

# Samenvatting rapportage

## De Grote Omgevingstest

in de provincie Zuid Holland

---

december 2018



Springco  
Het Industriegebouw  
Goudsesingel 102  
3011 KD Rotterdam  
[www.spring-co.nl](http://www.spring-co.nl)

## Zoektocht naar woongeluk

De grote omgevingstest in de provincie Zuid-Holland is een zoektocht naar woongeluk en kwaliteit van leefomgeving. De nieuwe Omgevingswet beoogt een integralere afweging van belangen: wat voor soort leefomgevingen willen we creëren? Daarvoor is inzicht in de behoefte van de gebruiker van die omgeving essentieel. Woongeluk ontstaat als mens, woning en woonomgeving goed op elkaar aansluiten.

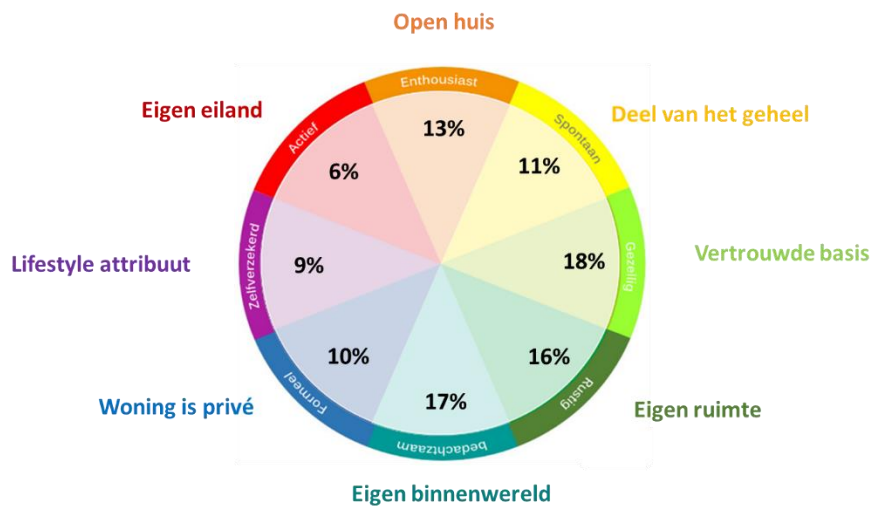


## Groot draagvlak voor bouwen in de stad

In de provincie Zuid-Holland is sprake van een grote vraag naar nieuwe woningen, maar ook een grote druk op de ruimte. Gevraagd naar waar de woningbouw zou moeten plaatsvinden, geeft 70% van de mensen aan dat deze bij voorkeur in de stad moet plaatsvinden, zodat ruimte buiten de stad voor bijvoorbeeld natuur, landbouw en ontspanning beschikbaar blijven. Men beseft dat we zuinig moeten zijn op wat we nog aan onbebouwde ruimte over hebben. Tevens betekent dit iets voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe plannen. Welk soort leefomgevingen creëren we?

## Meer woongeluk door aan te sluiten op de waarden van de inwoners van Zuid-Holland

De mens beschrijven we in het onderzoek niet alleen aan de hand van gebruikelijke socio-demografische gegevens, maar ook met een leefstijltypering. Wat vindt men belangrijk in het wonen? Sommige mensen zoeken veel sociaal contact, anderen trekken zich graag terug. Woongeluk voor de eerste is het nadrukkelijk deel uitmaken van de wijk en buurt. Voor de tweede is woongeluk veel meer verbonden met het gevoel dat de burens elkaar zoveel mogelijk vrij laten.



Woontypering en omvang van 8 leefstijlen (DISC)

## Grote behoefte aan rust en ontspanning

In een tijdsgewricht dat zich kenmerkt door grote technologische veranderingen, wereldwijde competitie voor talent, maar ook een uitval door stress en burnout, zien we een grote vraag naar ontspanning. De woning moet vooral het rustpunt in het leven zijn ('thuis zijn'). Een plek om te herstellen van het drukke leven buitenshuis. We zien een voorkeur voor woonmilieus die deze kwaliteiten goed combineren (de rustige stadswijk dooraderd met een levendige stadstraat) of juist excelleren op specifieke kwaliteiten (de binnenstad: dynamiek, het dorp: sociale binding, landelijk wonen: rust en ruimte, luxe woonwijk: privacy).

