

Woonwensen 2007

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Huishoudens en hun woonsituatie	7
2.1. Doelgroep van beleid	7
2.2. Betaalbaarheid en scheefheid	9
2.3. Bouwwijze en aantal kamers	10
2.4. Woonsituatie van senioren	11
3. Woonsatisfactie en verhuiscapaciteit	12
3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving	12
3.2. Verhuiscapaciteit	13
3.3. Verhuismotieven	16
3.4. Woonvoorkeuren van senioren	18
3.5. Aankoop van de eigen huurwoning	19
4. Gewenste woning en woonomgeving	21
4.1. Huurwoning of koopwoning	21
4.2. Gewenste prijsklasse	23
4.3. Gewenste woningtype	25
4.4. Particulier opdrachtgeverschap	26
4.5. Wensen van senioren	26
4.6. Gewenste woonlocatie	27
5. Vraag en aanbod	29
5.1. Doorstromers tot 55 jaar	29
5.2. Doorstromers vanaf 55 jaar	31
5.3. Starters	33
5.4. Saldo van vraag en aanbod	34
6. Samenvatting en conclusies	37
Bijlage 1. Begrippenlijst	40
Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording	42

1. Inleiding

Nieuwe projectperiode Woningmarktmonitor begint met Woonwensenonderzoek

In 2007 start een nieuwe projectperiode van de Woningmarktmonitor in de regio Waalboss c.a. die de jaren tot en met 2010 zal beslaan. De Woningmarktmonitor beschrijft de huidige situatie op de woningmarkt en de woningmarktprocessen in de afgelopen jaren. Om ook over de komende jaren iets te kunnen zeggen, is er het Woonwensenonderzoek waarmee traditiegetrouw elke nieuwe projectperiode begint.

Woonwensenonderzoek meet de kwalitatieve woningbehoefte

Een woonwensenonderzoek peilt de woonwensen van huishoudens. Het is niet bedoeld om de kwantitatieve woningbehoefte te meten. Dit onderzoek kan dus geen uitsluitel geven over de aantallen woningen die jaarlijks extra nodig zijn om alle woningzoekenden te huisvesten. Daarvoor zijn andere instrumenten beter geschikt, zoals bijvoorbeeld de periodieke bevolkings- en woningbehoefteprognose door de Provincie Noord-Brabant.

Telefonische enquête

Het Woonwensenonderzoek 2007 is op exact dezelfde wijze uitgevoerd als het onderzoek uit 2003. Huishoudens werden telefonisch benaderd om een vragenlijst te beantwoorden. Daartoe is een steekproef getrokken uit huishoudens met een vaste telefoonaansluiting. Dit steekproefonderzoek valt in twee delen uiteen: een aselechte steekproef onder alle huishoudens (reguliere enquête) en een selecte steekproef onder huishoudens met een verhuiscens (verhuisceneigdenenquête). In totaal werden per gemeente een kleine 2.000 huishoudens benaderd.

Van de 12 gemeenten die participeren in de Woningmarktmonitor hebben er 9 deelgenomen aan het onderzoek. Daarmee wordt 94% van de regionale woningmarkt bestreken. Overigens is in de gemeenten Oss, Waalwijk en Loon op Zand het onderzoek in 2003 niet uitgevoerd omdat zij pas later zijn gaan deelnemen aan het project regionale Woningmarktmonitor.

Evenals in 2003 is het onderzoek uitgevoerd door bureau Companen te Arnhem. Vervolgens heeft bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch de enquêtegegevens bewerkt en geanalyseerd en per gemeente een afzonderlijke rapportage opgesteld.

Ondervertegenwoordiging van jongeren

Vergeleken met het vorige onderzoek is het aandeel jongere respondenten drastisch afgenomen en het aandeel oudere respondenten juist sterk toegenomen. Dat heeft te maken met het gegeven dat jongeren steeds vaker geen vaste telefoonaansluiting hebben. Uit een regionale analyse blijkt dat seniorenhuishoudens meer dan twee keer zo vaak een vaste aansluiting hebben als de leeftijdsgroep tot 30 jaar. De ondervertegenwoordiging van jongere huishoudens in het onderzoek brengt mee dat de uitspraken over hen een veel grotere onzekerheidsmarge hebben dan de uitspraken over ouderen. Soms is het aantal respondenten zo gering dat het nodig is de onderzoeksresultaten aan te vullen met informatie uit andere bronnen om tot betrouwbare uitspraken te komen. Toch mogen de uitkomsten die in het volgende besproken worden als niet meer dan indicatief beschouwd worden.

Woonwensen gemeente Sint-Michielsgestel

In deze rapportage worden de uitkomsten gepresenteerd van het onderzoek in de gemeente Sint-Michielsgestel waarvoor het veldwerk plaatsvond in september 2007.

De reguliere enquête leverde in Sint-Michielsgestel 368 reacties van hoofdbewoners op, van wie 87 een verhuiscens hebben. Bovendien zitten er 29 huishoudens bij met thuiswonende jongeren die van plan zijn op zichzelf te gaan wonen. De verhuisceneigdenenquête resulteerde in nog eens 223 reacties van hoofdbewoners en 48 van thuiswonende jongeren.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 worden de kenmerken en de huisvestingssituatie besproken van de huishoudens in de gemeente. Thema's zijn: 'doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid', 'scheefwonen' en de 'woonsituatie van ouderen'.
- hoofdstuk 3 gaat over woonsatisfactie en verhuisgeneigdheid. Besproken wordt in welke mate mensen tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Er wordt een relatie gelegd met verhuisgeneigdheid en met de motieven om te willen verhuizen. Ook wordt aandacht gegeven aan het perspectief van senioren en aan het thema 'verkoop van huurwoningen'
- woonwensen komen aan de orde in hoofdstuk 4. Niet alleen gaat het om huur of koop, maar ook om bouwwijze en prijsklasse. Verder komen de thema's 'particulier opdrachtgeverschap', 'woonmilieus' en 'ouderen en zorg' aan bod.
- in hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod tegenover elkaar gesteld om de knelpunten op de lokale woningmarkt zichtbaar te maken. Er wordt een vergelijking gemaakt met het onderzoek uit 2003 en met de werkelijke verhuizingen in de jaren 2003 t/m 2006.
- tenslotte worden in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies uit het voorgaande samengevat.
- als bijlagen zijn een begrippenlijst en een verantwoording van het onderzoek opgenomen.

Leeswijzer bij de tabellen

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

Aantallen zijn steeds afgerond op honderdtallen. Als gevolg van deze afronding kunnen optellingen soms afwijken van het totaal.

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

2. Huishoudens en hun woonsituatie

De Databank Woningmarktmonitor bevat een grote hoeveelheid zeer gedetailleerde gegevens over woningen en huishoudens in de regio Waalboss c.a.. Deze gegevens zijn dan ook gebruikt om het raamwerk te creëren waaraan de uitkomsten van dit woonwensenonderzoek gerelateerd worden. Op deze wijze kunnen de percentages uit de enquête vertaald worden in absolute aantallen. Soms zijn dat tamelijk grove benaderingen van de werkelijkheid, vooral als het aantal waarnemingen in het onderzoek gering is. Maar over het geheel genomen ontstaat er toch een samenhangend beeld van de lokale en regionale woningmarkt.

De Databank Woningmarktmonitor bevat niet alle gegevens over woningen en huishoudens die van belang zijn voor het woonbeleid. Daarom is één van de doelstellingen van het onderzoek om ontbrekende informatie zoveel mogelijk aan te vullen. Het gaat daarbij met name om informatie over de sociaaleconomische positie van huishoudens in relatie tot hun woonsituatie, en om enkele kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad. De uitwerking van het onderzoek in dit hoofdstuk beperkt zich dan ook voornamelijk tot deze thema's.

De hier gepresenteerde uitkomsten kunnen niet zonder meer vergeleken worden met die van het vorige woonwensenonderzoek. Dat komt door de inkomens- en prijsontwikkeling sinds 2003 en de aangepaste indeling in inkomensklassen.

2.1. Doelgroep van beleid

Op 1 januari 2007 telde Sint-Michielsgestel 10.347 zelfstandig wonende huishoudens. Een deel ervan heeft een lager inkomen en wordt gerekend tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. De omvang van deze doelgroep is van belang voor het bepalen van de minimale grootte van de 'kernvoorraad', de voorraad huurwoningen met een huur tot € 485.

De doelgroep van beleid wordt afgebakend aan de hand van de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag. Dit is de primaire doelgroep. Maar ook huishoudens met een iets hoger inkomen zijn voor een deel aangewezen op de betaalbare huurvoorraad. Zij worden gerekend tot de zogeheten 'verruimde doelgroep'. Het gaat hier om huishoudens met een inkomen tot aan de voormalige ziekenfondsgrens. In dit onderzoek zijn dat de huishoudens met een inkomen tot € 1.850 netto per maand.

Bijna 90% van de doelgroep is alleenstaand of 55-plus

Van de huishoudens in Sint-Michielsgestel behoort volgens de uitkomsten van het onderzoek 22% tot de primaire doelgroep van beleid en 14% tot de verruimde doelgroep. Het gaat om respectievelijk 2.300 en 1.400 huishoudens.

De doelgroep bestaat voor een belangrijk deel uit ouderen: driekwart van zowel de primaire als de verruimde doelgroep is 55 jaar of ouder. Verder telt de doelgroep veel alleenstaanden onder de 55 jaar: tweederde van hen behoort ertoe.

Van de doelgroep bewoont 60% een koopwoning

Ruim 70% van de huurwoningen en ruim een kwart van de koopwoningen wordt bewoond door een huishouden uit de primaire of verruimde doelgroep. Van de 2.300 primaire doelgroepshuishoudens wonen er 1.300 in een koopwoning. Van de verruimde doelgroep zijn dat er 900 van de 1.400.

Vooraf in kleine en gestapelde woningen is het aantal huishoudens uit de doelgroep relatief groot. Dat komt uiteraard omdat juist daar veel alleenstaanden en ouderen wonen, huishoudens waarvan een onevenredig groot deel tot de doelgroep behoort.

Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar huishoudenskenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	0%	0%	100%	400
30-54 jaar	10%	7%	82%	5.100
55-64 jaar	16%	10%	74%	2.100
65-74 jaar	41%	22%	36%	1.600
75 jaar e.o.	53%	33%	14%	1.100
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	33%	34%	33%	700
alleenstaand >= 55 jaar	55%	38%	7%	1.400
meerpers. met kinderen < 55 jaar	8%	3%	89%	3.800
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	3%	2%	95%	1.000
meerpers. >= 55 jaar	28%	14%	58%	3.400
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	48%	37%	15%	2.200
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	12%	6%	82%	1.600
tweeverdieners	13%	8%	80%	6.600
Inkomensbron				
betaalde arbeid <55 jaar	9%	7%	84%	5.400
betaalde arbeid >55 jaar	6%	9%	85%	1.300
uitkering <55 jaar	90%	10%	0%	100
uitkering/pensioen >55 jaar	44%	24%	32%	3.600
Totaal	22%	14%	64%	100%
	2.300	1.400	6.700	10.300

Huishoudens die wel of niet tot de doelgroep behoren naar woningkenmerken

	primaire doelgroep	verruimde doelgroep	niet- doelgroep	aantal
Eigendomsverhouding				
huurwoning	46%	26%	28%	2.100
koopwoning	16%	10%	73%	8.300
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	17%	10%	72%	6.600
rijtje	27%	20%	53%	3.000
gestapeld	49%	27%	24%	700
Aantal kamers				
1-3 kamers	48%	18%	34%	1.200
4-5 kamers	20%	16%	63%	6.400
6+ kamers	7%	3%	91%	2.800
Huurprijsklasse				
tot €339	58%	18%	25%	400
€339-485	42%	25%	33%	1.300
€485-615	58%	28%	15%	200
meer dan €615	35%	13%	52%	100
Waarde koopwoning				
tot €200.000	23%	4%	73%	200
€200-300.000	16%	18%	66%	2.400
€300-400.000	22%	9%	69%	2.500
meer dan €400.000	11%	6%	84%	3.200
Totaal	22%	14%	64%	100%
	2.300	1.400	6.600	10.300

2.2. Betaalbaarheid en scheefheid

Huishoudens met een niet zo hoog inkomen moeten betaalbaar kunnen wonen. Er moeten dus genoeg huurwoningen zijn onder de huurtoeslaggrens of koopwoningen onder de ca. € 200.000.

Er staan in principe voldoende betaalbare huurwoningen in Sint-Michielsgestel

De voorraad (bewoonde) huurwoningen in Sint-Michielsgestel bedraagt bijna 2.100. Ruim 1.700 hebben een netto huur tot € 485 per maand. Deze woningen vormen de 'kernwoningvoorraad'. In het voorgaande bleek dat er 1.000 huishoudens uit de primaire en 500 uit de verruimde doelgroep aangewezen zijn op een betaalbare woning in de huursector. De kernvoorraad is dus in principe voldoende groot om de doelgroep te huisvesten. Hiermee is overigens niet gezegd dat deze woningen ook qua bouwwijze en grootte passend zijn voor de doelgroep.

Sommige huishoudens wonen goedkoop in relatie tot hun inkomen. Er is dan sprake van goedkope scheefheid. Andere huishoudens wonen in een duurder huis, maar hebben een inkomen dat strikt genomen te laag is in verhouding tot hun woonlasten. Dat is dure scheefheid.

Ca. 500 huishoudens met een hoger inkomen wonen in een betaalbare huurwoning

30% van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 1.850. Verondersteld mag worden dat velen van hen meer zouden kunnen betalen. De meesten hebben een inkomen tot anderhalf maal modaal. Maar in de praktijk blijkt dat meestal niet genoeg om een huis te kunnen kopen.

Ongeveer 150 huurders bewonen een relatief dure woning

7% van de huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, wonen in een huurwoning van meer dan € 485 per maand. Dat wil overigens niet meteen zeggen dat ze die eigenlijk niet zouden kunnen betalen. Deels kan het om ouderen gaan die hun vorige huis verkocht hebben.

Bewoners van huurwoningen naar prijsklasse					
	tot €339	€339-485	€485-615	vanaf €615	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.250	59%	36%	51%	31%	800
€1.250-1.850	20%	33%	34%	6%	700
€1.850-2.500	13%	17%	15%	0%	200
€2.500-3.000	8%	12%	0%	64%	300
vanaf €3.000	0%	2%	0%	0%	0
	100%	100%	100%	100%	
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	30%	9%	0%	16%	300
alleenstaand >= 55 jaar	30%	29%	51%	27%	600
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	0%	32%	0%	28%	500
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	18%	11%	15%	0%	200
meerpersoons >= 55 jaar	22%	18%	34%	29%	500
	100%	100%	100%	100%	
Totaal	400	1.300	200	100	2.100

Steeds minder betaalbare koopwoningen

De prijsontwikkeling van koopwoningen in de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat het aandeel betaalbare woningen in de voorraad steeds kleiner is geworden. Bestond vier jaar geleden nog 8% van de woningvoorraad uit koopwoningen onder de € 200.000, nu is dat percentage gedaald tot slechts 1%. Het slinkend aantal koopwoningen in de lagere prijsklassen draagt ertoe bij dat de goedkope scheefheid in de huursector in stand blijft.

