



Binnenstad Gezinnenstad

Rutger Janssen

Titelblad

Titel	Binnenstad Gezinnenstad
Subtitel	Een onderzoek naar de kwalitatieve vraag van gezinnen naar binnenstedelijke woningen
Student	R.B. Janssen Hubert Pootstaat 1A 3521 VA UTRECHT Studentnummer 1426079 @: janssen_rutger@hotmail.com ☎: 06 41 91 91 05
Opleiding	Rijksuniversiteit Groningen Sociale Geografie en Planologie, faculteit ruimtelijke wetenschappen Master Vastgoedkunde
Begeleiding RuG	Dhr. prof. E.F. Nozeman @: E.F.Nozeman@rug.nl
Afstudeerbedrijf	Bouwfonds Property Development Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT
Bedrijfsbegeleiding	Dhr. drs. J.H. Smit @: j.smit@bouwfonds.nl Dhr. drs. J.P.Th.M. Joosten @: h.joosten@bouwfonds.nl
Afstudeerperiode	augustus 2005 – april 2006

Utrecht, april 2006



RuG



Voorwoord

Door het langzamerhand opdrogen van de Vinex-locaties moeten projectontwikkelaars en corporaties onderzoek naar andere locaties om voor de toekomst volume veilig te stellen. Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om de woningbouw op binnenstedelijke locaties opgang te krijgen. Na een jarenlang proces van suburbanisatie wordt het nu tijd om dit proces te doorbreken. Eén van de speerpunten in het overheidsbeleid is het terug krijgen van gezinshuishoudens in de stad. Hiervoor is een goede samenwerking tussen marktpartijen en overheid van belang. Een goede samenwerking moet zorgen dat die risico's, die verbonden zijn aan binnenstedelijk ontwikkelen, gereduceerd worden tot een aanvaardbaar niveau. Uiteindelijk moet dit resulteren in marktconforme woonproducten.

Omdat de komende jaren projectontwikkelaars en corporaties zich steeds meer moeten gaan toeleggen op de ontwikkeling van binnenstedelijke woningen leek het mij interessant om niet, zoals in andere onderzoeken, te kijken naar de kwantitatieve vraag naar binnenstedelijke woningen maar naar de kwalitatieve vraag van gezinnen naar binnenstedelijke woningen. Het onderzoek beoogt inzicht te geven in de wensen van gezinnen zodat Bouwfonds Property Development zich meer bewust is van deze wensen en deze kan omzetten in marktconforme woonconcepten in de binnenstad.

Het onderzoek "Binnenstad Gezinnenstad" heb ik uitgevoerd in het kader van mijn afstuderen aan de Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen voor de Master Vastgoedkunde. Tijdens het onderzoek heb ik veel profijt gehad van de begeleiding van de heer prof. E.F. Nozeman van de Rijksuniversiteit Groningen. Daarnaast heb ik veel steun gehad aan de begeleiding van de heer Smit en de heer Joosten beiden van Bouwfonds Property Development afdeling marktonderzoek. Ik wil hen hiervoor hartelijk danken. Ook wil ik hierbij collega's, het thuisfront en iedereen die ik vergeet te noemen bedanken voor de interesse en steun die zij getoond hebben. Dit heeft mij gestimuleerd om het onderzoek succesvol af te ronden, bedankt!!

Rutger Janssen

Samenvatting

Al vanaf de jaren '60 zorgt de suburbanisatie voor een trek uit de steden. Vooral gezinnen kiezen voor een woning buiten de stad. Nog maar één kwart van de huishoudens in de grote steden is een huishouden met kinderen. De grootte en de prijs van de woning zijn vaak de doorslaggevende factoren bij de afweging om al dan niet in de stad te blijven wonen. De overheid heeft in haar nieuwe beleid het terug krijgen van gezinnen naar de stad en het behouden van de gezinnen in de stad hoog op de agenda staan. Door het upgraden van de stedelijke kwaliteit en het stimuleren van het aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod probeert de overheid de terugkeer van gezinnen naar de stad te bevorderen. De marktpartijen spelen bij het realiseren van een gedifferentieerd aanbod een belangrijke rol. Door het langzamerhand opdrogen van de uitleglocaties zijn projectontwikkelaars en corporaties opzoek naar andere locaties (in stedelijk gebied) om voor de toekomst volume veilig te stellen. Waar een groot aantal marktpartijen sceptisch over is, zijn de enorme aantallen woningen die de overheid gerealiseerd wil zien in stedelijk gebied. Het ontwikkelen in stedelijk gebied brengt grotere risico's met zich mee dan het ontwikkelen op uitleglocaties waardoor ontwikkelaars en corporaties huiverig zijn. Een goede samenwerking tussen overheid en marktpartijen moet er voor zorgen dat de risico's, die verbonden zijn aan het binnenstedelijk ontwikkelen, tot een aanvaardbaar niveau worden gereduceerd. Uiteindelijk zal dit resulteren in marktconforme woonproducten.

