkeur. Dit duidt aan dat het woningkenmerk 'type' niet zo erg hard is. In hoofdstuk 8 wordt hier nog op teruggekomen.

De vrijstaande woning wordt het meest gekozen als woningtype van eerste voorkeur. Met name bij doorstromers in een koopwoning is dit woningtype zeer populair. In de randgemeenten wordt ook de twee-onder-een-kap/geschakelde woning veel gevraagd als meest gewenst woningtype. Opvallend is hier dat vooral relatief veel doorstromers in een huurwoning een dergelijke woning vragen.
Meergezinswoningen worden meer gevraagd in de gemeente 's-Hertogenbosch dan in de omliggende regio. In beide gebieden zijn het vooral de starters die een boven/beneden- of flatwoning met lift wensen. Flatwoningen met lift zijn voor starters zelfs het meest populaire woningtype. Flatwoningen zonder lift zijn daarentegen absoluut niet gewild. Slechts een te verwaarlozen deel van de verhuisgeneigden kiest dit type woning als eerste voorkeur. In de tabellen 6.5 t/m 6.7 wordt ingegaan op de gewenste woningkenmerken van de verhuisgeneigde huishoudens.

Woning met tuin favoriet
Op basis van de beperkte voorkeur voor gestapelde woningen, is het niet verwonderlijk dat de meeste verhuisgeneigden in zowel 's-Hertogenbosch als de omliggende regio voor een woning met tuin kiezen. Huishoudens die willen kopen hechten meer belang aan een tuin dan huishoudens die willen huren. Voor een aanzienlijk deel van de laatstgenoemde groep maakt het niet zoveel uit of de gewenste woning wel of niet over een tuin beschikt.

Geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw
Het grootste deel van de verhuisgeneigden heeft geen uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Gemiddeld genomen zijn bestaande woningen echter wel iets meer gewild dan nieuwbouwwoningen. Vooral huishoudens die willen huren prefereren een woning in de bestaande voorraad boven een nieuw gerealiseerde woning.

Grootste vraag naar middelgrote woningen
Het feit dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland steeds verder afneemt, komt ook tot uitdrukking in het gewenste aantal kamers. Zo kiest 62% van de verhuisgeneigden in het onderzoeksgebied voor een drie- of vierkamerwoning. Wel zijn de verschillen tussen potentiële kopers en potentiële huurders groot. Zo kiezen de koopgeneigden veel vaker voor een woning met vijf of meer kamers dan de huurgeneigden, die op hun beurt naar verhouding weer veel vaker tevreden zijn met een één- of tweekamerwoning. In de randgemeenten wil zelfs 38% van de huurgeneigde verhuisgeneigden een één- of tweekamerwoning betrekken, een percentage dat voor de gemeente 's-Hertogenbosch op 22 ligt. Deze vrij grote vraag naar kleine huurwoningen in de regio rondom 's-Hertogenbosch, wordt veroorzaakt door het relatief grote aandeel starters in dit gebied.

Traditionele woning meest populair

Architectuur bepaalt voor een groot gedeelte het uiterlijk van de woning. Ondanks het toenemende aanbod aan experimentele (bijzondere vormgeving) en modern uitgevoerde woningen (strakke vormgeving, platte daken), kiest de verhuisgeneigde wooconsument in het onderzoeksgebied nog veelal (65%) voor een traditioneel vormgegeven woning met een schuin dak. Dit geldt voor alle in de tabellen onderscheiden groepen: potentiële huurders èn potentiële kopers in zowel 's-Hertogenbosch als de omliggende regio.

Tabel 6.5 Gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers en starters) in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgem.	Totale regio
Woning met tuin			
Met tuin	67	65	66
Zonder tuin	12	10	11
Maakt niets uit	21	25	23
Nieuw of bestaand?			
Nieuwbouw	19	22	20
Bestaand	26	23	25
Maakt niets uit	55	55	55
Aantal kamers			
1-2	11	15	13
3-4	64	60	62
5 en meer	25	25	25
Architectuur			
Traditioneel	66	69	67
Modern	19	16	18
Experimenteel	16	15	15
Garage			
Met garage	38	54	46
Zonder garage	17	13	15
Maakt niets uit	45	33	39

abs. = 11.713 doorstromers en 3.155 starters in 's-Hertogenbosch
7.737 doorstromers en 5.552 starters in randgemeenten

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.6 Gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigde huishoudens die willen huren in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgem.	Totale regio
Woning met tuin			
Met tuin	43	30	37
Zonder tuin	19	18	18
Maakt niets uit	38	52	44
Nieuw of bestaand?			
Nieuwbouw	11	12	11
Bestaand	24	20	22
Maakt niets uit	65	68	67
Aantal kamers			
1-2	22	38	29
3-4	69	59	65
5 en meer	9	3	6
Architectuur			
Traditioneel	61	70	65
Modern	23	19	21
Experimenteel	16	11	14
Garage			
Met garage	17	22	19
Zonder garage	32	32	32
Maakt niets uit	51	46	49

abs. = 3.970 doorstromers en 2.050 starters in 's-Hertogenbosch
1.900 doorstromers en 3.310 starters in de randgemeenten

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Driekwart van potentiële kopers in randgemeenten wenst garage

Iets minder de helft van de verhuisgeneigden in het onderzoeksgebied wenst een woning met een garage. Hierbij zijn koopgeneigden veel vaker op zoek naar een woning met garage dan huurgeneigden. Verder vragen verhuisgeneigden in de randgemeenten vaker een garage dan verhuisgeneigden in de gemeente 's-Hertogenbosch. Van de potentiële kopers in de randgemeenten wil zelfs maar liefst 74% verhuizen naar een woning met garage.

Tabel 6.7 Gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigde huishoudens die willen kopen in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Woning met tuin			
Met tuin	83	87	86
Zonder tuin	7	5	6
Maakt niets uit	10	8	9
Nieuw of bestaand?			
Nieuwbouw	24	30	27
Bestaand	27	24	26
Maakt niets uit	49	46	47
Aantal kamers			
1-2 kamers	3	-	2
3-4 kamers	60	60	60
5 en meer	37	40	38
Architectuur			
Traditioneel	69	69	69
Modern	15	15	15
Experimenteel	16	16	16
Garage			
Met garage	53	74	63
Zonder garage	6	1	4
Maakt niets uit	41	25	33

abs.: 7.743 doorstromers en 1.105 starters in 's-Hertogenbosch
5.837 en 2.242 in de randgemeenten
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek regio 's-Hertogenbosch, 1998.

Eigen kavel geniet voorkeur in randgemeenten, bouwproject in 's-Hertogenbosch
Aan de verhuisgeneigden die eventueel een nieuwbouwwoning willen kopen is de vraag voorgelegd of hun voorkeur uitgaat naar een woning uit een project, of dat men zelf een woning wil laten bouwen op een eigen kavel. In 's-Hertogenbosch geeft 55% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning die binnen een bouwproject gerealiseerd wordt, terwijl 45% een woning op een eigen kavel wil (laten) gaan bouwen. In de randgemeenten is het bouwen op een kavel veel populairder: 69% geeft hieraan de voorkeur terwijl 31% liever een woning uit een bouwproject koopt.

Tabel 6.8 geeft vervolgens inzicht in de relatie tussen de gewenste bouwwijze en de gewenste prijsklasse van de potentiële kopers van nieuwbouwwoningen. Zoals verwacht kon worden zijn de potentiële kopers die het liefst een kavel willen kopen, bereid meer voor hun woning uit te geven dan de toekomstige kopers die voor een bouwproject kiezen. Verder valt op dat koopgeneigden met belangstelling voor een bouwproject in 's-Hertogenbosch gemiddeld minder voor een woning willen betalen dan koopgeneigden met belangstelling voor een bouwproject in de randgemeenten.

Gewenste grootte woonkamer verschilt sterk per woningtype

In de tabellen 6.9 t/m 6.11 staat de gewenste woninggrootte centraal. Uit tabel 6.9 blijkt dat de gewenste grootte van de woonkamer nogal uiteenloopt en bovendien fors verschilt per woningtype. Voor verhuisgeneigden die een vrijstaande, geschakelde of twee-onder-één-kap woning willen, is een grote woonkamer erg belangrijk. Van deze huishoudens wil bijna één op de drie verhuisgeneigden een woonkamer die groter is dan 40 m^2. Huishoudens die willen verhuizen naar een rijtjes- of meergezinswoning nemen genoegen met een wat minder grote woonkamer. Het grootste deel van deze groep is tevreden met een woonkamer waarvan de oppervlakte 25 m^2 of minder is. Ook tussen potentiële huurders en potentiële kopers zijn er duidelijke verschillen in de gewenste oppervlakte van de woonkamer. De eerste groep verhuisgeneigden neemt genoegen met gemiddeld 26 m^2, terwijl de koopgeneigden een woonkamer van gemiddeld 37 m^2 wensen (tabel 6.10 en 6.11). Een vergelijkbaar verschil doet zich voor tussen de voorkeuren van doorstromers en starters.

Potentiële kopers op zoek naar meer kamers dan huurders

Het verschil in de gewenste oppervlakte van de woonkamer tussen huurders en kopers zien we ook terug bij het gewenste aantal kamers. Tot de kamers worden dan zowel de woonkamer als de slaapkamers gerekend. Zo vragen potentiële kopers in 's-Hertogenbosch (4,2 kamers) gemiddeld één kamer meer dan potentiële huurders (3,2 kamers). In de randgemeenten is dit verschil zelfs nog groter: potentiële huurders vragen hier gemiddeld 2,7 kamers, terwijl potentiële kopers 4,3 kamers willen.

Tabel 6.8 Gewenste maximale prijsklasse koopwoningen naar gewenste bouwwijze van verhuisgeneigden (starters en doorstromers) in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (x *f* 1.000) (horizontaal gepercenteerd)

	tot 243	243-300	300-400	vanaf 400
Gemeente 's-Hertogenbosch				
Eigen kavel	8	12	36	44
Bouwproject	31	24	27	18
Randgemeenten				
Eigen kavel	5	10	36	49
Bouwproject	10	25	44	21
Totale regio				
Eigen kavel	6	11	36	47
Bouwproject	22	25	34	19

abs. = 3.200 doorstromers en 400 starters in 's-Hertogenbosch
3.450 doorstromers en 1.110 starters in de randgemeenten

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.9 Gewenste oppervlakte van de woonkamer naar gewenst woningtype van verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	1	2	3	4
's-Hertogenbosch				
< 26 m²	15	54	57	37
27-30 m²	30	15	14	22
31-35 m²	11	7	5	8
36-40 m²	15	14	8	13
>40 m²	29	10	16	21
Randgemeenten				
< 26 m²	20	77	58	38
27-30 m²	12	7	17	13
31-35 m²	17	8	8	13
36-40 m²	18	5	9	14
>40 m²	32	4	8	22

	1	2	3	4
Totale regio				
< 26 m	18	63	58	37
27-30 m²	20	12	15	17
31-35 m²	14	7	6	11
36-40 m²	17	11	9	13
>40 m²	30	8	13	21

1 = Vrijstaand/tok/geschakelde woning 3 = Gestapeld
2 = Rijtje 4 = Totaal
abs. = 11.713 doorstromers en 3.155 starters in 's-Hertogenbosch
7.737 doorstromers en 5.552 starters in randgemeenten
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.10 Gewenste woningrootte naar gewenste eigendomsverhouding en soort verhuizer in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Gewenste eigendomsverhouding		Soort verhuizer	
	Koop	Huur	Starter	Doorstromer
Gewenste opp. woonkamer				
< 26 m²	21	63	66	31
27-30 m²	27	13	17	22
31-35 m²	11	3	6	8
36-40 m²	15	9	4	15
> 40 m²	26	12	8	23
Gemiddelde oppervlakte	37	27	26	35
Gewenst aantal kamers				
1 of 2	3	22	22	8
3	23	44	47	29
4	37	25	20	35
5	29	9	8	24
6 of meer	8	-	3	5
Gemiddeld aantal kamers	4,2	3,2	3,2	3,9
Totaal absoluut	8.880	5.990	11.713	3.155

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.11 Gewenste woningrootte naar gewenste eigendomsverhouding en soort verhuizer in de randgemeenten (verticaal geperceenteerd)

	Gewenste eigendomsverhouding		Soort verhuizer	
	Koop	Huur	Starter	Doorstromer
Gewenste opp. woonkamer				
< 26 m²	17	72	66	20
26-30 m²	15	10	13	13
31-35 m²	17	6	6	18
36-40 m²	20	4	6	19
> 40 m²	31	8	10	30
Gemiddelde oppervlakte	38	26	27	38
Gewenst aantal kamers				
1 of 2	-	13	31	3
3	19	25	33	24
4	42	42	27	36
5	27	18	6	27
6 of meer	12	3	3	11
Gemiddeld aantal kamers	4,3	2,7	3,1	4,2
Totaal absoluut	8.090	5.200	7.737	5.552

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

6.3 Omgevingskenmerken

Aan de verhuisgeneigden zijn niet alleen vragen voorgelegd over de kenmerken van de gewenste woning, maar ook over de gewenste woonlocatie. In dit kader geven de tabellen 6.12 en 6.13 informatie over de gewenste woongemeente van verhuisgeneigde starters en doorstromers in respectievelijk 's-Hertogenbosch en de randgemeenten.

Driekwart verhuisgeneigden blijft het liefst in 's-Hertogenbosch wonen
Verhuisgeneigden uit 's-Hertogenbosch willen vooral over korte afstanden verhuizen. Van de respondenten in de gemeente 's-Hertogenbosch die binnen twee jaar willen verhuizen, wenst 75% in 's-Hertogenbosch te blijven, terwijl 5% wel naar een woning in de omliggende regio zou willen verhuizen. De meest populaire gemeenten in dit laatstgenoemde gebied zijn Sint Michielsgelstel, Vught en Heusden. Schijndel, Boxtel en Haaren worden veel minder genoemd als gewenste woonplaats van verhuisgeneigden uit 's-Hertogenbosch. Overigens zijn het met name doorstromers die opteren voor een woning in de randgemeenten. Starters hebben hiervoor nauwelijks belangstelling.
De resterende verhuisgeneigden, die over een grotere afstand willen verhuizen, vragen een woning elders in Noord-Brabant (3%), in een andere Nederlandse provincie (10%) of in het buitenland (2%).

Starters willen vaker weg uit randgemeenten dan doorstromers
Van de verhuisgeneigde doorstromers in de randgemeenten wil 69% in één van deze gemeenten blijven wonen. Hiervan zoekt een grote meerderheid een woning in de gemeente waar men nu ook al woonachtig is. Slechts een betrekkelijk klein deel van de verhuisgeneigden wil van de ene naar andere randgemeente verhuizen.
Starters zijn met 52% 'blijvers' minder dan doorstromers aan de randgemeenten gebonden. Ongeveer 14% van de starters wil naar 's-Hertogenbosch verhuizen, 12% naar een andere plaats in de provincie Noord-Brabant en 9% naar een andere Nederlandse provincie. Waarschijnlijk spelen studieredenen hierbij een rol; in de randgemeenten bevinden zich namelijk geen instellingen voor hoger onderwijs. Met betrekking tot de te verwachten toekomstige migratierelaties tussen 's-Hertogenbosch en de omliggende regio kan het volgende opgemerkt worden. In totaal wil 7% van de verhuisgeneigden in de randgemeenten naar 's-Hertogenbosch verhuizen. In omgekeerde richting (van 's-Hertogenbosch naar de randgemeenten) gaat het om een percentage van 5%. Combineert men dit met de absolute aantallen waarop de tabellen 6.12 en 6.13 betrekking hebben, dan valt voor de komende twee jaar een netto-migratiestroom van ongeveer 200 huishoudens van de randgemeenten naar 's-Hertogenbosch te verwachten (ervan uitgaande dat alle verhuisgeneigden erin zullen slagen hun woonwensen te realiseren). In hoofdstuk negen zal blijken in hoeverre deze voorspelling overeenkomt met de ontwikkelingen die de afgelopen twee jaar hebben plaatsgevonden.

Tabel 6.12 Gewenste woongemeente van de verhuisgeneigde starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd).

Gewenste locatie	Doorstromers	Starters	Totaal
's-Hertogenbosch	74	79	75
Randgemeenten	7	1	5
Overig Noord-Brabant	3	1	3
Rest Nederland	9	12	10
Buitenland	2	3	2
Onbekend	5	4	5

abs. = 11.713 doorstromers en 3.155 starters
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.13 Gewenste woongemeente van de verhuisgeneigde starters en doorstromers in de randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

Gewenste locatie	Doorstromers	Starters	Totaal
Randgemeenten	69	52	62
's-Hertogenbosch	2	14	7
Overig Noord-Brabant	6	12	8
Rest Nederland	16	9	13
Buitenland	-	-	-
Onbekend	7	13	10

abs. = 7.737 doorstromers en 5.552 starters

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Maaspoort en binnenstad het meest populair

Aan de verhuisgeneigden die binnen de gemeente 's-Hertogenbosch willen verhuizen, is gevraagd aan welke wijk ze de voorkeur geven (tabel 6.14). Bij de starters springen twee wijken er duidelijk uit als meest geliefde woonlocatie: de binnenstad (40%) en Maaspoort (23%). Bij de doorstromers is de spreiding over de verschillende wijken wat groter. Ook bij deze groep zijn de binnenstad en Maaspoort echter de meest geliefde wijken.

De grote vraag van verhuisgeneigde starters naar woningen in de binnenstad is niet zo verwonderlijk. Vanwege de nabijheid van onderwijs-, uitgaans- en winkelvoorzieningen, is een woning in het centrum voor respondenten uit deze groep namelijk erg aantrekkelijk. Daarbij komt nog dat er in de binnenstad veel meergezinswoningen zijn; dergelijke woningen worden juist door starters relatief vaak gewenst.

Ook verhuisgeneigde doorstromers willen echter betrekkelijk vaak naar de binnenstad verhuizen. Blijkbaar zijn de specifieke locatiekenmerken (centrale ligging, aanwezigheid voorzieningen) van het stadscentrum ook voor zelfstandig wonende huishoudens aanlokkelijk. Boven- of benedenwoningen (35%), appartementen met lift (29%) en rijtjeswoningen (21%) worden het meest gevraagd door verhuisgeneigde doorstromers die naar het centrum van 's-Hertogenbosch willen verhuizen.

Tabel 6.14 Gewenste wijk van de verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch, uitgesplitst naar starters en doorstromers (%)

Wijk	Doorstromer	Starter	Totaal
Binnenstad	26	40	29
Zuidoost	8	2	7
Graafsepoort	3	1	3
Muntel/Vliert	3	-	2
Rosmalen-Zuid	5	5	5
Rosmalen-Noord	5	6	6
Rosmalen alg.	6	3	5
Empel	4	1	3
Noord	3	2	3
Maaspoort	11	23	13
West	6	4	6
Engelen	3	-	2
Onbekend	17	13	16

Rosmalen alg: Rosmalen, Noord of Zuid niet bekend
abs. = 8.900 doorstromers en 2.370 starters
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek, 1998.

Woningaanbod randgemeenten aantrekkelijk voor verhuisgeneigden uit 's-Hertogenbosch

Aan de respondenten is ook gevraagd waarom ze naar een bepaalde locatie willen verhuizen. Dit gebeurde met behulp van zes specifieke antwoordmogelijkheden, die één voor één aan de verhuisgeneigden werden voorgelegd (tabel 6.15). De respondenten konden meerdere verhuisredenen tegelijk opgeven, wat betekent dat de som van de verticale percentages steeds boven de honderd uitkomt.

Er blijkt een zekere samenhang te bestaan tussen de opgegeven verhuisredenen en de gewenste woonlocatie. Voor verhuisgeneigden die van 's-Hertogenbosch naar de randgemeenten willen verhuizen, vormt het aantrekkelijke woningaanbod in dit gebied een erg belangrijk verhuismotief. Daarnaast wordt ook de nabijheid van het werk opvallend vaak door deze groep genoemd.

Ook voor verhuisgeneigden die naar een verder weg gelegen gemeente willen verhuizen, vormt de nabijheid van werk de meest genoemde verhuisreden. Voorzieningen als scholen en winkels blijken bij de verhuisbeslissing van deze verhuisgeneigden niet zo'n belangrijke rol te spelen.

Bij de binnenverhuizers in 's-Hertogenbosch ten slotte, is de spreiding over de verschillende verhuisredenen betrekkelijk evenwichtig. Het aantrekkelijke woningaanbod en wederom de nabijheid van werk zijn hier de meest genoemde motieven.

's-Hertogenbosch aantrekkelijk vanwege winkelaanbod en aanwezigheid betaalbare woningen

In de randgemeenten levert de uitsplitsing van de verhuisgeneigden naar gewenste woonlocatie en verhuisredenen, een beeld op dat voor binnenverhuizers (willen verhuizen binnen randgemeenten) en vertrekkers (willen verhuizen naar verder weg gelegen gemeente) in grote lijnen overeenkomt met dat van de gemeente 's-Hertogenbosch (tabel 6.16). Dit geldt niet voor de zogenaamde 'tussenverhuizers' (verhuizen van de randgemeenten naar 's-Hertogenbosch of vice versa). Voor de respondenten die vanuit een randgemeente naar 's-Hertogenbosch willen gaan verhuizen, zijn de hoeveelheid winkels en de beschikbaarheid van betaalbare woningen de belangrijkste verhuismotieven.

Tabel 6.15 Verhuisredenen van verhuisgeneigde huishoudens uit 's-Hertogenbosch die binnen de gemeente, naar een randgemeente of naar een verder weg gelegen gemeente willen verhuizen (%)

Verhuisreden	A	B	C	D
Veel aantrekkelijke woningen beschikbaar	39	74	30	40
Veel betaalbare woningen beschikbaar	25	-	31	25
Snel een woning beschikbaar	15	17	19	16
Dichtbij het werk	37	74	42	40
Vanwege de hoeveelheid winkels	28	28	4	24
Vanwege de goede scholen	19	4	11	17

A = binnen gemeente 's-Hertogenbosch
B = naar randgemeente
C = naar een verder weg gelegen gemeente
D = totaal

Bron: OTB=woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.16 Verhuisredenen van verhuisgeneigde huishoudens uit de randgemeenten die binnen deze regio, naar 's-Hertogenbosch of naar een verder weg gelegen gemeente willen verhuizen (%)

Verhuisreden	A	B	C	D
Veel aantrekkelijke woningen beschikbaar	35	33	28	34
Veel betaalbare woningen beschikbaar	26	44	20	26
Snel een woning beschikbaar	14	29	20	17
Dichtbij het werk	42	41	42	42
Vanwege de hoeveelheid winkels	20	53	25	24
Vanwege de goede scholen	26	26	31	27

A = binnen de randgemeenten
B = naar 's-Hertogenbosch
C = naar een verder weg gelegen gemeente
D = totaal

Bron: OTB=woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.17 Percentage verhuisgeneigde huishoudens (starters en doorstromers) dat wel wil wonen op de in de tabel genoemde nieuwbouwlocatie; gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

Nieuwbouwlocatie	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Empel	35	7	22
Haverley	16	8	12
Maaspoort	30	15	23
Groote Wielen	40	5	24
Willemspoort	15	11	13
Wolfsdonken	10	4	7
Geen van de alternatieven	34	74	52

Groote Wielen, Empel en Maaspoort meest populaire nieuwbouwlocaties
Eerder in dit hoofdstuk is al geconstateerd dat in totaal 74% van de verhuisgeneigden in het onderzoeksgebied zeker (27%) of eventueel (47%) naar een nieuwbouwwoning zou willen verhuizen. Aan deze groep is gevraagd op welke nieuwbouwlocaties in de regio men zou willen wonen. Eén voor één zijn in totaal zes verschillende nieuwbouwlocaties aan de desbetreffende respondenten voorgelegd. Per locatie moest worden aangegeven of men er wel of niet zou willen wonen. Uiteraard kon men meer dan één gewenste locatie noemen (zie tabel 6.17)
Verhuisgeneigden uit de gemeente 's-Hertogenbosch blijken veel positiever ten opzichte van de genoemde nieuwbouwlocaties te staan, dan verhuisgeneigden uit de omliggende regio. Echt verwonderlijk is dit niet gezien het feit dat al de genoemde gebieden binnen de gemeentegrenzen van 's-Hertogenbosch liggen. De populairste nieuwbouwgebieden blijken Groote Wielen, Empel, en Maaspoort te zijn.

6.4 De woningvraag van starters

Potentiële starters zijn te definiëren als thuiswonende kinderen tussen de 18 en 40 jaar. Het valt te verwachten dat een aanzienlijk deel van deze groep binnen twee jaar het ouderlijk huis zal willen verlaten om een zelfstandige woonruimte te betrekken. Er bestaat echter geen een-op-een-relatie tussen het aantal verhuisgeneigde starters en het aantal door hen gevraagde woningen. Veel starters zullen gaan trouwen of samenwonen en zodoende hun zelfstandige wooncarrière starten als tweepersoonshuishouden. Wanneer dit betekent dat een starter samen met een andere starter een zelfstandige woning zal gaan betrekken, vormen twee starters eigenlijk één toekomstig huishouden, met een vraag naar één woning. In dit onderzoek zijn starters die samen met een ande-

re starter naar zelfstandige woonruimte willen verhuizen, dan ook beschouwd als één startend huishouden.
Uitgaande van het voorgaande zijn er in de gemeente 's-Hertogenbosch ongeveer 7.300 potentiële starters, terwijl dit aantal voor de omliggende regio op ongeveer 12.820 ligt. Uiteraard zijn deze niet allemaal van plan binnen twee jaar te verhuizen: de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters bedraagt 54% in 's-Hertogenbosch en 52% in de randgemeenten. Verder zoeken niet alle verhuisgeneigde starters zelfstandige woonruimte. Tabel 6.18 maakt dit duidelijk.

Driekwart van de verhuisgeneigde starters zoekt een zelfstandige woning
Het grootste deel (74%) van de verhuisgeneigde starters in het onderzoeksgebied is op zoek naar een zelfstandige woning, 9% twijfelt nog en 17% wil een onzelfstandige woonruimte betrekken. Van duidelijke verschillen tussen 's-Hertogenbosch en de randgemeenten is er op dit punt geen sprake.

Tabel 6.18 Mate waarin verhuisgeneigde starters in een zelfstandige woning willen gaan wonen; gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (verticaal gepercenteerd)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Zeker wel	75	73	74
Misschien	6	11	9
Zeker niet	19	16	17
Totaal absoluut	3.920	6.630	10.550

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 6.19 Gewenste woonvorm van verhuisgeneigde starters die een onzelfstandige woning wensen; gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (%)

Woonvorm	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totaal
Op kamers	79	94	88
Studentenhuis	63	53	59
Wooneenheid voor jongeren	26	44	37
Groepswoning	21	50	38
Bij familie of bekenden	5	13	10
Totaal absoluut	770	1.110	1.880

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

'Op kamers gaan' favoriet bij starters die onzelfstandige woonruimte wensen
Aan de verhuisgeneigde starters met een voorkeur voor onzelfstandige woonruimte is gevraagd wat voor woonvorm zij wensen (tabel 6.19). Hierbij waren meerdere antwoorden mogelijk. Het 'op kamers gaan' werd duidelijk het vaakst genoemd als gewenste vorm van onzelfstandig wonen (88%), gevolgd door het wonen in een studentenhuis (59%). Verder is het opvallend dat de animo voor meer 'alternatieve' vormen van onzelfstandig wonen (wonen in een wooneenheid voor jongeren of een groepswoning) in de randgemeenten groter is dan in 's-Hertogenbosch.

6.5 De woningvraag van ouderen

Ten gevolge van de toenemende vergrijzing zal het aantal oudere huishoudens in Nederland de komende jaren sterk gaan toenemen. Dit heeft uiteraard ook consequenties voor het in de toekomst te voeren volkshuisvestingsbeleid. Oudere huishoudens hebben namelijk vaak specifieke woonvoorkeuren, die duidelijk afwijken van die van de rest van de bevolking. Het is dan ook van groot belang meer inzicht te krijgen in de verhuisgeneigdheid en woonwensen van ouderen.

Ouderen hebben een lage verhuisgeneigdheid
Tabel 6.20 geeft de verhuisgeneigdheid van oudere zelfstandig wonende huishoudens weer. Onder oudere zelfstandig wonende huishoudens verstaan we in deze paragraaf huishoudens waarvan ten minste één persoon 55 jaar of ouder is. Binnen deze groep onderscheiden we vervolgens drie leeftijdsklassen: 55 t/m 65-jarigen, 66 t/m 75-jarigen en huishoudens boven de 75 jaar.
Uit de tabel blijkt dat de verhuisgeneigdheid van oudere huishoudens aanmerkelijk lager is dan die van huishoudens onder de 55 jaar. Met name huishoudens boven de 65 jaar zijn relatief zeer weinig verhuisgeneigd. Daarbij komt nog dat er binnen de groep oudere huishoudens ook betrekkelijk weinig dromers zijn. Al met al kan dus gesteld worden dat het gros van de ouderen tevreden is met de huidige woonsituatie en absoluut geen verhuisplannen heeft.

Ouderenwoningen populair in onderzoeksgebied
Om de woningvraag van de ouderen die wel willen verhuizen in kaart te brengen, zijn aan de verhuisgeneigde huishoudens boven de 55 jaar zes woonvormen voor ouderen voorgelegd. Voor ieder van deze zeven vormen van ouderenhuisvesting is de interesse gepeild. Men kon hierbij meer dan één woonvorm tegelijk kiezen. In totaal heeft 88% van de verhuisgeneigde ouderen in het onderzoeksgebied (89% in 's-Hertogenbosch en 87% in de randgemeenten) aangegeven wel in één of meer van de genoemde woonvormen te willen wonen. Slechts 12% gaf aan absoluut naar geen enkele woonvorm voor ouderen te willen verhuizen.
Overigens wil dit zeker niet zeggen dat 88% van de verhuisgeneigde ouderen ook daadwerkelijk naar een speciaal voor ouderen geschikte woning zal gaan verhuizen.

