

**Onderzoeks-
rapportage**

Amsterdam,
April, 2008

Projectnummer
M1393

Auteurs
Peter Jobsen
Jasper Visscher



Gebiedsvisie Luchthaven Twente: Bijzondere woonmilieus



Achtergrond

In opdracht van Vliegwiél Twente heeft Motivaction International B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële doelgroepen voor verschillende bijzondere woonvormen die worden overwogen in de verschillende inrichtingsvarianten van Vliegbasis Twente.

Op dit moment wordt er door de Vliegwiél Twente Maatschappij (VTM) nagedacht over de toekomstige invulling van de voormalige vliegbasis Twente. VTM heeft vier scenario's ontwikkeld, waarin bij drie scenario's verschillende bijzondere woonvormen worden aangeboden.

In deze rapportage zal Motivaction per woonvorm aangegeven wat de potentiële doelgroep is, op basis van bij Motivaction gehanteerde Mentality-model wat inzicht geeft in de verschillende wijzen waarop Nederlanders willen wonen, en wat zij belangrijk vinden in hun woonomgeving.



Opzet rapportage

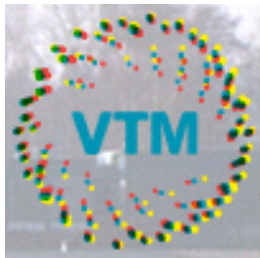
De rapportage is op de volgende wijze opgezet.

Als eerste een korte introductie van het door Motivaction ontwikkelde Mentality-model, dat de basis vormt voor de doelgroepbepaling en de sociodemografische kenmerken van de in het model onderscheiden Mentality-milieus.

Hierna wordt kort de huidige gebiedsvisie van de Luchthaven Twente uiteengezet, met de daarin opgenomen bijzondere woonvormen. De doelgroepen worden per woonvorm bepaald. Een aantal van de woonvormen hebben een sterk uniek en onderscheidend karakter waardoor zij naar verwachting een landelijke aantrekkingskracht zullen hebben. Uit eerder onderzoek blijkt echter dat de lokale woningmarkt altijd ook van belang blijft, zelfs bij een dergelijk bijzonder project als dat van Vliegbasis Twente. Om grip te krijgen op deze lokale vraag wordt dan ook ingezoomd op Twente, de streek die kan gelden als lokale woningmarkt voor dit project.

Per woonvorm wordt ingegaan op het absoluut aantal mogelijke toekomstige bewoners (marktpotentieel) in Nederland en de regio Twente. Hierbij is uitgegaan van de groep 15-80 jarigen in deze gebieden, die kunnen benoemd worden als potentiële (toekomstige) huiseigenaren/huurders. Per woonvorm kunnen er andere eisen (bijv. inkomensklasse*) aan het marktpotentieel gesteld worden, waarbij rekening wordt gehouden in de bepaling van dit marktpotentieel.

**Inkomensklasse: Bij veel woonvormen wordt uitgegaan van een marktpotentieel dat 2x modaal verdient. Modaal wordt gedefinieerd als een netto-huishoudensinkomen van €1.593 per maand (CPB).*



Het Mentality model

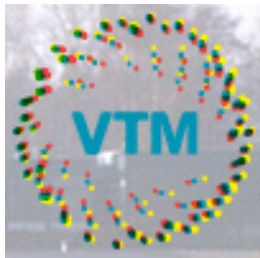


Mentality: introductie (1)

Om grip te krijgen op doelgroepen voor de verschillende woonvormen baseert Motivaction zich op het Mentality-model. basisgedachte achter dit model is het principe dat wie je bent, wat je wilt in het leven en je voorkeuren op het gebied van bijvoorbeeld wonen en leven steeds minder wordt bepaald door afkomst, opleiding en leeftijd en steeds meer door persoonlijke voorkeuren, normen en waarden. Toepassingen van het Mentality model zijn onder andere:

- Bepaling van doelgroepen: van producten, nieuwe woonwijken, nieuwe tijdschriften etc.
- Inzicht in waardenoriëntatie en wensen van de bestaande klantenkring, huidige bewoners of de achterban van een maatschappelijke organisatie (kerk, vakbond etc.)
- Een op de verschillende groepen in de samenleving (Mentality milieus) toegesneden marketing- en communicatiestrategie.

Het Mentality-model koppelt “harde” sociodemografische gegevens zoals leeftijd, opleidingsniveau en inkomen aan “zachte” waarden als lifestyle-data, attitudes en gedragsvariabelen.



Mentality: introductie (2)

Sinds 1997 houdt Motivaction zich bezig met normen- en waardenonderzoek onder de naam Maturity. Het Maturity-onderzoeksmoel deelt de Nederlandse samenleving op in acht segmenten, de zogenaamde Maturity-milieus.

Deze acht milieus hebben een van elkaar verschillende kijk op het leven, hechten aan andere waarden en normen en hebben andere drijfveren om te leven zoals ze leven. Dit mentaliteitsonderzoek biedt daarmee inzicht in *waarom* mensen bepaalde keuzes maken.

Ten grondslag van dit model ligt de jaarlijkse Maturity-meting onder ca 2.000 Nederlanders. Op basis van de gegevens van deze jaarlijkse metingen kunnen vele uitspraken gedaan worden over waardenpatroon, sociodemografische kenmerken, woonvoorkeuren, vrijetijdsbesteding en natuurbeleving onder de Nederlandse bevolking. Deze informatie over de verschillende milieus binnen het Maturity-model geven een goed beeld van de potentiële doelgroepen voor de verschillende woonvormen in de gebiedsontwikkeling van Luchthaven Twente.

Op de volgende sheets is de Maturity-verdeling in Nederland, Overijssel en de regio Twente te zien, zoals deze op basis van de jaarlijkse Maturity-metingen is vastgesteld.

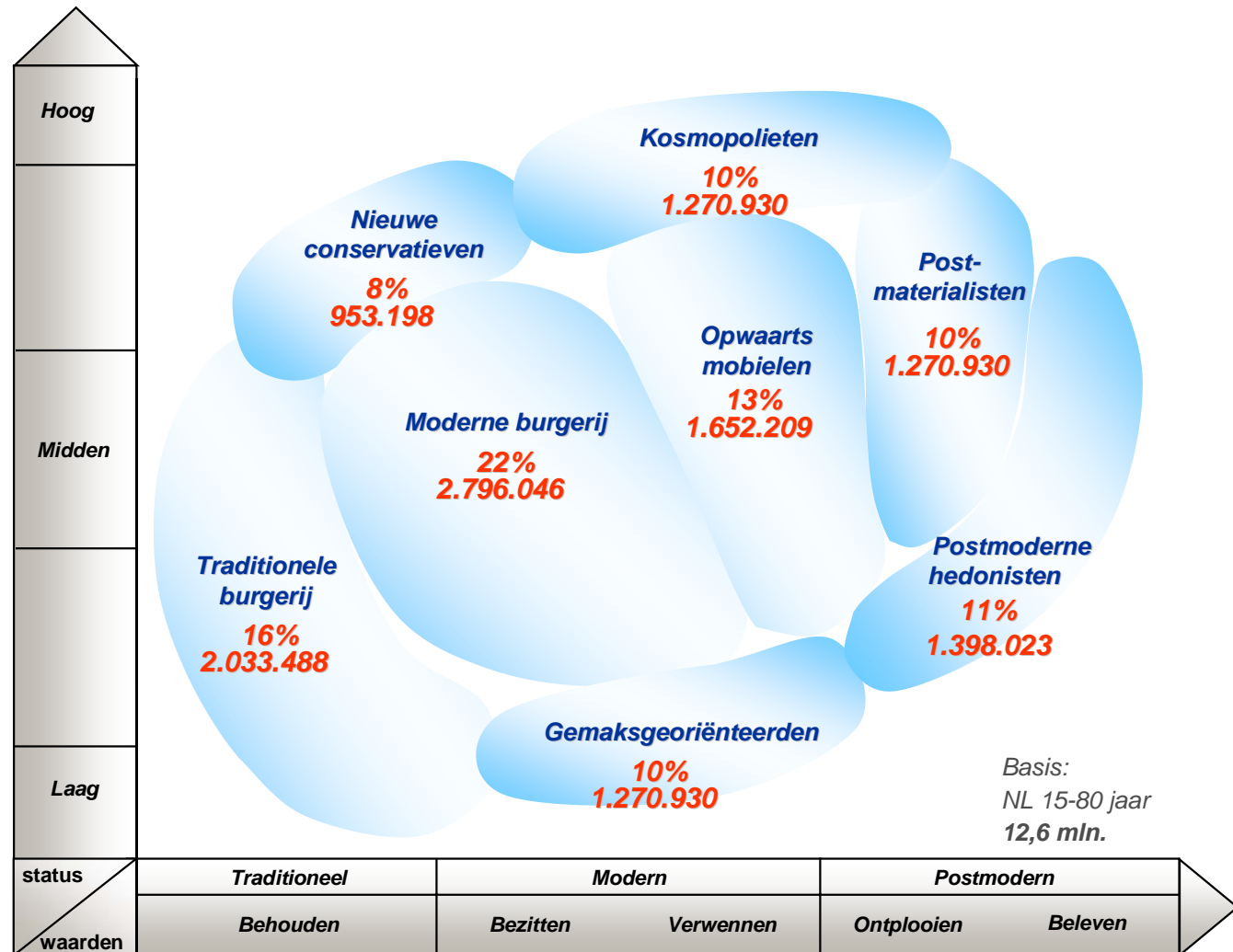


Verschillen in houding ten opzichte van

- Werk
- Gezin
- Politiek
- Vrije tijd
- Carrière



Mentality: 8 sociale milieus met verschillende kijk op het leven



motivaction

Twente bestaat uit de volgende gemeenten:

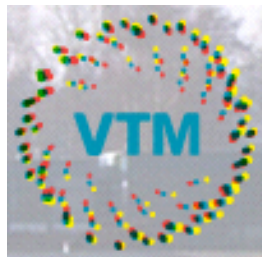
- Almelo
- Borne
- Dinkelland
- Enschede
- Haaksbergen
- Hellendoorn
- Hengelo
- Hof van Twente
- Losser
- Oldenzaal
- Rijssen-Holten
- Tubbergen
- Twenterand
- Wierden

(Bron: www.regiotwente.nl)

