



# Woonmonitor Oosterhout



## Buurt- en dorpsenquête 2019: Woonmonitor Oosterhout

**Oosterhout (november 2019)** – De gemeente Oosterhout telt 25.115 woningen, waarvan 42 procent huurwoningen. Het merendeel van de inwoners is tevreden met hun woning, zo blijkt uit de nieuwe Woonmonitor Oosterhout. Zij geven deze een 8,1 als gemiddeld rapportcijfer.

Bijna 14 procent van de huishoudens wil verbouwen en ruim 21 procent heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Bijna 28 procent van de gezinnen met kinderen en ruim 15 procent van de 65-plussers heeft verhuisplannen. Van de nog thuiswonende jongeren wil ruim een kwart (27%) binnen nu en vijf jaar verhuizen. Zij behoren tot de starters op de woningmarkt. Van alle verhuiscandidategenen wil bijna zes op de tien in de gemeente Oosterhout blijven wonen. Het meest populair zijn de wijken Vrachelen (met name de nieuwbouw in “De Contreie”) en Centrum.

Starters willen vooral verhuizen om op zichzelf te gaan wonen, omdat ze gaan samenwonen of in verband met studie of werk. Bijna de helft van de starters wil een woning kopen, terwijl vier op de tien liever gaat huren. Ze zijn vooral geïnteresseerd in appartementen en rijtjeswoningen in het goedkope en lagere middensegment. De

woonomgeving en de prijs van de woning zijn voor starters het belangrijkste bij hun uiteindelijke woningkeuze.

Voor doorstromers tot 65 jaar zijn de belangrijkste verhuismotieven: de woning zelf, de woonomgeving, veranderde gezinsomstandigheden en financiële redenen. Van de huurders wil bijna de helft blijven huren, terwijl ruim acht op de tien woning-eigenaren opnieuw wil gaan kopen. Er is vooral interesse in vrijstaande woningen, 2-1 kap-woningen appartementen en rijtjeswoningen. De woonomgeving, de prijs en de grootte van de woning is bepalend voor hun woningkeuze.

Voor 65-plussers zijn de belangrijkste verhuisredenen: de woning zelf, gezondheid / behoefte aan extra zorg, de woonomgeving en financiële redenen. Het merendeel van hen wil gaan huren en met name appartementen en seniorenhuisvesting is bij hen favoriet.

De Woonmonitor Oosterhout maakt onderdeel uit van de Oosterhoutse Buurt- en dorpsenquête die in juni 2019 is uitgezet onder 9.800 inwoners van 18 jaar en ouder. Bijna 31 procent heeft meegedaan aan dit grootschalige onderzoek.

### Een uitgave van de gemeente Oosterhout

- rapporteur:** team Gegevensmanagement, Onderzoek & Statistiek  
**gereed:** 21–11–2019 (basisversie); 30–01–2020 (eerste actualisering)  
**oplage:** digitale pdf-versie  
**vindplaats:** [www.oosterhout.nl/metamenu/over-de-gemeente/feiten-en-cijfers/onderzoek/buurtenquete](http://www.oosterhout.nl/metamenu/over-de-gemeente/feiten-en-cijfers/onderzoek/buurtenquete)

# 1 Inleiding

De Oosterhoutse **Buurt- en dorpsenquête** is een vorm van burgeronderzoek waarbij, via een uitgebreide vragenlijst, meerdere thema's tegelijkertijd aan een representatief deel van de inwoners worden voorgelegd. Dit onderzoek geeft inzicht in de mate van tevredenheid van de inwoners (burgers) over diverse aspecten van het woon- en leefklimaat in de gemeente Oosterhout, en in de wijken, dorpen en buurten in het bijzonder. De Buurtenquête wordt om de twee jaar uitgevoerd.

Ten behoeve van deze grootschalige enquête is uit het bevolkingsbestand een steekproef getrokken van 9.800 inwoners van 18 jaar en ouder. Deze personen zijn willekeurig geselecteerd (a-select), maar daarbij is wel rekening gehouden met een evenwichtige verdeling over alle Oosterhoutse woonbuurten en kerkdorpen. De enquête is in juni 2019 uitgezet. In totaal hebben 3.012 inwoners aan dit onderzoek meegedaan, een respons van bijna 31 procent.

Aangezien er ook uitspraken worden gedaan per wijk en buurt, is het belangrijk dat de resultaten ook per woongebied representatief zijn. De minimale respons van 25 á 30 procent is in alle woonbuurten gehaald. Om de betrouwbaarheid verder te vergroten zijn de onderzoeksresultaten bovendien nog gewogen naar leeftijd en woonbuurt. Hiermee is gegarandeerd dat de onderzoeksresultaten representatief zijn voor de Oosterhoutse bevolking van 18 jaar en ouder in alle Oosterhoutse wijken, buurten en kerkdorpen.

Een vast onderdeel in de Buurtenquête is de module "Wonen en verhuizen". Hierin kunnen inwoners zich uitspreken over hun woning en aangeven of ze verbouw- of verhuisplannen hebben. In dat laatste geval kunnen ze ook hun specifieke woonwensen kenbaar maken. De resultaten van dit deelonderzoek zijn verwerkt in de voorliggende **Woonmonitor Oosterhout**. Deze wordt gebruikt om de gemeentelijke woonvisie periodiek te actualiseren en dient ook als onderlegger voor het bepalen van de woningbouwstrategie.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Woningmarkt profiel gemeente Oosterhout</b>	<b>6</b>
3.1	Bevolkingssamenstelling	6
3.2	Besteedbaar inkomen	7
3.3	Bestaande woningvoorraad	10
3.4	Duurzaamheid en energieverbruik	13
3.5	Woningaanbod en verhuizingen	15
<b>4</b>	<b>Kwantitatieve woningvraag</b>	<b>20</b>
4.1	Verbouwen of verhuizen	20
4.2	Verhuisplannen	20
4.3	Doorstroming en scheefheid	21
4.4	Verhuisredenen	22
4.5	Verhuizen, maar waarheen	23
<b>5</b>	<b>Kwalitatieve woningvraag</b>	<b>26</b>
5.1	Kopen of huren	26
5.2	Welke prijsklasse	27
5.3	Bestaand of nieuwbouw	28
5.4	Woningtype	28
<b>6</b>	<b>Verhuisbalansen: vraag en aanbod nader bekeken</b>	<b>30</b>
6.1	Verschuivingen tussen huur en koop	30
6.2	Verschuivingen tussen woningtypen	31
6.3	Verschuivingen tussen woongebieden	32
6.4	Verschuivingen tussen woonmilieus	33
<b>7</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Overzichtsk kaart wijk- en buurtindeling Oosterhout</b>	<b>36</b>

## 2 Samenvatting

In juni 2019 hebben 9.800 inwoners van 18 jaar en ouder een uitnodiging ontvangen om mee te doen aan de Oosterhoutse **Buurt- en dorpsenquête**. In dit grootschalig onderzoek, waaraan bijna 31 procent heeft meegedaan, is ook een vragenblok opgenomen waarin de inwoners zich kunnen uitspreken over hun huidige woning en eventuele verbouw- of verhuisplannen, waarbij ze ook hun specifieke woonwensen kenbaar kunnen maken. In deze Woonmonitor Oosterhout zijn de resultaten van dit deelonderzoek verwerkt.

### 2.1 Woningmarktprofiel gemeente Oosterhout

Op 1 januari 2019 stonden er in de gemeente Oosterhout 25.115 woningen en 26 woonwagens. Zo'n 42 procent van de woningen behoort tot de huursector, waarbij het merendeel eigendom is van woningcorporatie Thuisvester. Het leeuwendeel van de Oosterhoutse woningen is ouder dan 10 jaar.

In de gemeente Oosterhout zijn in de periode 2015-2018 bijna 1.075 nieuwbouw-woningen gerealiseerd, terwijl bijna 190 woningen werden gesloopt. In 2018 werden er in Oosterhout zo'n 300 bestaande woningen te koop aangeboden en kregen 495 woningen van Thuisvester een nieuwe huurder.

In de periode 2015-2018 verhuisden in totaal 30.714 personen: 11.051 kwamen hier wonen, 9.179 vertrokken naar elders en 12.112 personen verhuisden binnen de gemeentegrenzen. Gemiddeld verhuizen er zo'n 7.700 personen per jaar (zo'n 3.400 huishoudens). Het gemiddeld aantal personen in een woning in Oosterhout is in deze periode gedaald van 2,23 (januari 2014) naar 2,22 (januari 2019). Door de vergrijzing en voortgaande gezinsverdunding (minder personen per huishouden) zal dit naar verwachting nog verder dalen tot zo'n 2,15 in 2030.

Het merendeel van de inwoners is tevreden met hun woning, zo blijkt uit de enquête. De woning krijgt gemiddeld een 8,1 als rapportcijfer en ook de andere woningen in de directe woonomgeving scoren een voldoende (7,1). De woning blijkt vooral prettig te zijn om in te wonen, een geschikte indeling te hebben en redelijk tot goed te zijn onderhouden. Bewoners van een huurwoning zijn minder tevreden met hun woning dan de bewoners van een koopwoning. Een koopwoning krijgt gemiddeld een 8,3 en een huurwoning een 7,5 als rapportcijfer. Huurders zijn met name ontevreden over de ouderdom van de woning en de staat van onderhoud.

Dat men tevreden is over de woning, blijkt ook uit het feit dat bijna twee derde van de bewoners (63%) het liefst in de huidige woning wil blijven wonen (met eventuele aanpassingen), ook als men nu of in de nabije toekomst behoefte zou hebben aan zorg in of om de woning.

De duurzaamheid van een woning wordt steeds belangrijker. Het aandeel woningen dat is voorzien van energiebesparende zaken zoals isolatieglas en dak-, gevel- en vloerisolatie is de laatste jaren toegenomen. Toch heeft een derde van de woningen in de gemeente een ongunstig energielabel. Dat zijn vooral oude koopwoningen en huurwoningen van particuliere verhuurders in de oudere woonbuurten.

### 2.2 Kwantitatieve woningvraag

Als de woning niet meer voldoet, en men zich dat financieel kan veroorloven, zijn er twee mogelijkheden: verbouwen of verhuizen. Bijna 14 procent van de huishoudens geeft er de voorkeur aan om te verbouwen. Hiervan wil 37 procent in de woning zelf verbouwen, 32 procent wil een op- of aanbouw realiseren, 16 procent wil de woning energie-duurzaam maken en 15 procent wil specifieke aanpassingen aanbrengen voor rolstoelgebruik of intensieve zorg.

Ruim 21 procent van de huishoudens in Oosterhout heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Zij worden gerekend tot de doorstromers op de woningmarkt. Bijna 28 procent van de gezinnen met kinderen en ruim 15 procent van de 65-plussers heeft verhuisplannen. Van de nog thuiswonende jongeren wil ruim een kwart (27%) binnen nu en vijf jaar willen verhuizen. Zij behoren tot de starters op de woningmarkt.

Mensen doorlopen een bepaalde wooncarrière. Afhankelijk van de levensfase waarin men zich bevindt, leidt dit tot specifiek zoekgedrag op de woningmarkt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen temporele, locationele en sectorale verhuismotieven. Temporele verhuismotieven zijn persoonlijke en levensfase-gerelateerde motieven, locationele verhuismotieven hebben te maken met de woonomgeving en sectorale verhuismotieven hebben betrekking op de woning zelf.

Starters hebben bijna uitsluitend persoonlijke en levensfase-gerelateerde verhuismotieven, waarbij de belangrijkste zijn: zelfstandig gaan wonen (46%), gaan samenwonen / trouwen (42%), scheiden (7%) of vanwege werk / studie (5%). Zo'n 25 procent van de starters wil in de gemeente Oosterhout blijven wonen.

Voor doorstromers tot 65 jaar zijn de belangrijkste verhuismotieven: de woning zelf (33%), de woonomgeving (22%), veranderde gezinsomstandigheden (17%) en financiële redenen (9%). Het merendeel van hen wil in de gemeente blijven wonen. Voor 65-plussers zijn de belangrijkste verhuismotieven: de woning zelf (30%), gezondheid / behoefte aan extra zorg (24%), de woonomgeving (13%). Voor 75-plussers zijn de drie belangrijkste verhuisredenen: behoefte aan extra zorg / gezondheidsredenen (47%), de woning zelf (24%) en de woonomgeving (12%).



### 2.3 Kwalitatieve woningvraag

Van de huishoudens die van plan zijn om binnen nu en vijf jaar te verhuizen én daarbij de gemeente niet per se wil verlaten, woont thans 40 procent in een huurwoning en 60 procent in een koopwoning. Van deze potentiële verhuizers is bijna een kwart op zoek naar een huurwoning, wil twee derde een woning kopen en heeft ruim een op de tien (nog) geen voorkeur.

Van de huishoudens die nu huren wil bijna de helft (46%) blijven huren, terwijl ruim een derde (37%) liever wil kopen. Van de woningeigenaren wil bijna 84 procent opnieuw gaan kopen. Van de starters die in de gemeente willen blijven wonen wil 48 procent een woning kopen, terwijl 41 procent liever gaat huren.

Van alle verhuisgeneigden (starters én doorstromers) die willen huren, zoekt de helft (50%) een goedkope woning met een huurprijs tot € 651 per maand en wil bijna 28 procent een huurwoning in het middensegment (€ 651 tot € 720 per maand). Bijna de helft (46%) van de potentiële kopers wil een woning in het middensegment (tussen € 200.000 en € 300.000), terwijl ruim 43 procent een woning zoekt in het dure koopsegment en 11 procent een goedkope koopwoning wil.

Zo'n 25 procent van de verhuisgeneigden geeft de voorkeur aan een bestaande woning, terwijl ruim 20 procent liever een nieuwbouwwoning heeft. Ruim de helft (55%) van de potentiële verhuizers heeft geen voorkeur.

Starters zijn vooral geïnteresseerd in flatwoningen (appartementen) en rijtjeswoningen (rij-, hoek- en geschakeld). Doorstromers hebben met name interesse in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijtjeswoningen en appartementen. Bij senioren (65-plussers) zijn appartementen en specifieke seniorenhuisvesting favoriet.

Starters vinden de prijs van de woonomgeving (41%) en de prijs van de woning (35%) het meest belangrijk bij hun woningkeuze. Bij de doorstromers is de woonomgeving het meest belangrijk bij hun woningkeuze (48%). Op de tweede plaats staat de grootte van de woning (27%) en op plaats drie de prijs van de woning (23%).

### 2.6 Buurtenquête

De Oosterhoutse Buurt- en dorpsenquête is een vorm van onderzoek waarbij, via een uitgebreide vragenlijst, meerdere thema's tegelijk aan de inwoners worden voorgelegd. Het onderzoek geeft inzicht in de mate van tevredenheid van de inwoners over het woon- en leefklimaat in de gemeente Oosterhout, en hun eigen woonomgeving in het bijzonder.

Voor dit grootschalige onderzoek is uit de bevolking een steekproef getrokken van 9.800 inwoners van 18 jaar en ouder. Deze personen zijn willekeurig geselecteerd, maar daarbij is wel rekening gehouden met een evenwichtige verdeling over de wijken, buurten en dorpen. De enquête is in juni 2019 uitgezet en in totaal hebben 3.012 personen aan dit onderzoek meegedaan door de digitale of schriftelijke versie van de vragenlijst in te vullen: een respons van bijna 31 procent. De minimale benodigde respons van 25 á 30 procent is in alle buurten gehaald. Om de betrouwbaarheid verder te vergroten zijn de onderzoeksresultaten gewogen naar leeftijd en woonbuurt.

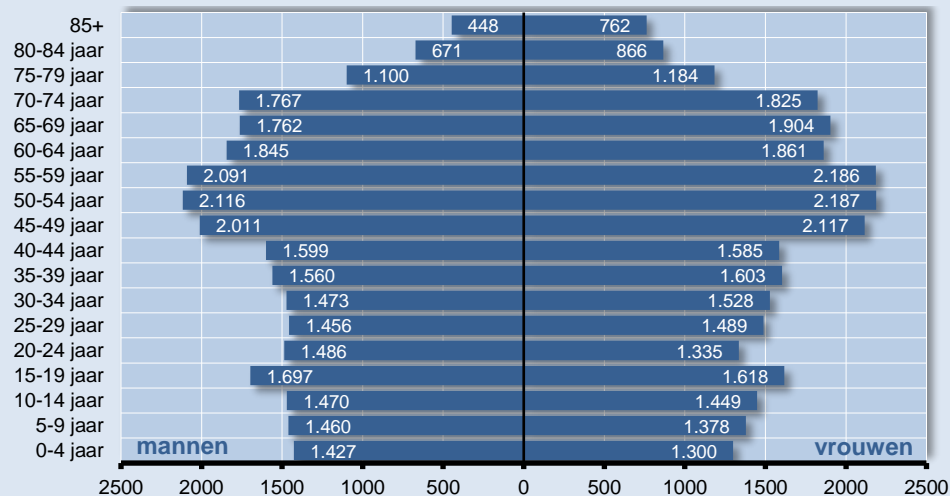
# 3 Woningmarktprofiel gemeente Oosterhout

Dit hoofdstuk schetst aan de hand van de bevolkingssamenstelling, inkomensverdeling en woningvoorraad een profiel van de woningmarkt in de gemeente Oosterhout. Deze dient als basis en achtergrond voor de rest van deze monitor.

## 3.1 Bevolkingssamenstelling

Op 1 januari 2019 telde de gemeente Oosterhout 55.616 inwoners. Hiervan is ruim 21 procent jonger dan 20 jaar en 22 procent is 65 jaar of ouder. Oosterhout heeft een specifieke leeftijdsopbouw met een relatief klein aandeel twintigers en dertigers en een relatief groot aandeel veertigers, vijftigers en zestigers. Deze bevolkingsgroep schuift langzaam omhoog in de bevolkingspiramide en wordt onderaan slechts gedeeltelijk weer aangevuld met jongeren. Dit vormt de basis voor de vergrijzing die al een tijdje gaande is en de komende jaren verder zal doorzetten.

Bevolkingsoopbouw gemeente Oosterhout (op 1-1-2019)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

Naar verwachting zal de gemeente Oosterhout in 2025 zo'n 59.400 inwoners tellen, waarvan bijna 21 procent jongeren en ruim 23 procent 65-plussers. In de jaren daarna blijft het aantal 65-plussers stijgen, terwijl het aantal jongeren maar zeer beperkt toeneemt.

Bevolkingsprognose gemeente Oosterhout (2005-2030) \*

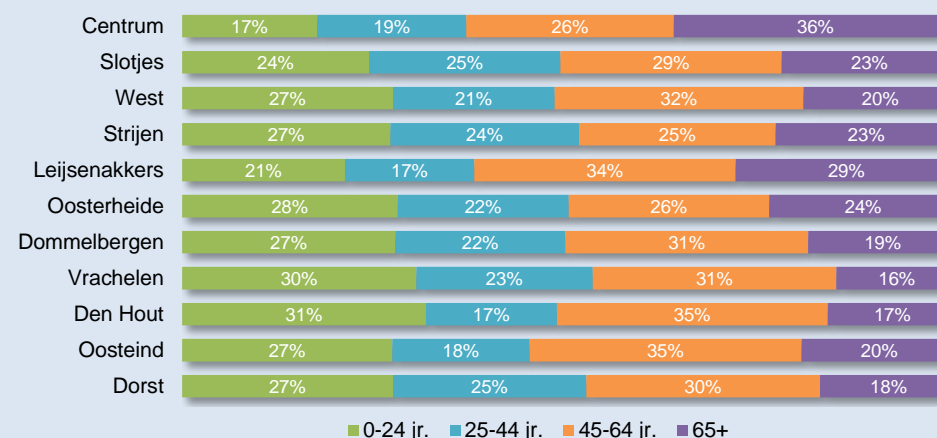
	2005	2010	2015	2020	2025	2030
0-19 jaar	12.732	12.643	11.742	11.820	12.390	12.900
20-44 jaar	17.242	16.186	14.784	15.340	17.040	16.520
45-64 jaar	15.235	16.335	16.269	16.430	16.200	15.270
65 jaar e.o.	7.712	8.972	10.998	12.530	13.780	15.090
<b>totaal</b>	<b>52.921</b>	<b>54.136</b>	<b>53.793</b>	<b>56.120</b>	<b>59.410</b>	<b>59.780</b>

Noot: \* 2005-2015 conform CBS; 2020-2030 volgens Wijkprognoses Oosterhout (cijfers afgerond op vijftallen)

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

De gemeente Oosterhout bestaat uit de stad Oosterhout en drie kerkdorpen, waarvan Van Dorst de grootste is. De stad is opgedeeld in wijken, waarvan Dommelbergen de grootste is en Vrachelen de jongste. In de oudere wijken zoals Centrum, Leijsenakkers en Oosterheide is het aandeel ouderen aanzienlijk groter dan in een jonge wijk als Vrachelen.