Een aantal marktpartijen proberen aan de vraag van gezinnen te voldoen. Echter door de grote differentiatie in gezinssamenstellingen is het moeilijk om te zeggen hoe de vraag van gezinnen er exact uitziet. De hoofdvraag van dit onderzoek is;

Welke kwalitatieve vraag is er aanwezig bij gezinnen met een bovenmodaal inkomen naar binnenstedelijke woningen en welke woonconcepten sluiten op deze vraag aan.

Deze hoofdvraag wordt beantwoordt aan de hand van een viertal onderzoeksvragen die ingaan op de theorie en de praktijk. Het theoretische gedeelte legt zich toe op de vraagsituatie naar gezinswoningen in de stad, het enquêtemateriaal uit het Woningbehoefteonderzoek 2002, het aanbod van gezinswoning en op de relevante literatuur. Het praktische gedeelte richt zich op de enquête (Gezinnen in de binnenstad) waaruit de beoordeling van de woonsituatie door gezinnen duidelijk naar voren komt. Het onderzoek resulteert uiteindelijk in een "ideaal" woonconcept voor gezinnen in de binnenstad. In dit onderzoek is ook gekeken naar stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar omdat vermoedelijk veel van deze huishoudens in de toekomst een gezin zullen vormen en daar in hun huidige gedrag op de woningmarkt al op "voorsorteren".

Uit de vraaganalyse blijkt dat de vraag naar gezinswoningen in de stad de komende jaren zal blijven toenemen. De stimulering vanuit de overheid om gezinnen terug te krijgen naar de stad en de noodzaak voor marktpartijen om elders dan op uitleglocaties volume veilig te stellen zorgt voor een impuls in de stad. Hoe de feitelijke woonsituatie en de woonwensen van gezinnen eruit zien is op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2002 onderzocht. De huidige woning- en woonomgevingskenmerken zijn als volgt; eengezinswoning, koop, gemiddeld 121m² woonoppervlak, tuin, rustige wijk en buiten het centrum van de stad.

Uit de analyse is gebleken dat op een aantal van de huidige woning- en woonomgevingskenmerken de factoren inkomen en het al dan niet hebben van kinderen van invloed zijn. Zo worden de eigendomssituatie en de prijs van de huidige woning beïnvloed door het inkomen. Bovenmodale gezinnen wonen vaker in een koopwoning die duurder is dan de woningen van niet bovenmodale gezinnen. Naast de kenmerken die alleen door inkomen beïnvloed worden zijn er ook kenmerken die door een combinatie van inkomen en het al dan niet hebben van kinderen beïnvloed worden. Voorbeelden hiervan zijn het woningtype en de woninggrootte. Bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar wonen vaker dan bovenmodale gezinnen in een appartement. Dit heeft te maken met het feit dat bovenmodale stellen zonder kinderen minder bovenmodaal zijn (lager inkomen hebben) dan bovenmodale gezinnen, maar ook het nog niet hebben van kinderen speelt hierbij een rol. Hiermee samenhangend is de woninggrootte te noemen. Ook dit kenmerk wordt door het inkomen en het hebben van kinderen beïnvloed. Bovenmodale huishoudens wonen groter (vijf kamers) dan niet bovenmodale huishoudens (vier kamers). Daarnaast wonen bovenmodale gezinnen groter dan bovenmodale stellen zonder kinderen (vier kamers). De woonlocatie is minder afhankelijk van het inkomen of het hebben van kinderen. Ondanks dat het merendeel van de bovenmodale gezinnen net als de bovenmodale stellen zonder kinderen op een buiten-centrum locatie woont, woont een veel groter percentage stellen zonder kinderen op een centrum-stedelijke locatie dan bovenmodale gezinnen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar hebben gestudeerd en gewoond in de binnenstad en daar zijn blijven wonen.