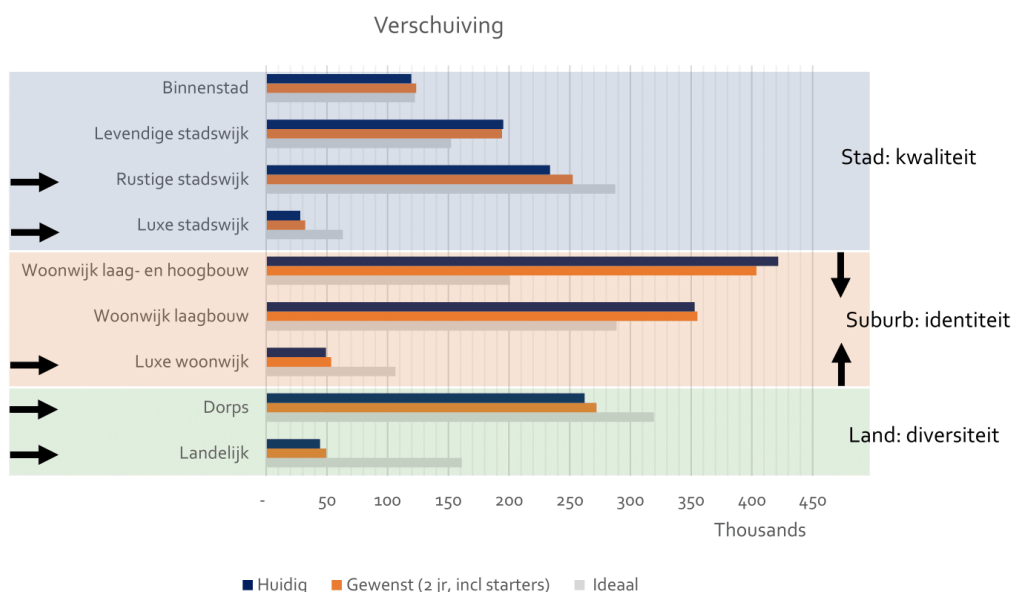
## Verschuiving in woonmilieuvorkeuren

Het suburbane gebied, ooit gebouwd voor gezinnen, maar nu voor het merendeel bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens, hebben in de huidige vorm hun glans wat verloren. Met name de woonwijk met laag- en hoogbouw verliest het in aantrekkelijkheid van de andere woonmilieus. Maar ook de woonwijk laagbouw heeft het moeilijk, vooral daar waar de wijken last hebben van een zekere slijtage.

Tegenover het suburbane gebied staat de stadswijk. Steeds meer gezinnen willen blijven wonen in de stadswijk met een grotere variëteit aan huizen, een diversiteit aan functies en een betere mobiliteit. Ook in de stad zijn het vooral de rustige en luxe stadswijk die een toenemende vraag laten zien. Rust en reuring nabij elkaar komen hier als belangrijke kwaliteiten terug.

Aan de andere kant van het spectrum zien we het dorp en het landelijk gebied. Als ideaaltypering zijn deze woonmilieus door velen gewenst, maar ook als we alleen naar de urgent verhuiscandidate kijken, zitten deze woonmilieus in de lift. Belangrijke motieven zijn rust, natuur en ruimte (landelijk), geborgenheid, veiligheid en sociale binding (dorp). Veel emptynesters geven aan hier behoefte aan te hebben.

De stad vraagt om meer leefkwaliteit, de woonwijken om meer identiteit en het landelijk gebied om meer diversiteit.



## De verdeling van mensen over de woningvoorraad kan veel beter

Het woongeluk van de één hangt samen met het woongeluk van de ander. Op dit moment wonen veel mensen in een woning die eigenlijk niet hun voorkeur heeft. En dat is gek. Wanneer we mensen vannacht uit hun woning zouden zetten en hen morgen een woning aan zouden bieden die beter aan hun wensen voldoet, dan zou een veel betere verdeling van de woningvoorraad tot stand komen dan nu. Met een grotere tevredenheid tot gevolg.

