



Thema: Wonen en leefomgeving 

# Woonbehoefteonderzoek

December 2024



In 2025 zal de gemeente Venray een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dit programma vloeit voort uit de omgevingsvisie en heeft als doel om de woningbouwopgave te versnellen en integraal en doeltreffend aan te pakken. In het volkshuisvestingsprogramma wordt opgenomen wie, hoeveel en waar er gebouwd wordt. Naast het in kaart brengen van de woonbehoeften van de inwoners van gemeente Venray, wil de gemeente ook kijken naar de leefbaarheid, beschikbaarheid van voorzieningen en de woonwensen van specifieke doel- en aandachtsgroepen.

Om het volkshuisvestingsprogramma goed aan te laten sluiten op de wensen en behoeften van de huidige en toekomstige bewoners van gemeente Venray, is het essentieel om inwoners hierbij te betrekken. Daarom heeft de gemeente onderzoeksbureau Invior ingeschakeld om, in samenwerking met de gemeente, een participatieonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek heeft als doel om de woonwensen van inwoners en woningzoekenden te verzamelen en te vertalen naar concrete aanbevelingen voor het volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast geeft het inzicht in de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoeften van specifieke doel- en aandachtsgroepen.

Het onderzoek bestond uit een kwantitatieve aanpak. Door middel van een digitale raadpleging werd er input verzameld bij de inwoners van gemeente Venray. De raadpleging werd aangeboden in vier verschillende talen (Nederlands, Engels, Roemeens en Pools) om zoveel mogelijk inwoners uit de gemeente te kunnen bereiken.

Het rapport dat voor u ligt, bevat een samenvatting van de belangrijkste resultaten, evenals concrete adviespunten die bijdragen aan een toekomstbestendige woningbouwopgave.



# RESPONSVERANTWOORDING

## METHODIEK

- ▶ Het onderzoek is primair online uitgevoerd. Daarnaast hadden inwoners de mogelijkheid om een papieren vragenlijst af te halen aan de balie van het gemeentehuis.
- ▶ Om écht iedere inwoner van gemeente Venray de kans te bieden om aan het onderzoek deel te nemen, is het onderzoek op meerdere manieren aangeboden aan de inwoners:
  - ▶ Aan alle leden van het Tip-burgerpanel TipVenray (1014 panelleden) is op 18 november 2024 een e-mail gestuurd met een link naar de online raadpleging. Niet responderende panelleden hebben op 23 november en 9 december 2024 een herinnering gekregen.
  - ▶ Aan de balie van het gemeentehuis zijn papieren vragenlijsten beschikbaar gesteld.
  - ▶ De raadpleging is online aangeboden in vier talen: Nederlands, Engels, Pools en Roemeens.
  - ▶ De link naar de vragenlijst is via de volgende kanalen (al dan niet van de gemeente) verspreid:
    - ▶ Huurdersbelangenvereniging
    - ▶ Peel en Maas
    - ▶ Sociale media
    - ▶ Website
    - ▶ Wonen en Zorg
- ▶ Alle respondenten hebben de vragenlijst anoniem ingevuld.

## RESPONS

In totaal hebben n=1327 inwoners van de gemeente Venray aan het onderzoek deelgenomen. De maximale foutmarge bij deze steekproefgrootte bedraagt  $\pm 2,6\%$  (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%)\*.

Om de resultaten van het onderzoek representatief te maken voor alle inwoners van de gemeente Venray zijn deze herwogen naar de populatieverhoudingen voor wat betreft de variabelen leeftijd, geslacht en aantal adressen in een kern. In neven- en onderstaande tabellen zijn de details voor de respons- en populatieverhoudingen van deze demografische kenmerken weergegeven.

|                     | Populatie inwoners (%) | Respons (%) | Respons (n) |
|---------------------|------------------------|-------------|-------------|
| Leeftijd            |                        |             |             |
| 16 tot 35 jaar      | 25,8                   | 21,1        | 281         |
| 35 tot 55 jaar      | 29,2                   | 25,5        | 338         |
| 55 jaar tot 75 jaar | 33,1                   | 42,2        | 560         |
| 75 jaar en ouder    | 11,9                   | 10,7        | 142         |
| Onbekend            |                        | 0,5         | 6           |

|               | Populatie adressen (%) | Respons (%) | Respons (n) |
|---------------|------------------------|-------------|-------------|
| Woonplaats    |                        |             |             |
| Venray        | 67,4                   | 58,6        | 778         |
| Ysselsteyn    | 5,0                    | 3,2         | 43          |
| Wanssum       | 4,0                    | 5,1         | 68          |
| Vredepeel     | 0,5                    | 1,1         | 14          |
| Veulen        | 1,1                    | 4,7         | 62          |
| Smakt         | 0,4                    | 0,4         | 5           |
| Oostrum       | 5,9                    | 5,7         | 75          |
| Oirlo         | 2,6                    | 5,7         | 75          |
| Merselo       | 2,2                    | 3,8         | 50          |
| Leunen        | 4,2                    | 4,0         | 53          |
| Heide         | 1,1                    | 1,7         | 23          |
| Geijsteren    | 1,0                    | 2,5         | 33          |
| Castenray     | 1,8                    | 1,7         | 22          |
| Blitterswijck | 2,8                    | 1,8         | 24          |

|          | Populatie inwoners (%) | Respons (%) | Respons (n) |
|----------|------------------------|-------------|-------------|
| Geslacht |                        |             |             |
| Man      | 50,8                   | 48,1        | 639         |
| Vrouw    | 49,2                   | 49,4        | 655         |
| Onbekend |                        | 2,4         | 32          |

\* De foutmarge geeft de precisie van een gemeten percentage aan. Hoe kleiner de foutmarge, hoe preciezer het gemeten resultaat. Het betrouwbaarheidsniveau geeft de statistische kans aan dat, bij herhaling van de meting onder gelijke omstandigheden, het resultaat van deze herhaalmeting binnen de foutmarge blijft.