De meerderheid van deze groep heeft namelijk ook belangstelling voor andere, niet speciaal voor ouderen bestemde woningen. Met name de flatwoning met lift scoort in dit opzicht hoog.
Desalniettemin kan de belangstelling voor ouderenhuisvesting in 's-Hertogenbosch en de omliggende regio groot genoemd worden. Tabel 6.21 laat zien welke vormen van ouderenhuisvesting het meest populair zijn. Vanwege de lage verhuisgeneigdheid onder ouderen zijn, om voldoende celvulling te krijgen, de twee hoogste leeftijdsklassen in deze tabel samengevoegd.

Gelijkvloerse woning en zelfstandige seniorenwoning meest populair
Zowel in 's-Hertogenbosch als in de randgemeenten zijn gelijkvloerse woningen en zelfstandige seniorenwoningen het meest geliefd bij verhuisgeneigde ouderen. Een gelijkvloerse woning kan hierbij worden gedefinieerd als een woning waarin de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer op dezelfde verdieping liggen. Met name voor personen die wat minder goed ter been zijn, is een dergelijke woning zeer geschikt.
Een woontussenvoorziening valt te omschrijven als een zelfstandige woning met alarmbel, een portier en een recreatieruimte in een ouderencomplex. Net als de aanleunwoning (een zelfstandige woning naast een verzorgingstehuis, waarbij van de diensten van dit tehuis gebruik gemaakt kan worden) biedt een woontussenvoorziening

Tabel 6.20 Verhuisintensiteit van zelfstandig wonende huishoudens onderscheiden naar leeftijd; gemeente 's-Hertogenbosch en randgemeenten (verticaal gepercenteerd)

Verhuisintensteit	< 55 jaar	55 t/m 65 jaar	66 t/m 75 jaar	> 75 jaar	Totaal
's-Hertogenbosch					
Zitter	36	57	77	89	47
Dromer	37	27	14	4	31
Planner	13	9	8	4	11
Doener	14	7	1	2	11
Verhuisgeneigd	27	16	9	6	22
Totaal absoluut	37.087	7.216	5.897	2.977	53.177
Randgemeenten					
Zitter	50	72	79	85	58
Dromer	35	19	13	7	29
Planner	9	5	3	6	7
Doener	6	5	4	2	6
Verhuisgeneigd	15	10	7	8	13
Totaal absoluut	39.927	9.797	6.712	2.947	59.383

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

meer zorg dan een zelfstandige seniorenwoning. Het zijn dan ook vooral de 65-plussers die in een woontussenvoorziening of aanleunwoning willen wonen. Met name in de randgemeenten tonen verhuisgeneigde huishoudens in de hoogste leeftijdsklasse relatief veel belangstelling voor dergelijke woningen.

De woongroep voor ouderen wordt door minder dan één op de vijf verhuisgeneigde ouderen beschouwd als een passende vorm van huisvesting. Wederom hebben de 65-plussers de meeste interesse. Gezien het geringe aanbod van deze woonvorm in de bestaande woningvoorraad vraagt deze bijzondere huisvestingsvorm om aandacht in het woningbouwbeleid.
De belangstelling voor een plaats in een verzorgings- of verpleegtehuis ten slotte, is betrekkelijk gering en beperkt zich tot de hoogste leeftijdsklasse. Verwonderlijk is dit niet. Vrijwel iedereen kiest er immers voor zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Slechts wanneer geen keuze meer mogelijk is, accepteert men, veelal door een verslechterende gezondheid gedwongen, een onzelfstandige woonruimte in een verzorgings- of verpleegtehuis.

Tabel 6.21 Percentage verhuisgeneigde ouderen dat in de genoemde woonvorm wil wonen onderscheiden naar leeftijd; gemeente 's-Hertogenbosch, randgemeenten en het totale onderzoeksgebied (%)

Woonvorm	55 t/m 65 jaar	> 65 jaar	Totaal
's-Hertogenbosch			
Gelijksevloerse woning	80	76	78
Zelfstandige seniorenwoning	72	74	72
Woontussenvoorziening	24	26	25
Aanleunwoning	27	27	27
Woongroep voor ouderen	11	32	19
Verzorgingshuis	3	9	5
Verpleeghuis	-	9	3
Randgemeenten			
Gelijksevloerse woning	80	89	84
Zelfstandige seniorenwoning	68	75	71
Woontussenvoorziening	16	51	32
Aanleunwoning	16	48	31
Woongroep voor ouderen	10	23	16
Verzorgingshuis	-	9	4
Verpleeghuis	-	-	-

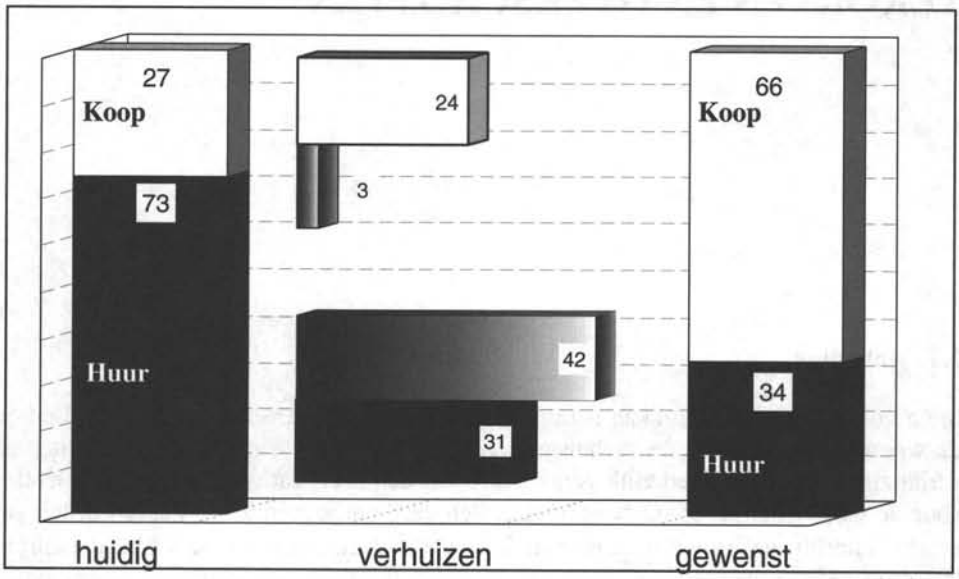
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

7
TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN

7.1 Inleiding

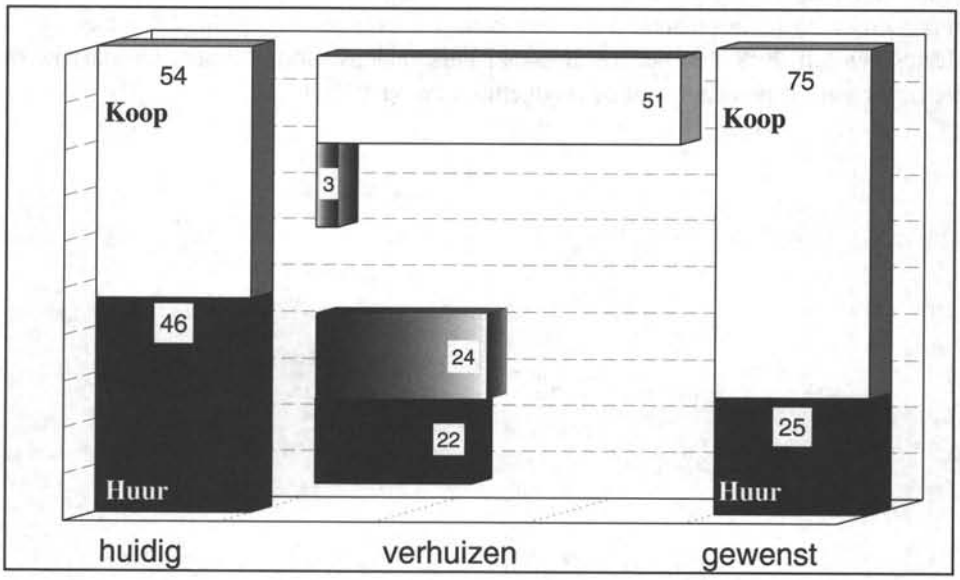
In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op de verhuisgeneigdheid en op de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens. Wanneer de voorgenomen verhuizingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden heeft dat natuurlijk consequenties voor de woningmarkt. In dit hoofdstuk zullen deze consequenties in kaart worden gebracht. Hierbij maken we in paragraaf 7.2 gebruik van zogenaamde verhuisbalansen. Deze balansen geven inzicht in de stromen die er tussen de verschillende woningtypen ontstaan. Zo wordt bijvoorbeeld duidelijk welke huishoudens van een huur- naar een koopwoning willen verhuizen en vice versa. In paragraaf 7.3 zullen vervolgens de theoretische tekorten en overschotten aan woningen worden vastgesteld.
In dit hoofdstuk richten we ons alleen op de huishoudens die hebben aangegeven dat ze de komende twee jaar willen verhuizen. Dit zijn de zogenaamde planners en doeners. Zoals al in hoofdstuk 4 is aangeven vormt deze groep in de gemeente 's-Hertogenbosch 26% van het totaal aantal huishoudens (doorstromers en starters samen), terwijl dit percentage in de randgemeenten op 20 ligt.

Afbeelding 7.1 Verhuisbalans naar eigendomsverhouding in de gemeente 's-Hertogenbosch (%)



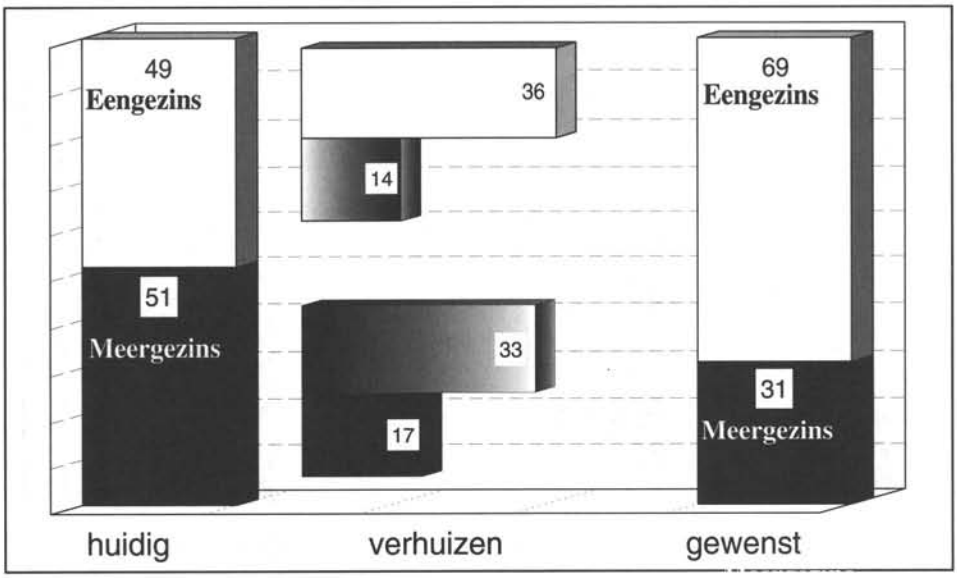
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 7.2 Verhuisbalans naar eigendomsverhouding in de randgemeenten (%)



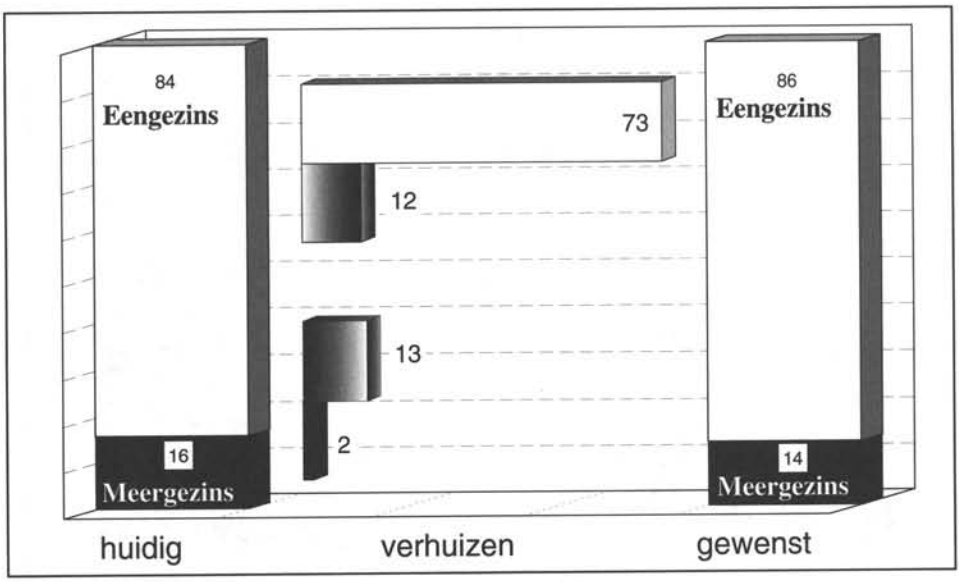
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 7.3 Verhuisbalans naar woningtype in de gemeente 's-Hertogenbosch (%)



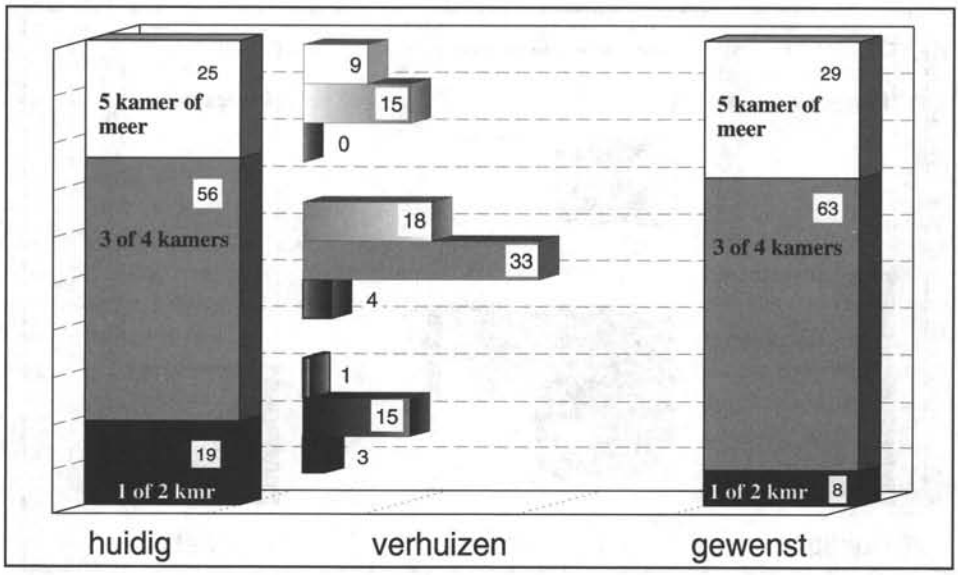
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 7.4 Verhuisbalans naar woningtype in de randgemeenten (%)



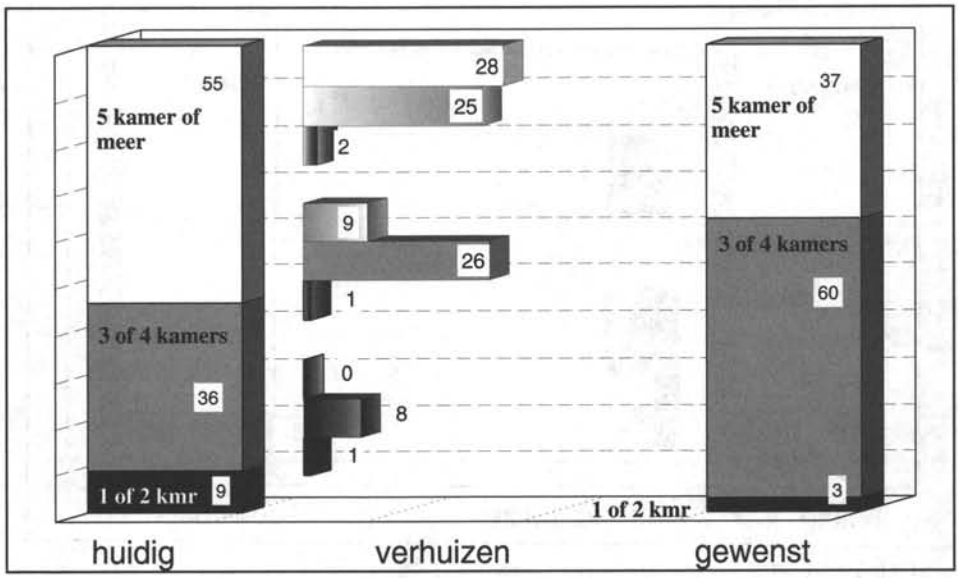
Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 7.5 Verhuisbalans naar woninggrootte in de gemeente 's-Hertogenbosch (%)



Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Afbeelding 7.6 Verhuisbalans naar woninggrootte in de randgemeenten (%)



Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

7.2 Verhuisbalansen

In een verhuisbalans worden de door de verhuisgeneigden gewenste woningen afgezet tegen de woningen die door deze groep worden achtergelaten. Dit betekent dat een verhuisbalans alleen opgesteld kan worden voor huishoudens die een woning achterlaten en die hebben aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen. De starters blijven in deze paragraaf dus buiten beschouwing.

Verschuiving van huur naar koop
De afbeeldingen 7.1 en 7.2 geven voor 's-Hertogenbosch en de omliggende regio de te verwachten verhuisbewegingen tussen de huur- en de koopsector weer. Als de verhuisgeneigden erin zullen slagen hun verhuiswensen te realiseren, zal er in beide gebieden een duidelijke verschuiving van huur naar koop plaatsvinden. Zo wil van alle verhuisgeneigde zelfstandige wonende huishoudens in 's-Hertogenbosch 66% naar een koopwoning verhuizen, terwijl nu nog slechts 27% van deze groep een koopwoning bezit.

Trek van meergezinswoningen naar eengezinswoningen in 's-Hertogenbosch
Als het aan de verhuisgeneigden in 's-Hertogenbosch ligt, zal de eengezinsbouw de komende jaren terrein gaan winnen op de meergezinsbouw. Momenteel zijn er in deze gemeente ongeveer evenveel verhuisgeneigde huishoudens in een eengezinswoning als in een meergezinswoning gehuisvest. Na de verhuizing hoopt echter 69% van de doeners en planners in 's-Hertogenbosch in een eengezinswoning te wonen.
In de regio rondom 's-Hertogenbosch valt een sterke trek van de meergezins- naar de eengezinsbouw niet te verwachten. Hierbij moet wel bedacht worden dat nu al 84% van de verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens in dit gebied een eengezinswoning bewoont.

Huishoudens in randgemeenten willen kleiner gaan wonen
De verhuisgeneigden in 's-Hertogenbosch willen na hun verhuizing wat groter gaan wonen dan ze nu doen. Bij realisatie van hun verhuisplannen zal het aandeel een- en tweekamerwoningen onder huishoudens in deze groep flink afnemen, terwijl met name het belang van drie- of vierkamerwoningen groter zal worden.
Ook in de regio rondom 's-Hertogenbosch willen huishoudens in een een- of tweekamerwoning verhuizen naar een woning met meer ruimte. Hier is echter ook een andere trend zichtbaar. Momenteel bewonen de meeste planners en doeners in de randgemeenten nog een woning met vijf of meer kamers. Veel van deze huishoudens willen deze echter inruilen voor een woning met slechts drie of vier kamers. In de toekomst dreigt er in de randgemeenten dan ook een overschot aan grote woningen te ontstaan.

7.3 Tekorten en overschotten

De zojuist gepresenteerde verhuisbalansen geven een indruk van de gewenste verhuisrichtingen. Tevens geven ze een eerste indicatie van de woningtypen waaraan in de

toekomst overschotten en tekorten dreigen te ontstaan. Meer exacte gegevens op dit gebied worden geleverd door de tabellen 7.1 en 7.2, waarin de theoretische overschotten en tekorten voor de komende twee jaar staan weergegeven. Ter vergelijking is in de eerste kolom tevens de samenstelling van de huidige woningvoorraad opgenomen. Met nadruk dient gesteld te worden dat de geconstateerde overschotten en tekorten louter *theoretisch* zijn. Ze zullen slechts ontstaan wanneer alle verhuisgeneigden hun woonwensen realiseren. De kenmerken van de huidige woningvoorraad laten dergelijke grootscheepse verhuisbewegingen echter niet toe. Daarom zal een deel van de verhuisgeneigden de woonwensen aanpassen aan het huidige woningaanbod, terwijl een ander deel in de huidige woning zal blijven wonen. Desalniettemin geven de berekende saldi een goed inzicht in de heersende trends op de woningmarkt.

Het aanbod van woningen definiëren we in de tabellen 7.1 en 7.2 als de woningen die de verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens uit respectievelijk 's-Hertogenbosch en de randgemeenten bij verhuizing achterlaten. De vraag bestaat uit de gewenste woningen van starters en doorstromers die *binnen* hun woningmarktgebied willen verhuizen. Dit betekent dat de verhuisgeneigden die uit respectievelijk 's-Hertogenbosch of de randgemeenten willen vertrekken bij de vragers buiten beschouwing zijn gelaten. Een deel van deze huishoudens zou echter bij een geschikt woningaanbod kunnen worden vastgehouden.
Daarnaast worden er uiteraard ook woningen gevraagd door vestigers. Om deze vraag te bepalen hebben we de gerealiseerde verhuizingen in de jaren 1996 en 1997 als uitgangspunt genomen. De vraag van vestigers definiëren we als de woningen die de vestigers betrokken hebben. Hierbij moeten we in het achterhoofd houden dat dus niet de 'gewenste woningen' van vestigers centraal staan, maar de daadwerkelijk betrokken woningen. Het behoeft geen betoog dat de daadwerkelijk betrokken woning niet overeen hoeft te komen met de eigenlijk gewenste woning.
Ten slotte dient opgemerkt te worden dat er in de kolom vrijkomende woningen geen rekening is gehouden met woningen die de komende tijd door het overlijden van alleenstaanden beschikbaar komen. Daar staat echter tegenover dat ook de vraag van jongeren onder de 18 jaar niet is meegenomen. Gezien bovenstaande kanttekeningen is het niet opportuun om al te veel op de absolute aantallen te focussen. Wel zijn uiteraard de verhoudingen tussen de diverse onderscheiden woningcategorieën van belang.

7.3.1 Gemeente 's-Hertogenbosch

Tabel 7.1 geeft de theoretische tekorten en overschotten op de woningmarkt van 's-Hertogenbosch voor de komende twee jaar weer. Het aanbod bestaat voor deze periode uit circa 11.700 woningen. Dit zijn de woningen die vrijkomen als verhuisgeneigde huishoudens naar een andere woning, binnen of buiten de gemeente 's-Hertogenbosch, doorstromen.
De vraag kunnen we splitsen in een vraag van doorstromers en een vraag van starters. Doorstromers vragen in totaal ongeveer 8.700 woningen, terwijl de starters zo'n 2.500 woningen wensen. Dit betekent dat woningbehoefte van de huidige bevolking van 's-Hertogenbosch voor de komende twee jaar op ongeveer 11.200 woningen ligt.

Het aanbod in de gemeente is dus groot genoeg om in de vraag van de eigen bevolking te voorzien.
Anders wordt de situatie wanneer we ook de vestiging in de analyse betrekken. In de jaren 1996 en 1997 hebben zich circa 3.520 huishoudens van buiten in de gemeente 's-Hertogenbosch gevestigd. Wanneer dit aantal ook in de komende twee jaar gehaald wordt, zal er in 's-Hertogenbosch in deze periode een theoretisch tekort van ruim 3.000 woningen ontstaan.

Verschuiving van huur naar koop
De al eerder geconstateerde verschuiving van de huur- naar de koopsector is ook in tabel 7.1 duidelijk zichtbaar. Wanneer de verhuisgeneigden erin zullen slagen hun verhuiswensen te realiseren, zal er in de huursector een overschot van circa 1.740 woningen gegenereerd worden, terwijl het woningtekort in de koopsector ongeveer 4.750 zal gaan bedragen.

Dreigend overschot aan kleine huurwoningen
Kijken we naar de combinatie eigendomsverhouding-aantal kamers dan blijken er theoretische overschotten te bestaan aan zowel kleine (1-2 kamers) als grote (> 4 kamers) huurwoningen. De markt voor middelgrote huurwoningen (3-4 kamers) is daarentegen ongeveer in evenwicht. Met name voor de 1- en 2-kamerwoningen is het gevaar van verhuurbaarheidsproblemen aanwezig. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat een deel van deze woningen door huishoudens die thans de leeftijd van 18 jaar nog niet bereikt hebben, zou kunnen worden betrokken.
Voor de grote huurwoningen lijkt het gevaar van verhuurbaarheidsproblemen wat minder groot omdat deze woningen ook aantrekkelijk zijn voor huishoudens die eigenlijk een woning willen kopen maar geen geschikte of betaalbare koopwoning kunnen vinden.
In de koopsector zijn er forse tekorten aan zowel grote als wat kleinere woningen. Vooral het gebrek aan drie- en vierkamerwoningen is relatief gezien zeer groot; bij dit woningtype is de vraag bijna drie keer zo groot als het aanbod.

Groot tekort aan vrijstaande koopwoningen
In de huursector zijn er voor de komende twee jaar overschotten aan rijtjeswoningen en meergezinswoningen zonder lift te verwachten, terwijl er aan de andere typen huurwoningen theoretische tekorten zullen zijn. Vooral bij de meergezinswoningen zonder lift zou de verhuurbaarheid in gevaar kunnen komen. In het hoofdstuk over de verhuisgeschiedenis zal namelijk duidelijk worden dat dergelijke woningen helemaal onder in de hiërarchie van woningtypen staan, wat betekent dat ze weinig populair zijn bij doorstromers. De vraag naar meergezinswoningen zonder lift komt dan ook voor een groot deel van starters en vestigers. Hierbij betrekken huishoudens uit de laatstgenoemde groep dikwijls een meergezinswoning zonder lift bij gebrek aan de eigenlijk gewenste woning. In de koopsector zijn er wederom tekorten aan alle woningtypen, zelfs aan meergezinswoningen zonder lift. In verhouding tot het aanbod is vooral de vraag naar vrijstaande woningen schrikbarend groot.

Tabel 7.1 Tekorten en overschotten naar woningkenmerken in absolute aantallen in de gemeente 's-Hertogenbosch

	totale voorraad	vrij-komend	vraag doorstro-mers	vraag starters	vestiging	saldo
Eigendomsverhouding - aantal kamers						
Huur < 2 kamers	6518	2223	560	494	194	975
Huur 3-4 kamers	18641	4792	2500	1052	1225	14
Huur > 4 kamers	6370	1602	473	64	309	755
Koop < 2 kamers	1476	0	198	0	70	-268
Koop 3-4 kamers	7977	1756	3226	709	816	-2994
Koop > 4 kamers	12197	1340	1749	172	908	-1488
Totaal	53179	11713	8706	2492	3522	-3007
Eigendomsverhouding - woningtype						
Vrijstaand huur	124	124	169	180	0	-224
Tok/gesch huur	1369	213	343	90	87	-306
Rijtje huur	11550	2666	897	247	355	1167
Meergezins z. lift huur	11477	3916	855	561	730	1770
Meergezins met lift huur	7008	1698	1249	516	555	-623
Vrijstaand koop	3217	373	1689	180	279	-1774
Tok/gesch koop	6462	975	1926	157	524	-1632
Rijtje koop	9056	1255	635	269	460	-110
Meergezins z. lift koop	500	229	444	0	209	-423
Meergezins met lift koop	2416	264	501	292	321	-850
Totaal	53179	11713	8707	2493	3520	-3007
Eigendomsverhouding -prijsklasse						
Huur < *f* 576	7217	2416	488	722	119	1087
Huur *f* 576 - *f* 823/882	16315	3946	2329	768	378	470
Huur *f* 823/882 - *f*1048	5651	1914	613	140	708	453
Huur > *f* 1048	2675	462	179	0	632	-349
Koop < *f* 243.000	3063	424	1120	256	251	-1203
Koop *f* 243.000 - *f* 300.000	5930	681	1173	326	213	-1032
Koop *f* 300.000 - *f*400.000	6959	1139	1485	186	582	-1115
Koop >*f* 400.000	5369	732	1318	93	637	-1316
Totaal	53179	11713	8706	2491	3521	-3005

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

'Teveel' goedkope huurwoningen

Wanneer de prijsklasse van de aangeboden en gevraagde woningen in de beschouwing wordt betrokken, blijkt er in de huursector een groot theoretisch overschot aan goed-

kope en betaalbare woningen te bestaan. Dit ondersteunt de conclusies van hoofdstuk 2: in 's-Hertogenbosch zijn er meer dan genoeg huurwoningen voor de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Daarentegen is er opvallend genoeg een gebrek aan huurwoningen met een huur boven de *f* 1.048,-. Dit tekort wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de vestiging. Hierbij moet wel bedacht worden dat de vraag van vestigers is geoperationaliseerd als de door vestigers in de afgelopen twee jaar betrokken woningen. Waarschijnlijk is een aantal vestigers in deze periode in een dure huurwoning gaan wonen, terwijl ze eigenlijk wilden kopen maar niet op korte termijn een geschikte koopwoning konden vinden. Het is dan ook aannemelijk dat een deel van de dure huurwoningenvoorraad dienst doet als zogenaamde 'doorgangswoning'.