Bewoners van koopwoningen naar prijsklasse					
	tot €200.000	€200- 300.000	€300- 400.000	vanaf €400.000	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.250	0%	6%	9%	4%	900
€1.250-1.850	9%	16%	12%	8%	1.300
€1.850-2.500	91%	42%	31%	12%	2.100
€2.500-3.000	0%	21%	26%	16%	1.500
vanaf €3.000	0%	15%	22%	60%	2.500
	100%	100%	100%	100%	
Huishoudentype					
alleenstaand < 55 jaar	25%	9%	4%	2%	400
alleenstaand >= 55 jaar	22%	10%	12%	8%	800
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	17%	39%	41%	40%	3.300
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	14%	14%	9%	6%	800
meerpersoons >= 55 jaar	22%	28%	34%	43%	2.900
	100%	100%	100%	100%	
Totaal	200	2.400	2.500	3.200	8.300

Duurdere koopwoningen vaker bewoond door senioren

Naarmate een koopwoning duurder is, wordt deze vaker bewoond door een ouder huishouden. In het segment € 300-400.000 is 46% van de hoofdbewoners 55-plus, in het duurste segment vanaf € 400.000 is dat zelfs 51%. Deels komt dat omdat zij het 'hoogtepunt' in hun wooncarrière bereikt hebben. Maar vooral doordat veel eigenaren destijds hun huis stukken goedkoper hebben kunnen kopen. Inmiddels zijn deze woningen buiten bereik gekomen van veel jongere huishoudens die een vervolgstap willen zetten in hun wooncarrière. Mogelijk kunnen die dat op latere leeftijd realiseren.

2.3. Bouwwijze en aantal kamers

Kleine woningen voornamelijk voor de lagere inkomensgroepen

In ca. 70% van de kleine eengezinswoningen en meergezinswoningen wonen huishoudens met een benedenmodaal inkomen. Doorgaans zijn dat ook de meest betaalbare woningen die dan ook vaak door alleenstaanden of door ouderen bewoond worden.

Aan de andere kant worden de grotere woningen veelal bezet door bewoners met een inkomen vanaf modaal (ca. € 1.850), in de meeste gevallen meerpersoonshuishoudens.

Kenmerken van huishoudens naar woningtype						
	Eengezinswoning			Meergezinswoning		Totaal
	tot 3 kam	4-5 kam	6+ kam	tot 3 kam	4-5 kam	
Netto huishoudensinkomen						
tot €1.250	51%	14%	4%	51%	0%	1.800
€1.250-1.850	13%	24%	5%	23%	100%	1.900
€1.850-2.500	19%	26%	14%	22%	0%	2.300
€2.500-3.000	12%	16%	23%	3%	0%	1.700
vanaf €3.000	6%	21%	53%	0%	0%	2.500
	100%	100%	100%	100%	100%	
Huishoudentype						
alleenstaand < 55 jaar	8%	7%	3%	33%	20%	700
alleenstaand >= 55 jaar	49%	11%	7%	42%	34%	1.400
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	9%	40%	43%	2%	6%	3.800
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	6%	11%	7%	8%	9%	1.000
meerpersoons >= 55 jaar	29%	32%	41%	15%	31%	3.400
	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal	600	6.300	2.800	500	100	10.300

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

Een aantal huishoudens woont vrij krap. Er wonen ca. 100 gezinnen met kind(eren) in een driekamerwoning.

Maar er zijn ook huishoudens die opvallend royaal behuist zijn. Zo heeft 60% van de alleenstaanden 4 of meer kamers tot zijn beschikking en 40% van de tweepersoonshuishoudens 5 of meer kamers. Bij elkaar gaat het om ca. 2.500 huishoudens die ruim wonen. Driekwart hiervan betreft 55-plussers.

2.4. Woonsituatie van senioren

47% van de zelfstandig wonende huishoudens in Sint-Michielsgestel is 55 jaar of ouder. Dat percentage zal de komende jaren gaan toenemen. In het onderzoek is geïnventariseerd in hoeverre men woont in een woning die aangepast is aan de levensfase.

Voor senioren geschikte woningen vaker in huursector dan in koopsector

Een derde van de oudere huurders bewoont een woning waarvan voordeur, badkamer en minstens een slaapkamer bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen. Van de senioren in een koopwoning is dat slechts 5%. Naarmate men ouder is, wonen huurders vaker in zo'n toegankelijke woning.

Een kwart van de ouderen heeft de woning (laten) voorzien van aanpassingen

Sommige ouderen hebben aanpassingen in hun woning aangebracht of laten aanbrengen. Het kan daarbij gaan om alle mogelijke soorten aanpassingen, van lichte (verlaagde drempels, handgrepen) tot omvangrijke (traplift). Een kwart van de 55-plussers beschikt daarmee over een woning die (op onderdelen) geschikt is gemaakt. En hoe ouder men is, des te vaker is de woning aangepast. Aanpassingen komen ongeveer even vaak voor bij huur- als bij koopwoningen.

Woonsituatie van senioren				
	55-64 jr	65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Huurwoningbewoners				
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	7%	37%	40%	300
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	93%	63%	60%	700
	100%	100%	100%	
Aanpassingen in huidige woning				
aangebracht	6%	15%	45%	300
niet aangebracht	94%	85%	55%	800
	100%	100%	100%	
Totaal	400	400	400	1.100
Koopwoningbewoners				
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	3%	4%	14%	200
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	97%	96%	86%	3.600
	100%	100%	100%	
Aanpassingen in huidige woning				
aangebracht	18%	26%	27%	900
niet aangebracht	82%	74%	73%	2.900
	100%	100%	100%	
Totaal	1.800	1.300	700	3.800

3. Woonsatisfactie en verhuiscgenigheid

3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving

Om een idee te krijgen in welke mate bewoners tevreden wonen, is hen gevraagd of ze 'vervelende dingen' ondervinden met betrekking tot hun woning en hun woonomgeving. Soms ligt hierin de aanleiding om te willen verhuizen.

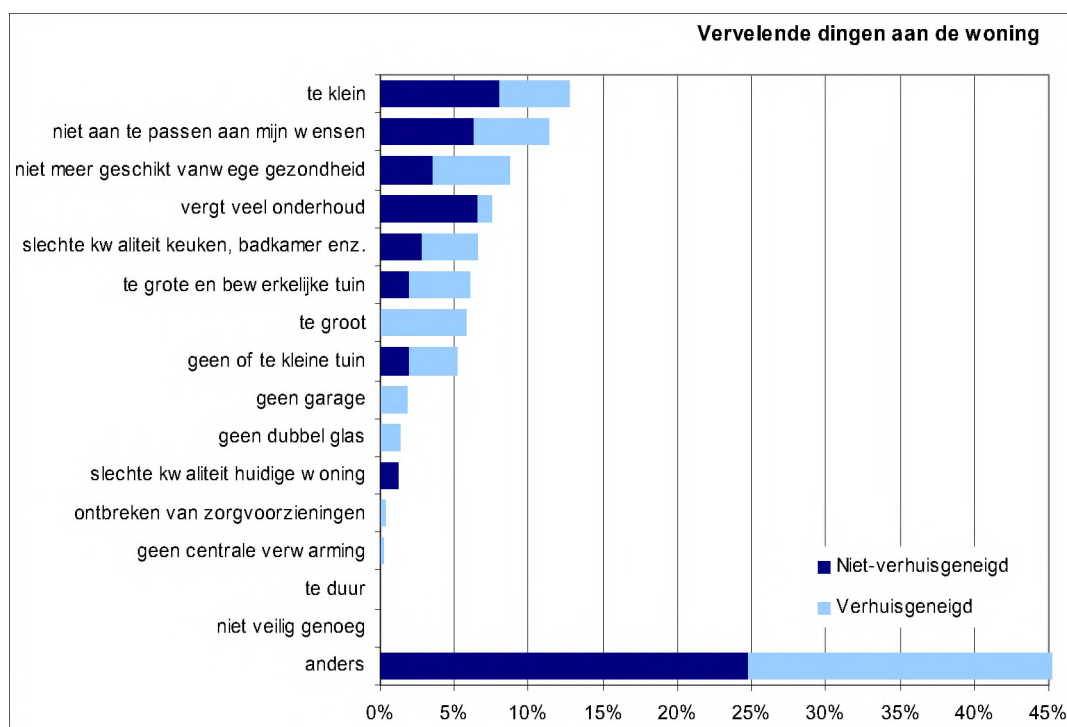
Huurders hebben iets vaker aanmerkingen op hun woning dan eigenwoningbezitters

Eén op de zes huishoudens weet wel iets te noemen wat hij vervelend vindt aan zijn woning. Maar het zijn vooral de huurders die klachten hebben: 22% heeft minstens één ding op te merken. Van de bewoners van koopwoningen heeft 17% commentaar. Deze cijfers liggen een stuk lager dan die uit het onderzoek in 2003. Onveranderd is de uitkomst dat van de potentiële verhuizers één op de drie klachten heeft.

Huurders en woningbezitters hebben even vaak kritiek op de woonomgeving

Voor wat betreft aanmerkingen op de woonomgeving is de score in 2007 nagenoeg gelijk aan die in 2003. Eén op de drie huishoudens heeft klachten. Er is geen verschil tussen huurders en koopwoningbewoners en tussen verhuiscgenigden en niet-verhuiscgenigden.

Aandeel huishoudens met klachten over de	woning	woonomgeving	Totaal
Koopwoningbewoners	16%	36%	8.300
Huurders	22%	33%	2.100
Niet-verhuiscgenigden	13%	37%	7.800
Verhuiscgenigden	31%	33%	2.500
Totaal	17%	36%	10.300



Meesten klagen over te kleine woning

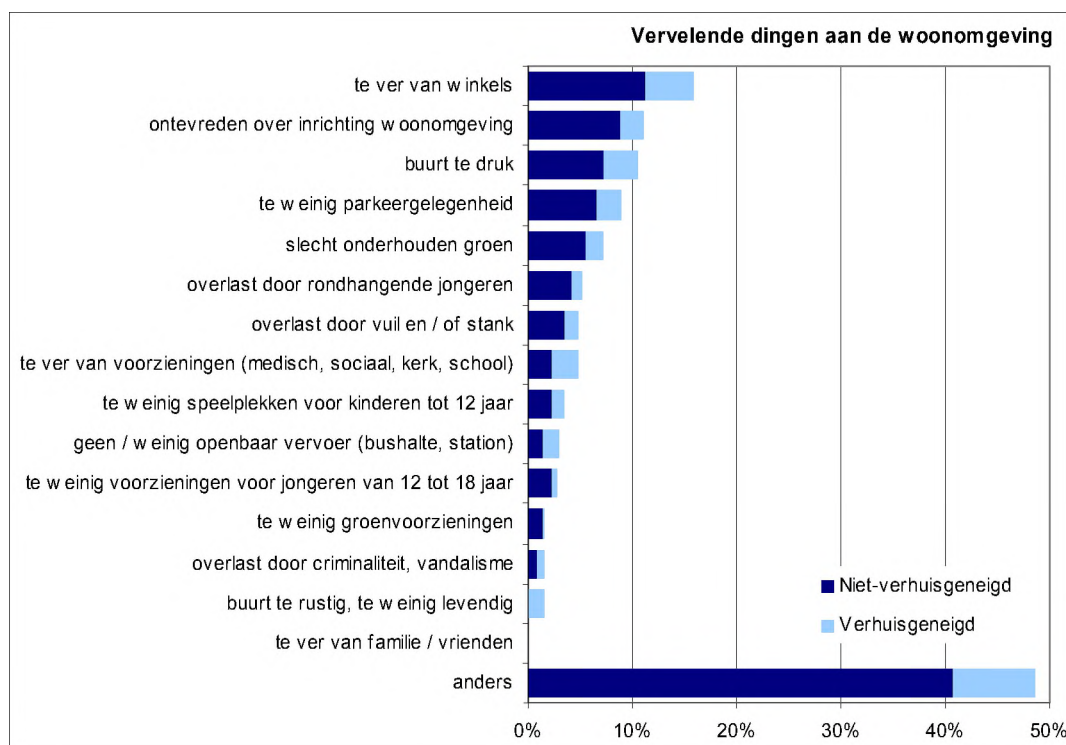
Bij het inventariseren van opmerkingen over de woning is tijdens de uitvoering van het onderzoek in Sint-Michielsgestel jammer genoeg heel veel commentaar gerubriceerd onder de categorie 'anders'. Toch wordt aan de hand van de overige categorieën duidelijk dat men in Sint-Michielsgestel niet wezenlijk anders over zijn woning denkt dan in andere gemeenten.

Bovenaan in het rijtje met opmerkingen over de woning staat dat deze te klein is, net als bij het onderzoek in 2003. Door degenen die denken aan verhuizen, wordt het meest genoemd dat de huidige woning juist te groot is.

Winkels zijn te ver, er is onvrede over de inrichting van de woonomgeving en de buurt is te druk

Gevraagd naar vervelende dingen aan de woonomgeving, staat op de eerste plaats de opmerking dat winkelveorzieningen te ver weg zijn. De helft van degenen die hierover klagen, woont in Gemonde. Daarna volgen klachten over de inrichting van de woonomgeving en over het feit dat de eigen buurt 'te druk' is. Dat heeft voornamelijk met verkeersoverlast te maken.

Dezelfde drie zaken eindigden in 2003 ook hoog op de ranglijst.



3.2. Verhuisgeneidheid

Om erachter te komen in hoeverre mensen verhuisgeneigd zijn, is hen in de enquête gevraagd of ze het plan hebben om binnen 5 jaar te verhuizen. Die 5 jaar is een arbitraire grens die er in feite op neer komt dat iedereen met concrete of vage verhuisplannen een min of meer bevestigend antwoord zal geven. Dat blijkt vooral bij de senioren: 55-plussers geven gemiddeld bijna net zo vaak aan te willen verhuizen als 55-minners, terwijl ze in de praktijk half zo vaak verhuizen. Senioren kijken kennelijk verder vooruit.

Niet alleen is het van belang om zicht te hebben op de huishoudens die de komende jaren willen verhuizen, ook is het nuttig om te weten hoeveel huishoudens er beslist niet willen verhuizen. Daarom is aan degenen die niet binnen 5 jaar willen verhuizen, gevraagd of ze dat ook niet willen als zich ineens een geschikt aanbod voordoet. Wie opnieuw nee zegt, wil voorlopig echt niet weg. De vraag naar verhuiscriteria is ook voorgelegd aan jongeren vanaf 18 jaar die nog thuis wonen. Zij zullen op enig moment als starter de woningmarkt betreden.

24% van de zittende huishoudens wil in de komende jaren verhuizen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in Sint-Michielsgestel wil 12% binnen 5 jaar verhuizen en eveneens 12% misschien. Samengenomen blijkt dus 24% van de huishoudens verhuiscriteria geneigd te zijn. Deze uitkomst is duidelijk hoger dan de 18% uit het vorige woonwensenonderzoek in 2003. Het komt er op neer dat grofweg zo'n 2.500 huishoudens (misschien) willen verhuizen. Net als de vorige keer gaf rond 60% van de ondervraagden aan beslist niet te willen verhuizen. 8% zwicht alleen als zich de ideale woning aandient.

Verhuiscriteria van zelfstandig wonende huishoudens	
Wil verhuizen binnen 5 jaar	12%
Wil misschien verhuizen binnen 5 jaar	12%
Wil alleen verhuizen bij een geschikt aanbod	8%
Wil niet verhuizen	60%
Weet het nog niet	8%
Totaal huishoudens	10.300

Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens					
	Zeker verhuizen	Misschien verhuizen	Alleen bij geschikt aanbod	Niet verhuizen	Totaal
Inkomen					
tot €1.850	11%	11%	4%	75%	3.800
€1.850-2.500	12%	12%	12%	64%	2.300
€2.500-3.000	12%	12%	16%	60%	1.700
vanaf €3.000	14%	14%	5%	68%	2.500
Aantal inkomens					
eenverdiener, alleenstaand	14%	10%	9%	68%	2.200
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	10%	12%	5%	72%	4.600
tweeverdieners	13%	13%	11%	64%	3.600
Leeftijd					
tot 30 jaar	38%	23%	10%	30%	400
30-54 jaar	11%	11%	11%	66%	5.100
55-64 jaar	10%	12%	3%	74%	2.100
65-74 jaar	10%	17%	9%	64%	1.600
75 jaar e.o.	10%	4%	2%	84%	1.100
Huishoudentype					
alleenstaand < 55 jaar	17%	10%	12%	61%	700
alleenstaand >= 55 jaar	10%	9%	5%	75%	1.400
meerpers. met kinderen < 55 jaar	10%	11%	9%	70%	3.800
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	18%	16%	18%	48%	1.000
meerpers. >= 55 jaar	11%	14%	5%	70%	3.400
Totaal	1.200	1.300	800	7.000	10.300

Jongeren en hogere inkomens meest verhuisgeneigd

Jongeren die nog aan het begin van hun wooncarrière staan, willen vaker verhuizen dan anderen: 38% geeft aan zeker te willen verhuizen binnen 5 jaar, 23% misschien. De verhuisgeneigdheid is het hoogst onder alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar.