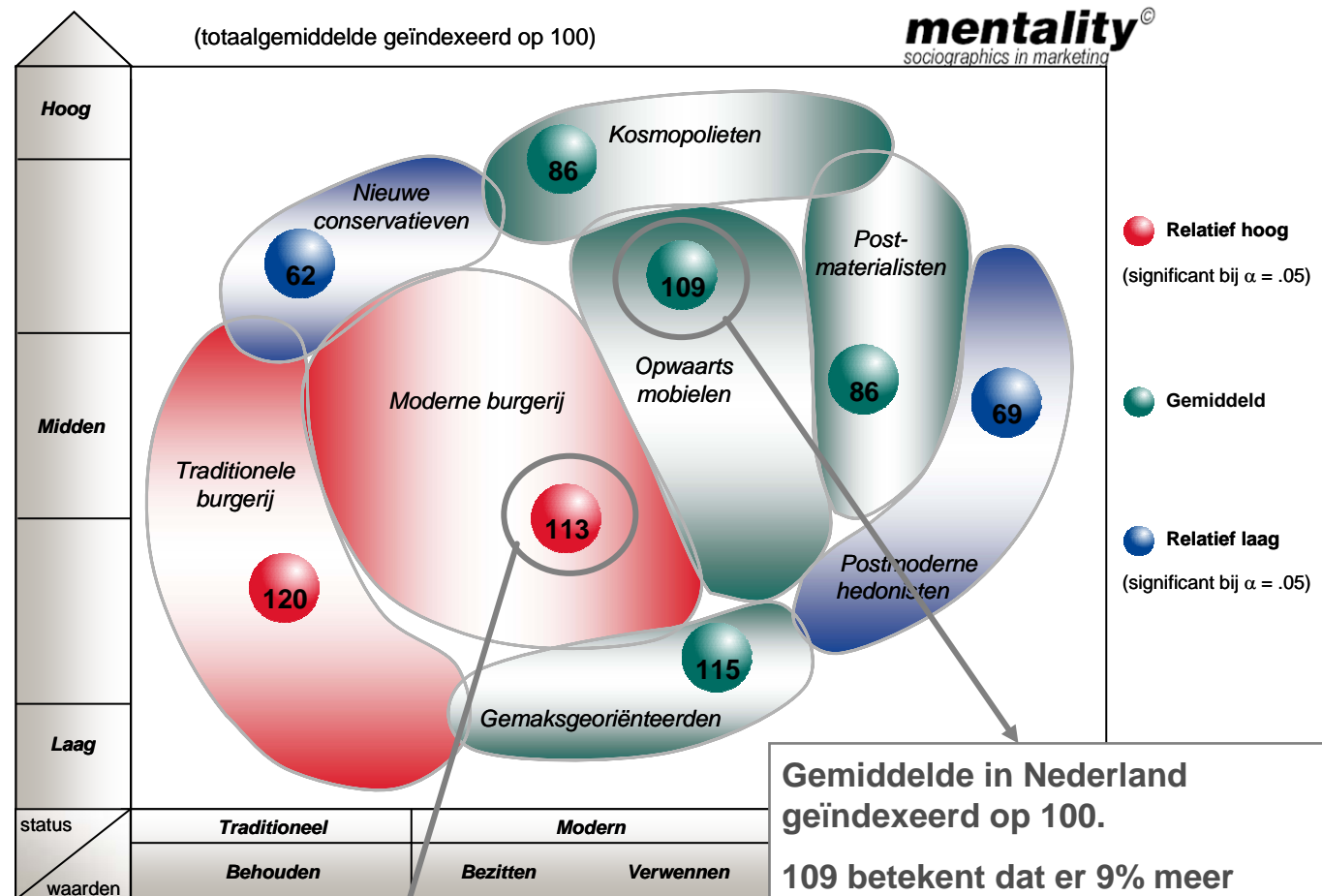
Basis:
Inwoneraantal Twente,
tussen de 15-80 jaar:

480.396 inwoners

(Bron: CBS)



Mentality verdeling regio Twente

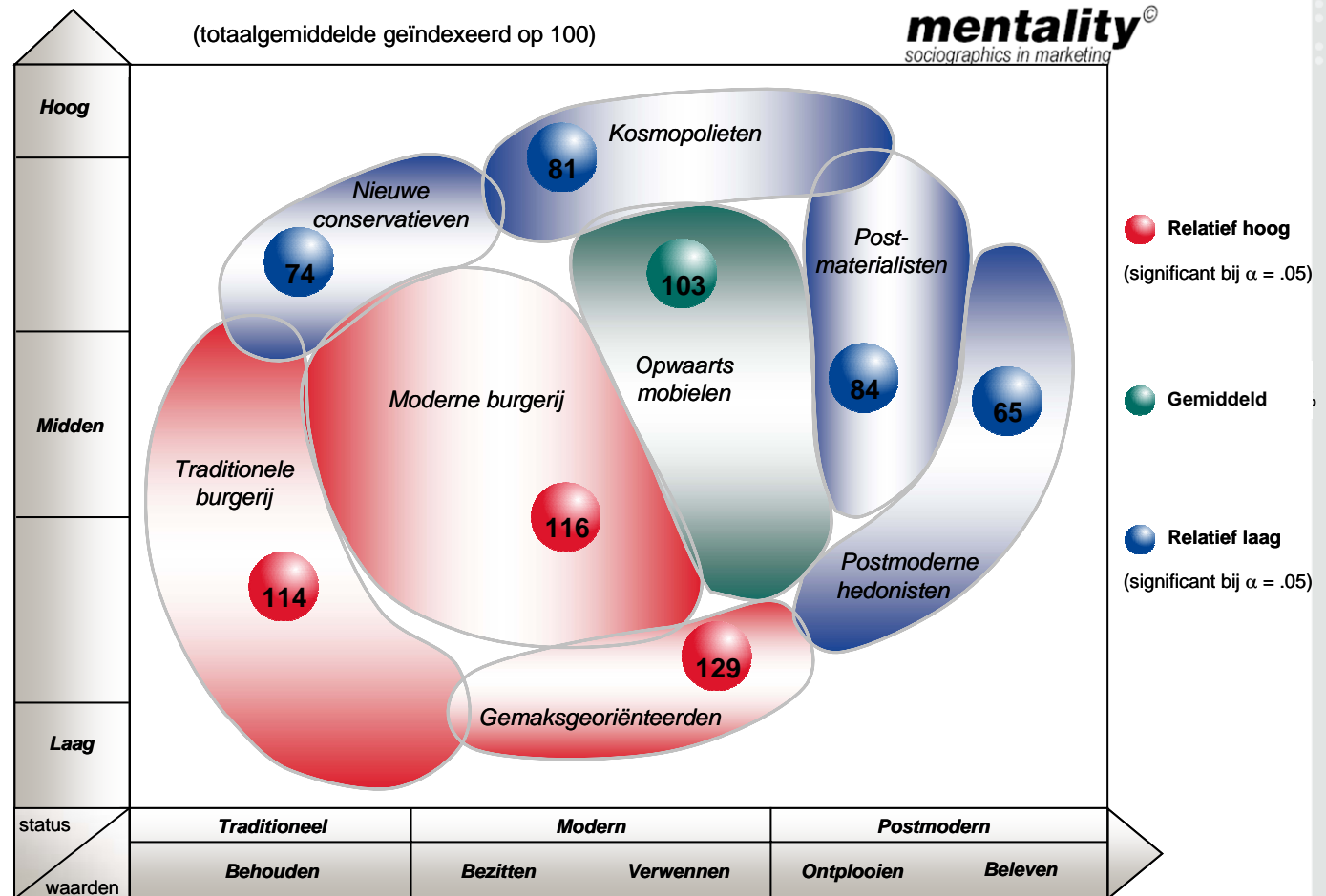


Gemiddelde in Nederland geïndexeerd op 100.

109 betekent dat er 9% meer opwaarts mobiele in de regio wonen dan op basis van het landelijke beeld is te verwachten.

Rode milieus zijn in Twente significant oververtegenwoordigd t.o.v. Nederland

Mentality verdeling Overijssel



Sociodemografische eigenschappen Mentality-milieus



Mentality: leeswijzer

In de tabellen en figuren in dit rapport is aangegeven wanneer Maturity-milieus significant afwijken van het landelijk percentage of gemiddelde:

Rood = significant hoger

Blauw = significant lager

(Toetsing op basis van 95%-betrouwbaarheidsniveau.)

Betekenis van afkortingen:

MB	Moderne burgerij
OM	Opwaarts mobielen
PM	Postmaterialisten
NC	Nieuwe conservatieven
TB	Traditionele burgerij
KP	Kosmopolieten
PH	Postmoderne hedonisten
GG	Gemaksgeoriënteerden



Omvang Mentality-milieus Nederland en Twente

In onderstaande tabel staat weergegeven hoe de percentuele verhouding in Twente zich verhoudt ten opzichte van de verhouding in Nederland.

Mentality	Nederland		Twente	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Moderne burgerij	2.796.046	22%	120.230	25%
Traditionele burgerij	2.033.488	16%	93.540	19%
Opwaarts mobielen	1.652.209	13%	67.741	14%
Postmoderne hedonisten	1.389.023	11%	36.115	8%
Postmaterialisten	1.270.930	10%	41.941	9%
Gemaksgeoriënteerden	1.270.930	10%	55.921	12%
Kosmopolieten	1.270.930	10%	41.941	9%
Nieuwe conservatieven	953.198	8%	22.877	5%
TOTAAL 15-80 jaar	12.636.754	100%	480.396	100%

Rood = significant hoger

Blauw = significant lager



Sociodemografische kenmerken Mentality-milieus in NL (I)

Leeftijd	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
15 t/m 24	9	25	0	6	1	12	19	33	12
25 t/m 34	17	23	18	14	10	26	14	20	17
35 t/m 44	30	12	20	18	20	15	27	19	21
45 t/m 54	21	18	25	22	15	13	19	14	18
55 t/m 64	9	13	30	26	20	17	13	8	16
65+	14	9	7	14	34	17	7	7	15

Totale netto-inkomen huishouden	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
1 Minder dan 500 euro netto per maand	2	7	0	2	3	3	8	7	4
2 500 tot 750 euro netto per maand	1	3	0	1	4	4	3	10	3
3 750 tot 1.000 euro netto per maand	3	9	6	4	8	6	7	9	6
4 1.000 tot 1.500 euro netto per maand	15	13	13	10	27	10	15	21	16
5 1.500 tot 2.000 euro netto per maand	20	23	17	5	22	17	20	16	19
6 2.000 tot 3.000 euro netto per maand	49	18	28	29	28	32	18	26	30
7 3.000 tot 4.000 euro netto per maand	8	15	23	22	5	16	17	9	13
8 Meer dan 4.000 euro netto per maand	3	11	12	25	3	13	12	1	8

Rood = significant hoger
Blauw = significant lager

*Basis: NL 15-80 jaar,
 Cijfers in percentages*



Sociodemografische kenmerken Mentality-milieus in NL (II)

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	45	41	43	50	23	38	35	38	39
Ik oefen een beroep uit (parttime)	24	17	28	27	24	21	32	21	24
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	3	2	2	0	4	1	2	2	2
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	1	2	2	1	1	2	2	6	2
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	11	16	12	16	30	16	7	5	15
Ik studeer (nog)	5	18	1	3	1	18	17	19	10
Ik ben huisvrouw huisman	11	4	13	3	17	3	3	8	9

Leefsituatie?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
1 Gehuwd/samenwonend	81	52	73	79	75	62	56	45	67
2 Alleenstaand gescheiden	11	19	22	12	21	18	26	20	18
3 Inwonend bij ouders	7	26	0	6	3	14	16	33	12
4 Anders	2	4	5	3	0	6	2	1	3

Rood = significant hoger
Blauw = significant lager

*Basis: NL 15-80 jaar,
 Cijfers in percentages*



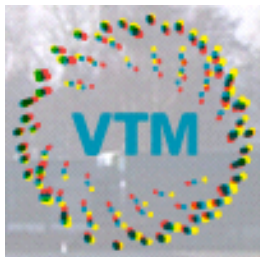
Sociodemografische kenmerken Mentality-milieus in NL (III)

Huishoudengrootte	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
1 persoon	8	18	20	11	18	18	21	12	15
2 personen	30	30	44	37	42	41	35	25	35
3 personen	24	16	14	17	14	17	13	22	18
4 personen	28	22	18	24	18	16	17	25	22
5 personen	8	9	3	9	5	6	10	9	8
6 of meer personen	2	5	1	1	4	2	3	6	3

Thuiswonende kinderen?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Geen kinderen	41	68	61	54	59	73	70	56	58
1 kind	25	12	14	16	14	9	12	20	16
2 kinderen	26	12	21	23	20	12	12	18	19
3 kinderen	8	7	4	6	5	5	4	3	5
4 kinderen	1	1	1	0	2	1	2	2	1
5 of meer kinderen	1	0	0	1	1	0	0	0	0

Rood = significant hoger
Blauw = significant lager

*Basis: NL 15-80 jaar,
 Cijfers in percentages*



Gebiedsvisie Luchtbasis Twente



Gebiedsvisie Luchthaven Twente: 4 scenario's



TWENTE ECO PARK



TWENTE RESORT PARK

TWENTE AIR PARK



TWENTE AIRPORT



Gebiedsvisie Luchthaven Twente

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van het vliegveldgebied heeft VTM 4 modellen onderzocht, twee zonder vliegveld en twee met vliegveld. Hieronder staan de vier modellen (scenario's) kort beschreven.