Voor de koopwoningen ten slotte, is de vraag in alle prijssegmenten een stuk groter dan het aanbod. Met name in de twee hoogste prijsklassen zijn de theoretische tekorten opvallend groot: in 's-Hertogenbosch zijn er ruim 2.400 woningen met een koopprijs van boven de *f* 300.000,- 'te weinig'.

7.3.2 De randgemeenten

Het migratie-onderzoek is alleen uitgevoerd voor de gemeente 's-Hertogenbosch en niet voor de omliggende regio. Dit betekent dat niet bekend is hoeveel woningen vestigers in de randgemeenten vragen. In tabel 7.2 is dan ook alleen de vraag van de eigen bevolking opgenomen.
Uitgaande van deze vraag is er voor de komende twee jaar sprake van een te verwachten tekort van een kleine 500 woningen. Op basis van de woningbehoefte van de eigen bevolking kan dus gesteld worden dat de woningmarkt in de randgemeenten krapper is dan in 's-Hertogenbosch.
Hoewel de woningvoorraad in de regio rondom 's-Hertogenbosch al voor het grootste deel uit koopwoningen bestaat, is ook hier de trek van de huur- naar de koopsector nog niet ten einde. Zo valt het woningtekort in de randgemeenten uiteen in een overschot van ongeveer 1.080 huurwoningen en een tekort van circa 1.560 koopwoningen.
Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste tekorten en overschotten van verschillende typen woningen. Hierbij dient wel bedacht dat vastgestelde overschotten vaak nog gecompenseerd kunnen worden door de niet opgenomen vraag van vestigers, terwijl geconstateerde tekorten hierdoor alleen nog maar verder zullen oplopen.

Weinig vraag naar grote woningen

Net als uit de verhuisbalansen aan het begin van dit hoofdstuk, blijkt ook uit tabel 7.2 dat de verhuisgeneigde huishoudens in de randgemeenten graag kleiner willen gaan wonen. Uitgaande van de woonwensen van de eigen bevolking, valt er zowel in de huur- als de koopsector een overschot aan woningen met meer dan vier kamers te verwachten. Voor de meeste huishoudens biedt een woning met drie of vier kamers blijkbaar ruimte genoeg.
Anders dan in 's-Hertogenbosch is er in de omliggende regio geen sprake van een dreigend overschot aan 1- of 2-kamer woningen. In de randgemeenten maken dergelijke woningen echter ook maar 5% van de totale woningvoorraad uit, terwijl dit percentage in 's-Hertogenbosch 2,5 maal zo hoog ligt.

Tabel 7.2 Tekorten en overschotten naar woningkenmerken in absolute aantallen in de randgemeenten

	totale voorraad	vrijkomend	vraag door-stromers	vraag starters	saldo
Eigendomsverhouding - aantal kamers					
Huur < 2 kamers	2974	643	192	422	30
Huur 3-4 kamers	10063	1859	1107	703	49
Huur > 4 kamers	8481	1070	0	70	1000
Koop < 2 kamers	336	0	0	0	0
Koop 3-4 kamers	12945	1072	1832	1441	-2206
Koop > 4 kamers	24585	3092	2207	246	638
Totaal	59384	7737	5337	2883	-483
Eigendomsverhouding - woningtype					
Vrijstaand huur	1054	227	258	0	-31
Tok/gesch. Huur	3606	547	93	112	341
Rijtje huur	10830	1602	430	374	797
Meergezins z. lift huur	4482	894	207	262	425
Meergezins met lift huur	1510	303	348	449	-494
Vrijstaand koop	13912	750	1909	562	-1721
Tok/gesch koop	13493	1657	1854	599	-796
Rijtje koop	10099	1758	138	337	1283
Meergezins z. lift koop	0	0	0	112	-112
Meergezins met lift koop	397	0	100	75	-175
Totaal	59383	7737	5337	2883	-484
Eigendomsverhouding - prijsklasse					
Huur < *f* 576	3449	1049	274	183	592
Huur *f* 576 - *f* 823/882	13375	1410	607	1098	-296
Huur *f* 823/882 - *f* 1048	4642	503	239	183	81
Huur > *f* 1048	1109	706	121	0	584
Koop < *f* 243.000	4659	310	25	458	-173
Koop *f* 243.000 - *f* 300.000	7320	1010	539	412	59
Koop *f* 300.000 - *f*400.000	9752	1602	1591	458	-446
Koop >*f* 400.000	15077	1147	1940	92	-885
Totaal	59383	7736	5338	2883	-485

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Rijtjeswoning raakt uit de mode

Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap of geschakelde woningen in de koopsector zijn verreweg de meest gevraagde woningen in de randgemeenten. Klaarblijke-

lijk laten veel doorstromers die naar een dergelijke woning willen verhuizen een rijtjeswoning achter, want aan het laatstgenoemde woningtype is zowel in de huur- als de koopsector een theoretisch overschot. Daarnaast is er ook nog sprake van overschotten aan meergezinswoningen zonder lift en, vreemd genoeg, twee-onder-een-kap of geschakelde woningen in de huursector. Waarschijnlijk is de vraag naar deze laatstgenoemde woningen beperkt vanwege de hoge huurprijzen.

Groot tekort aan dure koopwoningen
In de huursector zijn er theoretisch gezien te weinig betaalbare woningen. Daarentegen zijn er forse overschotten aan goedkope en dure huurwoningen. Verhuisgeneigden die een woning willen kopen, richten zich vooral op de duurdere segmenten van de koopwoningenmarkt. Met name aan woningen met een koopprijs boven *f* 400.000 bestaat een groot tekort.

8
HARDHEID VAN DE WOONVOORKEUREN

8.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten in meer algemene zin besproken. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de hardheid van de geuite woonvoorkeuren. In woningbehoefteonderzoeken kunnen verhuisgeneigde huishoudens immers wel hun verschillende voorkeuren uitspreken, maar onduidelijk is dan nog hoe belangrijk of hoe hard deze voorkeuren zijn. Wanneer iemand bijvoorbeeld aangeeft dat hij in een twee-onder-één-kapwoning in een rustige buurt wil wonen, is hij dan ook bereid om een rijtjeswoning in een levendige buurt te accepteren?
De hardheid van de woonvoorkeuren zegt iets over de rek die er in een kenmerk zit. Vooral vanuit de afzet en de keuze voor de meest optimale nieuwbouwdifferentiatie is het belangrijk om daar inzicht in te hebben. Zo kan een koper bijvoorbeeld een woning met tuin zoeken in een prijsklasse tot *f* 300.000,- en uiteindelijk wel bereid zijn meer te betalen, maar niet bereid zijn afstand te doen van de tuin. Het kenmerk tuin is in een dergelijk geval harder dan het kenmerk prijs.
Om de hardheid van de diverse woningkenmerken te kunnen vaststellen, hebben we de volgende woningkenmerken in beschouwing genomen:

1. de (koop- en huur)prijs;
2. het aantal kamers;
3. de oppervlakte van de woonkamer;
4. de aanwezigheid van een garage;
5. de aanwezigheid van een tuin;
6. het woningtype;
7. de gemeente.

8.2 Hardheid woonvoorkeuren

Keuze voor tuin is hard

Van de zeven voorgelegde woonvoorkeuren is er slechts één waaraan volgens meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens in de regio niet getornd mag worden: het ontbreken van een tuin is in 65% van de gevallen voldoende reden een woning te weigeren. In de randgemeenten ligt dit percentage nog hoger. Ook de eventuele keuze voor een garage is in de randgemeenten harder dan in 's-Hertogenbosch. Het ruimere aanbod van woningen met deze kenmerken zal hierbij waarschijnlijk een belangrijke rol spelen. In de gemeente 's-Hertogenbosch neemt daarentegen een groter deel van de huishoudens (47%) dan in de randgemeenten geen genoegen met minder kamers dan het gewenste aantal.

Potentiële kopers van woningen zijn in het algemeen sterker gebonden aan het budget dat ze in gedachten hebben dan potentiële huurders. Dit verschil kan voor een deel verklaard worden door het feit dat een deel van met name de lage- en middeninkomensgroepen reeds de maximaal bereikbare hypotheek heeft genoemd. Toekomstige huurders kennen deze beperking niet en bovendien zorgt de huursubsidie er voor dat een deel van hen niet de volledige extra kosten hoeft op te brengen.

Het woningtype, de gewenste woongemeente en de oppervlakte van de woonkamer staan voor ruim een kwart van de huishoudens niet ter discussie. Dit geldt voor 's-Hertogenbosch en de randgemeenten in ongeveer gelijke mate.

8.3 Bereidheid tot inleveren

In de vorige paragraaf kwam de vraag aan de orde op welke uitgesproken woonvoorkeuren de verhuisgeneigde huishoudens bereid zijn om iets in te leveren wanneer de aangeboden woning op alle andere kenmerken wel aan het verwachtingspatroon vol-

Tabel 8.1 Aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat een woning weigert wanneer het op een onderdeel niet aan de wensen voldoet in de gemeente 's-Hertogenbosch, de randgemeenten en de totale regio (%)

	's-Hertogenbosch	Randgemeenten	Totale regio
Woningtype	25	27	26
Aantal kamers	47	40	44
Huurprijs	31	30	30
Koopprijs	38	38	38
Oppervlakte woonkamer	26	28	27
Garage	32	38	35
Tuin	61	70	65
Gemeente	28	29	28

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

doet. Zoals aangegeven, geldt - met uitzondering van de tuin - dat meer dan de helft van de verhuisgeneigden wel bereid is om wat water bij de wijn te doen. Vervolgens is het interessant om vast te stellen hoe ver deze bereidheid om in te leveren strekt.

Voor sommige eigenschappen zoals de gemeente en de aanwezigheid van een garage is dit vrij eenduidig. Voor de gewenste huur- en koopprijs, het aantal kamers en de oppervlakte van de woonkamer ligt dit echter anders. Daarom hebben we aan de verhuisgeneigde huishoudens eveneens de vraag voorgelegd welke minimale en maximale grenzen men bij een afwijking hanteert. Om een indruk te krijgen van de bereidheid om af te wijken van de eerste voorkeur, hebben wij deze range in een aantal tabellen in beeld gebracht.

Verhuisgeneigden bereid om maximaal 9% meer aan de woning te besteden
Eerst wordt het onderscheid tussen 's-Hertogenbosch en de randgemeenten en tussen starters en doorstromers belicht. Het bedrag dat potentiële kopers bereid zijn om gemiddeld meer aan de woning uit te geven wanneer deze aan alle gewenste kenmerken voldoet, komt in 's-Hertogenbosch uit op *f* 32.000,-. De gemiddelde gewenste koopprijs van *f* 322.000,- in 's-Hertogenbosch kent dus (gemiddeld) een maximale uitloop naar *f* 354.000,-. In de randgemeenten, waar de gewenste koopprijs duidelijk hoger ligt dan in 's-Hertogenbosch (gemiddeld *f* 54.000,- hoger), is de maximale afwijking vergelijkbaar. De gemiddelde gewenste koopprijs kent een maximale uitloop tot boven *f* 400.000,-. Voor de totale regio komt het bedrag dat men bereid is meer te betalen, overeen met 9% van de gewenste koopprijs.
Het ambitieniveau van de starters ligt beduidend lager dan dat van de doorstromers, die veelal vermogen uit hun huidige woning kunnen inbrengen. De gemiddelde gewenste koopprijs ligt voor starters in 's-Hertogenbosch op hetzelfde niveau als in de randgemeenten; de maximale afwijking van die koopprijs is in 's-Hertogenbosch gemiddeld echter veel groter, waardoor de maximale uitloop voor hen gemiddeld *f* 320.000,- bedraagt.
De gewenste koopprijs voor doorstromers in de randgemeenten bedraagt gemiddeld meer dan *f* 400.000,- en ligt daarmee op een veel hoger niveau dan in 's-Hertogenbosch. De maximale afwijking ervan verschilt echter weinig.

Zoals in tabel 8.3 kan worden afgelezen, valt er een duidelijke spreiding in de gewenste prijs die men bereid is om extra te betalen waar te nemen. Zo is 40% van de huishoudens niet bereid om meer dan *f* 10.000,- extra uit te trekken, terwijl 12% eventueel meer dan *f* 50.000,- extra wil betalen.

Tabel 8.2 Gemiddelde gewenste koopprijs en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële kopers bereid zijn om te betalen naar starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (x *f* 1.000)

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Starters	264	56	265	26
Doorstromers	330	29	407	33
Totaal potentiële kopers	322	32	376	31

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.3 Maximale koopprijs die verhuisgeneigde potentiële kopers bereid zijn om extra te betalen in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (horizontaal gepercenteerd)

	Gemiddelde extra koopprijs in guldens (x 1.000)			
	t/m 10	10-30	30-50	meer dan 50
Gemeente 's-Hertogenbosch	40	24	24	13
Randgemeenten	41	20	28	12
Totale regio	40	22	26	12

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

De tabellen 8.4 en 8.5 geven voor de potentiële kopers inzicht in de gewenste koopprijs en de maximale afwijking daarvan, onderscheiden naar huishoudens- en woningkenmerken. De prijs die men wil betalen voor een koopwoning varieert duidelijk met deze kenmerken. De gewenste koopprijs neemt toe met het inkomen, de leeftijd (tot 65 jaar) en de huishoudensgrootte. Naar woningkenmerken is er vooral een groot verschil tussen huishoudens die op een eigen kavel willen bouwen en zij die een woning in een project wensen.

Wanneer de maximale afwijking wordt bekeken, blijken de verschillen beperkt. Hogere inkomens en oudere huishoudens geven over het algemeen een wat grotere marge in de gewenste koopprijs aan, maar de verschillen zijn niet altijd eenduidig. Huishoudens die een dure woning wensen, zeker wanneer men op een eigen kavel wil bouwen, blijken wel een duidelijk grotere financiële speelruimte te kennen. Als percentage van de gewenste koopprijs zijn de verschillen overigens weer beperkt.

Tabel 8.4 Gemiddelde gewenste koopprijs en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële kopers bereid zijn om te betalen naar huishoudenskenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (x *f* 1.000)

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Inkomen				
Tot minimumplus	209	32	279	19
Minimumplus tot modaal	233	30	278	31
Modaal tot 1,5x modaal	285	22	338	25
Vanaf 1,5x modaal	350	37	393	35
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	282	33	328	29
30-40 jaar	328	19	379	33
40-55 jaar	390	44	469	36
55-65 jaar	443	47	490	21
65 jaar en ouder	-	-	-	-
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	313	32	396	38
3 of 4 personen	338	19	404	26
5 en meer personen	455	49	458	34
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	245	32	307	50
Eénoudergezin	-	-	-	-
Huishouden zonder kinderen	355	33	421	35
Huishouden met kinderen	356	24	420	29
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	240	33	307	50
Alleenstaand > 55 jaar	-	-	-	-
Meerpers zonder kind. < 55 jaar	347	32	404	36
Meerpers met kind. < 55 jaar	363	24	413	29
Meerpers > 55 jaar	437	34	474	23
Totaal (starters en doorstromers)	322	32	376	31

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.5 Gemiddelde koopprijs en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële kopers bereid zijn te betalen in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten naar woningkenmerken van de gewenste woning (x *f* 1.000)

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Woningtype				
Vrijstaand/twee-onder-één kap	339	37	388	32
Rijtje	246	23	266	10
Gestapeld	292	24	278	30
Nieuwbouw				
Bestaand	328	31	411	36
Nieuwbouw	337	32	388	29
Maakt niets uit	311	33	346	30
Woning op kavel				
Eigen kavel	412	70	417	31
Bouwproject	302	32	322	24
Aantal kamers				
1-2 kamers	-	-	-	-
3-4 kamers	308	29	326	26
5 of meer kamers	347	36	448	38
Prijsklasse				
Tot 243.000	202	29	192	24
243.000 - 300.000	261	22	262	23
300.000 - 400.000	325	33	326	29
Meer dan 400.000	500	45	517	38
Totaal (starters en doorstromers)	322	32	376	31

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Op vergelijkbare wijze als voor de gewenste koopprijs, bieden de tabellen 8.6 tot en met 8.9 inzicht in de rek die er in de gewenste huurprijs is waar te nemen.

Verhuisgeneigde huurders bereid om maximaal 14% meer aan huur te besteden
Het bedrag dat potentiële huurders bereid zijn om gemiddeld meer aan een woning uit te geven wanneer deze aan alle gewenste kenmerken voldoet, bedraagt in 's-Hertogenbosch *f* 90,- en in de regio ruim *f* 100,-. De financiële speelruimte als percentage van de gewenste prijs is dus wat groter dan bij de potentiële kopers en bedraagt voor de totale regio gemiddeld 14%.

Tabel 8.6 Gemiddelde gewenste huurprijs (*f*) en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële huurders bereid zijn om te betalen uitgesplitst naar starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Starters	633	115	651	106
Doorstromers	755	78	764	99
Totaal potentiële huurders	715	90	690	104

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Evenals bij de gewenste koopprijs blijken de starters een lagere prijs te wensen, maar is de maximale afwijking gemiddeld groter.

Tabel 8.7 laat zien dat bijna de helft van de (potentiële) huurders niet bereid is meer dan *f* 75,- per maand extra uit te geven, terwijl in totaal 83% niet meer dan *f* 150,- extra wil besteden. De verschillen tussen 's-Hertogenbosch en de randgemeenten zijn klein.

Evenals de gewenste koopprijs, loopt de gewenste huurprijs op naarmate het inkomen en de leeftijd hoger is. De omvang van het huishouden speelt echter vrijwel geen rol. Onderscheiden naar woningkenmerken blijken huishoudens, in tegenstelling tot de koopsector, bereid duidelijk meer te betalen voor een nieuwbouwwoning dan voor een bestaande woning.
Wat de extra huurprijs betreft die men maximaal wil betalen blijkt er nauwelijks een samenhang met de gewenste huurprijs te bestaan. Als percentage van de gewenste huurprijs neemt het maximaal extra te betalen bedrag af naarmate de gewenste huur hoger ligt. Afgezien van de grotere bereidheid van de hogere inkomensklassen om meer te betalen, blijkt opnieuw geen duidelijk beeld te bestaan. De verschillende grenzen die voortvloeien uit de IHS spelen waarschijnlijk een belangrijke rol in het egaliseren van verschillen tussen huishoudens.

Tabel 8.7 Maximale huurprijs die verhuisgeneigde potentiële huurders bereid zijn om extra te betalen in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	Gemiddelde extra huurprijs in guldens			
	t/m 75	75-150	150-200	meer dan 200
Gemeente 's-Hertogenbosch	50	35	9	6
Randgemeenten	45	37	13	6
Totale regio	47	36	11	6

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.8 Gemiddelde gewenste huurprijs en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële huurders bereid zijn om te betalen naar huishoudenskenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Inkomen				
Tot minimumplus	620	90	579	97
Minimumplus tot modaal	784	38	774	137
Modaal tot 1,5x modaal	810	102	-	-
Vanaf 1,5x modaal	878	158	823	150
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	702	82	-	-
30-40 jaar	688	63	-	-
40-55 jaar	760	67	794	110
55-65 jaar	753	46	848	97
65 jaar en ouder	887	126	723	107
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	763	74	760	102
3 of 4 personen	713	92	799	-
5 en meer personen	755	78	764	99
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	730	86	738	94
Eénoudergezin	738	45	-	-
Huishouden zonder kinderen	829	63	842	125
Huishouden met kinderen	688	118	-	-
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	715	67	726	104
Alleenstaand > 55 jaar	755	116	745	88
Meerpers zonder kind. < 55 jaar	713	91	-	-
Meerpers met kind. < 55 jaar	715	76	747	78
Meerpers > 55 jaar	868	56	826	128
Totaal (starters en doorstromers)	715	90	690	104

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.9 Gemiddelde huurprijs en de maximale afwijking die verhuisgeneigde potentiële huurders bereid zijn te betalen in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten naar woningkenmerken van de gewenste woning

	's-Hertogenbosch		Randgemeenten	
	Gewenst	Max. afwijking	Gewenst	Max. afwijking
Woningtype				
Vrijstaand/twee-onder-één kap	764	72	806	80
Rijtje	706	83	683	79
Gestapeld	707	92	674	120
Nieuw of bestaand?				
Bestaand	649	103	651	113
Nieuwbouw	826	72	792	115
Maakt niet uit	720	89	682	99
Aantal kamers				
1-2 kamers	611	59	548	93
3-4 kamers	741	96	770	111
5 of meer kamers	756	109	-	-
Prijsklasse				
Tot 576	448	89	456	68
576 - 823/882	709	92	712	125
Meer dan 823/882	993	84	1033	126
Totaal (starters en doorstromers)	715	90	690	104

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.10 Minimum, gewenst en maximum gemiddeld aantal kamers van verhuisgeneigde huishoudens naar huishoudenskenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch			Randgemeenten		
	Minimale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking	Maximale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking
Inkomen						
Tot minimumplus	2,6	3,0	4,2	2,0	2,6	3,9
Minimumplus tot modaal	2,9	3,4	4,4	2,8	3,6	4,8
Modaal tot 1,5x modaal	3,3	3,9	5,8	3,6	4,2	6,0
Vanaf 1,5x modaal	3,6	4,4	6,0	3,6	4,3	6,1
Leeftijd						
16 tot 30 jaar	2,9	3,8	5,1	3,5	4,3	6,3
30-40 jaar	3,8	4,3	6,1	4,0	4,5	6,8
40-55 jaar	3,6	4,2	5,4	4,0	4,6	5,7
55-65 jaar	2,8	3,1	3,9	3,2	3,4	4,4
65 jaar en ouder	2,9	2,9	3,9	2,7	3,1	3,7
Huishoudensgrootte						
1 of 2 personen	3,0	3,6	5,0	3,3	3,8	5,4
3 of 4 personen	3,9	4,4	5,9	4,1	4,7	6,1
5 en meer personen	4,3	4,8	6,7	5,0	5,6	7,3
Huishoudenssamenstelling						
Alleenstaand	2,8	3,4	4,7	2,9	3,4	4,7
Eénoudergezin	3,0	3,3	3,9	3,2	3,9	5,9
Huishouden zonder kinderen	3,2	3,9	5,4	3,6	4,1	5,8
Huishouden met kinderen	4,1	4,6	6,3	4,3	4,9	6,4
Huishoudenstype						
Alleenstaand < 55 jaar	2,8	3,5	4,9	3,0	3,6	5,5
Alleenstaand > 55 jaar	2,8	2,7	3,6	2,7	3,1	3,7
Meerpers zonder kind. < 55 jr	3,4	4,2	5,9	3,8	4,4	6,7
Meerpers met kind. < 55 jaar	4,0	4,4	5,9	4,2	4,8	6,3
Meerpers > 55 jaar	2,9	3,2	4,1	3,1	3,3	4,2
Totaal (starters en doorstromers)	3,1	3,8	5,2	3,1	3,7	5,2

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

De huishoudens in 's-Hertogenbosch wensen - net als de huishoudens in de randgemeenten - gemiddeld een woning met 3,8 kamers. Men is bereid om met gemiddeld 0,7 kamers minder genoegen te nemen. In het algemeen neemt de bereidheid om kamers 'in te leveren' toe bij een groter aantal gewenste kamers. Dit gaat echter niet op

wanneer de grootte van het huishouden erbij betrokken wordt: grote huishoudens hebben een vergelijkbare bereidheid tot het accepteren van minder kamers als kleine huishoudens. Huishoudens zijn dus vooral bereid met minder kamers genoegen te nemen wanneer zij aanvankelijk meer ruimte in relatie tot de huishoudensomvang claimden.
Ten slotte staat in tabel 8.12 en tabel 8.13 de gewenste oppervlakte van de woonkamer centraal. Gemiddeld is men bereid om 5 m^2 minder te accepteren dan de gewenste 33 m^2, als de woning aan alle overige kenmerken voldoet. De maximale oppervlakte die geaccepteerd wordt, is met 48 m^2 aanzienlijk groter. De onderverdeling naar huishoudens- en woningkenmerken levert weinig differentiatie op.

Tabel 8.11 Minimum, gewenst en maximum gemiddeld aantal kamers van verhuisgeneigde huishoudens naar woningkenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch			Randgemeenten		
	Minimale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking	Maximale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking
Woningtype						
Vrijstaand/twee-onder-één kap	3,7	4,3	6,0	3,7	4,4	6,2
Rijtje	2,9	3,8	5,1	2,6	3,4	4,5
Gestapeld	2,6	3,0	4,3	2,2	2,7	3,9
Nieuwbouw						
Bestaand	3,0	3,7	5,0	3,2	4,0	5,1
Nieuwbouw	3,4	3,9	5,2	3,5	4,1	5,4
Maakt niet uit	3,1	3,7	5,3	2,9	3,5	5,2
Aantal kamers						
1-2 kamers	1,8	1,9	3,4	1,3	1,7	3,0
3-4 kamers	3,0	3,5	4,8	2,9	3,5	5,0
5 of meer kamers	4,1	5,2	6,9	4,5	5,4	7,2
Prijsklasse huur						
Tot 576	2,0	2,6	4,1	1,6	2,2	3,6
576 - 823/882	2,7	3,3	4,4	2,2	2,9	3,9
Meer dan 823/882	2,7	3,3	4,2	3,1	3,6	5,3
Prijsklasse koop						
Tot 243.000	3,0	3,8	5,6	2,5	3,5	4,6
243.000 - 300.000	3,6	4,2	6,1	3,2	3,9	5,8
300.000 - 400.000	3,7	4,2	6,3	3,6	4,4	6,0
Meer dan 400.000	3,9	4,5	5,8	4,3	4,9	6,6
Totaal (huur en koop)	3,1	3,8	5,2	3,1	3,7	5,2

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.12 Minimale, gewenste en maximale gemiddelde oppervlakte van de woonkamer van verhuisgeneigde huishoudens naar huishoudenskenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch			Randgemeenten		
	Minimale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking	Maximale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking
Inkomen						
Tot minimumplus	21	26	41	20	25	39
Minimumplus tot modaal	25	31	39	24	29	39
Modaal tot 1,5x modaal	29	33	54	31	36	52
Vanaf 1,5x modaal	31	37	53	33	38	54
Leeftijd						
16 tot 30 jaar	26	32	49	29	34	51
30-40 jaar	30	36	52	34	40	59
40-55 jaar	34	39	54	35	40	50
55-65 jaar	32	36	47	32	35	46
65 jaar en ouder	28	30	38	29	32	38
Huishoudensgrootte						
1 of 2 personen	28	33	47	31	36	52
3 of 4 personen	30	36	55	35	40	52
5 en meer personen	42	51	63	35	42	52
Huishoudenssamenstelling						
Alleenstaand	25	30	42	27	31	46
Eénoudergezin	29	36	52	27	33	46
Huishouden zonder kinderen	32	37	54	35	40	57
Huishouden met kinderen	33	39	56	35	41	52
Huishoudenstype						
Alleenstaand < 55 jaar	25	30	44	28	33	52
Alleenstaand > 55 jaar	24	27	33	25	28	36
Meerpers zonder kind. < 55 jr	32	37	56	36	41	63
Meerpers met kind. < 55 jaar	32	38	55	34	40	51
Meerpers > 55 jaar	34	38	49	34	38	46
Totaal (starters en doorstromers)	28	33	48	28	33	48

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 8.13 Minimale, gewenste en maximale gemiddelde oppervlakte van de woonkamer van verhuisgeneigde huishoudens naar woningkenmerken in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	's-Hertogenbosch			Randgemeenten		
	Minimale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking	Maximale afwijking	Gewenst	Maximale afwijking
Woningtype						
Vrijstaand/twee-onder-één kap	31	38	56	32	38	54
Rijtje	25	30	42	22	26	40
Gestapeld	24	29	41	22	28	40
Nieuwbouw						
Bestaand	27	32	48	27	33	42
Nieuwbouw	31	37	50	34	40	53
Maakt niet uit	27	32	47	26	31	48
Aantal kamers						
1-2 kamers	19	25	41	18	24	38
3-4 kamers	27	32	44	27	32	45
5 of meer kamers	32	39	60	36	43	58
Prijsklasse huur						
Tot *f* 576	18	23	35	18	24	40
f 576 - *f* 823/882	23	28	42	22	26	34
Meer dan *f* 823/882	26	31	41	26	30	46
Prijsklasse koop						
Tot *f* 243.000	26	30	47	22	27	41
f 243.000 - *f* 300.000	28	34	51	27	32	52
f 300.000 - *f* 400.000	31	38	52	31	38	50
Meer dan *f* 400.000	41	48	65	39	45	60
Totaal (huur en koop)	28	33	48	28	33	48

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

9
VERHUISBEWEGINGEN IN 1996 EN 1997

9.1 Inleiding

In de voorafgaande hoofdstukken is inzicht gegeven in de woonvoorkeuren van verhuisgeneigden in de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende regio. Deze woonvoorkeuren bepalen voor een belangrijk deel wat voor verhuizingen er in de toekomst plaats zullen vinden. In dit hoofdstuk zal gekeken worden naar de verhuizingen die in de afgelopen twee jaar tot stand zijn gekomen. Naast de woonvoorkeuren van huidige verhuisgeneigden zegt namelijk ook het verhuispatroon van de afgelopen periode veel over de huidige situatie op de woningmarkt.
Om de verhuisbewegingen uit het verleden te kunnen vaststellen, is er voor de gemeente 's-Hertogenbosch een specifiek migratie-onderzoek uitgevoerd. Hierbij werden er enquêtes afgenomen bij huishoudens die de afgelopen twee jaar naar, binnen of uit de gemeente 's-Hertogenbosch verhuisd zijn. Tabel 9.1 geeft een schatting van het daadwerkelijke aantal gerealiseerde verhuizingen van huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch over de jaren 1996 en 1997.