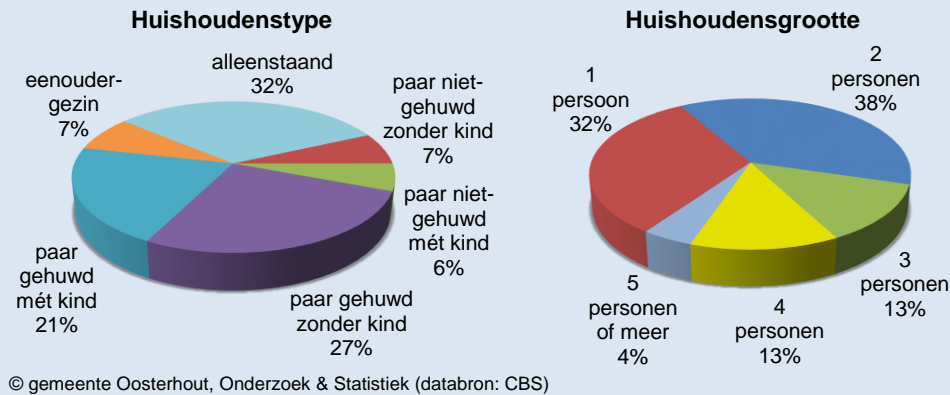
Leeftijdsopbouw Oosterhoutse wijken en dorpen (op 1-1-2019)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: BRP)

Een of meer personen die in een zelfstandige woonruimte wonen, vormen samen een particulier huishouden. Naast particuliere huishoudens zijn er ook institutionele huishoudens (instellingen en tehuizen). Op 1 januari 2019 telde de gemeente Oosterhout 24.891 particuliere huishoudens, waarvan bijna 32 procent éénpersoonshuishoudens en ruim 68 procent meerpersoonshuishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens in 2030 zal zijn gestegen tot zo'n 27.050, waarbij het aandeel alleenstaanden op zo'n 35 procent zal liggen.

### Huishoudenssamenstelling gemeente Oosterhout (2019)



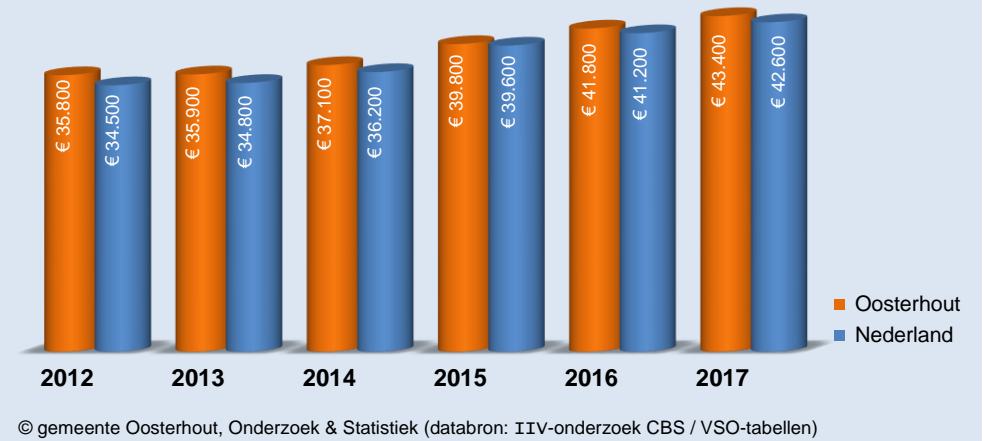
Het gemiddeld aantal personen in een woning in Oosterhout is in de afgelopen jaren gedaald van 2,31 in 2010 naar 2,22 in 2019. Door de vergrijzing en de voortgaande gezinsverdunding (minder personen in een huishouden) zal dit nog verder dalen tot zo'n 2,1 á 2,2 in 2030.

### 3.2 Besteedbaar inkomen

Het Integraal Inkomens- en Vermogensonderzoek (IIV) van het CBS bevat informatie over de inkomens van personen en huishoudens per gemeente in Nederland. Het meest recente onderzoek dat bij het schrijven van deze rapportage beschikbaar is, baseert zich op gegevens over het belastingjaar 2017. Met € 43.400 lag in 2017 het gemiddeld (netto) besteedbaar huishoudinkomen in Oosterhout bijna duizend euro boven het landelijk gemiddelde.

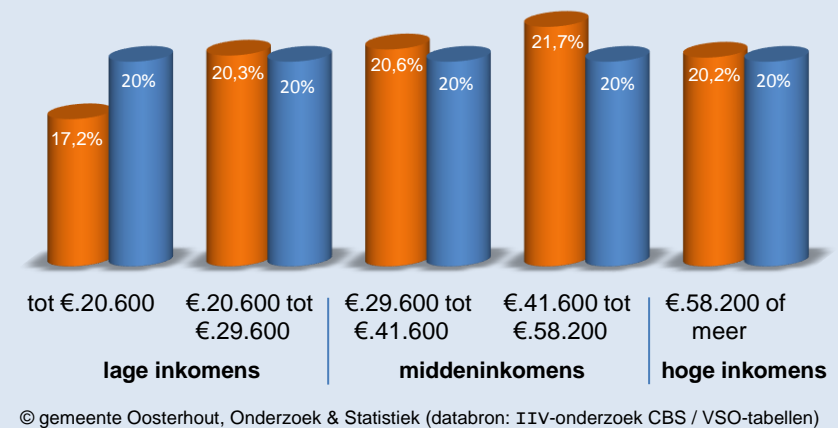
In de periode 2011-2017 is het besteedbaar huishoudinkomen in de gemeente met gemiddeld € 7.900 (18,2%) gestegen. Dit is beduidend hoger dan de inflatie in deze periode (8,1%). Dit betekent dat de Oosterhoutse huishoudens in deze (economisch gunstige) jaren hun koopkracht hebben zien toenemen.

### Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2012-2017)

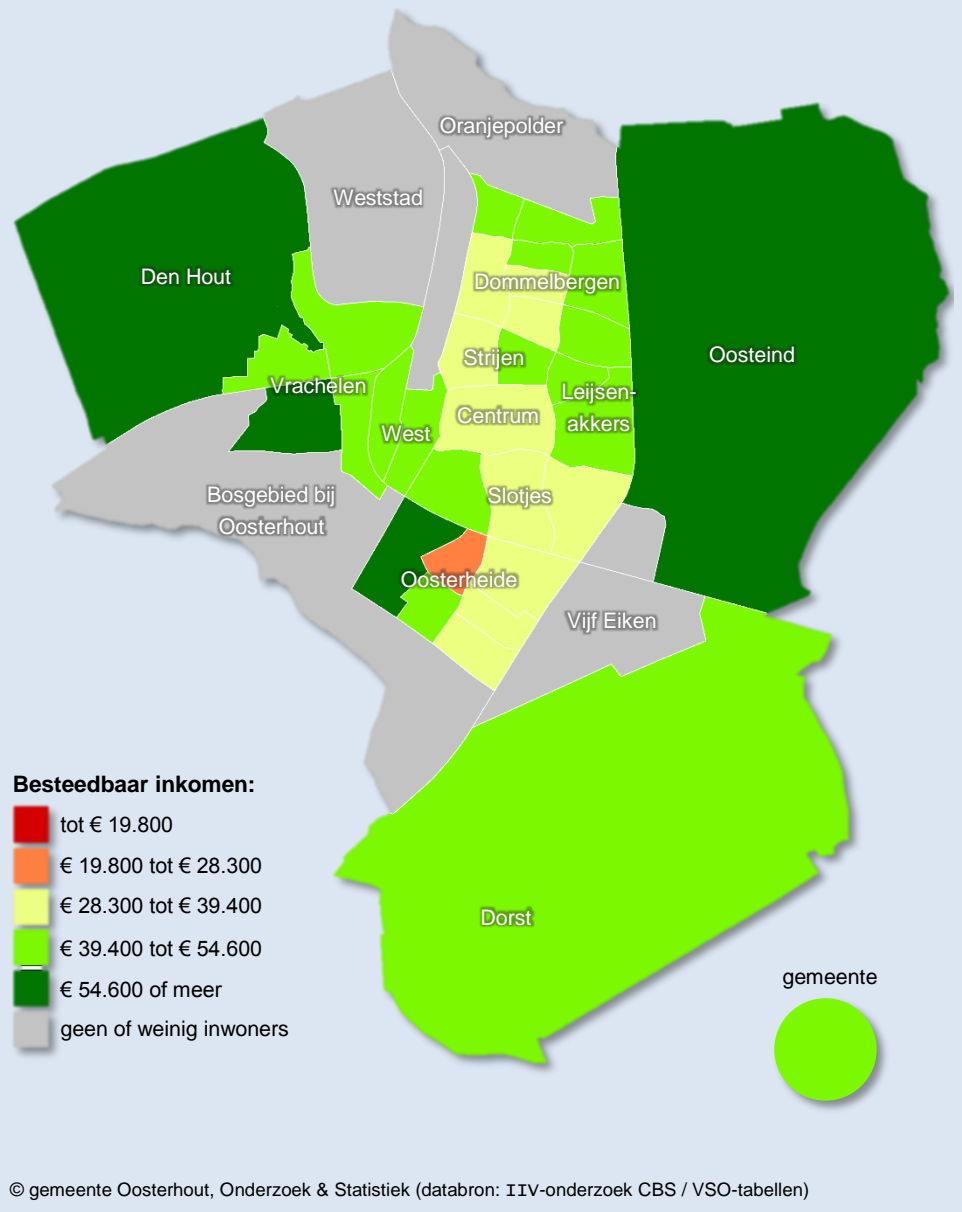


De huishoudens worden ingedeeld in vijf inkomensgroepen van gelijke omvang. Dit betekent dat in elke klasse 20 procent van alle huishoudens zit. De laagste 40 procent worden gerekend tot de lage inkomens en de hoogste 20 procent tot de hoge inkomens. Zoals hieronder blijkt, wijkt de verdeling in Oosterhout hier iets van af.

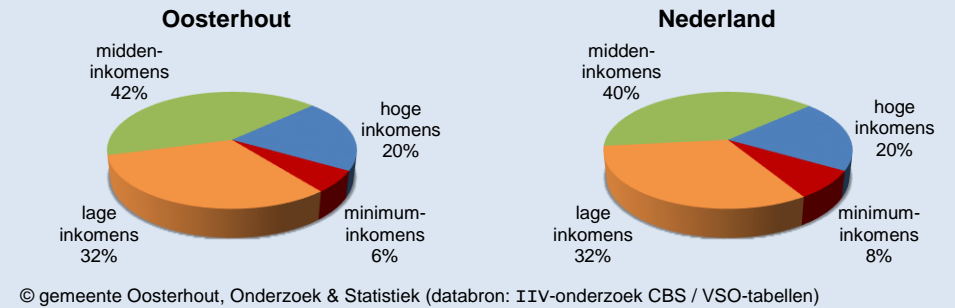
### Besteedbaar huishoudinkomen in Oosterhout (2017)



## Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen per woonbuurt (2017)



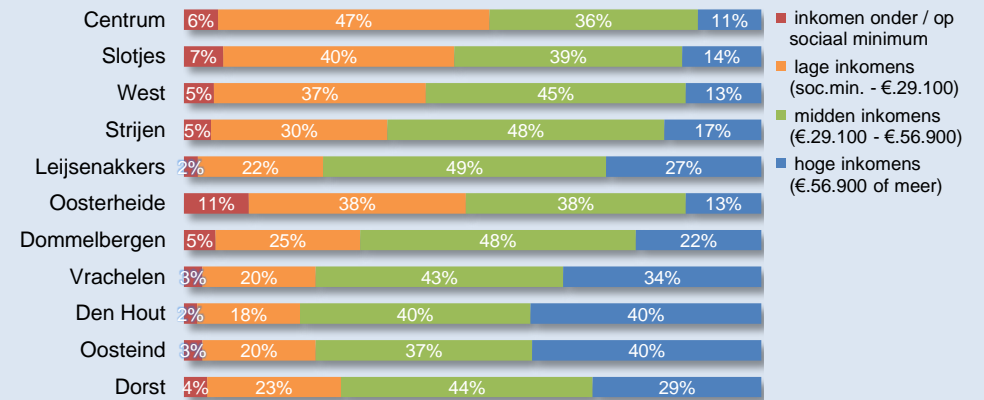
## Inkomensverdeling huishoudens (2017)



De (landelijke) overheid hanteert normen om kwetsbare groepen huishoudens met voorrang te kunnen huisvesten in het betaalbare deel van de huurwoningvoorraad. De doelgroepen die hiervoor in aanmerking komen worden afgebakend op basis van het belastbaar inkomen van het hoofd van het huishouden, de leeftijd en type huishouden. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks vastgesteld.

Zo'n 1.400 huishoudens in de gemeente Oosterhout hadden in 2017 een inkomen rond of onder het landelijk vastgesteld sociaal (wettelijk bestaans)minimum. Dit is 6 procent van alle particuliere huishoudens in de gemeente. Landelijk was dit bijna 8 procent van de huishoudens. In delen van de wijken Oosterheide en Slotjes is het aandeel huishoudens op of rond het sociaal minimum groter dan gemiddeld, terwijl dit in de wijken Leijssenakkers en Vrachelen beduidend kleiner is.

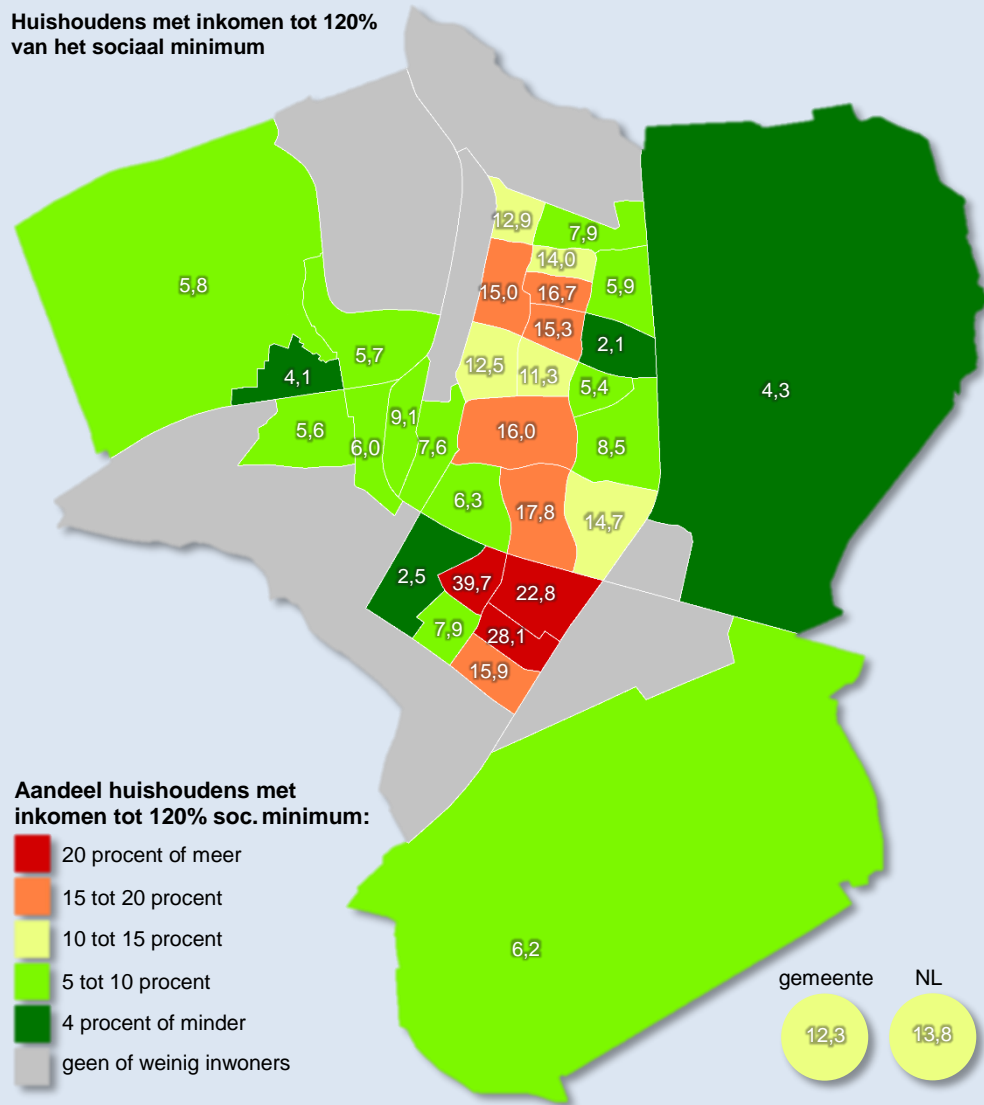
## Inkomensverdeling huishoudens per wijk en dorp (2017)



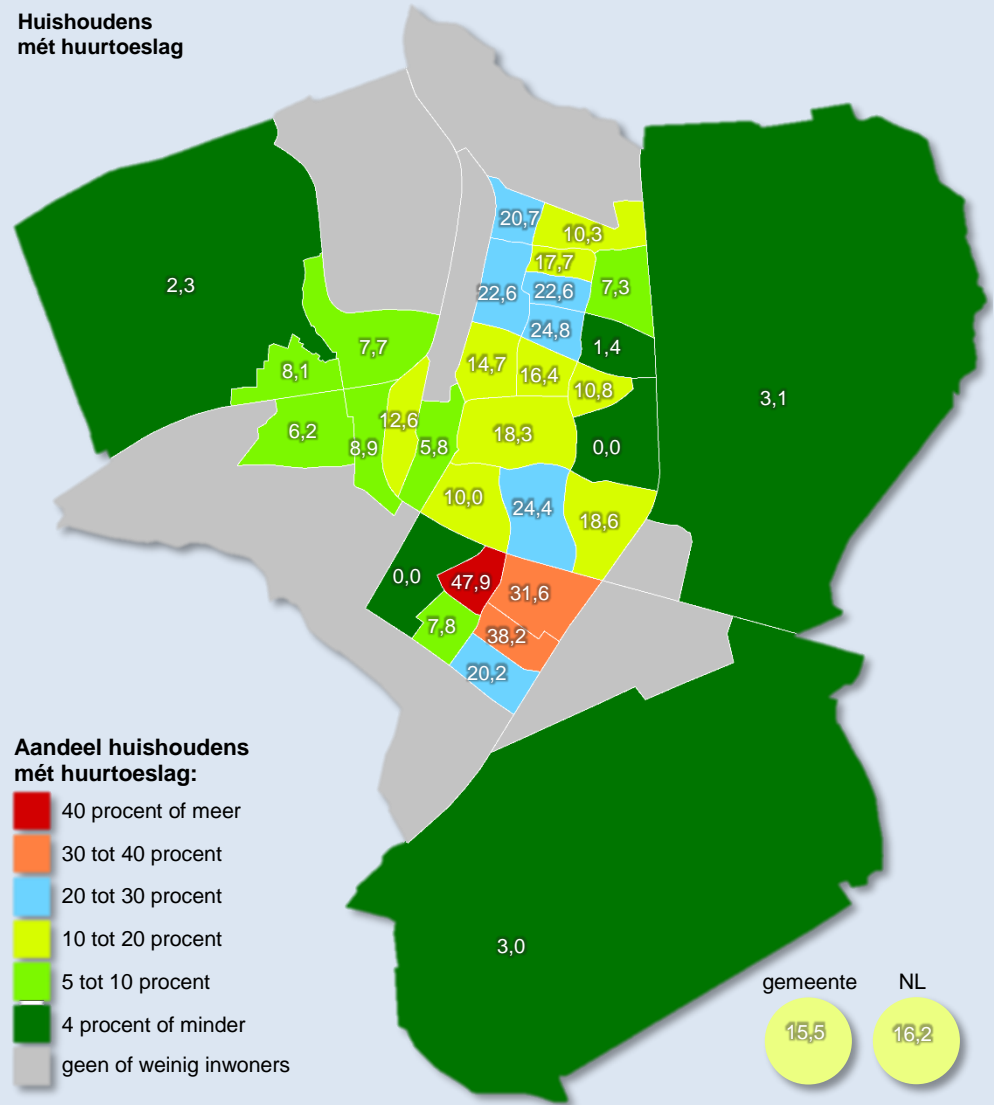


## Huishoudens met laag inkomen per woonbuurt (2017)

Huishoudens met inkomen tot 120% van het sociaal minimum



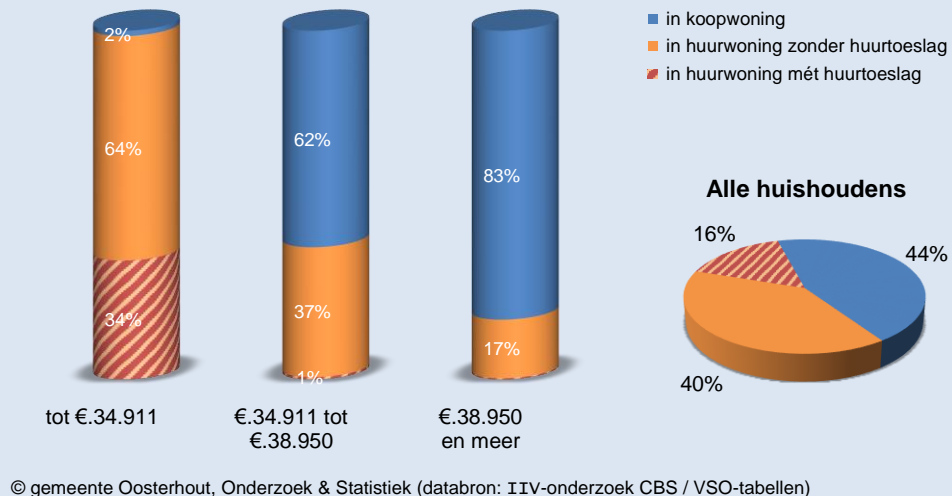
Huishoudens mét huurtoeslag



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: IIV-onderzoek CBS / VSO-tabellen)

Het leeuwendeel van de Oosterhoutse huishoudens met een laag inkomen woont in een huurwoning. **Bijna 40 procent** van hen kreeg in 2015 huurtoeslag. In Nederland kreeg **39 procent** van de huurders huurtoeslag.