Twente Eco Park

In Twente Eco Park is de nadruk gelegd op nieuwe natuur, extensieve recreatie en functies die baat hebben bij een omgeving met een natuurlijke uitstraling zoals een landschapshotel, kleinschalige R&D kenniscampus, boerenbedrijven, camping en een aantal evenemententerreinen. Daarnaast zijn er exclusieve vakantiewoningen gepland en een grote diversiteit aan spel – en sport voorzieningen.

Twente Resort Park

In Twente Resort Park is de nieuwe drager van het gebied net als in het Eco Park de nieuwe natuur. Naast een grote paardenwoonwijk met hippische voorzieningen zijn er 2 grootschalige, bovenregionale programma's toegevoegd, een Health Park met 'care 'n cure' functies en een vakantiepark.

Twente Air Park

In Twente Air Park blijft het vliegveld bestaan, zij het in een minder omvangrijke vorm dan het huidige vliegveld. Dit General Aviation vliegveld kent geen lijn- en chartervluchten maar faciliteert wel zakelijke privé jets, vluchtscholen, rondvluchten, onderhoudsservices en andere luchtgerelateerde programma's. Daarnaast worden rondom de landingsbaan een aantal bijzondere woonvormen aangelegd, die zowel direct als indirect in relatie staan tot het vliegveld.

Twente Airport

Behoud van de huidige luchtvaartfunctie door zoveel mogelijk gebruik te maken van de huidige infrastructuur en vastgoed op de locatie. Strategie hierbij is het vliegveld te kunnen laten opereren naast de Ecologische Hoofdstructuur door zoveel mogelijke nieuwe natuur te ontwikkelen.

(Bron: Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. – De Zwarte Hond.)

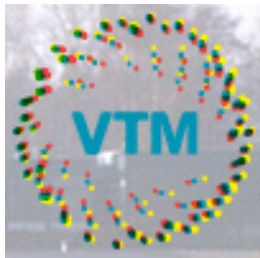


Bijzondere woonvormen

Vliegwiel Twente Maatschappij onderscheidt in zijn gebiedsvisie onderstaande bijzondere woonvormen die in de (verschillende) scenario's gepland staan. In de verdere rapportage zal er per vorm ingegaan worden op de potentiële doelgroep.

Motivaction zal zich in de rapportage richten op doelgroepen voor de verschillende woonvormen en niet ingaan op de haalbaarheid van verschillende scenario's. 1 woonvorm komt in twee scenario's terug (de paardenwoonwijk), maar Motivaction stelt dat de haalbaarheid voor deze woonvorm in beide scenario's gelijk is.

Woonvorm	Aanwezig in scenario
1. Vakantiewoningen	I
2. Woningen in vakantiepark	II
3. Woningen in paardenwoonwijk	II / III
4. Exclusieve vakantiewoningen	II
5. Fly-in community woningen	III
6. Golf / boswoningen	III
7. Woningen op bunkers	III
8. Eco-community woningen	III
9. Sport-resort woningen	III
10. Bunkerwijkwoningen	III
11. Boskamerwoningen	III



Doelgroepbepaling bijzondere woonvormen



Woonvorm 1: Vakantiewoningen



*Vakantiewoning in
Gaasterland, Friesland*

Onderdeel van Twente Eco Park is de aanleg van 900 vakantiewoningen. Deze woningen worden ook ontwikkeld met (semi) permanente bewoning als doel.

De woningen zullen redelijk uniform worden opgeleverd en worden verdeeld over twee gebieden in het Park. In het noorden zullen woningen ontwikkeld worden met een kaveloppervlakte van 300 m² en ingezet worden op de inkomensklassen 2x modaal.

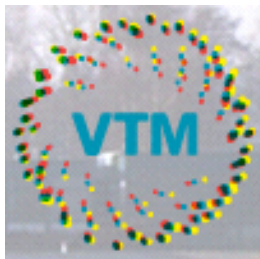
In het zuiden zullen de woningen gecombineerd worden met het principe kamperen bij de boer. De kavelgrootte van de woningen ligt echter wel een stuk hoger (ca. 400 m²), waardoor deze woningen interessanter worden voor de klassen die meer dan 2x modaal verdienen.





Marktpotentieel

TOTAAL (abs.)		
	NL	Twente
MB	2.796.046	120.230
PM	1.270.930	41.941
TB	2.033.488	93.540
> 2x modaal		
MB	307.565	2.404
PM	444.826	10.066
TB	162.679	2.806
Gezin / stel (x 1000)		
MB	1.733/839	57/48
PM	432/559	21/13
TB	1.017/854	39/46



Woonvorm 1: Potentiële doelgroepen

De clusters vakantiewoningen kenmerken zich door een duidelijke structuur, waarbij het gaat om groen in de wijk, ruim opgezette kavels, en inzet op de groep 2x modaal of meer verdienend. Daarnaast zien VTM een verdeling van 80% gezin en 20% stellen voor zich.

De groepen die het best aansluiten op dit profiel zijn de **moderne burgerij** en de **postmaterialisten**, waarbij een verdeling te maken valt tussen het noord- en zuidcluster.

In het noordcluster zijn de kavels wat kleiner opgezet, maar kan de nadruk gelegd worden op de kindvriendelijkheid. Dit cluster is zeer geschikt voor de moderne burgerij, een groep die graag samen met gelijkgestemden woont en vakantie viert. Men wil zich graag thuis voelen in de buurt en houdt daarbij niet van een te divers karakter. Dit milieu kent een oververtegenwoordiging van gezinnen (hh > 3 personen). De groep verdient gemiddeld meer dan normaal 2x modaal, dus komt hiermee duidelijk in aanmerking voor de gewenste inkomensklassen. Het groene karakter van de wijk zal vooral kunnen dienen als speelgroen voor de kinderen.

De tweepersoonshuishoudens zijn oververtegenwoordigd onder de postmaterialisten. Deze groep zal zich erg kunnen vinden in het groene en oorspronkelijke karakter dat het cluster vakantiewoningen zal kennen. Postmaterialisten kenmerken zich door een enorm ecologisch (milieubewust) gedrag en houdt daarbij van een groene omgeving. Het groen kan hier meer een extensief karakter hebben (mooi om naar te kijken).

De **traditionele burgerij** vormt voor beide woonclusters een goede aanvulling. Een groep die in levensstijl bij beide milieus goed aansluit. Het milieu deelt het kindvriendelijke, gelijkgestemde karakter van de moderne burgerij. De milieubetrokkenheid en voorkeur voor het wonen in het groen deelt de traditionele burgerij weer met de postmaterialisten. Deze groep is echter minder financieel draagkrachtig dan beide andere groepen, waardoor een positionering gericht op 2x modaal of meer een struikelblok kan zijn voor deze groep.

Op de volgende sheets worden de drie genoemde milieus beschreven.



traditionele burgerij

De moralistische, plichtsgetrouwe en op de status-quo gerichte burgerij die vasthoudt aan tradities en materiële bezittingen.



Beschrijving traditionele burgerij

Het dagelijks leven verloopt ordelijk en volgens een vast stramien. Discipline, regelmaat en netheid spelen hierin een belangrijke rol. De verschillende activiteiten en werkzaamheden zijn strak gepland en aan vaste tijden gekoppeld. Binnen dit milieu wordt doorgaans zuinig geleefd ('overdaad schaadt'). Bij het kopen van nieuwe producten gaat men weloverwogen te werk; de kwaliteit en duurzaamheid van producten (solide/robuust) vormen belangrijke aankoopcriteria.

Dit milieu omvat 2,3 miljoen Nederlanders. Meer vrouwen dan mannen behoren tot dit milieu. Over het algemeen kenmerkt dit milieu zich door mensen met een laag tot middelbaar opleidingsniveau. Ook het inkomensniveau is doorgaans niet hoog (meestal rond modaal). Relatief weinig mensen onder de 45 jaar behoren tot dit milieu, terwijl de groep mensen van vijftig tot tachtig jaar hier veel groter is dan gemiddeld.





Woonprofiel traditionele burgerij

- Een groep die graag vasthoudt aan patronen, en daarbij dus veelal terug te vinden is in de buurt waar men is opgegroeid. Weinig luxe is vereist, wel heeft men graag een veilige woonomgeving.
- Wonen veelal in dorpen, maar zijn zeker ook in de stad te vinden in wijken met een lage sociale cohesie.
- De groep woont vooral in koopwoningen. Zowel de taxatieprijzen als de huurprijzen liggen in het lage segment.
- De verhuiscijnsigheidheid is laag. Men is weinig veranderingsgezind en is vaak tevreden met de huidige woonsituatie. De zorgwens is de belangrijkste reden om te verhuizen voor deze relatief oudere groep.
- Contact met de buurt is erg van belang. Door de langdurige relaties die men heeft met burens hebben zij veel contact en vertrouwen in de buurt.
- Men hecht veel waarde aan groen in de wijk en veranderingen aan de woonomgeving wil men zoveel mogelijk voorkomen. De woning heeft het liefst een traditioneel, sobere uitstraling

Traditionele burgerij: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	1	2
25 t/m 34	10	7
35 t/m 44	20	21
45 t/m 54	15	16
55 t/m 64	20	23
65+	34	32

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	75	82
Alleenstaand/gescheiden	21	11
Inwonend bij ouders	3	4
Anders	0	3

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	59	53
1 kind	14	14
2 kinderen	20	12
3 kinderen	5	19
4 kinderen	2	0
5 of meer kinderen	1	2

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	18	9
2 personen	42	49
3 personen	14	14
4 personen	18	18
5 personen	5	6
6 of meer personen	4	4

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	3	1
500 tot 750 euro netto per maand	4	2
750 tot 1.000 euro netto per maand	8	11
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	27	34
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	22	21
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	28	28
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	5	3
Meer dan 4.000 euro netto per maand	3	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	23	17
Ik oefen een beroep uit (parttime)	24	19
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	4	10
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	1	11
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	30	25
Ik studeer (nog)	1	3
Ik ben huisvrouw/huisman	17	15

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages



moderne burgerij

De conformistische, statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.





