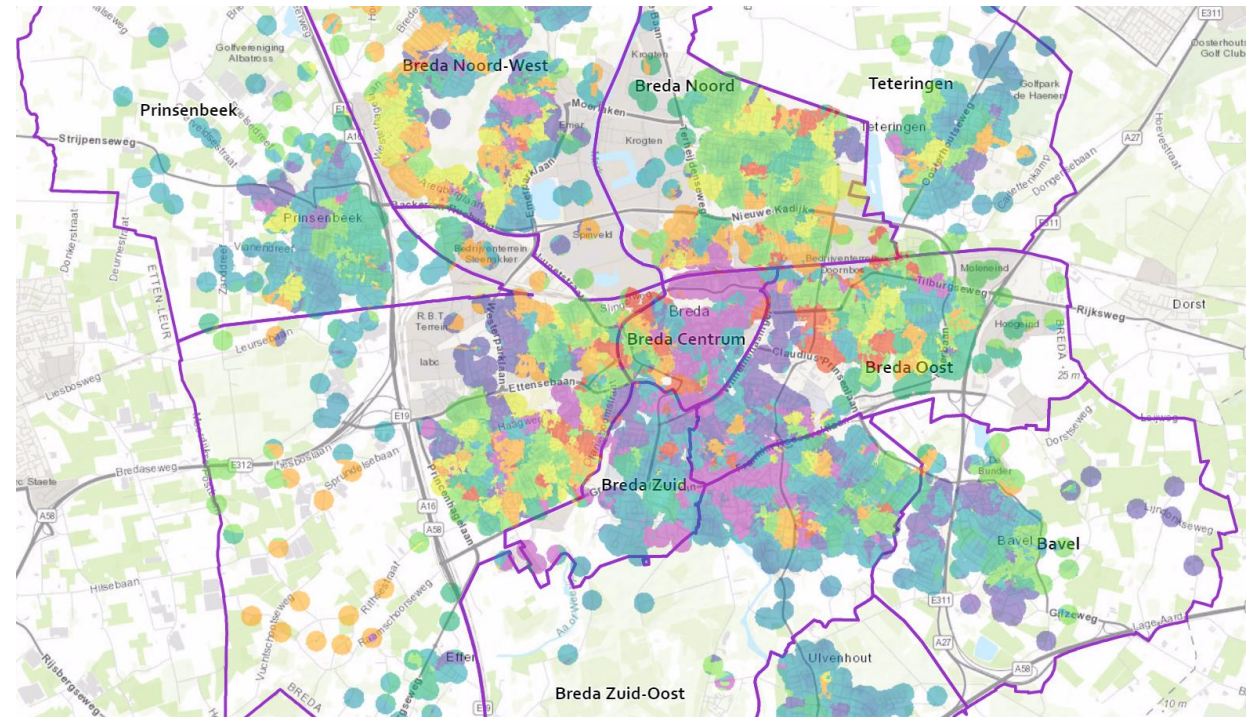


Breda

Perspectief wonen



Breda, september 2019

Inleiding

PERSPECTIEF WONEN BREDA

Het Bestuursakkoord Lef en liefde geeft de ambities weer op het terrein van wonen.

AMBITIES BESTUURSAKKOORD

- Grootstedelijk Breda
- Meer woningen in Breda
- Breda zorgt voor elkaar
- Wijken en dorpen leefbaar, schoon, heel en veilig
- Duurzaam Breda (duurzame woningen in een gezonde woonomgeving)

De ambities vanuit het Bestuursakkoord laten zich vertalen naar concrete woondoelen. Deze doelen zijn onderdeel van reeds vastgesteld beleid vanuit strategische nota's zoals Structuurvisie, (Aanvulling op) woonvisie en aanvullende visies zoals Duurzaamheidsvisie.

BELEIDSDOELEN WONEN

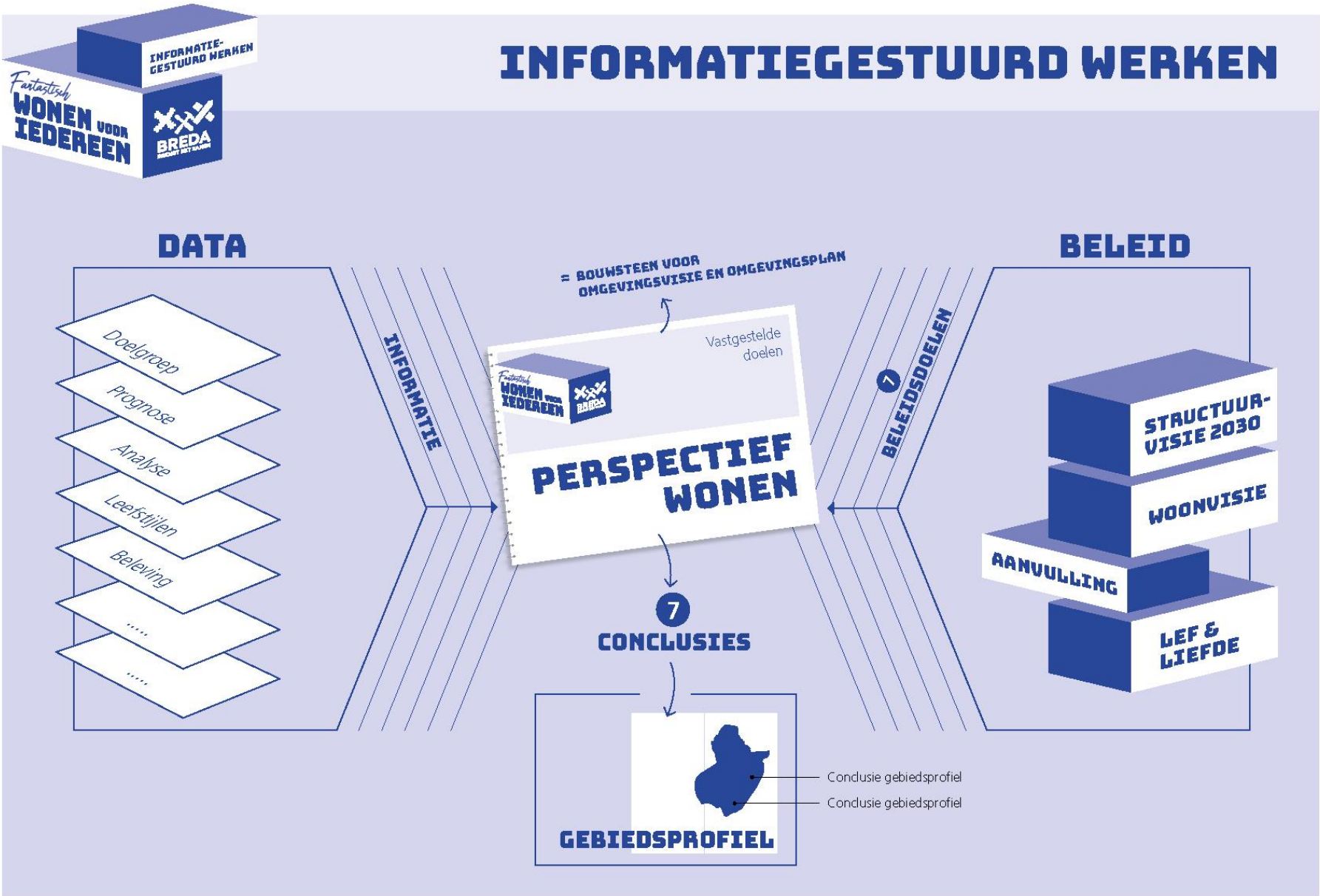
1. De woningmarkt sluit aan op de toekomstige vraag
2. De woningen zijn betaalbaar
3. De woningvoorraad is divers
4. De woningen worden gewaardeerd
5. De leefbaarheid is op orde
6. De woningen zijn levensloopbestendig / Wonen en Zorg
7. De woningen zijn duurzaam in een gezonde woonomgeving

Breda stelt de diversiteit en het eigen karakter van gebieden centraal. Het is belangrijk te weten welke bijdrage de gebieden kunnen leveren aan het realiseren van gestelde woondoelen.

Voor een uitwerking naar concreet woonbeleid is het noodzakelijk een goed beeld te hebben van de situatie van het wonen per gebied, de mening van bewoners en de ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Breda heeft door het externe adviesbureau Springco Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen laten opstellen. Talloze gegevens uit onderzoeken en registraties zijn gebruikt om een goed beeld te vormen van het wonen per gebied.. In deze onderzoeken zijn niet alleen feitelijke gegevens over woongedrag verwerkt, maar ook de wensen en voorkeuren van bewoners. We doen voorstellen voor concrete uitwerking naar beleid en stellen dit beleid ook bij indien omstandigheden wijzigen. Dit vraagt om het voortdurend volgen van ontwikkelingen op de woningmarkt en het herijken van gegevens ('monitoring').

Centraal uitgangspunt is de juiste woning op de juiste plek overeenkomstig gemeentelijk beleid. Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen voorzien in een systematisch strategisch denkkader voor het beoordelen van het wonen per gebied, waardoor we plannen sneller in uitvoering kunnen nemen. Ze vormen een kompas voor de gewenste ontwikkelrichting van het wonen en bieden een afwegingskader voor het maken van plannen per gebied. In nauw overleg met bewoners en partners bouwen we aan de stad en hebben we in een vroeg stadium behoefte aan richtlijnen. Conform de nieuwe Omgevingswet werken we aan een nieuwe manier van organiseren, werken en doen in aanloop naar de Omgevingsvisie in 2020..

Het strategisch model geeft handvatten voor het ontwikkelingsprofiel van gebieden en de manier waarop we de doelen van het wonen concreet uitwerken naar locaties in de stad.

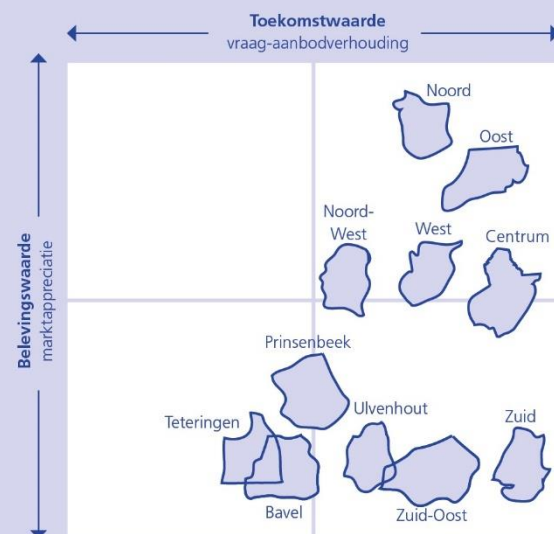




PERSPECTIEF WONEN

7

CONCLUSIES BELEIDSDOELEN



1 DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

Er is sprake van een mismatch in de Bredase woningmarkt tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, op langere termijn als gevolg van de demografische ontwikkelingen koop- en huur-appartementen. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar zowel stedelijke als dorps/ landelijke woonmilieus.

2 WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

De woningvoorraad sluit qua prijs goed aan op de inkomensverdeling in Breda. Er is in beperkte mate sprake van scheefbewoning. (Bewoners die gezien hun inkomen te goedkoop of te duur wonen). Door de gebrekkige doorstroming komen onvoldoende betaalbare woningen vrij binnen de bestaande voorraad. Voor een groeiende groep bewoners is het kopen van een woning niet meer mogelijk vanwege gestegen woningprijzen en beperkte mogelijkheden van financiering. Daarbij hoort ook de relatie met de energietransitie, door stijging van energieprijzen zonder verduurzamingsmaatregelen kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan.

3 DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

Breda heeft een diverse woningvoorraad, maar ongelijk verspreid over de gemeente. Door middel van het bouwprogramma kan ongelijkheid tussen wijken worden verminderd. (Meer marktsector in Noord, meer sociale sector in Zuid).

4 DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

Streven naar een hoger kwaliteitsniveau van het wonen in gebieden met een lage woningtevredenheid. (Delen van Centrum, Oost, Noord, West, Haagse Beemden).

5 DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

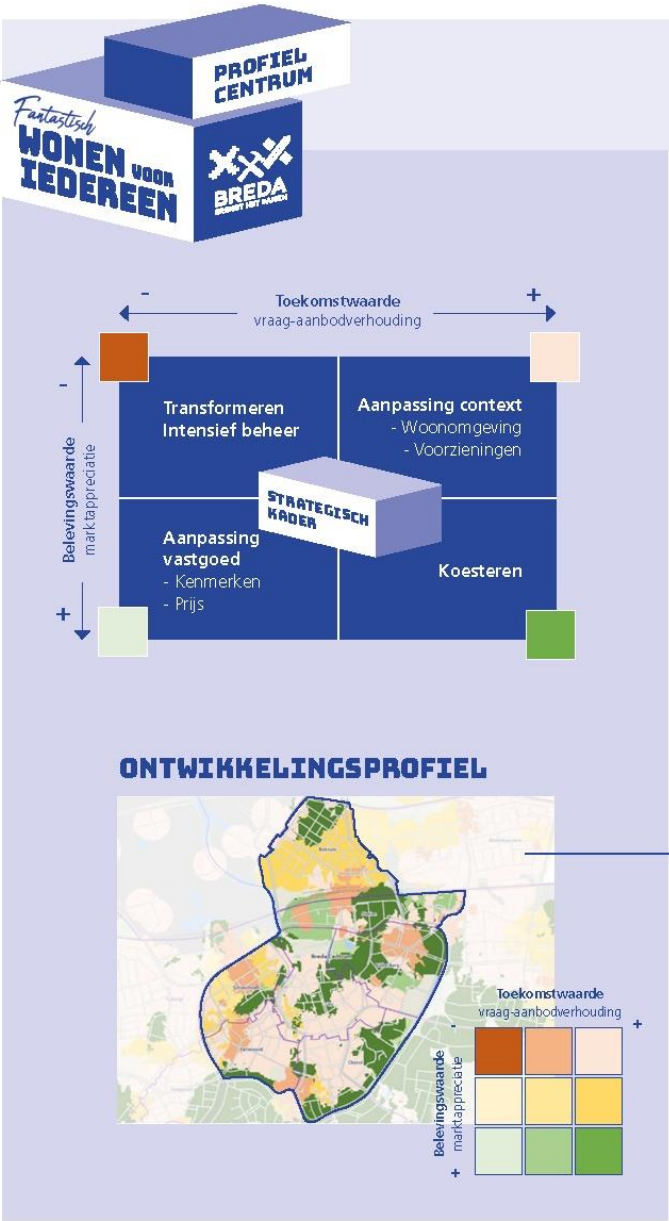
Uitbreiding van de sociale voorraad in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat is ongewenst. (Delen Centrum, Noord, West)

6 DE WONINGEN ZIJN LEVENSLOOPBESTENDIG

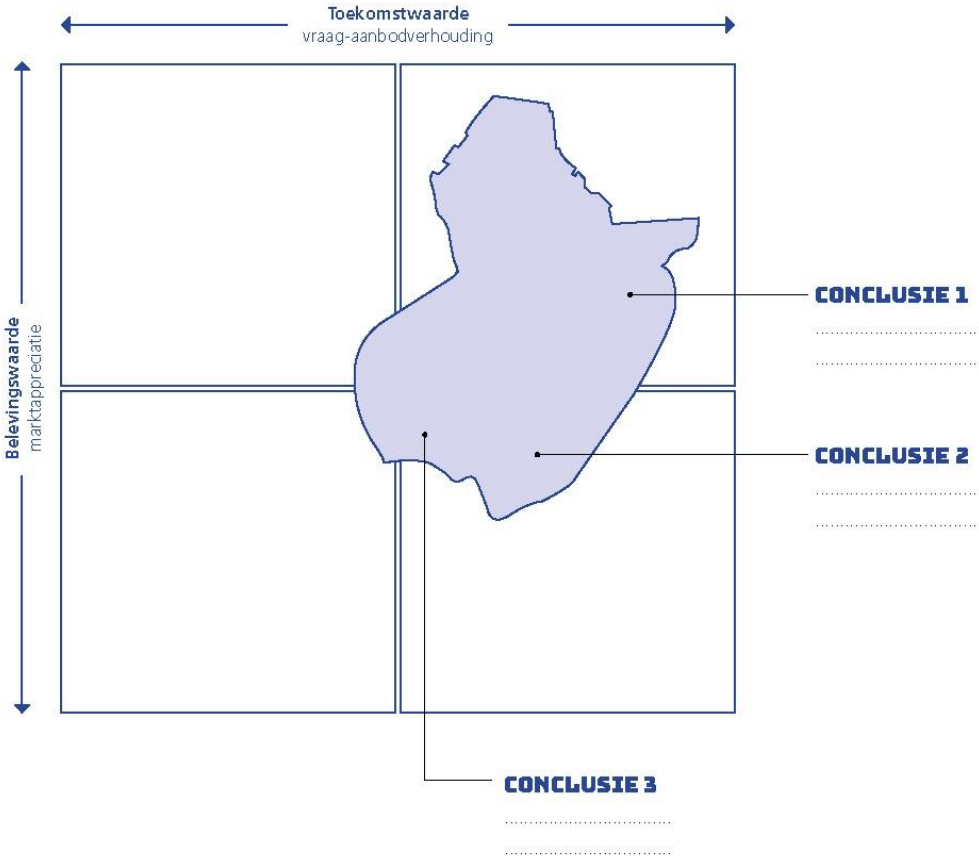
De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich in de dorpen, maar ook Noord-West zal de spanning steeds sterker voelen. Dit betekent dat ook de nieuwbouwproductie in de dorpen en in Noord-West in belangrijke mate op deze leeftijdsgroep moet worden gericht. Wonen en Zorg is een preventieve en integrale aanpak om met name kwetsbare bewoners in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij.