20% à 25% van de senioren is eveneens (misschien) van plan om een ander huis te zoeken. Dat is niet opvallend veel minder dan bij de jongere leeftijdscategorieën. Vanaf 75 jaar is de verhuisgeneigdheid overigens wel een stuk lager.

Gelet op inkomenspositie valt op dat huishoudens met een hoog inkomen iets vaker aan verhuizen denken dan huishoudens met een benedenmodaal inkomen.

Verhuisgeneigdheid hoger bij bewoners van middelgrote rijtjeshuizen

Er zijn geen grote verschillen in verhuisgeneigdheid als gelet wordt op bouwwijze en grootte van de huidige woning. Wel geven bewoners van middelgrote rijtjeswoningen het minst vaak aan dat ze beslist niet willen verhuizen. Wie een twee-onder-één-kapwoning, een vrijstaande woning of een appartement bewoont, is daarentegen wat minder geneigd naar iets anders om te zien.

Veel potentiële verhuizers in middeldure koop

Huurders hebben even vaak een verhuiscens als woningbezitters. In de koopsector valt op dat bewoners van woningen tussen twee en drie ton twee maal zo vaak aan verhuizen denken als andere koopwoningbewoners. Slechts de helft van hen wil beslist niet verhuizen.

Zelfstandig wonende huishoudens naar huidige woonsituatie					
	Zeker verhuizen	Misschien verhuizen	Alleen bij geschikt aanbod	Niet verhuizen	Totaal
Bouwwijze					
vrijstaand/2-onder-1-kap	11%	12%	7%	71%	6.700
rijtje	14%	14%	13%	58%	3.000
gestapeld	13%	6%	0%	83%	600
Aantal kamers					
1-3 kamers	14%	8%	7%	72%	1.200
4-5 kamers	11%	14%	9%	65%	6.400
6 en meer kamers	12%	10%	5%	73%	2.800
Eigendomsverhouding					
huurwoning	14%	10%	8%	69%	2.100
koopwoning	11%	13%	8%	68%	8.300
Huurprijsklasse					
tot €339	10%	6%	0%	83%	400
€339-485	16%	12%	12%	60%	1.300
€485-615	12%	0%	0%	88%	200
meer dan €615	9%	13%	0%	78%	100
Waarde koopwoning					
tot €200.000	0%	25%	0%	75%	200
€200-300.000	23%	15%	11%	51%	2.400
€300-400.000	6%	12%	12%	71%	2.500
meer dan €400.000	6%	12%	3%	80%	3.200
Totaal	1.200	1.300	800	7.000	10.300

De helft van de thuiswonende jongeren wil een zelfstandige woning

Van de thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar die geënquêteerd zijn, wil 20% het ouderlijk huis voorlopig nog niet verlaten. 60% is dat wel van plan, van wie 80% een zelfstandige woning zoekt. Zij zullen als starter de woningmarkt betreden, deels als alleenstaande, deels samen met een ander.

Verhuiscens van thuiswonenden	
Zoekt binnen 5 jaar zelfstandige woonruimte	50%
Wil op kamers	12%
Wil niet verhuizen	21%
Weet het nog niet	18%
Aantal gezinnen met potentiële starters	800

Meer dan de helft van de verhuiscensgeneigden is actief woningzoekend

Niet alle verhuiscensgeneigden hebben al concrete verhuiscensplannen. Toch heeft een ruime meerderheid van 55% à 60% in het half jaar voorafgaand aan de enquête, zoekactiviteiten ontplooid. Meestal bleef dat beperkt tot het bekijken van advertenties in de krant of op internet. 15% van alle verhuiscensgeneigden heeft er echt werk van gemaakt, bijvoorbeeld door te reageren op advertenties en/of een makelaar in te schakelen of woonbonnen in te sturen.

Woningzoekacties	Doorstromers	Starters
Zoekactiviteiten		
Afgelopen half jaar actie ondernomen	54%	60%
Geen actie ondernomen	46%	40%
	100%	100%
Acties van actieve woningzoekenden		
Advertenties bekeken in krant of op internet	65%	61%
Gereageerd op advertenties in de krant	13%	11%
Gereageerd op aanbod op internet	4%	4%
Makelaar ingeschakeld	14%	9%
Woonbonnen ingestuurd	3%	2%
Anders	33%	35%

3.3. Verhuiscensmotieven

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

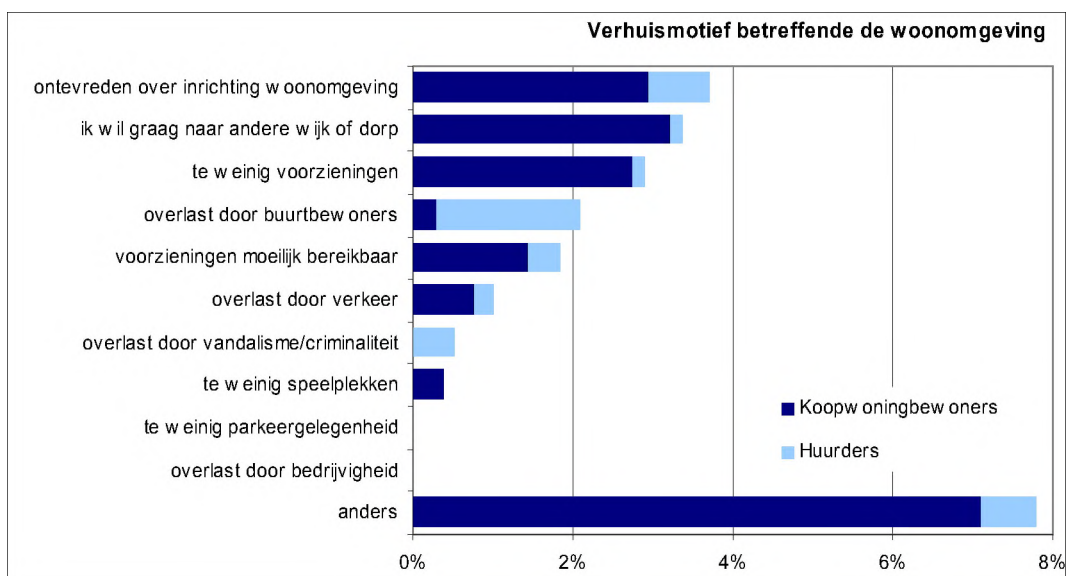
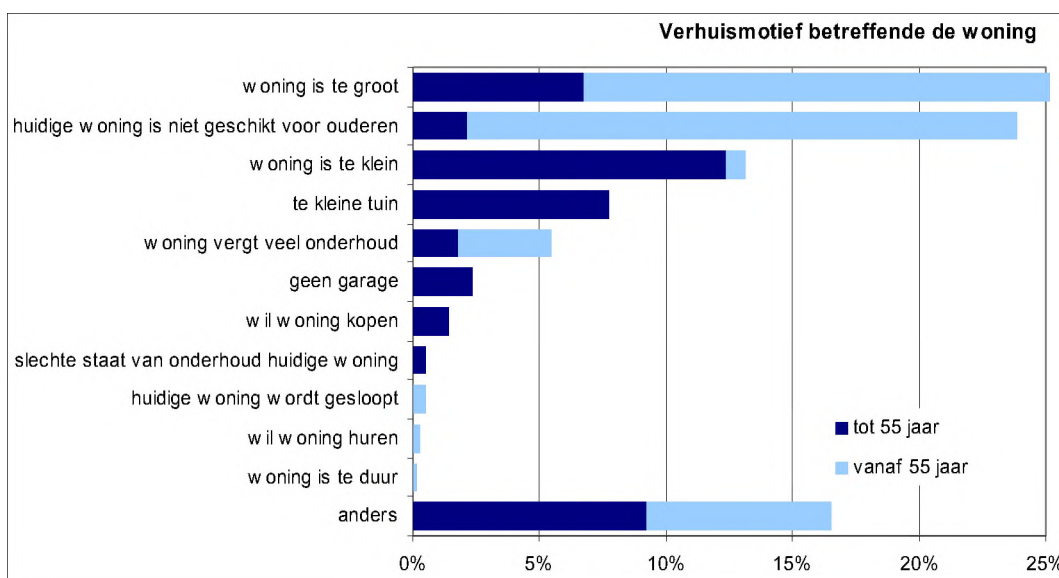
Meestal is de huidige woning reden om te verhuizen

Meer dan de helft van de verhuiscensgeneigden wil een andere woning omdat de huidige woning niet voldoet. Persoonlijke motieven geven de doorslag voor een kleine 40% van de potentiële verhuiscensers. Minder vaak is het de woonomgeving die cruciaal is voor de verhuiscensbeslissing. Evenals in 2003 noemen huurders iets vaker persoonlijke motieven dan koopwoningbewoners.

Reden om te willen verhuizen	Persoonlijk	Huidige woning	Huidige woon-omgeving	Totaal
Koopwoningbewoners	36%	57%	7%	2.000
Huurders	49%	47%	4%	500
Totaal	38%	55%	7%	2.500

Meeste verhuizingen vanwege grootte van de woning

De drie meest genoemde verhuisargumenten met betrekking tot de huidige woning zijn dezelfde als die in het onderzoek uit 2003 de topdrie vormden: de huidige woning is te groot, niet geschikt voor ouderen, of juist te klein. Een te kleine woning is eigenlijk alleen een probleem voor wie jonger is dan 55 jaar. Senioren vinden hun huis gauw te groot of ongeschikt om er tot op hoge leeftijd te wonen. Beide laatste argumenten zijn wel belangrijker geworden vergeleken met vier jaar geleden, ongetwijfeld als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing.



Inrichting woonomgeving en overlast door buurtbewoners zijn soms (mede) reden voor verhuizing
 Ontevredenheid over de inrichting daarvan is het meest gehoorde verhuismotief betreffende de woonomgeving. Vooral voor koopwoningbewoners is dit een (extra) argument om weg te gaan. Ook dat men simpelweg naar een andere omgeving in een andere wijk of dorp wil, scoort hoog. Opvallender is dat met name onder huurders 'overlast door buurtbewoners' het belangrijkste verhuismotief is waar het gaat om de woonomgeving.

3.4. Woonvoorkeuren van senioren

Met de toenemende vergrijzing is de huisvestingsproblematiek van senioren hoog op de beleidsagenda terechtgekomen. Geredeneerd vanuit het functioneren van de woningmarkt, zijn twee invalshoeken denkbaar. De ene is: senioren met een voorzieningenaanbod zover tegemoet komen dat ze zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. De andere is: senioren juist verleiden om te verhuizen uit hun vaak dure en (te) grote woningen door een aantrekkelijk woningaanbod te creëren. Dit onderzoek laat de ouderen zelf aan het woord.

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

Bijna 10% van de 55-plussers denkt om te moeten zien naar een aangepaste woonvorm als de gezondheid gaat afnemen. Ruim 90% wil dus zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis.

45% van de woningen heeft aanpassingen nodig, 40% is nu al geschikt

40% van de senioren acht de huidige woning geschikt om er tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. 45% denkt dat dat lukt zodra er aanpassingen aan die woning gepleegd worden. 15% gaat er van uit te moeten verhuizen naar een meer geschikte woning.

Verhuizen soms eerder een kwestie van moeten dan van willen

Meer dan 20% van de 55-plussers toont zich verhuiscgenigd. Dat percentage is het hoogst voor de groep van 65-74 jaar en neemt daarboven weer af. Hiervoor bleek dat 15% denkt naar een geschikte woning te moeten verhuizen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Beide groepen overlappen elkaar deels. Het lijkt er dus op dat voor een meerderheid van de senioren de verhuiscwens wordt ingegeven door noodzaak.

Woonvoorkeuren van senioren				
	55-64 jr	65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Woonvoorkeur indien gezondheid afneemt				
aangepaste woonvorm met meer zorg	4%	6%	16%	400
zolang mogelijk zelfstandig evt. met zorg thuis	96%	94%	84%	4.400
<ul style="list-style-type: none"> • kan in huidige woning blijven wonen • kan in huidige woning blijven na aanpassingen • moet verhuizen naar geschikte woning 	(30%) (55%) (11%)	(40%) (39%) (15%)	(55%) (20%) (9%)	(1.900) (2.000) (600)
	100%	100%	100%	
Verhuiscgenigheid				
wil (misschien) binnen 5 jaar verhuizen	22%	28%	14%	1.100
wil niet verhuizen	78%	72%	86%	3.700
	100%	100%	100%	
Totaal	2.100	1.600	1.100	4.800

3.5. Aankoop van de eigen huurwoning

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

Zoals gezegd zijn er vrij weinig betaalbare koopwoningen meer in Sint-Michielsgestel. Het wekt dan ook geen verbazing dat er belangstelling is van huurders om hun huidige woning tegen marktprijs te kopen. Deze marktprijs ligt merendeels in het betaalbare segment.

800 huurders willen hun huidige woning (misschien) kopen

De interesse van huurders in aankoop van hun woning is bijzonder hoog in Sint-Michielsgestel, ook in vergelijking met andere gemeenten in de regio. 24% van de huurwoningbewoners wil zeker kopen en 17% misschien, samen 41%. In 2003 was dat nog 36%. Sindsdien zijn er meer dan 100 corporatie- en particuliere huurwoningen daadwerkelijk verkocht. Toch is de belangstelling nog steeds enorm.

Het meest koopbereid zijn uiteraard degenen die jonger zijn dan 55 jaar, vooral als ze een inkomen hebben vanaf modaal. Bijzonder opvallend is de grote interesse van alleenstaanden.

Wie zijn huurwoning wil kopen, wil meestal niet verhuizen

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

Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning: huishoudenskenmerken				
	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Leeftijd				
tot 30 jaar	72%	0%	28%	100
30-54 jaar	48%	32%	19%	800
55-64 jaar	10%	13%	77%	400
65-74 jaar	3%	1%	96%	400
75 jaar e.o.	0%	0%	100%	400
Huishoudentype				
alleenstaand < 55 jaar	62%	29%	8%	300
alleenstaand >= 55 jaar	2%	5%	93%	600
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	57%	22%	21%	500
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	6%	51%	43%	200
meerpersoons >= 55 jaar	5%	1%	94%	500
Inkomen				
tot €1.850	18%	16%	66%	1.500
€1.850-3.000	34%	33%	33%	500
vanaf €3.000	100%	0%	0%	-
Verhuiscategorie				
verhuiscategorie	32%	8%	59%	500
niet-verhuiscategorie	22%	19%	59%	1.600
Totaal	24%	17%	59%	100%
	500	300	1.200	2.100

Middelgrote rijtjeswoningen populair

Eengezinswoningen, en dan vooral rijtjeswoningen met 4 of 5 kamers en een huur vanaf ca. € 400, zijn het meest gewild door huurders die hun huis willen kopen. Appartementen zijn nauwelijks in trek.

Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning: woningkenmerken				
	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	49%	0%	51%	200
rijtje	24%	28%	48%	1.300
gestapeld	7%	0%	93%	500
Aantal kamers				
1-3 kamers	9%	13%	78%	700
4-5 kamers	36%	20%	44%	1.100
6+ kamers	0%	0%	100%	300
Huurprijsklasse				
tot €339	0%	35%	65%	400
€339-485	32%	19%	50%	1.300
€485-615	0%	40%	60%	200
vanaf €615	44%	0%	56%	100
Totaal	24%	17%	59%	100%
	500	300	1.200	2.100

4. Gewenste woning en woonomgeving

Uit de enquête komt naar voren dat 24% van de zelfstandig wonende huishoudens in Sint-Michielsgestel (misschien) binnen 5 jaar wil verhuizen. Dat zijn dus zo'n 2.500 potentiële doorstromers, waarvan 1.400 jonger dan 55 jaar en 1.100 senioren.