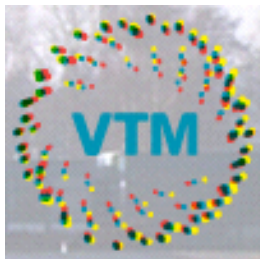
Beschrijving moderne burgerij

Traditionele waarden als respect, *law and order* en familiegeluk worden binnen de moderne burgerij belangrijk gevonden. Daarnaast houdt men van een makkelijk en plezierig leven met aandacht voor consumeren, avontuur en genieten.

Mensen binnen dit milieu plannen hun leven zorgvuldig, zijn toekomstgericht en proberen de juiste balans te vinden tussen het aangename en het noodzakelijke.

Men hecht relatief veel belang aan uiterlijke zaken, zoals presentatie, verzorging en inrichting. De moderne burgerij wil graag eerst iets 'gezien' hebben bij een ander, voordat men het zelf uitprobeert.

Dit milieu omvat 2,8 miljoen Nederlanders. Evenveel mannen als vrouwen behoren tot dit milieu. De moderne burgerij blijkt meestal een middelbare (beroeps)opleiding te hebben genoten of lager beroepsonderwijs. In dit milieu komen zowel lage als hoge inkomensniveaus voor. Ook de leeftijd van de mensen uit dit milieu is gespreid; de moderne burgerij bestaat zowel uit jongeren als uit ouderen en mensen van middelbare leeftijd. In dit milieu is men meestal gehuwd of samenwonend met (thuiswonende) kinderen.





Woonprofiel moderne burgerij

- Men prefereert geen onderscheidend karakter, de woning moet het liefst gelijk zijn aan de andere woningen in de omgeving. Men houdt van een nette woning en een nette omgeving met winkels (winkelcentrum) in de omgeving. Aangezien het milieu erg kinderrijk is, is kindvriendelijkheid de belangrijkste gemeente deler.
- Onder de moderne burgers bevinden zich meer huiseigenaren dan huurders. De prijzen van de woningen bevinden zich wel in het lagere segment. Zij wonen meer dan gemiddeld in een eengezinswoning in de rij.
- De moderne burgerij kent een lage verhuigeneigdheid. De woning waarin men woont voldoet veelal aan de gewenste woonsituatie, of de middelen om door te verhuizen naar een andere woning ontbreken.
- Contacten in de buurt zijn van groot belang voor de moderne burgerij. Een kopje koffie met de burens of een jaarlijks buurtfeest vindt men erg leuk.
- De gelijkgestemdheid in de buurt spreekt aan. Men staat dan ook minder tolerant tegen vestiging van bijvoorbeeld Nieuwe Nederlanders en/of “yuppen” in de buurt. Men hoeft niet perse een woning die bijzonder is vormgegeven, die van historische waarde is of die in een modern ontworpen wijk staat.

Moderne burgerij: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	9	4
25 t/m 34	17	13
35 t/m 44	30	30
45 t/m 54	21	20
55 t/m 64	9	12
65+	14	21

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	81	76
Alleenstaand/gescheiden	11	13
Inwonend bij ouders	7	7
Anders	2	4

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	41	57
1 kind	25	20
2 kinderen	26	17
3 kinderen	8	5
4 kinderen	1	1
5 of meer kinderen	1	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	8	14
2 personen	30	40
3 personen	24	16
4 personen	28	22
5 personen	8	7
6 of meer personen	2	2

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	2	2
500 tot 750 euro netto per maand	1	8
750 tot 1.000 euro netto per maand	3	7
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	15	28
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	20	28
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	49	25
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	8	2
Meer dan 4.000 euro netto per maand	3	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	45	40
Ik oefen een beroep uit (parttime)	24	13
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	3	9
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	1	9
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	11	13
Ik studeer (nog)	5	4
Ik ben huisvrouw/huisman	11	12

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages



De maatschappijkritische idealisten die zichzelf willen ontplooien, stelling nemen tegen sociaal onrecht en opkomen voor het milieu.



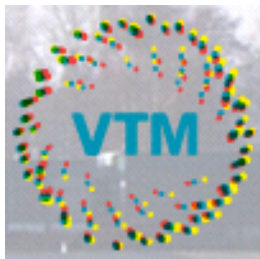


Beschrijving postmaterialisten

Solidariteit en harmonie kenmerken de mensen binnen dit milieu. Men is kritisch ten opzichte van de hedendaagse maatschappij. Het streven naar een onderlinge verbondenheid, het nemen van verantwoordelijkheden en het werken aan sociaal-maatschappelijke verbeteringen, spelen in dit milieu een prominente rol.

Verantwoord leven is belangrijk in dit milieu: zonder verspilling, winstbejag en zonder aantasting van het milieu. De materialistische consumptiemaatschappij wordt verworpen en voor een 'goed' en 'eerlijk' leven is men bereid een stap terug te doen. Aan luxe en comfort wordt weinig belang gehecht en men is niet merkgericht. De kwaliteit van het leven zoekt men eerder in immateriële zaken dan in materiële welvaart.

Dit milieu omvat 1,3 miljoen Nederlanders. Meer vrouwen dan mannen behoren tot dit milieu. Het opleidingsniveau binnen dit milieu is hoog. Jongeren zijn ondervetegenwoordigd, mensen tussen de 45 en 60 jaar zijn oververtegenwoordigd. In het milieu bevinden zich mensen uit alle inkomensklassen.





Woonprofiel Postmaterialisten

- Sterke voorkeur voor landelijke omgeving, maar aan de andere kant wel aangetrokken tot de veelkleurigheid van de stad.
- Veelal huiseigenaren. Wonen vaak in een vrijstaande woning of in herenhuis/grachtenpand. Wonen in huizen met een relatief grote vloeroppervlakte (150 m² of meer) in het hogere koop / huursegment.
- Verhuisgeneigdheid is groter dan gemiddeld. Velen zijn op zoek naar een woning die bij voorkeur gesitueerd is in een rustgevende en natuurlijke omgeving, bijvoorbeeld in een bosrijke omgeving of aan het water.
- Men is begaan met de rest van de wereld, maar weinig betrokken bij de lokale gemeenschap. Men heeft weinig contact met de buurt(bewoners). Erg gesteld op privacy, maar wel leuk als er andersdenkende mensen in de buurt wonen (veelkleurigheid).

Postmaterialisten: sociodemografische gegevens

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	0	2
25 t/m 34	18	18
35 t/m 44	20	15
45 t/m 54	25	20
55 t/m 64	30	30
65+	7	16

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	73	66
Alleenstaand/gescheiden	22	27
Inwonend bij ouders	0	3
Anders	5	4

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	61	45
1 kind	14	18
2 kinderen	21	33
3 kinderen	4	0
4 kinderen	1	4
5 of meer kinderen	0	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	20	21
2 personen	44	30
3 personen	14	14
4 personen	18	23
5 personen	3	10
6 of meer personen	1	2

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	0	2
500 tot 750 euro netto per maand	0	4
750 tot 1.000 euro netto per maand	6	9
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	13	27
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	17	9
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	28	26
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	23	24
Meer dan 4.000 euro netto per maand	12	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	43	47
Ik oefen een beroep uit (parttime)	28	17
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	2	7
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	2	9
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	12	6
Ik studeer (nog)	1	1
Ik ben huisvrouw/huisman	13	13

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages

Woonvorm 2: Woningen in een vakantiepark



*Bungalowpark Calluna;
Harfsen, Gelderland*

Het vakantiepark zal een combinatie worden van vele woningen en voorzieningen. Het zal een duidelijk familiekarakter hebben, waarbij gedacht kan worden aan het "Center Parcs gevoel". Een park vol voorzieningen die gericht zijn op vermaak en een huisje om je heerlijk met je gezin terug te kunnen trekken. Het vakantiepark dat ontwikkeld zal worden zal een bovenregionale functie hebben.

De woningen zullen een kavel oppervlakte van ca. 400 m² betreffen, waarbij dus genoeg speelruimte om de vakantiewoningen ontwikkeld kan worden.





Marktpotentieel

TOTAAL (abs.)		
	NL	Twente
MB	2.796.046	120.230
GG	1.270.930	55.921



Woonvorm 2: Potentiële doelgroepen

De funfactor staat centraal in het vakantiepark. Fun met een hoog familie karakter. De groepen die enorm op familie en gezelligheid gericht zijn en fervent bezoekers van vakantieparken zijn de **moderne burgerij*** en **gemaksgeoriënteerden**. Zij zijn daarom ook een geschikte doelgroep voor de bezoekers van dit vakantiepark.

De combinatie van gezelligheid, vermaak en veel speelgroen voor de kinderen maakt dit voor hen een goede plek om hun vakantie te vieren.

De groep gemaksgeoriënteerden heeft relatief weinig te besteden en voor hen is dit de ideale manier om wel vakantie te vieren. Zij krijgen daarbij op hun vakantie graag alles aangereikt, en willen vooral niet teveel zelf hoeven te regelen. Alle "fun" dichtbij.

Zowel de moderne burgerij en de gemaksgeoriënteerden worden graag vermaakt wordt met groepsentertainment (muziek, sport & spel, etc.)

Bezoek aan bungalowpark (per jaar)	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Ja, 1 keer	21	15	13	8	16	18	13	19	16
Ja, 2 keer of vaker	8	8	5	8	6	5	7	5	7
Nee	71	77	81	85	78	77	80	76	77

Cijfers in percentages

* Beschrijving moderne burgerij (zie woonvorm 1)



De impulsieve en passieve consument die in de eerste plaats streeft naar een onbezorgd, plezierig en comfortabel leven.





Beschrijving gemaksgerechten

Een zorgeloos leven leiden en van het leven genieten vormen binnen het milieu van gemaksgerechten belangrijke doelen. Aan het opbouwen van een carrière wordt weinig waarde gehecht.

Er wordt veel belang gehecht aan 'vrij zijn' (geen verplichtingen hebben) en aan een ongedwongen levensstijl. Deze groep heeft afstand genomen van een traditioneel calvinistische levensopvatting, dat wil zeggen: genieten en verwennen mag zonder dat daar eerst hard voor is gewerkt. Men voelt zich aangetrokken tot rijkdom, luxe en glamour, maar het leven wordt niet primair ingericht om dit te bereiken. Het geld dat men verdient of waar men over beschikt wordt veelal direct uitgegeven. Nieuwe producten kopen en uitproberen maken het leven aantrekkelijk.

Dit milieu omvat 1,2 miljoen Nederlanders. Tot dit milieu behoren meer vrouwen dan mannen. Gemaksgerechten zijn ook vaker jongeren; leeftijden tussen 15 en 45 jaar zijn oververtegenwoordigd. Het opleidingsniveau is over het algemeen laag tot middelbaar. Het inkomensniveau is meestal modaal of lager.