De feitelijke woonwensen van gezinnen zijn als volgt te kenmerken; eengezinswoning, koop, vijf kamers, een tuin, in de prijsklasse hoger dan € 250.000, op een locatie buiten het centrum maar in de stad. Ook op deze kenmerken zijn de factoren inkomen en het al dan niet hebben van kinderen van invloed. Het gewenste woningtype wordt beïnvloed door het inkomen. Het merendeel van de bovenmodale huishoudens wenst een eengezinswoning. Ook de niet bovenmodale huishoudens wensen een eengezinswoning, echter is het percentage huishoudens dat een meergezinswoning wenst in deze groep veel groter. De eigendomssituatie wordt ook beïnvloed door het inkomen. Zodra een huishouden een bovenmodaal inkomen heeft wenst men vaker een koopwoning. In tegenstelling tot de niet bovenmodale gezinnen in de stad die het liefst een huurwoning willen. Op de variabele woninggrootte is naast de factor inkomen ook het hebben van kinderen van invloed. Stellen zonder kinderen wensen een kleinere woning dan gezinnen. De woningprijs is afhankelijk van een combinatie van leeftijd en hiermee samenhangend het inkomen. De gewenste koopprijs van bovenmodale stellen zonder kinderen ligt lager dan voor bovenmodale gezinnen. Over het algemeen zijn gezinnen ouder en hebben hierdoor een hogere bovenmodaliteit dan stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar. Tot slot de gewenste woonlocatie. Bovenmodale gezinnen in de stad willen liever op een buiten-centrum locatie wonen dan bovenmodale stellen in de stad, zij wonen liever op een centrumstedelijke locatie. De huishoudens die in de stad wonen wensen een woning in de stad. De huishoudens die op dit moment buiten de stad wonen wensen een woning buiten de stad. Geconcludeerd kan worden dat de woonwensen van gezinnen minimaal afwijken van de huidige woning- en woonomgevingskenmerken en dat huishoudens gehecht zijn aan de huidige woonsituatie.

Het kleine verschil tussen de woonwensen en de huidige woonsituatie en de gehechtheid aan de huidige woonlocatie zorgen ervoor dat het merendeel van de gezinnen niet verhuiscapabel is. Het kleine aantal gezinnen dat wel verhuiscapabel is geeft aan dat het hebben van een te kleine huidige woning de belangrijkste reden is voor een eventuele verhuizing. Maar ook de woonomgeving wordt door gezinnen genoemd als verhuisredenen. De mensen in de buurt, de onveiligheid in de buurt en de veranderende buurtsamenstelling zijn drie belangrijke verhuisredenen voor gezinnen. Bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn veel meer verhuiscapabel. Belangrijkste reden voor een eventuele verhuizing is ook de huidige woning. Naast de te kleine woning is het wens om een huis te gaan kopen ook een belangrijke verhuisreden. Indien de woonomgeving als belangrijkste verhuisreden wordt gegeven dan heeft dat bij de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar vooral te maken met de onveiligheid in de buurt en de bewoners. De veranderende buurt samenstelling is, in tegenstelling tot de gezinnen, voor stellen zonder kinderen geen reden om te verhuizen.