# Adviespunten



# ADVIESPUNTEN

Om het toekomstige volkshuisvestingsprogramma goed af te stemmen op de wensen en behoeften van de inwoners, worden hieronder enkele adviespunten gedeeld. Deze punten zijn een 'vertaling' van de antwoorden van de respondenten zoals naar voren gekomen uit het onderzoek. Ze zijn bedoeld om inzicht te geven in de ideeën van de deelnemers en staan los van overwegingen zoals haalbaarheid of uitvoerbaarheid.

## AANBOD VAN KOOPWONINGEN VERGROTEN

De meerderheid van de inwoners geeft de voorkeur aan een koopwoning. Het ontwikkelen van meer levensloopbestendige koopwoningen kan de doorstroming binnen de gemeente aanzienlijk bevorderen. Jongeren hebben over het algemeen weinig belangstelling voor levensloopbestendige woningen, deze woningen zijn wel aantrekkelijk voor ouderen die momenteel in niet-levensloopbestendige woningen wonen. Door de verhuizing van deze ouderen naar nieuw te realiseren levensloopbestendige woningen komen hun huidige woningen beschikbaar, waardoor jongere generaties daar kunnen intrekken.

## STIMULEER DE DOORSTROMING

Om ouderen te stimuleren te verhuizen naar levensloopbestendige woningen en jongere generaties aan te moedigen om in de vrijgekomen woningen te trekken, is het essentieel om in te spelen op de diverse verhuishwensen van inwoners. Veel die aangeven de wens te hebben om te verhuizen, hebben dit omdat zij behoefte hebben aan een woning die beter past bij hun levensfase: sommigen zoeken een grotere woning, bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding, terwijl anderen juist behoefte hebben aan een kleinere woning om, bijvoorbeeld, kosten of onderhoud te verminderen.

Het actief stimuleren van inwoners met de wens om kleiner te wonen om deze stap daadwerkelijk te zetten, zorgt ervoor dat grotere woningen vrijkomen. Deze woningen kunnen vervolgens beschikbaar worden gesteld aan bijvoorbeeld gezinnen die meer ruimte nodig hebben, wat bijdraagt aan een efficiëntere benutting van de bestaande woonruimte en een verbeterde doorstroming op de woningmarkt.

## DIEP DE MOGELIJKHEDEN VAN HOSPITA(VER)HUUR VERDER UIT

Hospita(ver)huur biedt een uitstekende mogelijkheid om meer mensen te huisvesten binnen één woning. Voor inwoners met een koopwoning die gehecht zijn aan hun huis en/of de omgeving, biedt deze vorm van verhuur de kans om in hun woning te blijven wonen terwijl ze tegelijkertijd ruimte beschikbaar stellen voor woningzoekenden. Een meerderheid van de inwoners bezit momenteel een koopwoning, wat hospitaverhuur theoretisch mogelijk maakt. Echter staan weinig woningeigenaren er voor open om hun woning hiervoor beschikbaar te stellen. Daarbij overwegen maar weinig inwoners hospitahuur als een toekomstige optie.

Om te voldoen aan de oproep van de overheid om meer hospita(ver)huur mogelijk te maken, is het belangrijk dat inwoners gemotiveerd worden om deze vorm van (ver)huur te overwegen. Om inwoners te stimuleren voor deze (ver)huurvorm, is het belangrijk om te begrijpen wat hen momenteel tegenhoudt. Dit inzicht kan helpen bij het ontwikkelen van toekomstige projecten die beter inspelen op de wensen en behoeften van potentiële (ver)huurders.