### Huishoudens naar woonsituatie en besteedbaar inkomen (2015)



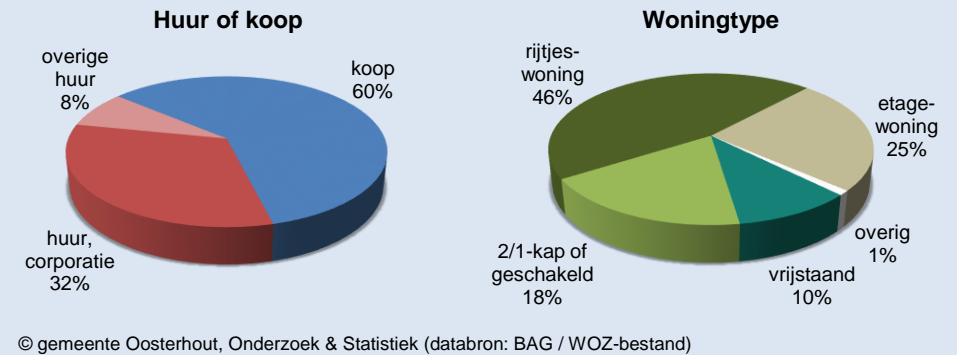
### 3.3 Bestaande woningvoorraad

Op 1 januari 2020 stonden er in de gemeente Oosterhout in totaal 25.158 woningen. **Bijna 14 procent** van de woningvoorraad dateert van na de eeuwwisseling. De laatste jaren is de voorraad vooral toegenomen door de realisering van de nieuwbouwwijk Vrachelen, inbreidingsprojecten in de stad (zoals “Loevepark” en “Warandepoort”) en uitbreidingsprojecten in Dorst (“Tuindorp Baarschot” en “De Boswachterij”).

**Zo'n 42 procent** van de woningvoorraad in de gemeente behoort tot de huursector. Het merendeel hiervan is eigendom van woningcorporatie Thuisvester. **Bijna de helft** van alle woningen in de gemeente (**46%**) zijn rijtjeswoningen (rij- of hoekwoningen) en **een kwart (25%)** zijn etagewoningen (appartementen).

In het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) worden alle woningen jaarlijks getaxeerd. De WOZ-waarde geeft een indicatie van de vrije verkoopwaarde van de woning (op de betreffende peildatum). Dit is het bedrag dat de woning zou opbrengen wanneer het leeg verkocht zou zijn en onmiddellijk in gebruik zou kunnen worden. De vastgestelde WOZ-waarde wordt niet alleen gebruikt voor het bepalen van de jaarlijkse Onroerende Zaakbelasting (OZB) van de gemeente, maar ook voor belastingen van het Rijk en het Waterschap.

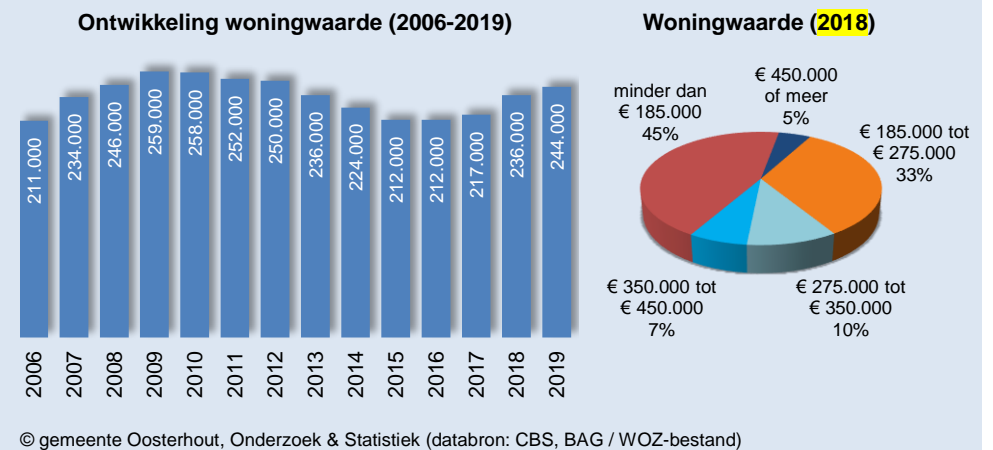
### Kenmerken woningvoorraad gemeente Oosterhout (2018)



De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de gemeente Oosterhout bedraagt € 244.000 (peildatum 2019). Het merendeel van de woningen in de gemeente heeft een waarde **tot € 185.000 (45%)**, gevolgd door woningen met een waarde **tussen de € 185.000 en € 275.000 (33%)**.

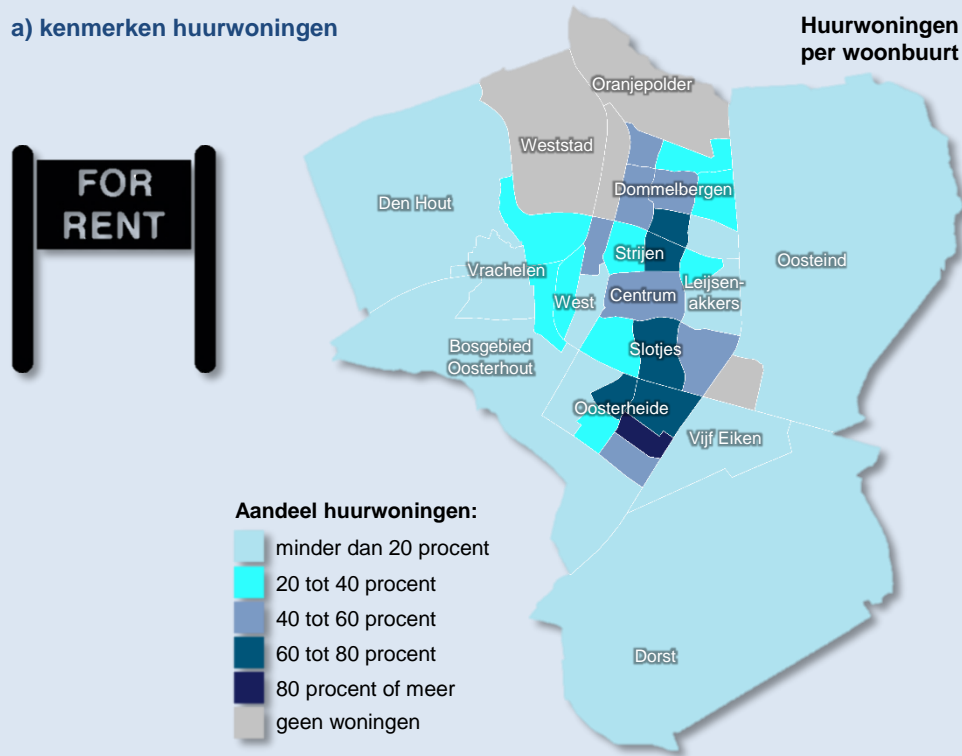
In 2009, aan de vooravond van de economische recessie, werd in Oosterhout de hoogste gemiddelde woningwaarde van € 259.000 bereikt. In de daaropvolgende crisisjaren is deze gestaag weer gedaald. Hierdoor is de goedkope woningvoorraad (tot € 185.000) gestegen van 37 procent in 2009 naar 52 procent in 2015. In de periode daarna laat de gemiddelde woningwaarde weer een stijging zien.

### Woningwaarde van alle woningen in de gemeente Oosterhout

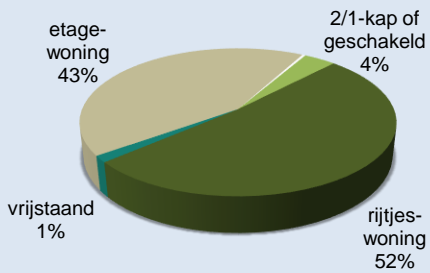


# Kenmerken van de huur- en koopwoningen in de gemeente Oosterhout (2018)

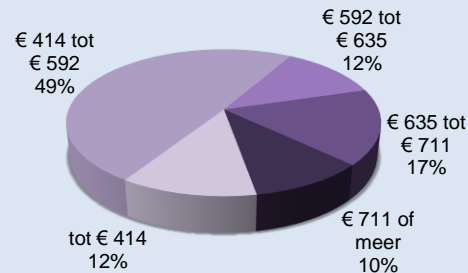
## a) kenmerken huurwoningen



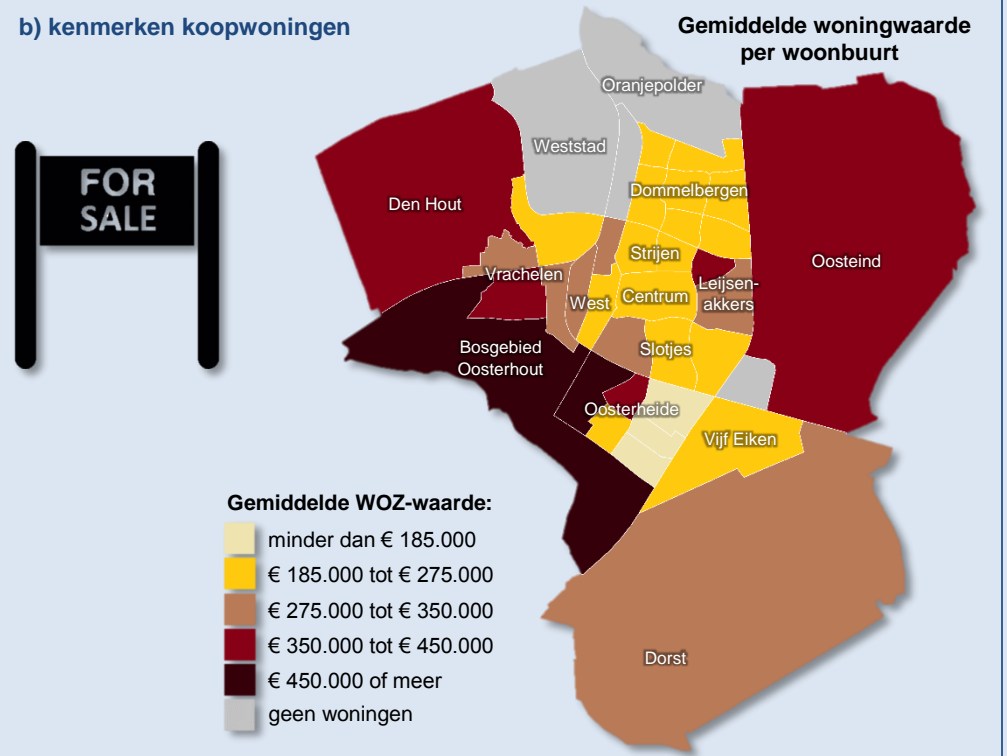
### Woningtypen huurwoningen



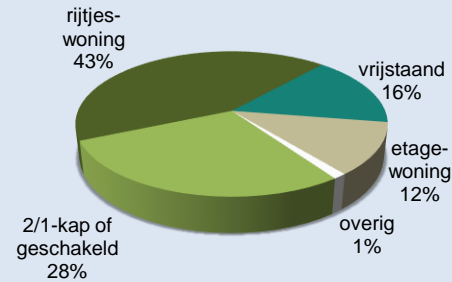
### Huurprijzen Thuisvester



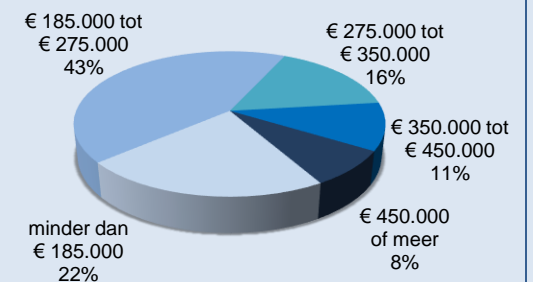
## b) kenmerken koopwoningen



### Woningtypen koopwoningen

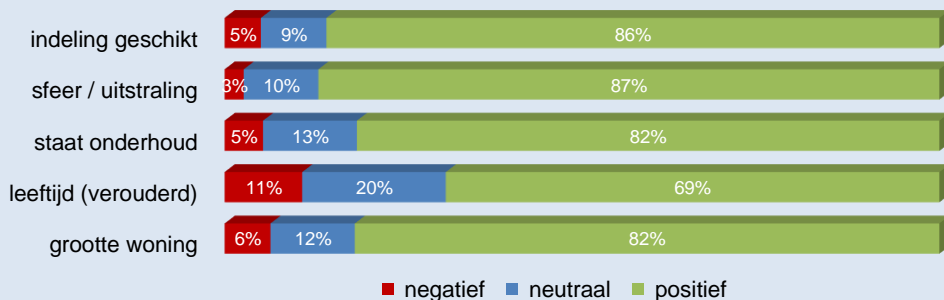


### Woningwaarde koopwoningen



Het merendeel van de inwoners in de gemeente Oosterhout is tevreden met hun woning, zo blijkt uit de enquête. Gemiddeld krijgt de woning een 8,1 als rapportcijfer. En ook de kwaliteit en staat van onderhoud van de andere woningen in de eigen woonomgeving scoren een voldoende (7,1). De huidige woning blijkt vooral prettig te zijn om in te wonen (87%), een geschikte indeling te hebben (87%) en redelijk tot goed te zijn onderhouden (82%). Maar een klein deel van de inwoners is uitgesproken ontevreden over de huidige woning.

### Wat vindt u van uw huidige woning?

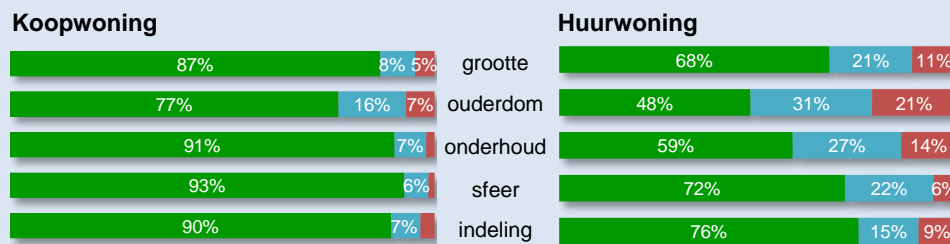


© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Aan de hand van een aantal enquêtevragen is de indicator “waardering huidige woning” samengesteld. De score op deze indicator heeft een berekende waarde die ligt tussen de 10 (zeer laag) en de 100 (zeer hoog) en geeft aan hoe tevreden de bewoners zijn met hun woning.

De woningen in de gemeente Oosterhout scoren een ruime voldoende (75 punten of hoger op de indicator). Dit bevestigt het beeld dat de inwoners tevreden zijn over hun woning. Gemiddeld scoort deze 82 punten. De hoogste score wordt gehaald in de Contreie (84) en de laagste score in de Schrijversbuurt (68).

### Wat vindt u van uw huidige woning?



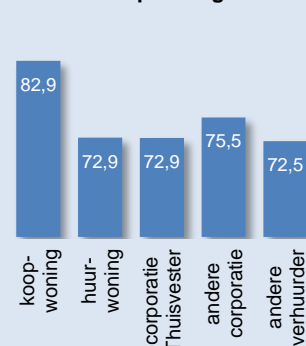
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Bewoners van een huurhuis zijn wat minder tevreden over hun woning dan bewoners van een koopwoning. Een huurwoning scoort gemiddeld bijna 73 punten, terwijl een koopwoning 83 punten krijgt. De huurwoningen van woningcorporatie Thuisvester krijgen gemiddeld 73 punten.

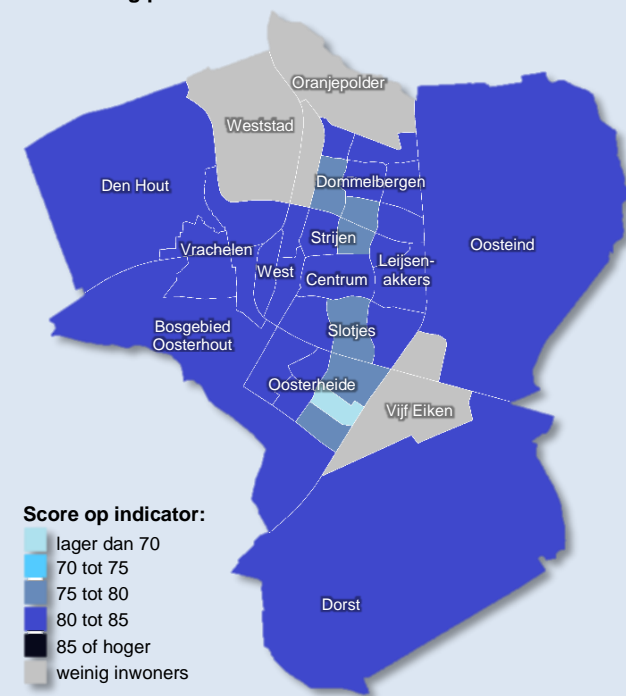
Huurwoningen scoren wat slechter omdat meer bewoners ontevreden zijn, met name over de ouderdom van de woning (21 procent is daar uitgesproken ontevreden over) en de staat van onderhoud (14%). Maar ook op de andere criteria, zoals de grootte van de woning en de indeling, scoren koopwoningen beduidend beter.

### Indicator “Waardering huidige woning”

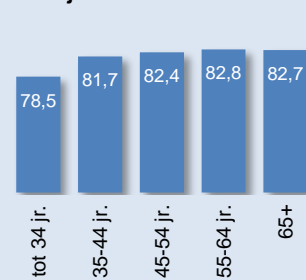
#### Huur- of koopwoning



#### Waardering per woonbuurt



#### Leeftijd bewoner



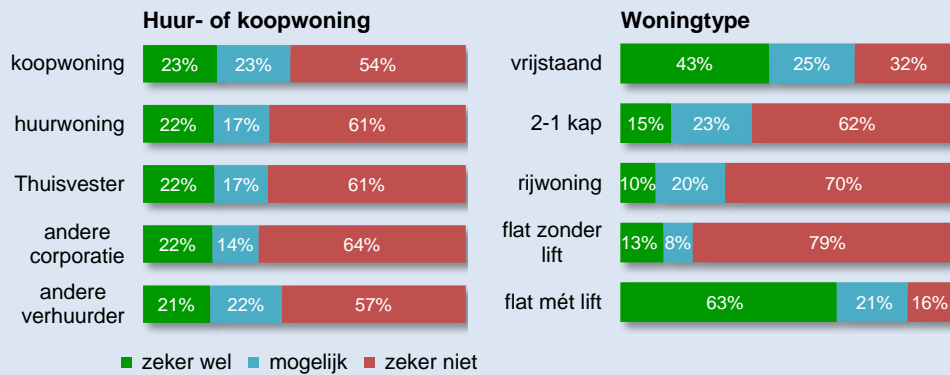
#### Score op indicator:



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Aan de geënquêteerden is ook gevraagd om aan te geven of hun woning volgens hen geschikt is voor zorg en/of rolstoelgebruik. Slechts 20 procent denkt dit het geval is, terwijl 56 procent zegt dat de woning hiervoor zeker niet geschikt is. Vooral appartementen met lift (84%) en vrijstaande woningen (68%) zijn volgens de bewoners hiervoor (mogelijk) geschikt. Zeker niet geschikt zijn flatwoningen zonder lift en rijtjeshuizen (hoek- en tussenwoningen).

### Huidige woning geschikt voor zorg en/of rolstoel?

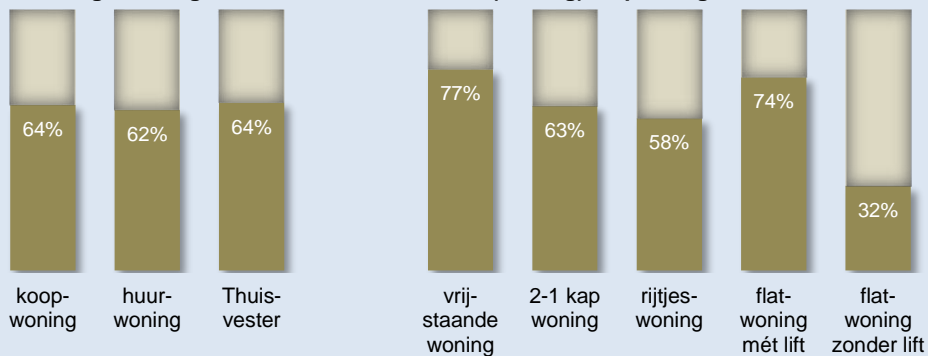


© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Bijna twee derde van de ondervraagden (63%) wil, als men nu of in de nabije toekomst behoefte heeft aan zorg in of om de woning, het liefst in de huidige woning blijven wonen, al dan niet met eventuele aanpassingen. Ruim 20 procent wil in dat geval verhuizen naar een andere, voor zorg en/of rolstoel meer geschikte woning, 12 procent wil een woning met of nabij zorgvoorzieningen en bijna 5 procent wil naar een speciale woonvorm (woongemeenschap of groepswonen). Met name bewoners van een koopwoning willen het liefst in de huidige woning blijven wonen (64%), maar ook een groot deel van de huurders (62%) geeft daar de voorkeur aan.