De lage verhuiscapabelheid bij gezinnen is in verband te brengen met de mate van tevredenheid over de huidige woonsituatie. De waardering c.q. beoordeling van de huidige woonsituatie is op te splitsen in drie groepen. Ten eerste de waardering van de huidige woning. Ten tweede de waardering van de huidige woonomgeving en ten derde de waardering van de voorzieningen in de buurt. Uit de analyse van de enquêteresultaten blijkt dat het merendeel van de gezinnen tevreden of zelfs zeer tevreden is met de huidige woonsituatie. Veel mensen vinden de huidige woning geschikt of zelfs ideaal voor een gezin. Dit wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van een tuin en de woninggrootte. Hoe groter de woning is, hoe geschikter en idealer de woning gevonden wordt voor een gezin met kinderen. Naast de hierboven genoemde tevredenheid over de huidige woonsituatie blijkt dat bijna tweederde van de gezinnen alle woning-, woonomgevingkenmerken en voorzieningen in de buurt belangrijk vinden. Ondanks de tevredenheid en het belang van de kenmerken moeten er toch een aantal nuances gemaakt worden. Zo zijn er ook een aantal kenmerken die gezinnen relatief minder belangrijk vinden namelijk; "oppervlakte buitenruimte", "parkeergelegenheid", "architectuur", "afstand tot de middelbare school", "kinderopvang" en "harde factoren" als sociale controle, vrienden in de buurt en multiculturele woonomgeving. Er zijn ook kenmerken waar gezinnen relatief minder tevreden mee zijn namelijk; "oppervlakte buitenruimte", "soort buitenruimte", "parkeergelegenheid", "veiligheid", "multiculturele woonomgeving", "parkeergelegenheid bezoekers" en "speelmogelijkheden voor kinderen". Naast het belang en de tevredenheid over de verschillende kenmerken is er ook gekeken welke kenmerken van invloed zijn op de waardering van de huidige woonsituatie. Uit de toetsing van de hypothesen blijkt dat er een verband bestaat tussen de oppervlakte van de woning en de waardering van de huidige woonsituatie, het hebben van een buitenruimte en de waardering van de huidige woonsituatie en tussen het type uitzicht vanuit de woning en de waardering van de huidige woonsituatie. Naast het toetsen van de hypothesen zijn er ook een aantal andere conclusies te trekken. Zo valt het op dat gezinnen over het algemeen naar tevredenheid wonen en nauwelijks verhuiscapabel zijn. Hiermee samenhangend is ook te zien dat als men dan toch zou willen verhuizen deze gezinnen niet ontevreden zijn en toch weer graag terug willen naar een locatie in de stad. Ook is aangetoond dat oudergerelateerde voorzieningen in de buurt zwaarder meetellen in de waardering van het wonen in de binnenstad dan kindgerelateerde voorzieningen.

Naast de hypothesen waarin significante verbanden zijn aangetoond zijn er ook verbanden getoetst waaruit geen significante verbanden gebleken zijn. Zo is er tussen de toename van het aantal kinderen in een huishouden en de waardering van de huidige woonsituatie geen significant verband aangetoond. Ook het verband tussen de prijs/kwaliteit verhouding van woningen in de stad bleek niet significant. En het verband tussen de kindgerelateerde voorzieningen en de waardering van de binnenstad bleek niet significant.

De vraag of het huidige aanbod aansluit bij de vraag van gezinnen in de stad is beantwoordt door een analyse te maken van een zestal geselecteerde projecten die op de huisvesting van gezinnen gericht zijn. Uit deze analyse blijkt dat de nieuwbouwproductie de afgelopen jaren weer in de lift zit echter dat het gewenste niveau nog niet bereikt is. Tevens wordt meer dan de helft van de nieuwbouw nog op uitleglocaties gerealiseerd terwijl de overheid stimuleert om meer op binnenstedelijke locaties te bouwen. De geanalyseerde projecten voldoen vaak niet aan de gewenste kenmerken van gezinnen. Het ontbreekt bij de projecten meestal aan de juiste woonomgevingskenmerken en de voorzieningen in de buurt. Een belangrijk woonomgevingskenmerk dat projecten vaak missen is de verkeersveiligheid. Ook de voorzieningen "basisschool in de buurt" en "speelmogelijkheden voor kinderen" zijn vaak niet in de projecten aanwezig. In tegenstelling tot de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen komen de woningkenmerken van de projecten wel grotendeels overeen met de "ideale" kenmerken.