# Overzicht resultaten kwantitatief onderzoek



# SAMENVATTING HUIDIGE WOONSITUATIE

## HUIDIGE WOONPLAATS

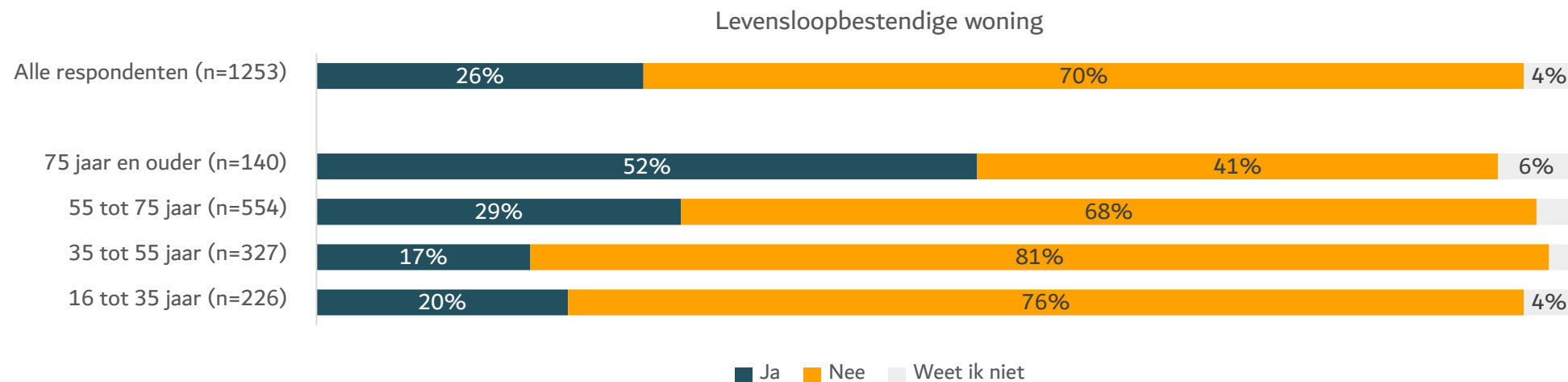
- ▶ Twee derde (67%) van de respondenten is woonachtig in Venray.
- ▶ Aan de respondenten die aangeven in Venray te wonen is ook gevraagd in welke buurt ze wonen. Een vijfde van de respondenten geeft aan woonachtig te zijn in Venray-Centrum (21%) en Landweert (20%).

## WONINGTYPE

- ▶ Iets meer dan twee derde van de inwoners woont in een koopwoning, waarvan 38% in een vrijstaande woning, 33% in een twee-onder-een-kapwoning en 21% in een rijwoning (hoek- of tussenwoning).
  - ▶ 11% van deze koopwoningen heeft een WOZ-waarde van minder dan €280.000 en 17% heeft een WOZ-waarde van meer dan €500.000.
- ▶ Van de respondenten die aangeven in een huurwoning te wonen, huurt 15% van een corporatie en 6% van een commerciële of particuliere verhuurder. Ongeveer twee vijfde van de huurders woont in een rijwoning (hoek- of tussenwoning), ongeveer een vierde woont in een appartement met lift en 11% woont in een appartement zonder lift.
  - ▶ Een kleine meerderheid van de huurders heeft een maandelijkse kale huurprijs van onder de €879.
  - ▶ Van de huurders die huren van een commerciële of particuliere verhuurder heeft bijna de helft een maandelijkse kale huurprijs van €880 tot €1157.

## LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

- ▶ Meer dan de helft van de respondenten (70%) geeft aan dat hun huidige woning niet levensloopbestendig is. De overige respondenten geven aan dat hun woning wel levensloopbestendig is of dat ze het niet weten.
  - ▶ Van de respondenten die aangeven dat hun woning wel levensloopbestendig is, heeft de meerderheid een koopwoning (71%).
  - ▶ Ongeveer de helft van de respondenten die vallen onder de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder woont in een levensloopbestendige woning. Voor respondenten uit de overige leeftijdscategorieën ligt dit percentage onder de 30%.



## BINNEN 5 JAAR

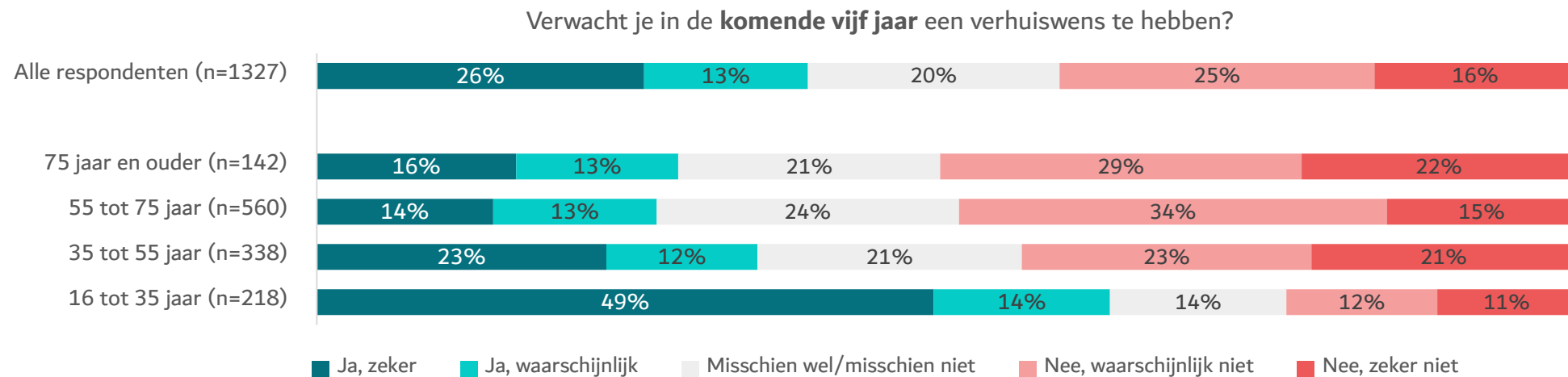
- ▶ Bijna vier op de tien inwoners heeft de verwachting in de komende vijf jaar (zeker of waarschijnlijk) een verhuis wens te hebben.
- ▶ Opvallend is dat de meerderheid van de respondenten die vallen onder de leeftijdscategorie 16 tot 35 jaar verwachten (zeker of waarschijnlijk) een verhuisswens te hebben in de komende vijf jaar. Respondenten uit de overige leeftijdscategorieën verwachten in mindere mate (zeker of waarschijnlijk) een verhuisswens te hebben in de komende vijf jaar.