Woonprofiel gemaksgereïenteerden

- Hecht veel belang aan het wonen in een gezellige buurt, met veel vrienden en familie. Sterk gericht op de eigen (bevolkings)groep. Door hun relatief lage inkomen vaak niet in staat hun woonwens weten te verwezenlijken.
- Sterk vertegenwoordigd in vooroorlogse volkwijken in de nabijheid van het centrum van de stad. Men woont ook vaak in een dorp, maar niet zozeer op landelijke locaties. Gemaksgereïenteerden wonen graag in de buurt waar men is opgegroeid.
- Wonen vaker dan gemiddeld in eengezinswoningen in de rij en vrijwel niet in tweekappers of vrijstaande woningen.
- De groep is veelal opgebouwd uit huurders. De maandelijkse huurprijs ligt relatief vaker in het lage segment.
- De ideale buurt is vooral gezellig en levendig. In een dergelijke buurt zijn voorzieningen en vrienden/familie bij voorkeur op loopafstand. Supermarkt en spelvoorzieningen dichtbij zijn ook van belang.
- Status of interieur van het huis heeft weinig belang. Men let vooral op betaalbaarheid van de woning.

Gemaksgeoriënteerden: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	33	24
25 t/m 34	20	19
35 t/m 44	19	22
45 t/m 54	14	22
55 t/m 64	8	10
65+	7	3

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	45	49
Alleenstaand/gescheiden	20	24
Inwonend bij ouders	33	24
Anders	1	3

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	56	75
1 kind	20	8
2 kinderen	18	16
3 kinderen	3	0
4 kinderen	2	0
5 of meer kinderen	0	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	12	18
2 personen	25	35
3 personen	22	19
4 personen	25	21
5 personen	9	6
6 of meer personen	6	1

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	7	4
500 tot 750 euro netto per maand	10	13
750 tot 1.000 euro netto per maand	9	14
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	21	29
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	16	20
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	26	20
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	9	1
Meer dan 4.000 euro netto per maand	1	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	38	27
Ik oefen een beroep uit (parttime)	21	23
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	2	11
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	6	11
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	5	0
Ik studeer (nog)	19	23
Ik ben huisvrouw/huisman	8	5

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

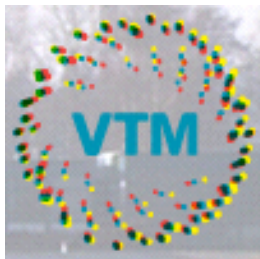
Cijfers in percentages

Woonvorm 3: Woningen in paardenwoonwijk



Een paardenwoonwijk met de daarbij behorende voorzieningen wordt ontwikkeld aan de oostzijde van het plangebied. In deze wijk kunnen diverse woningtypologieën ontwikkeld worden, variërend van grote vrijstaande huizen tot collectieve stalappartementen, hoeses en hofwoningen.

Alle bewoners in deze wijk hebben één gemeenschappelijke deler: wonen met het paard in een landelijke omgeving.





Marktpotentieel

TOTAAL (abs.)		
	NL	Twente
OM	1.652.209	67.741
PH	1.389.023	36.115



Woonvorm 3: Potentiële doelgroepen

De paarden woonwijk geeft de paardenbezitters de kans om “samen” te wonen met hun paard. De invulling van de paarden woonwijk kan op twee wijzen worden ingestoken.

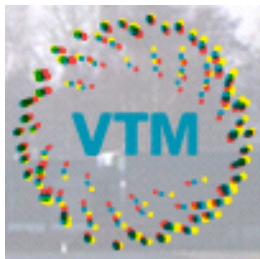
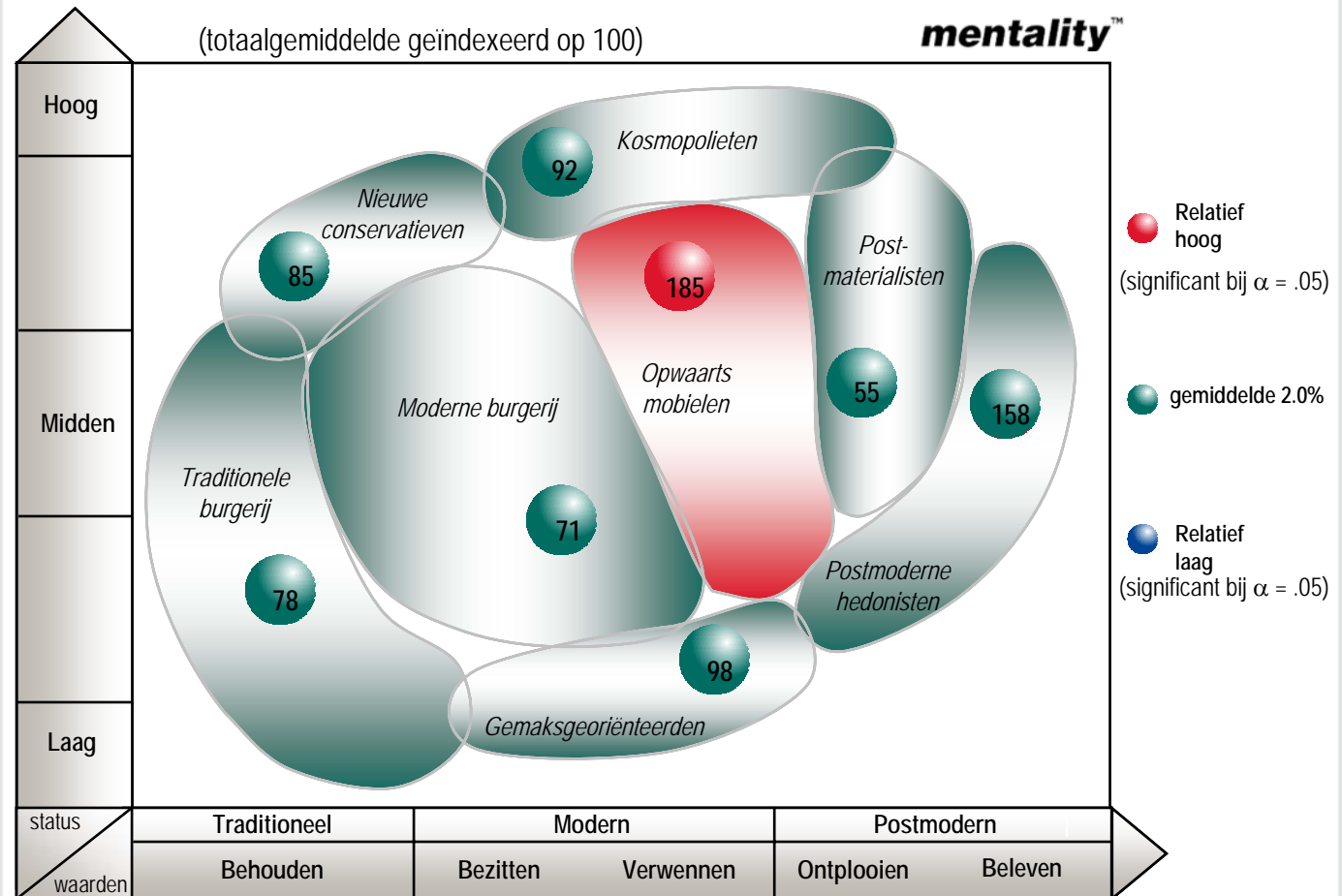
Kijkend naar de actieve paardenliefhebbers, zijn de **opwaarts mobielen** duidelijke oververtegenwoordigd en vormen de **postmoderne hedonisten** daarnaast een mogelijk interessante groep (zie volgende sheet).

Deze groepen hebben echter uiteenlopende woonwensen waarbij duidelijk rekening mee gehouden moet worden. De opwaarts mobielen hechten erg aan privacy en willen onderscheidend zijn met hun huis. Zij wonen relatief ook vaker in vrijstaande woningen dan postmoderne hedonisten. Ook is deze groep financieel draagkrachtiger. Te denken valt bij deze groep meer een individuele instelling van ruim opgezette woningen met een stal en een eigen rijterrein.

De postmoderne hedonisten, die veel meer gericht zijn op opdoen van verschillende sociale contacten, zullen veel liever een groot rijterrein in de buurt willen hebben, waarbij men veel contact kan leggen met andere rijders. Ook zou een hoevestructuur, met aan de binnenzijde een rijterrein ideaal zijn, met gemengde stallen e.d. De postmoderne hedonisten is een groep die erg veel belang hecht aan het uitvoeren van zijn hobby's en als dit dicht in de buurt kan is dit een groot voordeel.



Woonvorm 3: Beoefenaars paardrijden





De carrièregerichte individualisten met een uitgesproken fascinatie voor sociale status, nieuwe technologie, risico en spanning.





Beschrijving opwaarts mobielen

Maatschappelijk succes en hogerop komen vormen voor de opwaarts mobielen belangrijke drijfveren. Mensen binnen dit milieu willen zelf iets bereiken in het leven.

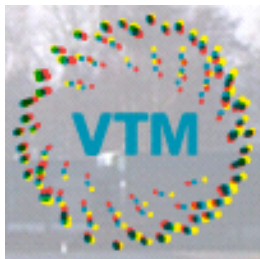
Zij hechten er tevens veel waarde aan om aan anderen te kunnen laten zien wat zij hebben bereikt. Over het algemeen is men materialistisch ingesteld: (veel) geld verdienen en consumeren zijn belangrijk.

Opwaarts mobielen leiden een bijzonder druk en gehaast leven en voor huishoudelijke bezigheden als boodschappen doen en koken is nauwelijks tijd. In het algemeen zijn mensen binnen dit milieu vrij statusgevoelig wat zich uit in materiële luxe en het belang van statussymbolen. Men is erg gericht op consumeren, avontuur beleven en vermaakt worden. Aan dure kleding en vakanties wordt relatief veel geld uitgegeven.

Dit milieu omvat 1,7 miljoen Nederlanders. Opwaarts mobielen zijn vaker man dan vrouw. Binnen het milieu van opwaarts mobielen is het opleidingsniveau redelijk gevarieerd. Ook qua inkomen wijken opwaarts mobielen nauwelijks af van de hele populatie, uitgezonderd een oververtegenwoordiging van topinkomens.

Opwaarts mobielen zijn veelal jong; met name de groep tot 25 jaar is oververtegenwoordigd. Er behoren relatief weinig mensen van 60 jaar en ouder tot dit milieu.





Woonprofiel opwaarts mobielen

- Woonwens gericht op luxe en comfort, wat zich uit in een voorkeur voor ruime, luxueuze woningen. Minder gericht op stedelijke voorzieningen, en geven de voorkeur aan een gelijkgestemde wijk in een stedelijke setting (veelal de VINEX-wijken)
- Ongeveer even veel kopers als huurders. Gemiddelde beeld ten aanzien van taxatie- en huurprijzen. De woningen van opwaarts mobielen zijn relatief nieuw.
- Verhuiscapaciteit is bovengemiddeld, maar wel gericht op de verdere toekomst (over 2 jaar of later).
- De buurt moet vooral veelal gelijkgestemden kennen en een buurt zijn waar zij trots op kunnen zijn. Ten opzichte van buurtbewoners is men weinig sociaal ingesteld en men zet zich weinig in om de woonomgeving leefbaar te houden.
- Status van de woning van groot belang. Belangrijk daarbij is dat het huis het gezin luxe en gemak biedt. Het is een plek waar men zich tijdens het drukke 'carrièregerichte leven' even rustig kunnen terugtrekken.