Zoals uit de tabel kan worden afgelezen, onderscheiden we drie soorten migranten. Allereerst zijn er de vestigers, huishoudens die de afgelopen twee jaar in 's-Hertogenbosch zijn komen wonen terwijl ze daarvoor in een andere gemeente woonden. Een precies tegengestelde verhuisbeweging is gemaakt door de vertrekkers. Deze huishoudens hebben 's-Hertogenbosch juist verlaten om elders een woning te betrekken. In totaal vestigden zich de afgelopen twee jaar ongeveer 3.520 huishoudens in een woning in de gemeente 's-Hertogenbosch, terwijl er 2.870 huishoudens vertrokken zijn. Per saldo betekent dit dat de gemeente's-Hertogenbosch in de afgelopen twee jaar een vestigingsoverschot van ongeveer 650 huishoudens kende.
Behalve vestigers en vertrekkers zijn er daarnaast nog de binnenverhuizers. Dit zijn huishoudens die binnen de gemeentegrenzen van 's-Hertogenbosch verhuisd zijn. In de afgelopen twee jaar betrof dit circa 7.590 verhuizingen.
Binnen de drie groepen migranten kan er een onderscheid gemaakt worden tussen starters en doorstromers. Starters zijn hierbij gedefinieerd als huishoudens die voor hun verhuizing inwonend waren of onzelfstandige woonruimte bewoonden, maar nu zelfstandig wonen. Doorstromers bewoonden ook voor de verhuizing al een zelfstandige woning. In 's-Hertogenbosch blijkt het aandeel starters vooral hoog te zijn onder

Tabel 9.1 Geschatte aantal verhuizingen van huishoudens in 1996 en 1997 naar type migrant in de gemeente 's-Hertogenbosch

	Vestiger		Binnenverhuizer		Vertrekker		Totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Doorstromer	2.862	81	4.560	60	2.638	92	10.060	72
Starter	658	19	3.030	40	232	8	3.920	28
Totaal	3.520	100	7.590	100	2.870	100	13.980	100

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

de binnenmigranten. Binnen de groep vertrekkers zijn er daarentegen relatief weinig starters.

In paragraaf 9.2 worden de huishoudenskenmerken van de migranten behandeld. Aan de hand van de gerealiseerde verhuizingen geven we in paragraaf 9.3 vervolgens een overzicht van de achtergelaten en betrokken woningen. Op deze manier kunnen de effecten van migratie op de woningmarkt in kaart worden gebracht. Paragraaf 9.4 gaat in op de woningmarktrelaties tussen 's-Hertogenbosch en de omliggende gemeenten. Tevens wordt er in deze paragraaf aandacht besteed aan de verhuismotieven van de verschillende groepen migranten. Ten slotte worden in paragraaf 9.5 op basis van de gerealiseerde verhuizingen zogenaamde markov-modellen opgesteld. Met deze modellen kunnen verhuisbewegingen worden gesimuleerd, waardoor inzicht verkregen kan worden in de aard en de lengte van de verhuisketens in 's-Hertogenbosch.

9.2 Kenmerken van de migranten

Bevolkingssamenstelling in 's-Hertogenbosch verandert licht door migratie
Tabel 9.2 toont aan dat de gemiddelde migrant in een aantal opzichten afwijkt van het gemiddelde zelfstandig wonende huishouden in de gemeente 's-Hertogenbosch. Zo behoren tot de verhuizers verhoudingsgewijs veel jongeren en huishoudens met een hoger inkomen. Van belang zijn echter vooral de verschillen tussen vestigers en vertrekkers. Binnenverhuizers blijven immers binnen de gemeente 's-Hertogenbosch en kunnen dus niet zorgen voor een verandering van de bevolkingssamenstelling.
Door de bank genomen beschikken vertrekkers over een iets hoger besteedbaar inkomen en zijn ze iets ouder dan vestigers. Tevens is de gemiddelde huishoudensgrootte van de groep vertrekkers groter en betreft het vaker gezinnen met kinderen.
Door de migratie neemt het aandeel hoge inkomens en gezinnen met kinderen in 's-Hertogenbosch dus licht af. Gezien de aantallen vestigers en vertrekkers en het feit dat de verschillen tussen deze twee groepen niet al te groot zijn, leidt dit echter slechts tot een beperkte wijziging van de gemeentelijke bevolkingssamenstelling.

Tabel 9.2 Huishoudenskenmerken naar soort migrant in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totale bevolking (zelfstandig wonenden)
Inkomen				
Tot minimumplus	9	15	5	23
Minimumplus tot modaal	15	23	10	23
Modaal tot 1,5x modaal	24	19	14	21
Vanaf 1,5x modaal	52	43	71	33
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	40	47	22	21
30 - 40 jaar	28	29	48	22
40 - 55 jaar	17	13	18	27
55 - 65 jaar	10	5	5	12
65 jaar en ouder	5	6	7	18
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	74	78	59	69
3 of 4 personen	21	21	35	27
5 en meer personen	5	1	6	4
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	25	31	14	35
Eenoudergezin	7	6	3	6
Huishouden zonder kinderen	44	44	45	31
Huishouden met kinderen	24	19	38	28
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	18	26	10	22
Alleenstaand > 55 jaar	7	5	4	14
Meerpers. Zonder kinderen < 55 jaar	36	38	36	17
Meerpers. Met kinderen < 55 jaar	31	24	41	31
Meerpers. > 55 jaar	8	7	9	17
Aandachtsgroep				
Wel doelgroep	15	22	9	29
Geen doelgroep	85	78	91	71
Totaal absoluut	3.520	7.590	2.870	53.179

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.3 Gemiddelde zoektijd naar huidige woning per type migrant (verticaal gepercenteerd)

	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totaal
< 1 maand	15	22	24	20
1 t/m 6 maanden	69	47	59	55
7 t/m 12 maanden	11	12	10	12
13 t/m 24 maanden	5	19	7	13
Totaal	100	100	100	100
Gemiddeld	4,2	6,8	4,3	5,6

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Migranten gemiddeld ongeveer 5 maanden op zoek naar woning
Tabel 9.3 geeft aan dat ongeveer driekwart van de migranten minder dan een half jaar naar hun huidige woning zocht. Hierbij zijn er geen grote verschillen waar te nemen tussen vestigers en vertrekkers. Huishoudens die binnen 's-Hertogenbosch verhuisden zochten door de bank genomen het langst: voor ongeveer 19% van deze groep was de zoektijd langer dan een jaar.
Dat binnenverhuizers langer doen over het vinden van een woning dan vestigers of vertrekkers is overigens een gebruikelijk verschijnsel. Vestigers en vertrekkers zijn namelijk vaak verhuisd om redenen die samenhangen met de huishoudenscarrière (verandering van werk, het gaan volgen van een opleiding). Dit betekent dat ze vaak op korte termijn een andere woning in een andere plaats nodig hadden. Binnenverhuizers verhuisden daarentegen vooral om motieven die voortvloeien uit de wooncarrière. Hierdoor was hun behoefte aan een andere woning minder urgent (ze beschikten immers al over een woning in 's-Hertogenbosch) en konden ze het zich permitteren langer naar een geschikte woning te zoeken.

Binnenverhuizers meest honkvast
In tabel 9.4 wordt weergegeven hoe lang de verschillende typen migranten in hun vorige woning gewoond hebben. Uiteraard heeft deze tabel alleen betrekking op migranten die voor de verhuizing naar hun huidige woning al zelfstandig woonden

Tabel 9.4 Woonduur in de vorige woning van migranten die voor hun verhuizing al zelfstandig woonden (verticaal gepercenteerd)

Woonduur vorige woning	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totaal
< 5 jaar	57	50	61	55
5-10 jaar	21	28	27	26
> 10 jaar	22	22	12	19
Totaal	100	100	100	100

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

(doorstromers). Iets meer dan de helft (55%) van de migranten woonde korter dan vijf jaar in de vorige woning. Vertrekkers zijn het minst honkvast terwijl binnenverhuizers gemiddeld genomen het langst in hun vorige woning gewoond hebben.

9.3 Gevolgen voor de woningmarkt

In deze paragraaf besteden wij aandacht aan de kenmerken van de woningen die de migranten verlaten en vervolgens betrokken hebben. We richten onze aandacht allereerst op de huishoudens die reeds voor hun verhuizing zelfstandig woonden. Tabel 9.5 geeft inzicht in de achtergelaten en betrokken woningen van de doorstromers. De tabel heeft betrekking op de jaren 1996 en 1997.

Vestigers zijn iets groter en vooral flink duurder gaan wonen
Allereerst bekijken we de situatie voor de vestigers. Met betrekking tot het woningtype heeft deze groep niet zulke grote veranderingen ondergaan. Wel woont men na de verhuizing relatief wat vaker in een flat met lift en wat minder vaak in een boven/beneden- of rijtjeswoning. Daarnaast heeft ook de verschuiving van de huur- naar de koopsector de vestigers niet ongemoeid gelaten: voor de verhuizing woonde 45% van deze groep in een koopwoning, nu is dat 56%. Door de bank genomen zijn de vestigers ook wat groter gaan wonen. Vooral het aandeel huishoudens in een 1- of 2-kamerwoning is behoorlijk teruggelopen.
De belangrijkste verandering betreft echter de woonlasten. Zowel hurende als kopende vestigers hebben deze sterk zien stijgen. Het percentage hurende vestigers met een basishuur boven de *f* 823/882 is gestegen van 40 naar 82%. Een soortgelijke verandering heeft zich voorgedaan in de koopsector: het aandeel huishoudens met een woning waarvan de waarde groter is dan *f* 400.000 is toegenomen van 16 naar 43%.

Binnenverhuizers trekken uit de boven/benedenwoning en flat met lift
Meer dan bij de vertrekkers valt er bij de binnenverhuizers een verandering van woningtype te constateren. Het aandeel huishoudens in een beneden/bovenwoning of flat met lift is duidelijk afgenomen, terwijl er in de overige woningtypen relatief juist meer huishoudens zijn komen wonen. Per saldo betekent dit dat er een verschuiving van de meergezins- naar de eengezinsbouw heeft plaatsgevonden.
Verder is de verschuiving van de huur- naar de koopsector voor de binnenverhuizers aanmerkelijk groter dan voor de vertrekkers: het aandeel huishoudens in een koopwoning is gestegen van 35 tot 54%. Tevens zijn ook de binnenverhuizers wat groter gaan wonen. Het percentage huishoudens in een woning met minder dan 3 kamers is afgenomen van 18 naar 9%.
De woonlasten zijn vooral voor kopende binnenverhuizers gestegen. Woonde voor de verhuizing nog 34% van deze groep in een koopwoning boven de *f* 300.000,-, nu is dat 53%. In tegenstelling tot de kopers zijn de hurende binnenverhuizers daarentegen slechts in geringe mate duurder gaan wonen.

Tabel 9.5 Vertrekwoning en aankomstwoning van vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers in 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

						Aankomstwoning	Voorraad
	Vestigers	Binnen-verhuizers	Vertrekkers	Vestigers	Binnen-verhuizers	Vertrekkers	
Woningtype							
Vrijst./tok/geschakeld	30	19	25	29	24	54	21
Rijtje	32	35	31	27	41	28	39
Flat met lift	12	13	17	21	23	10	18
Flat zonder lift	9	18	12	10	6	3	13
Beneden/ Bovenwoning	17	16	15	13	7	6	9
Eigendomsverhouding							
Koop	45	35	37	56	54	74	41
Huur	55	65	63	44	46	26	59
Aantal kamers							
1 - 2 kamers	22	18	12	7	9	5	15
3 - 4 kamers	42	55	57	55	57	43	50
5 en meer kamers	36	27	31	38	34	52	35
Koopprijs							
< *f* 243.000	25	44	38	10	15	16	14
f 243.000 - *f* 300.000	28	22	20	13	32	15	28
f 300.000- *f* 400.000	25	18	29	34	25	34	33
Vanaf *f*400.000	23	16	14	43	28	35	25
Basishuur							
Tot *f* 576	28	27	16	7	17	4	23
f 576 - *f* 823/882	32	40	35	11	43	28	51
f 823/882 - *f* 1048	23	18	27	38	19	36	18
Meer dan *f* 1048	17	15	22	44	21	32	8
Totaal absoluut	2.862	4.560	2.638	2.862	4.560	2.638	53.179

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.6 Aankomstwoningen van starters die binnen, naar en uit de gemeente 's-Hertogenbosch zijn verhuisd (verticaal gepercenteerd)

	Vestigers	Binnen-verhuizers	Vertrekkers	Voorraad
Woningtype				
Vrijst./tok/geschakeld	11	3	30	21
Rijtje	7	28	40	39
Flat met lift	43	28	10	18
Flat zonder lift	18	21	10	13
Beneden/ Bovenwoning	21	20	10	9
Eigendomsverhouding				
Koop	29	33	64	41
Huur	71	67	36	59
Aantal kamers				
1 - 2 kamers	11	26	9	15
3 - 4 kamers	71	64	55	50
5 en meer kamers	18	10	36	35
Koopprijs (*f*)				
<*f* 243.000	50	36	33	14
f 243.000 - *f* 300.000	13	37	33	28
f 300.000- *f* 400.000	37	9	34	33
Vanaf *f* 400.000	-	18	-	25
Basishuur				
Tot *f* 576	5	23	25	23
f 576 - *f*823/882	45	54	25	51
f 823/882 - *f* 1048	40	23	25	18
Meer dan *f* 1048	10	-	25	8
Totaal absoluut	658	3.030	232	53.179

Bron: OTB migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998

Vertrekkers hebben de grootste sprong in hun wooncarrière gemaakt

Indien we als uitgangspunt hanteren dat huishoudens wooncarrière maken door grotere (koop)woningen te betrekken, kan gesteld worden dat van de drie groepen migranten vertrekkers in dit opzicht de grootste sprong voorwaarts maken. Het aandeel eigenaarbewoners onder deze groep is gestegen van 37 naar 74% en maar liefst 54% van de huishoudens bewoont momenteel een vrijstaande, twee-onder-een-kap of geschakelde

woning. Hiermee in overeenstemming is het feit dat ook de gemiddelde woninggrootte flink is toegenomen.
Net als de andere groepen migranten zijn ook de vertrekkers duurder gaan wonen. De stijging van de woonlasten is voor de vertrekkers echter ongeveer gelijk aan die van de vestigers, terwijl de laatsgenoemde groep een veel grotere sprong op de woon carrièreladder heeft gemaakt. Dit verschil kan verklaard worden door de samenstelling van de woningvoorraad. Omdat 's-Hertogenbosch relatief veel kleine en meergezinswoningen kent, is het in deze gemeente moeilijker om wooncarrière te maken.

Tabel 9.6 biedt inzicht in de woningen die door starters zijn betrokken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het aantal startende migranten relatief beperkt is, waardoor de betrouwbaarheid van de cijfers in deze tabel wat minder groot is. Dit geldt met name voor de vertrekkers.

Vestigers en binnenverhuizers beginnen wooncarrière vaak in een meergezinswoning
Uit de tabel blijkt dat vestigers en binnenverhuizers relatief vaak een meergezinswoning hebben betrokken. Omdat dit voor het overgrote deel huurwoningen betreffen, ligt het percentage huurders in deze groepen dan ook hoog. Dit geldt niet voor de vertrekkers. Van deze groep migranten is meer dan de helft in een eengezinswoning in de koopsector terechtgekomen.
Een grote meerderheid van de startende huishoudens is de zelfstandige wooncarrière begonnen in een woning met drie of meer kamers. Alleen van de binnenverhuizers heeft een redelijk groot deel (26%) een één- of tweekamerwoning betrokken.
Kopende starters hebben zich vooral gericht op de wat minder dure koopwoningen. Desalniettemin is 37% van de startende vestigers en 34% van de startende vertrekkers in een woning met een waarde tussen de *f* 300.000,- en *f* 400.000,- terechtgekomen. De verdeling naar huurprijsklassen van hurende starters ten slotte, is ongeveer gelijk aan de verdeling van de huurprijsklassen in de totale huurwoningenvoorraad.

9.4 De functie van 's-Hertogenbosch voor de omliggende regio

Met behulp van een analyse van de herkomst- en bestemmingsgebieden van de migranten, kan er een beeld geschetst worden van de betekenis van 's-Hertogenbosch voor de omliggende randgemeenten.

's-Hertogenbosch verliest inwoners aan 'overig Noord-Brabant'
Tabel 9.7 geeft aan dat 22% van de huishoudens die zich in de gemeente 's-Hertogenbosch gevestigd hebben, afkomstig is uit één van de zes randgemeenten. Nog eens 22% woonde voor de verhuizing in een andere Noord-Brabantse gemeente. Voor de starters liggen deze percentages wat overigens wat hoger dan voor de doorstromers.
Bij de vertrekkers komt de regionale functie van 's-Hertogenbosch nog wat sterker naar voren dan bij de vestigers. Vooral het belang van 'overig Noord-Brabant' is bij deze groep veel groter.

Wanneer we percentages combineren met de absolute aantallen migranten kunnen er voor de afgelopen twee jaar vestigings- en vertrekoverschotten berekend worden. Ten opzichte van overig Nederland (530 huishoudens) en de randgemeenten (230 huishoudens) kende 's-Hertogenbosch over de jaren '96 en '97 een vestigingsoverschot. Daarentegen heeft de gemeente ongeveer 290 huishoudens 'verloren' aan de rest van Noord-Brabant.
In hoofdstuk 6 is geconstateerd dat op basis van de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigden, verwacht kan worden dat 's-Hertogenbosch de komende twee jaar een vestigingsoverschot van 200 huishoudens ten opzichte van de randgemeenten zal krijgen. Ervan uitgaande dat de verhuisgeneigde huishoudens erin zullen slagen hun woonwensen te realiseren, kan dus gesteld worden dat de ontwikkelingen uit het verleden zich in grote lijnen voortzetten.

Tabel 9.7 Aankomst en vertrekgemeenten van doorstromers en starters in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal geperceneerd)

	Vertrekgemeente vestigers			Aankomstgemeente vertrekkers		
	Doorstromers	Starters	Totaal	Doorstromers	Starters	Totaal
Randgemeenten	21	29	22	18	27	19
Overig Nrd-Brabant	21	25	22	37	36	37
Overig Nederland	52	46	51	45	37	44
Buitenland	5	-	4	-	-	-
Onbekend	1	-	1	-	-	-
Totaal abs.	2.862	658	3.520	2.638	232	2.870

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.8 Wijk van herkomst van vertrekkers en binnenverhuizers in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal geperceneerd)

	Binnenverhuizers			Vertrekkers		
Wijk	Starter	Doorstromer	Totaal	Starter	Doorstromer	Totaal
Binnenstad	6	19	13	13	22	21
Zuidoost	6	5	6	12	9	9
Graafsepoort	6	9	7	-	7	7
Muntel/Vliert	-	9	5	-	7	7
Rosmalen	30	13	21	25	21	21
Empel	3	2	2	-	-	-
Noord	27	9	17	25	7	8
West	12	12	12	12	7	8
Maaspoort	11	22	17	13	18	17
Onbekend	-	-	-	-	2	2

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.9 De verhuismotieven van vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers (starters en doorstromers) in de gemeente 's-Hertogenbosch (verticaal gepercenteerd)

	Vestigers	Binnen-verhuizers	Vertrekkers	Totaal
Huishoudenscarrière				
Werk/opleiding	42	3	32	18
Trouwen/samenwonen/scheiden gezinsuitbreiding	10	16	7	14
Zelfstandig wonen	7	25	2	16
Leeftijd en gezondheid	2	3	3	3
Wooncarrière				
Wil kopen i.p.v. huren	4	9	14	9
Wil grotere woning	6	17	14	14
Wil kleinere woning	6	5	2	4
Wil goedkoper wonen	1	2	1	2
Wil betere woning	3	6	6	5
Woonomgeving				
Ontevredenheid buurt/bewoners	1	3	5	2
Overige redenen	18	11	14	13

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.10 De redenen waarom huishouden (starters en doorstromers) op de huidige woonlocatie een woning hebben betrokken uitgesplitst naar type migrant (% respondenten dat de verhuisreden relevant acht)

Verhuisreden	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totaal
Veel aantrekkelijke woningen	20	23	41	26
Veel betaalbare woningen	9	16	34	18
Snel een woning beschikbaar	25	32	35	31
Groot winkelaanbod	17	17	4	15
Goede scholen	3	15	7	10

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Veel starters verhuizen uit Noord
Tabel 9.8 laat zien in welke wijken de migranten voor hun verhuizing woonden. Rosmalen en de wijken Maaspoort en Centrum blijken over praktisch de gehele linie hoog te scoren als vorige woonwijk. Dit is overigens niet zo vreemd gezien het feit dat deze wijken naar verhouding erg veel inwoners tellen. Verder valt op dat er vanuit Noord en Rosmalen relatief veel starters (zowel binnenverhuizers als vertrekkers) verhuisd zijn.

Vestigers en vertrekkers zijn vaak verhuisd vanwege 'het werk'
Tabel 9.9 geeft de verhuisredenen van de verschillende groepen migranten weer. De indeling van de verhuismotieven is hierbij conform de indeling in huishoudens-, woon- en woonomgevingsmotieven zoals die in hoofdstuk 4 gepresenteerd is.
Voor de vestigers blijken vooral motieven uit de huishoudenscarrière een belangrijke rol te spelen. Verandering van werk of het gaan volgen van een opleiding was voor maar liefst 42% van de vestigers de aanleiding om te verhuizen.
Ook voor vertrekkers was het laatstgenoemde verhuismotief van groot belang. Daarnaast is echter ook een aanzienlijk deel van deze groep vertrokken omdat men wilde kopen in plaats van huren of een grotere woning wenste.
Voor de binnenverhuizers ten slotte, is het motief 'verandering van werk/volgen van een opleiding' nauwelijks van belang. De wens zelfstandige woonruimte te betrekken (betreft alleen starters), en de te geringe grootte van de vorige woning worden door deze groep het vaakst als verhuisreden genoemd.

Aanwezigheid winkels of scholen nauwelijks van belang voor vertrekkers
Aanluitend op de vraag naar de verhuisredenen is aan de migranten gevraagd waarom men nu juist gekozen heeft voor de huidige woonlocatie; dat wil zeggen de huidige woongemeente voor vestigers en vertrekkers en de huidige woonwijk voor binnenverhuizers. Tabel 9.10 laat zien hoe er op deze vraag geantwoord is.
Vertrekkers blijken vooral naar hun huidige woongemeente te zijn verhuisd vanwege redenen die met het woningaanbod samenhangen. Het winkelaanbod of de aanwezigheid van scholen waren voor hen niet zo belangrijk. Voor de vestigers en de binnenverhuizers hebben de twee laatstgenoemde motieven daarentegen wel een rol gespeeld bij de keuze van de woonlocatie.

9.5 Verhuisketens

Een verhuisketen ontstaat als een doorstromer een woning achterlaat, die iemand anders weer betrekt. Als ook dit laatste huishouden een woning achterlaat kan deze worden betrokken door een volgend huishouden. Zo levert één verhuizing een aaneenschakeling van verhuizingen op: er ontstaat een verhuisketen.
In deze paragraaf construeren we zogenaamde verhuisketens op basis van de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de zogenaamde Markov-ketentheorie. Het gaat bij deze methode om verhuizingen binnen een bepaald woningmarktgebied, in dit geval de gemeente 's-Hertogenbosch.

Tabel 9.11 Recruteringspatroon van verhuisbewegingen in de gemeente 's-Hertogenbosch naar woningtype

	Vorige woning					
Huidige woning	1	2	3	4	5	6
Vrijstaand	0,07	0,13	0,07	0	0	0,73
Tok/geschakeld	0,07	0,08	0,27	0,10	0,03	0,45
Rijtje	0	0,02	0,21	0,20	0,08	0,49
Bov.-,ben.won., flat z.l.	0	0,00	0,03	0,09	0,01	0,87
Flat met lift	0,04	0,02	0,07	0,15	0,07	0,65

1 = Vrijstaande woning
2 = Twee-onder-een-kap woning/geschakelde woning
3 = Rijtjeswoning
4 = Boven/benedenwoning of flat zonder lift
5 = Flatwoning met lift
6 = Starter/ vestiger/doorstromer die woning niet leeg achterlaat

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Verhuisketens worden geïnitieerd door het primaire aanbod van woningen (nieuwbouw, vertrek naar een ander woningmarktgebied, vertrek naar bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, het verhuizen naar een andere woning of het overlijden van de bewoner). Naast primair aanbod bestaat er secundair aanbod: dit zijn woningen die verderop in de verhuisketen vrijkomen. Een verhuisketen breekt af wanneer een woning wordt betrokken door een huishouden dat geen andere woning achterlaat. Dit betreft dan starters, vestigers of doorstromers waarbij na de verhuizing personen in de woning achterblijven (bijvoorbeeld na een echtscheiding). Wanneer we het totale aantal woningen dat in een verhuisketen vrijkomt, delen door het primaire aanbod, levert dat de multiplier op. Deze multiplier is gelijk aan de gemiddelde lengte van de verhuisketen.
Het vertrekpunt is een matrix met alle overgangskansen. Met die matrix kunnen we vaststellen uit welke woningen doorstromers worden gerecruteerd indien er primair aanbod vrijkomt. Er ontstaat dus per woningtype een recruteringspatroon. Een zogenaamde recruteringsmatrix voor het woningtype zien we in tabel 9.11.

De tabel kan als volgt worden gelezen. Wanneer er 100 rijtjeswoningen vrijkomen dan zullen degenen die deze woningen betrekken 2 twee-onder-een-kap of geschakelde woningen, 21 rijtjeswoningen, 20 meergezinswoningen zonder lift en 8 flatwoningen met lift vrijmaken, terwijl 49 van deze woningen zullen worden betrokken door een starter, een vestiger of een doorstromer die geen woning achter laat. Dit laatste betekent dat er geen woning in 's-Hertogenbosch wordt vrijgemaakt waardoor de verhuisketen wordt afgebroken.

Wanneer Markov-ketenmodellen worden gebruikt om de dynamiek op de woningmarkt te voorspellen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan (Filius en De Vocht, 1989):

- de overgangskansen moeten onafhankelijk zijn;
- de overgangskansen moeten homogeen zijn;
- de overgangskansen moeten stabiel zijn;
- de vrijgekomen woningen moeten daadwerkelijk worden betrokken.

De beslissing van een huishouden om een bepaalde woning te betrekken staat over het algemeen los van de verhuisbeslissing van degenen die in de achtergelaten woning trekken. Dit betekent dat aan de eerste voorwaarde wordt voldaan.
De tweede voorwaarde impliceert dat een verregaande opdeling in woningtypen is vereist om homogene overgangskansen te bereiken. Het probleem is dat men dan al snel geconfronteerd wordt met statistische problemen (te geringe celvulling en daardoor onbetrouwbaarheid). In onze werkwijze streven we naar een zo laag mogelijk niveau van heterogeniteit. We werken met een laag ruimtelijk schaalniveau, de gemeente 's-Hertogenbosch en met een indeling van de woning naar, type, prijs en eigendomsverhouding en grootte.
De derde voorwaarde houdt in dat het recruteringspatroon constant moet zijn in de tijd. Dit zal in de praktijk niet vaak het geval zijn, met name als de periode waarover men voorspellingen wil doen langer wordt. De verhuizingen die als basis voor de analyse dienen, hebben betrekking op de jaren 1996 en 1997. Jaren waarin de economische omstandigheden gunstig waren en er sprake was van een hoge druk op de koopwoningenmarkt. Dit zijn de omstandigheden die ten grondslag liggen aan de multipliermatrices die hier worden gepresenteerd. Vooralsnog is er geen reden om te veronderstellen dat er sindsdien grote veranderingen zijn opgetreden of dat dit op de korte termijn zal gebeuren.
Na deze korte theoretische toelichting, presenteren we vervolgens voor drie woningkenmerken een multipliermatrix.

Tabel 9.12 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming in de gemeente 's-Hertogenbosch naar woningtype

						Vorige woning
Huidige woning	1	2	3	4	5	gem. lengte
Vrijstaand	1,08	0,15	0,15	0,05	0,02	1,46
Tok/geschakeld	0,08	1,11	0,39	0,22	0,08	1,88
Rijtje	0,01	0,04	1,29	0,30	0,12	1,76
Bov., ben.won, flat. z.l.	0	0,00	0,04	1,11	0,02	1,17
Flat met lift	0,05	0,03	0,12	0,20	1,09	1,49

1 = Vrijstaande woning
2 = Twee-onder-een-kap woning/geschakelde woning
3 = Rijtjeswoning
4 = Boven/benedenwoning of flat zonder lift
5 = Flatwoning met lift

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Twee-onder-een-kap en geschakelde woningen veroorzaken de langste verhuisketens
Tabel 9.12 geeft de multipliermatrix voor het woningtype weer. De overgangskansen uit tabel 9.11 zijn hierbij ook voor de tweede en volgende schakels in de verhuisketen gebruikt. Uit de tabel blijkt dat de ketenlengte voor twee-onder-een-kap en geschakelde woningen het grootst is en op 1,88 uitkomt. De verhuisketen voor rijtjeswoningen is net iets korter (1,76). In tegenstelling tot hetgeen vaak gebruikelijk is, zorgen vrijstaande woningen in 's-Hertogenbosch voor betrekkelijk korte verhuisketens. Dit komt omdat relatief veel van deze woningen zijn betrokken door vestigers of starters, terwijl binnenverhuizers verhoudingsgewijs niet zo erg vaak naar dergelijke woningen verhuisd zijn.
De kortste verhuisketen wordt echter in gang gezet door primair aanbod van meergezinswoningen zonder lift. De bouw van 100 van deze woningen levert naast deze 100 woningen, slechts 17 door doorstroming vrijkomende woningen op: 4 rijtjeswoningen, 11 meergezinswoningen zonder lift en 2 meergezinswoningen met lift. Echt verwonderlijk is dit niet. Eerder in dit hoofdstuk is namelijk al geconstateerd dat meergezinswoningen zonder lift voornamelijk door starters worden betrokken. Dit betekent dat de verhuisketen snel eindigt.