### Waar wilt u wonen als u behoefte heeft aan zorg in of om de woning?

#### In huidige woning, al dan niet met eventuele (woning)aanpassingen:



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

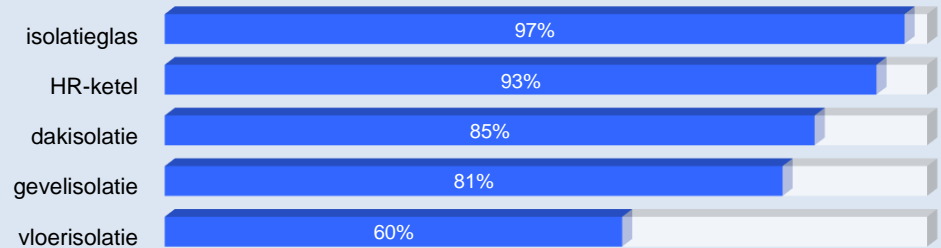
### 3.4 Duurzaamheid en energieverbruik

De milieuvriendelijkheid (duurzaamheid) van woningen wordt steeds belangrijker. Bij nieuwbouw wordt voldaan aan de nieuwste eisen op het gebied van energiebesparing, zoals isolatie en het terugwinnen van restwarmte. De bestaande woningvoorraad is over het algemeen minder energiezuinig, zeker als het gaat om woningen die ouder zijn dan pakweg 25 jaar.

Toch is dit niet het hele verhaal. Het energieverbruik is ook afhankelijk van het woningtype en de grootte van de woning. Bovendien hebben woningcorporaties als Thuisvester de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in het duurzamer maken van hun woningbezit. Een groot deel van de particuliere woningeigenaren heeft wat dat betreft nog een inhaalslag te maken. Vaak vormen de hoge kosten die hiermee gemoeid zijn een grote barrière.

In de enquête zijn ook wat vragen gesteld om een beeld te krijgen van de mate van duurzaamheid van de woningen in de gemeente Oosterhout. Een ruime meerderheid van de woningen is, volgens de bewoners zelf, voorzien van isolatieglas (97%), een hoog-rendement (HR) verwarmingsketel (93%) en dakisolatie (85%). Ook blijkt acht op de tien woningen (81%) voorzien te zijn van gevelisolatie en bijna twee derde (60%) heeft vloerisolatie.

### Huidige woning voorzien van energiebesparende zaken?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Het aandeel woningen dat voorzien is van energiebesparende zaken is de laatste jaren toegenomen. Het percentage dat beschikt over isolatieglas en een HR-ketel was al vrij hoog, maar ook het aandeel dat is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie is gestegen: in de periode 2013-2019 met zo'n 5 procent.

Vooral de bewoners van koopwoningen zijn hiervan goed op de hoogte (92 procent geeft aan dit te weten). Huurders weten vaak wel of hun woning is voorzien van isolatieglas (91 procent weet dit) en een HR-ketel (83 procent weet dit), maar moeten vaker het antwoord schuldig blijven als het gaat om dak-, gevel- en vloerisolatie (66 procent van de huurders zegt dit te weten).



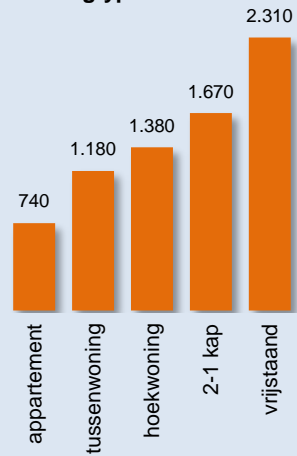
# Gemiddeld aardgas- en elektriciteitsverbruik in de gemeente Oosterhout

## Gasverbruik per woonbuurt (2018)

### huur / koop:



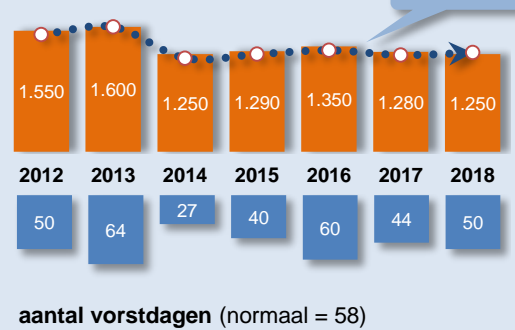
### woningtype:



⊙ stadsverwarming

vorstdagen zijn dagen waarop temperatuur onder de 0 graden Celsius blijft.

### aardgasverbruik (m³)

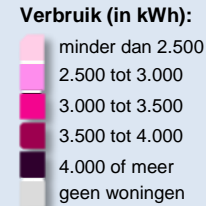
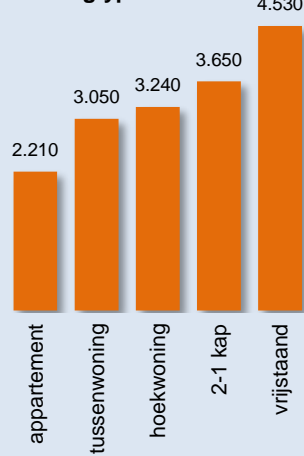


## Stroomverbruik per woonbuurt (2018)

### huur / koop:

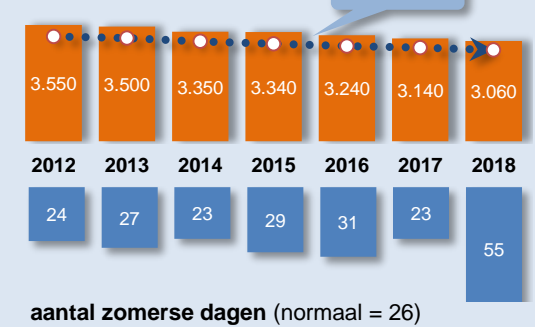


### woningtype:



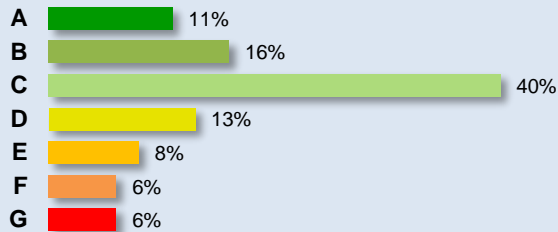
op zomerdagen stijgt de temperatuur tot 25 graden Celsius of meer.

### stroomverbruik (kWh)



Van alle woningen in de gemeente Oosterhout is het energielabel bekend. Hieruit blijkt dat een derde van alle woningen (33%) een energielabel heeft van D of slechter. Het zijn vooral de oude koopwoningen en huurwoningen van particuliere verhuurders in de oudere woonbuurten van de gemeente die een laag energielabel hebben. En het wordt een lastige opgave om de eigenaren te stimuleren om hun woningen duurzamer te maken.

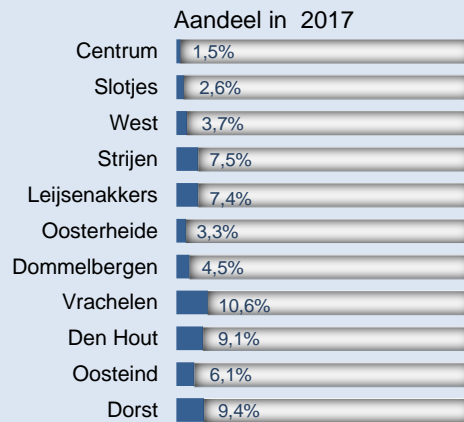
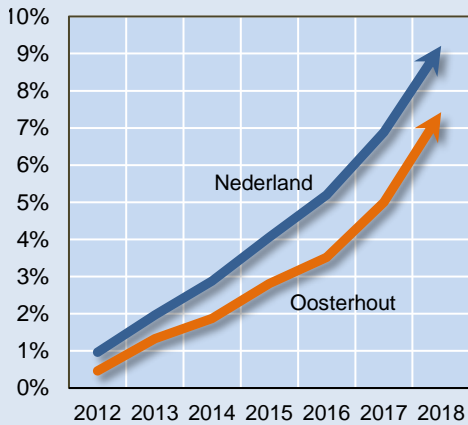
### Energielabel woningen in Oosterhout (2018)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Waarstaatjegemeente.nl)

Steeds meer woningen in Nederland wekken zonnestroom op. Ook in de gemeente Oosterhout neemt het aantal zonnepanelen op woningdaken toe. Op 1 januari 2012 waren er slechts 107 woningen die zonnestroom produceerden: 0,5 procent van alle woningen in Oosterhout. In 2018 was de teller opgelopen naar 1.831 woningen: 7,4

### Woningen met zonnestroom in de gemeente Oosterhout



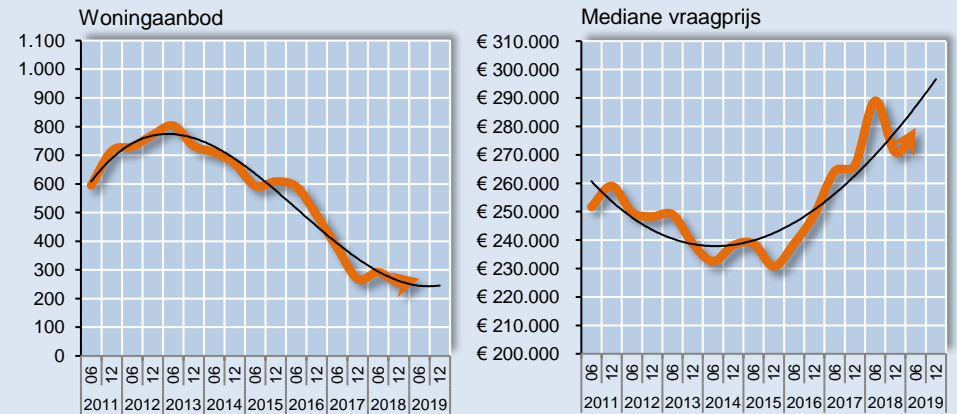
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

procent van alle woningen in de gemeente. Toch loopt Oosterhout achter, want in Nederland lag het aandeel in 2018 al op 9,2 procent.

### 3.5 Woningaanbod en verhuizingen

In de periode 2009-2013 steeg het aantal via websites en makelaars te koop aangeboden woningen in de gemeente Oosterhout met 43 procent, terwijl de mediane vraagprijs daalde met bijna 15 procent. Dit is ook de periode van economische crisis (veel aanbod, weinig vraag). Vanaf 2015 is weer sprake van economisch herstel en dat is ook zichtbaar in de cijfers: in de periode 2014-2019 steeg de vraagprijs met 19 procent naar bijna 290.000 euro (in januari 2019) en daalde het aantal woningen dat te koop wordt aangeboden met ruim 183 procent.

### Te koop aangeboden woningen in de gemeente Oosterhout (2011-2019)



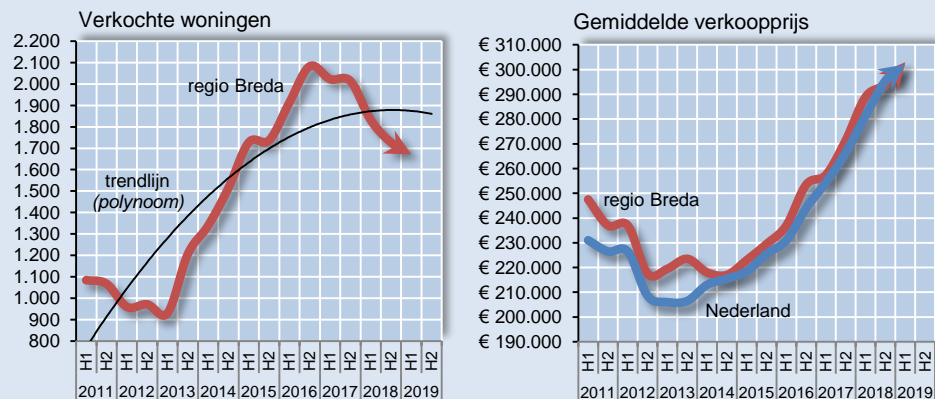
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Huizenzoeker.nl)

Begin 2018 was de mediane vraagprijs in de gemeente Oosterhout, door de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod, met 271.000 euro weer op het niveau van voor de crisis. En in de periode daarna is deze nog verder gestegen naar ruim 311.000 euro in september 2019.

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) daalde in de periode 2009-2014 in de regio Breda de gemiddelde verkoopprijs met ruim 16 procent. In de periode 2015-2019 steeg de gemiddelde verkoopprijs met 25 procent. Zo werden in het tweede kwartaal van 2019 in deze regio 893 woningen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van € 306.000. Het aantal dagen dat een woning te koop staat (verkoopdagen) is in deze periode gedaald van 137 dagen (in het tweede kwartaal van 2014) naar 32 dagen (in 2019).

Begin 2019 lag de gemiddelde verkoopprijs in de regio Breda ruim boven het niveau van voor de economische crisis met een verkoopprijs van 300.000 euro.

### Verkochte woningen in de regio Breda (2011-2019)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: NVM)

Nagenoeg alle woningcorporaties in deze regio (waaronder Thuisvester) zijn aangesloten op het digitale platform "Klik voor Wonen". Medio 2019 waren 1.670 Oosterhoutse woningzoekenden op dit platform actief. In 2018 kregen 495 woningen van Thuisvester in Oosterhout een nieuwe huurder (zo'n 6 procent van hun woningbezit in de gemeente). In 2014 ging het om 530 huurwoningen (7%).

### Thuisvester: woningzoekenden en nieuwe huurders Oosterhout (2011-2018)

Actieve woningzoekenden in "Klik voor Wonen"

Aantal verhuurde woningen

Aantal woningzoekenden uit de gemeente Oosterhout in "Klik voor Wonen" die minimaal 1 keer in periode van 12 maanden hebben gereageerd op een woning.

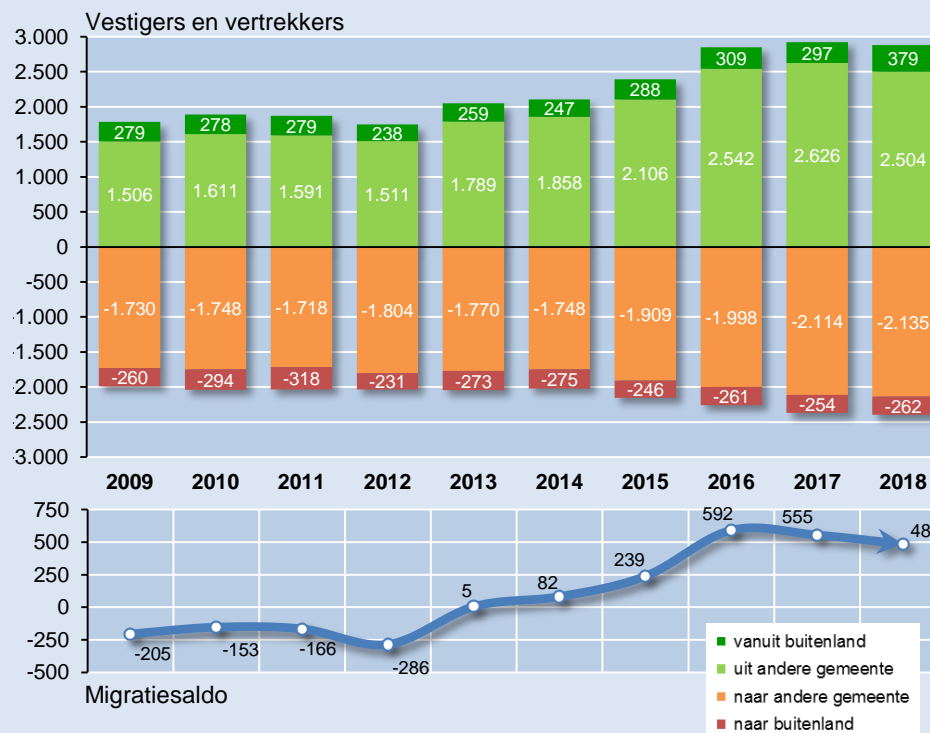
2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 \* 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 \*

Noot: \* betreft eerst half jaar

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Woningcorporatie Thuisvester)

In de periode 2015-2018 zijn 11.051 personen in de gemeente Oosterhout komen wonen, terwijl 9.179 personen naar elders vertrokken. Het migratiesaldo was in deze periode dus positief (+1.872 personen). In de periode 2010-2014 was sprake van een negatief migratiesaldo (- 518 personen). In deze crisisjaren vertrokken er meer personen uit Oosterhout dan er hier kwamen wonen. Dit heeft ook te maken met de woningbouw. In de periode 2015-2018 werden 1.073 nieuwe woningen opgeleverd, terwijl dit in de periode 2010-2014 beperkt bleef tot 733, waarvan bijna driekwart (542 woningen) in de laatste twee jaar van die periode.

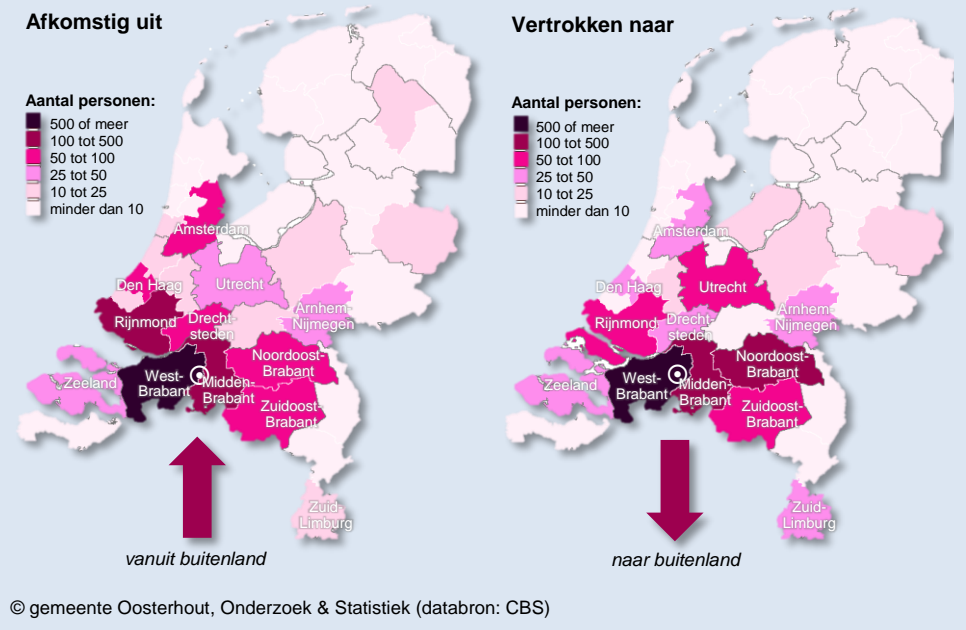
### Verhuiste personen in Oosterhout: vestigers en vertrekkers (2009-2018)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

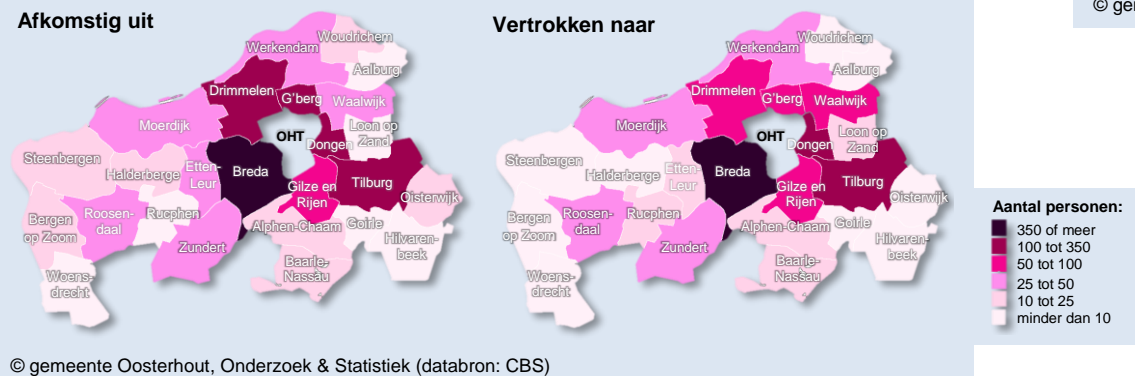
De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de regio. Van alle personen die zich in 2018 in de gemeente Oosterhout hebben gevestigd (2.880 personen), kwam bijna 60 procent uit een gemeente in West- of Midden-Brabant. Van alle personen die toen vertrokken (2.394 personen), verhuisde 60 procent naar een gemeente in een van deze twee regio's.

## Migratie van en naar de gemeente Oosterhout (2018)



Binnen de regio West- en Midden-Brabant vinden de meeste verhuisbewegingen plaats van en naar de omliggende gemeenten. Zo kwamen er in 2018 naar Oosterhout: 831 personen uit Breda, 136 uit Tilburg, 129 uit Geertruidenberg, 118 uit Drim-

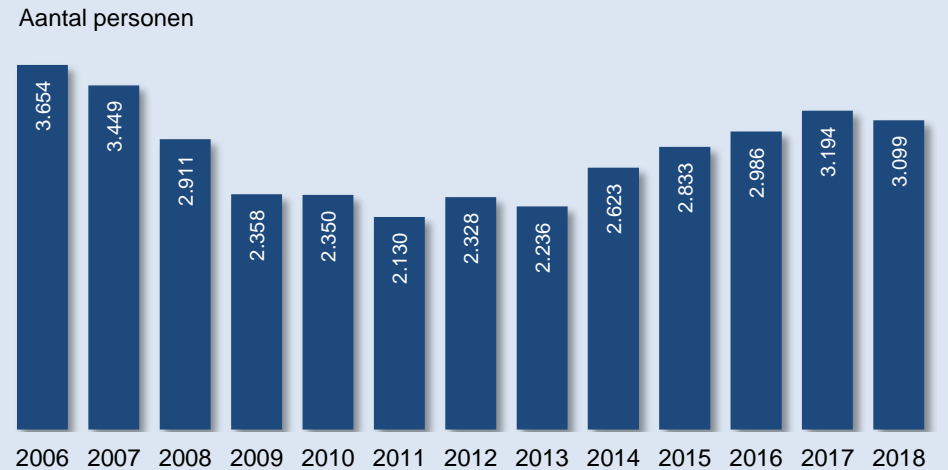
## Migratie vanuit en naar gemeenten in Midden- en West-Brabant (2018)



melen, 118 uit Dongen en 58 uit Gilze en Rijen. In hetzelfde jaar vertrokken uit Oosterhout: 645 personen naar Breda, 153 naar Tilburg, 124 naar Dongen, 99 naar Geertruidenberg, 55 naar Waalwijk, 54 naar Drimmelen en 54 naar Gilze en Rijen.