7 DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE WOONOMGEVING

De Gemeente Breda heeft een grote opgave om te verduurzamen. We willen andere energiebronnen gebruiken, willen van het gas af en gaan de CO2 uitstoot beperken (49% reductie in 2030). Om dit te bereiken gaan we komende periode gebiedsenergieplannen opstellen. Bij de ontwikkeling of transformatie van woongebieden kijken we niet alleen naar de (wettelijke) norm, maar ook naar het gebruik van het gebied ter bevordering van een gezond woonklimaat. Extra groen versterkt de binding van CO2, vergroot de biodiversiteit en zorgt voor een betere aanpassing aan de mogelijke gevolgen van klimaatverandering.



PROFIEL CENTRUM



Perspectief wonen en gebiedsprofielen

Perspectief wonen

In Perspectief wonen geven we aan welke ambities Breda heeft op het terrein van wonen en op welke manier deze zijn uitgewerkt naar gemeentelijke woondoelen. Vanuit dit perspectief gaan we na op welke manier de gebieden een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van gestelde ambities en doelen. Perspectief wonen geeft een algemeen beeld van de ontwikkelrichting van gebieden.

Gebiedsprofielen

Op basis van de hoofdrichting vanuit Perspectief wonen geven de acht gebiedsprofielen een uitwerking per gebied. Zij geven concreet richting aan de inrichting en koers van het wonen per gebied. Zij vormen geen blauwdruk voor de gewenste ontwikkelrichting, maar zijn een kompas voor de manier waarop gebieden kunnen bijdragen aan het bereiken van stedelijke woondoelen.

De informatie biedt een basis om per gebied voor het wonen maatwerk te leveren en sneller integrale keuzes te maken. Voor nieuwbouwplannen (inclusief transformatie) kunnen in een vroeg stadium richtlijnen worden meegegeven. De juiste woning op de juiste plek overeenkomstig gemeentelijk beleid.

Schakelen tussen Perspectief en gebiedsprofielen

Vanuit gebiedsprofielen wonen zal steeds teruggekoppeld moeten worden met Perspectief wonen. De voorkeur van bewoners voor een bepaald type woonmilieu kan soms landen in diverse gebieden. In dit verband zal een keuze moeten worden gemaakt welk gebied de voorkeur krijgt.

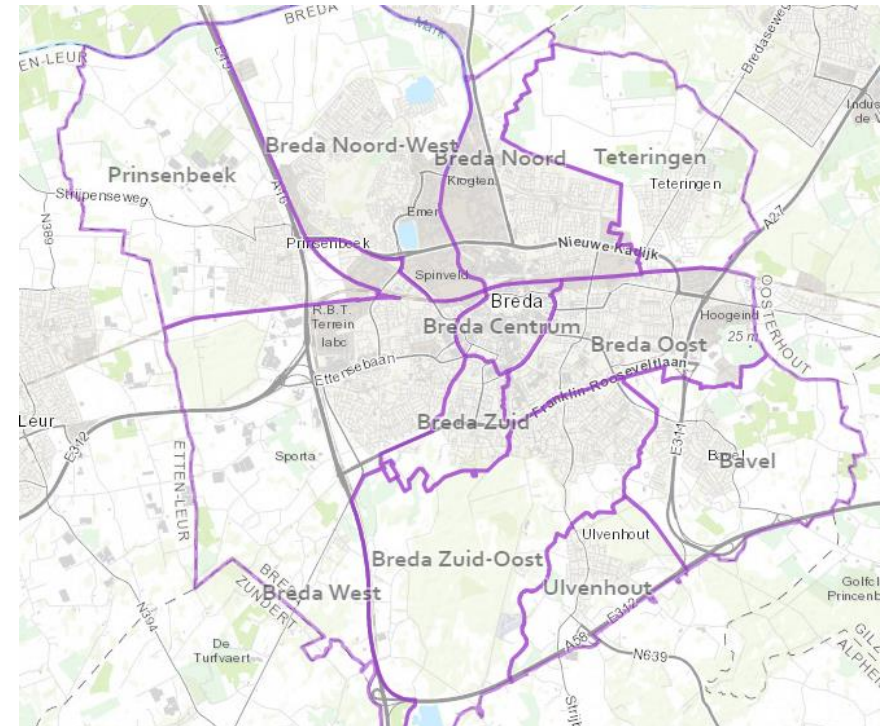
Omgevingsvisie

Breda werkt aan het tot stand brengen van een Omgevingsvisie met ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. In dit verband vormen Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen een belangrijke bouwsteen voor het onderdeel wonen van de Omgevingsvisie en hieraan voorafgaand de dialoog met de stad. Het woonbeleid zal onderdeel uitmaken van deze visie en de uitwerking zal moeten landen in het Omgevingsplan.

- **GBIEDSINDELING**

Voor de **gebiedsindeling** is gekozen voor de standaard CBS-buurt en CBS-wijk indeling. Wel is de buurt Belcrum toegevoegd aan de wijk Breda Centrum. Buurten met een laag inwoneraantal, vanwege een industrieel of een landelijk milieu, zijn niet in de analyses meegenomen.

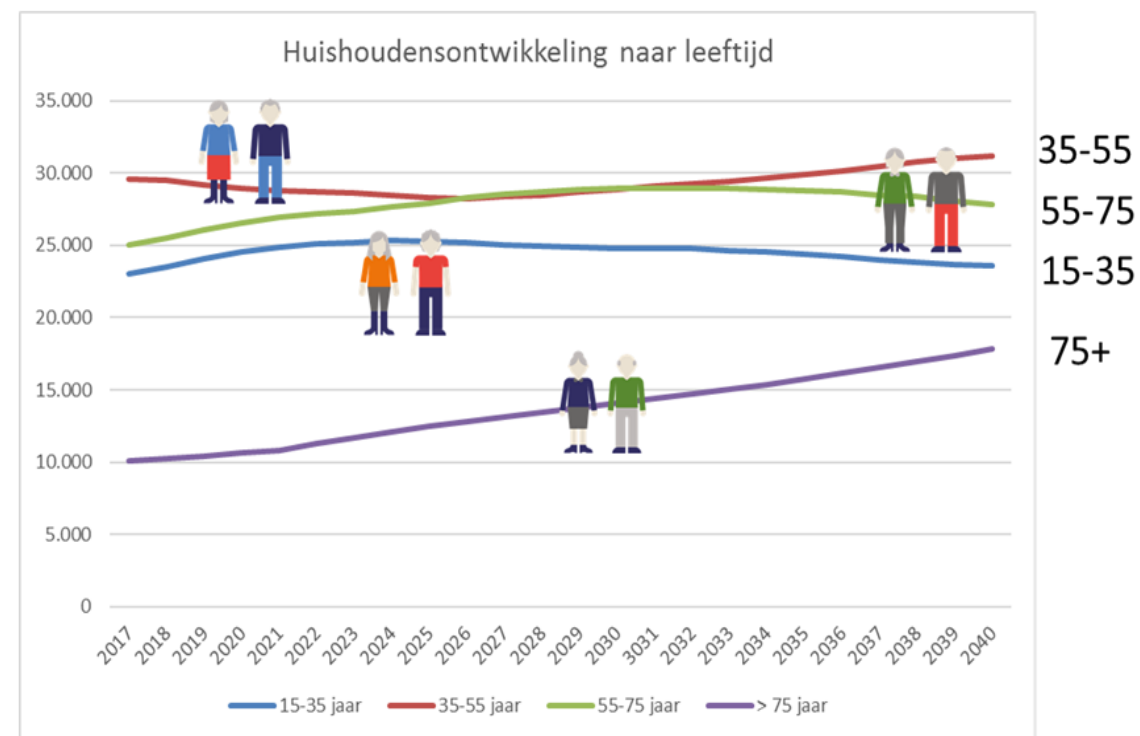
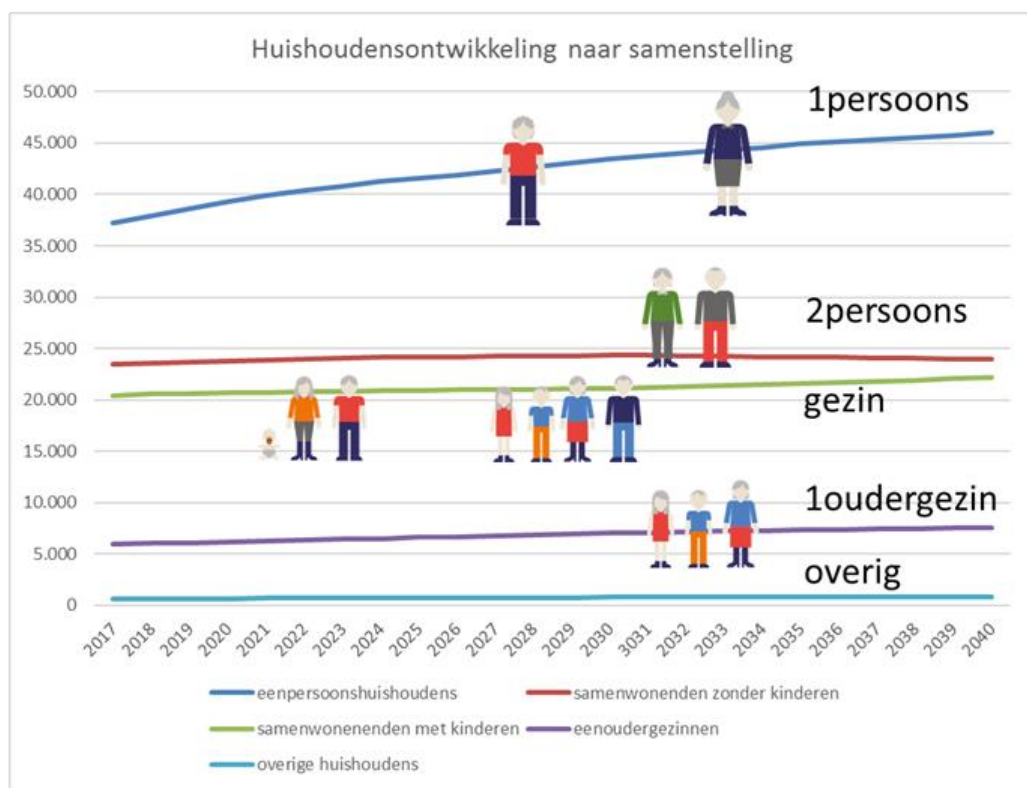
De gebiedsprofielen geven op basis van data-analyse richting aan het woonbeleid op het niveau van de wijk. De gebiedsprofielen vormen een goede basis voor overleg met bewoners en externe partijen over de gewenste ontwikkelrichting van het wonen per gebied. Hierdoor kunnen plannen sneller in ontwikkeling worden genomen.



1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

Demografische veranderingen van invloed op woonbehoefte

Breda heeft ruim 183.500 inwoners en circa 84.000 woningen. Als gevolg van demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte toe. In de periode 2017 tot 2030 is er een aanvullende woningbehoefte van 8.900 woningen. (Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017). Ook verandert de vraag van samenstelling, want in de toekomst zijn er meer kleine oudere huishoudens. Het aantal gezinnen stabiliseert.



1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

De effectieve vraag geeft een goed beeld van de marktvraag naar woningen. Voor het berekenen hiervan wordt uitgegaan van de aangetoonde voorkeur op basis van werkelijk verhuisgedrag. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau, verhuisgegevens en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (WoON) kan worden vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu).



Gemeentelijke grondprijzenbrief en formele prijsgrens woningen 2019

In Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen is gebruik gemaakt van de meest recente WOZ data tijdens de onderzoeksperiode, gebaseerd op de situatie van 1 januari 2016. Het onderzoek hanteert andere categorieën dan het actuele en formeel vastgestelde gemeentelijke grondprijnsbeleid 2019.

Prijsgrenzen gemeente 2019	VON x 1.000
Sociaal	< €189,9
Middelduur laag (Lef en Liefde)	€189,9 - €215
Middelduur midden	€215 - €300
Middelduur hoog	€300 - €450
Duur hoog	> €450

- Lef & Liefde bedoelt met middeldure woningen die woningen voor de doelgroep met een inkomen tussen € 36.000 - € 45.000.
- In de verordening Doelgroepen Sociale woningbouw & middenhuur is dit helder vertaald in huurwoningen eengezins tot maximaal € 925 en appartementen tot maximaal € 850.
- Voor middeldure woningen hanteert de Grondprijzenbrief een prijsgrens voor middelduur laag (€ 189.800 - € 300.000) en middelduur hoog (€ 300.000 - € 450.000).

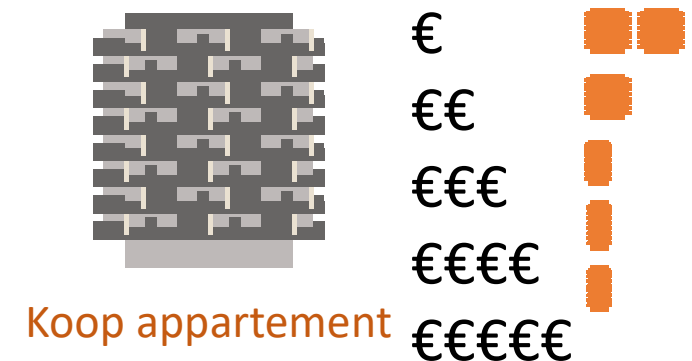
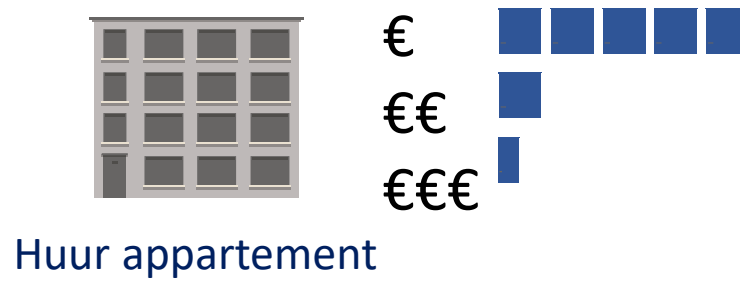
Perspectief wonen

1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE EFFECTIEVE VRAAG

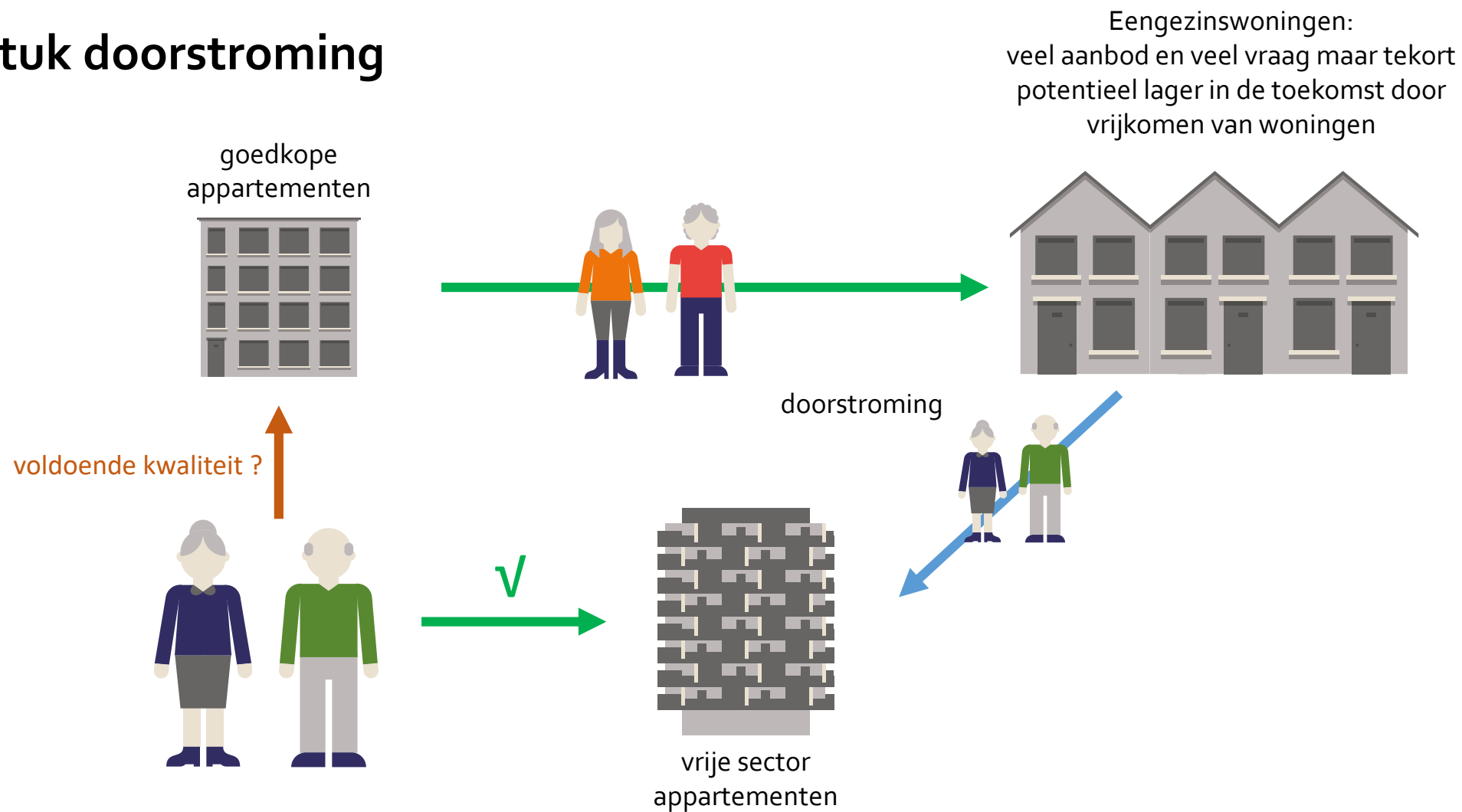
De effectieve vraag geeft een beeld van de huidige korte termijnvraag. De fact figure toont een effectieve vraag naar alle woningtypen, maar een duidelijk grotere belangstelling voor betaalbare woningen in het goedkope en middeldure segment. De effectieve vraag naar woningen kan worden opgelost binnen de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Door de beperkte nieuwbouw zal de vraag naar woningen vooral opgelost moeten worden binnen de bestaande woningvoorraad. De indeling van de prijs van koopwoningen is gebruikt voor dit onderzoek en komt niet overeen met de indeling van de gemeentelijke Grondprijzenbrief. Belangrijk is om richting te kunnen duiden van de gewenste woningen en daarbij het prijsniveau te actualiseren naar de huidige marktsituatie.