Traditionele doorstromingspatroon ook in 's-Hertogenbosch zichtbaar
In het algemeen is de woning die door doorstromers wordt betrokken groter en duurder dan de woning die men achterlaat. Ook in 's-Hertogenbosch is dit het geval. Indien men 100 vrijstaande woningen realiseert, zullen er 8 extra vrijstaande woningen, 15 twee-onder-een-kap of geschakelde woningen, 15 rijtjeswoningen en 7 meergezinswoningen vrijkomen. De bouw van twee-onder-een-kap of geschakelde woningen en rijtjeswoningen leidt vooral tot het vrijkomen van andere rijtjeswoningen en meergezinswoningen zonder lift, terwijl doorstromers die een flat met lift betrekken voor een groot deel afkomstig zijn uit een meergezinswoning zonder lift.
Helemaal onderaan in de hiërarchie van woningtypen bevindt zich de meergezinswoning zonder lift. Behalve door starters worden dergelijke woningen vooral betrokken door doorstromers die ook voor hun verhuizing al een meergezinswoning zonder lift bewoonden.

Dure koopwoningen veroorzaken de langste ketens
Ook voor de combinatie van eigendomsverhouding en prijsklasse is een multipliermatrix opgesteld. De resultaten zijn te vinden in tabel 9.13. Uit de tabel blijkt dat de verhuisketens het langst zijn bij het vrijkomen van een koopwoning. Dure koopwoningen zorgen hierbij voor nog iets langere verhuisketens dan goedkope of middeldure koopwoningen. Binnen de huursector is de ketenlengte eveneens het grootst bij de dure woningen.
Verder komt de trek van de huur- naar de koopsector duidelijk naar voren. Wanneer er nieuwe koopwoningen gerealiseerd worden, zorgt het doorstromingsproces ervoor dat er in de huursector relatief veel woningen vrijkomen. Zo leidt de bouw van 100 goedkope of middeldure koopwoningen tot het door doorstroming vrijkomen van 52 huurwoningen en 6 koopwoningen.

Tabel 9.13 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming in de gemeente 's-Hertogenbosch naar eigendomssituatie en prijsklasse in de periode 1996-1997

						Vorige woning
Huidige woning	1	2	3	4	5	Gem. lengte
Goedkoop huur	1,13	0,14	0,05	0,04	0,01	1,37
Middelduur huur	0,14	1,19	0,04	0,03	0,02	1,42
Duur huur	0,08	0,16	1,08	0,06	0,09	1,47
Goedkoop/middeld. Koop	0,26	0,13	0,13	1,05	0,01	1,58
Duur koop	0,10	0,23	0,11	0,14	1,16	1,74

1 = goedkoop huur (< *f* 576,-)
2 = middelduur huur (> *f*576, < *f*823/882,-)
3 = duur huur (> *f* 823/882,-)
4 = goedkoop/middelduur koop (< *f* 243.000,-)
5 = duur koop (> *f* 243.000,-)

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.14 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming in de gemeente 's-Hertogenbosch naar woninggrootte

				Vorige woning
Huidige woning	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	> 4 kamers	Gem. lengte
1 of 2 kamers	1,11	0,08	0,01	1,20
3 of 4 kamers	0,12	1,31	0,12	1,55
> 4 kamers	0,06	0,48	1,27	1,81

Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Grote woningen brengen de meeste doorstroming op gang

Ten slotte geeft tabel 9.14 de multipliermatrix voor de woninggrootte weer. Hieruit blijkt dat de ketenlengte toeneemt met de grootte van de woning: kleine woningen hebben een ketenlengte van 1,20, terwijl de ketenlengte voor grote woningen 1,81 bedraagt. De middelgrote woningen nemen een tussenpositie in. Dit impliceert dat kleine woningen vaak betrokken worden door starters. De realisatie van grote woningen betekent dat in het vervolg van de verhuisketen veel grote en met name middelgrote woningen vrijkomen.

9.6 Doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma

In deze paragraaf zullen de doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch worden vastgesteld. Allereerst wordt echter ingegaan op de relatie tussen woningbehoefteonderzoek en woningbouwprogramma in het algemeen.

Relatie woningbehoefteonderzoek en woningbouwprogramma
Het uitgevoerde woningbehoefte- en migratie-onderzoek geeft inzicht in de vraag-aanbodverhoudingen die zich thans op de woningmarkt van de regio 's-Hertogenbosch voordoen. Ook zijn de consequenties in beeld gebracht wanneer de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden, waardoor inzicht ontstaat in de theoretische tekorten en overschotten op de lokale woningmarkt. Deze uitkomsten vormen een belangrijke bouwsteen voor het toekomstige woningbouwprogramma. Voor een nadere onderbouwing van dit programma is echter meer informatie noodzakelijk en dient de horizon verlegd te worden naar de toekomstige ontwikkeling van de woningvraag. Hierbij is de vraag aan de orde hoe zich onder invloed van migratie en veranderingen in de huishoudenssamenstelling de toekomstige vraag naar woningen in de gemeente 's-Hertogenbosch en de overige regio zal ontwikkelen. De toekomstige ontwikkeling bepaalt in hoge mate de gewenste omvang van het woningbouwprogramma. Om tot een definitieve vaststelling te komen is verder een regionale en provinciale afstemming noodzakelijk.
Het uitgevoerde woningbehoefte- en migratie-onderzoek biedt meer mogelijkheden om een marktconforme invulling van het woningbouwprogramma te realiseren. Ook hiervoor geldt echter dat op toekomstige ontwikkelingen zoals ontgroening en vergrijzing dient te worden ingespeeld. Ook is het verstandig om rekening te houden met mogelijke veranderingen in de conjunctuur (renteverhoging, economische recessie enz.) waardoor de huidige woonvoorkeuren van de huishoudens kunnen wijzigen. Zo zal een forse renteverhoging de huidige uitbundige vraag naar koopwoningen kunnen temperen waardoor veel huishoudens opnieuw hun heil zullen zoeken in de huursector. In andere West-Europese landen als Duitsland, Groot-Brittannië en Denemarken heeft zich een dergelijke forse wijziging in de gewenste eigendomsverhouding de afgelopen jaren daadwerkelijk voorgedaan. Het resultaat hiervan was dat in deze landen het overschot aan huurwoningen is omgeslagen in een fors tekort aan betaalbare huurwoningen.

Met behulp van de mulipliermatrices kunnen de doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma van 's-Hertogenbosch in kaart worden gebracht. Hierbij is een termijn van twee jaar aangehouden, wat impliceert dat wordt uitgegaan van het bouwprogramma voor de jaren 1998 en 1999.

Het bouwprogramma voor 1998 en 1999 in kwantitatief opzicht
Uitgaande van de VINEX-taakstelling moeten er in de gemeente 's-Hertogenbosch in de periode 1995 tot en met 2004 in totaal 10.275 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In dit kader wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse bouwproductie van 1.122 woningen in de periode 1995 t/m 2000 en 1.013 woningen in de periode 2001 t/m 2004. In eerste instantie zullen deze aantallen niet geheel gehaald worden. De huidige bouwplannen resulteren in de oplevering van 1.033 woningen in 1998 en 975 woningen in 1999. De meeste woningen zullen in deze twee jaar gebouwd worden op binnenstedelijke locaties. Vanaf het jaar 2000 zal de meeste nieuwbouw daarentegen gerealiseerd worden op de uitbreidingslocaties Empel, Haverleij en Groote Wielen. Deze nieuwbouwlocaties zijn nu echter nog niet bouwrijp.

Het bouwprogramma voor 1998 en 1999 in kwalitatief opzicht
Tabel 9.15 geeft de kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma van 's-Hertogenbosch voor de jaren 1998 en 1999 weer. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de combinatie eigendomsverhouding-prijsklasse. De percentages in de tabel zijn gebaseerd op de onderverdeling in eigendomsverhouding en prijsklasse van de woningen, waarvan de bouw in de jaren 1998 en 1999 *gestart* is.
Al eerder is opgemerkt dat er in 1998 en 1999 relatief veel op binnenstedelijke locaties gebouwd zal worden, terwijl het accent na de periode verlegd zal worden naar de uitbreidingsgebieden. Omdat de nieuwbouw op binnenstedelijke locaties in de regel iets anders is samengesteld dan de nieuwbouw op uitbreidingslocaties, betekent dit dat de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw in 1998 en 1999 niet geheel gelijk is aan die over een wat langere periode. Daarom is ook de nieuwbouwdifferentiatie voor het tijdvak 1997 t/m 2004, afgeleid uit het Beleidsplan wonen 1997 van de gemeente 's-Hertogenbosch, in tabel 9.15 opgenomen.

Gehanteerde prijsgrenzen
De grenzen tussen prijsklassen die de gemeente 's-Hertogenbosch met betrekking tot het woningbouwprogramma hanteert, wijken af van de prijsklassegrenzen die wij in dit rapport hebben aangehouden. Dit geldt zowel voor de huur- als de koopsector. Op basis van de door gemeente 's-Hertogenbosch gebruikte grenzen, hebben we daarom opnieuw een multipliermatrix naar eigendomssituatie en prijsklasse opgesteld. Tabel 9.16 geeft deze weer.
Evenals in tabel 9.13 veroorzaken in tabel 9.16 de dure koopwoningen de langste verhuisketens. De verhuisketens die in gang gezet worden door de realisatie van de wat duurdere huurwoningen (middelduur/duur huur) en de wat goedkopere koopwoningen (goedkoop/middelduur koop) hebben een ongeveer gelijke grootte.

Tabel 9.15 Samenstelling van het bouwprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch voor de perioden 1998 t/m 1999 en 1997 t/m 2004 (verticaal gepercenteerd)

	Abs. 1998 t/m 1999	% 1998 t/m 1999	Abs. 1997 t/m 2004[1]	% 1997 t/m 2004
Goedkoop huur	382	19	1.714	18
Middelduur/duur huur	160	8	666	7
Goedkoop/middelduur koop	542	27	3.808	40
Duur koop	924	46	3.332	35
Totaal	2.008	100	9.520	100

Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.
[1] Hierbij is uitgegaan van de absolute aantallen zoals die in het woningbouwprogramma 's-Hertogenbosch 1998 t/m 2004 geprognosticeerd worden. Deze aantallen liggen iets hoger dan de VINEX-taakstelling voor deze periode.

Tabel 9.16 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming in 's-Hertogenbosch naar eigendomssituatie en prijsklasse in de periode 1996-1997, uitgaande van de door de gemeente gehanteerde grenzen

	Vorige woning				
Huidige woning	1	2	3	4	Gem. lengte
Goedkoop huur (< *f* 723,-)	1,21	0,10	0,02	0,01	1,33
Middelduur/duur huur (> *f* 723,-)	0,20	1,16	0,04	0,07	1,47
Goedkoop/middelduur koop (< *f* 252.000,-)	0,31	0,14	1,04	0,01	1,51
Duur koop (> *f* 252.000,-)	0,19	0,28	0,11	1,16	1,74

1 = goedkoop huur
2 = middelduur/duur huur
3 = goedkoop/middelduur koop
4 = duur koop
Bron: OTB-migratie-onderzoek gemeente 's-Hertogenbosch, 1998.

Doorstromingseffecten
De doorstromingseffecten van het hierboven beschreven nieuwbouwprogramma kunnen in beeld gebracht worden door de tabellen 9.15 en 9.16 met elkaar te combineren. De resultaten van deze koppeling worden in tabel 9.17 weergegeven.
Over het algemeen kan een nieuwbouwprogramma succesvol worden genoemd wanneer er sprake is van lange verhuisketens. In dat geval zullen namelijk veel verhuisgeneigden hun woonwensen kunnen realiseren. Verder is de marktpositie van zowel de nieuw gebouwde woningen als die van de door doorstroming vrijkomende woningen van belang. Het eerste spreekt voor zich. Men dient woningen te bouwen waar vraag naar is; alleen dan wordt het doorstromingsproces in gang gezet. Het tweede leidt bij sommige bouwprojecten tot problemen. Wanneer de woningen die doorstromers achterlaten slecht in de markt liggen, bestaat de kans dat ze na verhuizing van de bewoner niet of niet meteen worden betrokken door een starter, vestiger of andere doorstromer. Wanneer dit gebeurt, stopt de verhuisketen en kan er een problematische situatie ontstaan.

In 's-Hertogenbosch zal de realisatie van de 2.008 woningen die voor 1998 en 1999 zijn gepland, leiden tot het door doorstroming vrijkomen van nog eens 1.158 woningen. Dit betekent dat de verhuisketen een gemiddelde lengte van (2008+1.158)/2008=1,58 heeft.
De te verwachten verschuiving van de huur- naar de koopsector blijkt duidelijk uit tabel 9.17. Terwijl er voornamelijk goedkope/middeldure (542 woningen) en dure koopwoningen (924 woningen) gerealiseerd zullen worden, komen er door doorstroming hoofdzakelijk goedkope (456 woningen) en middeldure of dure (396 woningen) huurwoningen vrij. In hoofdstuk 7 is gebleken dat dit juist de woningtypen zijn die te maken hebben met theoretische overschotten.
De conclusie is dus dat er door het bouwen in de koopsector veel huurwoningen vrijkomen. Op de lange duur zou dit tot verhuurbaarheidsproblemen in de huursector kunnen gaan leiden. Gezien de huidige krappe woningmarkt (groot kwantitatief wo-

ningtekort in 's-Hertogenbosch) verwachten we dergelijke problemen voor de komende twee jaar zeker niet. Of er op een wat langere termijn wel restaanbod in de huursector zal gaan ontstaan, is afhankelijk van de ontwikkeling van het kwantitatieve woningtekort.

Ten slotte wordt in tabel 9.18 eenzelfde berekening uitgevoerd voor het woningbouwprogramma voor de periode 1997 t/m 2004. Omdat er in dit programma relatief wat minder dure koopwoningen worden gerealiseerd, zijn de verhuisketens nu iets korter dan in tabel 9.17. Verder komen er naar verhouding iets meer goedkope en iets minder middeldure en dure huurwoningen vrij. In grote lijnen laten de tabellen 9.17 en 9.18 echter een soortgelijk beeld zien: nieuwbouw in de koopsector leidt tot het door doorstroming vrijkomen van huurwoningen.

Tabel 9.17 Doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma voor 1998 en 1999

	Nieuwbouw	Vrijkomend door doorstroming						
		1	2	3	4	5	6	Lengte
Goedkoop huur	382	80	38	8	4	130	512	1,33
Middelduur/duur huur	160	32	26	6	11	75	235	1,47
Goedkoop/middelduur koop	542	168	76	22	5	271	813	1,51
Duur koop	924	176	256	102	148	682	1.606	1,74
Totaal	2.008	456	396	138	168	1.158	3.166	1,58

1 = goedkoop huur
2 = middelduur/duur huur
3 = goedkoop/middelduur koop
4 = duur koop
5 = totaal beschikbaar door doorstroming
6 = totaal beschikbaar door doorstroming en nieuwbouw

Bron: OTB-migratie-onderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 9.18 Doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma voor 1997 t/m 2004

	Nieuwbouw	Vrijkomend door doorstroming						
		1	2	3	4	5	6	Lengte
Goedkoop huur	1.714	360	171	34	17	582	2.296	1,33
Middelduur/duur huur	666	133	107	27	47	314	980	1,47
Goedkoop/middelduur koop	3.808	1.180	533	152	38	1.903	5.711	1,51
Duur koop	3.332	633	933	367	533	2.466	5.798	1,74
Totaal	9.520	2.306	1.744	580	635	5.265	14.785	1,55

1 = goedkoop huur
2 = middelduur/duur huur
3 = goedkoop/middelduur koop
4 = duur koop
5 = totaal beschikbaar door doorstroming
6 = totaal beschikbaar door doorstroming en nieuwbouw

Bron: OTB-migratie-onderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

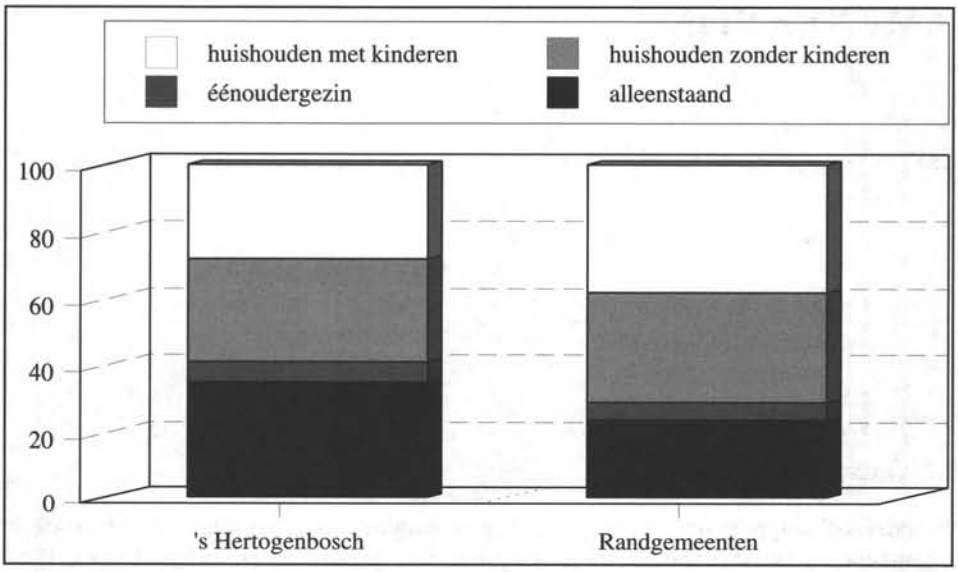
10
SAMENVATTING

10.1 Onderzoeksopzet

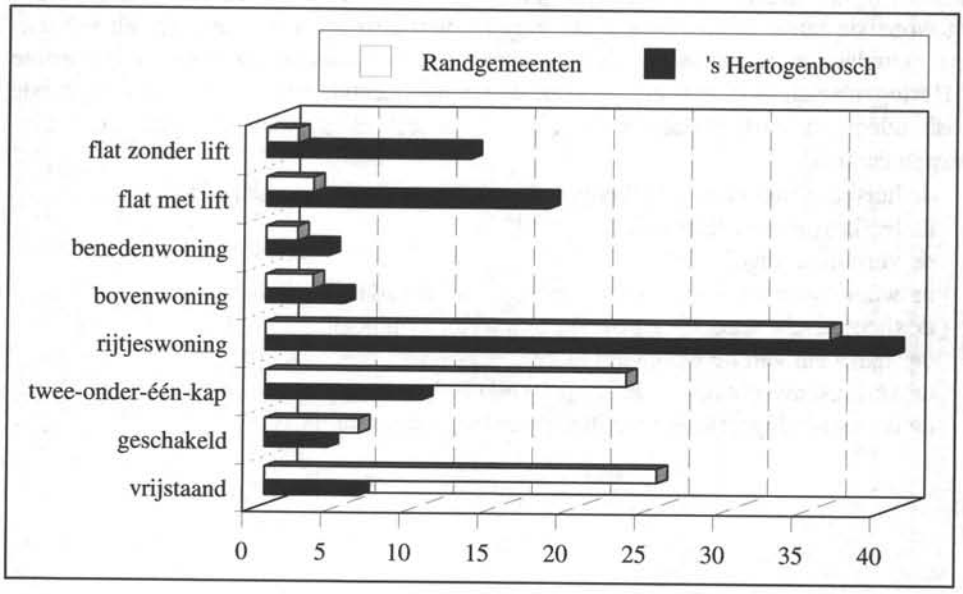
Dit onderzoeksrapport doet verslag van een woningbehoefte- en migratieonderzoek in de gemeente 's-Hertogenbosch en de aangrenzende gemeenten Heusden, Vught, Boxtel, Schijndel, Haaren, en st. Michielsgestel. Samen vormen deze gemeenten de regio 's-Hertogenbosch.
Om de woningbehoefte en de verhuisbewegingen te kunnen peilen werd gedurende de maanden februari en maart 1998 een telefonische enquête onder ongeveer 4.000 huishoudens in het onderzoeksgebied gehouden. Het betrof de volgende groepen: zelfstandig wonende huishoudens, potentiële starters, vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers. Omdat het migratie- en verhuisketenonderzoek uitsluitend voor de gemeente 's-Hertogenbosch is uitgevoerd, zijn in de randgemeenten alleen zelfstandig wonende huishoudens en starters ondervraagd. In het onderzoek stonden de volgende onderwerpen centraal:

- de huishoudens- en woningkenmerken en de woonruimteverdeling;
- de leefbaarheidsproblematiek;
- de verhuisgeneigdheid;
- de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens;
- de theoretische tekorten en overschotten aan woningen;
- de 'hardheid'van de woonvoorkeuren;
- de verhuisbewegingen in de jaren 1996-1997;
- de doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma.

Huishoudenssamenstelling (%)



Woningtype (%)



10.2 Huishoudens- en woningkenmerken

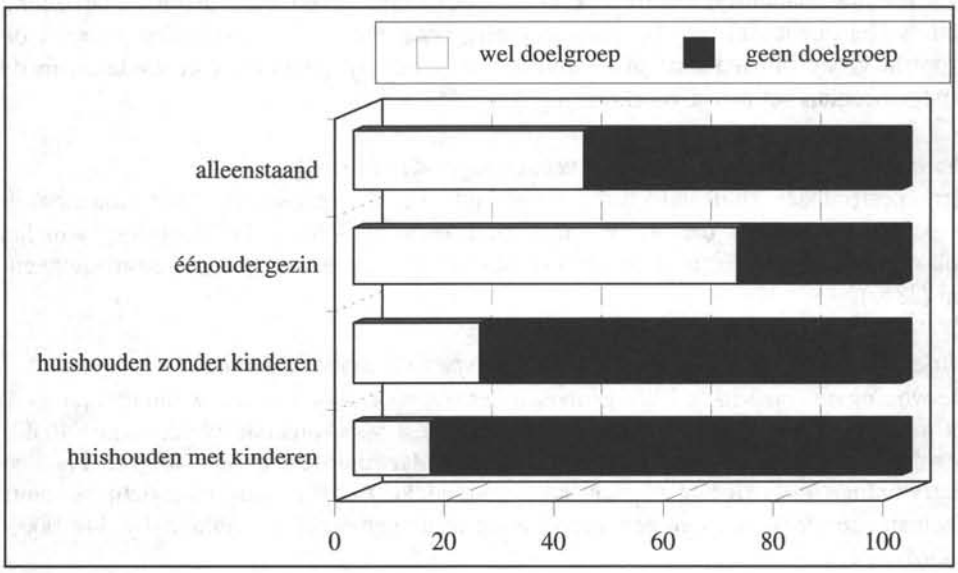
Alleenstaanden domineren in 's-Hertogenbosch, gezinnen in de randgemeenten
Wat het huishoudenstype betreft bestaan er duidelijke verschillen tussen de bevolking van 's-Hertogenbosch en die van de omliggende regio. Alleenstaanden vormen de grootste groep huishoudens in de centrale stad, terwijl gezinnen met kinderen in de randgemeenten het meest voorkomen.

Besteedbaar inkomen in 's-Hertogenbosch lager dan in randgemeenten
Het besteedbaar huishoudensinkomen ligt in de gemeente 's-Hertogenbosch (*f* 3.810,-) iets lager dan in de omliggende regio (*f* 4.050). De doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid is in de centrale stad (29%) iets groter dan in de randgemeenten (28%).

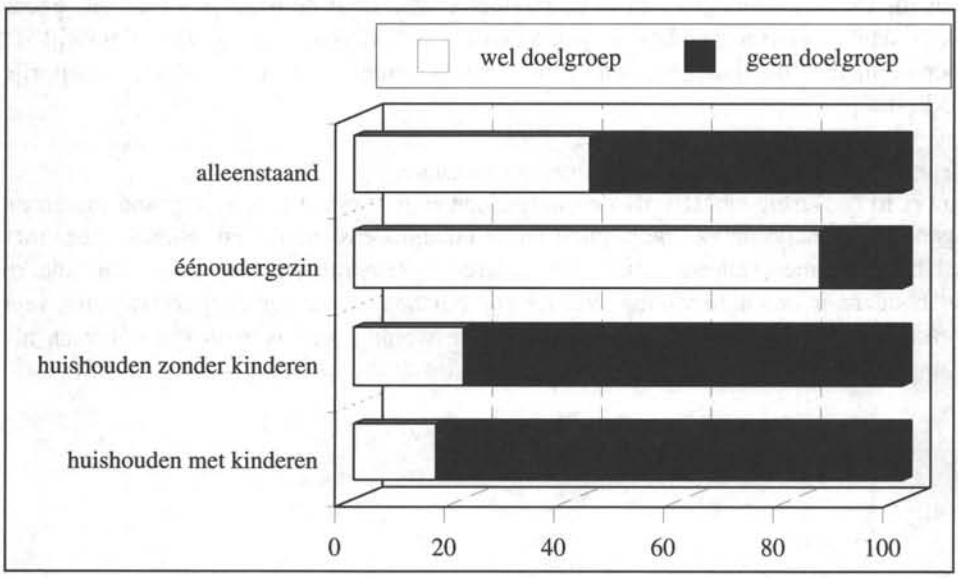
Rijtjeswoningen meest voorkomende woningtype in onderzoeksgebied
De woningvoorraad in 's-Hertogenbosch bestaat voor 59% uit huurwoningen en 41% uit koopwoningen. Rijtjeswoningen zijn het meest voorkomende woningtype (40%), gevolgd door flatwoningen met lift (18%) en flatwoningen zonder lift (13%). Een huurwoning in 's-Hertogenbosch kost gemiddeld *f* 740,- aan maandelijkse huur (inclusief servicekosten) en een koopwoning in de gemeente is gemiddeld *f* 344.000,- waard.
Anders dan in 's-Hertogenbosch is de koopsector (64%) in de randgemeenten veel groter dan de huursector (36%). Hiermee in overeenstemming is het gegeven dat negen op de tien woningen in dit gebied zijn gerealiseerd in de eengezinsbouw. Rijtjeswoningen komen het meest voor (36%), terwijl ook vrijstaande woningen (25%) en twee-onder-één-kapwoningen (23%) een belangrijk aandeel in de woningvoorraad hebben. De huurwoningen zijn in de randgemeenten door de bank genomen iets goedkoper dan in 's-Hertogenbosch (gemiddelde maandelijkse huur *f* 732,-) terwijl de koopwoningen daarentegen een flink stuk duurder zijn (gemiddelde koopprijs *f* 388.000,-).

Meergezinswoningen zijn vaak doorgangswoningen
Zowel in 's-Hertogenbosch als de omliggende regio bestaat er een verband tussen de eigendomsverhouding van de woning en de huishoudenskenmerken. Huishoudens met een laag inkomen, alleenstaanden en ouderen wonen relatief veel vaker dan andere huishoudens in een huurwoning. Verder zijn huishoudens in een eengezinswoning veel honkvaster dan huishoudens in een meergezinswoning, een woningtype dat vaak als doorgangswoning wordt gebruikt.

Huishoudenstype naar doelgroep in 's-Hertogenbosch (%)



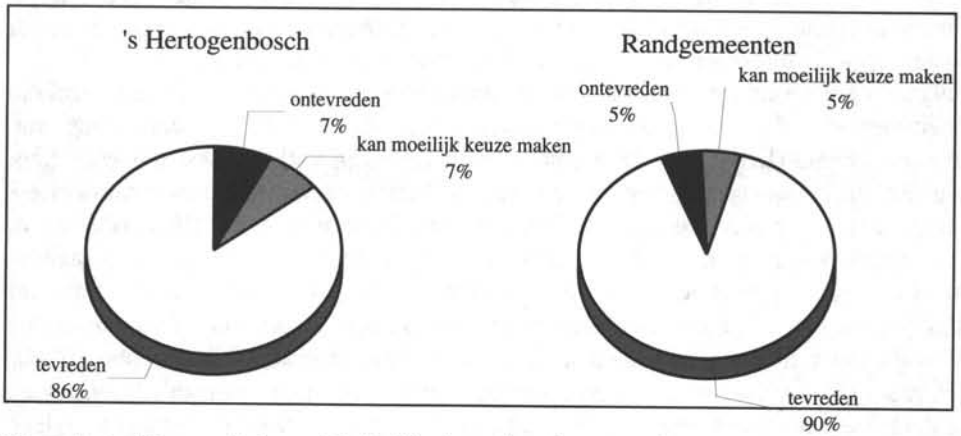
Huishoudenstype naar doelgroep in randgemeenten (%)



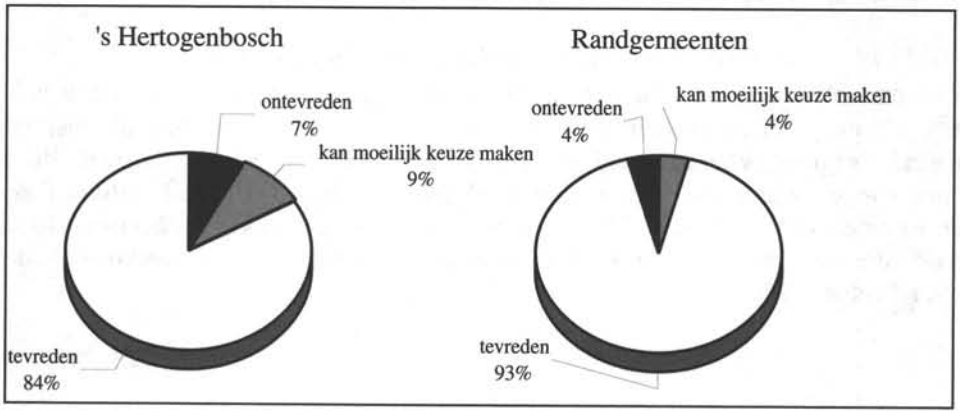
Te weinig goedkope en betaalbare huurwoningen in de randgemeenten
Binnen de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid zijn alleenstaanden, éénoudergezinnen en ouderen verhoudingsgewijs sterk vertegenwoordigd. Huishoudens uit de doelgroep wonen relatief vaak in een meergezinswoning in de huursector.
Volgens de normen van het Rijk moeten 'doelgroepers' bij voorkeur in een goedkope (basishuur < *f* 576,-) of een betaalbare (basishuur < *f* 823/882,-) huurwoning worden gehuisvest. Hierbij zijn de goedkope huurwoningen volledig bestemd voor huishoudens uit de aandachtsgroep, terwijl van de betaalbare huurwoningenvoorraad ongeveer 40% door niet-doelgroepers bewoond zou kunnen worden. Uitgaande van de deze normen zijn er in 's-Hertogenbosch ruim voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen (overschot van 1.200 woningen), terwijl de randgemeenten met een flink gebrek aan dergelijke woningen te kampen hebben (tekort van 5.600 woningen). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat er in de regio rondom 's-Hertogenbosch relatief veel (34%) huishoudens uit de doelgroep een koopwoning bewonen. Wanneer we de doelgroepers in de koopsector buiten beschouwing laten, heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een overschot van 1.050 tot 3.570 goedkope en betaalbare huurwoningen, terwijl het tekort aan dergelijke woningen in de rest van de regio dan 150 bedraagt.