## TIJDSINDICATIE

- ▶ Van de inwoners die aangeven *zeker*, *waarschijnlijk* of *misschien* een verhuisswens te hebben verwacht 'slechts' 5% niet te verhuizen binnen één tot vijf jaar.

## VERHUISREDENEN

- ▶ Respondenten die aangeven een verhuisswens te hebben, wensen te verhuizen omdat ze een levensloopbestendige woning willen (36%), groter willen wonen (23%) of kleiner willen wonen (21%).
- ▶ Wanneer er ingezoomd wordt op specifieke leeftijdscategorieën verschillen de verhuisredenen meer van elkaar. De vaakst genoemde reden per leeftijdscategorie is:
  - ▶ 16 tot 35 jaar (n=213): groter wonen (42%).
  - ▶ 35 tot 55 jaar (n=170): groter wonen (30%).
  - ▶ 55 tot 75 jaar (n=278): levensloopbestendige woning (70%).
  - ▶ 75 jaar en ouder (n=68): kleiner wonen (61%).
- ▶ Een grote meerderheid van de respondenten die geen verhuisswens heeft is tevreden met hun huidige woning (87%) en de woonlocatie bevalt goed (63%). Daarnaast geeft ongeveer de helft (48%) van de inwoners aan dat hun gezondheid nog goed is waardoor ze geen verhuisswens hebben.







# SAMENVATTING LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

## TOEKOMSTIGE WONING

- ▶ Meer dan de helft van de respondenten (62%) geeft aan dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn.
- ▶ Opvallend is dat hoe jonger de doelgroep is, hoe minder respondenten aangeven dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn (16 tot 25 jaar: 17%; 75 jaar en ouder; 94%).
- ▶ Inwoners zonder verhuishwens binnen vijf jaar vinden levensloopbestendigheid belangrijker voor een nieuwe woning (72%) dan inwoners met (zeker tot misschien) een verhuishwens (56%).

## ZORGBEHOEFTEN

- ▶ Van de respondenten die aangeven dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn, heeft de respondent zelf (17%) of iemand uit het huishouden (12%) één of meerdere lichamelijke, geestelijke (chronische) ziekten, aandoeningen of handicaps.
  - ▶ 23% van deze groep ontvangt ondersteuning in het huishouden, 15% ontvangt begeleidende zorg, 9% ontvangt een andere vorm van zorg of ondersteuning en 4% ontvangt intensieve dagelijkse zorg.
- ▶ De meerderheid van de respondenten verwacht dat zijzelf of iemand uit het huishouden geen zorg nodig heeft in de komende twee jaar.
- ▶ 'Slechts' 6% van de respondenten verwacht *zeker* zorg nodig te hebben in de komende twee jaar en 13% van de respondenten denk misschien zorg nodig te hebben.
  - ▶ Deze groep verwacht de volgende woonvormen nodig te hebben in de komende twee jaar:
    - ▶ Aanpassen van huidige woning: 34%
    - ▶ Verhuizen naar een andere, zelfstandige, woning geschikt voor rollator/rolstoel: 26%
    - ▶ Verhuizen naar een andere, zelfstandige, woning geschikt voor rollator/rolstoel en nabij zorgvoorzieningen: 18%
    - ▶ Weet ik niet: 18%.





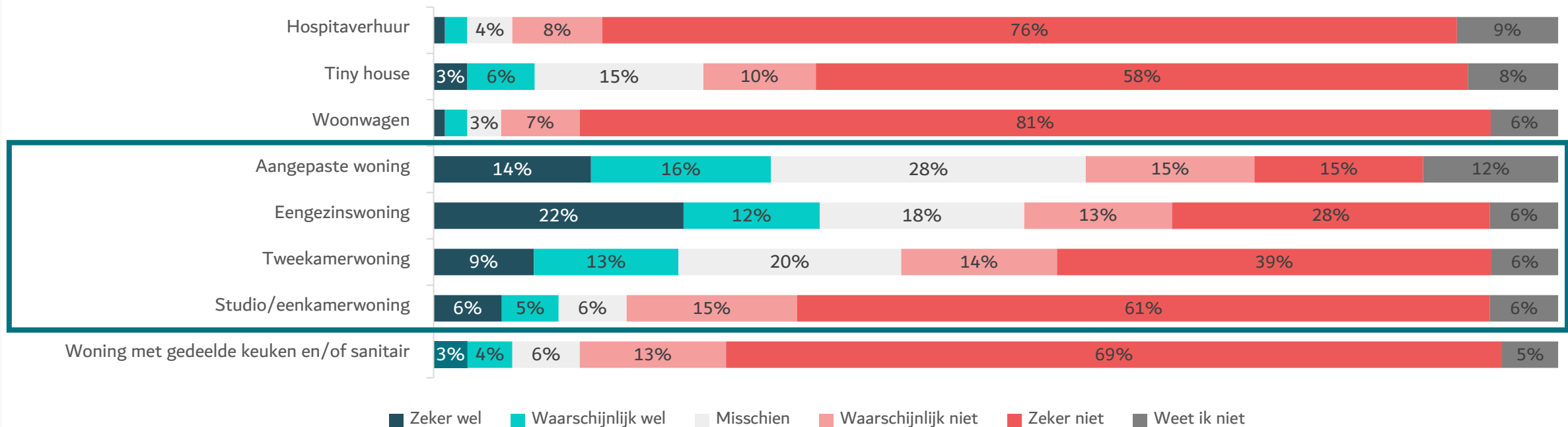
# SAMENVATTING AANDACHTSGROEPEN (1/2)

## AANDACHTSGROEPEN

- ▶ Een meerderheid van de respondenten geeft aan dat ze niet tot een van de aandachtsgroepen behoren.
- ▶ In totaal behoorden n=239 respondenten tot één of meer van de aandachtsgroepen.