Gaandeweg de analyse van het Woningbehoeftenonderzoek 2002 en de enquêteresultaten werd duidelijk dat de groep bovenmodale gezinnen in de binnenstad een heel specifieke groep is. Het inkomen van de gezinnen bleek hoger dan verwacht. Het grootste deel van de gezinnen in de binnenstad blijkt een inkomen te hebben dat meer dan 3 keer modaal is. Door dit specifieke karakter van de steekproefpopulatie moet bij de conclusies in het achterhoofd gehouden worden dat de bereikte doelgroep een zeer specifieke was met een hoog inkomen en dat we een groot deel van de bovenmodale gezinnen (tussen 1,5x en 3x modaal) niet treffen in de stad en in dit onderzoek.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de gezinnen in de stad een hoog inkomen hebben, gezinnen in de stad naar tevredenheid wonen en graag in de stad willen blijven wonen, ontwikkelaars woningen bouwen die voldoen aan de wensen van gezinnen maar er wordt niet op de juiste locaties gebouwd en dat het erop lijkt dat stellen zonder kinderen zich niet voorbereiden op een leven als gezin. Tevens kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningkenmerken; eengezinswoning, koop, met tuin, vijf kamers in de prijsklasse hoger dan € 250.000, weinig opzienbarend zijn. Bij de woonomgevingkenmerken is te zien dat gezinnen een gezellige en levendige woonomgeving willen die buiten het centrum van de stad ligt. Verkeersveiligheid is een aspect dat voor gezinnen absolute prioriteit heeft in de woonomgeving. Ook de aanwezigheid een basisschool en speelmogelijkheden voor kinderen zijn essentieel voor een woonconcept voor gezinnen. Omdat het meestal zeer moeilijk is om in de stad eengezinswoningen te realiseren is er ook gekeken naar de mogelijkheden voor meergezinswoningen. De grootte van de woning is voor gezinnen zeer belangrijk. Het hebben van vijf kamers, een groot woonoppervlak en het hebben van een buitenruimte zijn belangrijk vereisten.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 10

1.1 Aanleiding	10
1.2 Wetenschappelijke relevantie	11
1.3 Commerciële relevantie	11
1.4 Doel- en probleemstelling	12
1.5 Definiëring begrippen uit doelstelling en probleemstelling	12
1.6 Onderzoeksaanpak	13
1.7 Onderzoeksmethoden	14
1.8 Casestudy	15
1.9 Leeswijzer	15

Hoofdstuk 2 Theoretisch kader 16

2.1 Wooncarrière huishoudens	16
2.2 Verhuigeneigdheid	18
2.3 Overheidsbeleid	19
2.4 Hypothesen	20
2.5 Resumé	21

Hoofdstuk 3 Vraagsituatie en vraagontwikkeling 24

3.1 Algemeen	24
3.2 Doelgroep	25
3.3 Huidige woning en woonomgeving	27
3.3.1 <i>Eigendomsvorm</i>	27
3.3.2 <i>Woningtype</i>	28
3.3.3 <i>Woninggrootte</i>	29
3.3.4 <i>Prijssegment</i>	30
3.3.5 <i>Locatietype</i>	30
3.4 Verhuigeneigdheid / verhuisredenen	31
3.4.1 <i>Verhuigeneigdheid</i>	31
3.4.2 <i>Verhuisreden(en)</i>	32
3.5 Gewenste woonsituatie	34
3.5.1 <i>Woningtype</i>	34
3.5.2 <i>Woninggrootte</i>	35
3.5.3 <i>Eigendomsvorm</i>	36
3.5.4 <i>Prijssegment</i>	36
3.5.5 <i>Locatietype</i>	37
3.6 Conclusie	38

Hoofdstuk 4 Opzet en uitvoering; Bewonersonderzoek	40
4.1 Onderzoeksontwerp	40
4.2 Steekproefkeuze	40
4.2.1 <i>Omvang</i>	40
4.2.2 <i>Onderzoeksgebied</i>	41
4.3 Onderzoeksmethodiek	42
4.4 De enquête	42
4.5 Respons	43
4.6 Steekproef beschrijving	43
4.6.1 <i>Populatie</i>	43
4.6.2 <i>Woningtype</i>	44
4.6.3 <i>Eigendomssituatie</i>	45
4.6.4 <i>Type buitenruimte</i>	46
4.6.5 <i>Inkomen</i>	46
4.6.6 <i>Verhuisgeneigdheid en verhuisreden(en)</i>	47
4.7 Representativiteittoets	48
Hoofdstuk 5 Analyse bewonersenquête	51
5.1 Belang	51
5.1.1 <i>Woningkenmerken</i>	51
5.1.2 <i>Woonomgevingskenmerken</i>	53
5.1.3 <i>Voorzieningen</i>	55
5.2 Tevredenheid	56
5.2.1 <i>Woningkenmerken</i>	56
5.2.2 <i>Woonomgevingskenmerken</i>	58
5.2.3 <i>Voorzieningen</i>	59
5.3 Geschiktheid woning & Ideale kenmerken	60
5.3.1 <i>Geschiktheid huidige woning</i>	61
5.3.2 <i>"Ideale" kenmerken</i>	63
5.4 Verklarende variabelen	65
5.4.1 <i>Samenstelling v/h huishouden</i>	65
5.4.2 <i>Vorige woonsituatie</i>	66
5.4.3 <i>Woninggrootte & Woningtype</i>	69
5.4.4 <i>Buitenruimte</i>	70
5.4.5 <i>Prijs/kwaliteit</i>	72
5.4.6 <i>Uitzicht</i>	72
5.4.7 <i>Oudergereleerde- versus kindgereleerde voorzieningen</i>	74
5.5 Verhuisgeneigdheid	76
5.6 Conclusie	77