Verder telt Sint-Michielsgestel 1.600 huishoudens met thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar. Uit de enquête blijkt dat in 50% van deze huishoudens binnen 5 jaar een jongere op zoek gaat naar een woning. Dat betekent 800 potentiële starters op de woningmarkt.

4.1. Huurwoning of koopwoning

Tweederde van de doorstromers zoekt een koopwoning

Een derde van de potentiële doorstromers wenst een huurwoning, tweederde een koopwoning. Ter vergelijking: in de afgelopen jaren is 30% van de doorstromers verhuisd naar een huur- en 70% naar een koopwoning.

Huishoudens met een netto inkomen tot € 1.850 zoeken vaker een huurwoning, daarboven gaat de voorkeur meestal uit naar een koopwoning. Bij inkomens vanaf € 2.500 komt huren nauwelijks meer ter sprake.

Woonwensen van doorstromers			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
tot €1.850	64%	36%	800
€1.850-2.500	30%	70%	600
€2.500-3.000	19%	81%	400
vanaf €3.000	7%	93%	700
Leeftijd			
tot 30 jaar	0%	100%	200
30-54 jaar	13%	87%	1.200
55-64 jaar	41%	59%	500
65-74 jaar	62%	38%	400
75 jaar e.o.	77%	23%	200
Huishoudenstype			
alleenstaand < 55 jaar	20%	80%	200
alleenstaand >= 55 jaar	74%	26%	300
meerpers. met kinderen < 55 jaar	8%	92%	800
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	25%	75%	300
meerpers. >= 55 jaar	51%	49%	900
Huidige woning			
huurwoning	65%	35%	500
koopwoning	25%	75%	2.000
Totaal	33%	67%	100%
	800	1.700	2.500

Boven de 65 jaar liever een huurwoning

De jongste leeftijdsgroep tot 30 jaar is sterk ondervertegenwoordigd in het onderzoek. Van hen geeft niemand aan liever te willen huren dan kopen, maar dat is onwaarschijnlijk. In het vorige onderzoek zei 10% een huurwoning te zoeken. Bovendien verhuisde in de jaren 2003-2006 20% van de doorstromers in deze leeftijdsgroep naar een huurwoning.

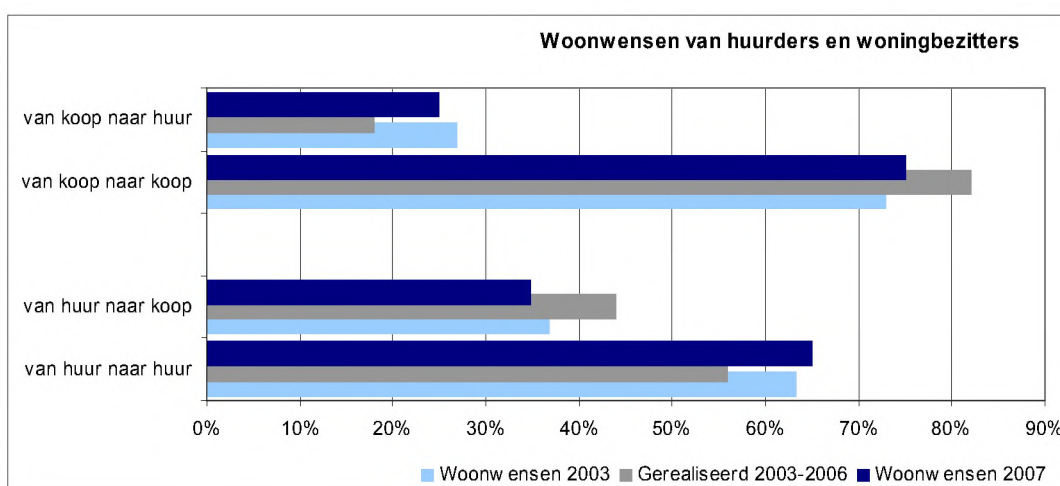
De leeftijdsgroep van 30-54 jaar is zeer sterk geïnteresseerd op de koopsector: Ruim 85% wil kopen, gelijk aan het percentage uit het vorige onderzoek. Het werkelijke verhuisgedrag liet zien dat inderdaad 85% naar een koopwoning vertrok.

Net als in 2003 kiezen senioren vaker voor een huurwoning dan voor een koopwoning. Dat geldt voor alleenstaanden nog sterker dan voor meerpersoonshuishoudens. 60% van de verhuisgeneigde 55-plussers wil het liefst huren. Uit de verhuisanalyse van de afgelopen periode blijkt dat 55% van de oudere meerpersoonshuishoudens naar een huurwoning verhuisd is.

Tegen de trend in zit er geen vooruitgang in de doorstroming van huur naar koop

Van de huurders met verhuisplannen wenst tweederde opnieuw een huurwoning en een derde overweegt de overstap naar de koopsector. Dat is iets minder dan uit het onderzoek in 2003 naar voren kwam, en veel minder dan het gemiddelde in de regio. De trend in de meeste gemeenten in de regio Waalboss c.a. is juist dat steeds meer huurders een koopwoning wensen.¹ Toch heeft in de afgelopen vier jaar ca. 45% van de verhuisde huurders uit Sint-Michielsgestel een koopwoning betrokken. Er blijkt dus een verschil tussen de gemeten woonwensen en het werkelijke verhuisgedrag. Een deel van de verklaring voor dit verschil kan zijn dat huurwoningzoekenden minder snel slagen dan koopwoningzoekenden, zodat deze laatsten vaker aan bod komen.

Van de woningbezitters denkt 25% er aan om zijn huis te verkopen en te gaan huren. Deze groep bestaat vooral uit senioren. Het werkelijke verhuisgedrag laat een iets lager percentage zien.



60% van de starters zoekt een koopwoning, 40% een huurwoning

In 2003 wenste nog tweederde van de potentiële starters een huurwoning, nu is dat gedaald naar ca. 40%. In de afgelopen jaren heeft eveneens 40% van de starters daadwerkelijk een huurwoning betrokken.

Een toename van het percentage starters dat een woning koopt, zou inderdaad passen in een trend die landelijk wordt waargenomen. Overigens zal een deel van de starters in het onderzoek de kansen om een betaalbare koopwoning te vinden, te optimistisch inschatten.

¹ Dat komt ook naar voren uit de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006 door het ministerie van VROM: 45% van de huurders met verhuisplannen in de Waalboss-regio wenst een koopwoning. Het vorige Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2002 van VROM kwam uit op 30%.

Woonwensen van starters			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
tot €1.850	46%	54%	600
€1.850-2.500	68%	32%	100
vanaf €2.500	0%	100%	100
Leeftijd			
tot 30 jaar	41%	59%	700
30-54 jaar	40%	60%	100
Huishoudenstype			
alleenstaand	58%	42%	300
meerpersoonshuishouden	29%	71%	500
Totaal	41%	59%	100%
	300	500	800

4.2. Gewenste prijsklasse

Bijna 60% van de huurwoningzoekende doorstromers zoekt een betaalbare huurwoning

Een kleine 60% van de doorstromers die een huurwoning zoeken, wil daarvoor niet meer dan € 485 betalen. Bij netto inkomens tot € 1.850 is dat percentage een stuk hoger. Huishoudens met een inkomen boven € 1.850 zijn vaak bereid meer te betalen.

Opvallend is dat woningen met een huur boven € 615 voornamelijk gevraagd worden door senioren. Dat is tevens de categorie die nu nog een koopwoning bezit.

Gewenste huurprijsklasse	tot €339	€339-485	€485-615	meer dan €615	Totaal
Doorstromers					
Inkomen					
tot €1.850	25%	54%	21%	0%	100%
€1.850-3.000	4%	34%	54%	8%	100%
vanaf €3.000	0%	12%	29%	59%	100%
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	0%	0%	100%	0%	100%
alleenstaand >= 55 jaar	29%	53%	12%	6%	100%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	6%	39%	55%	0%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	0%	82%	18%	0%	100%
meerpers. >= 55 jaar	19%	36%	25%	20%	100%
Huidige woning					
huurwoning	18%	48%	33%	2%	100%
koopwoning	12%	37%	33%	19%	100%
Totaal	15%	42%	33%	10%	100%
Starters					
Inkomen					
tot €1.850	57%	37%	0%	6%	100%
vanaf €1.850	0%	60%	40%	0%	100%
Huishoudenstype					
alleenstaand	58%	33%	0%	8%	100%
meerpersoonshuishouden	17%	67%	17%	0%	100%
Totaal	52%	38%	5%	5%	100%

Ook starters wensen meestal een huurwoning in het betaalbare segment

De helft van de starters die een huurwoning wensen, heeft daar hooguit € 339 per maand voor over. Slechts 10% geeft aan meer dan € 485 te willen betalen.

Tweederde van de doorstromers naar een koopwoning zoekt een huis boven de € 300.000

De vraag van doorstromers naar een koopwoning komt voor niet meer dan 10% van huurders en voor 90% van degenen die al een koopwoning hebben.

Van de huurders beperkt meer dan 80% zich tot prijsklassen onder de € 300.000. Weinigen zoeken een huis van meer dan € 400.000.

Wie al een koopwoning bezit, wil er meestal op vooruit gaan. Dus is er in deze categorie potentiële doorstromers grote vraag naar dure woningen: drie van de vier willen meer dan € 300.000 betalen en 40% zelfs meer dan € 400.000. De vraag naar duurere koopwoningen komt voornamelijk van meerpersoonshuishoudens. Alleenstaanden geven meestal de voorkeur aan meer betaalbare woningen.

Meer dan de helft van de starters naar een koopwoning zoekt in het segment tot € 200.000

Zoals te verwachten is voor de meeste starters een dure koopwoning niet weggelegd. Ca. 55% moet het dan ook hebben van het aanbod van woningen beneden de € 200.000. De rest van de starters hoopt te slagen in de prijsklasse van € 200-300.000.

Gewenste koopsomklasse	tot	€200-	€300-	meer dan	Totaal
	€200.000	300.000	400.000	€400.000	
Doorstromers					
Inkomen					
tot €1.850	21%	47%	31%	0%	100%
€1.850-3.000	0%	39%	40%	21%	100%
vanaf €3.000	0%	13%	21%	66%	100%
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	15%	43%	28%	13%	100%
alleenstaand >= 55 jaar ²⁾	-	-	-	-	100%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	2%	17%	27%	54%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	0%	38%	36%	27%	100%
meerpers. >= 55 jaar	2%	30%	40%	27%	100%
Huidige woning					
huurwoning	23%	52%	18%	7%	100%
koopwoning	1%	26%	32%	41%	100%
Totaal	3%	29%	30%	37%	100%
Starters					
Inkomen					
tot €1.850	80%	20%	0%	0%	100%
vanaf €1.850	22%	78%	0%	0%	100%
Huishoudenstype					
alleenstaand	75%	25%	0%	0%	100%
meerpersoonshuishouden	44%	56%	0%	0%	100%
Totaal	56%	44%	0%	0%	100%

² Te gering aantal respondenten

4.3. Gewenst woningtype

Vraag van doorstromers gecentreerd rond middelgrote eengezins en kleine appartementen

Gelet op woningtype en grootte zijn de diverse wensenpatronen van doorstromers met name gericht op twee segmenten: (middel)grote eengezinswoningen en kleine appartementen. De eengezinswoningen worden vooral gevraagd door meerpersoonshuishoudens onder de 55 jaar met een bovenmodaal inkomen. Appartementen met hooguit 3 kamers zijn gewild bij senioren en/of huishoudens met een smalle beurs³. Opvallend is de buitengewoon grote vraag naar een eengezinswoning met 4 à 5 kamers van de kant van alleenstaanden jonger dan 55 jaar.

Gewenst woningtype	Eengezins			Meergezins		Totaal
	1-3 kam	4-5 kam	6+ kam	1-3 kam	4-5 kam	
Doorstromers						
Inkomen						
tot €1.850	46%	25%	0%	28%	1%	100%
€1.850-3.000	18%	50%	7%	21%	3%	100%
vanaf €3.000	13%	47%	26%	8%	7%	100%
Huishoudenstype						
alleenstaand < 55 jaar	13%	73%	0%	0%	14%	100%
alleenstaand >= 55 jaar	53%	5%	0%	42%	0%	100%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	7%	60%	26%	6%	1%	100%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	17%	70%	6%	7%	0%	100%
meerpers. >= 55 jaar	41%	13%	1%	40%	5%	100%
Huidige woning						
eengezinswoning	24%	42%	11%	20%	3%	100%
meergezinswoning	41%	41%	0%	18%	0%	100%
Totaal	25%	41%	10%	21%	3%	100%
Starters						
Inkomen						
tot €1.850	44%	16%	0%	39%	1%	100%
vanaf €1.850	20%	55%	0%	19%	7%	100%
Huishoudenstype						
alleenstaand	42%	8%	0%	50%	0%	100%
meerpersoonshuishouden	38%	36%	0%	23%	3%	100%
Totaal	38%	24%	0%	36%	2%	100%

Keus van starters voor appartementenjes voornamelijk bepaald door betaalbaarheid

Veel starters oriënteren zich op kleine appartementen, vooral als ze alleenstaand zijn en/of een benedenmodaal inkomen hebben. Wie meer verdient, wil al gauw grondgebonden wonen, liefst met vier tot 5 kamers. Daarbij helpt het enorm als ze met z'n tweeën zijn.

Rijjeswoningen en appartementen

Als het gaat om de bouwwijze dan wil ca. 40% van de starters een appartement en eveneens ca. 40% een gewone rijtjeswoning. Ook bij doorstromers onder de 55 jaar zijn rijtjeswoningen gewild, al kiest meer dan de helft van hen voor een twee-onder-één-kap of een vrijstaande woning. Onder senioren is naast het appartement ook de benedenwoning populair.

³ Het begrip 'benedenwoning' blijkt door geëquiverende vaak geassocieerd te zijn met laagbouw seniorenwoningen. Om deze reden wordt in dit onderzoek de benedenwoning voor senioren in eerste instantie tot de grondgebonden woningen gerekend, hoewel het gebruikelijk is om hieronder de benedenverdieping in gestapelde bouw te verstaan.

Gewenste bouwwijze	Doorstromers		Starters
	tot 55 jaar	vanaf 55 jaar	
Bouwwijze			
vrijstaand	37%	11%	10%
2-onder-1 kap	18%	1%	4%
rijtje	19%	3%	41%
hoekwoning	8%	0%	6%
benedenwoning	9%	39%	0%
appartement	8%	45%	38%
	100%	100%	100%
Bestaand/nieuw			
nieuwbouw	30%	39%	24%
bestaande bouw	19%	10%	21%
geen voorkeur	51%	51%	55%
	100%	100%	100%

Sterke voorkeur van doorstromers voor nieuwbouw

Ongeveer de helft van de starters en doorstromers heeft geen uitgesproken voorkeur voor een bestaande of een nieuwe woning. Starters die wel een voorkeur hebben, kiezen ongeveer even vaak voor hetzij bestaande bouw, hetzij nieuwbouw. Maar doorstromers met een voorkeur kiezen in ruime meerderheid voor nieuwbouw. Vooral senioren willen graag een nieuwe woning.

4.4. Particulier opdrachtgeverschap

Belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap iets toegenomen

60% van degenen die een nieuwbouw koopwoning wensen, heeft belangstelling voor zelfbouw op een kavel. Dat is net zo veel als uit het vorige woonwensenonderzoek naar voren kwam. De interesse om samen met een groep anderen als opdrachtgever fungeren, is iets toegenomen ten koste van het alleen bouwen.