HUUR		Huur
Goedkoop	€	<711
Middelduur	€€€	711-900
Duur	€€€€	>900

KOOP		x 1.000
Extra goedkoop	€	< 175
Goedkoop	€€	175-225
Middelduur	€€€	225-300
Duur	€€€€	300-400
Duur hoog	€€€€€	>400



Vraagstuk doorstroming

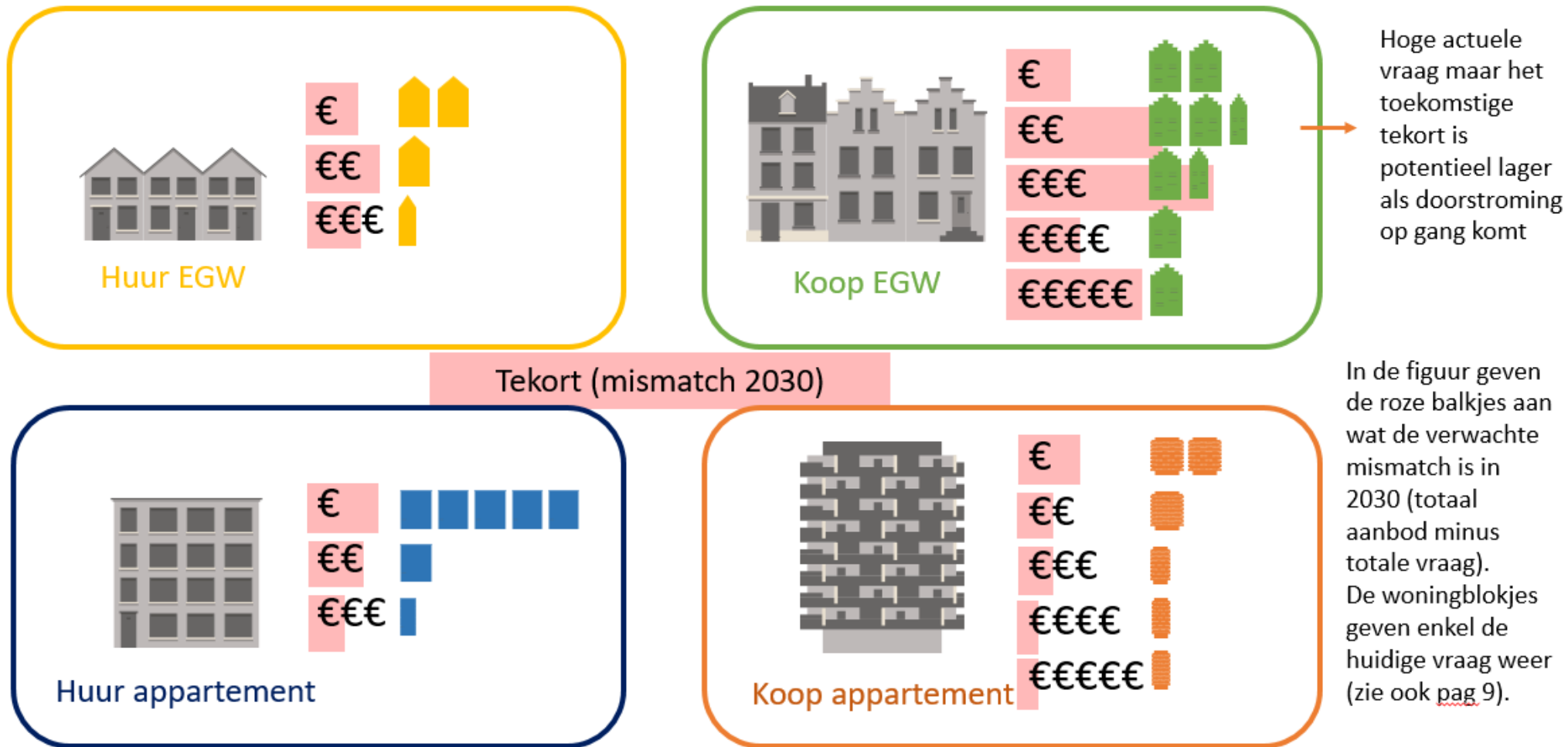


Perspectief wonen

1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE: mismatch vraag aanbod in 2030

Voor het jaar 2030 is geanalyseerd wat de vraag is vergeleken met het aanbod. De vraag is gebaseerd op het werkelijke verhuispatroon en uitgesproken woonwensen. De vraag wordt vergeleken met het huidige aanbod. Dit levert een mismatch op, die we ook toerekenen naar de geprognosticeerde bevolking in de toekomst. Hierdoor ontstaat een beeld van de toekomstige mismatch (toekomstig aanbod minus toekomstige vraag) en het tekort aan bepaalde woningtypen. (Weergegeven in de roze balkjes). Voor alle woningtypen geldt een tekort aan betaalbare woningen. Deze is bij de koop eengezinswoningen het grootst.

De toekomstige tekorten zijn daarentegen afhankelijk van de mate van doorstroming. Bij een goede doorstroming komen juist eengezinswoningen vrij en zullen ouderen opteren voor een appartement. Hierdoor neemt de vraag naar appartementen toe (mits van voldoende kwaliteit) en is er minder gebrek aan eengezinswoningen. Dit betekent dat met name de omvang van de productie van eengezinswoningen goed gemonitord moet worden, zodat geen overaanbod ontstaat. De productie van appartementen in zowel huur als koop kan ten opzichte van de mismatch eerder worden verhoogd dan verlaagd.



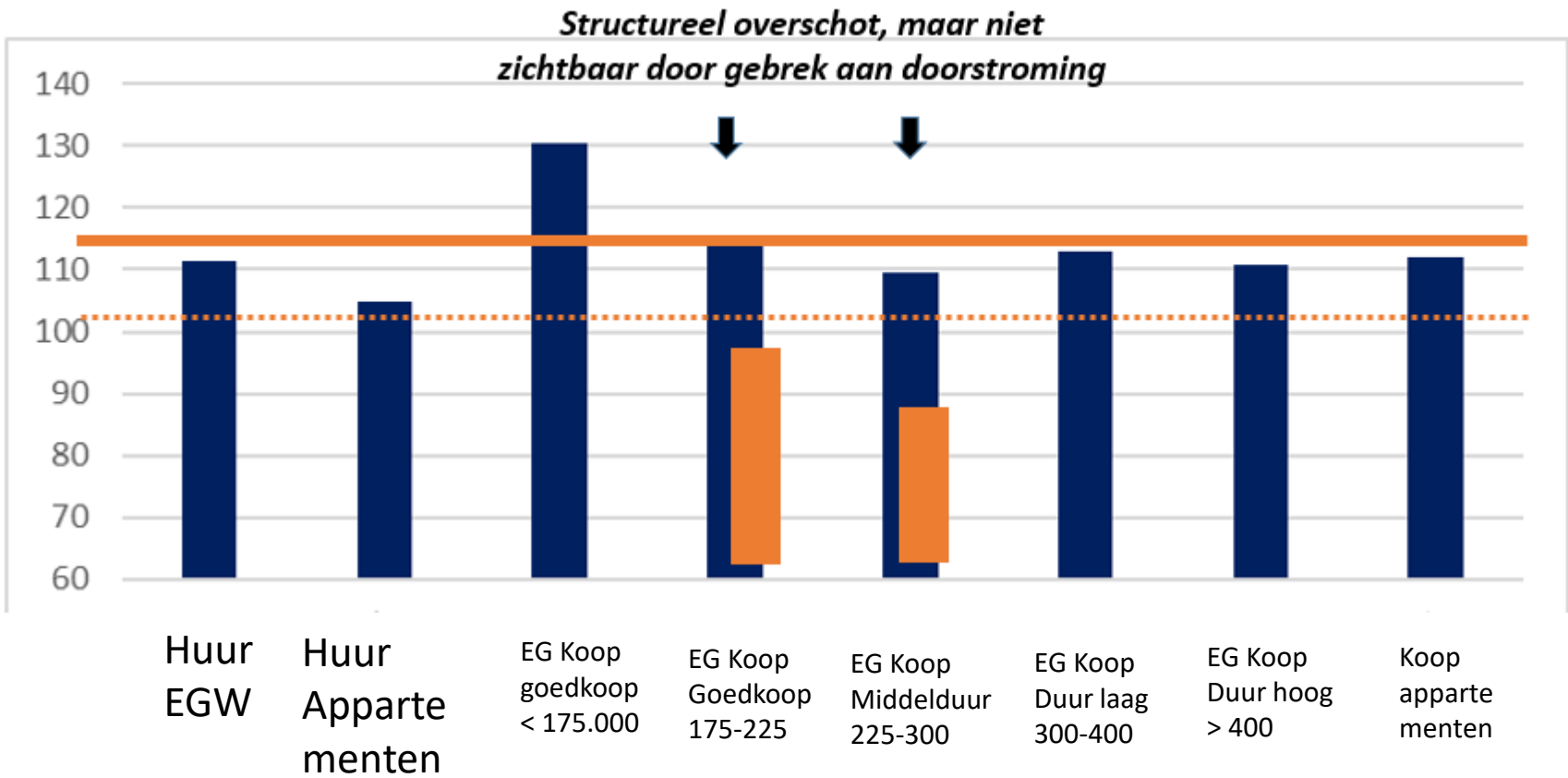
1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

Woningvraag: 10% erbij

Ontwikkeling vraag in 2030

(index 2017=100)

Gemiddeld Breda in 2030



bouwen!

Bron: GBM, EDM

1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

Indicatief bouwprogramma

In onderstaande figuur is een indicatief bouwprogramma opgenomen. De richting van het bouwprogramma is gebaseerd op de verwachte mismatch tussen vraag en aanbod in 2030. Het bouwprogramma dient te worden aangevuld met nieuwbouw als gevolg van de sloop van woningen in de periode tot 2030.

Het zwaartepunt van het programma ligt op uitbreiding van de grondgebonden koopsector, met name de middeldure koopwoningen. Aan (extra) goedkope grondgebonden koopwoningen bestaat grote behoefte, maar deze woningen zijn door nieuwbouw moeilijk te realiseren. Alleen door het vrijkomen van woningen binnen de bestaande voorraad kan worden tegemoet gekomen aan deze vraag. (Doorstroming, verkoop corporatiebezit).

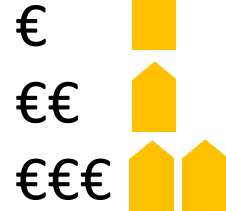
Als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing, individualisering) neemt de behoefte toe aan appartementen. Dit geldt voor vrijwel alle prijscategorieën binnen huur en koop.

Naar woonmilieutypologie is vooral behoefte aan uitbreiding van (centrum)stedelijk wonen enerzijds en dorps wonen anderzijds.

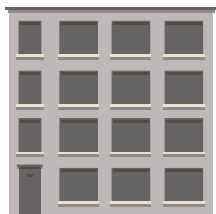
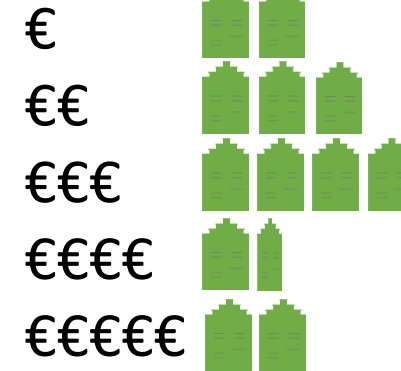
Indicatief bouwprogramma



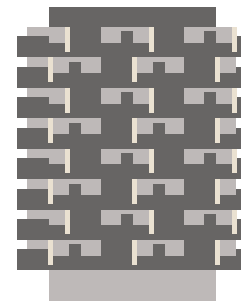
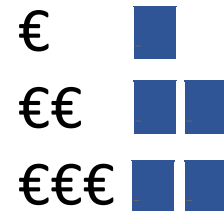
Huur EGW



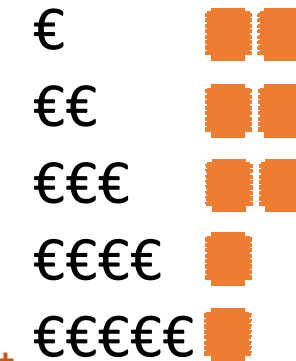
Koop EGW



Huur appartement



Koop appartement





1 DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN OP DE WOONBEHOEFFTE

Strategisch kader

Op basis van het vraagprofiel van 2030 (welke woningen en woonmilieus worden meer of minder gevraagd) bepalen we de toekomstwaarde van iedere woning. Deze zetten we af tegen de belevingswaarde van de woning. De belevingswaarde baseren we op de feitelijke appreciatie van de consument zoals dat in de waarde van de woning tot uiting komt. We hebben daarvoor de WOZ-waarde per m² genomen. Beide dimensies geven richting aan het denken over strategische maatregelen.

Zijn beide dimensies laag (donkerrood), dan kan dat aanleiding zijn voor intensief beheer en/of transformatie (vb delen van Noord). Is de toekomstwaarde hoog en de belevingswaarde laag (lichtrood), dan zal primair moeten worden gedacht aan maatregelen die de context van het vastgoed beïnvloeden (vb delen van Noord en Oost). In het kwadrant linksonder (lichtgroen) zijn vooral maatregelen t.a.v. het vastgoed relevant (vb stimuleren duurzaamheidsinvesteringen, zoals delen van Prinsenbeek). Zijn beide dimensies hoog (donkergroen) dan zijn maatregelen vooral gericht op het faciliteren van de marktgroei, het stimuleren van investeringen in duurzaamheid en levensloopbestendigheid en het voorkomen van negatieve gevolgen van een hoge marktdruk (parkeren, verkamering).

Omdat het aantal huishoudens in de gemeente Breda tot aan 2030 nog zal groeien met ongeveer 10% leidt dat ertoe dat de toekomstwaarde van de woningvoorraad gemiddeld vrij hoog is. De laagste categorie komt niet voor.

- Mismatch vraag-aanbod
- Lage marktappreciatie



- Match vraag-aanbod
- Lage marktappreciatie



- Mismatch vraag-aanbod
- Hoge marktappreciatie



- Match vraag-aanbod
- Hoge marktappreciatie

1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN OP DE WOONBEHOEFTE

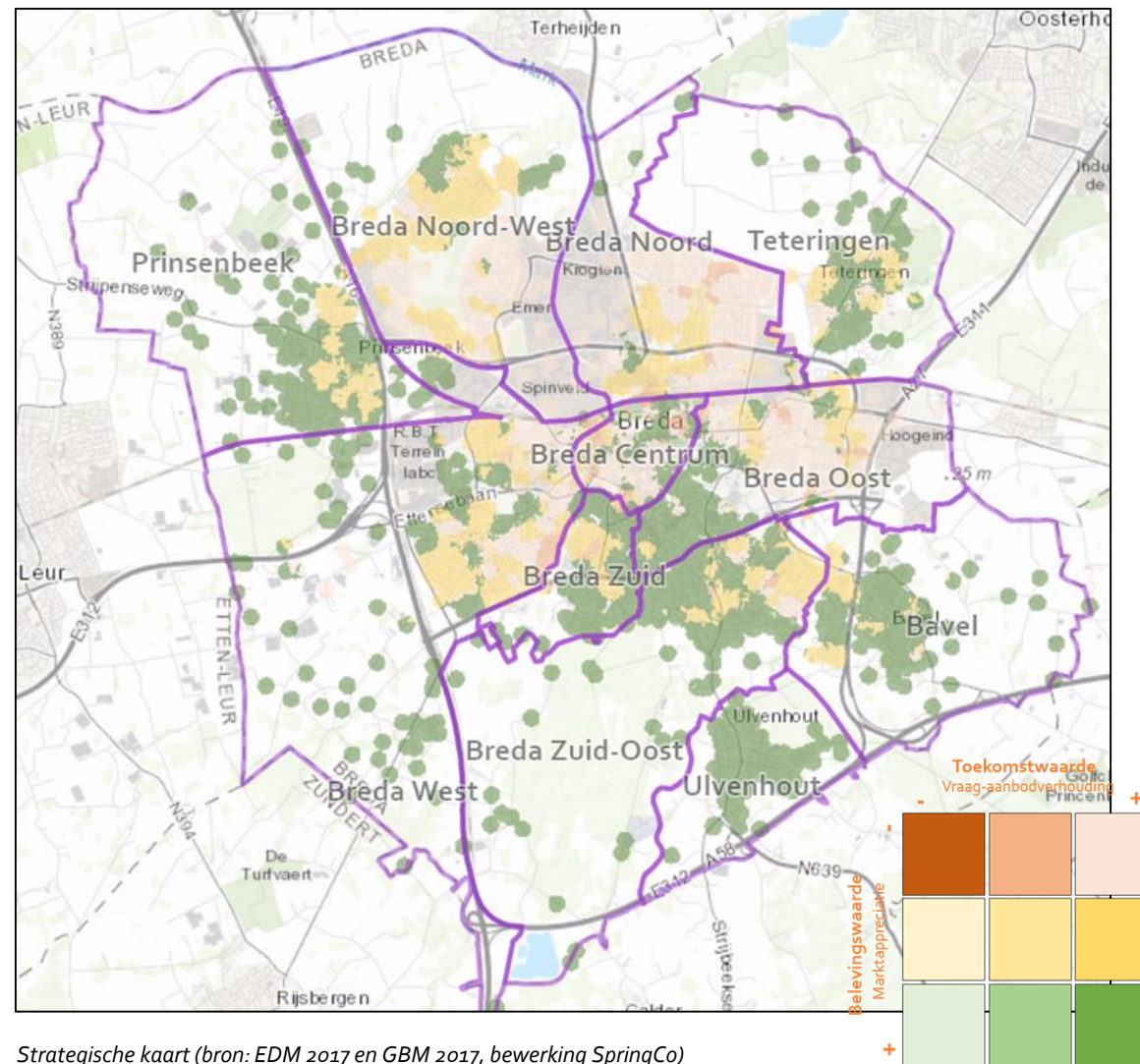
Hiernaast hebben we de uitkomsten van de analyse op kaart gezet. De groene gebieden vallen in het kwadrant rechtsonder. Zowel de toekomstwaarde als de belevingswaarde zijn hoog. Dat betekent niet dat er geen vraagstukken zijn, zoals de duurzaamheid van de overwegend particuliere voorraad.