Een dergelijke analyse is uitgevoerd voor alle huishoudens die zeker verhuigeneigd zijn, inclusief starters op de woningmarkt. We zien dan tekorten in vooral de rustige stadswijk, het dorp en het landelijk gebied. Het zijn met name appartementen met een lift, rijwoningen in stadswijk en dorp en vrijstaande woningen waar de vraag aanzienlijk groter is dan het aanbod. In de woonwijk met hoog- en laagbouw is het saldo aan rijwoningen negatief. In de woonwijk laagbouw en de luxe woonwijk is er nog wel sprake van een niet-gevulde vraag. Opvallend is het overschot aan appartementen zonder lift, vooral in de woonwijken met laag- en hoogbouw en in de levendige stadswijk.

## Doorstroming van empty nesters is cruciaal

Wanneer huishoudens niet kunnen doorstromen naar de woning van hun voorkeur raakt de woningmarkt verstopt. We constateren dat een cruciale positie hierbij wordt ingenomen door de empty nester (leeftijd 55-75 jaar zonder kinderen). Ongeveer 100.000 rijwoningen in het suburbane gebied van Zuid-Holland worden bewoond door deze groep. Veel van hen wonen daar met veel plezier. Maar ongeveer 35% heeft op korte termijn een manifeste of latente verhuismens.

### Empty nesters in rijwoning in suburb

100.000

Verhuigeneigd (zeker, waarschijnlijk, misschien, 2 jr)

35.000



cultuur, OV, levendigheid, voorzieningen	naar de stad	7.000
uitzicht, comfort, community	in de wijk	18.000
kleinschalig, geborgen, gevarieerd	naar het dorp	6.000
natuur, rust, ruimte, privacy	naar het land	4.000

Onder hen zijn alle smaken vertegenwoordigd. Een groot deel van hen zoekt een andere comfortabele woning dichtbij huis, een deel zoekt een appartement in de stad, dichtbij de stedelijke voorzieningen. Een ander deel verkiest het dorp en een deel de rust en ruimte van het land.

Het realiseren van woningen die empty nesters en ook ouderen verleiden tot verhuizen draagt bij aan woongeluk.

1. Empty nesters/senioren krijgen een woning die beter voldoet aan hun behoeften;
2. Er ontstaat een groter aanbod aan gewilde eengezinskoop- en huurwoningen;
3. Er ontstaat een woningvoorraad die beter is afgestemd op de toekomstige vraag;
4. Voor de realisatie hiervan is minder (landelijk) grondgebied nodig.

Dit vereist het benutten van ruimte in de stad (kwaliteit van buitenruimte, architectuur, inrichting en beheer), upgrading van het suburbane gebied door middel van het realiseren van mooie plekken (water, groen, uitzicht) en ruimte bieden voor nieuwe vormen van landschappelijk wonen (een combinatie van woningen en natuur).

Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker ook daadwerkelijk wordt aangegeven dat men nu of op termijn behoefte heeft aan extra zorg. Opvallend daarbij is dat van de groep boven de 75 jaar bijna de helft (48%) aangeeft op dit moment nog geen behoefte te hebben aan extra zorg. De zorgfase in het leven schuift steeds verder op. Dat betekent tegelijkertijd dat de vitale levensfase zonder kinderen langer wordt. Deze fase, die we grofweg plaatsen tussen 55 en 75 jaar, kenmerkt zich veel meer door een verlenging van de wooncarrière (met nieuwe ambities) dan door een behoefte aan ondersteuning.

### Woning gaat boven reisafstand

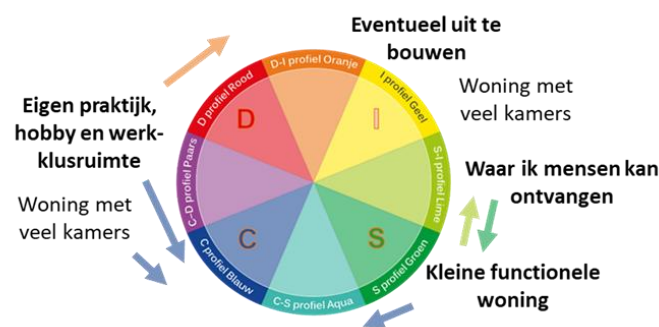
In de resultaten zien we het belang van een goede woning. Gesteld voor de keuze om in een minder aantrekkelijke woning te wonen op korte afstand van het werk en een aantrekkelijker woning verder weg, dan verkiest het overgrote deel deze laatste. Een beleid dat zich richt op het verkorten van de reisafstand moet zich daarom expliciet richten op de vraag welke woningen en woonmilieus deze huishoudens dan graag willen. Gemiddeld bedraagt de reistijd ongeveer een half uur.