## WONINGTYPE

- ▶ De woningtypen die het vaakst worden aangegeven als (zeker of waarschijnlijk) een optie voor de aandachtsgroepen in de komende vijf jaar zijn:
  - ▶ Eengezinswoning: 34%
  - ▶ Aangepaste woning: 30%
  - ▶ Tweekamerwoning: 22%
  - ▶ Studio/eenkamerwoning: 11%





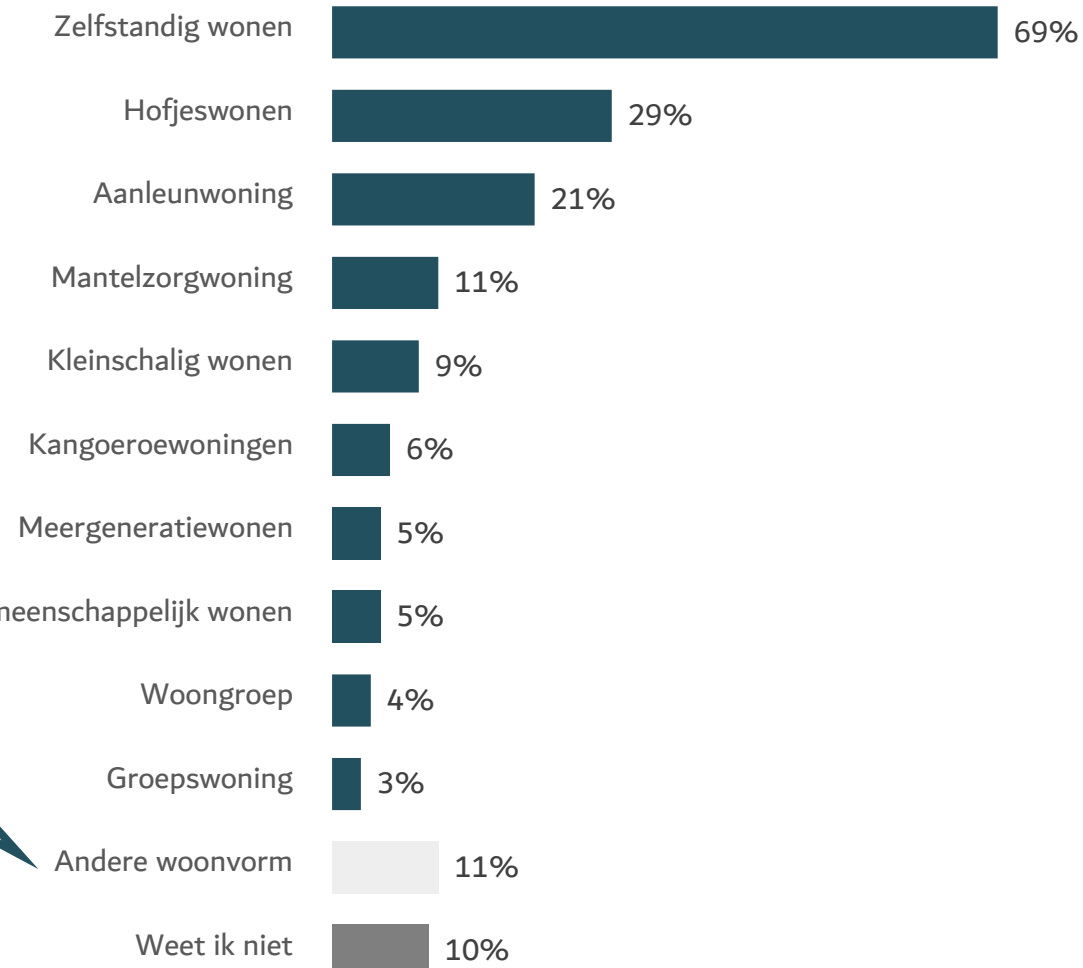
# SAMENVATTING AANDACHTSGROEPEN (2/2)

## WOONVORMEN

- De woonvormen die door de aandachtsgroepen als meest relevante opties voor de komende vijf jaar worden genoemd zijn divers. Als we kijken naar het totaalniveau worden de volgende woonvormen het vaakst genoemd:
  - Zelfstandig wonen: 69%
  - Hofjeswonen: 29%
  - Aanleunwoning: 21%.