Kopers van nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap	
Wil alleen op een kavel bouwen	40%
Wil samen met een groep anderen een bouwen	17%
Geen belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap	42%
	100%

4.5. Wensen van senioren

Voorkeur voor grondgebonden woningen

Senioren oriënteren zich iets meer op de huur- dan op de koopsector: 55% wenst een huurwoning, 45% een koopwoning. 40% van hen heeft een uitgesproken voorkeur voor een appartement. Dat geldt zowel voor de huur- als voor de koopwoningzoekenden. Dit betreft overigens een minimumvariant. Immers, als degenen die een benedenwoning wensen, daarbij een appartement op de begane grond voor ogen hebben, dan verschuift de vraag van grondgebonden naar gestapelde woningtypen.

Woonwensen van senioren				
	55-64 jr	65-74 jr	75 jr e.o.	Totaal
Eigendom en type				
huur grondgebonden	24%	37%	33%	300
huur gestapeld	17%	25%	44%	300
koop grondgebonden	38%	24%	8%	300
koop gestapeld	21%	14%	14%	200
	100%	100%	100%	
Toegankelijkheid woning				
toegang gelijkvloers, vertrekken gelijkvloers	83%	94%	100%	1.000
toegang en/of vertrekken ongelijkvloers	17%	6%	0%	100
	100%	100%	100%	
Wonen en zorg				
specifieke seniorenwoning met zorgvoorzieningen	16%	33%	64%	300
specifieke seniorenwoning zonder zorgvoorzieningen	32%	40%	31%	400
geen specifieke seniorenwoning	53%	27%	5%	400
	100%	100%	100%	
Totaal	500	400	200	1.100

Vraag richt zich voornamelijk op goed toegankelijke, gelijkvloerse woningen

90% van de woningen die ouderen vragen, moet toegankelijk zijn zonder te hoeven traplopen en bovendien moeten woonkamer, badkamer en minstens een slaapkamer op dezelfde etage liggen. Dit percentage stijgt met de leeftijd.

Tweederde zoekt een specifieke seniorenwoning, de helft met en de helft zonder zorgaanbod

Van de jongste groep senioren (tot 65 jaar) zoekt de helft niet echt een specifieke seniorenwoning. Er zijn er zelfs die nog een laatste stap willen zetten in de opgaande lijn van hun wooncarrière. Maar met toename van de leeftijd groeit de vraag naar seniorenwoningen. 95% van alle 75-plussers wil zo'n woning. En van hen wil tweederde dat daaraan een zorgaanbod gekoppeld is.

4.6. Gewenste woonlocatie

Bijna de helft van de senioren wil in het centrum wonen

70% tot 90% van de potentiële doorstromers en ca. 60% van de starters heeft een voorkeur voor een bepaald woonmilieu. Zo woont 45% van de 55-plussers het liefst in het centrum van de woonplaats. Nog eens 30% neemt genoegen met hooguit een kwartiertje lopen naar het centrum. Maar ook voor starters is het centrum of de directe omgeving een aantrekkelijke woonlocatie. Dat ligt anders bij veel doorstromers onder de 55 jaar. Voor zover ze een voorkeur hebben, willen ze óf in de nabijheid van het centrum wonen maar niet er in, óf verderaf en dan met name aan de (groene) rand van de woonplaats.

Eén op de vijf doorstromers wil naar een nieuwbouwuurt verhuizen

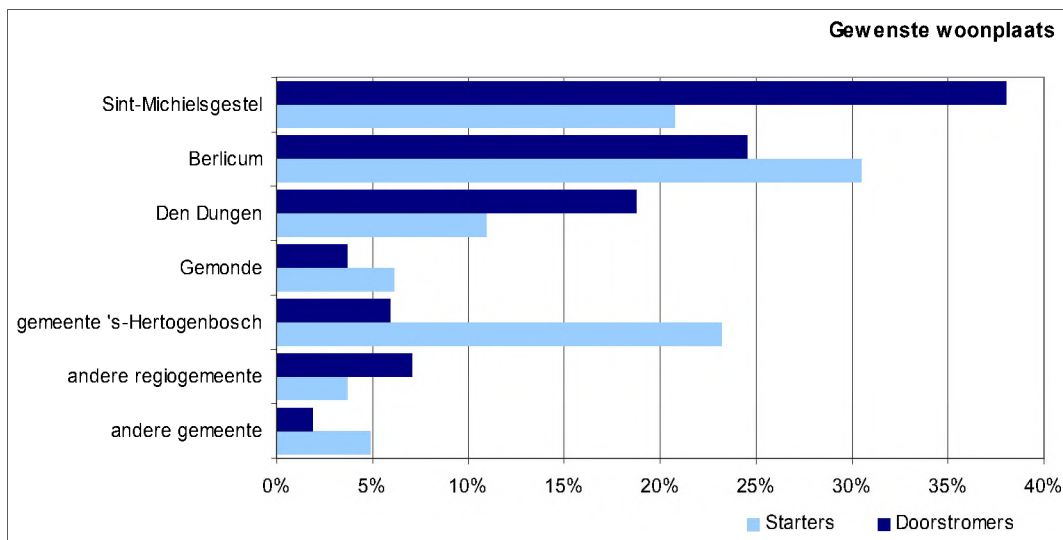
Onder doorstromers bestaan er weinig uitgesproken voorkeuren voor de bouwperiode van de buurt waar ze zouden willen wonen. Meer dan 60% heeft niet eens een voorkeur. Doorstromers onder de 55 jaar die dat wel hebben, willen het liefst naar een nieuwbouwuurt verhuizen, of juist naar een vooroorlogse buurt. Senioren geven de voorkeur aan een recente bestaande buurt of een nieuwbouwuurt.

Gewenst woonmilieu	Doorstromers		Starters
	tot 55 jaar	vanaf 55 jaar	
Ligging			
in het centrum	12%	45%	17%
< 15 min. lopen van centrum	24%	28%	27%
> 15 min. lopen van centrum	11%	5%	3%
aan rand van woonplaats	18%	6%	8%
in het landelijk gebied	8%	3%	3%
geen voorkeur	27%	13%	43%
	100%	100%	100%
Bebouwingstype buurt			
vooral laagbouw	38%	16%	18%
vooral etagebouw	0%	2%	4%
gemengd laagbouw/etagebouw	17%	22%	13%
geen voorkeur	45%	60%	65%
	100%	100%	100%
Bouwperiode buurt			
voor 1945	11%	1%	-
1945 t/m 1959	3%	1%	-
1960 t/m 1989	9%	3%	-
vanaf 1990	7%	13%	-
nieuwbouwbuilt	13%	11%	-
geen voorkeur	58%	71%	-
	100%	100%	-

Een derde van de starters en 15% van de doorstromers wil uit Sint-Michielsgestel vertrekken

De meeste potentiële doorstromers en starters hebben wel een concreet idee over waar ze willen wonen. Zo blijkt dat 85% van de doorstromers en tweederde van de starters het liefst in de gemeente Sint-Michielsgestel wil blijven. De rest denkt de gemeente te verlaten, deels naar een andere gemeente in de regio, deels naar elders in Nederland. Opvallend is dat van de starters bijna een kwart een woning zoekt in 's-Hertogenbosch

Voor de starters die weg willen, speelt soms de situatie op de woningmarkt een rol. Desgevraagd geeft 30% van hen aan te zullen vertrekken omdat er te weinig geschikte woonruimte is of vanwege de woonomgeving. 40% doet dat vanwege studie, werk of omdat de partner ergens anders woont.



5. Vraag en aanbod

Uit het Woonwensenonderzoek 2003 kwam het wensenpatroon naar voren van drie categorieën verhuisgeneigde huishoudens: doorstromers onder de 55 jaar, doorstromers vanaf 55 jaar en starters. Sindsdien zijn velen inderdaad verhuisd. In het kader van de regionale Woningmarktmonitor zijn deze verhuizingen geanalyseerd.

Nu, met het wensenpatroon uit het huidige Woonwensenonderzoek 2007 in de hand, is het mogelijk een vergelijking te maken tussen beide onderzoeken en het werkelijke verhuisgedrag in de tussentijdse periode. Hierdoor is het mogelijk om knelpunten op de woningmarkt op het spoor te komen. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

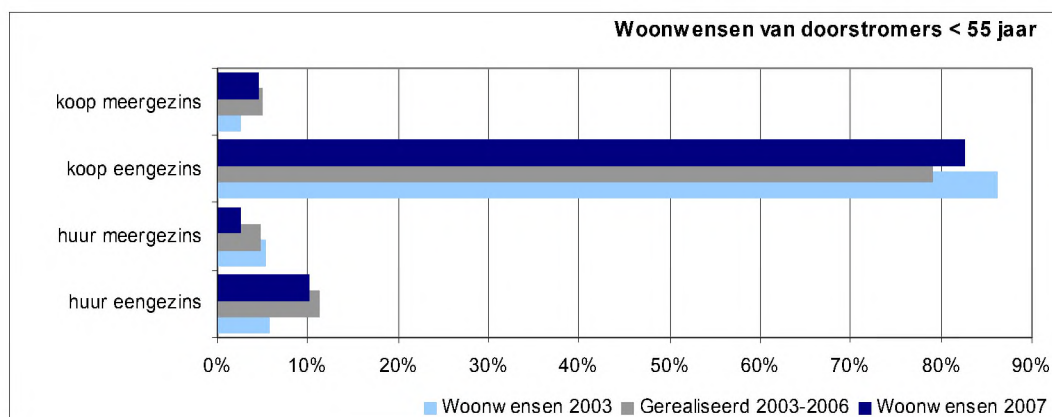
5.1. Doorstromers tot 55 jaar

Wensenpatroon toont weinig verandering

Doorstromers jonger dan 55 jaar die in de afgelopen periode verhuisd zijn, hebben in belangrijke mate hun woonwensen kunnen realiseren. Zo wenste ruim 10% een huurwoning en een kleine 90% een koopwoning. Dat is gelukt, evenals de verdeling daarvan over grondgebonden en gestapelde woningcategorieën. Deze doorstromers hebben niet allemaal in Sint-Michielsgestel een woning gevonden: 30% verhuisde naar een andere gemeente in de regio, waarvan bijna de helft naar 's-Hertogenbosch. Tegenover dit vertrek staat de vestiging in Sint-Michielsgestel van doorstromers vanuit de regio: in aantal kwamen er 70% meer binnen dan er vertrokken. Van hen kwam tweederde uit 's-Hertogenbosch.

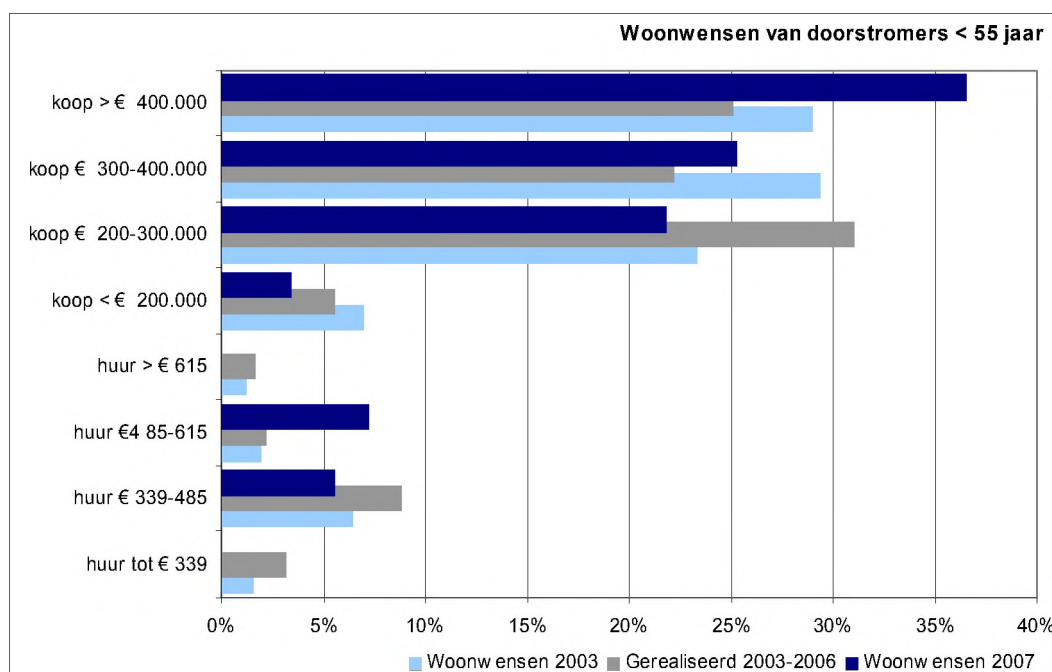
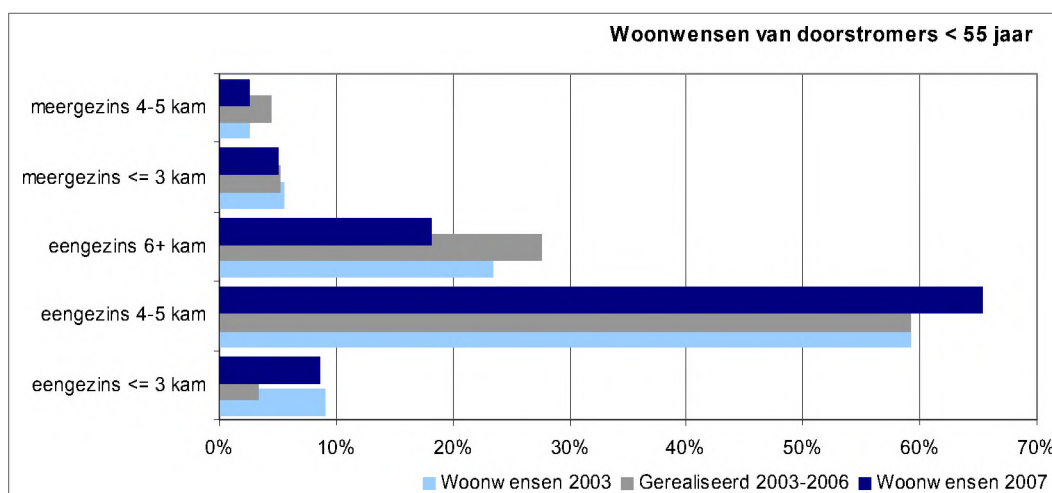
De verhuisanalyse over de jaren 2003 t/m 2006 laat verschillen zien tussen de categorieën doorstromers. Zo blijkt dat van degenen die naar een eengezins huur- of koopwoning verhuisden, 75% geslaagd is in Sint-Michielsgestel zelf. Maar van de verhuizers naar een huurappartement is 60% naar een andere gemeente vertrokken en van degenen die een koopappartement betrokken, zelfs 80%.

Het huidige onderzoek laat zien dat er niet veel veranderd is in de voorkeuren van doorstromers onder de 55 jaar ten opzichte van vier jaar geleden. Hierbij moet wel aangetekend worden dat de vraag naar huurwoningen mede afhankelijk is van de woonwensen van jonge hoofdbewoners, een groep die ondervertegenwoordigd is in de enquête. Een enkele respondent meer of minder heeft daardoor grote invloed op de uitkomsten van het onderzoek.



Vraag naar grote eengezinswoningen licht afgenomen

Gelet op bouwwijze en grootte van de woning blijkt dat er in de afgelopen jaren iets minder verhuisd is naar kleine eengezinswoningen dan verwacht mocht worden op grond van het vorige woonwensenonderzoek. Het nieuwe onderzoek laat zien dat de vraag naar dergelijke woningen ongewijzigd is. Wel is er een kleine verschuiving in de vraag van grote naar middelgrote eengezinswoningen.



Vraag verschuift naar duurdere woningcategorieën

De vraag naar huurwoningen in het segment € 485-615 lijkt flink toegenomen te zijn ten opzichte van het vorige onderzoek. Maar even nadrukkelijk als voorheen concentreert de vraag van doorstromers tot 55 jaar zich op de koopsector. Bovendien is binnen de koopsector de vraag naar

woningen in het duurste segment toegenomen en die naar minder dure woningen afgenomen ⁴. Hierbij moet er wel weer op gewezen worden dat het betaalbare segment mogelijk ten onrechte te weinig accent krijgt door de relatieve ondervertegenwoordiging van jongeren in het onderzoek.