Scheefheid in 's-Hertogenbosch iets groter dan in de omliggende regio
In de praktijk van de volkshuisvesting wordt nooit geheel aan de Rijksnormen voldaan. Goedkope huurwoningen worden soms bewoond door huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren (goedkope scheefheid) terwijl een deel van voorraad dure huurwoningen wordt ingenomen door doelgroepers (dure scheefheid). Binnen de huurwoningenvoorraad van 's-Hertogenbosch bedraagt de goedkope scheefheid 10% en de dure scheefheid 9%. In de randgemeenten bedragen zowel de goedkope als de dure scheefheid 8%.

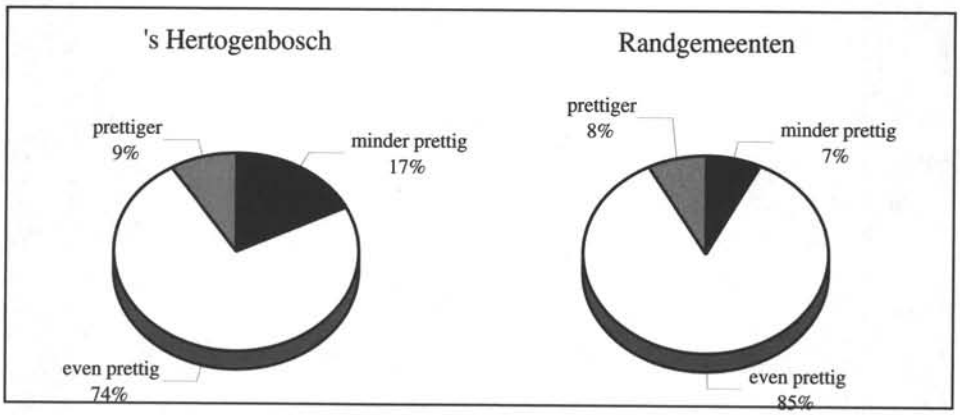
Tevredenheid over de woning in 's-Hertogenbosch en randgemeenten (%)



Tevredenheid over de buurt in 's-Hertogenbosch en randgemeenten (%)



Mening over ontwikkeling buurt in 's-Hertogenbosch en randgemeenten (%)



10.3 Leefbaarheid

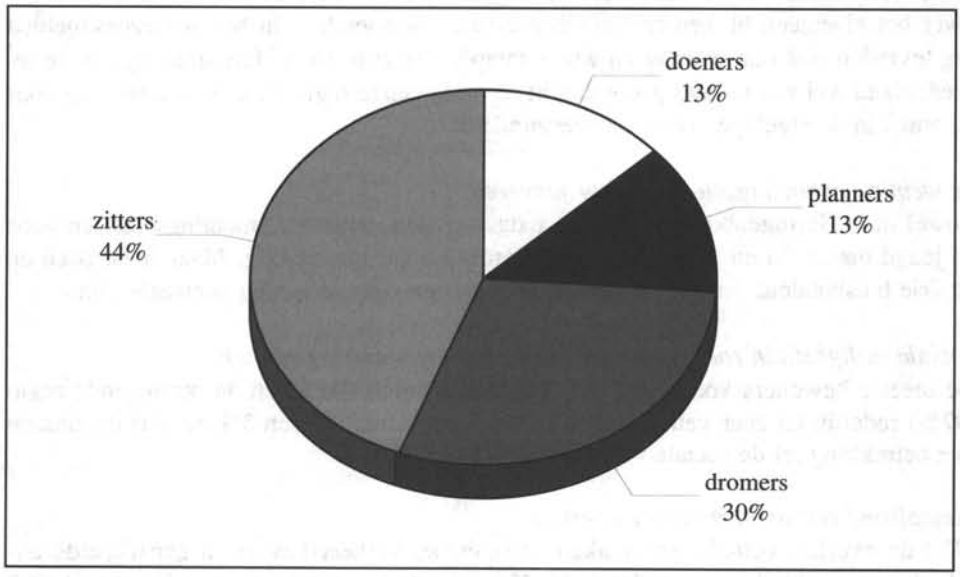
Bewoners onderzoeksgebied tevreden over woning en woonomgeving
Over het algemeen blijken zelfstandig wonende huishoudens in het onderzoeksgebied erg tevreden met hun woning en woonomgeving te zijn. In 's-Hertogenbosch is de tevredenheid wel wat minder groot dan in de omliggende regio en is de waardering voor de buurt in de afgelopen twee jaar verminderd.

Te weinig ontmoetingsplaatsen voor jongeren
Zowel in 's-Hertogenbosch als in de randgemeenten vormen ontmoetingsplaatsen voor de jeugd tussen 10 en 18 jaar de meest gemiste buurtvoorziening. Maar liefst twee op de drie huishoudens vinden dat dergelijke voorzieningen te weinig aanwezig zijn.

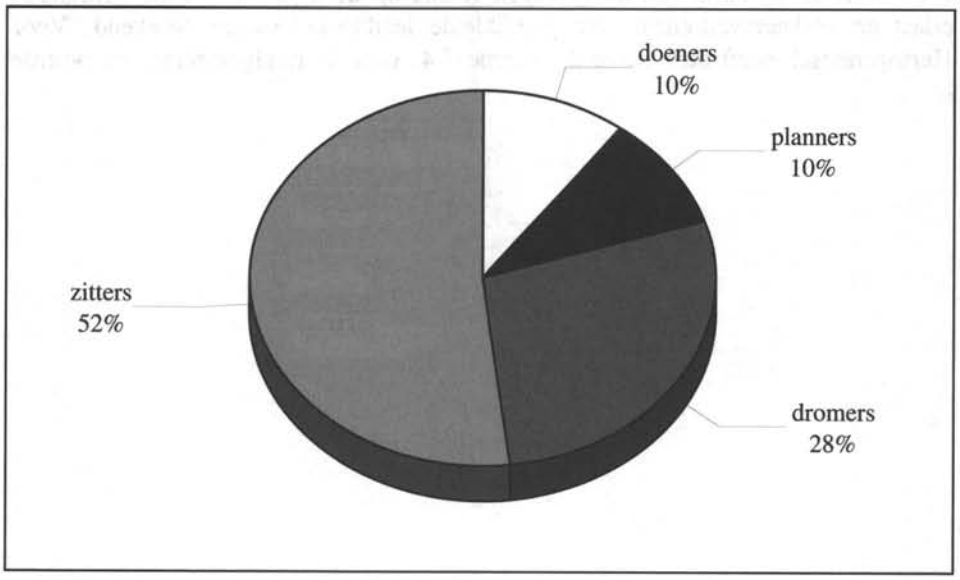
Sociale veiligheid in randgemeenten groter dan in 's-Hertogenbosch
De meeste bewoners voelen zich in 's-Hertogenbosch (90%) en de omliggende regio (97%) redelijk tot zeer veilig op straat. Respectievelijk 10% en 3% ervaart de situatie met betrekking tot de sociale veiligheid als slecht.

Vandalisme veroorzaakt meeste overlast
Wat de overlast betreft veroorzaken vandalisme, verkeerslawaai en geparkeerde auto's de meeste hinder. Zo ondervindt 57% van de huishoudens uit 's-Hertogenbosch en 40% van de huishoudens uit de randgemeenten wel eens overlast van vandalisme.
De verkeersveiligheid wordt door 15% van de respondenten in 's-Hertogenbosch en 11% van de respondenten in de omliggende regio als onvoldoende beoordeeld.
Ten slotte is er op basis van de gewogen scores op de aspecten sociale veiligheid, overlast en verkeersveiligheid, een gemiddelde leefbaarheidsscore berekend. Voor 's-Hertogenbosch heeft deze score de waarde 7,4, voor de randgemeenten de waarde 8,2.

Verhuisgeneigdheid in 's-Hertogenbosch (%)



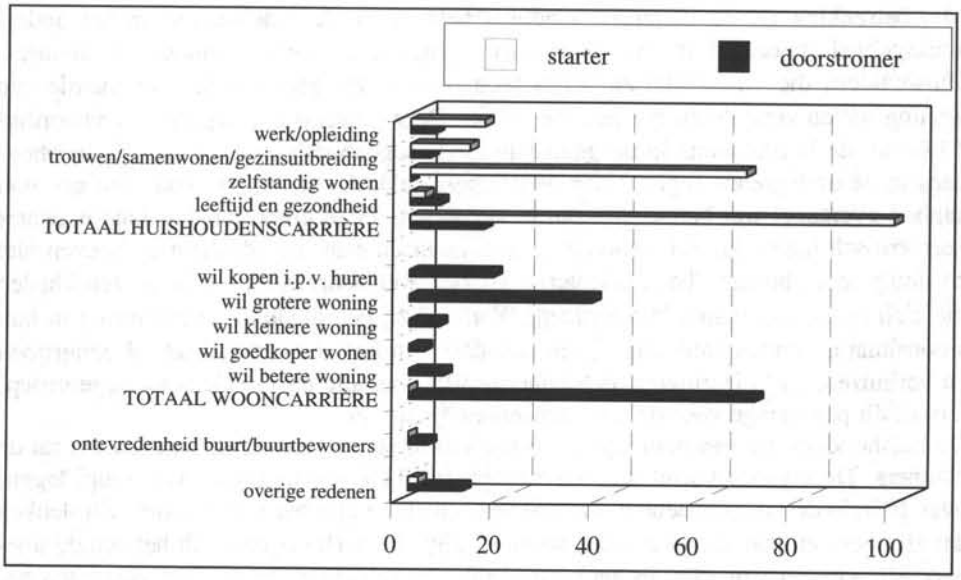
Verhuisgeneigdheid in randgemeenten (%)



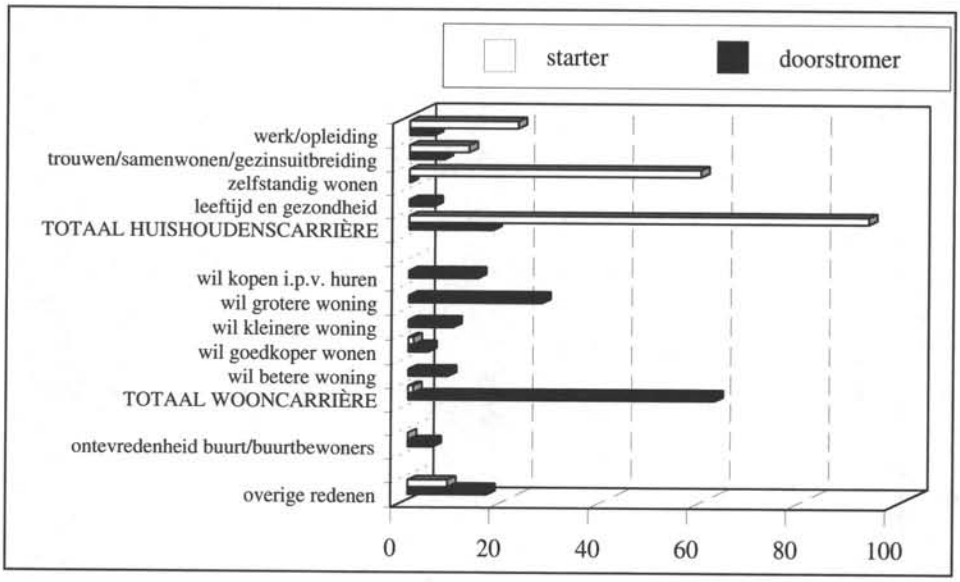
10.4 De verhuisgeneigdheid

Verhuisgeneigdheid in 's-Hertogenbosch hoger dan in de omliggende regio
Met betrekking tot de verhuisgeneigdheid hebben we de huishoudens in het onderzoeksgebied ingedeeld in vier categorieën: zitters, dromers, planners en doeners. Huishoudens die vinden dat zij prima wonen en onder geen enkele voorwaarde van woning willen veranderen noemen we zitters. Deze honkvaste groep vertegenwoordigt 43% van de huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch en 51% van de huishoudens in de omliggende regio. Voor de dromers geldt dat zij bij een voor hen geschikt aanbod eventueel wel bereid zijn om te verhuizen. Deze groep huishoudens is echter zeer kritisch ingesteld. Zij wonen over het algemeen naar tevredenheid en hoeven niet zo nodig te verhuizen. Toch oriënteren zij zich wel voorzichtig op de mogelijkheden die zich op de woningmarkt voordoen. Wanneer zij een duidelijke verbetering in hun woonsituatie kunnen aanbrengen, zal een deel van hen deze mogelijkheid aangrijpen en verhuizen. In 's-Hertogenbosch behoort 30% van alle huishoudens tot deze groep, terwijl dit percentage voor de randgemeenten op 28 ligt.
De huishoudens die van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen rekenen wij tot de planners. Deze groep vormt in 's-Hertogenbosch 13% van de totale bevolking, tegenover 10% in de randgemeenten. De doeners ten slotte zijn het meest actief. Zij denken dat zij over één jaar daadwerkelijk verhuisd zijn. In 's-Hertogenbosch hebben de doeners een aandeel van 13% in het totale aantal huishoudens, in de randgemeenten bedraagt dit aandeel 10%. Wanneer we de doeners en de planners samennemen, ontstaat inzicht in de potentiële verhuisgeneigdheid, zoals deze ook in de meer traditionele woningmarktonderzoeken gedefinieerd wordt. De verhuisgeneigdheid bedraagt in 's-Hertogenbosch 26% en in de omliggende regio 20%.

Verhuisredenen in 's-Hertogenbosch (%)



Verhuisredenen in de randgemeenten (%)



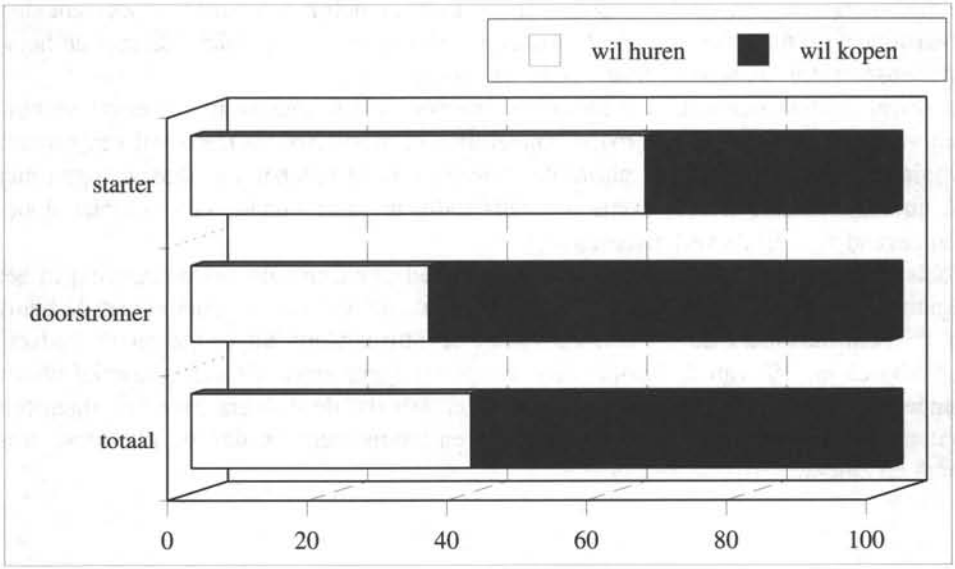
Doorstromers verhuizen vooral in verband met wooncarrière

Ook de redenen waarom de verhuisgeneigden een andere woning wensen te betrekken kwamen in het onderzoek aan bod. Ondanks het feit dat er door de respondenten veel verhuismotieven genoemd werden, zijn er toch duidelijk 'sferen' te onderscheiden waarbinnen de motieven vallen. Zo kunnen verhuisredenen samenhangen met de huishoudenscarrière, de wooncarrière of de woonomgeving.

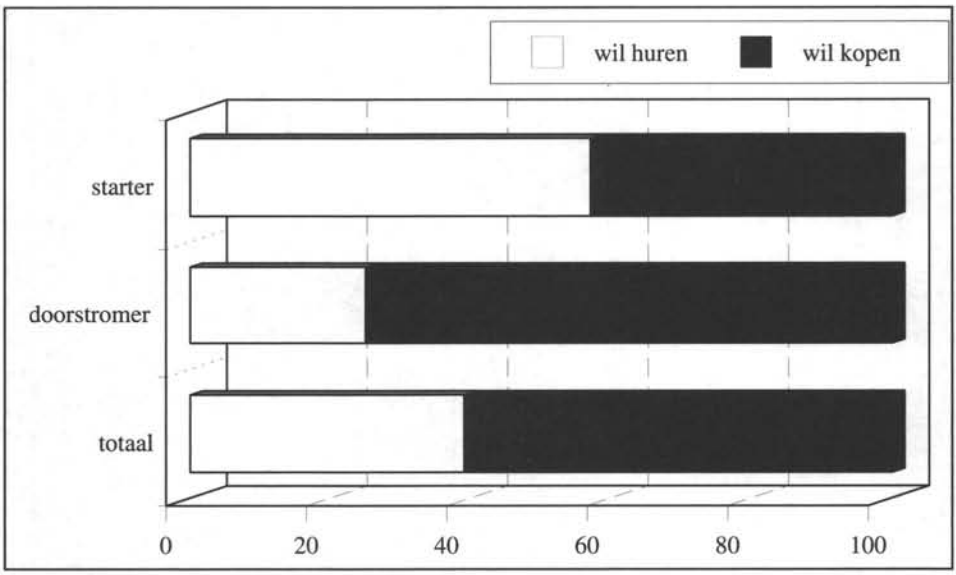
In zowel 's-Hertogenbosch als de randgemeenten willen doorstromers vooral verhuizen vanwege motieven die verband houden met de wooncarrière (men wil een grotere woning of men wil kopen in plaats van huren), terwijl redenen die samenhangen met de huishoudenscarrière (de wens om zelfstandig te gaan wonen) voor starters doorslaggevend zijn bij de verhuisbeslissing.

Zoals in de vorige paragraaf al bleek, is de tevredenheid met de woonomgeving in het algemeen hoog. Dit blijkt ook wel uit het resultaat dat de ontevredenheid met de buurt of de buurtbewoners door slechts 3% van de huishoudens uit de gemeente 's-Hertogenbosch en 2% van de huishoudens uit de randgemeenten als verhuismotief wordt genoemd. Uit een nadere analyse blijkt echter wel dat de doeners over het algemeen wat minder tevreden zijn over hun woning en woonomgeving dan de planners, dromers en zitters.

Gewenste eigendomsverhouding in 's-Hertogenbosch (%)



Gewenste eigendomsverhouding in de randgemeenten (%)

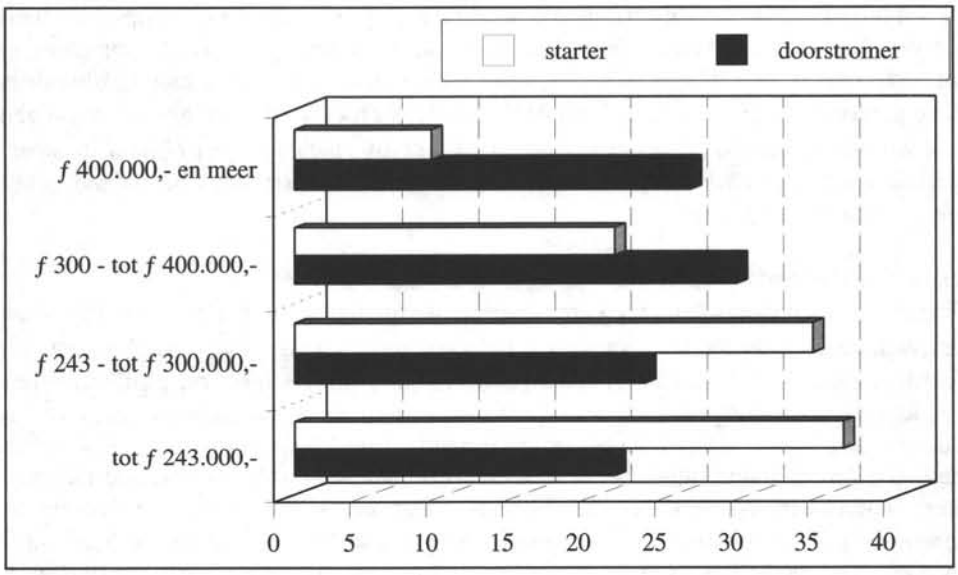


10.5 Huren of kopen?

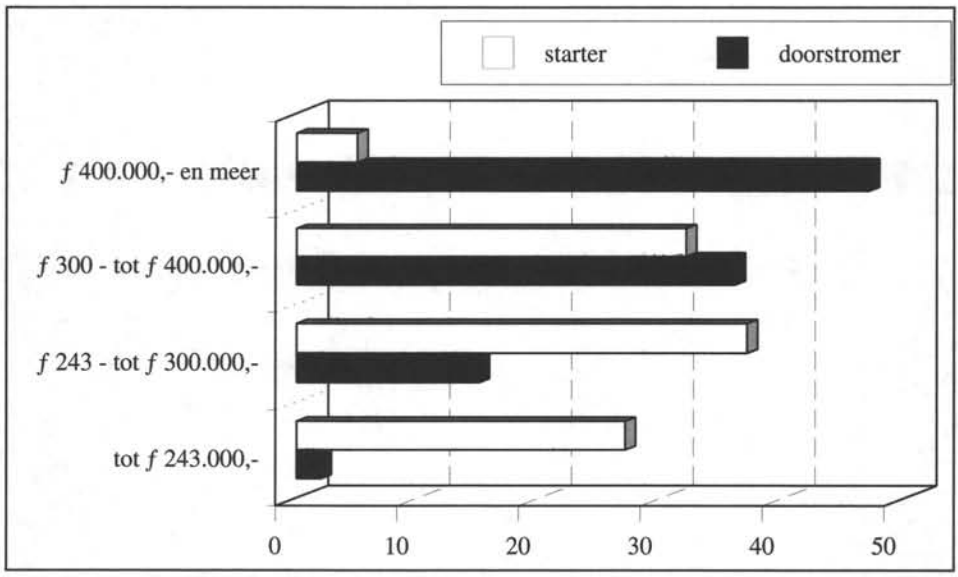
Koopwoningen duidelijk populairder dan huurwoningen
De veranderingen in de concurrentieverhouding tussen de huur- en de koopsector hebben ook hun invloed op de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens in het onderzoeksgebied niet gemist. Zo wenst 60% van de verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch en 61% van deze groep in de omliggende regio een koopwoning te betrekken. Alleen ouderen en lage-inkomensgroepen blijken in meerderheid voor een huurwoning te kiezen. Veder willen doorstromers beduidend vaker een woning kopen dan starters.

Relatief veel huurders willen hun huidige woning aankopen
Omdat via nieuwbouw slechts een beperkte verschuiving in het aandeel koop- en huurwoningen in de totale woningvoorraad kan worden aangebracht, hebben wij aan huurders allereerst de vraag voorgelegd of zij hun huurwoning bij gelijkblijvende maandelijkse woonuitgaven eventueel zouden willen aankopen en vervolgens of zij hier ook nog voor kiezen wanneer de maandelijks lasten hierdoor met *f* 250,- toenemen. Uit de resultaten blijkt dat de animo om de huurwoning voor dezelfde maandelijkse woonlasten aan te kopen vrij hoog is. Ongeveer 46% van de huurders uit de gemeente 's-Hertogenbosch en 43% van de huurders uit de randgemeenten heeft hiervoor belangstelling. Wanneer de woonuitgaven bij aankoop van de huurwoning met *f* 250,- stijgen, loopt de animo om te kopen bij de huidige huurders met iets meer dan de helft terug. Bij een dergelijke lastenverzwaring wil nog één op de vijf huishoudens de huidige huurwoning aankopen.

Gewenste koopprijs in 's-Hertogenbosch (%)

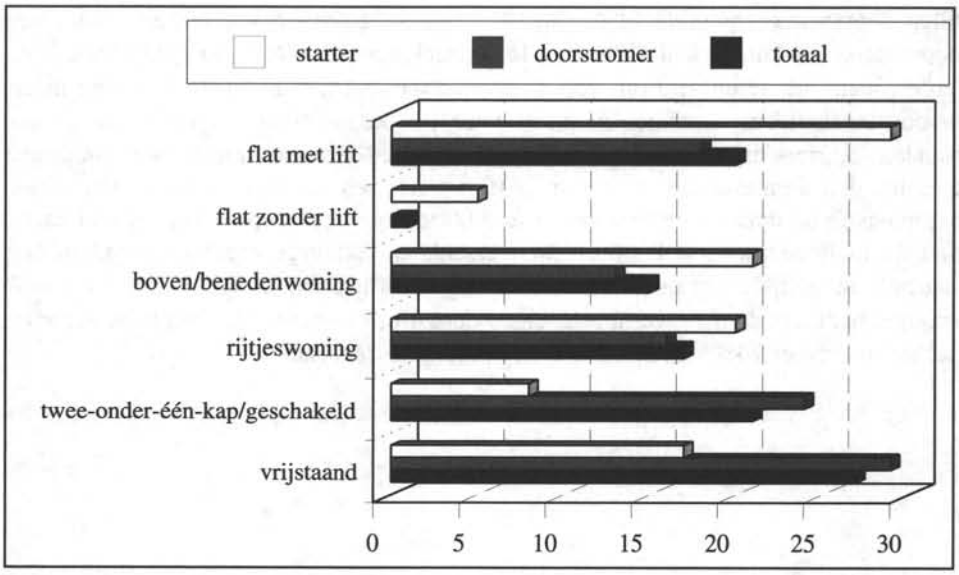


Gewenste koopprijs in de randgemeenten (%)

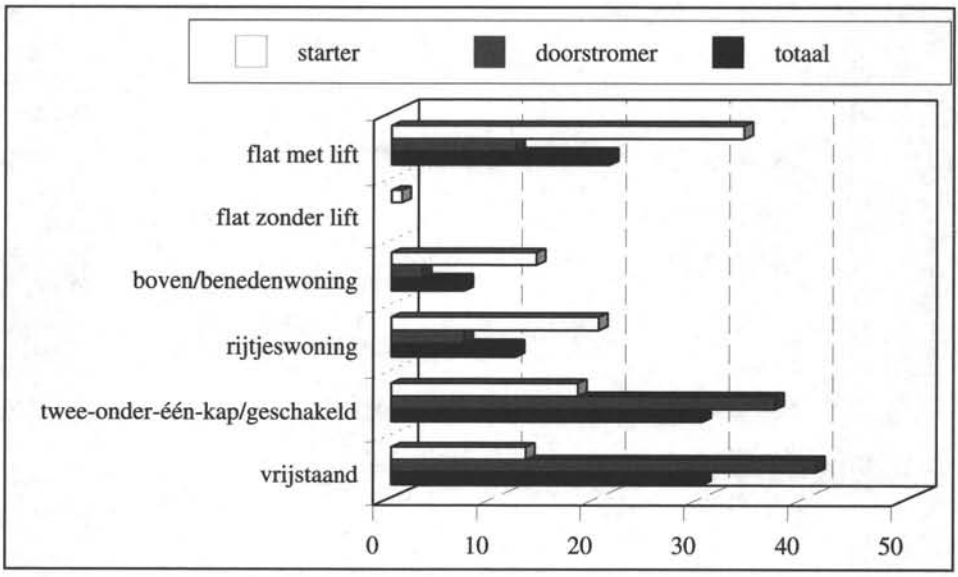


Verhuisgeneigden willen veel betalen voor een koopwoning
Over het algemeen blijken verhuisgeneigde huishoudens met belangstelling voor een koopwoning bereid om fors in de buidel te tasten. In de gemeente 's-Hertogenbosch willen doorstromers gemiddeld *f* 354.000,- (inclusief bijkomende kosten) voor een koopwoning betalen, terwijl dit bedrag in de randgemeenten zelfs op *f* 420.000,- ligt. Verder neemt de bereidheid om veel te betalen toe met het inkomen en willen meerpersoonshuishoudens aanmerkelijk meer voor een koopwoning uitgeven dan alleenstaanden. Starters die willen kopen hebben gemiddeld genomen wat minder financiële middelen dan doorstromers; zowel in 's-Hertogenbosch als de randgemeenten willen respondenten uit deze groep ongeveer *f* 265.000,- voor een koopwoning uittrekken.
Ondanks de hoge gewenste koopprijzen overschatten verhuisgeneigde huishoudens hun financiële mogelijkheden niet; ze stellen zich juist wat voorzichtig op. Door de bank genomen bedraagt de door verhuisgeneigde doorstromers gewenste koopprijs namelijk 'slechts' ongeveer 70% van hun maximale bestedingscapaciteit.