## OPEN ANTWOORDEN

- 11% van de respondenten geeft aan dat een ander soort woonvorm een optie voor hen is in de komende vijf jaar. Woonvormen die hierbij het vaakst aan bod komen zijn:
  - (Kleine) levensloopbestendige woning
  - Zorgwoning
  - Seniorenwoning
  - Appartement (met lift)





# SAMENVATTING TOEKOMSTIGE WOONSITUATIE

## TOEKOMSTIGE HUISHOUDSITUATIE

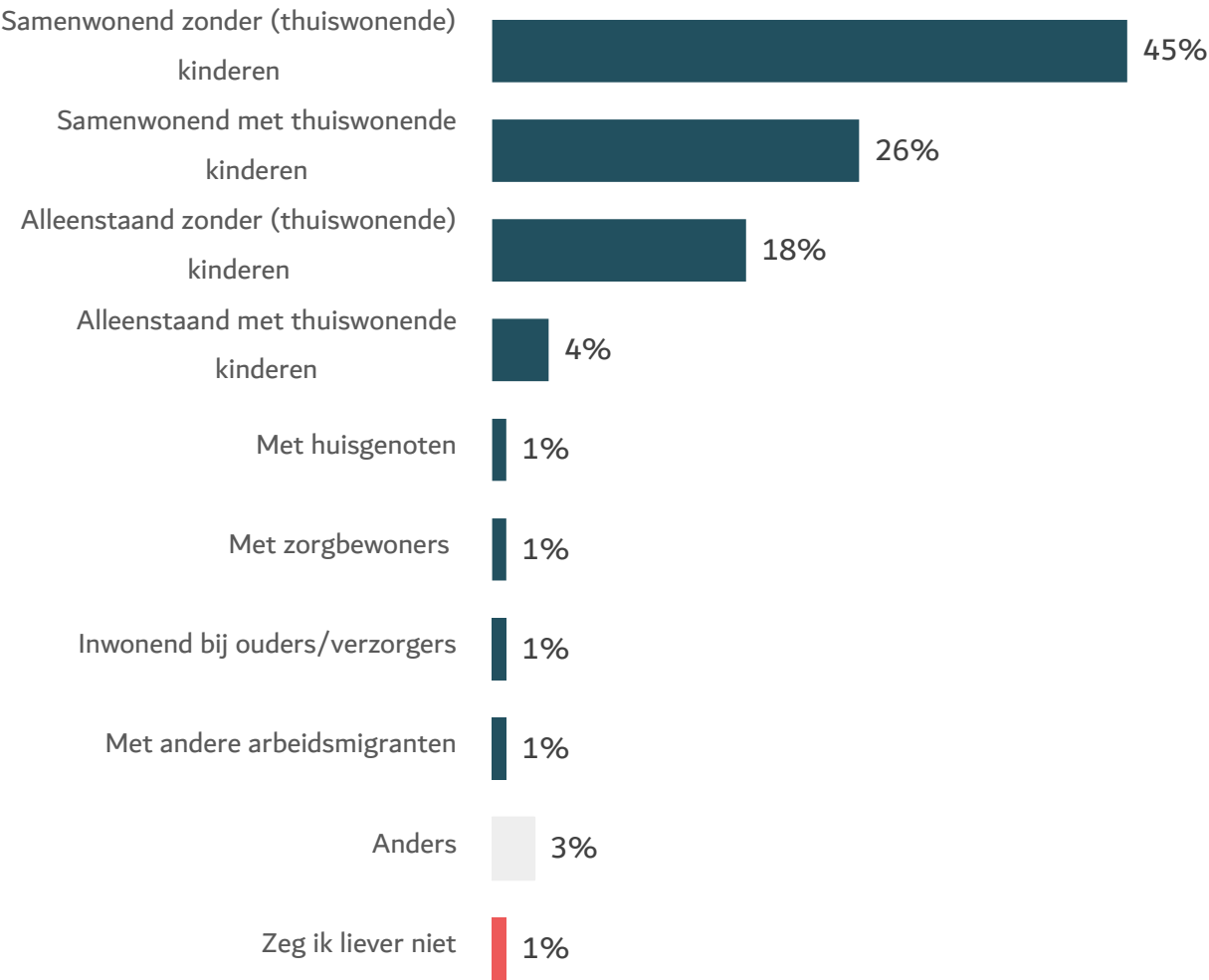
- ▶ Bijna de helft van de respondenten die aangeven binnen vijf jaar een verhuiscens te hebben, denkt dat ze over vijf jaar samenwonend zijn zonder (thuiswonende) kinderen.
- ▶ ‘Slechts’ 4% denkt over vijf jaar alleen te wonen met thuiswonende kinderen.
- ▶ Inwoners verwachten over het algemeen niet dat hun huishoudsituatie veranderd is over vijf jaar, ten opzichte van hun huidige huishoudsituatie.
  - ▶ Inwoners die momenteel inwonend zijn bij ouders/verzorgers of samen met huisgenoten (met dezelfde zorgvraag) wonen, verwachten over vijf jaar samenwonend te zijn zonder (thuiswonende) kinderen (61%; 34%).

## TOEKOMSTIGE WOONPLAATS

- ▶ Inwoners in de gemeente hebben de voorkeur voor de volgende dorpen om in te wonen:
  - ▶ Venray: 58%
  - ▶ Ysselsteyn: 5%
  - ▶ Oostrum: 4%
  - ▶ Geen voorkeur: 6%
- ▶ Opvallend is dat de huidige woonplaats van inwoners ook hun voorkeur heeft om over vijf jaar te wonen.
- ▶ De respondenten die aangeven het liefste in Venray te willen wonen willen dan graag in Venray-Centrum (27%) of in Brabander (13%) wonen. Daarnaast heeft 29% geen voorkeur (of weet het niet) voor een buurt om in te wonen.
- ▶ 7% van de respondenten wil niet in gemeente Venray wonen over vijf jaar.