De roze gebieden kenmerken zich door een hoge toekomstwaarde bij een lage belevingswaarde. Met name de wijk Noord toont vooral deze kleur. Dit betekent dat met het vastgoed op zich weinig mis is (behoudens misschien de onderhoudstoestand). Ook in 2030 is er veel vraag naar deze veelal goedkope/betaalbare huur- en koop eengezinswoningen. Maar het ontbreekt aan kwaliteit van het leefmilieu, die ervoor zorgt dat de waarde verhoudingsgewijs laag is. Deze kwaliteit kan liggen in de voorzieningenstructuur, de openbare ruimte, de sociale structuur. Versterking hiervan is de aangewezen strategie. De onderstaande illustratie laat zien dat een verandering van alleen de buitenruimte het sfeerbeeld sterk kan beïnvloeden.



De donkerroze gebieden komen weinig voor. Deze gebieden kenmerken zich door een matige toekomstwaarde bij een lage belevingswaarde. Hier kan sloop-nieuwbouw of intensief beheer aan de orde zijn.

De gele gebieden kennen een hoge toekomstwaarde en een redelijke belevingswaarde. Ook hier is investeren in de context de voor de hand liggende strategie.

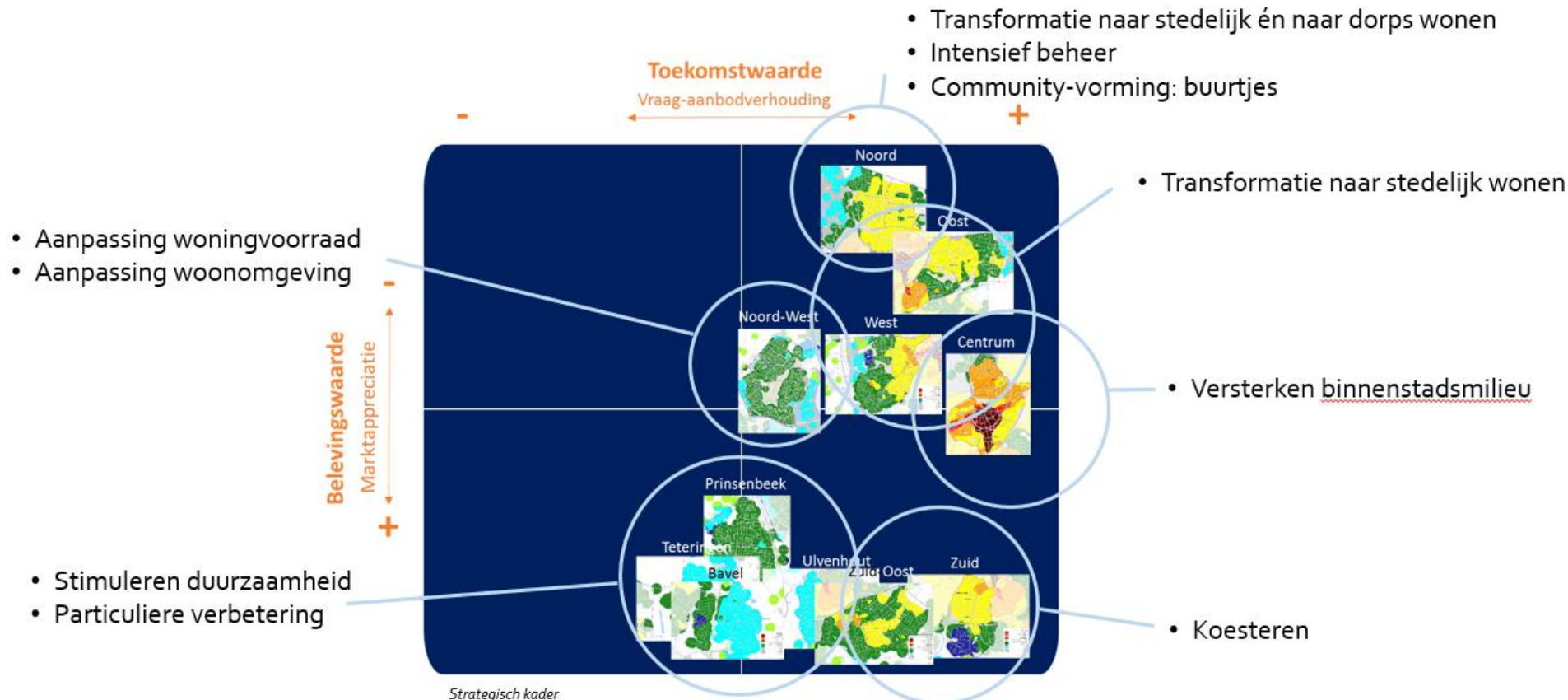


Strategische kaart (bron: EDM 2017 en GBM 2017, bewerking SpringCo)

1. DOEL: DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN OP DE WOONBEHOEFTE

Conclusie

Er is sprake van een mismatch in de Bredase woningmarkt tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen, op langere termijn als gevolg van de demografische ontwikkelingen koop- en huurappartementen. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar zowel stedelijke als dorps/ landelijke woonmilieus. De verschillende posities van gebieden binnen het strategisch kader geeft een aanzet voor de te volgen strategie om te komen tot een betere afstemming van vraag en aanbod. De strategische keuzes per gebied vormen een basis voor te nemen maatregelen en het gesprek met externe partners en bewoners.



2 DOEL : WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

Betaalbaarheid van de woningvoorraad

Op basis van de gegevensanalyse trekken we de volgende conclusies:

1. Er is sprake van een evenwichtige woningvoorraad naar prijs. Er zijn geen grote tekorten of overschotten.
2. De omvang van scheefbewoning (huishoudens die te duur of te goedkoop wonen) is beperkt.
3. Door gebrekkige doorstroming komen onvoldoende betaalbare woningen vrij binnen de bestaande voorraad.
4. Voor een groeiende groep bewoners is het kopen van een woning niet meer mogelijk vanwege de gestegen woningprijzen en de beperkte mogelijkheden van financiering.

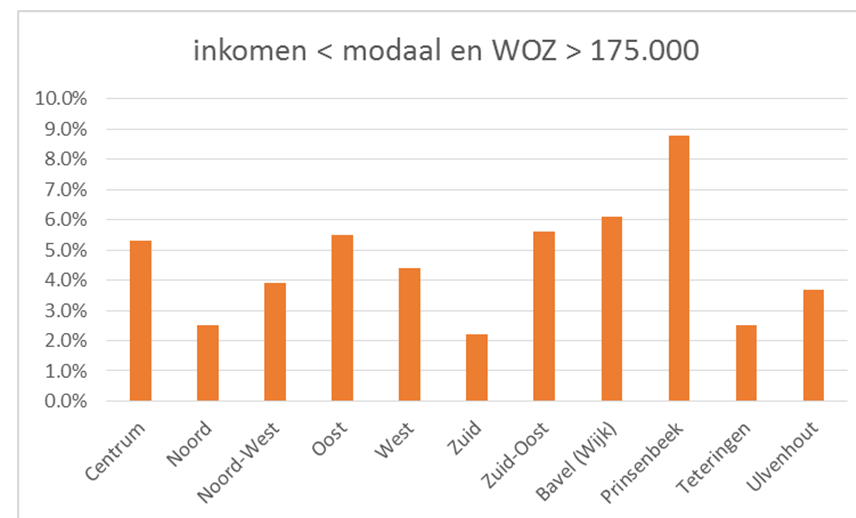
Dit betekent evenwel niet dat er geen betaalbaarheidsproblemen zijn. Deze kunnen het gevolg zijn van andere zaken, zoals schuldenproblematiek.

Ook zijn er verschillen tussen wijken, zoals de grafiek hiernaast laat zien. In Prinsenbeek bewonen de huishoudens met een laag inkomen vaker een woning met een hogere waarde dan in Noord. Voor de huidige bewoners is dat doorgaans geen probleem (huren zijn vaak nog lager, huizen zijn deels afbetaald), maar het kan voor starters een belemmering vormen om in Prinsenbeek een goedkope woning te vinden.

Het nieuwe woonlastenonderzoek van RIGO zal binnenkort gereed zijn. Breda volgt de landelijke trend. Voorlopige cijfers voor Breda wijzen op een daling van de woonquote voor huurders van corporatiewoningen van 36% in 2016 naar 35% in 2019. De afname van de woonlasten wordt enigszins gedempt door de stijging van energielasten. De woonquote van eigenaar bewoners is vrijwel gelijk gebleven (circa 28%).

Bij de betaalbaarheid hoort ook de relatie met de energietransitie, door stijging van energieprijzen zonder verduurzamingsmaatregelen kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan.

Door passend toewijzen is het aandeel bewoners met een hoger inkomen in de sociale huurvoorraad afgenomen. Volgens de landelijke definitie woont 18% van de huurders in Breda 'goedkoop scheef'.



Inkomen versus woningwaarde (bron: EDM 2017, bewerking SpringCo)

3. DOEL: DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

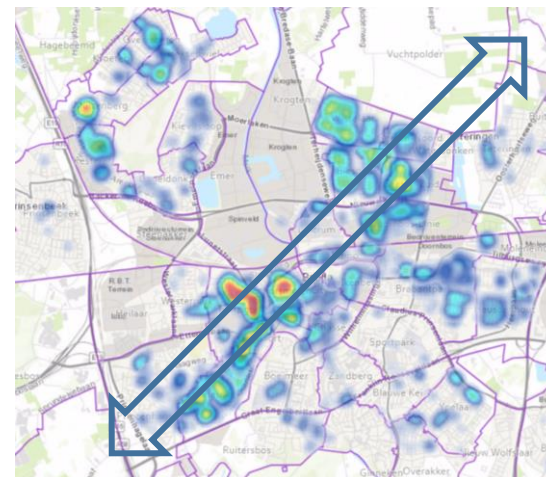
Er is sprake van een grote diversiteit aan woningen en bewoners in de gemeente Breda. Alle soorten woonmilieus en alle productsegmenten zijn vertegenwoordigd. Zoomen we nader op de wijken in, dan constateren we dat er sprake is van grote verschillen tussen gebieden, zowel ten aanzien van de woningvoorraad, de inkomensverdeling als identiteit.

Woningvoorraad

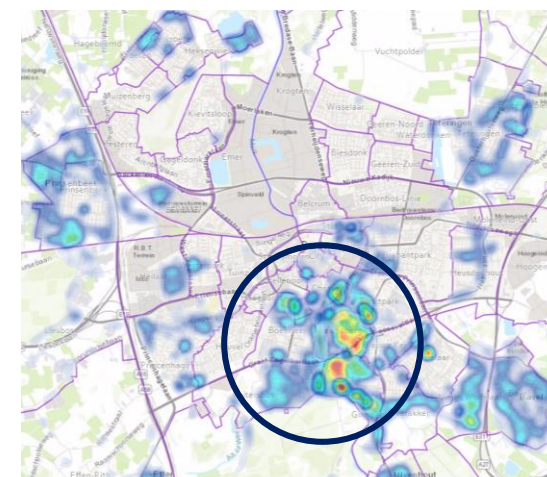
Wanneer we een onderscheid maken naar de prijs van de woningvoorraad, dan zien we een concentratie van goedkope en betaalbare huurwoningen over een diagonale as die van Zuidwest naar Noord loopt. De kaart hiernaast geeft met kleuren aan waar deze woningen zijn gelegen (rood: hoge dichtheid, donkerblauw lage dichtheid, kleurloos geen goedkope woningen). Dure woningen zijn geconcentreerd in de cirkel in het Zuiden van Breda.

Inkomensverdeling

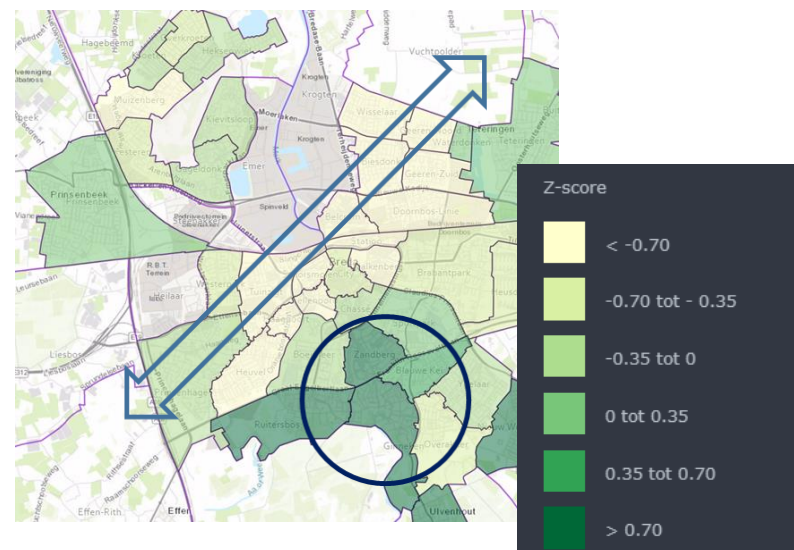
Deze bebouwingsstructuur leidt tot gebieden met lagere en gebieden met hogere inkomens. Dit zien we terug in de kaart hiernaast, waarin de inkomensverdeling is weergegeven (donker groen: hoog, licht geel: laag). Ook in deze kaart zijn de diagonaal en de cirkel duidelijk zichtbaar. Deze verschillen zien we daarnaast terug in de beoordeling van de leefbaarheid door de inwoners van Breda (zie 5. Doel: leefbaarheid is op orde).



Goedkope en betaalbare huur (bron: EDM 2017, SpringCo)



Dure koop hoog (bron: EDM 2017, SpringCo)



Inkomensverdeling (bron: EDM 2017, SpringCo)

3. DOEL: DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

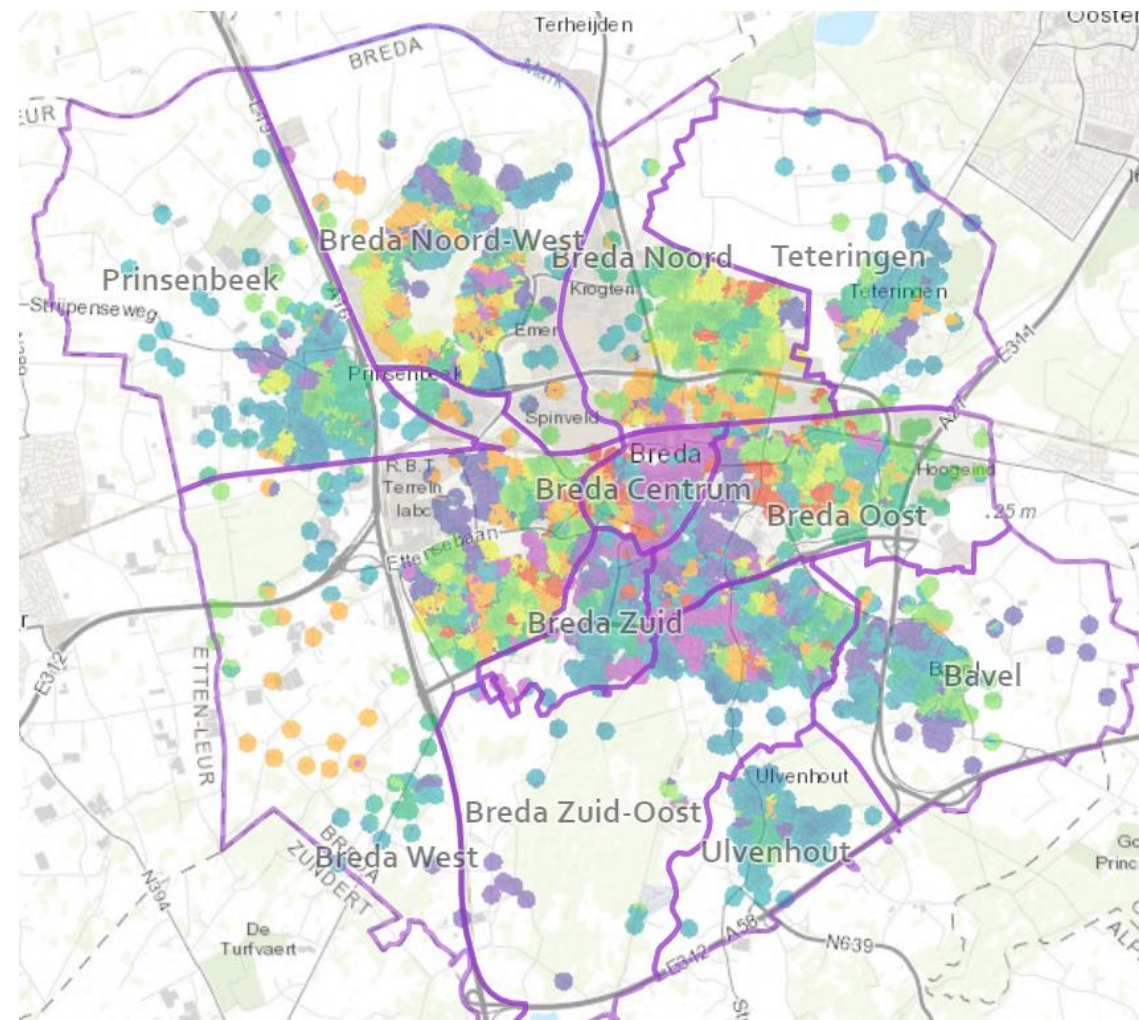
Op 6 posite postcode niveau is een schatting gemaakt van het DISC-profiel. Op basis hiervan zijn we in staat om een verdeling te maken van de verschillende buurten en wijken.