Woningtype van eerste voorkeur in 's-Hertogenbosch (%)



Woningtype van eerste voorkeur in de randgemeenten (%)

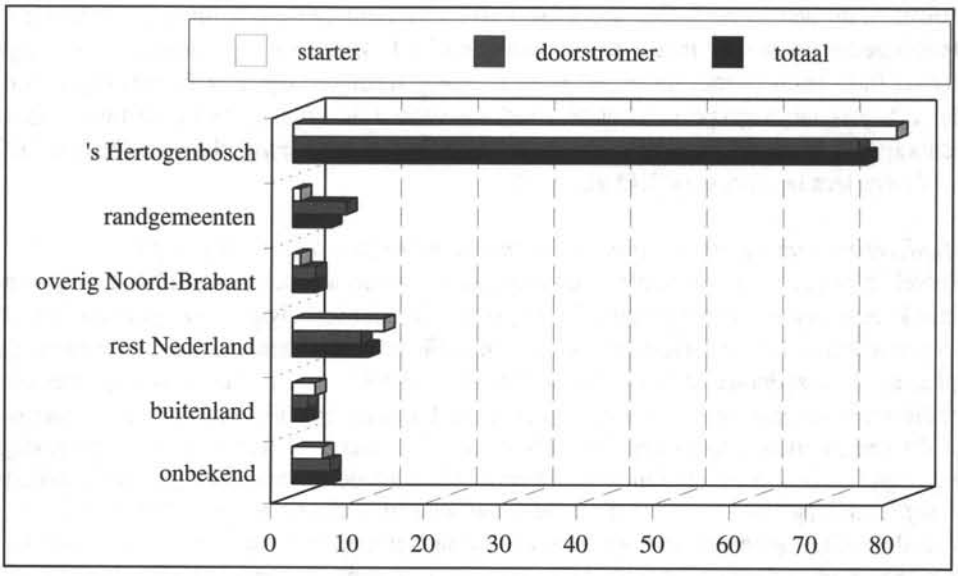


10.6 Gewenste woning en woonomgeving

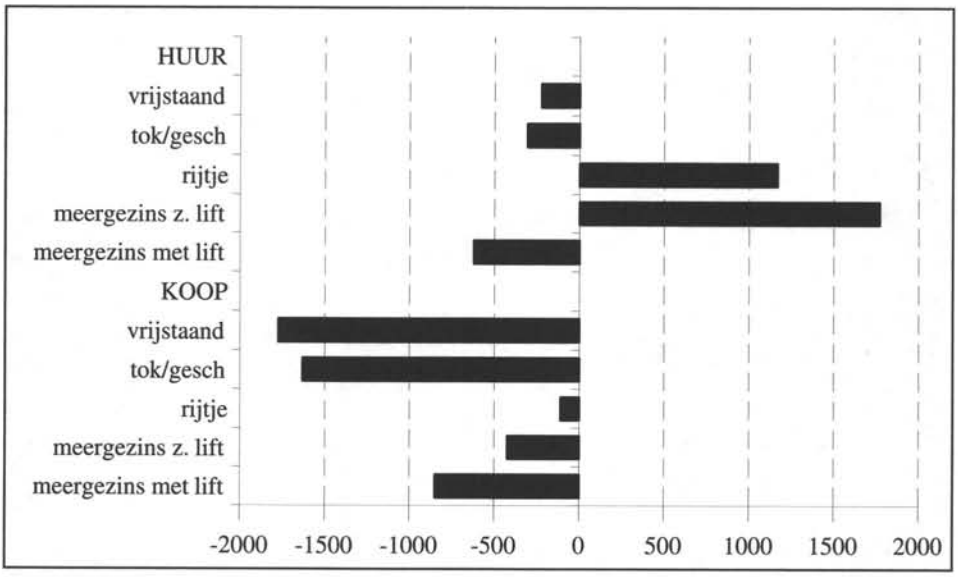
Eengezinswoningen het meest populair
Zowel in de gemeente 's-Hertogenbosch als in de randgemeenten blijken woningen in de eengezinsbouw het meest te worden gevraagd. Binnen de gestapelde bouw zijn vooral flatwoningen met lift populair en is er erg weinig vraag naar flatwoningen zonder lift. Als woningtype van eerste voorkeur scoren de vrijstaande en de twee-onder-één-kap of geschakelde woning hoog bij de doorstromers, terwijl flatwoningen met lift bij de starters het meest geliefd zijn.

Middelgrote woning met traditionele architectuur en tuin het meest geliefd
Zowel in 's-Hertogenbosch als in de omliggende regio wensen twee op de drie potentiële kopers een woning met tuin. Voor potentiële huurders liggen deze percentages op respectievelijk 43% ('s-Hertogenbosch) en 30% (randgemeenten). Verder hebben de meeste verhuisgeneigden het liefst een middelgrote (3 of 4 kamers) woning met een traditionele architectuur. Voor een meerderheid van de huishoudens maakt het niet uit of dit een nieuwbouwwoning of een bestaande woning is. Woningen met een garage ten slotte, worden in de randgemeenten (54% van de verhuisgeneigde huishoudens vraagt een dergelijke woning) meer gevraagd dan in 's-Hertogenbosch (38% vragers). Van de verhuisgeneigde huishoudens die eventueel een nieuwbouwwoning willen kopen, kiest in 's-Hertogenbosch 55% voor een woning uit een bouwproject, terwijl 45% een woning op een eigen kavel wil bouwen. In de randgemeenten is het laten bouwen op kavels veel populairder en prefereert maar liefst 69% van de verhuisgeneigde huishoudens deze vorm van nieuwbouw.

Gewenste woongemeente in 's-Hertogenbosch (%)



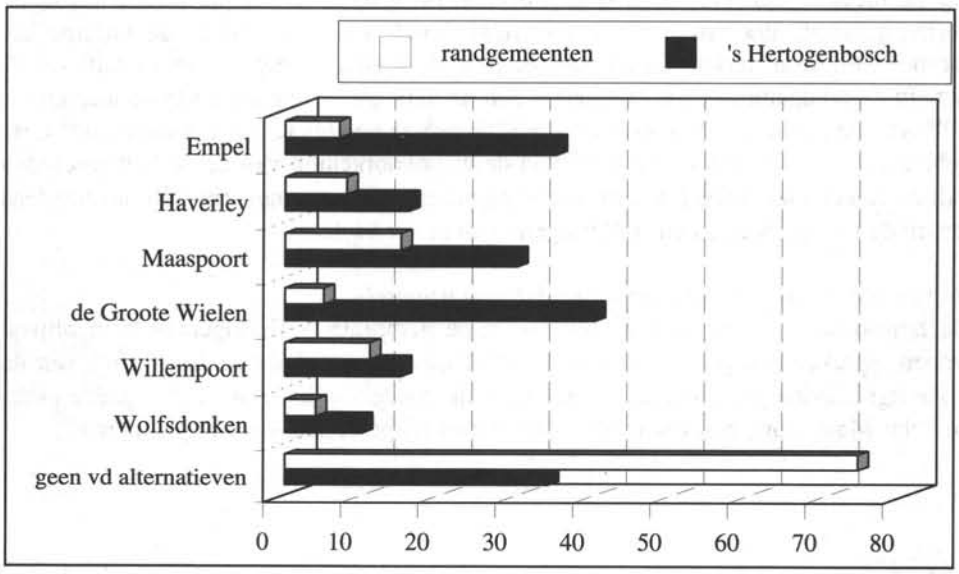
Gewenste woongemeente in de randgemeenten (%)



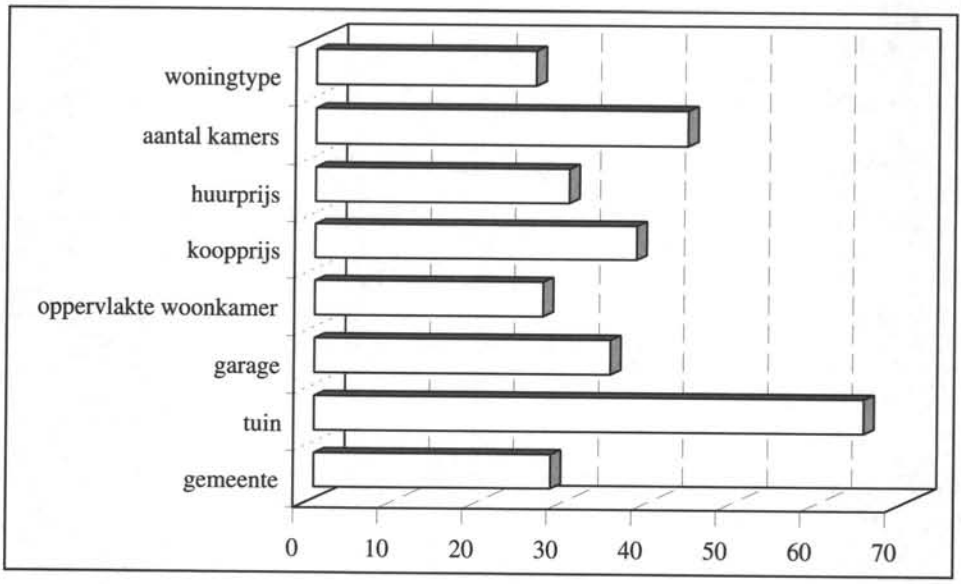
Meeste verhuizingen vinden plaats over korte afstand
Wanneer we aandacht aan de gewenste woonlocatie besteden, dan valt als eerste op dat de meeste geplande verhuizingen over korte afstand zullen plaatsvinden. Van de verhuisgeneigde doorstromers in 's-Hertogenbosch wil 74% binnen de huidige gemeente verhuizen, terwijl dit percentage voor de verhuisgeneigde starters zelfs op 79 ligt. In de randgemeenten is de binding aan het huidige woongebied iets minder groot: 69% van de potentiële doorstromers en 52% van de potentiële starters wil binnen deze gebiedseenheid verhuizen. Op basis van de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigden valt er de komende twee jaar een netto-migratiestroom van ongeveer 200 huishoudens tussen de randgemeenten en 's-Hertogenbosch te verwachten.

Binnenstad meest populaire wijk van 's-Hertogenbosch
De huishoudens die er voor kiezen om in de gemeente 's-Hertogenbosch te blijven wonen, spreken een grote voorkeur uit voor de binnenstad. Maar liefst 29% van de verhuisgeneigden geeft aan dat zij in deze wijk zouden willen wonen. Als goede tweede volgt Maaspoort, een woongebied dat vooral bij potentiële starters populair is.

Populariteit van nieuwbouwlocaties in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)



Hardheid van de woonvoorkeuren (%)

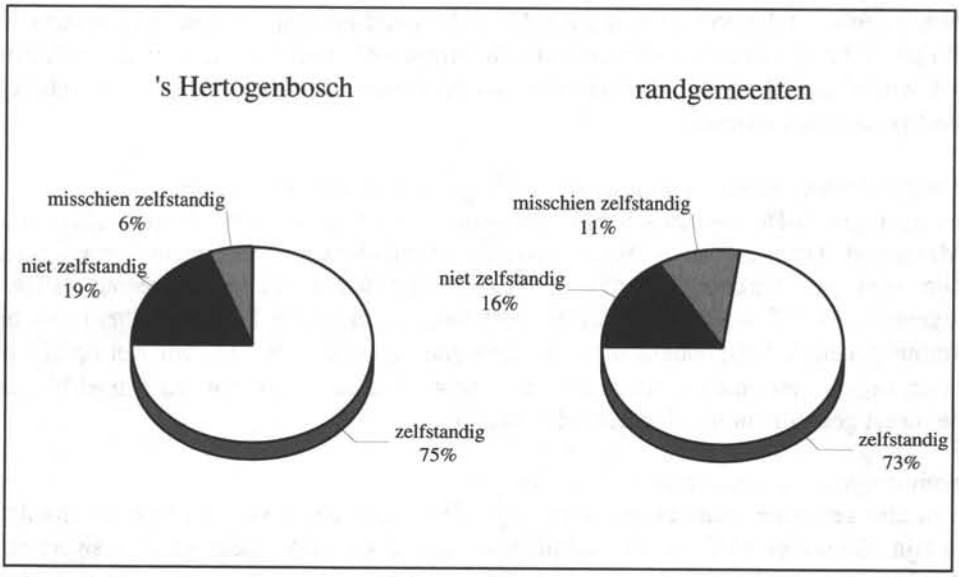


Winkelaanbod 's-Hertogenbosch aantrekkelijk voor bewoners randgemeenten
Er blijkt een zekere relatie te bestaan tussen de gewenste woonlocatie en de verhuisredenen. Het aantrekkelijke woningaanbod in de randgemeenten is voor veel verhuisgeneigden uit 's-Hertogenbosch een belangrijk motief om naar dit gebied te verhuizen. Bij de verhuisgeneigde huishoudens die in omgekeerde richting willen verhuizen, zijn het winkelaanbod en de aanwezigheid van betaalbare woningen in 's-Hertogenbosch veel genoemde motieven.

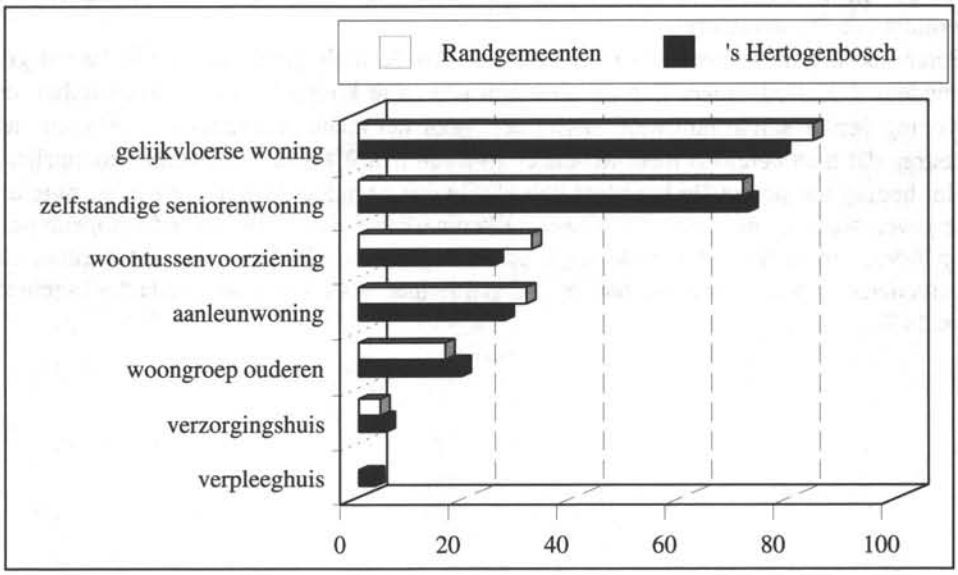
Groote Wielen, Empel en Maaspoort meest geliefde nieuwbouwlocaties
In de regio 's-Hertogenbosch zijn zes grote nieuwbouwlocaties: Empel, Haverley, Maaspoort, Groote Wielen, Willemspoort en Wolfsdonken. Deze nieuwbouwlocaties zijn veel populairder bij verhuisgeneigde huishoudens uit de gemeente 's-Hertogenbosch (66% wil wel op één of meer van de genoemde locaties wonen) dan bij verhuisgeneigde huishoudens uit de omliggende regio (slechts 34% wil wel op één of meer van de genoemde locaties wonen). Groote Wielen, Maaspoort en Empel blijken de meest geliefde uitbreidingsgebieden te zijn.

Aanwezigheid tuin meest harde kenmerk
Van alle gewenste woningkenmerken blijkt de aanwezigheid van een tuin het 'hardst' te zijn. Ongeveer 65% van de verhuisgeneigden in het onderzoeksgebied weigert een woning wanneer deze op dit punt niet aan hun eisen voldoet. Voor alle andere onderscheiden kenmerken ligt het percentage verhuisgeneigde huishoudens dat een woning zou weigeren wanneer deze niet aan hun wensen voldoet onder de 50%.
Voor de gewenste huur- of koopprijs, de gewenste oppervlakte van de woonkamer en het gewenste aantal kamers, is vastgesteld binnen welke range verhuisgeneigden een woning zouden accepteren.
Potentiële kopers in zowel 's-Hertogenbosch als de omliggende regio zijn bereid gemiddeld *f* 32.000,- meer dan de door hen gewenste koopprijs uit te geven indien de woning verder aan al hun wensen voldoet. Voor het totale onderzoeksgebied komt het bedrag dat men bereid is meer te betalen overeen met 9% van de gewenste koopprijs.
Het bedrag dat potentiële huurders bereid zijn om gemiddeld meer aan een woning uit te geven wanneer deze aan alle gewenste kenmerken voldoet, ligt in 's-Hertogenbosch op *f* 90,- en in de rest van de regio op ruim *f* 100,-. De financiële speelruimte als percentage van de gewenste huurprijs ligt hiermee voor het totale onderzoeksgebied op 14%.

Woonvoorkeuren van starters in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)



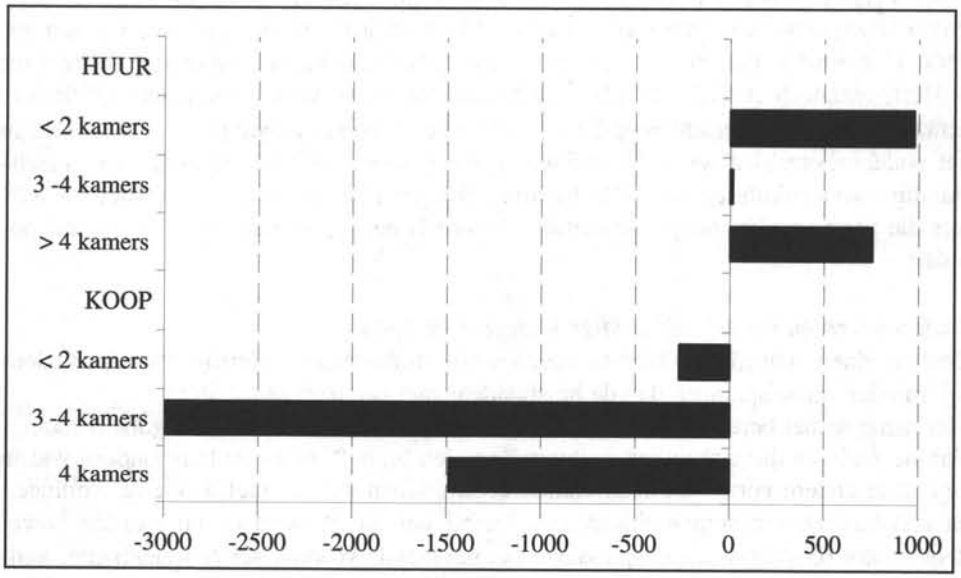
Gewenste vorm ouderenhuisvesting in 's-Hertogenbosch en de randgemeenten (%)



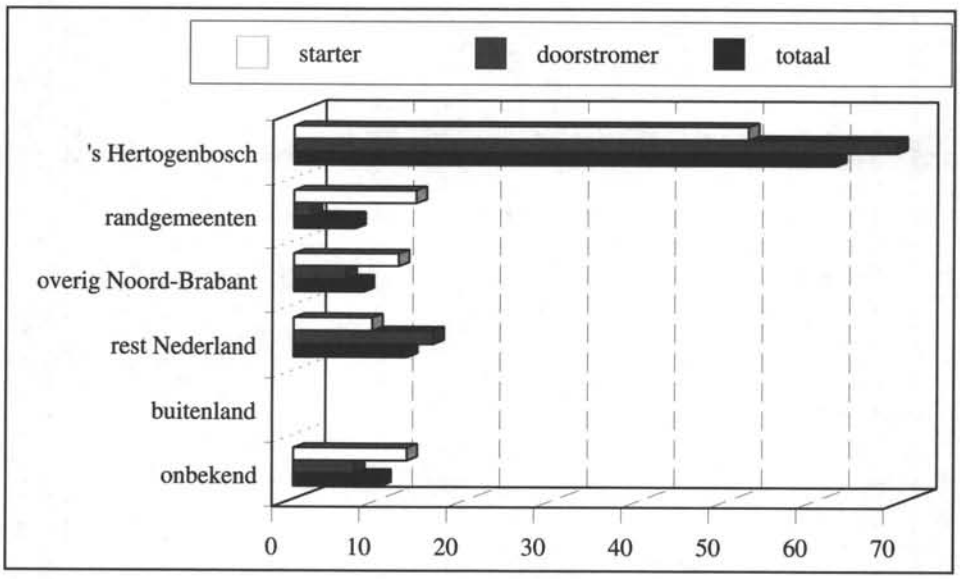
Driekwart van de verhuisgeneigde starters zoekt zelfstandige woonruimte
In de gemeente 's-Hertogenbosch kunnen ongeveer 3.900 en in de omliggende regio 6.600 personen als potentiële starter op de woningmarkt worden aangemerkt. Tot deze groep rekenen we alle personen tussen de 18 en 40 jaar die nog inwonen bij hun ouders. Uiteraard willen niet al deze personen verhuizen. Van de potentiële starters uit 's-Hertogenbosch is 54% van plan om binnen twee jaar te verhuizen, terwijl dit percentage in de randgemeenten op 52 ligt. Van de verhuisgeneigde potentiële starters in het onderzoeksgebied wil 74% zelfstandig gaan wonen, is 17% op zoek naar onzelfstandige woonruimte en heeft 9% hierover nog geen besluit genomen. Onder de starters die voor onzelfstandige woonruimte kiezen is het 'op kamers gaan' het meest populair.

Ouderen wensen vooral zelfstandige seniorenwoningen
Zoals te doen gebruikelijk hebben ouderen ook in de regio 's-Hertogenbosch aanzienlijk minder verhuisplannen dan de huishoudens met een leeftijd tot 55 jaar.
Met name na het bereiken van de 65-jarige leeftijd daalt de verhuisgeneigdheid snel.
Van de ouderen die wel willen verhuizen zouden bijna 9 op de 10 huishoudens wel in de één of andere vorm van ouderenhuisvesting willen wonen. Gelijkvloerse woningen en zelfstandige seniorenwoningen zijn hierbij het meest populair en worden zowel door 55 tot 65-jarigen als 65-plussers veel gevraagd. Woontussenvoorzieningen, aanleunwoningen en huisvesting binnen een woongroep voor ouderen, worden daarentegen vooral gewenst door huishoudens boven de 65 jaar. Naar woonruimte in een verzorgings- of verpleegtehuis is nauwelijks vraag.

Theoretische tekorten en overschotten in 's-Hertogenbosch (absolute aantallen)



Theoretische tekorten en overschotten in 's-Hertogenbosch (absolute aantallen)

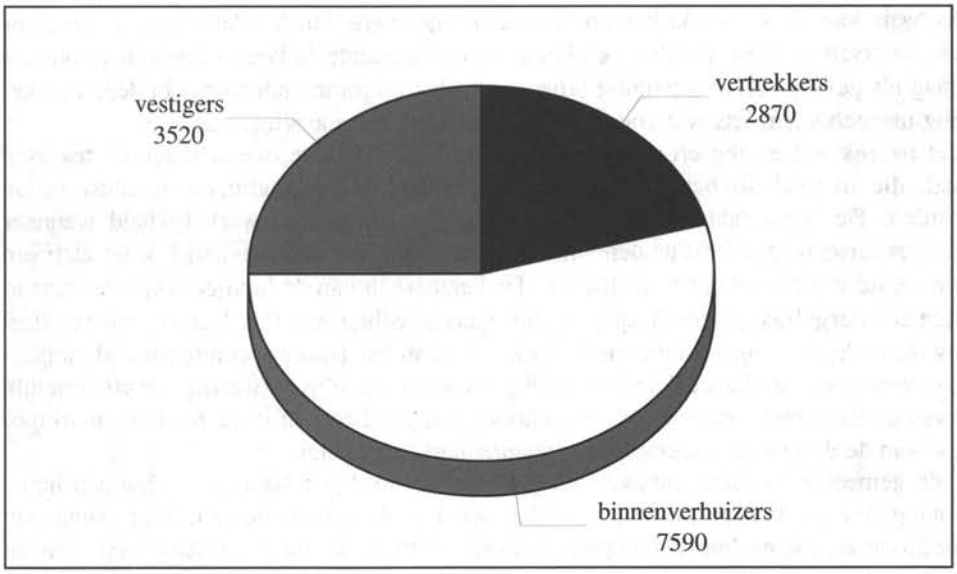


10.7 Tekorten en overschotten op de woningmarkt

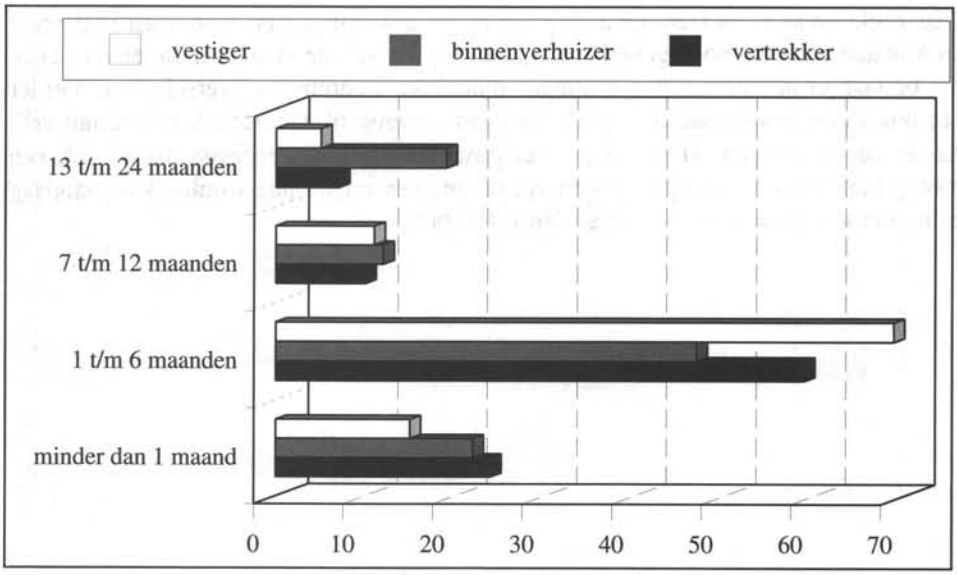
Groot tekort aan koopwoningen in 's-Hertogenbosch
Op basis van de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens zijn de theoretische overschotten en tekorten berekend. In de gemeente 's-Hertogenbosch is ook de vraag als gevolg van de vestiging (afgeleid uit het migratie-onderzoek) in deze berekening meegenomen, iets wat voor de randgemeenten niet mogelijk was.
Met nadruk wijzen wij erop dat het hier slechts om fictieve overschotten en tekorten gaat, die in werkelijkheid nooit in de gepresenteerde verhoudingen manifest zullen worden. De berekende tekorten en overschotten worden pas werkelijkheid wanneer alle verhuisgeneigde huishoudens de komende twee jaar daadwerkelijk kans zien om hun eerste woonvoorkeur te realiseren. De kenmerken van de huidige woningvoorraad laten een dergelijke grootscheepse verhuisoperatie echter niet toe. Daarom zal een deel van de verhuisgeneigden hun woonvoorkeuren aan het huidige woningaanbod aanpassen, terwijl een ander deel in hun huidige woning zal blijven wonen. Desalniettemin geven de berekende tekorten en overschotten een goed inzicht in de relatieve marktpositie van de diverse te onderscheiden woningmarktsegmenten.
In de gemeente 's-Hertogenbosch is er een behoorlijk theoretisch overschot aan huurwoningen en een zeer groot theoretisch tekort aan koopwoningen. Met name aan goedkope en kleine huurwoningenis duidelijk gebrek. In de koopsector betreffen de grootste tekorten vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap of geschakelde woningen.

Overschot aan rijtjeswoningen in de randgemeenten
In de regio rondom 's-Hertogenbosch lijken rijtjeswoningen en woningen met meer dan 4 kamers uit de mode geraakt te zijn; uitgaande van de vraag van de eigen bevolking bestaan er aan deze typen woningen duidelijke theoretische overschotten. Verder is er ook in de randgemeenten sprake van een omvangrijk theoretisch tekort aan vrijstaande koopwoningen. Hiermee in overeenstemming is het gegeven dat er ook een groot gebrek aan dure koopwoningen voorkomt; een vrijstaande woning kost vandaag de dag immers praktisch altijd meer dan *f* 400.000,-

Absolute aantallen migranten in 's-Hertogenbosch



Zoektijd naar huidige woning per type migrant (%)



10.8 Verhuisbewegingen in 1996 en 1997

Meer binnenverhuizers dan vestigers en vertrekkers
Het uitgevoerde migratie-onderzoek maakte het mogelijk om een schatting te geven van de aantallen huishoudens die de afgelopen twee jaar naar (vestigers), binnen (binnenverhuizers) of uit (vertrekkers) de gemeente 's-Hertogenbosch verhuisd zijn. In totaal vestigden zich in 1996 en 1997 ongeveer 4.775 huishoudens in een woning in de gemeente 's-Hertogenbosch, terwijl er 4.811 huishoudens uit de gemeente zijn vertrokken. Dit betekent dat de migratiebalans van de gemeente per saldo ongeveer in evenwicht was. Van de uit 's-Hertogenbosch afkomstige verhuisden zijn twee op de drie huishoudens binnen deze gemeente verhuisd; het aantal binnenverhuizers is met 9.480 bijna twee keer zo groot als het aantal vertrekkers.