Er wordt niet alleen verhuisd van of naar Oosterhout (migratie), maar ook binnen de gemeentegrenzen. In de periode voorafgaand aan de economische crisis waren er meer 'binnenverhuizingen' dan in de crisisjaren: in de periode 2005-2008 verhuisden er gemiddeld 3.250 personen per jaar binnen de gemeente, terwijl in de periode 2009-2013 dit er jaarlijks zo'n 2.280 waren. Met het aantrekken van de economie is ook het aantal binnenverhuizingen weer gestegen: in de periode 2015-2018 verhuisden er gemiddeld zo'n 3.000 personen per jaar binnen Oosterhout.

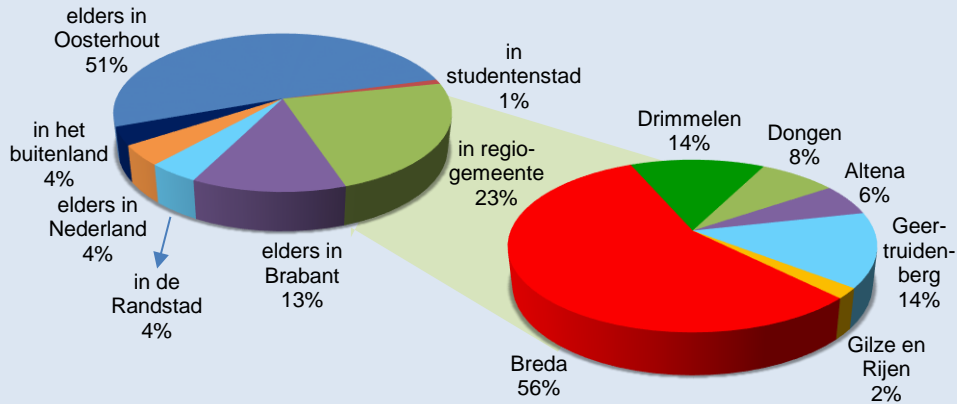
## Verhuizingen binnen de gemeente Oosterhout (2006-2018)



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

Van de ondervraagden geeft ruim 8 procent aan in de afgelopen 12 maanden te zijn verhuisd. Hiervan woonde iets meer als de helft (51%) al in de gemeente Oosterhout, terwijl de rest afkomstig is van buiten de gemeente. Daarvan is het merendeel naar Oosterhout gekomen vanuit een andere gemeente in de regio (waaronder veel vanuit buurgemeente Breda).

### In afgelopen 12 maanden verhuisd: Waar woonde u hiervoor?

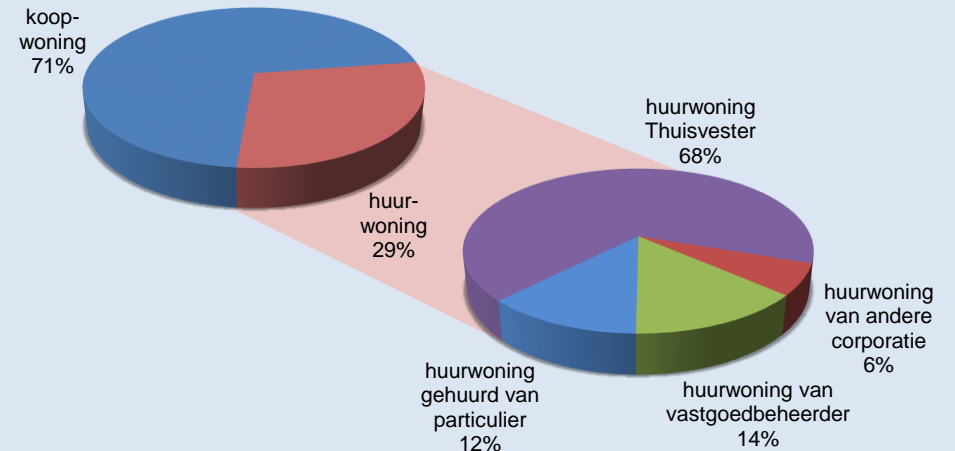


© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

De belangrijkste reden om naar Oosterhout te komen is dat men hier de juiste woning vond (46%), vanwege persoonlijke redenen (41%), voor de woonomgeving (9%) of vanwege werk (4%). Voor vestigers uit de omliggende gemeenten waren de woning of de woonomgeving de belangrijkste reden, terwijl vestigers van verder weg vooral naar Oosterhout kwamen vanwege werk of persoonlijke redenen. Maar de beschikbaarheid van een geschikte woning speelde uiteindelijk ook bij hen een rol om in de regio juist voor Oosterhout te kiezen.

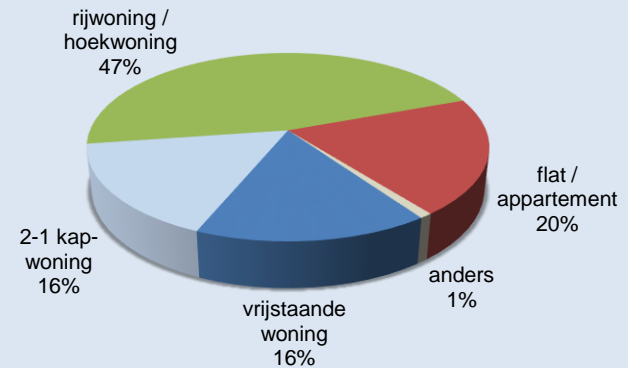
De nieuwe inwoners wonen verspreid over de verschillende wijken in de gemeente. Zo'n 71 procent woont in een koopwoning, terwijl 29 procent een woning huurt. Van de huurders woont ruim een derde (68%) in een huurwoning van Thuisvester. Het merendeel woont in een rijtjeswoning of appartement.

### In afgelopen 12 maanden verhuisd: Woont u in een huur- of koopwoning?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### In afgelopen 12 maanden verhuisd: In wat voor woningtype woont u?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)



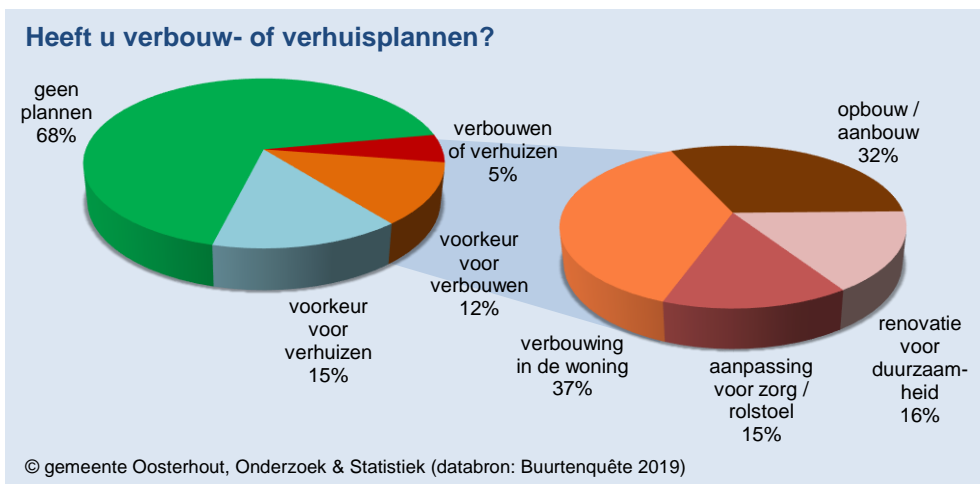
<deze pagina is bewust leeg gelaten>

## 4 Kwantitatieve woningvraag

Voor een goede onderbouwing van het volkshuisvestingsbeleid is inzicht nodig in de vraag-aanbodverhouding op de lokale woningmarkt. De Oosterhoutse Buurtenquête, die in juni 2019 is uitgevoerd, geeft een beeld van de potentiële vraag van de eigen inwoners. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers op de woningmarkt. **Doorstromers** verhuizen met het hele huishouden en maken hierdoor een woning vrij. **Starters** (zoals nog thuiswonende kinderen) wonen bij anderen in en betrekken door de verhuizing voor de eerste keer zelfstandig een woning. Door hun verhuizing komt er dus géén woning beschikbaar.

### 4.1 Verbouwen of verhuizen

Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat het gros van de inwoners tevreden is met de huidige woning. Vandaar dat iets meer als twee derde van de huishoudens in de gemeente Oosterhout (68%) helemaal geen verbouw- of verhuisplannen heeft. Als de woning echter niet meer voldoet aan de wensen van de bewoners, en men zich dat financieel kan veroorloven, zijn er in principe twee mogelijkheden: verbouwen of verhuizen.



Bijna 14 procent van de Oosterhoutse huishoudens wil het liefst in de huidige woning blijven wonen en geeft er daarom de voorkeur aan om te verbouwen. Dat is inclusief de groep die weliswaar nog twijfelt tussen verbouwen of verhuizen, maar bij wie de optie om te verbouwen net iets zwaarder weegt. Een globale schatting op basis van

het aantal huishoudens in de gemeente maakt duidelijk dat het in potentie gaat om zo'n 3.500 á 3.900 woningen. Maar lang niet elk huishouden dat een verbouwing overweegt, zal daar uiteindelijk ook toe overgaan.

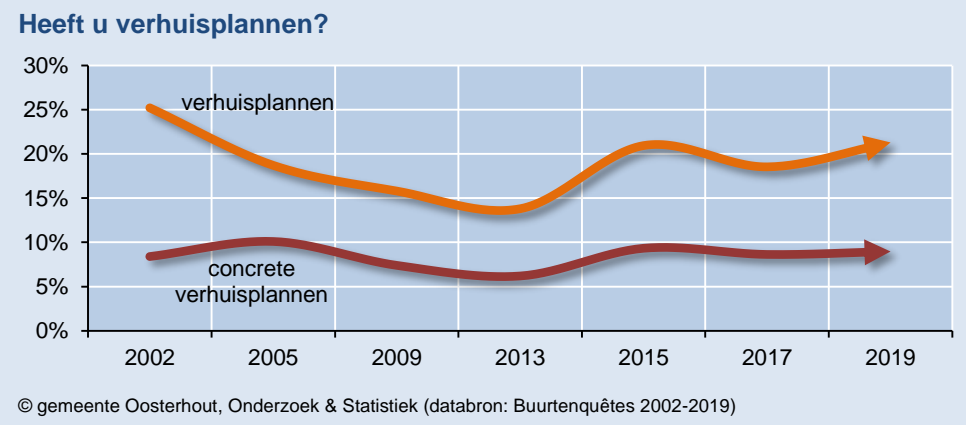
Van de potentiële verbouwers wil 37 procent in de woning zelf verbouwen en 32 procent wil een op- of aanbouw realiseren. Daarnaast wil zo'n 16 procent de woning renoveren (energie-duurzaam maken) en wil bijna 15 procent specifieke aanpassingen aanbrengen voor rolstoelgebruik en/of intensieve zorg.

Ruim 21 procent van de huishoudens in de gemeente Oosterhout heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Dat is inclusief het deel van de huishoudens dat nog twijfelt tussen verbouwen en verhuizen, maar bij wie de optie om te verhuizen net iets zwaarder weegt. Deze huishoudens worden gerekend tot de doorstromers op de woningmarkt. De voorkeur om te verhuizen is het grootst bij gezinnen met nog thuiswonende kinderen (28%) en eenpersoonshuishoudens (21%) en het kleinst bij meerpersoonshuishoudens zonder (thuiswonende) kinderen (19%).

Daarnaast geeft bijna drie op de tien (27%) van de nog thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder aan dat ze binnen nu en vijf jaar willen verhuizen. Zij behoren tot de starters op de woningmarkt.

### 4.2 Verhuisplannen

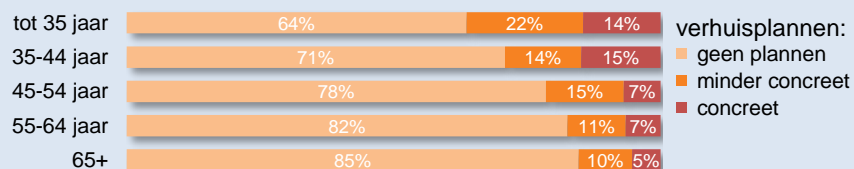
Van alle huishoudens in de gemeente Oosterhout wil ruim 21 procent binnen nu en vijf jaar verhuizen. Zo'n 9 procent heeft concrete verhuisplannen en wil binnen nu en twee jaar verhuizen. In de crisisjaren was dit zo'n 6 procent.



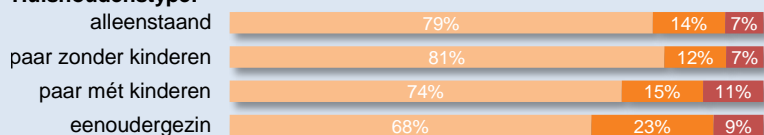
Ruim vier op de tien huishoudens met verhuisplannen en drie op de tien nog thuiswonende jongeren met verhuisplannen wil binnen nu en twee jaar verhuizen. Deze twee groepen vormen samen de harde kern van de inwoners met verhuisplannen. De mogelijke plannen van inwoners die binnen twee tot vijf jaar willen verhuizen zijn minder hard: hun verhuiscriteria zijn vaak minder concreet en in sommige gevallen (nog) erg vaag.

### Heeft u verhuisplannen?

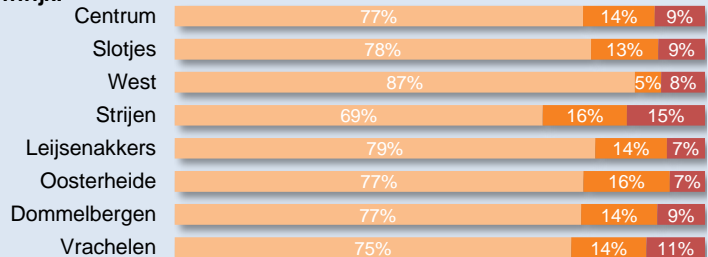
#### Leeftijdsklasse:



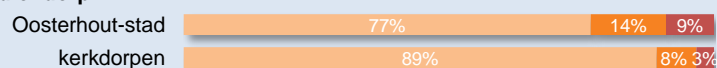
#### Huishoudenstype:



#### Woonwijk:



#### Stad of dorp:



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Verhoudingsgewijs zijn in de wijken Strijen, Vrachelen en Dommelbergen de hoogste percentages verhuiscriteria te vinden. Strijen, Vrachelen en Centrum tellen de hoogste percentages verhuiscriteria met concrete verhuisplannen.

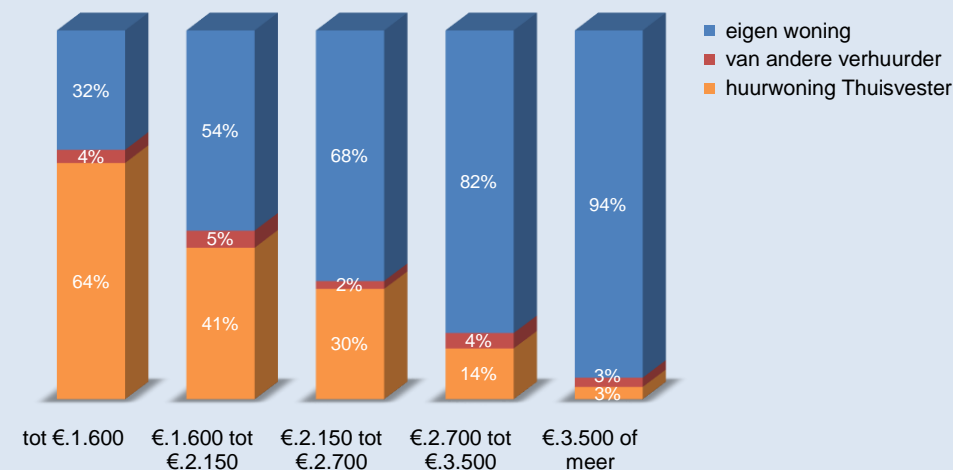
Op basis van het totale aantal huishoudens in de gemeente is de schatting dat zo'n 2.000 huishoudens concrete verhuisplannen hebben en zo'n 3.000 huishoudens op de wat langere termijn zouden willen verhuizen. Bij starters gaat het om ongeveer 900 nog thuiswonende jongeren met concrete verhuisplannen en zo'n 700 jongeren die mogelijk op de wat langere termijn willen verhuizen. Bij starters verandert bij een verhuizing de samenstelling van het huishouden vrijwel altijd. Bij doorstromers blijft de gezinssamenstelling na de verhuizing meestal gelijk, aangezien er doorgaans met het gehele huishouden wordt verhuisd.

### 4.3 Doorstroming en scheefheid

Volgens het regionaal inkomensonderzoek van het CBS over het **belastingjaar 2015** (zie paragraaf 3.2) behoort **45 procent** van de huishoudens in de gemeente Oosterhout tot de categorie die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Hiervan woont bijna twee derde in een huurwoning en van die huishoudens krijgt iets meer dan de helft (54%) huurtoeslag.

Uit de enquête blijkt dat (in 2019) 57 procent van de huishoudens in de gemeente met een netto huishoudinkomen tot € 2.150 per maand (de inkomensgrens voor een sociale huurwoning is een **bruto jaarinkomen tot € 34.911**) een woning huurt. Hiervan krijgt 44 procent naar eigen zeggen huurtoeslag.

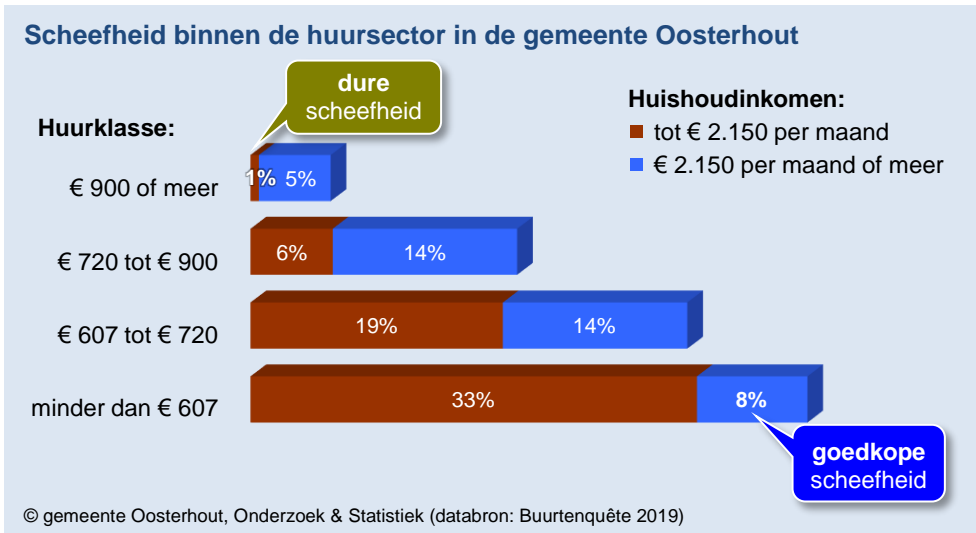
### Aandeel dat in huur- of koopwoning woont, naar huishoudinkomen



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Om te bekijken in hoeverre de huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren ook daadwerkelijk in het betaalbare deel van de woningvoorraad zijn gehuisvest, maken we gebruik van het begrip **scheefheid**. Enerzijds heeft scheefheid betrekking op huishoudens die niet behoren tot de doelgroep maar toch wonen in een goedkope huurwoning (minder dan € 607 per maand) en anderzijds op huishoudens die wel tot de doelgroep horen maar in een dure huurwoning (€ 607 per maand of meer) wonen. De scheefheid wordt gemeten als percentage van de totale voorraad aan huurwoningen.

Op grond van dit onderzoek kan worden gesteld dat de huursector in de gemeente Oosterhout een goedkope scheefheid kent van ruim 8 procent en een dure scheefheid van 1 procent. Het gaat om bijna 900 huishoudens die te goedkoop huren en zo'n 70 huishoudens in een te dure huurwoning.



Van de huishoudens die te goedkoop wonen, geeft twee derde aan niet te willen verhuizen. Het gaat hierbij met name om alleenstaanden en paren zonder kinderen. Ook bij huishoudens in een (te) dure huurwoning, is een meerderheid niet van plan om binnen nu en twee jaar te verhuizen. Duidelijk is dat een groot deel van de scheef wonende huishoudens niet uit zichzelf naar een andere woning zal verhuizen.