De blauwe wereld is gericht op controle. Een wijk die overzicht biedt, hoogwaardig is en beschermd is tegen negatieve invloeden van buiten sluit aan op de woonbehoeften van dit type mensen. De wijk Bavel, Zuid en Zuid-Oost passen goed bij dat beeld. Het handhaven van de kwaliteit is belangrijk. Particulier opdrachtgeverschap bijvoorbeeld vormt een bedreiging tenzij de kwaliteit goed geborgd is. En het realiseren van studentenhuisvesting is hier alleen in kleinschalige vorm wenselijk. Sociale huur toevoegen is niet gewenst, maar wordt vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheidsgevoel wel geaccepteerd. Ook hier is de borging van de kwaliteit en het beheer essentieel.

De groene wereld is gericht op bescherming en veiligheid. Het dorp, waar men elkaar kent, is bij uitstek een samenlevingsvorm die bij deze motieven past. PO en CPO passen prima bij het dorp. Ook sociale huisvesting, die past bij de maat en schaal van het dorp en primair gericht is op de huisvesting van jongeren/ouderen/gezinnen uit de eigen gemeenschap past heel goed.

De gele wereld is gericht op harmonie en sociabiliteit. Men wil graag met elkaar samenleven. Een bedreiging voor deze samenlevingsvorm is afstand tussen verschillende groepen. Een krachtig beheer vanuit de corporaties is in deze gebieden essentieel.

De rode wereld is gericht op dynamiek en ambitie. Dit vindt men in de stedelijke wijken terug, al zal deze groep de vrijheid ook buiten de stad kunnen zoeken. Deze groep wil fysiek en emotioneel deel uitmaken van de stad.

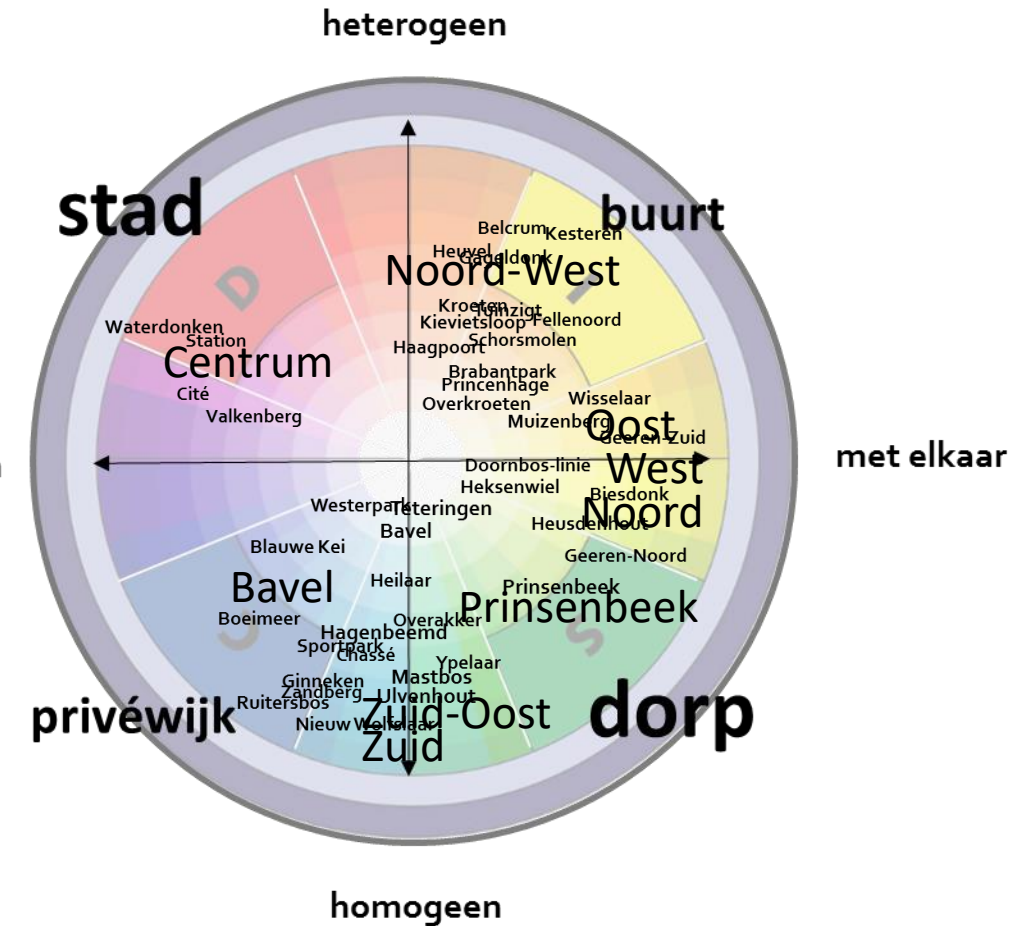
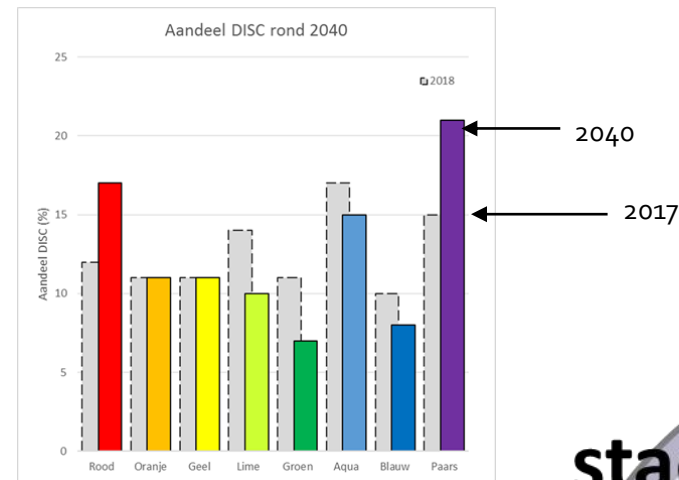


3. DOEL: DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

Het merendeel van de buurten en wijken bevindt zich aan de rechterzijde van het schema. Met name het rode en paarse gedeelte is matig gevuld, terwijl deze leefstijlgroepen in de periode tot 2040 naar verwachting verder zullen toenemen. Groen en lime nemen af, evenals blauw en aqua.

Dit betekent dat gezocht moet worden naar mogelijkheden om paars en rood beter te bedienen met nieuwbouw of herpositionering van de bestaande voorraad. Voor sommige wijken biedt dit uitgelezen kansen. Een buurt als Belcrum, gelegen in het oranje veld van de cirkel, lijkt zich op dit moment te verstedelijken. Het beweegt qua positie in de richting van de rode wereld.

Het kwadrant rechtsboven bevat een hoge concentratie van kwetsbare buurten. Door in te zetten op een versterking van de identiteit (versterking buurtgevoel), kunnen huishoudens daar beter worden gebonden.



DISC model (bron: DISC vision, bewerking SpringCo)

Voorkeuren per leefstijl:

De paarse groep hecht aan een vernieuwende, dynamische, ondernemende uitstraling. Ook de woning en woonomgeving worden vanuit dit oogpunt gezien. Competitie is een belangrijke drijfveer; deze groep zoekt de hoogste kwaliteit. De groep wordt negatief getriggerd door aspecten in de woning of woonomgeving die ondermaats zijn. Men woont graag in een historische pand met een moderne inrichting en hoog comfort of in een woning die al modern is. Vaak woont men in een ruime eengezinswoning in (de buurt van) een dynamische of natuurlijke omgeving.

De rode groep houdt van de stedelijke dynamiek die een ruime keuze mogelijk maakt en ook een anonimiteit verschaft. Zij creëren graag een visuele persoonlijke status. Een originele loft met een rauwe industriële brokkelige uitstraling is een voorbeeld van een gewenste woonsfeer. Ook bijzondere woonvormen- en gebieden zoals een oud bedrijfspand, een kerk, een school, een woonboot of gebieden in transformatie spreken hen aan. Rood komt ook voor in de vrije buitengebieden waar ze in vrijheid een eigen werkelijkheden maken.

3. DOEL: DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

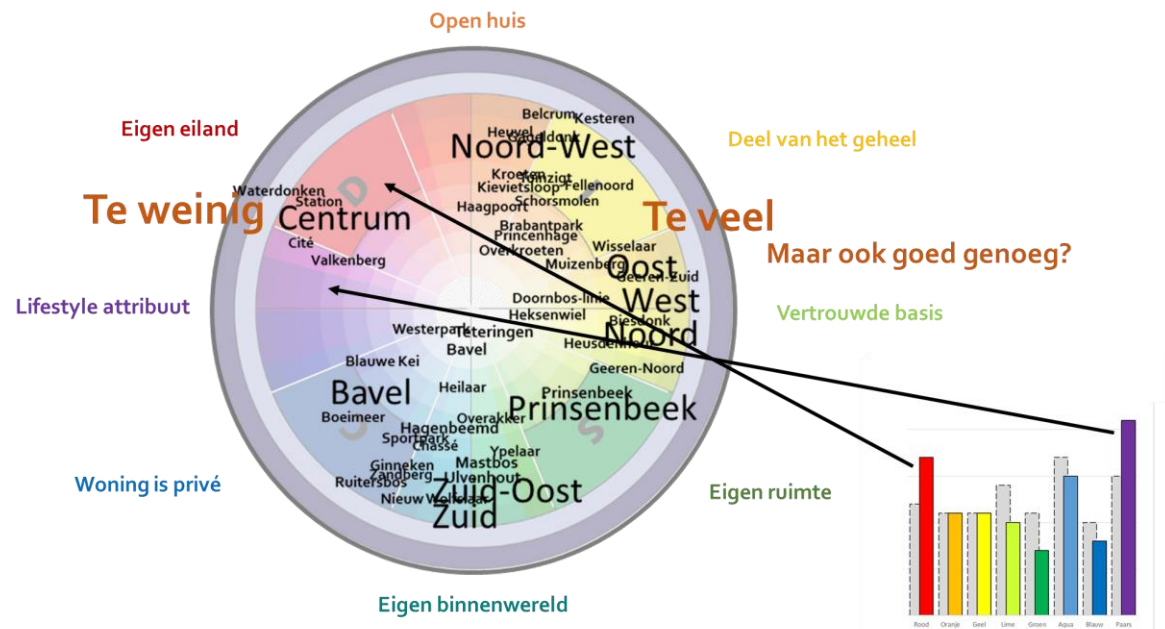
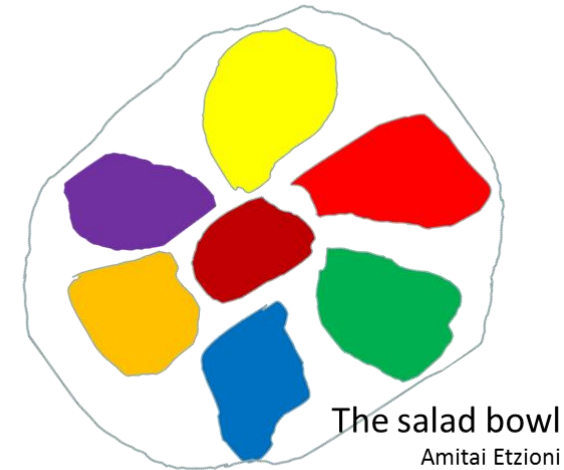
Homogeniteit en heterogeniteit

De mate waarin dit aanbod verspreid of geclusterd wordt aangeboden is niet alleen een vraagstuk van politieke aard, maar heeft ook te maken met het vraagstuk van identiteit. Identiteit komt vaak tot stand en wordt in stand gehouden door gemeenschappen die zich vormen en die kunnen floreren bij een minimale massa. Een gebied als Breda Zuid heeft een dergelijke identiteit, tot stand gebracht door een combinatie van hoogwaardige bebouwing, consistente stedenbouw en een goede aansluiting op het stedelijke voorzieningenniveau. Een dorp als Teteringen heeft een identiteit als dorp, is organisch gevormd en wordt bewoond door verschillende type mensen. Met de identiteit van een gebied moet behoedzaam worden omgesprongen.

Hoe beter buurtjes kunnen worden gevormd, hoe groter in potentie de diversiteit. Dit is mooi verwoord door Etzioni, die de vergelijking maakte tussen de *soup* en de *salad bowl*. In de *soup* zijn alle ingrediënten tot één geheel vormalen, terwijl in de *salad bowl* de afzonderlijke ingrediënten herkenbaar zijn en toch met elkaar één gerecht vormen. Deze gedachte kan tot uiting worden gebracht door homogene buurten in heterogene wijken te realiseren. Dit kan bijdragen aan een grotere herkenbaarheid en identificeerbaarheid.

Conclusie

De woningvoorraad van Breda is divers, maar ongelijk over de gemeente verspreid. Hierdoor is er sprake van grote verschillen in inkomen tussen de wijken. Door middel van het bouwprogramma kan deze ongelijkheid worden verminderd (meer marktsector in Noord, meer sociale sector in Zuid). Ter versterking van de identiteit van gebieden moet worden voorkomen dat op iedere plek een zelfde bouwprogramma wordt toegepast. De leefstijlbenadering biedt mogelijkheden om het programma beter te enten op de aanwezige identiteit van gebieden. De toename van groepen met een paarse en rode leefstijl sluit daarbij aan bij de ambities om te groeien naar een meer grootstedelijk Breda.



4. DOEL: DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

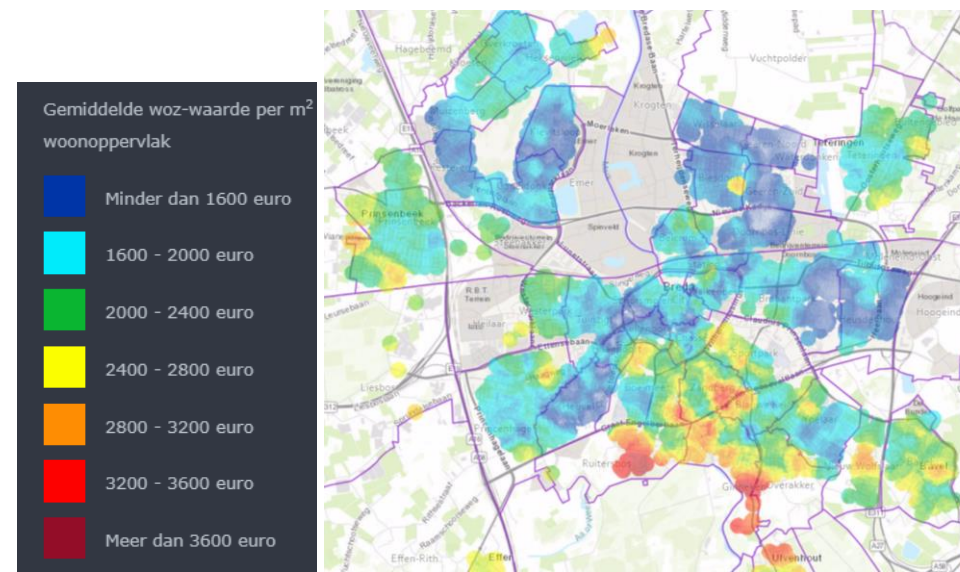
Woningtevredenheid

De woningtevredenheid kan op verschillende manieren worden gemeten. Deze is in de beleidsmonitor van de gemeente Breda uitgevraagd (onderste figuur), maar de WOZ-waarde is ook een indicator daarvan. Het is immers gebaseerd op wat een consument per m² woning bereid is te betalen. De kaarten hebben daarom een grote gelijkenis. De WOZ waarde van de sociale voorraad hoeft niet altijd laag te zijn, maar vaker laag in gebieden waar leefbaarheid onder druk staat.

Een verschil zien we in de buurten Ijpelaar en Heusderhout. Nadere analyse leert dat in Ijpelaar oudere woningen staan met een groot volume, bewoond door oudere huishoudens. Dit drukt de WOZ-waarde per m². In Heusderhout is sprake van kleine woningen met een klein volume, maar ook veel oudere huishoudens.