Opwaarts mobielen: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	25	18
25 t/m 34	23	30
35 t/m 44	12	18
45 t/m 54	18	21
55 t/m 64	13	6
65+	9	7

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	52	53
Alleenstaand/gescheiden	19	19
Inwonend bij ouders	26	21
Anders	4	7

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	68	57
1 kind	12	8
2 kinderen	12	25
3 kinderen	7	10
4 kinderen	1	0
5 of meer kinderen	0	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	18	17
2 personen	30	33
3 personen	16	18
4 personen	22	24
5 personen	9	7
6 of meer personen	5	2

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	7	2
500 tot 750 euro netto per maand	3	8
750 tot 1.000 euro netto per maand	9	9
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	13	21
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	23	26
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	18	18
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	15	10
Meer dan 4.000 euro netto per maand	11	5

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	41	42
Ik oefen een beroep uit (parttime)	17	21
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	2	4
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	2	9
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	16	5
Ik studeer (nog)	18	15
Ik ben huisvrouw/huisman	4	3

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages



postmoderne hedonisten

De pioniers van de beleveniscultuur, waarin experiment en het breken met morele en sociale conventies doelen op zichzelf zijn geworden.



Beschrijving postmoderne hedonisten

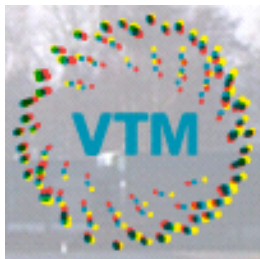
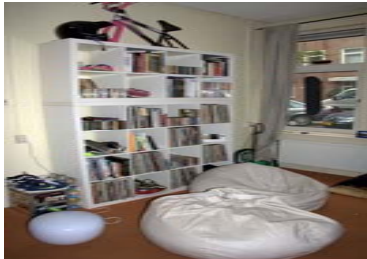
Mensen die tot de postmoderne hedonisten worden gerekend, zijn individualistisch ingesteld. Centrale drijfveer in het leven van de postmoderne hedonisten is het opdoen van nieuwe ervaringen.

De ambities van deze groep zijn vooral intrinsiek gemotiveerd en staan betrekkelijk los van status of het streven naar maatschappelijke erkenning.

Binnen dit milieu wordt gestreefd naar een comfortabele leefstijl zonder al te veel opgelegde verplichtingen. Materiële zaken spelen geen primaire rol. Ten aanzien van de eigen levensstandaard stelt men zich geen bijzonder hoge doelen: luxe is welkom, maar vormt geen 'must'.

Dit milieu omvat 1,3 miljoen Nederlanders. Ongeveer evenveel mannen als vrouwen behoren tot dit milieu. Het opleidingsniveau binnen dit milieu is relatief hoog en de inkomens binnen dit milieu zijn gespreid, met zowel een piek bij zeer hoge inkomens als een piek bij zeer lage inkomens. Men is vaak alleenstaand, zonder kinderen of (nog) inwonend bij de ouders.





Woonprofiel postmoderne hedonisten

- Een stedelijk georiënteerde groep. De aantrekkingskracht van de steden is de enorme mix van voorzieningen in een compact gebied. Men vindt de stijl van de woning niet van belang, als deze maar gelegen is in een omgeving vol van drukte, gezelligheid, uitgaansmogelijkheden en voorzieningen.
- Op dit moment ongeveer gelijke verdeling tussen huurders en kopers. Zij wonen veelal in benedenwoningen met tuin, een herenhuis/ grachtenpand en minder dan gemiddeld in twee-onder-éénkapwoningen.
- Grote verhuiscapaciteit. Wonen vaak in een woning die niet aan al hun wensen voldoet en zijn altijd op zoek naar nieuwe interessante plekken (buurten) om te wonen. De buurt gaat voor de woning.
- Wonen graag in een diverse, multiculturele buurt. Hebben veel sociale contacten, echter niet automatisch in de directe woonomgeving.
- Wonen veelal in de omgeving waar ze zijn opgegroeid.
- Staan open voor nieuwe experimentele vormen van woonconcepten. Zijn graag de pioniers in een nieuw, experimenteel woonmilieu.

Postmoderne hedonisten: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	19	10
25 t/m 34	14	29
35 t/m 44	27	18
45 t/m 54	19	30
55 t/m 64	13	8
65+	7	5

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	56	45
Alleenstaand/gescheiden	26	33
Inwonend bij ouders	16	15
Anders	2	6

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	70	66
1 kind	12	18
2 kinderen	12	8
3 kinderen	4	7
4 kinderen	2	0
5 of meer kinderen	0	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	21	32
2 personen	35	27
3 personen	13	21
4 personen	17	14
5 personen	10	5
6 of meer personen	3	2

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	8	5
500 tot 750 euro netto per maand	3	5
750 tot 1.000 euro netto per maand	7	17
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	15	19
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	20	32
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	18	15
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	17	7
Meer dan 4.000 euro netto per maand	12	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	35	27
Ik oefen een beroep uit (parttime)	32	43
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	2	9
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	2	10
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	7	0
Ik studeer (nog)	17	10
Ik ben huisvrouw/huisman	3	0

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages

Woonvorm 4: Exclusieve vakantiewoningen



*Voormalige
boswachterswoning,
Staatsbosbeheer.*

Ermelo, Gelderland

In het plan zijn de ontwikkeling van 12 luxueuze, grootschalige vakantiewoningen opgenomen met een kavelgrootte van ca. 3500 m². Deze woningen krijgen een (semi-)permanente bewoning en zijn bestemd voor de financieel draagkrachtigen binnen de maatschappij.





Marktpotentieel

TOTAAL (abs.)		
	NL	Twente
NC	953.198	22.877
PM	1.270.930	41.941
> 2x modaal		
NC	448.003	4.804
PM	444.826	10.066



Woonvorm 4: Potentiële doelgroepen

De woningen zullen een exclusief karakter krijgen waarbij de nadruk ligt op de architectuur, privacy en grootschalige, ruime opzet. De woningen liggen midden in de natuur. Groepen die zo'n concept sterk aantrekken zijn de **nieuwe conservatieven** en **postmaterialisten***.

De nieuwe conservatieven wonen graag in een vrijstaande, statusrijke woning. Zij hebben het geld ook om deze wens waar te maken. Luxe en comfort in het interieur spelen een belangrijke rol. Privacy speelt hierbij ook een grote rol.

De postmaterialisten wonen het liefst midden in de natuur. Zij hebben veel respect voor de natuur en zien graag het groen in zijn originele staat. Verder hebben zij meer dan gemiddeld een dusdanig inkomen dat men in aanmerking komt voor de prijzen die voor deze exclusieve, grootschalige woningen neergelegd zullen moeten worden.

Beide groepen onttrekken zich graag aan de massaliteit van de maatschappij, want in een woning van dit karakter makkelijk haalbaar is.

Natuurbeleving	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Natuur begint in mijn eigen achtertuin/balkon/straat	45	35	57	55	47	42	30	33	43
Belang van natuur									
Zeer belangrijk	37	45	61	47	46	51	36	34	44
Belangrijk	55	45	39	49	54	47	52	53	50
Interesse in vrije tijd in natuur									
(Zeer) geïnteresseerd	19	23	38	30	22	30	20	17	24
Geïnteresseerd	43	43	55	58	52	48	50	42	48

*Beschrijving postmaterialisten (zie woonvorm 1)

nieuwe conservatieven

De liberaal-conservatieve maatschappelijke bovenlaag die alle ruimte wil geven aan technologische ontwikkeling, maar zich verzet tegen sociale en culturele vernieuwing.



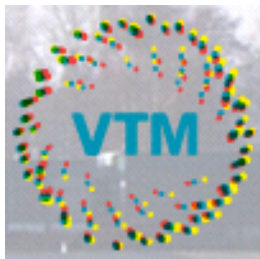


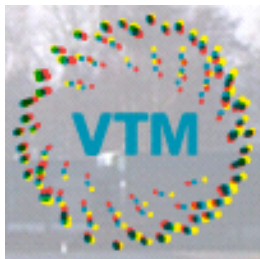
Beschrijving nieuwe conservatieven

Nieuwe conservatieven hebben traditionele opvattingen over normen en waarden. Men hecht aan discipline, respect, correcte omgangsvormen en aan een traditioneel gezinsleven. En men zou graag zien dat meer mensen er zo over denken. Verder zijn nieuwe conservatieven ambitieus ingesteld en willen zij maatschappelijk succesvol zijn. Hard werken en carrière maken zijn centrale drijfveren. Ook vormen kunst en cultuur een belangrijk onderdeel van hun leven.

Dit milieu is niet uitgesproken consumptief ingesteld. Consumeren is geen automatisme en wordt niet gezien als een manier om het leven de moeite waard te maken. Als consument is men kwaliteitsbewust en maakt men bij voorkeur veilige keuzes.

Nederland kent circa één miljoen nieuwe conservatieven. Meer mannen dan vrouwen behoren tot dit milieu. De nieuwe conservatieven blijken veelal hoger onderwijs te hebben genoten. Het inkomensniveau van dit milieu is over het algemeen hoog. Ook de leeftijd is in dit milieu hoger dan gemiddeld.





Woonprofiel nieuwe conservatieven

- Gezien de gemiddeld hoge sociaal-economische status van deze groep zijn zij veelal te vinden in de top van de woonhiërarchie. Een groep die onder andere te vinden is in dorpen als Laren en Wassenaar. De stedelijke georiënteerde nieuwe conservatieven zijn te vinden in de statusrijke stedelijke milieus tegen de centrumrand aan.
- Het grootste deel (80%) van de nieuwe conservatieven zijn eigenaar/bewoners. Deze woning is significant vaker een vrijstaande woning en minder een rijtjeswoning. De prijzen van de woning liggen significant vaker in het dure segment.
- Doordat men financieel draagkrachtig genoeg is om de woonwensen te vervullen, is er bij deze groep een zeer lage geneigdheid om te verhuizen.
- Een traditionele, statige uitstraling dicht tegen de natuur aan heeft de voorkeur. Een rustieke uitstraling, en weinig (gedwongen) contact met de burens zijn voordelen.
- Een klassieke, historische uitstraling van de woning spreekt deze groep erg aan.

Nieuwe conservatieven: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	6	3
25 t/m 34	14	8
35 t/m 44	18	22
45 t/m 54	22	26
55 t/m 64	26	19
65+	14	21

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	79	78
Alleenstaand/gescheiden	12	12
Inwonend bij ouders	6	4
Anders	3	6

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	54	60
1 kind	16	25
2 kinderen	23	5
3 kinderen	6	2
4 kinderen	0	6
5 of meer kinderen	1	3

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	11	15
2 personen	37	36
3 personen	17	20
4 personen	24	19
5 personen	9	6
6 of meer personen	1	5

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	2	3
500 tot 750 euro netto per maand	1	8
750 tot 1.000 euro netto per maand	4	5
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	10	12
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	5	15
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	29	36
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	22	21
Meer dan 4.000 euro netto per maand	25	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	50	26
Ik oefen een beroep uit (parttime)	27	10
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	0	7
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	1	3
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	16	34
Ik studeer (nog)	3	11
Ik ben huisvrouw/huisman	3	8

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar. Gegevens indicatief door kleine steekproefgrootte

Cijfers in percentages

Woonvorm 5: Fly-in community woningen



*Samsula-Spruce Creek,
Florida (USA)*

Langs de “taxibaan” wordt een zogenaamde Fly Community ontwikkeld. De woningen beschikken over hun eigen ‘hangar’ als zijnde een carport die aan het huis vastligt.