Hoofdstuk 6 Aanbod	78
6.1 Nieuwbouw	78
6.1.1 <i>Utrecht</i>	78
6.1.2 <i>Haarlem</i>	80
6.1.3 <i>Den Bosch</i>	81
6.1.4 <i>Conclusie</i>	82
6.2 Casestudie	83
6.2.1 <i>Projectselectie</i>	83
6.2.2 <i>Projectoverzicht</i>	83
6.2.3 <i>Projectanalyse</i>	90
6.2.4 <i>Conclusie</i>	90
6.3 Confrontatie vraag en aanbod	90
6.3.1 <i>Vraag</i>	90
6.3.2 <i>De confrontatie</i>	91
6.4 Conclusie	94
Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen	95
7.1 Reflectie	95
7.2 Onderzoeksresultaten	96
7.3 Conclusies	99
7.4 Aanbevelingen	101
Literatuurlijst	103
Bijlagen	105

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Na de Tweede Wereldoorlog en vooral na 1960 begonnen de steden door de suburbanisatie bevolking te verliezen. De suburbane migratie bleek selectief te zijn. Vooral gezinnen zijn suburbaan gaan wonen [*Onderzoeks dossier UvA, 2004*]. De oorzaak hiervan was dat in het groeikernenbeleid van de jaren zestig en zeventig gezinnen met kinderen werden aangemoedigd om zich te vestigen in groeikernen. De groeikern bood een ruimere en veiligere omgeving voor kinderen en was bovendien financieel aantrekkelijk [*Hertog, 1997*]. Het gevolg van het gevoerde beleid was dat kleine huishoudens en bewoners met lagere inkomens achterbleven in de stad. Het tekort aan betaalbare en ruime woningen is voor gezinnen een belangrijke reden om de stad te verlaten [*SCP, 2001*]. De stad wordt niet langer gezien als een plek die kansen biedt, maar een plek waar steeds grotere concentraties van kansarmen achterblijven.

Een andere ontwikkeling die op de woningmarkt gaande is dat de Vinex-bouw langzamerhand aan het opdrogen is. [*Schipper, 2004*]. Projectontwikkelaars en corporaties moeten zich gaan oriënteren op nieuwe grondposities om voor de toekomst volume veilig te stellen. De grondposities aan de rand van de steden zijn al grotendeels vergeven en in het buitengebied is het maar afwachten of nieuwe grondposities uiteindelijk ook worden omgezet in ontwikkelingsmogelijkheden. Het rijk blijft in de Vijfde Nota bewust vaag over de grenzen waarbinnen toekomstige stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden [*Geffen e.a., 2002*]. Op deze manier probeert de overheid projectontwikkelaars te stimuleren om samen te werken met gemeente en corporatie om zodoende de risico's van het binnenstedelijk ontwikkelen te beheersen en een goed eindproduct af te leveren [*Geffen e.a., 2002*].

Een extra stimulans noemt de overheid in de Nota Ruimte, een algemene norm, geldend voor het hele land, voor nieuwbouwwoningen; tenminste 40% van alle te bouwen woningen dienen op binnenstedelijke locaties gebouwd te worden [*Priemus, 2004*]. Dit komt neer op een gemiddeld aantal van 72.000 woningen per jaar [*TNO, 2004*]. Dit gaat gebeuren door middel van nieuwbouw en door bestaand vastgoed te transformeren of te herstructureren. De vraag is of deze bouwopgave reëel is. De Rijksoverheid is er van overtuigd dat het haalbaar is, echter de projectontwikkelaars en corporaties staan sceptisch tegenover de plannen. Zij wijzen op de al jaren stagnerende nieuwbouwproductie.