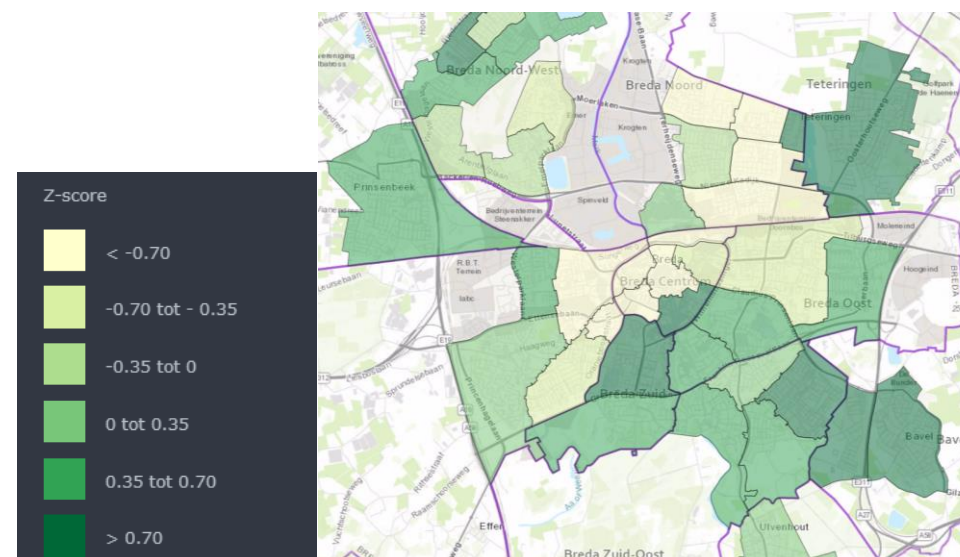
Conclusie

De gemiddelde score op woningtevredenheid bedraagt een 7,2. De score loopt uiteen van een 6,4 in Doornbos-Linie tot een 8,2 in Nieuw Wolfslaar. De tevredenheid in de gebieden Centrum, Oost, Noord, West en een deel van Noord-West is laag in vergelijking tot de rest van Breda. Om te voldoen aan deze doelstelling dient het kwaliteitsniveau in deze gebieden te worden vergroot.



WOZ/m² (Bron EDM 2017/ SpringCo)

Legenda

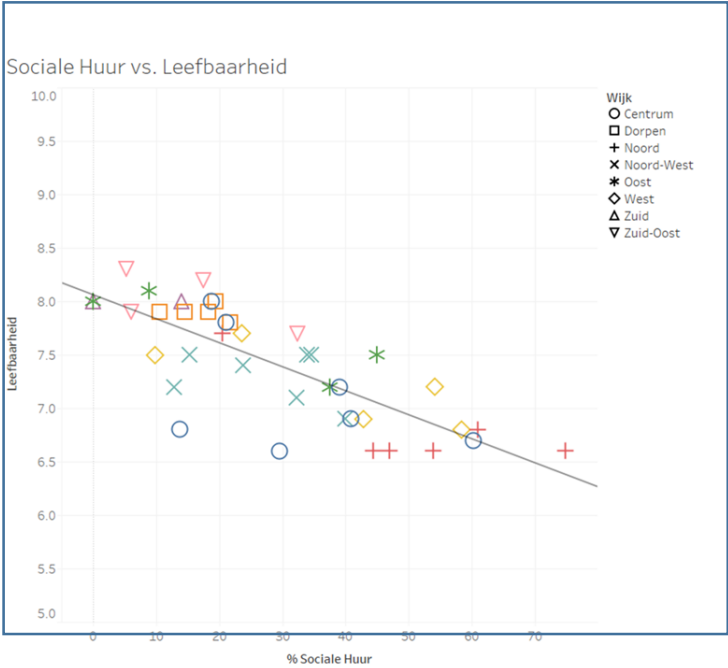


Woningtevredenheid (z-score, bron: beleidsmonitor 2017 Breda)

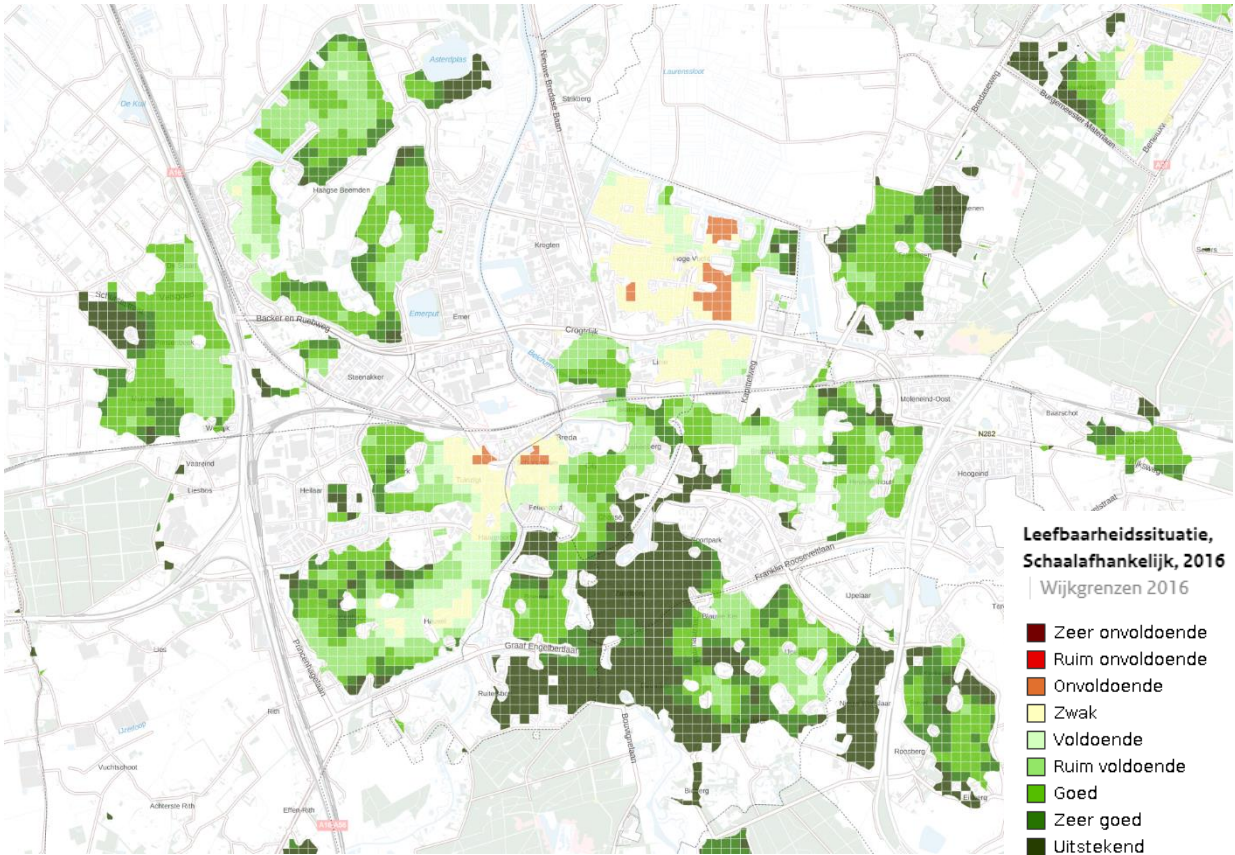
5. DOEL: DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

Geografische verdeling

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de bewoners aan worden gesteld. De gemiddelde leefbaarheid op wijkniveau ligt, uitgedrukt als rapportcijfer, tussen 6,5 en 8,5 (bron: Beleidsmonitor 2017 Breda). Er is sprake van een significant verband tussen de leefbaarheidsscore en het aandeel sociale huur. Een gemiddelde leefbaarheidsscore van 7 past bij een omvang van de sociale huur van 40%. Uiteraard is hiermee geen causaliteit aangetoond. Echter, door de regelgeving worden mensen met een laag inkomen (maar verder met vele verschillen in cultuur, leefstijl, etniciteit, gezondheidspositie, historie) in de sociale huursector bij elkaar gehuisvest. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Dat niet alleen sociale huur direct van invloed is op de leefbaarheid is ook op de kaart en in de grafiek te ontdekken. In onderstaande figuur zien we bijvoorbeeld dat alle buurten in Noord vrijwel dezelfde leefbaarheidsscore hebben, maar verschillen in aandeel sociale huur. Een vergelijkbaar beeld zien we in Centrum.



Leefbaarheid versus % sociale huur per buurt en wijk (bron: beleidsmonitor 2017 Breda)



Leefbaarheid (bron: leefbarometer.nl)

5. DOEL: DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

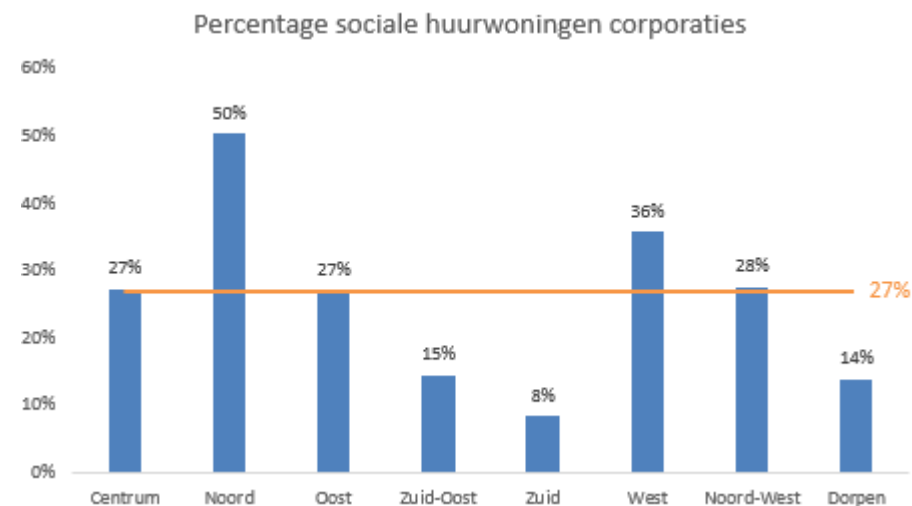
Aandeel sociale huur

We constateerden een lineair verband tussen het aandeel sociale huursector en de leefbaarheid. Wanneer de ambitie voor Breda gesteld wordt op het huidige gemiddelde (leefbaarheid 7,5), dan past hierbij een aandeel van 27% sociale huur. In Breda is 27% van de woningen een corporatiewoning behorend tot de sociale huur (maximaal € 720,-). In Noord, West en in mindere mate Noord-West is het aandeel sociale huurwoningen hoger.

Bij een aandeel sociale huur van 40% bedraagt de leefbaarheidsscore vaak niet meer dan 7.

Conclusie

De leefbaarheid in Centrum, Noord en West scoort onder de 7. Dit vraagt om maatregelen om de leefbaarheid te versterken. Een structurele maatregel betreft het versterken van de woningvoorraad. In de wijken Noord en West is het aandeel sociale huur hoger dan wenselijk. In deze wijken dient het aandeel sociale huur niet verder te worden vergroot. Dit is wel mogelijk in het Centrum vanwege de relatieve ongevoeligheid voor de omvang van de sociale huursector en vanwege het levendige en multifunctionele karakter van het gebied. Ook in de wijken Zuid, Zuid-Oost, Bavel, Prinsenbeek, Teteringen en Ulvenhout is uitbreiding van de sociale sector vanuit dit perspectief mogelijk.



Percentage sociale huur corporatiewoningen per wijk (bron: gemeente Breda, 2019)

6. DOEL: DE WONINGEN ZIJN LEVENSLOOPBESTENDIG

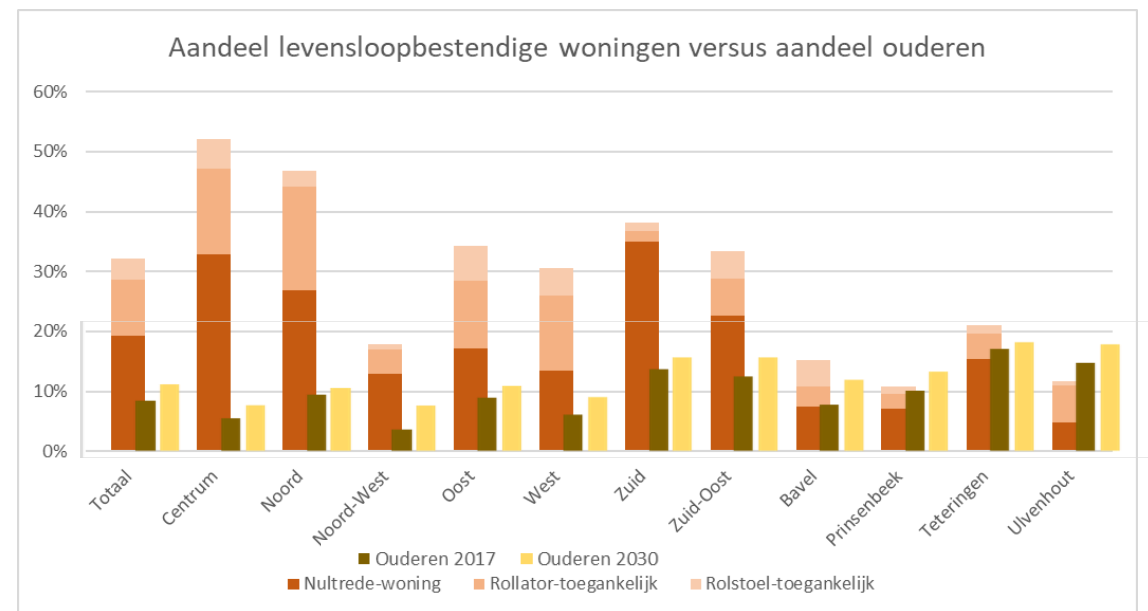
De bevolkingssamenstelling verandert in een hoog tempo. Het aantal ouderen neemt toe, terwijl de woningvoorraad vooral voor gezinnen is gebouwd. Dat leidt tot een toenemende spanning tussen het aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen (we noemen deze levensloopbestendig) en de vraag. Levensloopbestendige woningen kennen 3 klassen, die met sterren worden aangeduid. Een nultrede-woning, zoals een appartement of een patio bungalow, heeft één ster. Een nultrede-woning, die ook rollator-toegankelijk is, heeft twee sterren. Een nultrede-woning, die daarnaast rolstoeltoegankelijk is, heeft 3 sterren. Niet alleen ouderen oefenen vraag uit naar deze woningen, maar tevens een eveneens toenemend aantal kleine jongere huishoudens.

In totaal zijn in 2017 26.000 woningen levensloopbestendig. Dit is 32% van de woningvoorraad. Hier tegenover staat een ouderenpopulatie van 9%. Op totaalniveau lijkt het aanbod voldoende, ook rekening houdende met de groei van het aandeel ouderen naar 2030 (op detailniveau kan er wel sprake zijn van tekorten aan bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke woningen). Op gebiedsniveau is er sprake van grote verschillen. In de wijken Centrum, Noord, Oost en West is het aanbod aanzienlijk groter dan de vraag. In Noord-West is het aanbod gering; bovendien stijgt het aandeel ouderen hier harder dan in andere wijken. In Zuid ligt de beperking vooral in de mate waarin de woningen rollator- dan wel rolstoeltoegankelijk zijn. In de dorpen lijkt het aanbod het meest krap.

Tussen 2017 en 2030 stijgt het aantal ouderen met ongeveer 40%. Wanneer we dezelfde verhouding willen handhaven tussen het aantal ouderen en het aantal levensloopbestendige woningen, dan zullen tot 2030 ongeveer 10.000 woningen levensloopbestendig moeten worden gemaakt. Indien in deze periode circa 4.000 nieuwe appartementen worden bijgebouwd, betekent dit een resterend fors programma in de bestaande voorraad. Ook hierbij zal het particulier initiatief moeten worden aangesproken (maatregelen in en aan het huis).

Conclusie

De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich in de dorpen, maar ook Noord-West zal de spanning steeds sterker voelen. Dit betekent dat ook de nieuwbouwproductie in de dorpen en in Noord-West in belangrijke mate op deze leeftijdsgroep moet worden gericht.



Percentage levensloopbestendige woningen versus percentage ouderen in 2017 en 2030

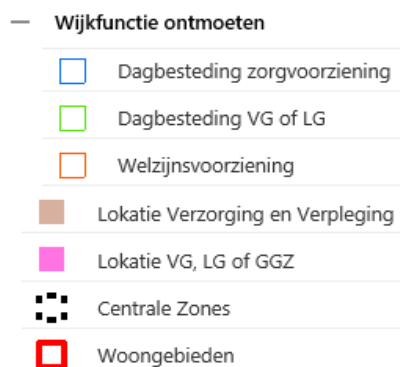
6. DOEL: DE WONINGEN ZIJN LEVENSLOOPBESTENDIG / WONEN EN ZORG

De doelstelling van Wonen en Zorg is mensen, vooral kwetsbare bewoners, in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, te leven en mee te doen aan de maatschappij. Wonen en Zorg is een preventieve en ruimtelijk gestuurde aanpak, waarbij verschillende aspecten van het wonen en functioneren van mensen in samenhang worden bekeken. Een geschikte woning, een toegankelijke woonomgeving, voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid en het verhogen van de zelfredzaamheid van mensen dragen hieraan bij.

De ruimtelijke aanpak gaat uit van meerdere woongebieden en richt zich ook op de stad als geheel. Breda is hiervoor verdeeld in 15 woongebieden, met elk circa 10.000 tot 15.000 bewoners. De woonservicegebieden (Centrale Zones) met diverse dagelijkse voorzieningen vormen het hart van een woongebied.