## HOPSITAVERRUUR

- ▶ Een grote meerderheid (84%) is niet bereid om een deel van hun koopwoning beschikbaar te stellen voor hospitaoverhuur.
- ▶ ‘Slechts’ 8% zou het beschikbaar stellen van hun woning eventueel kunnen overwegen.





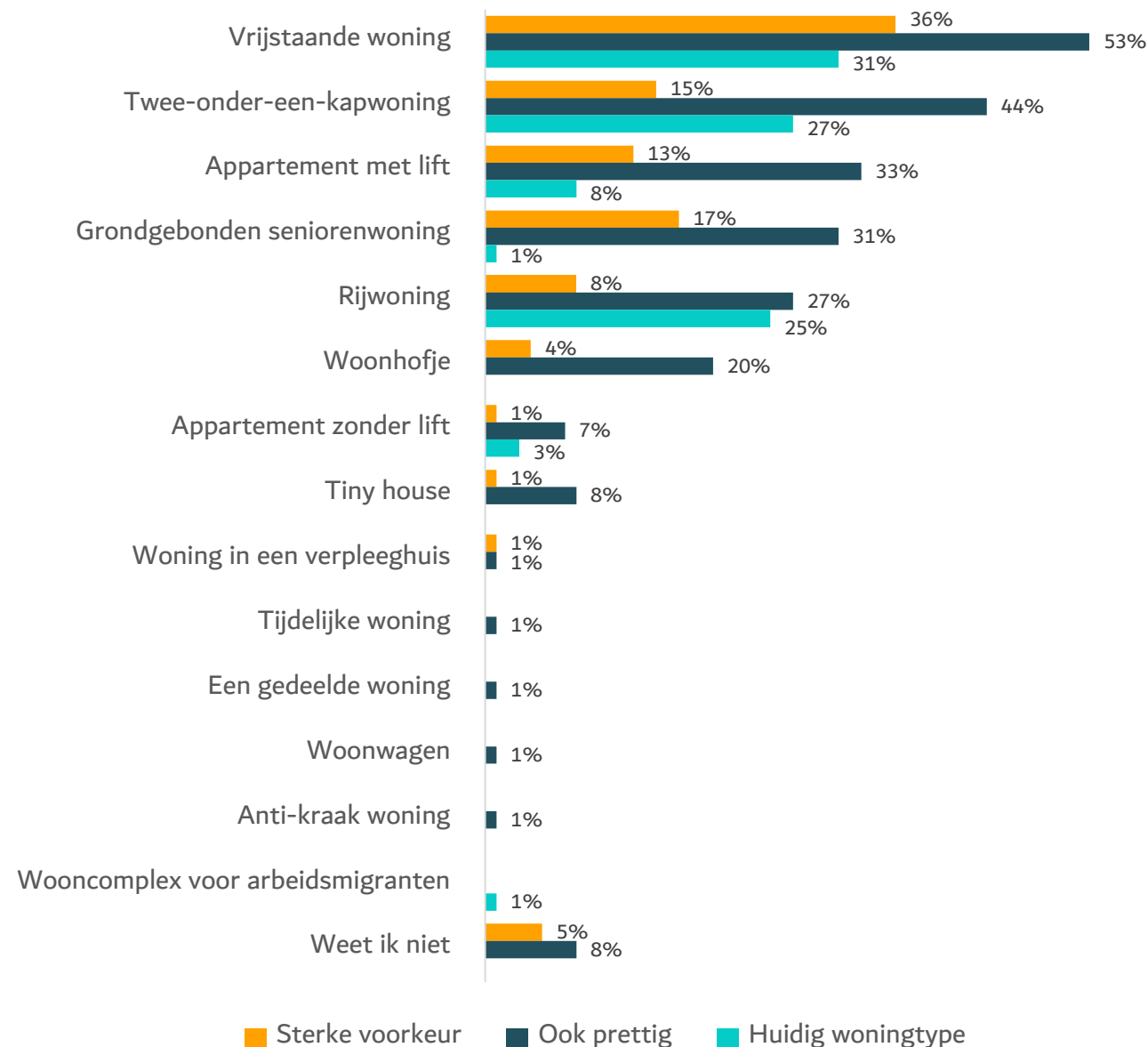
# SAMENVATTING WOONVOORKEUREN

## TOEKOMSTIGE WOONVORM

- ▶ De meerderheid van de inwoners geeft de voorkeur aan een koopwoning. Ongeveer een derde van de inwoners heeft een voorkeur voor een huurwoning.
  - ▶ Opvallend is dat ongeveer de helft van de huidige huurders de voorkeur geeft aan een koopwoning. Tegelijkertijd geven deze inwoners ook in gelijke mate de voorkeur aan een huurwoning van een corporatie.
- ▶ Van de inwoners met een koopwoning geeft 84% aan dat hun voorkeur ook uitgaat naar het hebben van een koopwoning.