Deze huizen zijn ideaal voor mensen die een vliegtuig bezitten en die graag zowel zakelijk als privé mobiel willen zijn. Deze doelgroep woont het liefst zo dicht mogelijk bij een landingsbaan en wil zich snel en efficiënt met een privé vliegtuig kunnen voortbewegen.

Ook de sportvliegtuigliefhebbers hebben hiermee een unieke kans om dicht bij hun zo geliefde “sportlocatie” te wonen.

In de V.S. is deze bijzondere woonvorm al langer realiteit en sinds kort zijn er volop ontwikkelingen in Europa, met name in Spanje.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
KP	1.270.930	41.941
OM	1.652.209	67.741
NC	953.198	22.877
> 2x modaal		
KP	369.750	6.291
OM	594.976	10.161
NC	953.198	4.804



Woonvorm 5: Potentiële doelgroepen

Dit unieke concept, waarbij je vanaf je huis, met jouw privéjet, zo de “taxibaan” oprijdt, spreekt de statusgevoelige milieus erg aan. De doelgroep voor dit concept bestaat uit de **kosmopolieten, opwaarts mobielen en nieuwe conservatieven***.

Status is voor deze milieus sterk bepalend voor de woonomgeving waarin men wil wonen. Een omgeving waarin men de eigen privéjet voor de deur heeft staan en de wereld echt binnen handbereik is, is voor deze groepen zeer aantrekkelijk.

Afhankelijk van de inrichting van de buurt en de uitstraling van de woningen kan er gekozen worden voor een hightech uitstraling, wat bij de vliegwereld past. Deze uitstraling zal meer omarmd worden door de opwaarts mobielen en kosmopolieten. Die meer belang hechten aan nieuwe snufjes en een moderne uitstraling.

Uit hun bezoek aan vliegvelden blijken de drie genoemde groepen ook zeker interessant als frequente vliegers. Wellicht durven zij zich te oriënteren op aanschaf van een privéjet indien men aan een “baan” kan wonen.

Hoe vaak bezoekt u een vliegveld per jaar?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	Tot
Nooit of minder dan 1 keer per jaar	60	41	51	38	71	39	49	56	53
1 of 2 keer per jaar	32	31	33	38	20	36	35	27	31
Meerdere malen per jaar	9	28	16	24	9	24	16	17	17

*Beschrijving opwaarts mobielen (zie woonvorm 3), nieuwe conservatieven (zie woonvorm 4)



kosmopolieten

De open en kritische wereldburgers die postmoderne waarden als ontplooiën en beleven integreren met moderne waarden als maatschappelijk succes, materialisme en genieten.



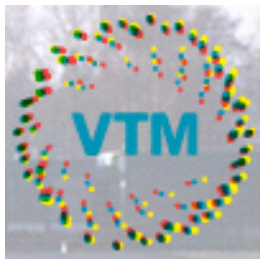


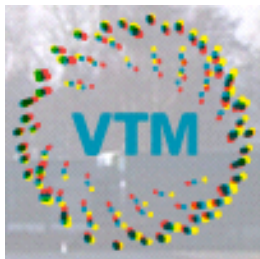
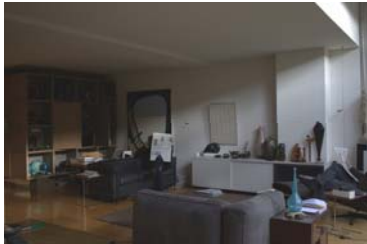
Beschrijving kosmopolieten

Het milieu van de kosmopolieten kenmerkt zich door ambitie (hard werken en maatschappelijk hogerop komen), behoefte aan zelfontplooiing en sociale betrokkenheid. Nieuwe ervaringen en kennis opdoen om zich persoonlijk te verrijken vormen belangrijke drijfveren voor dit milieu.

De leefstijl van de kosmopolieten is actief en veelzijdig. Kwaliteit van leven staat hoog in het vaandel. Kwaliteit staat hierbij niet alleen voor veelzijdigheid en zelfontwikkeling, maar ook voor luxe en een hoge levensstandaard. Aan de eigen woonomgeving en het interieur wordt veel aandacht besteed. Consumeren is een vorm van genieten in dit milieu.

Dit milieu omvat 1,3 miljoen Nederlanders. Er zitten ongeveer evenveel mannen als vrouwen in dit milieu. Het opleidingsniveau van de kosmopolieten is relatief hoog (bijna de helft heeft hoger onderwijs genoten). Relatief veel jongeren (tot 35 jaar) behoren tot dit milieu. Het inkomensniveau is, uitgezonderd dat van de jongste kosmopolieten, hoog. Men is, in vergelijking met andere milieus, minder vaak gehuwd of samenwonend, en vaker alleenstaand.





Woonprofiel kosmopolieten

- Op zoek naar voorzieningen, de levendigheid en authenticiteit van stedelijke omgevingen. Dit missen zij vaak in dorpen en uitbreidingswijken. Wonen graag in wijken met een goed of 'trendy' imago, waar ze status aan kunnen ontlenen.
- Wonen minder dan gemiddeld in eengezinswoningen en twee-onder-éénkapwoningen. De huur van deze groep ligt gemiddeld meer in het (middel)dure segment.
- De groep is bovengemiddeld verhuiscgeneigd. Ze staan open voor vernieuwing en carrière, ook op het gebied van wonen. De groep bevat veel starters en studenten die hun woonwens nog niet verwezenlijkt hebben.
- De omgeving waarin men woont is onderdeel van de identiteit van de kosmopoliet.
- Men woont graag in een multiculturele buurt. Deze verscheidenheid geldt als een pre in de buurt. Authenticiteit en historie zijn verder kenmerken die men graag ziet.
- Graag onderscheidend in de woning, dus wijken met uniforme woningen zijn niet populair.

Kosmopolieten: sociodemografische kenmerken

Leeftijd	NL	T
15 t/m 24	12	4
25 t/m 34	26	25
35 t/m 44	15	18
45 t/m 54	13	19
55 t/m 64	17	21
65+	17	12

Leefsituatie	NL	T
Gehuwd/samenwonend	62	53
Alleenstaand/gescheiden	18	19
Inwonend bij ouders	14	21
Anders	6	7

Thuiswonende kinderen?	NL	T
Geen kinderen	73	75
1 kind	9	12
2 kinderen	12	10
3 kinderen	5	4
4 kinderen	1	0
5 of meer kinderen	0	0

Huishoudengrootte	NL	T
1 persoon	18	24
2 personen	41	41
3 personen	17	15
4 personen	16	14
5 personen	6	3
6 of meer personen	2	2

Totale netto-inkomen huishouden	NL	T
Minder dan 500 euro netto per maand	3	6
500 tot 750 euro netto per maand	4	10
750 tot 1.000 euro netto per maand	6	10
1.000 tot 1.500 euro netto per maand	10	20
1.500 tot 2.000 euro netto per maand	17	11
2.000 tot 3.000 euro netto per maand	32	29
3.000 tot 4.000 euro netto per maand	16	15
Meer dan 4.000 euro netto per maand	13	0

Bent u werkzaam in een beroep of bedrijf?	NL	T
Ik oefen een beroep uit (fulltime)	38	38
Ik oefen een beroep uit (parttime)	21	23
Ik oefen geen beroep uit, ik ben invalide of arbeidsongeschikt	1	13
Ik oefen geen beroep uit, ik ben werkloos, werkzoekend of op wachtgeld	2	12
Ik oefen geen beroep uit, ik ben gepensioneerd, met de VUT of rentenierend	16	7
Ik studeer (nog)	18	4
Ik ben huisvrouw/huisman	3	4

NL= Nederland 15-80 jaar

T= Twente 15-80 jaar

Cijfers in percentages

Woonvorm 6: Golf / boswoningen



*Golf Resort,
Lelystad*

Langs de landingsbaan worden exclusieve golffaciliteiten gerealiseerd. Daaraan komt het Golf Resort te liggen bestaande uit een aantal villa's dat direct aan de green ligt.

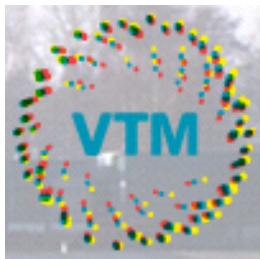
Voor de echte golfliefhebber is dit de mogelijkheid om dagelijks een balletje te kunnen slaan, indien gewenst zelfs meerdere keren per dag.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
OM	1.652.209	67.141
NC	953.198	22.877
> 2x modaal		
OM	594.976	10.161
NC	448.003	4.804



Woonvorm 6: Potentiële doelgroepen

Het is duidelijk dat de doelgroepen van deze woningen een duidelijke voorkeur voor golf moeten hebben. De doelgroepen die zich hier het meest mee overeen komen zijn de **opwaarts mobielen** en **nieuwe conservatieven***.

Zij blijken meer dan gemiddeld zelf te golfen en/of golfevenementen te bezoeken. (zie volgende sheet) Verder spreekt hun een wijk met gelijkgestemden (golfers) erg aan, en wonen zij graag in luxueuze, ruime villa's.

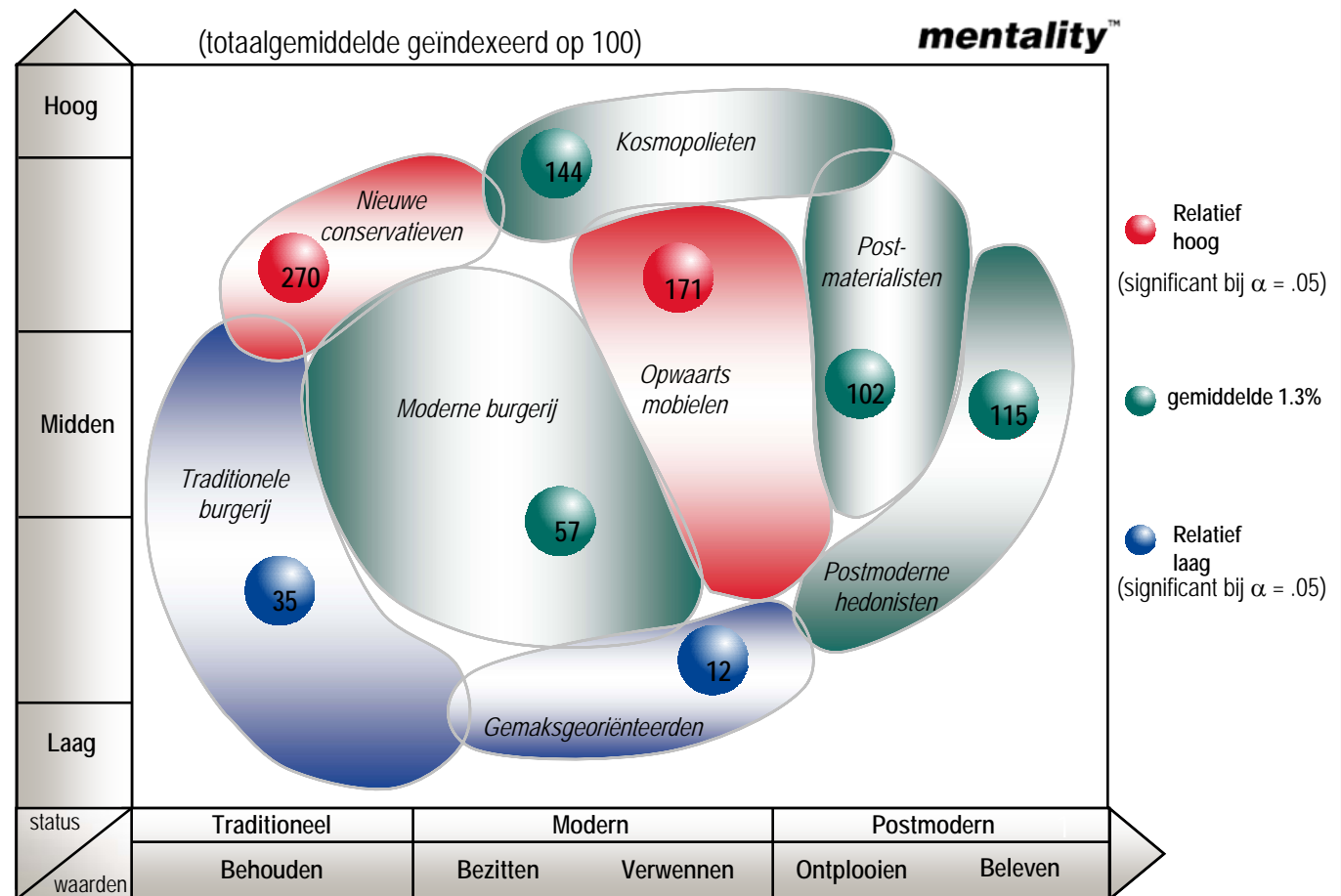
Deze twee groepen hebben in hun woonwensen en financiële mogelijkheden echter wel een verschil, wat bepalend kan worden voor de invulling van de wijk.