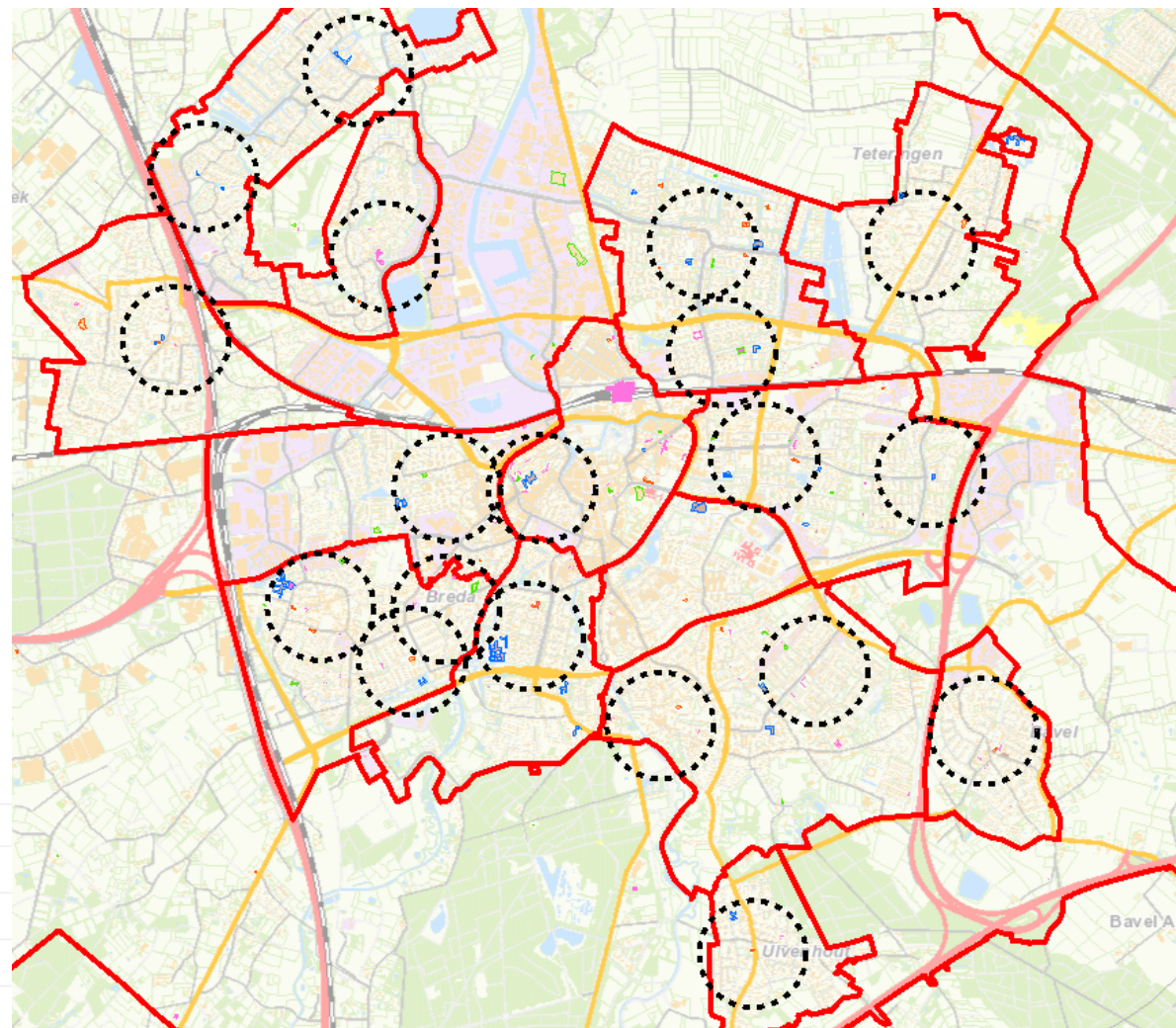
De beschrijvingen Wonen en Zorg Breda 2019 geven inzicht in de geschiktheid van de woningvoorraad, woonomgeving, intramurale woonzorgplaatsen en op de aanwezigheid van voorzieningen zoals supermarkten, postagentschappen, apotheek, huisarts etc. Daarbij worden de huidige en toekomstige behoeften en aanbod in beeld gebracht. Er worden geen oplossingen gegeven, maar de informatie kan worden gebruikt om de mogelijkheden voor het langer thuis wonen te toetsen en te bevorderen. Dit kan per woongebied verschillend zijn.

Voor meer specifieke informatie over Wonen en Zorg en om in te zoomen op buurniveau wordt verwezen naar de 'Beschrijvingen Wonen en Zorg Breda 2019', Gemeente Breda



Kaart Woongebieden Wonen en Zorg 2018 Breda

met centrale zones, locaties V&V, VG/LG/GGZ en voorzieningen ontmoeten



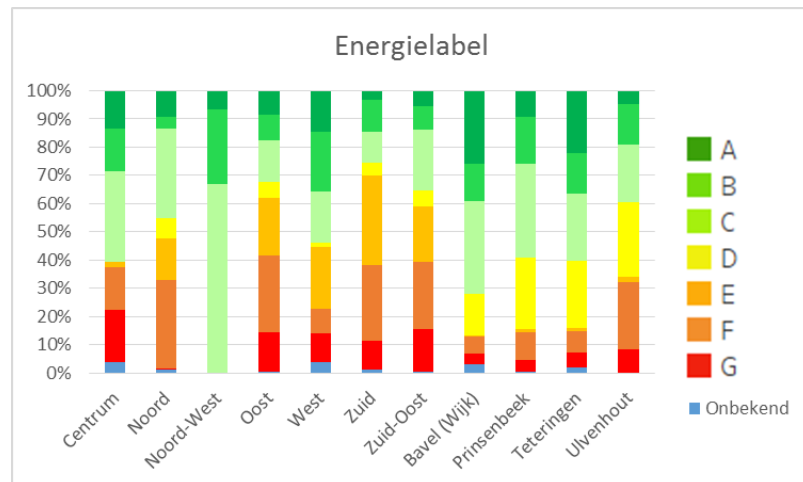
Bron: Gemeente Breda 2018 (Wonen en Zorg)

7. DOEL: DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE WOONOMGEVING

In 2021 zal Breda een 'Transitievisie Warmte' vaststellen. Daarbij wordt uitgegaan van de landelijke doelstelling op het gebied van CO₂ reductie (49% reductie in 2030). Hieruit volgen gebiedsenergieplannen en gebiedsuitvoeringsplannen als het gaat om de verduurzaming en gasloos maken van woningen. De informatie vanuit gebiedsprofielen zal worden meegenomen bij het opstellen van die gebiedsenergieplannen.

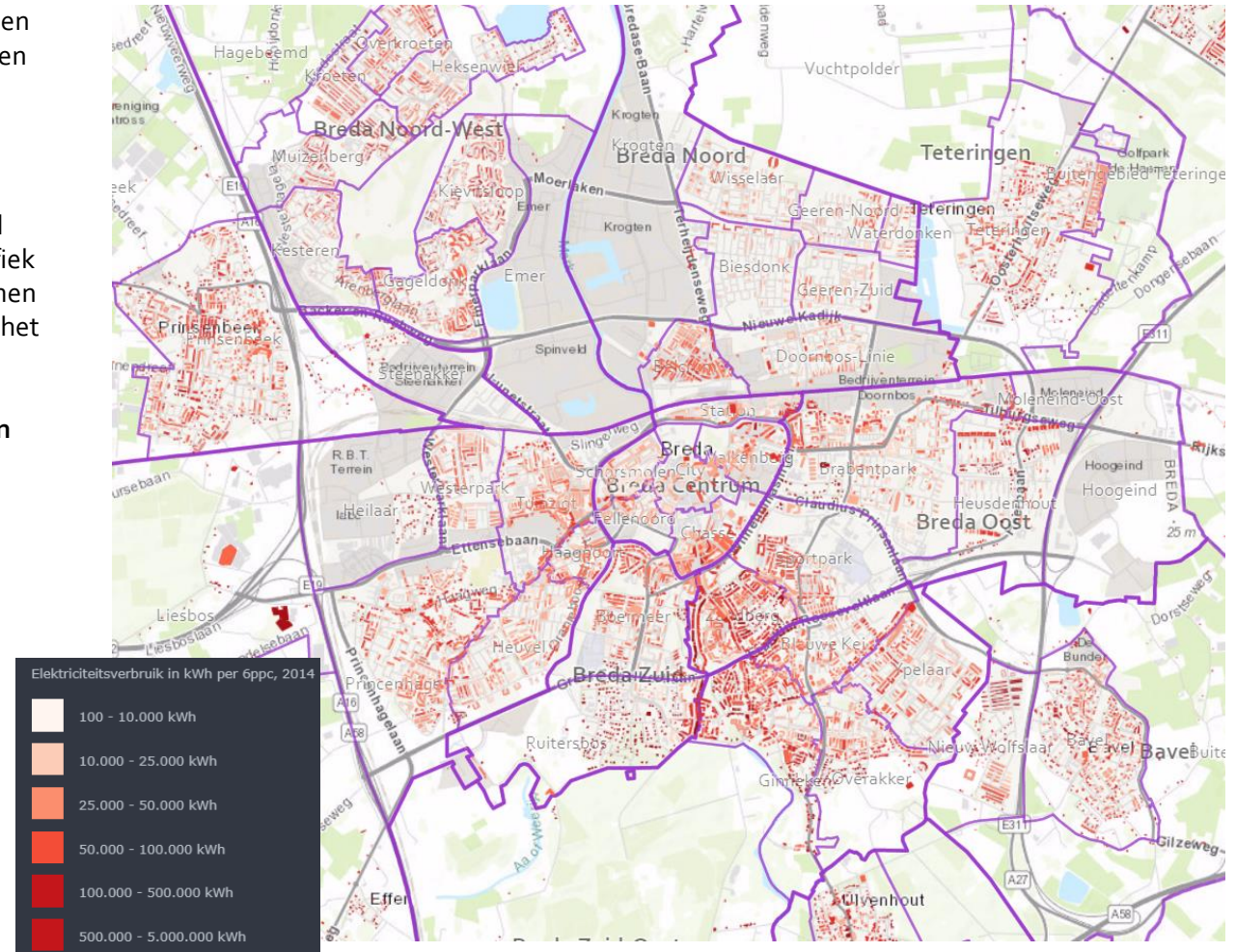
Om toch vast een beeld te krijgen van de toekomstige opgaven geeft de kaart rechts een beeld van het aardgas- en energieverbruik in Breda. De invloed van bouwjaar en van het al dan niet aanwezig zijn van warmtebronnen is zichtbaar. Daarnaast laat onderstaande grafiek de energie labels per gebied zien. Hoewel het systeem van energielabels zal gaan verdwijnen geeft deze nu voorhanden zijnde informatie wel een beeld van de mate van de opgave op het gebied van verduurzaming in de verschillende gebieden.

Conclusie: De gemeente Breda heeft een grote opgave om te verduurzamen. We willen andere energiebronnen gebruiken, willen van het gas af en gaan de CO₂ uitstoot beperken (49% reductie in 2030). Om dit te bereiken gaan we komende periode gebiedsenergieplannen opstellen.



Energielabel (bron: gemeente Breda)

Het gaat hier om het totaal van geregistreerde en ongeregistreerde energielabels



Electriciteits- en aardgasverbruik per 6ppc (woningen, bron: PDOK)

7. DOEL: DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE WOONOMGEVING

Gezondheid

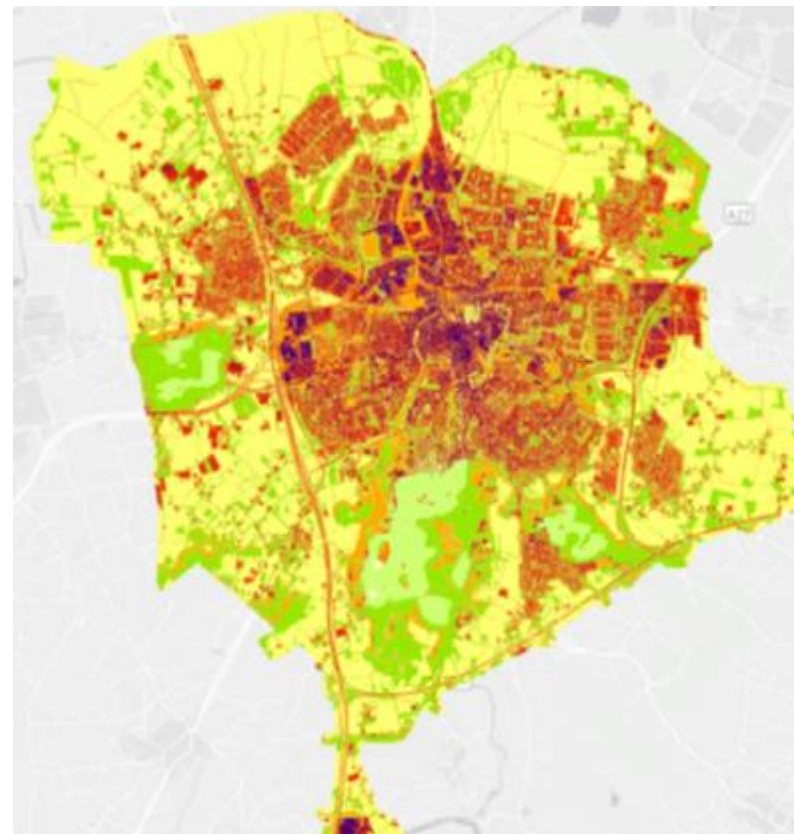
De diverse milieuthema's zijn er om onze gezondheid te beschermen. Denk hierbij onder andere aan geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven.

Veel woningen zijn gelegen in de nabijheid van spoorwegen, verkeerswegen, bedrijventerreinen, winkelcentra en andere voorzieningen die bij een stad horen. In de nabijheid van voorzieningen is het niet mogelijk om te spreken van een eenduidig type woonmilieu. (bijvoorbeeld een rustige stadswijk kan levendige stadswijkdelen bevatten)

Groen en water worden over het algemeen positief gewaardeerd in het kader van o.a. bewegen, ontmoeten en hittestress.

Bij de ontwikkeling of transformatie van woongebieden is het belangrijk om niet alleen te kijken naar de (wettelijke) norm, maar om ook te kijken naar het gebruik van het gebied ter bevordering van een gezond woonklimaat. Extra groen versterkt de binding van CO₂, vergroot de biodiversiteit en zorgt voor een betere aanpassing aan de mogelijke gevolgen van klimaatverandering.

Voorbeeld: hittestress Breda



Bron: gemeente Breda

Perspectief wonen conclusies

1. DE WONINGVOORRAAD SLUIT AAN BIJ DE WOONBEHOEFTE

Er is sprake van een mismatch in de Bredase woningmarkt tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, op langere termijn als gevolg van de demografische ontwikkelingen koop- en huurappartementen. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar zowel stedelijke als dorps/ landelijke woonmilieus.

2. WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

De woningvoorraad sluit qua prijs goed aan op de inkomensverdeling in Breda. Er is in beperkte mate sprake van scheefbewoning. (Bewoners die gezien hun inkomen te goedkoop of te duur wonen). Door gebrekkige doorstroming komen onvoldoende betaalbare woningen vrij binnen de bestaande voorraad. Voor een groeiende groep bewoners is het kopen van een woning niet meer mogelijk vanwege de gestegen woningprijzen en de beperkte mogelijkheden van financiering.

Bij de betaalbaarheid hoort ook de relatie met de energietransitie, door stijging van energieprijzen zonder verduurzamingsmaatregelen kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan.

3. DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS

De woningvoorraad van Breda is divers, maar ongelijk over de gemeente verspreid. Hierdoor is er sprake van grote verschillen in inkomen tussen de wijken en buurten. Door middel van het bouwprogramma kan deze ongelijkheid worden verminderd (meer marktsector in Noord, meer sociale sector in Zuid). Ter versterking van de identiteit van gebieden moet worden voorkomen dat op iedere plek een zelfde bouwprogramma wordt toegepast. De leefstijlbenadering biedt mogelijkheden om het programma beter te enten op de aanwezige identiteit van gebieden.

4. DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

De gemiddelde score op woningtevredenheid bedraagt een 7,2. De score loopt uiteen van een 6,4 in Doornbos-Linie tot een 8,2 in Nieuw Wolfslaar. De tevredenheid in de gebieden Centrum, Oost, Noord, West en een deel van Noord-West is laag in vergelijking tot de rest van Breda. Om te voldoen aan deze doelstelling dient het kwaliteitsniveau in deze gebieden te worden vergroot.

5. DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

De leefbaarheid in delen van Centrum, Noord en West scoort onder de 7. Dit vraagt om maatregelen om de leefbaarheid te versterken. Een structurele maatregel betreft het versterken van de woningvoorraad. In de wijken Noord en West is het aandeel sociale huur hoger dan wenselijk. In deze wijken dient het aandeel sociale huur niet verder te worden vergroot. Dit is wel mogelijk in het Centrum vanwege de relatieve ongevoeligheid voor de omvang van de sociale huursector vanwege het levendige en multifunctionele karakter van het gebied. Ook in de wijken Zuid, Zuid-Oost, Bavel, Prinsenbeek, Teteringen en Ulvenhout is uitbreiding van de sociale sector vanuit dit perspectief mogelijk.