#### 4.4 Verhuisredenen

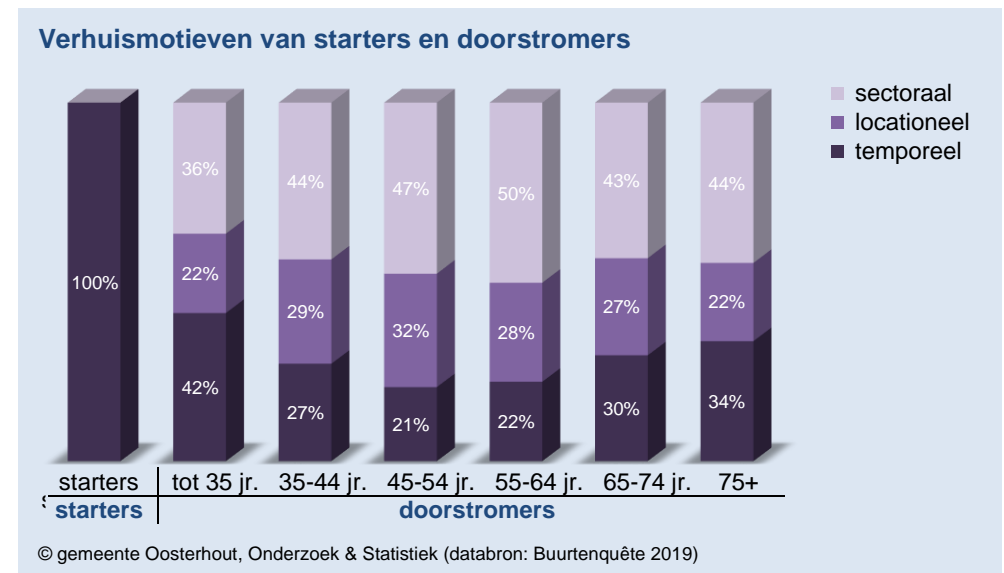
Ruim 21 procent van de huishoudens en 27 procent van de thuiswonende jongeren in de gemeente Oosterhout heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom inwoners willen verhuizen. Hoewel de motieven

onderling verschillen, doorlopen mensen een bepaalde wooncarrière. Afhankelijk van de levensfase waarin men zich bevindt, leidt dit tot specifiek zoekgedrag op de woningmarkt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen temporele, locatonele en sectorale verhuismotieven:

- **Temporele verhuismotieven** zijn persoonlijke en levensfase-gerelateerde verhuisredenen (zoals samenwonen / trouwen, scheiden, gaan studeren of werken, krijgen van kinderen e.d.);
- **Locatonele verhuismotieven** zijn verhuisredenen die te maken hebben met de woonomgeving (buurt waarin de woning staat, voorzieningenniveau in de directe omgeving e.d.);
- **Sectorale verhuismotieven** hebben te maken met de woning zelf (woningtype, grootte en kwaliteit van de woning, staat van onderhoud, betaalbaarheid e.d.).

Aan de inwoners met verhuisplannen is gevraagd om de twee belangrijkste verhuisredenen te geven. Starters hebben temporele verhuismotieven: zelfstandig gaan wonen (46%), gaan samenwonen / trouwen (42%), vanwege het beëindigen van de relatie / scheiden (7%) of vanwege werk / studie (5%). Voor doorstromers zijn de sectorale verhuismotieven het belangrijkste (43%), gevolgd door temporele motieven (31%) en locatonele motieven (26%).

Voor doorstromers tot 65 jaar zijn de belangrijkste verhuismotieven: de woning zelf (33%), de woonbuurt (22%), veranderde gezinsomstandigheden zoals gaan samenwonen of gezinsuitbreiding (17%) en om financiële redenen (9%). De belangrijkste



verhuisredenen voor 65-plussers zijn: de woning zelf (30%), gezondheid / behoefte aan extra zorg (24%) en de huidige woonbuurt (13%). Voor 75-plussers zijn de belangrijkste verhuisredenen: de behoefte aan extra zorg / gezondheidsredenen (47%), de huidige woning (24%) en de huidige woonbuurt (12%).

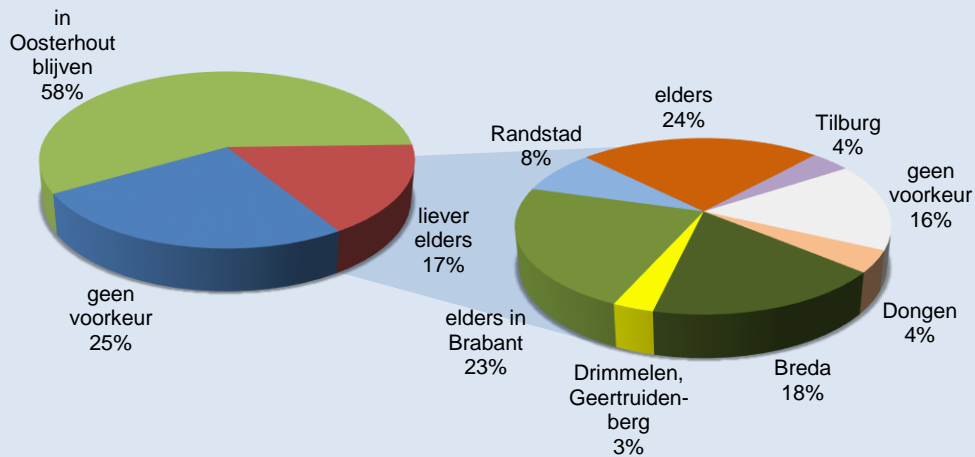
De belangrijkste argumenten waarom de huidige woning de reden is om te willen verhuizen zijn: de indeling / grootte van de woning past niet meer (35%), wil een ander woningtype (26%), wil gaan kopen of huren (12%), wil een tuin of wil juist geen tuin meer (11%), de woning is ongeschikt voor rolstoel / zorg (8%), de woning is niet of slecht geïsoleerd (4%), de woning is te duur (3%), de (huur)woning is slecht onderhouden (2%).

De belangrijkste verhuismotieven van huurders zijn: de woning zelf (26%), veranderde gezinsomstandigheden (20%), de woonbuurt (16%), financiële redenen (15%) en gezondheid / extra zorg (5%). De belangrijkste verhuisredenen van eigenaar-bewoners zijn: de woning zelf (35%), de woonbuurt (23%), veranderde gezinsomstandigheden (13%), gezondheid / extra zorg (8%) en financiële redenen (5%).

#### 4.5 Verhuizen, maar waarheen

Van alle verhuiscandidategenen wil bijna zes op de tien (58%) in de gemeente Oosterhout blijven wonen. Zo'n 15 procent van de potentiële doorstromers wil naar een andere gemeente verhuizen, terwijl 60 procent het liefst in de gemeente blijft wonen. Van de starters wil 25 procent in de gemeente Oosterhout blijven wonen, terwijl bijna 43 procent naar een andere gemeente wil verhuizen.

#### In welke gemeente willen de verhuiscandidategenen het liefst wonen?

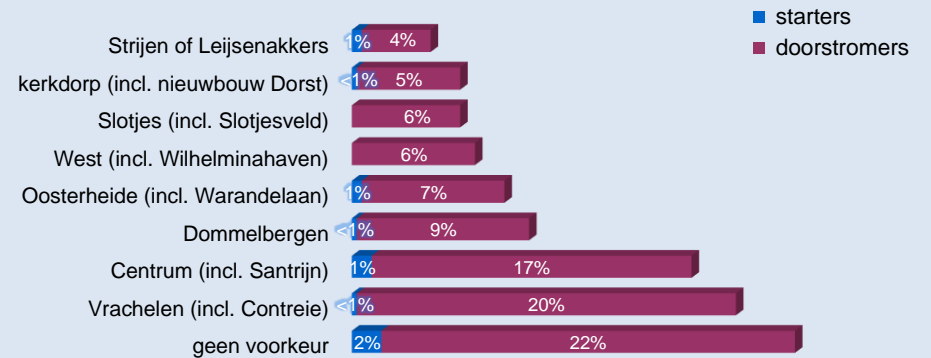


© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Van de potentiële vertrekkers uit Oosterhout heeft vijf op de tien hiervoor temporele motieven en wil zelfstandig gaan wonen in de stad of vertrekt vanwege studie, werk, veranderende gezinsomstandigheden of wil dicht bij ouders / kinderen wonen. Drie op de tien heeft hiervoor locationele motieven en zoekt een andere woonomgeving of wil weg omdat de huidige woonbuurt / dorp onvoldoende voorzieningen biedt. Twee op de tien wil vertrekken vanwege sectorale motieven en is specifiek op zoek naar een andere (vooral grotere) woning buiten de gemeente.

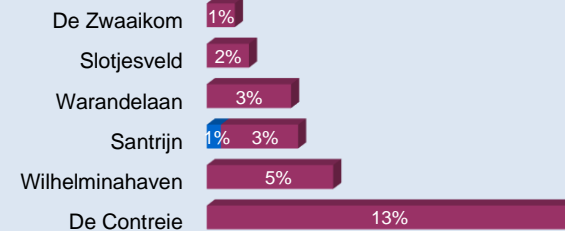
Bijna 77 procent van de verhuiscandidategenen die in de gemeente Oosterhout willen blijven wonen heeft een duidelijke voorkeur voor een bepaalde wijk. Doorstromers hebben een voorkeur voor de wijken Vrachelen (met name "De Contreie"), Centrum en Dommelbergen. Starters willen vooral naar de wijken Centrum, Oosterheide en Strijen. De nieuwbouwprojecten in de gemeente, waaronder "De Contreie" in de wijk

#### Welke wijken hebben de voorkeur van de verhuiscandidategenen?



**Leeswijzer:** Het totaal aantal verhuiscandidategenen dat in de gemeente wil blijven wonen (alle percentages bij elkaar in de bovenstaande grafiek) is 100 procent. Als we het Centrum als voorbeeld nemen, dan blijkt dat 1 procent van de verhuiscandidategenen met een voorkeur voor deze wijk behoort tot de starters en 17 procent tot de doorstromers. In totaal heeft dus 18 procent van de verhuiscandidategenen een voorkeur voor deze wijk.

#### Nieuwbouwlocaties:



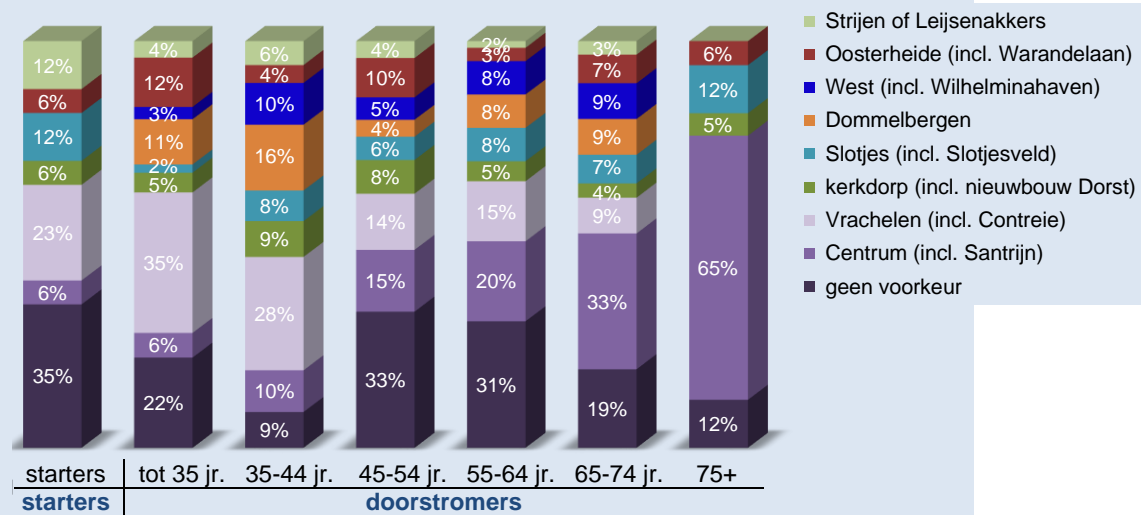
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)



Vrachelen en de nog te ontwikkelen inbreidingslocaties “Wilhelminahaven” en “De Zwaaiikom” in de wijk West, zijn vooral in trek bij doorstromers.

Ruim een derde van de starters (35%) heeft geen voorkeur, terwijl de rest vooral belangstelling heeft voor de wijken Centrum, Oosterheide en Strijen. Doorstromers van 65 jaar en ouder willen vooral naar de wijken Centrum, West (incl. “Wilhelminahaven”), Oosterheide (met name de “Warandepoort”) en Vrachelen (incl. “De Contreie”).

### Welke wijk is in trek bij een bepaalde leeftijdsgroep?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

<deze pagina is bewust leeg gelaten>

## 5 Kwalitatieve woningvraag

Om een juist beeld te krijgen van de vraag naar woningen kan niet worden volstaan met alleen te kijken naar de aantallen (kwantitatieve vraag). De vraag naar woningen hangt sterk samen met de kwaliteitsaspecten: woningtype, locatie en eigendoms-situatie. In dit hoofdstuk wordt deze kwalitatieve vraag uitgewerkt.

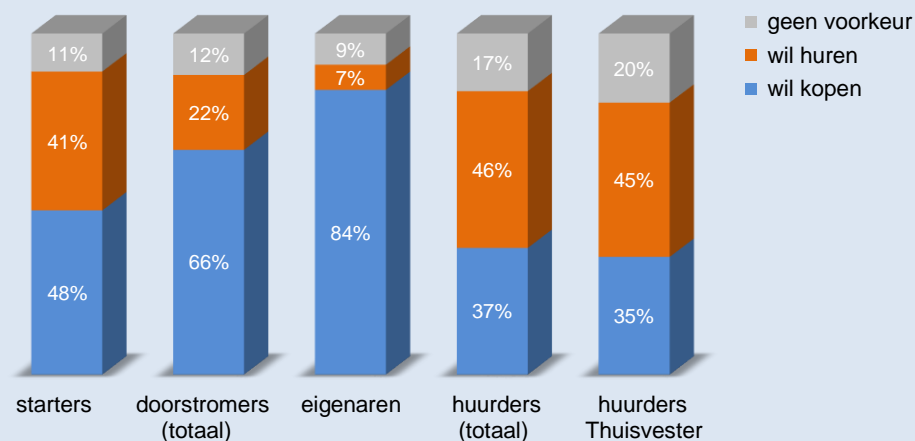
Van de inwoners die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen, geeft zo'n 15 procent van de doorstromers en bijna 43 procent van de starters aan dat ze beslist niet in de gemeente Oosterhout willen blijven wonen. In de analyse in dit hoofdstuk is deze groep buiten beschouwing gelaten, aangezien zij – zoals blijkt uit het vorige hoofdstuk – vooral om persoonlijke redenen willen vertrekken.

### 5.1 Kopen of huren

Van de huishoudens (doorstromers) in de gemeente Oosterhout die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen én daarbij de gemeente niet per se willen verlaten, wil twee derde (66%) een koopwoning en bijna een kwart (22%) een huurwoning. Van de starters die niet weg willen, wil 48 procent kopen en 41 procent huren.

Van de potentiële doorstromers die de gemeente niet per se willen verlaten, woont thans 40 procent in een huurwoning en heeft 60 procent een koopwoning. Bijna de helft van de huurders (46%) wil blijven huren, terwijl ruim een derde (37%) liever wil

#### Willen verhuisingeneigden een huur- of een koopwoning?



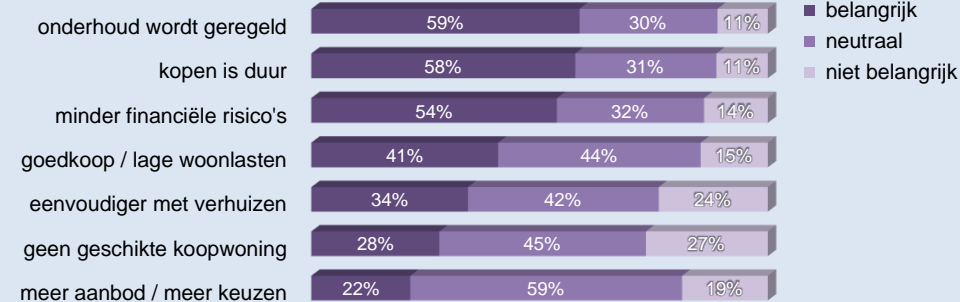
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

kopen. Van de woningeigenaren wil bijna 84 procent opnieuw gaan kopen, terwijl ruim 7 procent wil gaan huren. Een kleine groep verhuisingeneigden (12%) geeft aan (nog) niet te weten of ze willen gaan huren of kopen. Dit zijn vooral huishoudens die nog geen concrete verhuisplannen hebben en pas op de wat langere termijn (3 tot 5 jaar) willen verhuizen.

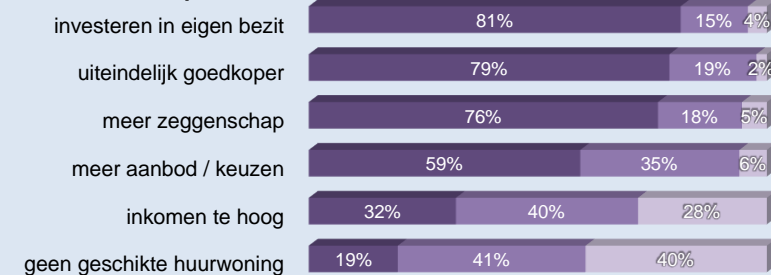
De belangrijkste redenen van potentiële verhuizers om te willen huren zijn: "onderhoud wordt geregeld", "kopen is duur" en "minder financiële risico's". Als belangrijkste redenen om juist te kopen worden genoemd: "investeren in eigen bezit", "goedkoper op de lange termijn" en "meer zeggenschap over de woning".

#### Wat zijn de belangrijkste redenen om te kopen dan wel te huren?

##### Reden liever huren:



##### Reden liever kopen:



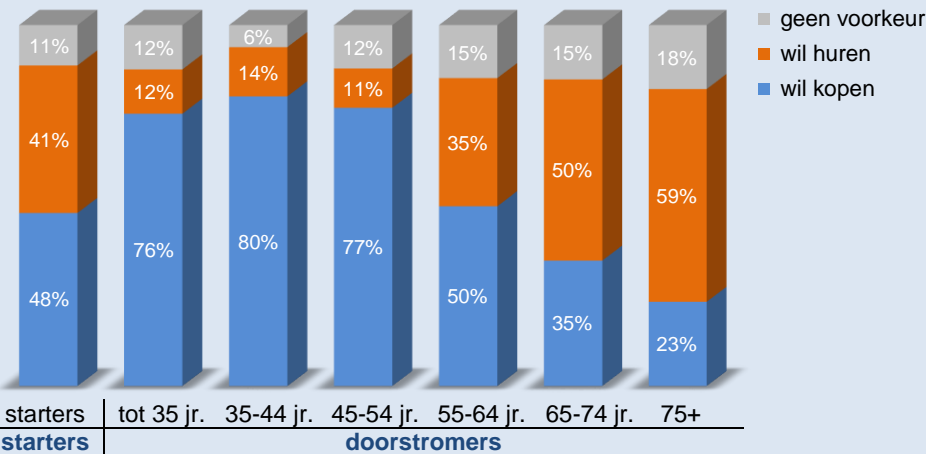
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Het gros van de verhuigeneigden die niet per se uit de gemeente Oosterhout weg wil en een woning wil huren, wil dit voor onbeperkte tijd (86%). Een kleine groep (14%) wil voor een korte(re) periode huren.

Naar mate de leeftijd stijgt, groeit ook de belangstelling om te gaan huren. Een ruime meerderheid van de wat oudere potentiële doorstromers (met name 65-plussers) wil gaan huren, terwijl jongere doorstromers liever een woning kopen.

Van de verhuigeneigde 65-plussers die niet per se willen vertrekken uit de gemeente woont 58 procent in een koopwoning. Hiervan wil 22 procent gaan huren, terwijl 51 procent opnieuw wil kopen. Bijna 27 procent heeft (nog) geen voorkeur. Van de verhuigeneigde 65-plussers die nu huren wil nagenoeg iedereen opnieuw huren.

### Welke leeftijdsgroepen willen huren of kopen?



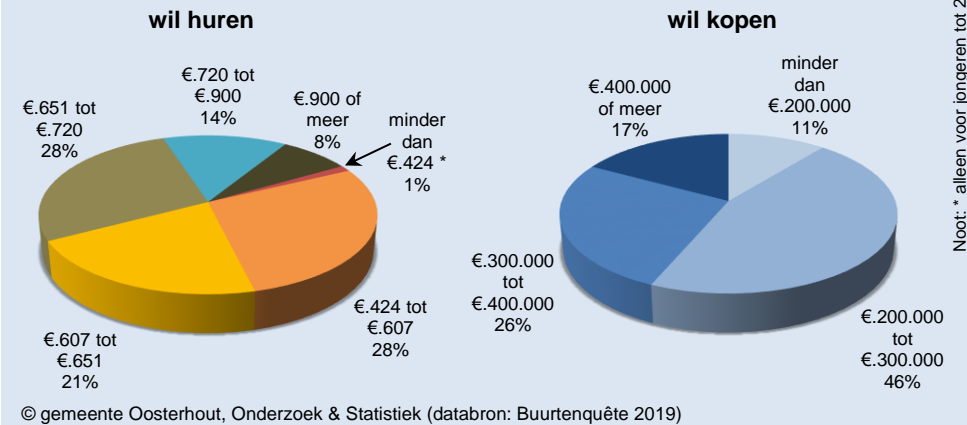
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### 5.2 Welke prijsklasse

Uit de vorige paragraaf blijkt dat van alle verhuigeneigden die niet uit de gemeente willen vertrekken 22 procent de voorkeur geeft aan een huurwoning. Daarvan zoekt de helft (50%) een goedkope woning met een huurprijs tot € 651 per maand, bijna 28 procent wil een huurwoning in het middensegment (€ 651 tot € 720 per maand) en bijna 22 procent wil een huurwoning in het dure segment (€ 720 of meer).