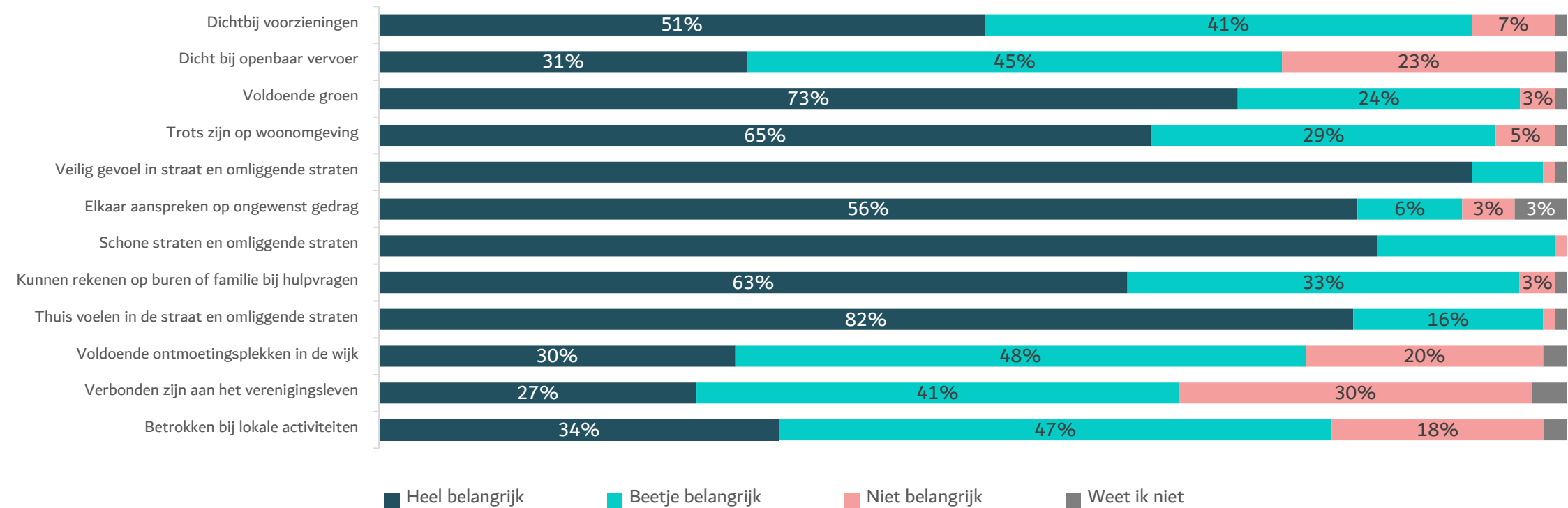
## VOORKEURS WONINGTYPEN

- ▶ De woningtypen die de voorkeur van de inwoners hebben, zijn:
  - ▶ Vrijstaande woning: 53%
  - ▶ Twee-onder-een-kapwoning: 44%
  - ▶ Appartementen met lift: 33%
  - ▶ Grondgebonden seniorenwoning: 31%
  - ▶ Rijwoning: 27%
  - ▶ Woonhofje: 20%
- ▶ Deze nevenstaande grafiek heeft overeenkomsten met de woningtypen waar inwoners momenteel in wonen.
  - ▶ Momenteel woont 31% van de inwoners in een vrijstaande woning en 27% in een twee-onder-een-kapwoning. Deze woningtypen genieten ook de voorkeur wanneer het gaat om toekomstige woningen.
- ▶ ‘Slechts’ drie inwoners gaven aan momenteel in een woonhofje te wonen. Echter geeft één vijfde van de inwoners aan dat ze wonen in een woonhofje hen ook prettig vinden (20%).



## INVULLING WOONOMGEVING

- ▶ Een grote meerderheid van de inwoners vind de volgende onderwerpen (heel tot een beetje) belangrijk in hun woonomgeving:
  - ▶ Schone straat en omliggende straten: 99%
  - ▶ Veilig gevoel in straat en omliggende straten: 98%
  - ▶ Thuis voelen in de straat en omliggende straten: 98%
  - ▶ Voldoende groen: 97%
  - ▶ Kunnen rekenen op burens of familie bij hulpvragen: 96%
- ▶ Inwoners vinden de onderstaande onderwerpen minder belangrijk in hun woonomgeving:
  - ▶ Verbonden zijn aan het verenigingsleven: 30%
  - ▶ Dicht bij openbaar vervoer: 23%
  - ▶ Voldoende ontmoetingsplekken in de wijk: 20%
  - ▶ Betrokken bij lokale activiteiten: 18%





# Tot slot

Invior biedt onafhankelijk advies en projectbegeleiding rondom (participatie)beleid. We begeleiden opdrachtgevers in drie fasen van het participatieproces.

**Inzicht** – Door onderzoek te doen verzamelen we betrouwbare informatie.

**Visie** – De opgehaalde inzichten vertalen we naar een gedragen beleidsmatig advies, maar het liefst daarbij ook een participatiebeleid om nu, en in de toekomst, belanghebbenden betrokken te houden.

**Organisatie** – Vervolgens helpen we met het implementeren van dit beleidsadvies. Onze professionele en flexibele medewerkers geloven in gemeenschap; een zo breed mogelijke groep moet kunnen meedenken en meepraten over lokale maatschappelijke vraagstukken. Door een transparant inzicht in hetgeen leeft en speelt onder burgers/ bestuurders/ politici, levert dit beter beleid en meer draagvlak op.

Invior  
Herstraat 20  
5961 GJ Horst

[www.invior.nl](http://www.invior.nl)  
[advies@invior.nl](mailto:advies@invior.nl)  
085-4860100



Invior is lid van Data & Insights Network.