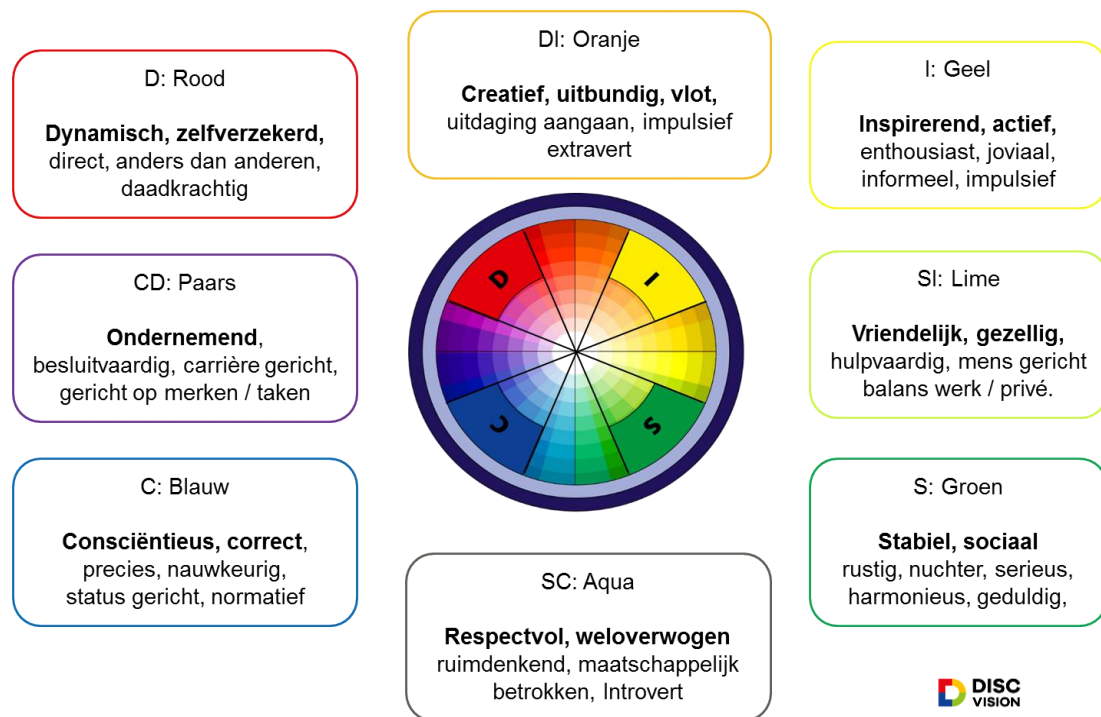
6. DE WONINGEN ZIJN LEVENSLOOPBESTENDIG / WONEN EN ZORG

De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich in de dorpen, maar ook Noord-West zal de spanning steeds sterker voelen. Dit betekent dat ook de nieuwbouwproductie in de dorpen en in Noord-West in belangrijke mate op deze leeftijdsgroep moet worden gericht. Wonen en Zorg is een preventieve en integrale aanpak om met name kwetsbare bewoners in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij.

7. DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE LEEFOMGEVING

De gemeente Breda heeft een grote opgave om te verduurzamen. We willen andere energiebronnen gebruiken, willen van het gas af en gaan de CO₂ uitstoot beperken (49% reductie in 2030). Om dit te bereiken gaan we komende periode gebiedsenergieplannen opstellen. Bij de ontwikkeling of transformatie van woongebieden kijken we niet alleen naar de (wettelijke) norm, maar ook naar het gebruik van het gebied ter bevordering van een gezond woonklimaat. Extra groen versterkt de binding van CO₂, vergroot de biodiversiteit en zorgt voor een betere aanpassing aan de mogelijke gevolgen van klimaatverandering.

Bijlage Leefstijlen



Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele 'harde' profielen ten grondslag aan een postcodesysteem, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

Rood. Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

Oranje. Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "out of the box" denken.

Geel. Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op de mensen om hun heen.

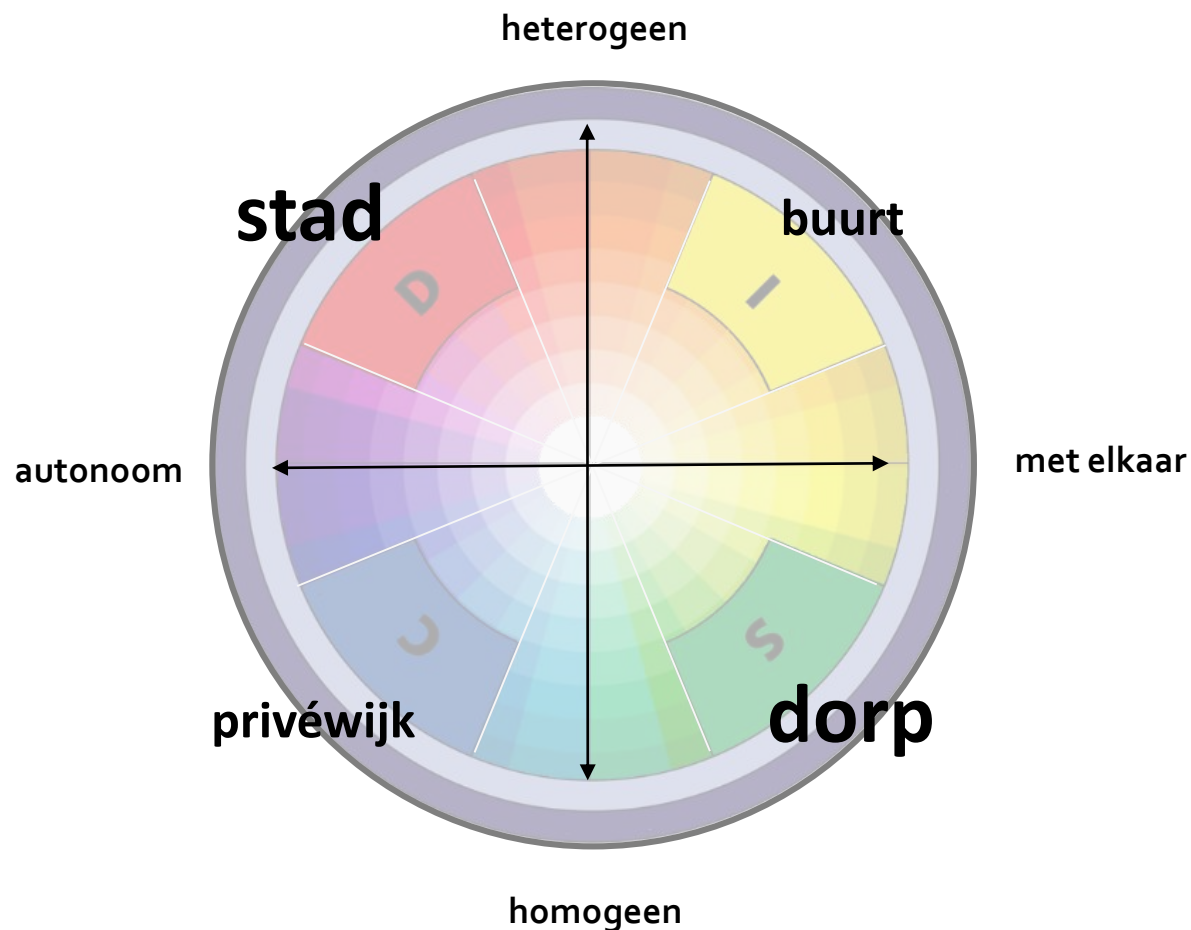
Lime. Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

Groen. Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.

Aqua. Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

Blauw. Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

Paars. Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.



Samenleven

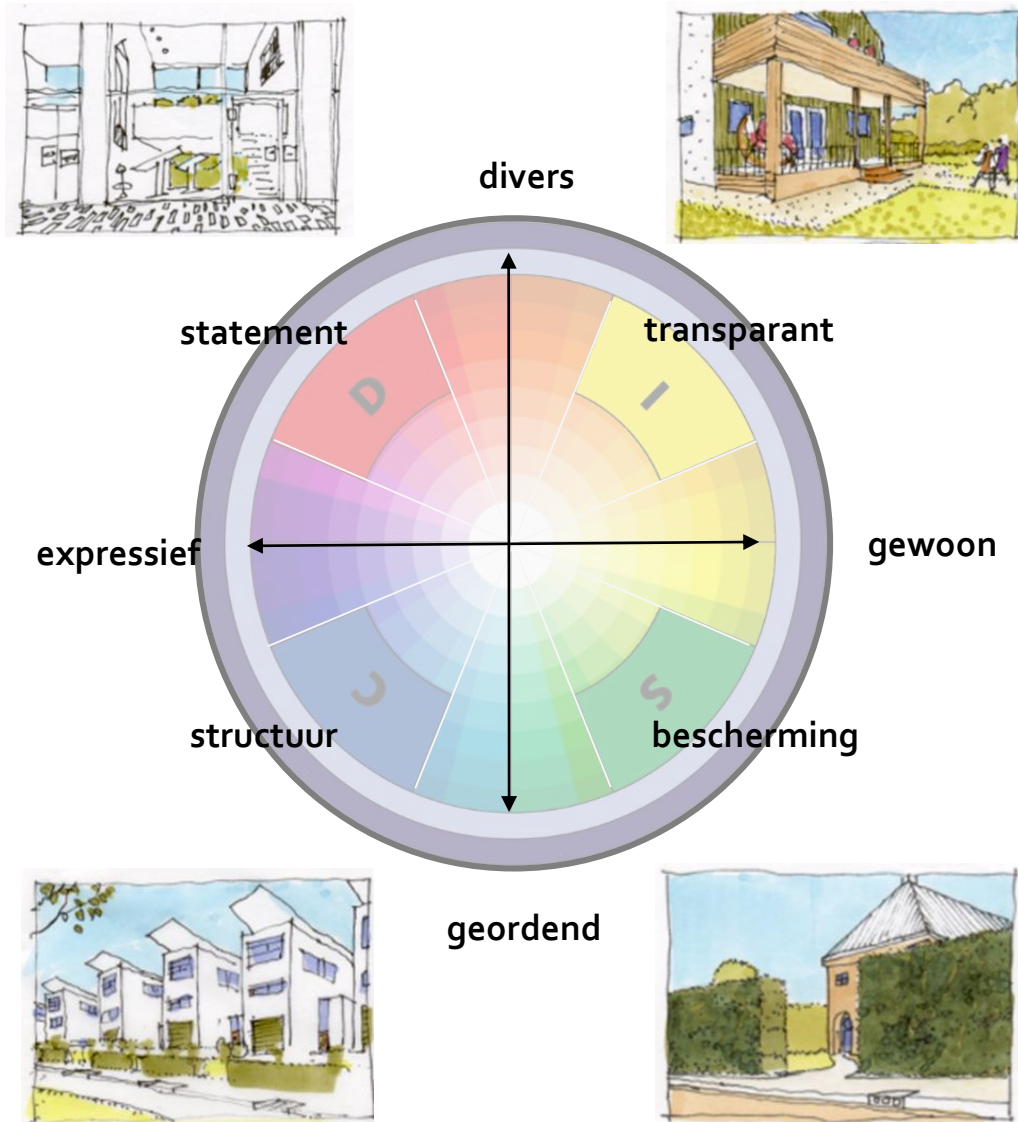
We kunnen verschillende thema's beschouwen vanuit het DISC-model. Een van de meest relevante voor de toekomstige stad is de wijze waarop men met de ander wil samenleven. Het gaat hier over de behoefte aan specifieke vormen van community.

Op basis van kwantitatief en kwalitatief onderzoek zien we dat het achterliggende motivationeel zich laat vertalen naar nieuwe dimensies. De eerste dimensie geeft de mate aan waarin je jezelf identificeert met de ander en je gedrag daarop aanpast. De psychologische dimensie vertaalt zich in de behoefte aan heterogeniteit of homogeniteit.

Hier overheen is een diagonale projectie weergegeven van samenlevingsvormen. Deze zijn symbolisch weergegeven met de termen stad – dorp – buurt en privé-wijk. De stad staat voor dynamiek en verrassing. Het dorp staat voor de intieme mini-samenleving. De privé-wijk kent een maximale controle (gedrag, waardebehoud). De buurt staat voor diversiteit. Deze begrippen geven het spanningsveld weer waarbinnen mensen keuzes maken ten aanzien van de wijze waarop zij willen leven.

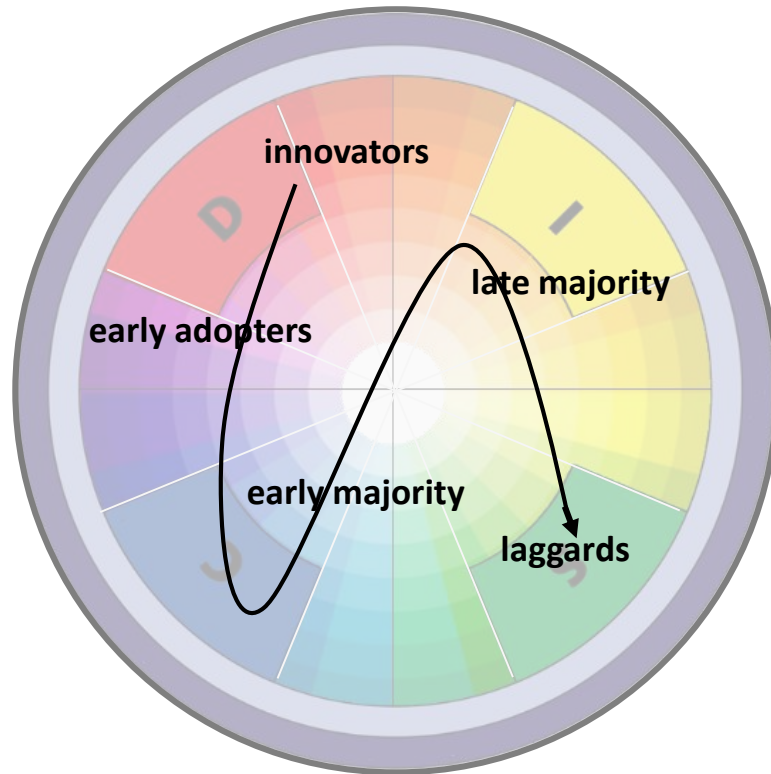
Overigens moet hier niet uit worden afgeleid dat rood per definitie voor de stad kiest. Stad fungeert hier vooral als metafoor. De stad vormt de biotoop, waarbinnen rood uitstekend z'n eigen werkelijkheid kan maken. Maar pionieren op het platteland hoort eveneens bij deze groep.

Bijlage Leefstijlen



Architectuur

Ook de voorkeur van mensen voor de vormgeving van gebouwen staat in verband met hun waardenpatroon. In het schema hiernaast hebben we de dimensies vervangen. Als bepalende dimensies zien we expressief versus gewoon en van geordend versus divers. In de diagonale hoeken komen statement, transparant, bescherming en structuur naar voren.



Technologie adaptatie: marketing life cycle van Rogers

Vanuit de aard van de verschillende profielen is af te leiden hoe men staat tegenover vernieuwing. Nieuwe initiatieven starten veelal in rood. Vervolgens worden deze trends overgepakt door paars en blauw. Zij voegen er kapitaal aan toe. Vervolgens voegt geel er massa aan toe en eindigen de trends in de groene wereld, waarna mogelijk een nieuw leven gloort. Een mooi voorbeeld hiervan is de adaptatie van de groene volkstuin door een stedelijk rood publiek. Of de accu-auto (rood) gecombineerd met de status van Tesla (blauw), waarmee deze technologie in een klap in de life cycle is opgeschoven.

De (stedelijke) vraagstukken van de toekomst, zoals duurzaamheid en mobiliteit, kunnen niet alleen vanuit een technische blik worden bekeken. De propositie moet aansluiten op de motivatie.

Duurzaamheid: Tesla sluit aan op status. Off-grid sluit aan op vrijheid. De windcoöperatie sluit aan op harmonieus samen leven. Woningisolatie sluit aan op een budgettair motief.



Binnenstad

*Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parkeren, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

*Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage : DEFINITIES

- **Leeftijdsspecificatie doelgroepen**
 - Starters: jonger dan 35 jaar
 - Werkenden: tussen 35 en 55 jaar
 - Empty Nesters: tussen 55 en 75 jaar
 - Ouderen: ouder dan 75 jaar
- **Opleidingsspecificatie doelgroepen**
 - Middelbaar opgeleid: Basisonderwijs, VMBO/MAVO, MBO
 - Hoger opgeleid: HAVO/VWO, HBO, WO
- **Inkomensspecificatie doelgroepen**
 - Hoger inkomen: Boven modaal (> €35.000,- bruto per jaar)
 - Lager inkomen: Beneden modaal (< €35.000,- bruto per jaar)
- **Prijscategorieën onderzoek Springco***
 - Huur (Huurprijs per maand)
 - Goedkoop: Minder dan €711,-
 - Middelduur: Tussen €711,- en €900,-
 - Duur: Boven €900,-
 - Koop (WOZ waarde van 2016)
 - Extra Goedkoop: Minder dan €175.000,-
 - Goedkoop: Tussen €175.000,- en €225.000,-
 - Middelduur: Tussen €225.000,- en €300.000,-
 - Duur laag: Tussen €300.000,- en €400.000,-
 - Duur hoog: Meer dan €400.000,-

Prijsgrenzen gemeente 2019	VON x 1.000
Sociaal	< €189,9
Middelduur laag (Lef en Liefde)	€189,9 - €215
Middelduur midden	€215 - €300
Middelduur hoog	€300 - €450
Duur hoog	> €450

- Bovenstaande indeling naar prijzen is gebruikt voor dit onderzoek en gebaseerd op de situatie van 1 januari 2016. (Ten tijde van het onderzoek de meest recente WOZ data). Deze prijsgrenzen komen niet overeen met de prijsgrenzen zoals de gemeente Breda in 2019 hanteert. De gemeentelijke doelstelling om woningen voor middeninkomens (inkomens tot €45.000) te bouwen leidt bijvoorbeeld tot een prijsgrens tot maximaal €215.000. De prijsgrens voor middeldure huurappartementen ligt op €850 en voor middeldure eengezinswoningen op €925.