5.2. Doorstromers vanaf 55 jaar

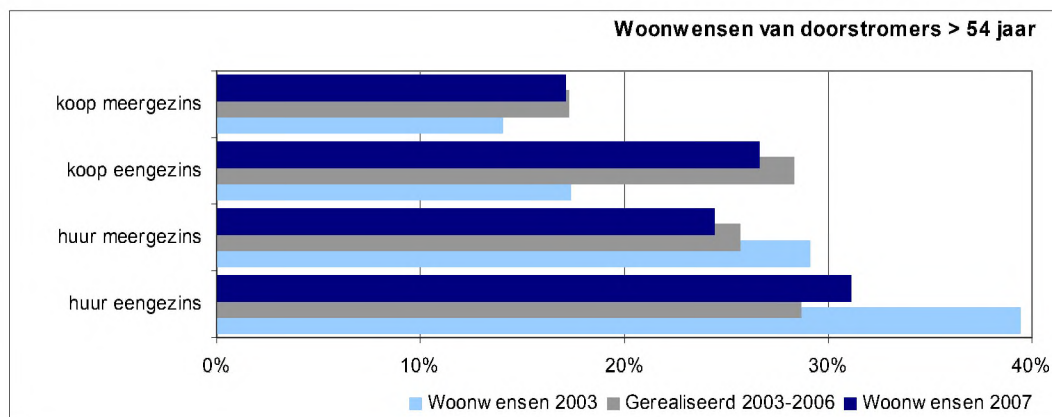
Belangstelling voor een koopwoning neemt toe

Analyse van het werkelijke verhuisgedrag in de afgelopen jaren laat zien dat er relatief veel meer senioren verhuisd zijn naar een koopappartement of een grondgebonden koopwoning dan op grond van het vorige woonwensenonderzoek verwacht mocht worden.

Het huidige onderzoek bevestigt inderdaad de toegenomen belangstelling voor de koopsector. De vraag naar huurwoningen is navenant afgenomen. Maar de verdeling van de vraag over grondgebonden en gestapelde woningtypen is ongewijzigd gebleven.

Overigens geeft 35% van de senioren een voorkeur aan voor een benedenwoning, voor 80% in de huursector. Sommigen van hen zullen een laagbouw seniorenwoning op het oog hebben, anderen een woning in gestapelde bouw. Naarmate men vaker expliciet kiest voor een appartement, verschuift de vraag van grondgebonden naar gestapelde woningtypen.

Ook van de ouderen uit Sint-Michielsgestel die de afgelopen jaren verhuisden is 30% naar een andere regiogemeente vertrokken, in twee van de drie gevallen naar 's-Hertogenbosch. Van de verhuizers naar een huurappartement heeft bijna 40% de gemeente verlaten, van de verhuizers naar een koopappartement zelfs 55%.

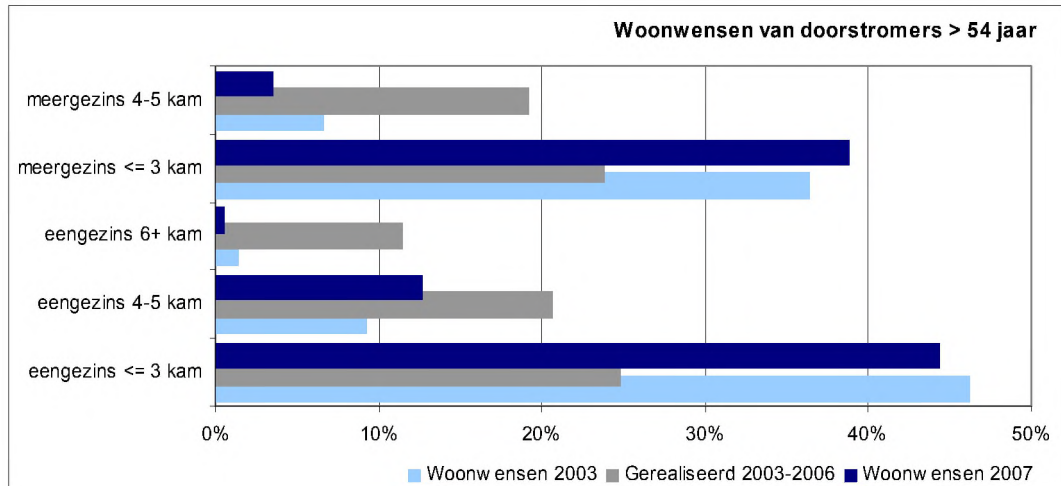


Vraag concentreert zich op kleine woningen

In de afgelopen vier jaar is de helft van de senioren verhuisd naar een (middel)grote een- of meergezinswoning en de andere helft naar een kleine woning. Net als in 2003 laat het nieuwe woonwensenonderzoek zien dat maar liefst 85% van de oudere huishoudens een voorkeur heeft voor een kleine woning, meestal met drie kamers. Vanwege de beschikbaarheid accepteren

⁴ Bij het Woonwensenonderzoek 2007 zijn voor koopwoningen dezelfde prijsklassen gehanteerd als bij het onderzoek in 2003. De cijfers uit 2003 zijn niet aangepast voor de prijsstijging sindsdien in de koopsector. Bij vergelijking met de uitkomsten van het vorige onderzoek, moet hiermee rekening gehouden worden. Volgens de Woningwaardeindex van het Kadaster bedroeg de prijsstijging tussen 2003 en 2007 gemiddeld 22% in Noord-Brabant. De cijfers van de verhuizingen 2003 t/m 2006 zijn wel van jaar tot jaar gecorrigeerd voor deze prijsstijging en dus volledig vergelijkbaar met de uitkomsten van het huidige onderzoek.

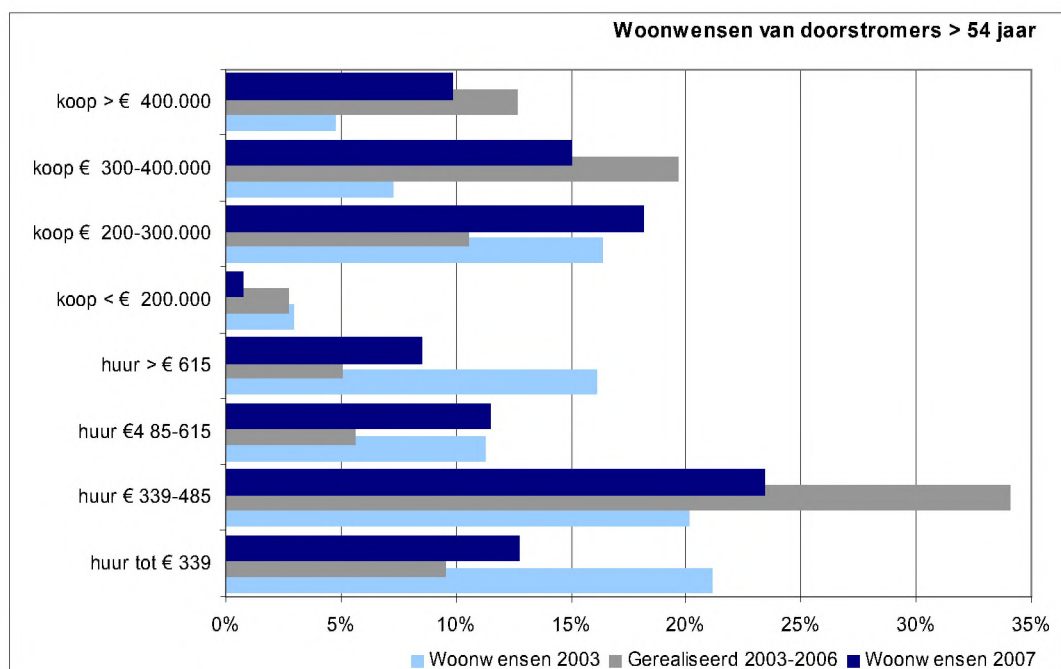
sommigen kennelijk een grotere woning dan men aanvankelijk wenste. Dat geldt speciaal voor wie een kleine koopwoning zoekt, grondgebonden of gestapeld. Vier jaar terug wilde 20% van de senioren zo'n woning, nu is dat 30%. Maar in de tussentijd is slechts 4% van de ouderen geslaagd.



Vraag naar duurdere huurwoningen groter dan aanbod

Onder senioren is de vraag naar koopwoningen toegenomen, zo bleek hiervoor. Toch zijn de woonwensen niet veel veranderd sinds 2003 als het gaat om de verdeling van de vraag over de verschillende prijsklassen. Dat geldt zeker als rekening wordt gehouden met de prijsontwikkeling sindsdien.

Maar in de huursector is wel een verschuiving opgetreden in de vraag van de goedkoopste prijsklasse naar iets duurdere. Bovendien blijkt uit de verhuisanalyse dat men vaker verhuisde naar een woning onder de € 485 dan men wenste, en minder vaak naar een duurdere woning.

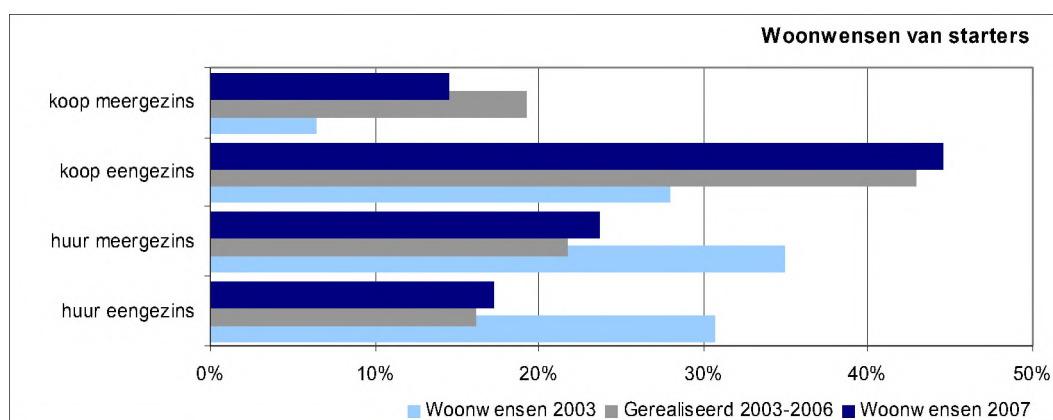


5.3. Starters

Belangstelling van starters voor een koopwoning is sterk toegenomen

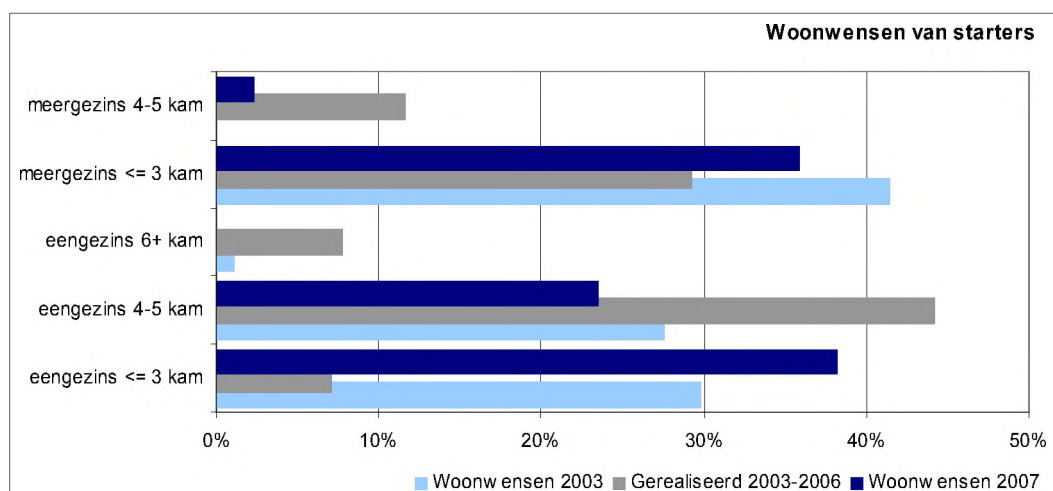
Ten opzichte van de woonwensen van vier jaar geleden is de belangstelling van starters om een huis te kopen flink groter geworden. Dat blijkt ook uit de verhuizingen in de afgelopen periode. De interesse in een huurwoning is navenant afgenomen. De vraag naar de bouwwijze, eengezins- of meergezins, is niet veranderd.

Van de starters uit Sint-Michielsgestel die een woning vonden binnen de regio, is in de jaren 2003 t/m 2006 niet meer dan de helft in de eigen gemeente geslaagd. De rest vond een woning elders in de regio, 60% van hen in 's-Hertogenbosch. Ook hier hebben vooral degenen die een appartement gingen bewonen, de gemeente verlaten. Overigens kwam er voor elke drie starters die vertrokken, minstens één terug uit een andere regiogemeente.



Vraag naar kleine grondgebonden woningen groeit

Vergeleken met het vorige woonwensenonderzoek is er een afname van de vraag van starters naar middelgrote eengezinswoningen en een toename van die naar kleine eengezinswoningen. Bij gebrek aan zulke kleine woningen zijn veel starters de afgelopen jaren verhuisd naar een middelgrote woning.

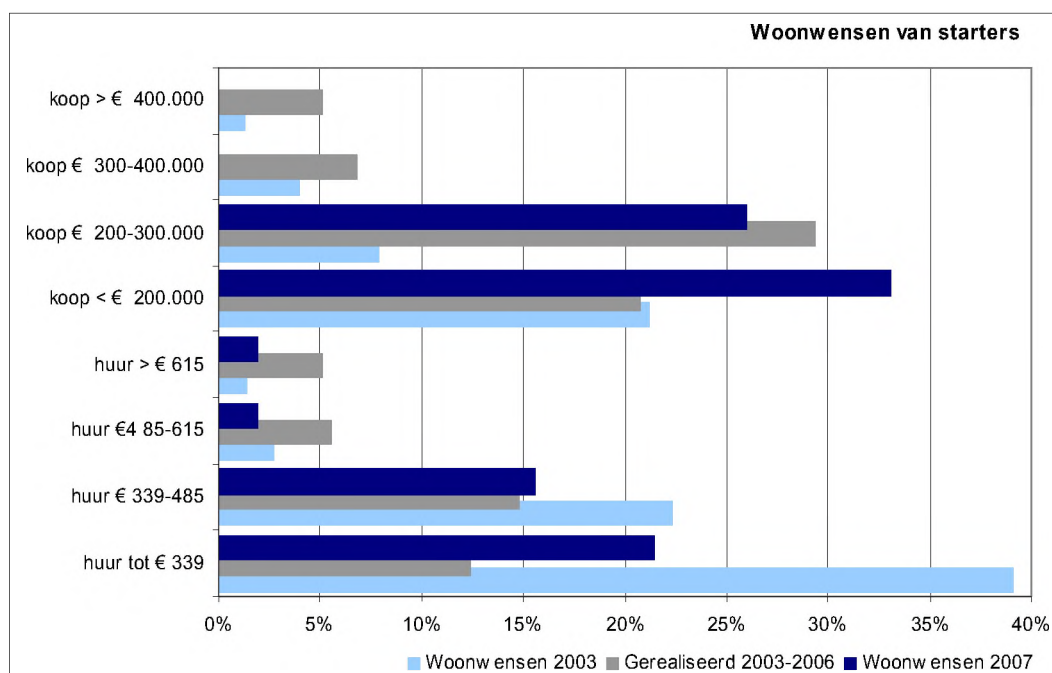


Nadruk ligt op betaalbare prijsklassen

Veel starters beginnen hun wooncarrière met een betaalbare woning. Toch is sinds het vorige onderzoek de belangstelling voor woningen met een huur van hooguit € 339 flink afgenomen. Desondanks blijft de vraag naar dat soort woningen nog steeds groter dan het aanbod.