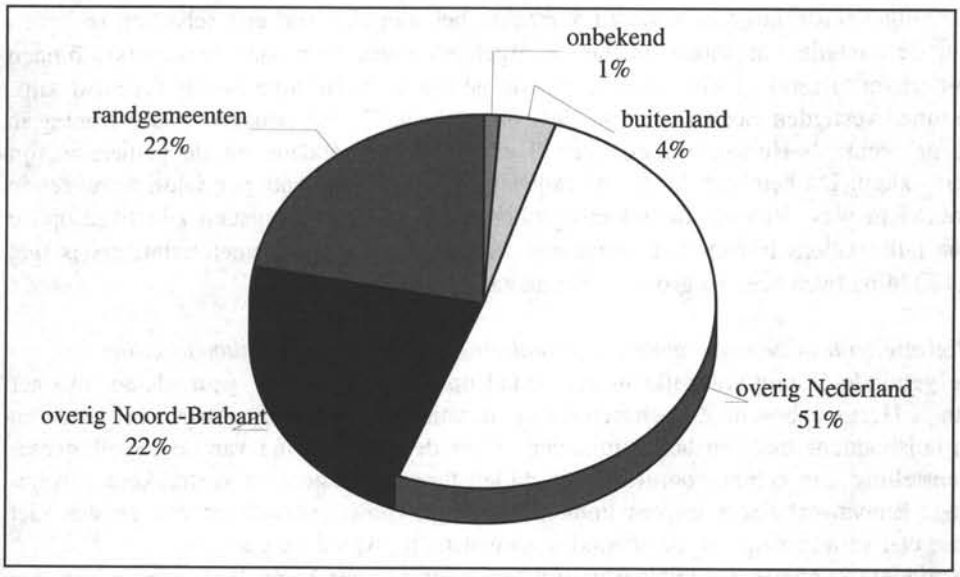
Migratie leidt in beperkte mate tot verandering van de bevolkingssamenstelling
De gemiddelde migrant wijkt in een aantal opzichten af van de gemiddelde inwoner van 's-Hertogenbosch. Zo behoren tot de verhuizers verhoudingsgewijs veel jongeren en huishoudens met een hoger inkomen. Voor de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling zijn echter vooral de verschillen tussen vestigers en vertrekkers van belang. Binnenverhuizers blijven immers binnen 's-Hertogenbosch en zorgen dus niet voor een verandering van de bevolkingssamenstelling van deze gemeente.
Gemiddeld genomen beschikken vertrekkers over een iets hoger besteedbaar inkomen en zijn ze iets ouder dan vestigers. Tevens is de gemiddelde huishoudensgrootte van de groep vertrekkers groter en betreft het vaker gezinnen met kinderen. De kwalitatieve en kwantitatieve verschillen tussen de twee groepen zijn echter zodanig klein, dat gesteld kan worden dat migratie in 's-Hertogenbosch slechts in beperkte mate leidt tot een veranderende bevolkingssamenstelling.

Migrant gemiddeld vijf maanden op zoek naar woning
Gemiddeld hebben migranten vijf maanden moeten zoeken voordat ze hun huidige woning vonden. Binnenverhuizers zochten door de bank genomen wat langer dan vestigers en vertrekkkers. Dit komt omdat de eerstgenoemde groep migranten meestal relatief wat minder urgent behoefte aan een andere woning heeft.

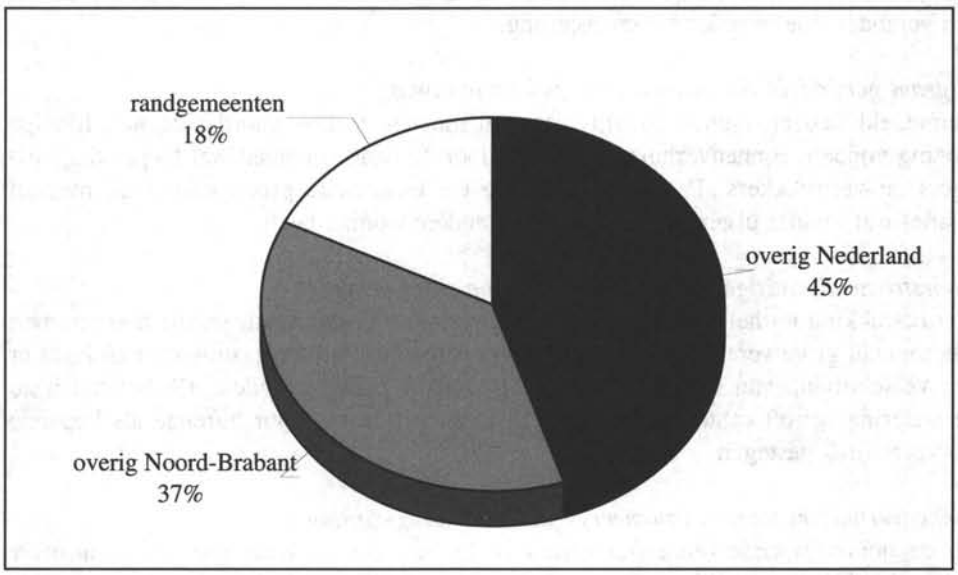
Doorstromende vestigers hebben hogere woonlasten gekregen
Met betrekking tot het woningtype heeft de verhuizing voor vestigers die doorstromen niet tot echt grote veranderingen geleid. Wel is men iets groter gaan wonen en heeft er een verschuiving van de huur naar de koopsector plaatsgevonden. De belangrijkste verandering betreft echter de woonlasten. Deze zijn zowel voor hurende als kopende vestigers flink gestegen.

Binnenverhuizers trekken van meergezins- naar eengezinsbouw
Bij de doorstromende binnenverhuizers is de trek van de huur naar de koopsector groter dan bij de vertrekkers en heeft er een verschuiving van de meergezins- naar de eengezinsbouw plaatsgevonden. De woonlasten zijn vooral voor de kopende binnenverhuizers gestegen.

Vertrekgemeente van vestigers (%)



Aankomstgemeente van vertrekkers (%)

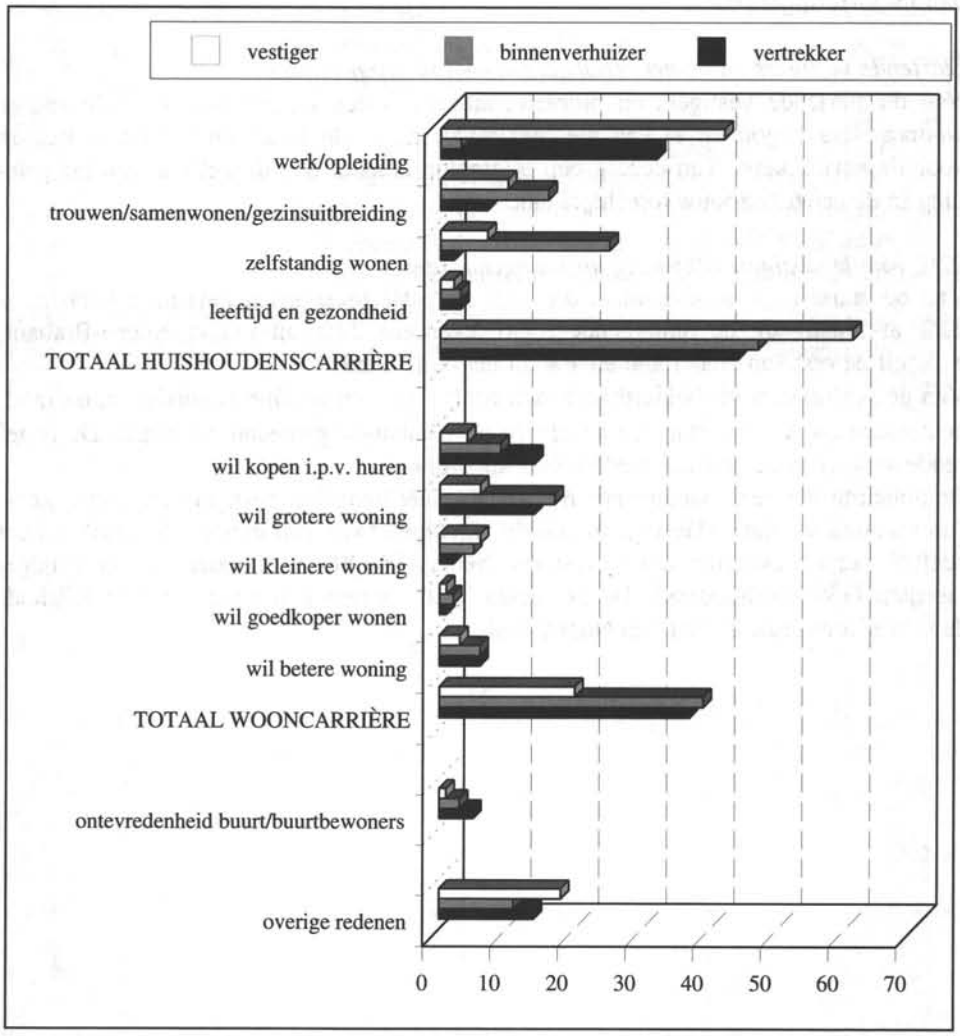


Vertrekkers maken grootste sprong in wooncarrière
Doorstromende vertrekkers hebben de grootste sprong in hun wooncarrière gemaakt. Het aandeel huishoudens in een koopwoning is voor deze groep gestegen van 37 naar 74%, terwijl het aandeel huishoudens in een vrijstaande, twee-onder-één-kap of geschakelde woningen is toegenomen van 25 tot 54%. De woonlasten zijn voor de vertrekkers ongeveer evenveel omhoog gegaan als voor de vestigers en binnenverhuizers. Dit impliceert dat betaalbare koopwoningen in de eengezinsbouw in de huidige woongemeente van de vertrekkers verhoudingsgewijs gemakkelijker te bemachtigen zijn dan in 's-Hertogenbosch.

Startende vestigers en binnenverhuizers vooral in eengezinsbouw
Van de startende vestigers en binnenverhuizers is een meerderheid de zelfstandige wooncarrière begonnen in een meergezinswoning in de huursector. Anders ligt dit voor de vertrekkers. Van deze groep migranten is meer dan de helft in een koopwoning in de eengezinsbouw terechtgekomen.

22% van de vestigers afkomstig uit randgemeenten
Van de starters en doorstromers die zich in 's-Hertogenbosch gevestigd hebben, is 22% afkomstig uit de omliggende regio, eveneens 22% uit overig Noord-Brabant, 51% uit de rest van Nederland en 4% uit het buitenland.
Van de vertrekkers uit 's-Hertogenbosch heeft 19% een woning gevonden in de randgemeenten en is 37% naar een andere Noord-Brabantse gemeente verhuisd. De resterende 44% is in de rest van Nederland gaan wonen.
Combineren we deze percentages met de absolute aantallen vestigers en vertrekkers, dan schatten we dat 's-Hertogenbosch de afgelopen twee jaar een vestigingsoverschot heeft gehad ten opzichte van de rest van Nederland (400 huishoudens) en de randgemeenten (130 huishoudens). De gemeente heeft daarentegen ongeveer 730 huishoudens 'verloren' aan de rest van Noord-Brabant.

Verhuismotieven van vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers (%)



Vestigers en vertrekkers vaak verhuisd vanwege 'werk'
Tevens stonden we stil bij de verhuisredenen van de diverse groepen migranten. Vestigers en vertrekkers blijken vaak verhuisd te zijn vanwege 'het werk'. Voor de binnenverhuizers speelt dit verhuismotief nauwelijks een rol. Huishoudens uit deze groep zijn relatief vaak van woning veranderd in verband met motieven die samenhangen met de wooncarrière (men wilde een grotere woning of men wilde huren in plaats van kopen).

Twee-onder-een-kap of geschakelde woningen veroorzaken langste verhuisketens
Ten slotte hebben we met behulp de Markov-ketentheorie zogenaamde verhuisketens geconstrueerd. Verhuisketens geven weer welk type en hoeveel woningen er door doorstroming vrijkomen bij primair aanbod (bijvoorbeeld door nieuwbouw) van een bepaald woningtype. Twee-onder-één-kap of geschakelde woningen blijken in 's-Hertogenbosch de langste verhuisketens op te leveren (gemiddelde ketenlengte respectievelijk 2,13 en 2,10). Meergezinswoningen zonder lift veroorzaken de kortste ketens (gemiddelde ketenlengte 1,32). Dit komt omdat relatief veel meergezinswoningen zonder lift worden betrokken door starters of vestigers, wat betekent dat de verhuisketen stopt (starters en vestigers laten immers geen woning in 's-Hertogenbosch achter). Het traditionele doorstromingspatroon (de woning die doorstromers betrekken is groter en duurder dan de woning die doorstromers achterlaten) blijkt ook in 's-Hertogenbosch zichtbaar te zijn.

Dure koopwoningen en grote woningen brengen meeste doorstroming op gang
Behalve voor het woningtype hebben we ook zogenaamde multipliermatrices geconstrueerd voor de eigendomsverhouding/prijsklasse en het aantal kamers. Met betrekking tot het eerstgenoemde aspect bleken dure koopwoningen voor de langste verhuisketens te zorgen (gemiddelde ketenlengte 2,06) terwijl goedkope huurwoningen de kortste keten veroorzaken (gemiddelde ketenlengte 1,64). Verder bleken grote woningen meer doorstroming op gang te brengen dan kleine woningen.

Doorstromingseffecten van het nieuwbouwprogramma
Ten slotte is vastgesteld wat voor gevolgen het Bossche nieuwbouwprogramma heeft voor de doorstroming. De komende twee jaar zullen er in 's-Hertogenbosch 2.008 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan meer dan driekwart in de koopsector. Dit zal leiden tot het door doorstroming vrijkomen van nog eens 1.908 woningen, wat betekent dat de verhuisketen een gemiddelde lengte van 1,95 heeft. Het zijn hoofdzakelijk goedkope (793 woningen) en middeldure of dure (650 woningen) huurwoningen die door het doorstromingsproces op de markt komen. Gezien de krappe woningmarkt in 's-Hertogenbosch valt te verwachten dat deze vrijkomende woningen op relatief korte termijn weer betrokken zullen worden (hetzij door een doorstromer, hetzij door een starter of vestiger). Of dit in de toekomst ook nog zo zal zijn, hangt af van de ontwikkeling van het kwantitatieve woningtekort.

Errata bij 'woningbehoefteonderzoek gemeente en regio 's-Hertogenbosch'

In het laatste deel van de samenvatting van het rapport (paragraaf 10.8) zitten helaas een aantal onjuistheden. Hieronder wordt weergegeven waar deze onjuistheden zich bevinden en wat de correcte tekst moet zijn. Onze excuses voor het ongemak.

P 155 eerste kopje:
Het uitgevoerde migratie-onderzoek maakte het mogelijk om een schatting te geven van de aantallen huishoudens die de afgelopen twee jaar naar (vestigers), binnen (binnenverhuizers) of uit (vertrekkers) de gemeente 's-Hertogenbosch verhuisd zijn. In totaal vestigden zich in 1996 en 1997 ongeveer 3.520 huishoudens in een woning in de gemeente 's-Hertogenbosch, terwijl er 2.870 huishoudens uit de gemeente zijn vertrokken. Van de uit 's-Hertogenbosch afkomstige verhuisden is het overgrote deel binnen deze gemeente verhuisd; het aantal binnenverhuizers is met 7.590 bijna drie keer zo groot als het aantal vertrekkers.

P 157 derde kopje, laatste twee alinea's:
Van de vertrekkers uit 's-Hertogenbosch heeft 18% een woning gevonden in de randgemeenten en is 37% naar een andere Noord-Brabantse gemeente verhuisd. De resterende 45% is in de rest van Nederland gaan wonen.
Combineren we deze percentages met de absolute aantallen vestigers en vertrekkers, dan schatten we dat 's-Hertogenbosch de afgelopen twee jaar een vestigingsoverschot heeft gehad ten opzichte van de rest van Nederland (530 huishoudens) en de randgemeenten (230 huishoudens). De gemeente heeft daarentegen ongeveer 290 huishoudens 'verloren' aan de rest van Noord-Brabant.

P 159 tweede kopje:
(gemiddelde ketenlengte respectievelijk 2,13 en 2,10) => (gemiddelde ketenlengte 1,88)
(gemiddelde ketenlengte 1,32) => (gemiddelde ketenlengte 1,17)

p159 derde kopje:
(gemiddelde ketenlengte 2,06) => (gemiddelde ketenlengte 1,74)
(gemiddelde ketenlengte 1,64) => (gemiddelde ketenlengte 1,37)

p 159 vierde kopje:
Ten slotte is vastgesteld wat voor gevolgen het Bossche nieuwbouwprogramma heeft voor de doorstroming. De komende twee jaar zullen er in 's-Hertogenbosch 2.008 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan meer dan driekwart in de koopsector. Dit zal leiden tot het door doorstroming vrijkomen van nog eens 1.158 woningen, wat betekent dat de verhuisketen een gemiddelde lengte van 1,58 heeft. Het zijn hoofdzakelijk goedkope (456 woningen) en middeldure of dure (396 woningen) huurwoningen die door het doorstromingsproces op de markt komen. Gezien de krappe woningmarkt in 's-Hertogenbosch valt te verwachten dat deze vrijkomende woningen op relatief korte termijn weer betrokken zullen worden (hetzij door een doorstromer, hetzij door een starter of vestiger). Of dit in de toekomst ook nog zo zal zijn, hangt af van de ontwikkeling van het kwantitatieve woningtekort.

BIJLAGE 1
STEEKPROEF- EN RESPONSANALYSE

In deze bijlage wordt de opzet en de uitvoering van het onderzoek besproken. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de respons, de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten en de weging.

Opzet en uitvoering steekproefonderzoek
Om de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren van zelfstandig wonende huishoudens uit de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende regio te kunnen opsporen, is er een steekproef getrokken uit PTT-bestanden voor de betreffende gebieden. De adresgegevens van migranten en starters konden niet uit de PTT-bestanden gehaald worden. Deze gegevens zijn gedistilleerd uit de bevolkingsregisters van de gemeenten in het onderzoeksgebied.
Als dataverzamelingsmethode is er gekozen voor de telefonische enquête. Speciaal voor deze vorm van onderzoek beschikt het OTB over een computerondersteund interviewcentrum. Via de computer worden adressen aan de enquêteurs en -trices voorgelegd, waarbij alle antwoorden direct door de computer worden opgeslagen. Alle respondenten kregen van te voren schriftelijk bericht dat zij benaderd zouden worden voor een vraaggesprek. Ook werden huishoudens die niet direct opnamen diverse malen op verschillende tijdstippen teruggebeld en werden er eventuele afspraken met respondenten gemaakt. Deze activiteiten werden ondernomen om een zo hoog mogelijke respons te kunnen realiseren. Dit alles werd met behulp van de computer uitgevoerd, waardoor de kans op het maken van fouten verkleind werd. Het veldwerk vond plaats in de periode 2-2-1998 tot 23-3-1998.

In de steekproef in de gemeente 's-Hertogenbosch werden de volgende vijf subpopulaties aangehouden:
- zelfstandig wonende huishoudens (doorstromers);
- inwonende personen van 18 tot 40 jaar (starters);
- personen die de afgelopen twee jaar de gemeente 's-Hertogenbosch hebben verlaten (vertrekkers);
- personen die de afgelopen twee jaar in de gemeente 's-Hertogenbosch zijn komen wonen (vestigers);
- personen die de afgelopen twee jaar binnen de gemeente 's-Hertogenbosch verhuisd zijn (binnenverhuizers).

In de randgemeenten is geen migratie-onderzoek uitgevoerd en zijn alleen de eerste twee groepen geënquêteerd.

Om binnen het vooraf overeengekomen budget zoveel mogelijk verhuisgeneigde huishoudens te kunnen enquêteren, werden in zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als de omliggende regio allereerst aselect 200 zelfstandige wonende huishoudens (doorstromers) ondervraagd. Nadat deze aantallen waren bereikt, werd overgestapt op een klein blokje vragen waarin alleen de verhuisgeneigdheid werd gepeild. Alleen die zelfstandig wonende huishoudens die daadwerkelijk verhuisgeneigd waren, kregen vervolgens de gehele vragenlijst voorgelegd. Dit resulteerde in meer geslaagde enquêtes onder de verhuisgeneigde huishoudens. Uiteindelijk werden er in de gemeente 's-Hertogenbosch 1.829 enquêtes afgenomen, verdeeld onder 1.015 gewone huishoudens, 202 starters, 204 vestigers, 202 binnenverhuizers en 206 vertrekkers. In regio rondom 's-Hertogenbosch zijn 1.556 huishoudens ondervraagd: 1.352 doorstromers en 204 starters. De tabellen 1 en 2 geven inzicht in het aantal afgenomen enquêtes en de respons voor de afzonderlijk onderscheiden deelpopulaties.

Betrouwbaarheid
Zoals hierboven al is opgemerkt hebben niet alle zelfstandige wonende huishoudens de gehele vragenlijst doorlopen. Bij een aantal niet verhuisgeneigde doorstromers is de enquête gestopt na de vragen met betrekking tot de verhuisgeneigdheid. In 's-Hertogenbosch hebben in totaal 525 zelfstandig wonende huishoudens alle voor hen relevante vragen beantwoord, terwijl dit aantal in de omliggende regio op 542 ligt. Wanneer we een betrouwbaarheidsinterval van 95% aanhouden, betekent dit dat de marge van de uitspraken voor doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch maximaal 3,6% en voor doorstromers in de randgemeenten maximaal 3,5% bedraagt. Dit houdt in dat wanneer bijvoorbeeld 50% van de ondervraagden in de gemeente 's-Hertogenbosch aangeeft te willen verhuizen, dit aandeel in 95% van de gevallen tussen de 46,4% en 53,6% zal liggen. Voor de randgemeenten komen deze percentages uit op respectievelijk 46,5% en 53,5%.
Een aantal tabellen in het rapport heeft alleen betrekking op verhuisgeneigden. In totaal zijn er in 's-Hertogenbosch 317 verhuisgeneigden (starters en doorstromers samengenomen), terwijl dit aantal in de omliggende regio op 281 ligt. Deze ongewogen aantallen impliceren dat de betrouwbaarheidsmarge bij uitspraken over de verhuisgeneigden in de afzonderlijke gebieden ongeveer 5% bedraagt.
De groepen vestigers, binnenverhuizers, vertrekkers en starters ten slotte, bestaan elk uit ongeveer 200 respondenten. Dit betekent dat uitspraken over deze afzonderlijke groepen gedaan kunnen worden met een marge van maximaal 8%.

Tabel 1 Respons voor starters en doorstromers in de gemeente 's-Hertogenbosch en de randgemeenten

	Netto respons	Weigeringen	% Respons
's-Hertogenbosch	1.829	690	73
Randgemeenten	1.556	713	69
Totaal	3.385	1.403	71

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Tabel 2 Respons voor vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers in de gemeente 's-Hertogenbosch

	Aantal afgenomen vraaggesprekken	% Respons
Vestigers	204	78
Binnenmigranten	202	72
Vertrekkers	206	77

Bron: OTB-woningbehoefteonderzoek 's-Hertogenbosch, 1998.

Weging

Omdat er een gestratificeerde steekproef werd getrokken, zijn de onderzoeksresultaten gewogen. Dit is noodzakelijk om voor de totale onderzoekspopulatie uitspraken te kunnen doen: het onderzoeksbestand dient immers een zo nauwkeurig mogelijke afspiegeling van de totale bevolking in de gemeente 's-Hertogenbosch en de omliggende regio te vormen.

Voor de zelfstandig wonende huishoudens is er allereerst voor zowel 's-Hertogenbosch als de randgemeenten gewogen naar een combinatie van een vijftal huishoudenstypen en een vijftal leeftijdscategorieën, waarbij er gecorrigeerd is voor de overtegenwoordiging van verhuisgeneigde huishoudens en de ondervertegenwoordiging van niet verhuisgeneigde huishoudens. Deze weging vond dus plaats met behulp van vijftig afzonderlijke variabelen. De informatie hiervoor was afkomstig uit de PRIMOS-huishoudensprognose en het databestand met enquêtegegevens. Ten slotte is er nog gecorrigeerd voor het aandeel koop- en huurwoningen in de woningvoorraad.

De ongewogen aantallen potentiële starters zijn allereerst opgehoogd naar de 'werkelijke aantallen', gebaseerd op informatie van de gemeente 's-Hertogenbosch en het Woningbehoefteonderzoek (WBO) van het CBS. Vervolgens is er gecorrigeerd voor de starters die hebben aangegeven met een andere starter te gaan trouwen of samenwonen. Omdat twee starters in dit geval slechts één woning vragen hebben de betreffende huishoudens een weegfactor van een half gekregen. Anders gezegd: twee starters worden als één (toekomstig) huishouden beschouwd.

Ook de aantallen migranten zijn opgehoogd en gewogen. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van de gemeente 's-Hertogenbosch (woningmarktonderzoek 1996) en (wederom) het woningbehoefteonderzoek van het CBS.

Verschillen tussen databestand en statistieken van de gemeente 's-Hertogenbosch
Met betrekking tot een beperkt aantal huishoudens- of woningkenmerken, komen de in dit rapport gepresenteerde cijfers niet geheel overeen met statistieken van de gemeente 's-Hertogenbosch. Met name bij de kenmerken woningtype en huishoudensgrootte is er sprake van afwijkingen. Deze verschillen kunnen verklaard worden uit het feit dat het in dit onderzoek gebruikte databestand is gewogen en opgehoogd naar de PRIMOS huishoudensprognose. Dit betreft een weging naar *alle* huishoudens (zelfstandig wonend en niet-zelfstandig wonend), uitgesplitst naar leeftijd en huishoudenstype.
Omdat een deel van de huishoudens onder de 30 jaar in 's-Hertogenbosch niet-zelfstandig woont, zijn er in het databestand van dit onderzoek daarom relatief meer huishoudens onder de 30 jaar dan er in de statistieken van de gemeente 's-Hertogenbosch, die alleen betrekking hebben op zelfstandig wonende huishoudens, voorkomen. Omdat huishoudens onder de 30 jaar relatief vaak alleenstaand zijn en in een kleine woning wonen, verklaart dit de verschillen op de variabelen huishoudensgrootte en kamertal. In de randgemeenten speelt dit overigens in veel mindere mate, omdat hier slechts weinig huishoudens niet-zelfstandig wonen.

Ondanks het bovenstaande hebben we om de volgende redenen toch voor een weging en ophoging naar de PRIMOS huishoudensprognose gekozen:
- door op deze manier te wegen en op te hogen wordt de kwantitatieve woningvraag direct gerelateerd aan de ontwikkeling van *alle* huishoudens; voorkomen wordt dat een deel van de kwantitatieve vraag van huishoudens onder de 30 jaar (de kwantitatieve vraag van niet-zelfstandig wonenden) buiten beschouwing wordt gelaten.
- uniformiteit in de werkwijze voor 's-Hertogenbosch en de randgemeenten. Voor de randgemeenten waren er buiten de PRIMOS huishoudensprognose geen statistieken met een uitsplitsing naar leeftijd en huishoudenstype op het niveau van zelfstandig wonende huishoudens beschikbaar.

Wellicht ten overvloede dient ten slotte opgemerkt te worden dat de geconstateerde verschillen slechts betrekking hebben op enkele tabellen in hoofdstuk twee. Op de betrouwbaarheid van de cijfers in de overige hoofdstukken en de in dit rapport geschetste trends hebben ze absoluut geen invloed.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
   1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/*f* 25,-

2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
   1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/*f* 15,-

3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
   1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/*f* 29,50

4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
   1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/*f* 15,-

5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
   1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/*f* 60,-

6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
   1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/*f* 25,-

7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
   1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/*f* 21,50

8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
   1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/*f* 30,-

9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/*f* 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/*f* 30,-

11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6/*f* 15,-

12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9/*f* 40,-

13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/*f* 35,-

14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2/ *f* 20,-

15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuysen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0/*f* 75,-

16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6/*f* 20,-

17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4/*f* 20,-

18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3/*f* 30,-

19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7/*f* 30,-

20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9/*f* 15,-

21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7/*f* 20,-

22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X/*f* 20,-

23. B. van Rosmalen en R. Raat, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk
1997/130 blz./ISBN 90-407-1633-1/*f* 37,50

24. H. Priemus, H. Boumeester en R. ter Bogt, Scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland 1998/2003/2020/2030
1997/106 blz./ISBN 90-407-1642-0/*f* 30,-

25. R. Raat en F. Wassenberg, De herstructureringsbehoefte in de regio's van Zuid-Holland
1998/70 blz./ISBN 90-407-1648-X/*f* 20,-

26. F. Wassenberg en L. Kuyers, Marktpositie hoogbouw Zoetermeer
1998/74 blz./ISBN 90-407-1657-9/*f* 22,50

27. I. Kessels en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling 'Kiezen en verdelen' in Roosendaal
1998/57 blz./ISBN 90-407-1665-X/*f* 20,-

28. P.J. Boelhouwer, Toekomstverkenning De Rodes
1998/91 blz./ISBN 90-407-1663-3/*f* 27,50

29. H. Heeger, J. Kullberg en L. van Die, Evaluatie "Stoeprand": laatste-kansbeleid in Rotterdam
1998/94 blz./ISBN 90-407-1670-6/*f* 30,-

30. B. van Rosmalen, Woningmarktscan gemeente Rijswijk
1998/44 blz./ISBN 90-407-1667-6/*f* 20,-

31. B. van Rosmalen en R. Raat, Samen werken aan waardevol wonen: Volkshuisvestingsplan gemeenten Rijswijk
1998/100 blz./ISBN 90-407-1674-9/*f* 30,-

32. J. Kullberg en I. Kessels, Huisvesting van veroorzakers van extreme overlast
1998/110 blz./ISBN 90-407-1691-9/*f* 33,-