Er is een significant verband tussen woonmilieu (huidig en ideaal) en het aantal auto's dat een huishouden bezit. Rustige stadswijken zijn beter geschikt voor het creëren van autoloze buurten met meer groen dan bijvoorbeeld de luxe stadswijk. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aanwezigheid en kwaliteit van openbaar vervoer ook een belangrijke rol zal spelen.

Het gebruik van deelauto's heeft een relatie met inkomen. Lagere inkomensgroepen maken vaker gebruik van een deelauto, maar deze trend stabiliseert zich bij een inkomen van c.a. € 2500 euro per maand. Verder is het deelautogebruik onder de groep jonger dan 30 jaar het hoogst en dit loopt af naarmate men ouder wordt.

### Woning steeds vaker plek om te werken

Van de mensen die aangeven thuis te werken doen mensen dat gemiddeld iets meer dan 1 dag per week. De gewenste functionaliteit hangt samen met de leefstijl van de bewoners (de pijltjes geven aan dat het betreffende aspect ook bij andere leefstijlen aanslaat).



Woongeluk vraagt om nieuwe woonconcepten. We zien belangstelling voor:

- Wonen met services (zoals deelauto, logeerkamers, leefkeuken, sport)
- Landschappelijk wonen
- Community (gemeenschap, omkijken naar elkaar)
- 100% duurzaam wonen

Dit betekent niet dat men ook daadwerkelijk voor deze woning kiest – dat is van veel meer factoren afhankelijk - maar het concept vindt men zeker aantrekkelijk.

### Verduurzaming behoeft geen overtuiging meer, wel de wijze waarop

We zien in de data dat verduurzaming inmiddels een breed gedragen begrip is geworden. Bewoners hoeven niet meer overtuigd te worden van het belang ervan. De HR-ketel, ledlampen en isolatie zijn vaak al aangebracht, men is toe aan een volgende stap. Nu worden zonnepanelen/boiler, een gasloze woning en een wamtepomp/warmte-koude opslag daadwerkelijk gewenst. De vraag is op welke wijze dat moet gebeuren. De hoogte van de investering en de wijze van uitvoering vormen hobbels, die nu genomen moeten worden.

Online diensten zijn niet meer weg te denken uit de samenleving. Slechts 11% van de inwoners van Zuid-Holland geeft aan nooit gebruik te maken van online diensten. Het vaakst worden kleding, apparatuur en overige producten/diensten online besteld. Zorgproducten en online maaltijden of voedsel worden aanmerkelijk minder vaak online gekocht. Voor de toekomst verwacht men een verdere intensivering van het gebruik van online diensten. Meer dan de helft van de mensen die gebruik maken van online diensten heeft behoefte aan een centraal afleverpunt in de straat of in

het complex waar men woont. Gezinnen met lagere inkomens geven minder vaak aan behoefte te hebben aan een centraal afleverpunt in de wijk.

### **De bestaande woningvoorraad verdient veel aandacht**

In een tijd waarin de veranderingen zich steeds sneller voltrekken (digitalisering, zelfrijdende auto's, deeleconomie), wordt monitoring van woongeluk steeds belangrijker om de investeringen in de gebouwde en ongebouwde leefomgeving van mensen goed te laten aansluiten op de manifeste en latente behoeften van mensen. Een beeld van de aansluiting van de totale woningvoorraad op de toekomstige vraag is daarbij bijzonder relevant. In een markt die door conjunctuur, rentestand en migratieprocessen onder grote druk staat ('woningzoekenden bonken op de deur'), worden beslissingen genomen met een investeringstermijn van 50-100 jaar. Deze studie geeft aan dat het van groot belang is om niet alleen naar uitbreiding van de woningvoorraad te kijken, maar vooral ook naar de mogelijkheden in de bestaande voorraad om een bijdrage te leveren aan de oplossing van actuele woningmarktvraagstukken in de provincie Zuid-Holland.