De vraag van starters naar koopwoningen is toegenomen. Ook deze vraag richt zich voornamelijk op de minder dure segmenten. Het gaat om zowel de prijsklasse tot € 200.000 als de prijsklasse daarboven, maar doorgaans onder de € 250.000.

Het blijft overigens onzeker in hoeverre de starters uit dit onderzoek een realistische inschatting kunnen maken van hun mogelijkheden op de koopmarkt. Het is best mogelijk dat sommigen zich bij nader inzien eerst zullen oriënteren op de huurmarkt.



5.4. Saldo van vraag en aanbod

Doorstromers oefenen vraag uit op de woningmarkt. Anderzijds zorgen zij bij verhuizing voor aanbod van woningen. Per definitie is dus het saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers gelijk aan het aantal starters.

De komende jaren zullen 1.200 starters op zoek gaan naar een woning

Uitvergroot naar de totale bevolking van Sint-Michielsgestel levert de enquête informatie op over 800 potentiële starters, bleek in hoofdstuk 3. Maar het aantal te verwachten starters is groter.

Op basis van de enquête is aan te nemen dat 50% van de thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar de komende jaren als starter een woning gaat zoeken. Er woonden op 1 januari 2007 ca. 2.200 van deze jongeren in de gemeente. Als ze allemaal als alleenstaande een huis zouden gaan bewonen, dan zouden er dus 1.100 woningen nodig zijn. Inderdaad zoekt de helft van de jongeren een woning voor zichzelf alleen, maar de andere helft samen met een ander. Dus zijn er geen 1.100 woningen voor hen nodig, maar 800.

Niet alle starters die de woningmarkt betreden, komen rechtstreeks vanuit het ouderlijk huis, zo blijkt uit de verhuisanalyse over de afgelopen jaren. In Sint-Michielsgestel komt 60% van de starters van thuis. De overigen zijn jongeren die op kamers wonen, bij anderen in huis of in niet-woningen zoals woonwagens, woonschepen of bedrijfsruimten. Maar ook degenen die als gevolg van een verbroken relatie eigen woonruimte nodig hebben, worden tot de starters gerekend. Zij laten immers bij verhuizing geen woning achter. Dit betekent alles bij elkaar dat er in de komende jaren zo'n 1.200 starters uit Sint-Michielsgestel een woning gaan zoeken.

2.000 doorstromers zullen verhuizen, waaronder 600 senioren

Uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat 2.500 potentiële doorstromers in de komende jaren willen verhuizen naar een andere woning. 1.400 van hen zijn jonger dan 55 jaar, 1.100 zijn ouder. Wat die senioren betreft werd al gesignaleerd dat ze, vergeleken met jongeren, vaker zeggen verhuisgeneigd te zijn dan ze in de praktijk laten zien. Hetzelfde verschijnsel deed zich voor bij het vorige woonwensenonderzoek. Ook de literatuur bericht over dit fenomeen. Om beide groepen doorstromers in de juiste verhouding met elkaar te brengen, moet er dus een correctie toegepast worden. Afgaande op de verhuisanalyse over de jaren 2003 t/m 2006 en gelet op de toenemende vergrijzing, mag aangenomen worden dat er tegenover 1.400 jongere doorstromers ca. 600 senioren zullen staan.

Vraag van starters plus doorstromers minus hun aanbod geeft theoretische tekorten

Zoals uit de hiervoor genoemde cijfers bleek, bedraagt het saldo van vraag en aanbod voor de komende jaren naar schatting zo'n 1.200 woningen. Dat is overigens niet het aantal woningen dat extra bijgebouwd moet worden. Er ontstaat immers ook aanbod in de bestaande voorraad door woningverlating, namelijk als de bewoners bij anderen gaan inwonen, naar een tehuis verhuizen of komen te overlijden. En als er huishoudens uit de gemeente naar elders vertrekken levert dat eveneens aanbod op. Over beide soorten aanbod geeft dit onderzoek echter geen informatie.

Maar het verhuisgedrag van starters en doorstromers in de afgelopen jaren is bekend. Ook hieruit kunnen theoretische tekorten berekend worden. Omdat deze verhuizingen daadwerkelijk hebben plaatsgevonden, zijn de tekorten per definitie reeds gecompenseerd door aanbod van bestaande en van nieuwe woningen.

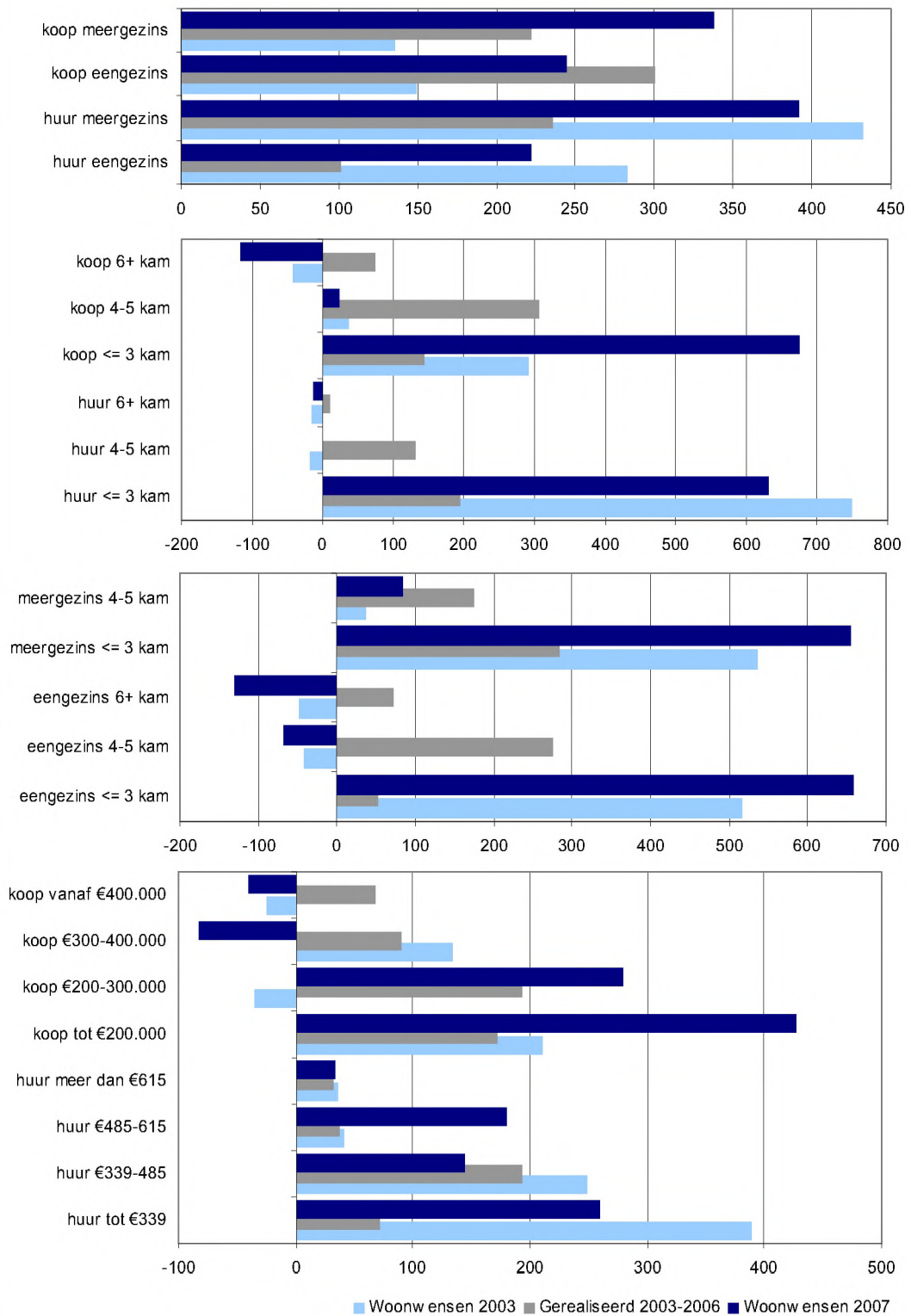
Overigens zijn er natuurlijk ook huishoudens van elders die zich in Sint-Michielsgestel komen vestigen. Maar ook hierover geeft het onderzoek geen informatie.

Resultaten van het onderzoek tonen knelpunten op de woningmarkt

Door de saldi van vraag en aanbod uit dit onderzoek en uit de gerealiseerde verhuizingen met elkaar te vergelijken, komt naar voren waar zich de knelpunten bevinden op de lokale woningmarkt van Sint-Michielsgestel. Eén en ander is op bladzijde hierna grafisch weergegeven. De bijbehorende aantallen mogen overigens als niet meer dan indicatief opgevat worden. Hieruit blijkt het volgende:

- Als alle potentiële starters en doorstromers hun wensen kunnen en willen realiseren, dan bestaat de helft van het theoretische tekort in de komende jaren uit huurwoningen. In de afgelopen jaren bestond 40% van het saldo van vraag en aanbod uit huurwoningen.
- Theoretisch gezien kan er een overschot ontstaan aan koopwoningen duurder dan € 300.000. Het gaat hier voornamelijk om grote eengezinswoningen.
- Er is een groot tekort aan kleine woningen met maximaal drie kamers, voor de helft in de huur- en de andere helft in de koopsector, en eveneens voor helft gestapeld en de andere helft grondgebonden.
- In de koopsector zit het grootste knelpunt bij het betaalbare segment (tot € 200.000). Alleen al één op de drie potentiële starters zoekt een betaalbare koopwoning. Dat zijn meer woningen dan er op dit moment in deze prijsklasse staan in Sint-Michielsgestel. Maar ook het segment van € 200-300.000 laat een behoorlijk theoretisch tekort zien.

Saldo van vraag en aanbod van starters en doorstromers



6. Samenvatting en conclusies

In de voorgaande hoofdstukken werden de resultaten van het Woonwensenonderzoek 2007 geanalyseerd en geïnterpreteerd. Sommige uitkomsten van dit onderzoek vertonen verrassend grote overeenkomsten met die van het vorige woonwensenonderzoek uit 2003. Andere uitkomsten laten zien dat de huidige woningmarkt niet meer dezelfde is als die van vier jaar geleden. In het volgende worden de bevindingen samengevat en krijgen de veranderingen ten opzichte van 2003 een extra accent.

Voldoende betaalbare huurwoningen

22% van de huishoudens in Sint-Michielsgestel behoort tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, 14% tot de verruimde doelgroep. Bijna 90% van hen is alleenstaand of 55-plusser. 60% van de doelgroep bewoont een koopwoning, voor de overige 40% zijn er in principe voldoende betaalbare huurwoningen.

De huurmarkt kent enige scheefheid. Enerzijds wordt 30% van de betaalbare huurwoningen bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen niet tot de doelgroep behoren. Anderzijds woont 7% van de primaire doelgroep in een duurdere huurwoning.

Steeds minder betaalbare koopwoningen

Als gevolg van de onafgebroken stijging van de huizenprijzen staan er in Sint-Michielsgestel nog maar weinig koopwoningen onder € 200.000: 1% van de woningvoorraad. In 2003 was dat nog 8%. Omdat de prijsstijging ruim boven het inflatiecijfer ligt, wordt het voor starters en huurders met een modaal of iets hoger inkomen lastiger om een huis te kopen.

Huurders iets minder tevreden over hun woning dan woningbezitters

Huurders hebben iets vaker klachten over hun woning dan koopwoningbewoners. De meest gehoorde kritiek bij hen is dat de woning te klein is. Woningbezitters klagen het meest er over dat de woning niet aan hun wensen kan worden aangepast. Wie zijn huis te klein vindt heeft vaker verhuisplannen.

Toch hebben heel veel huurders belangstelling voor aankoop van de huidige woning

Desondanks heeft 40% van de huurders belangstelling om zijn woning tegen marktprijs te kopen, ongeveer evenveel als vier jaar geleden. Gezien het geringe aandeel betaalbare koopwoningen in Sint-Michielsgestel is dat niet verwonderlijk. Toch zijn deze huurders doorgaans niet op zoek naar een koopwoning: verreweg de meesten willen helemaal niet verhuizen.

Verhuiscapaciteit op gemiddeld niveau

De verhuiscapaciteit onder zelfstandig wonende huishoudens in Sint-Michielsgestel is vergelijkbaar met wat in andere gemeenten in de regio wordt gevonden, maar wel iets hoger dan in 2003. 24% ofwel 2.500 huishoudens gaven aan (misschien) binnen 5 jaar te willen verhuizen. Daarnaast zeiden 900 thuiswonende jongeren een zelfstandige woning te zoeken. In de jaren 2003 t/m 2006 zijn 1.200 starters en doorstromers binnen de gemeente verhuisd en nog eens 700 naar een andere regiegemeente. Bovendien hebben meer dan 300 huishoudens de regio verlaten.

Tegen de trend in blijft de doorstroming van huur naar koop stagneren

Omstreeks 2001 begon de doorstroming in de huursector ernstig te stagneren. Een belangrijke oorzaak was het teruglopend aantal huurders dat een woning kocht. Het aandeel verhuiscapaciteit huurders in Sint-Michielsgestel dat een koopwoning zoekt, is sinds 2003 niet veranderd. In de meeste andere regiegemeenten is juist sprake van een toename. Uit de verhuisgegevens over de afgelopen jaren blijkt overigens, dat er in Sint-Michielsgestel in de praktijk wel een toename is geweest van de doorstroming van huur naar koop.

Steeds meer starters willen een koopwoning

Door de stagnatie op de huurmarkt is het aantal startende huurders sinds 2001 gedaald. Tegelijk groeide het aantal starters dat een koopwoning vond. De uitkomsten van het Woononderzoek Nederland 2006 van het ministerie van VROM bevestigen de trend dat starters in toenemende mate de voorkeur geven aan een koopwoning. Het huidige onderzoek laat zien dat deze trend zich ook voordoet bij de starters uit Sint-Michielsgestel: 60% zegt een huis te willen kopen. Vier jaar geleden was dat nog 35%. In de jaren 2003 t/m 2006 heeft inderdaad 60% van de starters een koopwoning gevonden. Overigens is het onwaarschijnlijk dat alle starters met een koopwens meteen zullen slagen. Een deel van hen zal in eerste instantie genoegen nemen met een huurwoning. Eén op de drie starters zoekt een woning in een andere regiogemeente, meestal 's-Hertogenbosch. In de jaren 2003 t/m 2006 vond de helft van de starters een woning buiten de eigen gemeente.

Grotere vraag van senioren naar koopwoningen met drie kamers

Vergeleken met het vorige onderzoek is er niet zo veel veranderd in het wensenpatroon van senioren. Nog steeds wil 85% een woning met hooguit drie kamers. Net als vier jaar geleden wil daarvan de helft een appartement. Dat is een minimum, want waarschijnlijk heeft een deel van de vraag naar grondgebonden huurwoningen betrekking op benedenwoningen in gestapelde bouw. Een verschil met 2003 is dat er meer koopwoningen gevraagd worden. Toch zou tweederde van de kleine woningen een huurwoning moeten zijn. Deze mogen vaak best wat duurder zijn dan € 485. De afgelopen jaren hebben senioren veel vaker een (middel)grote koopwoning geaccepteerd dan verwacht werd op basis van hun woonwensen.

Woningtekort toegespitst op kleine woningen

De meeste vraag gaat uit naar eengezins koopwoningen. Zowel starters als doorstromers jonger dan 55 jaar zijn naar zo'n woning op zoek. Worden de woningen die potentiële doorstromers na verhuizing achterlaten, in mindering gebracht op de vraag, dan nog is er een fors tekort aan eengezins koopwoningen. Het gaat hierbij in feite uitsluitend om kleine woningen met 3 kamers in de prijsklasse tot € 300.000.