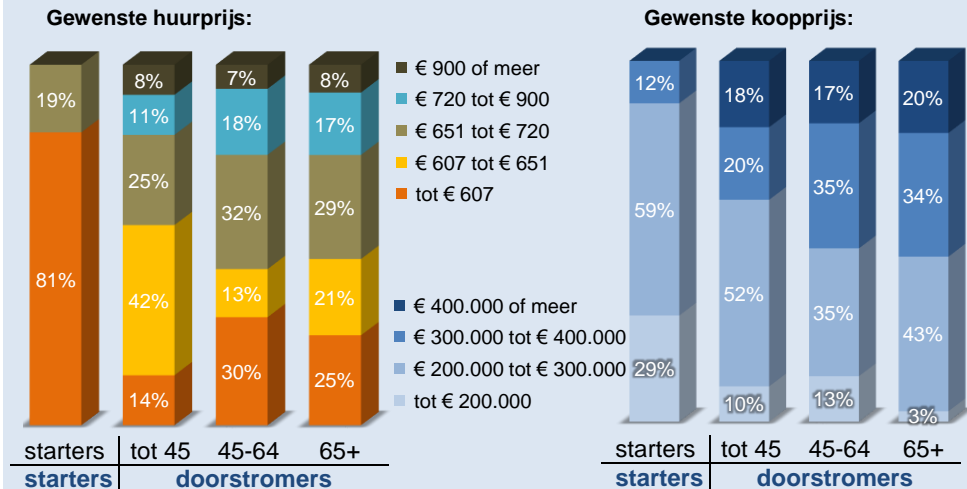
Van alle verhuigeneigden die niet per se uit Oosterhout weg willen, wil bijna 66 procent een woning kopen. Hiervan wil bijna 46 procent een woning uit het middensegment (tussen € 200.000 en € 300.000), ruim 43 procent zoekt een woning in het dure prijssegment (€ 300.000 of meer) en 11 procent wil een goedkope koopwoning (minder dan € 200.000).

### Welke huur- of koopprijs willen de verhuigeneigden?



Starters hebben vooral een voorkeur voor goedkopere woningen. Van de starters die willen huren kiest een ruime meerderheid (81%) voor een goedkope huurwoning. Starters die willen kopen hebben vooral belangstelling voor koopwoningen in het lage en middensegment (88%).

### Welke prijsklasse willen de verschillende leeftijdsgroepen?

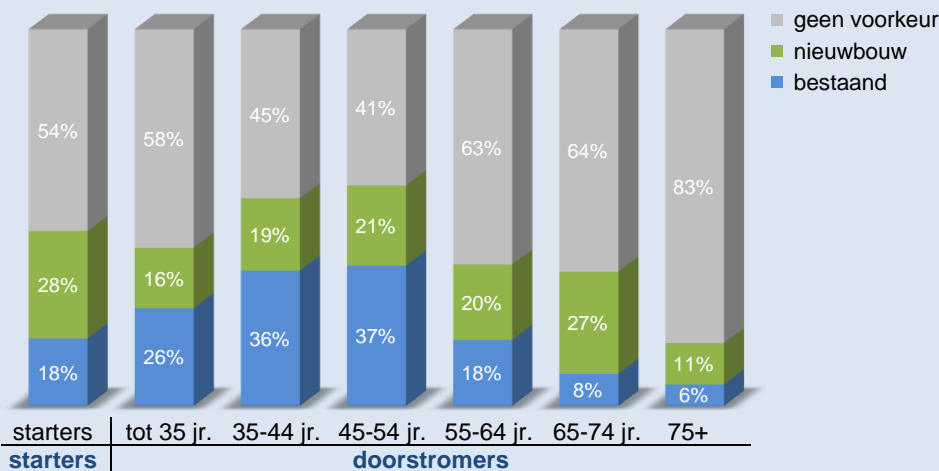


Doorstromers die een koopwoning willen, zoeken vooral in het midden- (44%) en hoge prijssegment (45%). Jonge doorstromers zijn vooral geïnteresseerd in een koopwoning in het middensegment, terwijl een deel van de oudere doorstromers belangstelling heeft voor een duurdere koopwoning. Doorstromers die willen huren, zoeken hoofdzakelijk in het goedkope en middensegment (76%). Jonge doorstromers zijn vooral geïnteresseerd in een goedkope huurwoning, terwijl oudere doorstromers ook belangstelling hebben voor een wat duurdere huurwoning. Doorstromers in een koopwoning moeten ook nog hun huidige woning zien te verkopen, maar dat hoeft in de huidige woonmarkt niet echt een probleem te zijn. Dat blijkt ook uit de enquête: het merendeel van de potentiële verkopers (92%) verwacht geen grote problemen bij de verkoop van hun woning.

### 5.3 Bestand of nieuwbouw

Van alle verhuiscandidate (starters én doorstromers samen) die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen, én daarbij niet per se uit de gemeente willen vertrekken, geeft zo'n 25 procent de voorkeur aan een bestaande woning, terwijl ruim 20 procent liever een nieuwbouwwoning heeft. Ruim de helft (55%) heeft geen voorkeur. Van de doorstromers wil bijna 26 procent een bestaande woning, terwijl 20 procent liever een nieuwbouwwoning heeft. Van de starters geeft 18 procent de voorkeur aan een bestaande woning, terwijl ruim 28 procent het liefst een nieuwbouwwoning heeft.

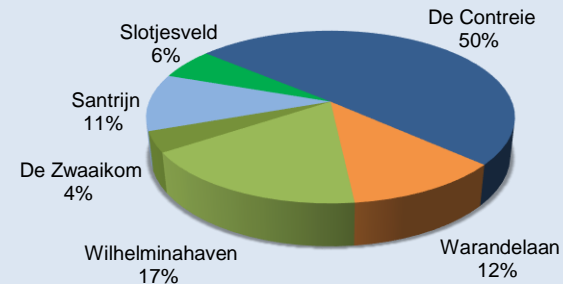
#### Welke leeftijdsgroepen willen een bestaande of een nieuwbouwwoning?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Bijna alle starters die belangstelling hebben voor nieuwbouw, zijn geïnteresseerd in een woning in het plan "Santrijn" (in de wijk Centrum). Doorstromers die een nieuwbouwwoning willen hebben hun oog laten vallen op diverse nieuwbouwlocaties: "De Contreie" (in de wijk Vrachelen) staat met stip bovenaan, gevolgd door het nieuwbouwproject "Wilhelminahaven" (in de wijk West), het nog te ontwikkelen Intergas-terrein aan de Warandelaan (in de wijk Oosterheide), het plan "Santrijn" (in het stadscentrum), het inbreidingsplan "Slotjesveld" (in de wijk Slotjes) en het nieuwbouwproject "De Zwaaiikom" (in de wijk West).

#### Voor welke nieuwbouwprojecten hebben doorstromers belangstelling?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

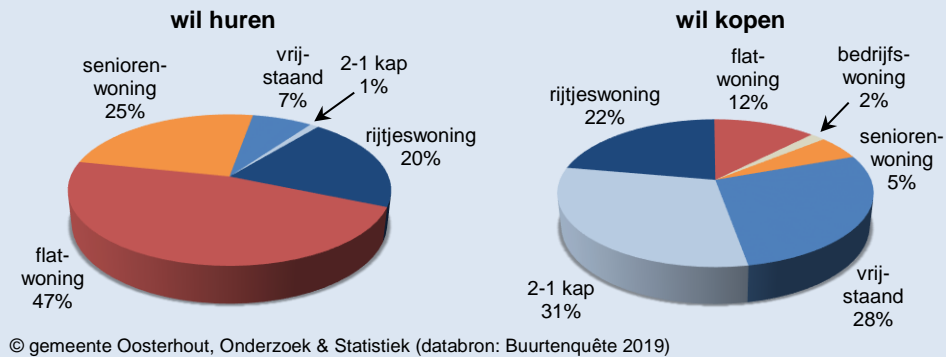
Van de verhuiscandidate die belangstelling hebben voor een nieuwbouwwoning, wil ruim 39 procent een projectnieuwbouwwoning en is 19 procent geïnteresseerd in een bouwkael. Van de potentiële kopers met belangstelling voor een bouwkael wil bijna twee derde dat zelf ontwikkelen en (laten) bouwen (particulier opdrachtgeverschap), terwijl ruim een derde geïnteresseerd is in de mogelijkheid om dat met een groep te doen (collectief particulier opdrachtgeverschap). Van de potentiële kopers die interesse hebben in een projectnieuwbouwwoning geeft 79 procent de voorkeur aan een volledig afgebouwde woning, terwijl bijna 21 procent liever heeft dat de woning casco wordt opgeleverd zodat men die zelf naar behoefte kan inrichten / afbouwen.

### 5.4 Woningtype

Het gros van de verhuiscandidate die binnen nu en vijf jaar wil verhuizen, én daarbij de gemeente niet per se wil verlaten, heeft een duidelijke voorkeur voor grondgebonden woningen (64%) en in mindere mate voor appartementen (23%). Starters hebben vooral belangstelling voor flatwoningen (appartementen) en rijtjeswoningen (rij-, hoek- en geschakeld). Doorstromers zijn met name geïnteresseerd in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijtjeswoningen en appartementen. Bij senioren zijn appartementen en specifieke seniorenhuisvesting favoriet.

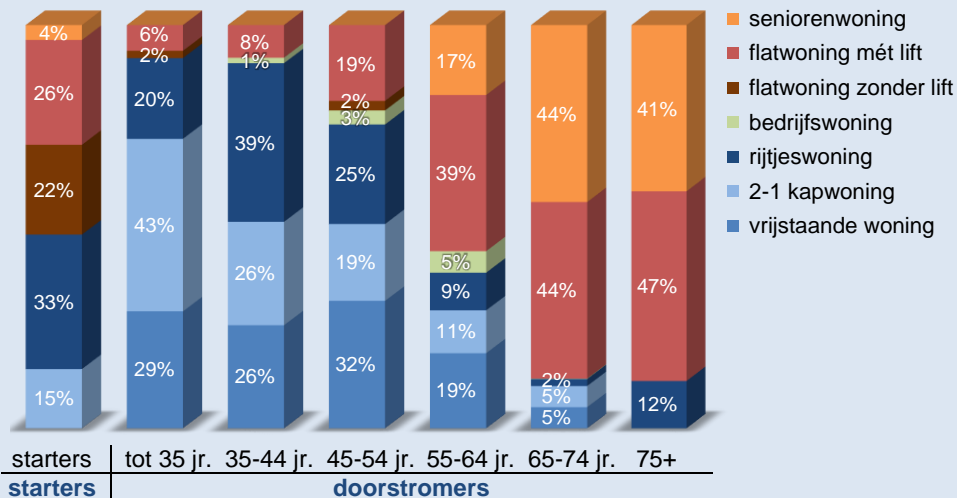


## Welk woningtype willen de verhuiscandidate?



Verhuiscandidate die willen huren hebben vooral interesse in een appartement (flatwoning), rijtjeswoning of seniorenhuisvesting. De interesse van potentiële kopers is meer divers: zij zijn vooral geïnteresseerd in twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en appartementen.

## Welke leeftijdsgroepen willen een bepaald woningtype?

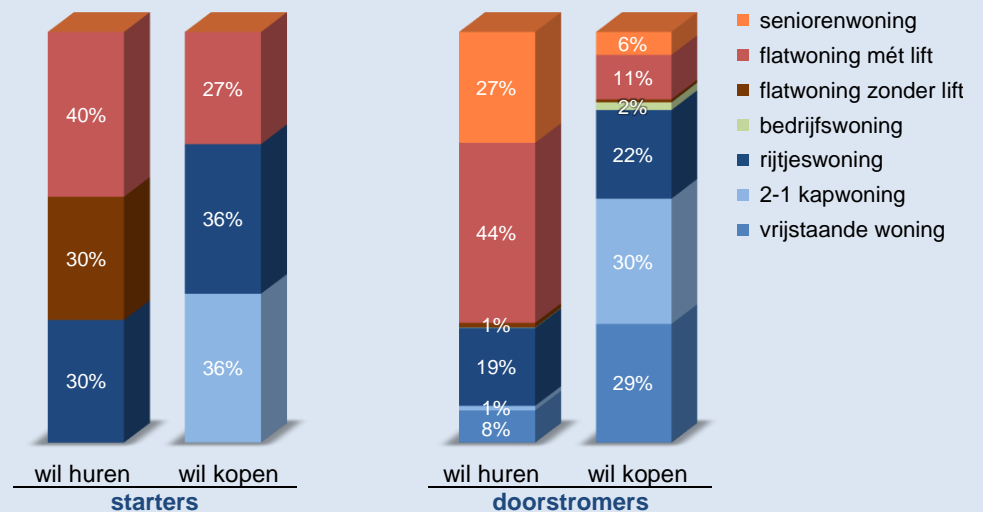


Starters kiezen vooral voor een appartement (48%), rijtjeswoning (33%) of twee-onder-één-kapwoning (15%). Doorstromers tot 45 jaar geven de voorkeur aan een twee-onder-één-kapwoning (36%), rijtjeswoning (28%), vrijstaande woning (28%) of appartement (8%). Doorstromers van 45 tot 65 jaar hebben vooral belangstelling voor een appartement (29%), vrijstaande woning (26%), rijtjeswoning (18%) of twee-onder-één-kap (15%).

Senioren (65-plussers) hebben vooral interesse in een appartement mét lift (45%) of specifieke seniorenhuisvesting (43%). Als gekozen wordt voor seniorenhuisvesting, dan gaat de voorkeur uit naar een seniorenwoning in een appartementencomplex (32%), seniorenwoning met tuin (30%), patiowoning (16%) of aanleunwoning bij een woonzorgcentrum (14%).

Starters die willen huren gaan vooral voor een appartement met of zonder lift (70%), terwijl de potentiële kopers onder hen vooral interesse hebben in grondgebonden woningen (73%). Doorstromers die willen huren zijn geïnteresseerd in een appartement (45%), grondgebonden woning (28%) of seniorenwoning (27%). Doorstromers die willen kopen geven de voorkeur aan grondgebonden woningen (83%), waaronder twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en rijtjeswoningen.

## Welk woningtype willen starters en doorstromers?



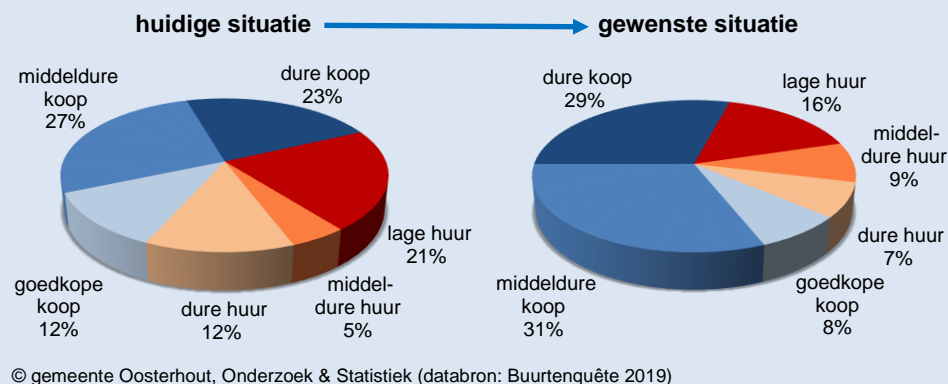
## 6 Verhuisbalansen: vraag en aanbod nader bekeken

In de vorige twee hoofdstukken zijn de aspecten van verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren aan bod gekomen. Ter afsluiting wordt in dit hoofdstuk bekeken wat het betekent voor de bestaande woningvoorraad als alle potentiële verhuizingen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van **verhuisbalansen**. Deze geven inzicht in de verschuivingen die optreden tussen woningcategorieën. Hierbij worden alle doorstromers meegenomen, in totaal zo'n 3.000 huishoudens (zie pagina 21), ook zij die mogelijk uit de gemeente zullen vertrekken. Starters blijven in de verhuisbalansen buiten beschouwing, omdat zij geen woning vrijmaken.

### 6.1 Verschuiving tussen huur en koop

De eerste verhuisbalans geeft een beeld van de verschuiving tussen de huur- en koopsector. Van alle huishoudens in de gemeente die willen verhuizen (doorstromers) woont momenteel zes op de tien in een koopwoning en vier op de tien in een huurwoning. Als alle gewenste verhuizingen zouden worden gerealiseerd zou dit een kleine verschuiving betekenen naar ongeveer een derde huur en twee derde koop. Bovendien is er sprake van een verschuiving naar de duurdere koop.

#### Wat is huidige versus gewenste huur- of koopsituatie van doorstromers?



De verhuisbalans laat zien dat een kleine minderheid van de doorstromers (40%) binnen het eigen prijssegment wil blijven. De meeste potentiële verhuisbewegingen zijn te zien in de goedkope huursector (tot € 651) en de middeldure en dure koopsector (€ 200.000 en meer). Zo'n 10 procent van de doorstromers met verhuisplannen woont nu in een goedkope huurwoning (tot € 651 per maand) en wil verhuizen

naar een andere huurwoning binnen datzelfde segment. Ruim 23 procent van de doorstromers woont in een middeldure of dure koopwoning en wil binnen dat prijssegment blijven. Bijna 12 procent wil van een middeldure koopwoning (€ 200.000 tot € 300.000) naar een dure koopwoning (€ 300.000 of meer), bijna 1 procent wil van een middeldure koopwoning naar een goedkope huurwoning en 4 procent wil van een dure naar een middeldure koopwoning.

#### Verhuisbalans doorstromers: huur versus koop

(alle cellen samen is 100%)

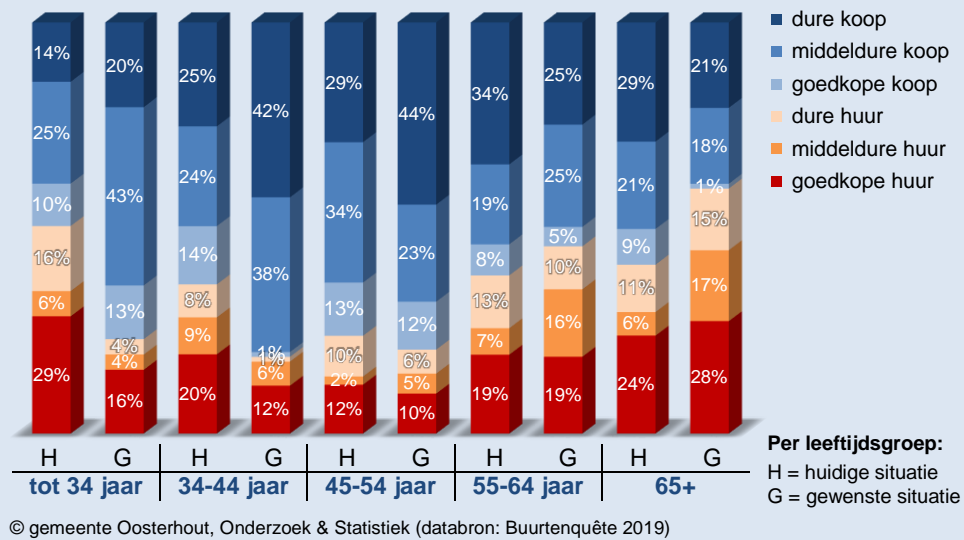
		Gewenste situatie					
		goedkope huur *	middeldure huur *	dure huur *	goedkope koop **	middeldure koop **	dure koop **
Huidige situatie	goedkope huur *	10%	3%	1%	3%	5%	1%
	middeldure huur *	< 1%	2%	< 11%	< 1%	2%	< 1%
	dure huur *	2%	2%	2%	1%	4%	2%
	goedkope koop **	2%	< 1%	< 1%	3%	5%	< 1%
	middeldure koop **	2%	1%	2%	1%	10%	12%
	dure koop **	< 1%	1%	2%	< 1%	4%	13%

Noten: \* goedkope huur is tot € 651 per maand, middeldure huur is € 651 tot € 720 en dure huur is € 720 of meer; \*\* goedkope koop is tot € 200.000, middeldure koop is € 200.000 tot € 300.000 en dure koop is € 300.000 of meer

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Burgerijenquête 2019)

De grootste verschuivingen treden met name op bij huishoudens tot 45 jaar en bij 55-plussers. Een groot deel van de jonge doorstromers wil van een huur- naar een koopwoning, terwijl veel senioren juist van een koop- naar een huurwoning willen. Dit lijkt gunstig, maar er blijkt sprake te zijn van een discrepantie tussen met name woningtype en prijs. Jongere doorstromers zoeken vooral een middeldure (koop)woning, terwijl senioren juist van een duurdere (koop)woning af willen.

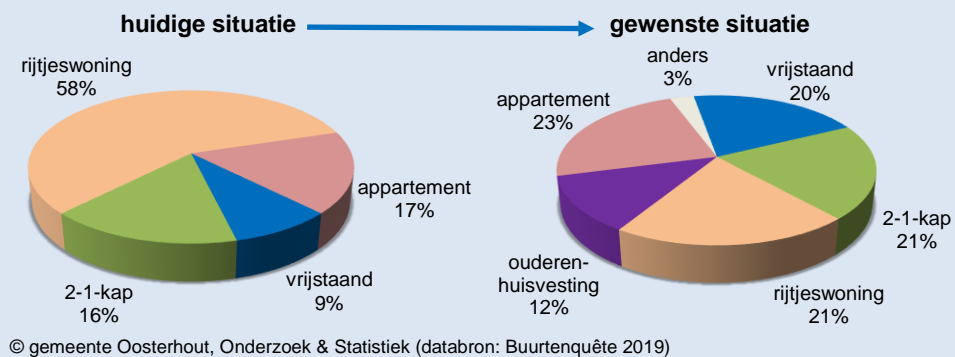
### Wat is huidige versus gewenste huur- of koopsituatie per leeftijdsgroep?