De opwaarts mobielen wonen liever in een modern vormgegeven wijk, maar zijn financieel minder daadkrachtig om grote vloeroppervlaktes te betalen. De nieuwe conservatieven hebben daarentegen relatief veel geld te besteden aan hun woning(oppervlakte) , maar prefereren juist een klassieke, traditionele uitstraling.

**Beschrijving opwaarts mobielen (zie woonvorm 3), nieuwe conservatieven (woonvorm 4)*



Woonvorm 6: Beoefenaars golf



Woonvorm 7: Woningen op bunkers



In deze wijk zullen de voormalige bunkers geïntegreerd worden in de nieuw te ontwikkelen woningen. De woningen zullen worden gebouwd bovenop de voormalige bunkers. De bunkers kunnen privé gebruikt worden als parkeergarage en/of opbergschuur.

Het geheel zal een modern vormgegeven geheel krijgen, met ruim, opgezette woningen.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
OM	1.652.209	67.741
KP	1.270.930	41.941
> 2x modaal		
OM	594.796	10.161
KP	369.750	6.291



Woonvorm 7: Potentiële doelgroepen

Door deze vernieuwende, moderne vorm van wonen is dit een woonmilieu die erg in trek zal zijn door groepen die aangetrokken worden door deze moderne, onderscheidende vormgeving.

Het zijn de **opwaarts mobielen** en **kosmopolieten** die zich erg aangetrokken voelen tot moderne, experimentele architectuur en alternatieve vormen van wonen. Ook hebben zij een interesse in het wonen in een omgeving met een speciale historische waarde zoals deze bunkers.

Woonvoorkeur	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Omgeving met spec. historische waarde	14	37	32	29	18	34	13	16	23
Modern ontworpen wijk	15	40	5	23	10	27	11	22	19
Alternatieve woon- en leefvormen	12	33	28	8	14	36	17	23	20

*Beschrijving kosmopolieten (zie woonvorm 5), opwaarts mobielen (woonvorm 3)

Woonvorm 8: Eco-community woningen



*GWL-terrein,
Westerpark, A'dam*

Binnen de eco-community speelt het begrip “duurzaamheid” een belangrijke rol. In de architectuur van de woningen, maar ook de inrichting van de buurt wordt op een zo’n duurzaam mogelijke wijze ontwikkeld.

Te denken valt aan duurzame materialen, goede isolatie van woningen. Ook het idee van zelfvoorziening op het gebied van moestuinen, zonne-energie en gebruik van regenwater zijn aspecten waar aandacht aan wordt besteedt.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
PM	1.270.390	41.941



Woonvorm 8: Potentiële doelgroepen

De doelgroep tot wie deze wijk aanspreekt moet een groep zijn waarvoor duurzaamheid een bekend begrip is en een begrip dat een grote rol speelt in de dagelijkse leefwijze.

De **postmaterialisten** zijn bij uitstek het milieu waarvoor duurzaamheid elke dag een rol speelt. Zij voelen zich erg betrokken bij dit maatschappelijk issue en zijn bereid hun steentje bij te dragen. Daarbij is ook de gemeenschappelijkheid (samen bijdragen aan het milieu) iets wat dit milieu aanspreekt.

De haalbaarheid van dit woonmilieu in combinatie met een vliegveld kan in twijfel worden getrokken. Vliegen staat bekend om zijn milieubelastende karakter en geluidsoverlast, dus het contrast met een eco-community lijkt groot. Indien men dit weet te compenseren met een duidelijk groen karakter van de wijk, heeft de eco-wijk in de omgeving van de luchthaven mogelijk wel kans van slagen.

Woonvoorkeur	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Woning gebouwd op milieuvriendelijke wijze (zonnepanelen, Hr-ketel, isolatie)	56	61	83	71	61	70	61	45	62

*Beschrijving postmaterialisten (zie woonvorm 1)

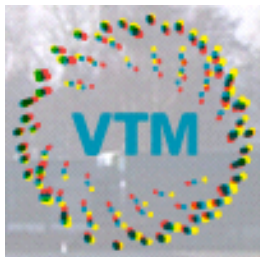
Woonvorm 9: Sport-resort woningen



*The Sport Resort & Spa;
La Marina , Spanje*

In het sport-resort complex worden intensief sporten, maar ook het relaxen en ontspannen gemeengoed. Inspanning en ontspanning gaan hier duidelijk hand in hand.

Tot de mogelijkheden behoort het aanbod van vele kleinschalige populaire sporten (squash, fitness, oosterse vechtsport), maar ook aanbod van ruimer opgezette sporten (atletiek, tennis) binnen het resort. Daarnaast worden er mogelijk wellnessvoorzieningen als sauna's en yogaruimten ontwikkeld.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
OM	1.652.209	67.141
KP	1.270.930	41.941
PH	1.389.023	36.115
NC	953.198	22.877
PM	1.270.930	41.941
55-plussers		
OM	363.486	8.806
KP	432.116	5.872
PH	277.805	7.584
NC	381.279	2.287
PM	470.244	2.936



Woonvorm 9: Potentiële doelgroepen

De milieus die mogelijk geschikt zijn voor dit woonmilieu zijn de **opwaarts mobielen**, **kosmopolieten** en **postmoderne hedonisten***. Zij zijn bovengemiddeld actief in o.a. squash, atletiek, vechtsport, fitness en tennis en de diversiteit aan voorzieningen in dit complex spreekt hun sterk aan. Een mogelijke moderne uitstraling, wat past bij deze setting, kan een trekker zijn om deze groep te benaderen, waardoor de groep **nieuwe conservatieven*** die ook sterk actief zijn in tennis en fitness zouden kunnen afvallen voor dit woonmilieu. De meer wellness-voorzieningen (sauna, yoga) spreken daarnaast de **postmaterialisten*** aan. Vooral de spiritualiteit die hangt aan yoga spreekt deze groep erg aan. Door de sterk aanwezige wellness-factor kan het resort specifiek interessant zijn voor 55-plussers. Als het concept zich echter op ouderen gaat richten zal het minder aantrekkelijk worden voor “jonge” milieus als opwaarts mobielen en postmoderne hedonisten, die de derde leeftijd veelal nog niet bereikt hebben.

Welke sporten beoefent u?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Fitness, conditietraining	16	24	21	25	11	27	24	18	20
Dansconditie, aerobics, callenetics, steps, tae-bo	8	9	8	6	5	13	9	12	8
Vechtsport (judo, karate, jiu jitsu, boksen, etc.	2	5	2	2	1	3	4	4	3
Squash	1	4	1	3	1	3	3	1	2
Krachtsport	1	5	1	1	1	2	2	4	2
Yoga	0	0	3	3	0	2	1	0	1
Tennis	5	10	9	10	4	13	10	3	7
Wat zijn uw hobby's?	MB	OM	PM	NC	TB	KP	PH	GG	TOT
Sauna bezoeken	4	9	16	5	3	19	14	8	9

*Beschrijving OM, PH (zie woonvorm 3), NC (woonvorm 4), KP (woonvorm 5) en PM (woonvorm 1)

Woonvorm 10: Bunkerwijkwoningen/Boskamerwoningen



Wonen rondom de bunkers die nog aanwezig zijn op het terrein. De woonwijk zal een vrij “normale” setting kennen, maar juist de bunkers kunnen een onderscheidend karakter aan de wijk geven. De kavelgrootte zal ca. 4000m² zijn, waardoor er dus ruim opgezette villa's mogelijk zijn.

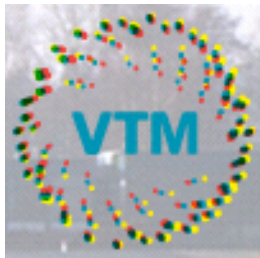
Naast deze bunkerwijkwoningen kunnen de boskamerwoningen ontwikkeld worden die een vrij gelijke opzet kennen en dezelfde doelgroepen zullen aanspreken.





Marktpotentieel

TOTAAL		
	NL	Twente
PM	1.270.930	41.941
NC	953.198	22.877



Woonvorm 10: Potentiële doelgroepen

Door de enorme kavelgrootte van de woningen en de natuurlijke setting sluit de doelgroep voor deze woningen erg aan op die van de eerder genoemde woonvorm exclusieve vakantiewoningen: **postmaterialisten** en **nieuwe conservatieven**.

Het onderscheidende karakter van dit woonmilieu ten opzichte van de optie van de vakantiewoningen (woonvorm 4) is de mogelijkheid om de bunkers gezamenlijk te gebruiken, al lenen de bunkers zich niet voor alles.

Het op deze manier van de ruimtes benutten zal de “natuurlijkhebbende” milieus als de postmaterialisten wat meer aanspreken dan de wat individualistischer ingestelde nieuwe conservatieven.

** Beschrijving nieuwe conservatieven (zie woonvorm 4) en postmaterialisten (zie woonvorm 1)*

Auteursrecht

Het auteursrecht op dit rapport ligt bij de opdrachtgever. Voor het vermelden van de naam van Motivaction in publicaties op basis van deze rapportage is echter schriftelijke toestemming van de directie van Motivaction nodig.

Voor de opdrachtgever zijn op aanvraag een exemplaar van de bij dit onderzoek gehanteerde vragenlijst en gedetailleerde onderzoekstechnische informatie beschikbaar.



Motivaction International B.V.
Marnixkade 109
1015 ZL Amsterdam

Postadres:

Postbus 15262

1001 MG Amsterdam

T +31 (0)20 589 83 83

F +31 (0)20 589 83 00

www.motivaction.nl