Ook is er vraag naar kleine koopappartementen, zowel van starters als van oudere doorstromers. Starters richten zich op de prijsklasse tot € 200.000, doorstromers meestal op de prijsklasse daarboven. Omdat er nauwelijks aanbod is van zulke woningen van de kant van potentiële doorstromers, resteert op papier een behoorlijk tekort. Het blijft echter een betrekkelijk klein marktsegment dat bij een groot aanbod meer risico loopt te verzadigen dan de markt voor eengezins koopwoningen.

In de huursector is er theoretisch gezien eveneens een groot tekort aan kleine woningen. Het betreft grondgebonden, maar vooral ook gestapelde woningen, deels in de prijsklasse tot € 485, deels in de klasse € 485-615. Vooral in dit laatste segment is er weinig aanbod.

Vraag naar (middel)grote eengezins huurwoningen teruggelopen

Er is relatief weinig vraag naar (middel)grote eengezins huurwoningen. Vier jaar geleden was die vraag iets hoger. In het rapport 'Wonen op een rijtje' van het ministerie van VROM naar aanleiding van het Woononderzoek Nederland 2006, wordt hetzelfde gesignaleerd. Geconcludeerd wordt dat landelijk weliswaar de vraag naar eengezinswoningen weinig is veranderd vergeleken met een paar jaar terug, maar dat woningzoekenden de keus tussen koop en huur laten afhangen van de conjunctuur of economische vooruitzichten. En die zijn nu beter dan vier jaar geleden.

De meeste vraag naar eengezins huurwoningen in Sint-Michielsgestel komt van jongere doorstromers. Mogelijk wordt deze vraag iets onderschat, omdat de jongste leeftijdsgroep sterk ondervertegenwoordigd is in het onderzoek. Verder zal in de praktijk de vraag naar deze woningen toenemen als starters met een koopwens er niet direct in slagen die te realiseren en besluiten eerst maar te gaan huren.

Ruim aanbod aan grote en dure koopwoningen trekt doorstromers van elders

Zodra in de vraag van senioren naar kleinere woningen wordt voorzien en ze gaan verhuizen, komen de woningen die zij nu bewonen op de markt. Voor een gedeelte komt dat aanbod tegemoet aan de vraag van jongere doorstromers uit de gemeente. Maar vraag en aanbod sluiten niet helemaal op elkaar aan. Naar verwachting ontstaat er een theoretisch overschot aan grotere eengezinswoningen in de duurdere prijsklassen, dat groter wordt naarmate de vergrijzing vordert. Dit vormt een interessant aanbod voor doorstromers uit andere regiogemeenten, met name uit 's-Hertogenbosch. De verhuisbewegingen van de laatste jaren laten deze ontwikkeling inderdaad steeds duidelijker zien.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 485 en koopwoningen tot € 200.000.

Doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep of aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid worden gerekend (cijfers 2006/2007 cf. de Huurtoeslagwet):

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 20.300
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 27.575
- eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 18.250
- meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 24.275.

Voor het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON) door het ministerie van VROM zijn deze bedragen omgerekend naar netto jaarinkomens: € 15.087 voor alleenstaanden en € 20.573 voor meerpersoonshuishoudens. Deze definitie is in dit woonwensenonderzoek overgenomen.

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

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Huurprijsklassen

De huurprijsklassen zijn gebaseerd op de grenzen die gehanteerd worden in het kader van de huurtoeslag voor het tijdvak 2006/2007:

- kwaliteitskortingsgrens/jongerengrens (tot 23 jaar): € 339
- aftoppingsgrens: € 485 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 520 (meerpersoonshuishoudens)
- maximale huurgrens/liberalisatiegrens: € 615.

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten (kosten huismeester, onderhoud tuin, schoonhouden en verlichting gemeenschappelijke ruimte etc.).

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Modaal inkomen

In dit onderzoek wordt onder een huishouden met een modaal inkomen verstaan: een huishouden met een netto maandinkomen van omstreeks € 1.850, ongeacht de huishoudenssamenstelling.

Ouderen

Huishoudens met één of meer personen van 55 jaar of ouder.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of verruimde doelgroep behoren in een huurwoning tot € 485. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning duurder dan € 485.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'wilt u binnen 5 jaar verhuizen?' met 'ja' of met 'misschien' beantwoord heeft.

Woninggrootte

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

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

Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording

Het Woonwensenonderzoek 2007 is onderdeel van het project Regionale Woningmarktmonitor in de regio Waalboss c.a.. Het is uitgevoerd in de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Loon op Zand, Oss, Schijndel, Sint-Michielsgestel, Vught en Waalwijk.

Het veldwerk is verricht door Bureau Companen te Arnhem door middel van telefonische enquêtes, nadat in overleg de vragenlijst tot stand is gekomen. Vervolgens zijn de enquêtegegevens bewerkt en geanalyseerd door Bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

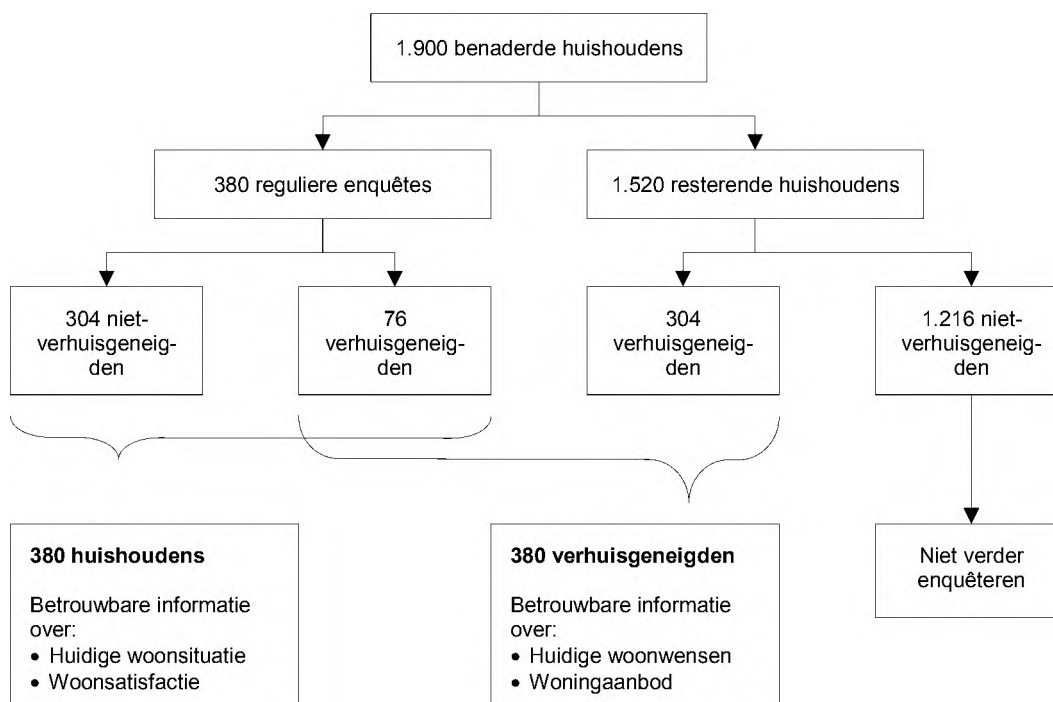
Opzet en uitvoering steekproefonderzoek

Uitgangspunt voor het onderzoek is geweest dat voor elke gemeente betrouwbare uitspraken moeten kunnen worden gedaan over zowel de woonsatisfactie van huishoudens, als over woonwensen van verhuiscgeneigde huishoudens. Om dit te realiseren is een getrapte steekproef-trekking toegepast:

- het meten van de woonsatisfactie vereist een aselechte en voldoende grote steekproef onder alle huishoudens in een gemeente (zgn. reguliere enquête);
- het meten van de woonwensen vereist een aselechte en voldoende grote steekproef onder de verhuiscgeneigde huishoudens in een gemeente (zgn. verhuiscgeneigdenenquête).

De wijze van steekproeftrekking is als volgt:

- eerst is vastgesteld hoe groot het aantal reguliere enquêtes per gemeente moet zijn om met 95% betrouwbaarheid en met 5% nauwkeurigheidsmarges uitspraken te kunnen doen;
- aangenomen is dat 20% van de huishoudens uit de reguliere enquête, verhuiscgeneigd is;
- om met de genoemde betrouwbaarheid en nauwkeurigheid uitspraken te kunnen doen over de groep verhuiscgeneigden, dient dit aantal enquêtes te worden aangevuld tot het benodigde aantal;
- uitgaande van een verhuiscgeneigdheid van 20% moet dus een aantal huishoudens benaderd worden dat 5 maal zo groot is als het aantal benodigde enquêtes onder verhuiscgeneigden;
- tenslotte is het aantal te benaderen huishoudens opgehoogd met een factor om te compenseren voor non-respons.



Gemeente	Te benaderen huishoudens	Reguliere enquêtes	Waarvan verhuiscandidategen (20%)	Aanvullende enquêtes verhuiscandidategen	Totaal verhuiscandidategen	Steekproef-omvang
Boxtel	1.850	370	74	296	370	2.220
's-Hertogenbosch	1.900	380	76	304	380	2.280
Heusden	1.900	380	76	304	380	2.280
Loon op Zand	1.850	370	74	296	370	2.220
Oss	1.900	380	76	304	380	2.280
Schijndel	1.850	370	74	296	370	2.220
Sint-Michielsgestel	1.850	370	74	296	370	2.220
Vught	1.850	370	74	296	370	2.220
Waalwijk	1.900	380	76	304	380	2.280
Totaal	16.850	3.370	674	2.696	3.370	20.220

(bron: Companen)

De gewenste steekproef is op aselechte wijze uitgevoerd door het bedrijf Cendris. De geselecteerde huishoudens zijn huishoudens waarvan een telefoonnummer beschikbaar is.

In de maanden januari t/m juni 2007 is de telefonische enquête gehouden. Niet alleen is aan hoofdbewoners de vraag omtrent verhuiscandidategen voorgelegd, maar ook aan één van de eventueel thuis- of inwonenden vanaf 18 jaar, om zo potentiële starters op het spoor te komen.

Respons

De voor het onderzoek benodigde respons is gehaald. Het totale responspercentage⁵ op de reguliere bedraagt 68% en op de verhuiscandidategenenquête 66%. De respons per individuele gemeente varieert van 62% in de gemeenten Heusden en Vught tot 79% in 's-Hertogenbosch bij de reguliere enquête en van 63% in Heusden tot 70% in Schijndel bij de verhuiscandidategenenquête.

Gemeente	Geslaagde enquêtes		Verhuiscandidategenenquête			Responspercentage	
	Reguliere enquête totaal	wv. verhuiscandidategen hoofd-bewoners	starters	hoofd-bewoners	starters	Reguliere enquête	Verhuiscandidategenenquête
Boxtel	460	95	21	196	58	70%	69%
's-Hertogenbosch	383	87	17	241	44	79%	64%
Heusden	380	84	24	215	57	62%	63%
Loon op Zand	445	90	25	246	59	65%	68%
Oss	393	70	27	239	55	68%	64%
Schijndel	432	98	24	263	64	72%	70%
Sint-Michielsgestel	368	87	29	223	48	68%	66%
Vught	390	80	19	227	47	62%	66%
Waalwijk	386	74	17	220	71	66%	65%
Totaal	3.637	765	203	2.070	503	68%	66%

(bron: Companen)

Weging

In elk onderzoek doet zich in enige mate van selectiviteit in de respons voor. Zo is er bijvoorbeeld meer kans om één van de bewoners uit een meerpersoonshuishouden thuis te treffen, dan een alleenstaande. Hetzelfde geldt voor ouderen ten opzichte van jongeren. Dat wordt nog versterkt doordat jongeren in afnemende mate beschikken over een vaste telefoonaansluiting.

Dergelijke selectiviteit is niet goed te voorkomen, maar kan binnen zekere grenzen gecorrigeerd worden door het toepassen van een weging op het verzamelde databestand.

⁵ Dit is de verhouding tussen het aantal benaderde adressen en het aantal geslaagde enquêtes.

Deze weging is in twee stappen gedaan:

- per gemeente is eerst nagegaan hoeveel verhuiscandidate hoofdbewoners (doorstromers) er voorkomen in het databestand van de reguliere enquête. Vervolgens zijn er drie nieuwe databestanden gemaakt: één van niet-verhuiscandidate uit de reguliere enquête, één van alle verhuiscandidate doorstromers en één van alle starters. Het bestand van doorstromers is voorzien van een weefactor 'verhuiscandidate', zodanig dat gewogen de optelsom gelijk is aan het eerder bepaalde aantal doorstromers per gemeente in de reguliere enquête. Hierna zijn de bestanden van niet-verhuiscandidate en doorstromers samengevoegd tot een nieuw bestand 'hoofdbewoners'. Bij de niet-verhuiscandidate werd de weefactor 'verhuiscandidate' op 1 gesteld. Vervolgens is dit bestand gewogen met deze weefactor.
- in de volgende stap is uit dit gewogen bestand per gemeente en per hoofdbewoner een tweede weefactor 'huishouden' bepaald aan de hand van drie variabelen:
 - eigendoms categorie huidige woning (huur of koop)
 - huishoudenssamenstelling (alleenstaand of meerpersoons)
 - leeftijd van de oudste hoofdbewoner (< 55 jaar of vanaf 55 jaar).

De hiervoor gebruikte gegevens komen uit de databank Regionale Woningmarktmonitor en hebben als peildatum 1 januari 2007. De weefactor 'huishouden' is hierna vermenigvuldigd met de weefactor 'verhuiscandidate'. Dit resulteerde in de uiteindelijke weefactor waarmee het bestand 'hoofdbewoners' gedurende het gehele analyseproces werd gewogen.

Op het bestand 'starters' is geen weging toegepast.

Betrouwbaarheid

Bij de interpretatie van de uitkomsten van een steekproefonderzoek dient altijd rekening gehouden te worden met statistische betrouwbaarheid en nauwkeurigheidsmarges. Deze steekproefmarges zijn afhankelijk van de steekproefomvang (populatie). Omdat er in dit onderzoek verschillende populaties worden onderscheiden, is er ook sprake van verschillende steekproefmarges.

Allereerst is er de reguliere enquête. Deze heeft afhankelijk van de gemeente een omvang van 380 tot 460. De analyses van de verhuiscandidate hebben betrekking op een populatie van 370 à 450. Ten slotte werden de verhuiscandidate opgesplitst in drie groepen: doorstromers tot 55 jaar, doorstromers vanaf 55 jaar en starters. De steekproefomvang van deze groepen heeft een orde grootte van 50-100 voor de starters, 100-150 voor de doorstromers tot 55 jaar en 150-200 voor de senioren.

Onderstaand wordt een indicatie gegeven van de steekproefmarges voor populaties van verschillende omvang, bij een betrouwbaarheid van 95% (dat wil zeggen: 95% kans dat het werkelijke aantal binnen de marges ligt).

P= n =	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
50	6,0	8,3	9,9	11,1	12,0	12,7	13,2	13,6	13,8	13,9
100	4,3	5,9	7,0	7,8	8,5	9,0	9,3	9,6	9,8	9,8
150	3,5	4,8	5,7	6,4	6,9	7,3	7,6	7,8	8,0	8,0
200	3,0	4,2	4,9	5,5	6,0	6,4	6,6	6,8	6,9	6,9
250	2,7	3,7	4,4	5,0	5,4	5,7	5,9	6,1	6,2	6,2
300	2,5	3,4	4,0	4,5	4,9	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7
350	2,3	3,1	3,7	4,2	4,5	4,8	5,0	5,1	5,2	5,2
400	2,1	2,9	3,5	3,9	4,2	4,5	4,7	4,8	4,9	4,9
450	2,0	2,8	3,3	3,7	4,0	4,2	4,4	4,5	4,6	4,6

Bijvoorbeeld: als uit de reguliere enquête (steekproefomvang n = 350) blijkt dat het aandeel huishoudens in een huurwoning 30% (= p) bedraagt, dan is het voor 95% waarschijnlijk dat het werkelijke percentage ligt tussen 25,2% (= 30% -/ 4,8%) en 34,8% (= 30% + 4,8%).