### 6.2 Verschuivingen tussen woningtypen

De tweede verhuisbalans geeft een beeld van de verschuivingen tussen de verschillende woningtypen. Van alle huishoudens in de gemeente die willen verhuizen (doorstromers) woont 58 procent in een rijtjeshuis (rij-, hoek of geschakelde woning). Als alle gewenste verhuizingen worden gerealiseerd, zal dit aandeel dalen tot zo'n 21

### Wat is het huidige versus het gewenste woontype van doorstromers?



procent. Daarentegen zal het aandeel huishoudens dat woont in een vrijstaande woning, twee-onder-één-kapper of seniorenwoning groeien.

### Verhuisbalans doorstromers: woningtypen

(alle cellen samen is 100%)

		Gewenste situatie					
		rijtjeswoning *	2/1 kap-woning	vrijstaande woning	appartement	seniorenwoning	overig **
Huidige situatie	rijtjeswoning *	13%	14%	11%	12%	6%	1%
	2/1 kap-woning	2%	2%	5%	4%	3%	1%
	vrijstaande woning	1%	< 1%	4%	2%	1%	--
	appartement	5%	5%	--	6%	2%	< 1%
	seniorenwoning	--	--	--	--	--	--
	overig **	--	--	--	--	--	--

Noten: \* betreft rij-, hoek en geschakelde woningen; \*\* betreft met name bedrijfswoningen

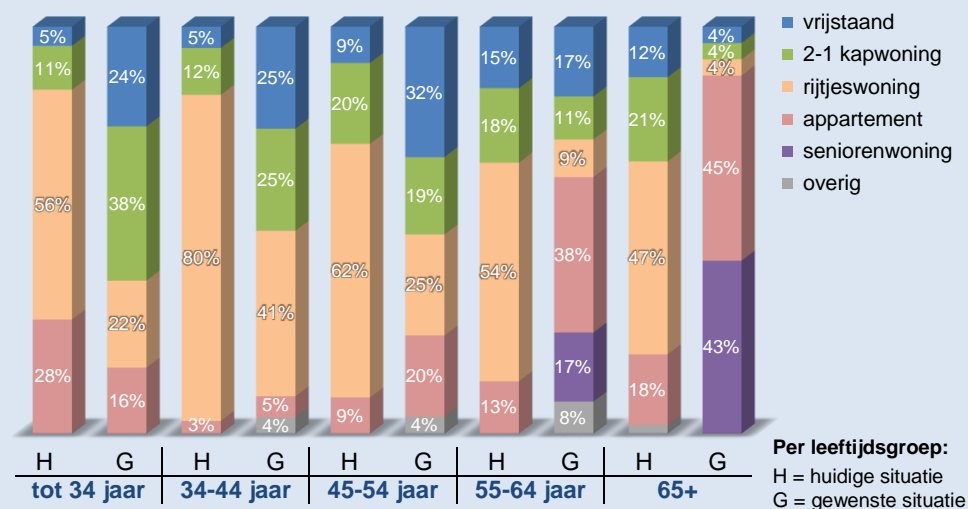
© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

De meeste doorstromers verhuizen vanuit een rijtjeshuis naar een ander woningtype, waarbij een twee-onder-één-kapwoning of appartement het meest favoriet is. Senioren die naar een specifieke vorm van seniorenhuisvesting willen, komen vooral uit rijtjeshuizen (rij-, hoek- en geschakelde woningen), twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en appartementen.

De grootste verschuivingen zullen met name optreden bij doorstromers tot 45 jaar (huishoudens met kinderen) en bij 55-plussers. De laatste groep wil vooral naar een appartement of specifieke seniorenhuisvesting.

Om de specifieke woonbehoefte van de senioren wat beter in beeld te brengen, is een aparte verhuisbalans gemaakt voor de 55-plussers die naar een of andere vorm van seniorenhuisvesting willen. Hieruit blijkt dat zij vooral een seniorenwoning in een appartementencomplex of een seniorenwoning met tuin willen. Zij komen hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen die door hun verhuizing beschikbaar komen voor anderen.

### Wat is het huidige versus het gewenste woningtype per leeftijdsgroep?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### Verhuisbalans senioren: seniorenhuisvesting

		Gewenste situatie					
		patio-woning	senioren-woning met tuin	appartement	woongroep	serviceflat	aanleun-woning **
Huidige situatie	rijtjeswoning *	11%	14%	16%	4%	4%	4%
	2/1 kap-woning	10%	3%	3%	1%	--	--
	vrijstaande woning	4%	1%	2%	1%	2%	2%
	appartement	--	7%	7%	--	1%	3%

Noten: \* betreft rij-, hoek en geschakelde woningen; \*\* betreft aanleunwoning bij woonzorgcentrum

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### 6.3 Verschuivingen tussen woongebieden

De derde verhuisbalans geeft een beeld van de verschuiving tussen woongebieden. Hieruit blijkt dat een groot deel van de doorstromers het liefst binnen de eigen wijk wil verhuizen. Daarnaast is er uit verschillende delen van Oosterhout met name belangstelling voor de wijken Centrum en Vrachelen, waarbij vooral "De Contreie" wordt genoemd als gewenst woongebied.

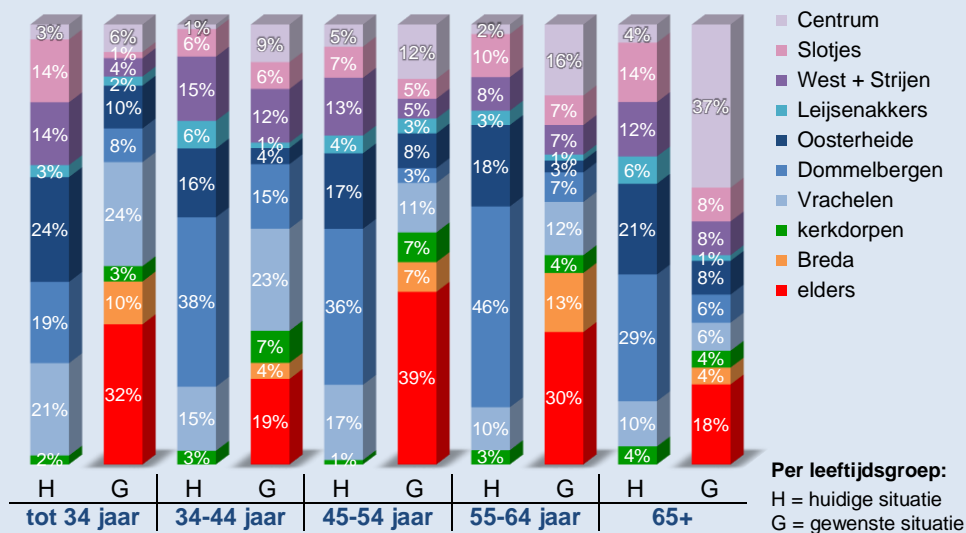
#### Verhuisbalans doorstromers: woongebied

		Gewenste situatie									
		Centrum	Slotjes	West & Strijen	Leijzenakkers	Oosterheide	Dommelbergen	Vrachelen	kerkdorpen	Breda	elders
Huidige situatie	Centrum	2%	<1%	--	--	<1%	--	<1%	--	--	1%
	Slotjes	2%	3%	1%	--	<1%	1%	1%	1%	1%	3%
	West & Strijen	2%	<1%	2%	--	<1%	<1%	2%	--	<1%	2%
	Leijzenakkers	1%	--	--	1%	--	--	--	<1%	--	1%
	Oosterheide	1%	<1%	1%	--	6%	1%	1%	--	2%	7%
	Dommelbergen	4%	--	2%	<1%	--	5%	5%	1%	2%	9%
	Vrachelen	2%	--	1%	--	<1%	1%	5%	1%	1%	4%
	kerkdorpen	<1%	<1%	--	--	--	--	<1%	1%	1%	1%

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

Opmerkelijk is het potentiële 'vertrekoverschot' (de verschuiving) vanuit de wijken Slotjes, Strijen, Dommelbergen en Oosterheide naar elders in de gemeente of zelfs daarbuiten. Doorstromers tot 45 jaar willen vooral graag naar de wijk Vrachelen en senioren (65-plussers) willen graag verhuizen naar het Centrum.

### Wat is het huidige versus het gewenste woongebied per leeftijdsgroep?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### Verhuisbalans doorstromers: woonmilieus

(alle cellen samen is 100%)

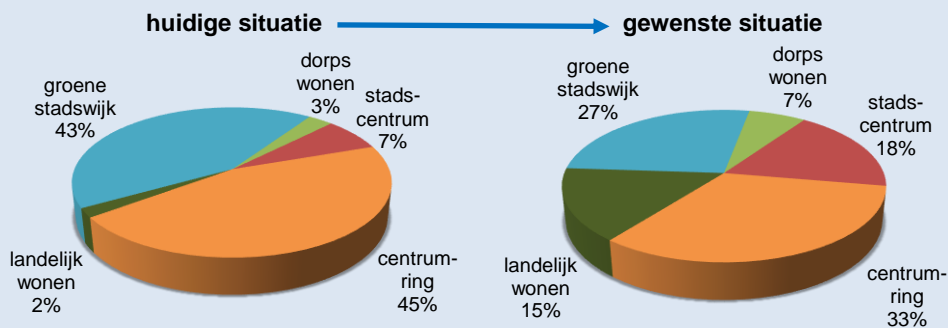
		Gewenste situatie				
		stads-centrum	centrum-ring	groene stadswijk	dorps wonen	landelijk wonen
Huidige situatie	stadscentrum	4%	2%	1%	--	--
	centrumring	10%	19%	8%	2%	6%
	groene stadswijk	4%	11%	17%	4%	7%
	dorps wonen	< 1%	1%	--	1%	1%
	landelijk wonen	--	--	--	--	2%

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### 6.4 Verschuivingen tussen woonmilieus

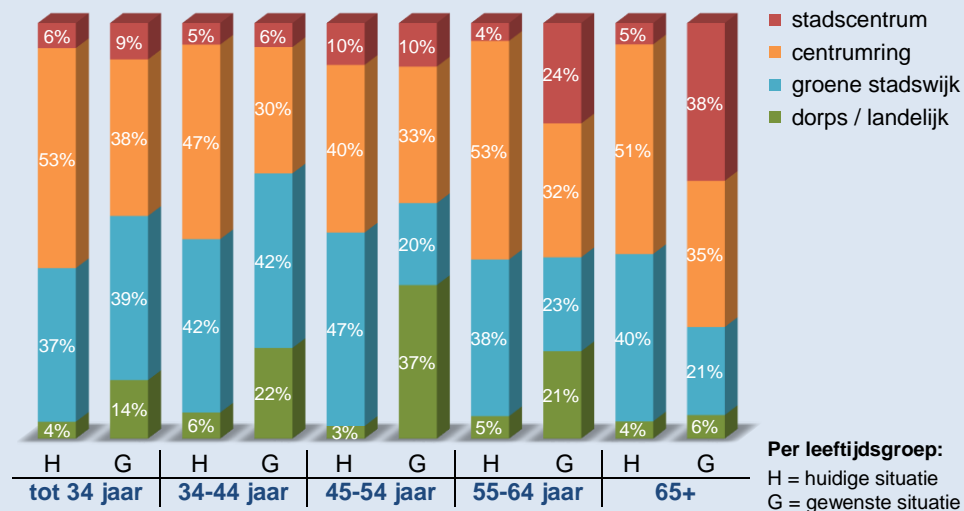
De vierde verhuisbalans geeft een beeld van de verschuiving tussen woonmilieus. Er blijkt vooral veel interesse te zijn voor het wonen in het stadscentrum. Deze belangstelling is vooral afkomstig van senioren. Zij komen uit de andere stadswijken.

### Wat is het huidige versus het gewenste woonmilieu van doorstromers?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)

### Wat is het huidige versus het gewenste woonmilieu per leeftijdsgroep?



© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: Buurtenquête 2019)



# 7 Bijlagen

**Tabel 1 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Oosterhout**

	Aantal woningen op 1 jan.	Toevoeging nieuwbouw	Toevoeging anders	Onttrokken (o.a. sloop)	Toename woningvoorraad	Adm. Correctie CBS	Aantal woningen op 31 dec.
<b>2011</b>	23.234	133	--	102	31	53	23.318
<b>2012 *</b>	23.318	16	8	15	9	10	23.337
<b>2013</b>	23.337	202	299	50	451	--	23.788
<b>2014</b>	23.788	340	40	27	353	--	24.141
<b>2015</b>	24.141	106	11	10	107	--	24.248
<b>2016</b>	24.248	275	10	91	197	- 1	24.441
<b>2017</b>	24.441	256	29	63	222	2	24.665
<b>2018</b>	24.665	436	39	23	450	- 2	25.115

Noot: \* vanaf 2012 volgens landelijke basisadministratie gebouwen (BAG)

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

**Tabel 2 Bevolkingsontwikkeling gemeente Oosterhout**

	Levend geboren	Overleden	Natuurlijke groei	Vestiging	Vertrek	Migratie-saldo *	Groei bevolking	Bevolking op 31 dec.
<b>2011</b>	538	435	103	1.870	2.039	- 169	- 66	54.006
<b>2012</b>	445	482	- 37	1.749	2.032	- 283	- 320	53.686
<b>2013</b>	459	435	24	2.048	2.041	7	31	53.717
<b>2014</b>	483	486	- 3	2.105	2.026	79	76	53.793
<b>2015</b>	476	490	- 14	2.394	2.155	239	225	54.018
<b>2016</b>	477	484	- 7	2.851	2.258	593	586	54.604
<b>2017</b>	529	538	- 9	2.923	2.371	552	543	55.147
<b>2018</b>	514	531	- 17	2.880	2.394	486	469	55.616

Noot: \* inclusief administratieve correcties

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

**Tabel 3 Kengetallen per wijk in de gemeente Oosterhout**

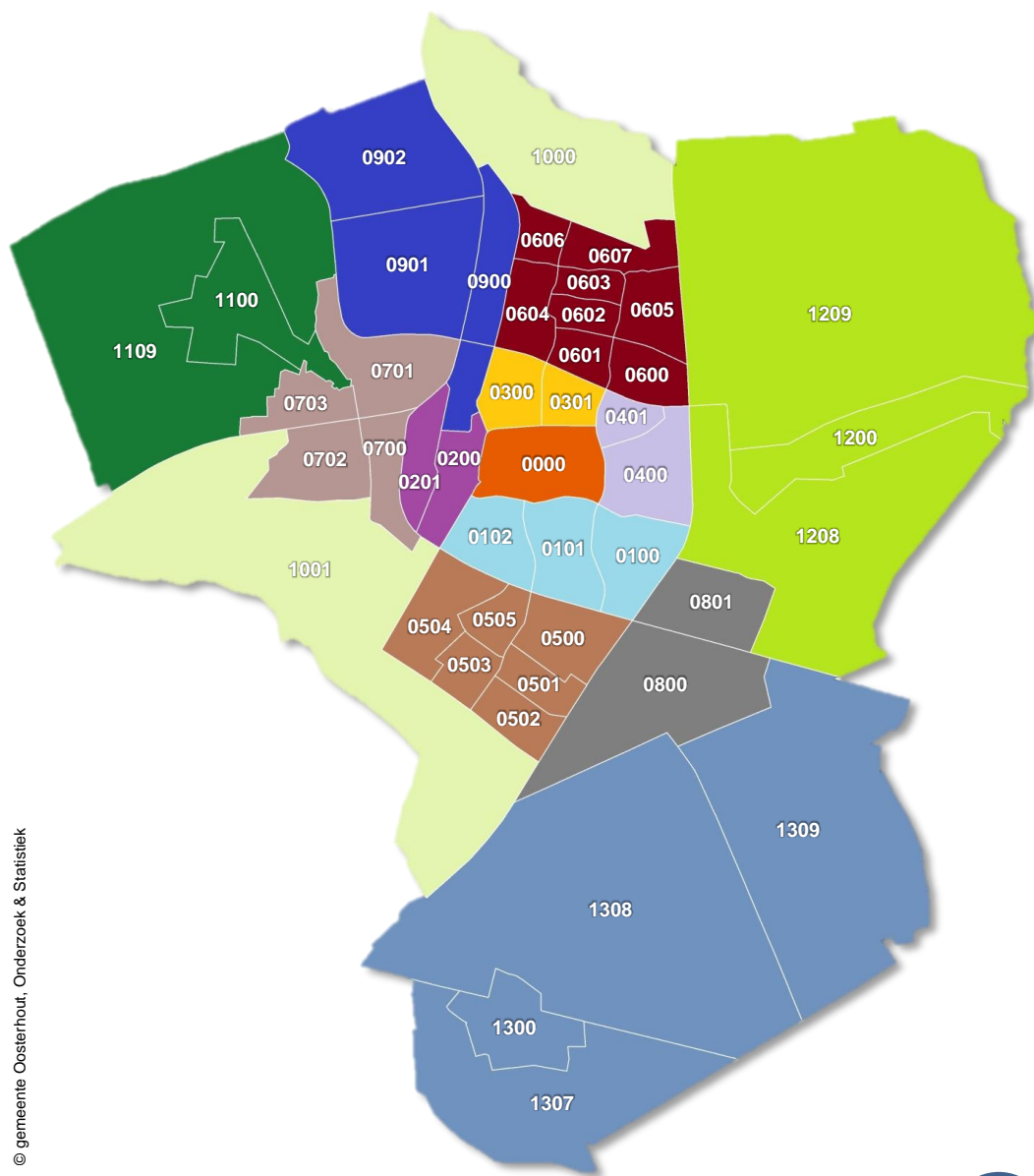
	Inwoners (2019) *	Woningen (2018)	Huurwoningen (2018)	Huishoudens (2019) *	Eenpersoons-huishoudens *	Gezinnen met kinderen *	Huishoudens op 120% van soc. minimum
Centrum	5.430	3.250	52%	3.085	52%	18%	16%
Slotjes	7.485	3.747	52%	3.650	39%	28%	14%
West	2.040	881	22%	880	28%	38%	8%
Strijen	3.780	1.600	48%	1.610	27%	38%	12%
Leijsenakkers	1.420	618	19%	620	24%	33%	8%
Oosterheide	8.895	4.016	60%	4.000	36%	33%	20%
Dommelbergen	13.545	5.761	39%	5.770	25%	40%	11%
Vrachelen	6.960	2.598	26%	2.825	22%	43%	6%
<b>Oosterhout-stad **</b>	<b>49.980</b>	<b>22.604</b>	<b>42%</b>	<b>22.615</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>	<b>12%</b>
kerkdorp Den Hout	1.260	449	13%	465	20%	48%	6%
kerkdorp Oosteind	1.250	491	12%	490	18%	41%	4%
kerkdorp Dorst	3.125	1.121	15%	1.320	26%	38%	6%
<b>gemeente</b>	<b>55.615</b>	<b>24.665</b>	<b>42%</b>	<b>24.890</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>	<b>12%</b>

Noten: \* cijfers afgerond op vijftallen; \*\* inclusief buitengebied en industrieterreinen

© gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek (databron: CBS)

<deze pagina is bewust leeg gelaten>

## 8 Overzichtsk kaart wijk- en buurtindeling Oosterhout



### Buurten Oosterhout-stad:

- 0000 Centrum
- 0100 Slotjes-Oost
- 0101 Slotjes-Midden
- 0102 Slotjes-West
- 0200 Oud-West
- 0201 Kanaleiland
- 0300 Vogelbuurt
- 0301 Kastelenbuurt
- 0400 Leijssenakkers
- 0401 Molenbuurt
- 0500 Bloemenbuurt
- 0501 Schrijversbuurt
- 0502 Natuurkundigenbuurt
- 0503 Componistenbuurt
- 0504 Warandebuurt
- 0600 Kruidenbuurt
- 0601 Sterrenbuurt
- 0602 Donkenbuurt
- 0603 Larenbuurt
- 0604 Beemdenbuurt
- 0605 Schildersbuurt
- 0606 Dammenbuurt
- 0607 Staatsliedenbuurt
- 0700 Vrachelen-Zuidoost
- 0701 Vrachelen-Noord
- 0702 Vrachelen-Zuidwest
- 0703 Vrachelen-Noordwest (De Contreie)
- 0800 Vijf Eiken
- 0801 Heikant (Everdenberg)
- 0900 Statendam
- 0901 Weststad-Zuid
- 0902 Weststad-Noord
- 1000 Oranjepolder
- 1001 Bosgebied bij Oosterhout

### Buurten Kerkdorpen:

- 1100 Den Hout (dorpskern)
- 1109 Buitengebied bij Den Hout
- 1200 Oosteind (dorpskern)
- 1208 Buitengebied Oosteind-Zuid
- 1209 Willemspolder
- 1300 Dorst (dorpskern)
- 1307 Buitengebied Dorst-Zuid
- 1308 Bosgebied bij Dorst
- 1309 Steenoven

### Wijken:

- 00 Centrum
- 01 Slotjes
- 02 West
- 03 Strijen
- 04 Leijssenakkers
- 05 Oosterheide
- 06 Dommelbergen
- 07 Vrachelen
- 08 Industrieterreinen Zuid
- 09 Industrieterreinen Noord
- 10 Buitengebied bij Oosterhout
- 11 Kerkdorp Den Hout
- 12 Kerkdorp Oosteind
- 13 Kerkdorp Dorst