Niet alleen door veranderingen in het overheidsbeleid zal de huisvestingssituatie van gezinnen zich wijzigen ook gezinskenmerken zullen de komende jaren gaan veranderen. Daarbij valt te denken aan de gezinssamenstelling, het inkomensniveau, het opleidingsniveau, de vergrijzing, de trend om langer te werken et cetera [*Schipper, 2004*]. Al deze kenmerken kunnen van invloed zijn op de woonsituatie van gezinnen. Hierbij moet woonsituatie breed worden opgevat; het betreft hier niet alleen de woning maar ook de woonomgeving, zowel fysiek als sociaal.

De woonconsument wordt steeds veeleisender over zijn woning en woonomgeving. Dit geldt zeker ook voor de groep gezinnen. Al vanaf de jaren zestig en zeventig wordt de woningbehoefte van gezinnen geassocieerd met begrippen als ruimte, veiligheid en betaalbaarheid. Nu worden deze begrippen nog steeds vaak aan gezinnen gekoppeld. Het wonen in buitenstedelijk gebied voldoet niet automatisch meer aan de veranderende eisen van gezinnen. Een groeiend aantal gezinnen heroriënteert zich op de stad als woonlocatie. De nabijheid van voorzieningen in de stad als scholen, kinderdagverblijven, crèches, winkels et cetera, is een belangrijk overwegingpunt om uiteindelijk de keuze voor de stad te maken. Steeds meer gezinnen moeten verschillende taken combineren op één dag. De kinderen, het huishouden en het werk zorgen voor een druk bestaan. Door in de nabijheid van de verschillende voorzieningen te wonen kunnen deze taken beter worden gecombineerd [Hertog, 1997].

1.2 Wetenschappelijke relevantie

In de literatuur wordt regelmatig aandacht besteed aan de ruimtelijke inrichting en de toekomstige plannen in stedelijk gebied. Naast het beschrijven van bovengenoemde onderwerpen wordt er in de literatuur ook geschreven over specifieke doelgroepen als huurders, starters, doorstromers en senioren. Deze onderzoeken gaan hoofdzakelijk in op de kwantitatieve vraag uit deze groepen. Een doelgroep die minder vaak centraal staat zijn de gezinnen. Gezinnen worden in bestaand onderzoek vaak gekoppeld aan het buitenstedelijke gebied. Er wordt gekeken naar de kwantitatieve vraag van deze doelgroep, maar er wordt geen aandacht besteed aan de daadwerkelijke (kwalitatieve) woonwensen van gezinnen, laat staan op binnenstedelijke locaties. Dit onderzoek wil de kennislacune op het gebied van de woonwensen van gezinnen in de binnenstad opvullen. Door middel van literatuurrecherche, statistische analyse en een enquête zal er antwoord gegeven worden op de geformuleerde onderzoeksvragen.

1.3 Commerciële relevantie

Binnen de doelgroep “gezinnen” bestaat een grote verscheidenheid aan woonwensen. Om de complete doelgroep te kunnen bedienen moet er een gedifferentieerd aanbod worden gecreëerd. Niet enkel standaard gezinswoningen, maar er moet tegemoet gekomen worden aan de uiteenlopende wensen en de eisen van de toekomstige bewoners. Als men niet goed luistert naar de markt vraag loopt men het risico vastgoedobjecten te realiseren die niet aan de van te voren beoogde kwaliteit voldoen. Om er voor te zorgen dat er woonconcepten worden ontwikkeld die wel voldoen aan de kwaliteitseis van gezinnen is het van belang dat er kennis wordt opgedaan over de doelgroep [Geffen, 2002]. Ook is het van belang te weten welke factoren voor gezinnen doorslaggevend zijn bij een verhuisbeslissing.

Het gaat bij conceptontwikkeling hoofdzakelijk om het afstemmen van vraag en aanbod. Het is van essentieel belang om de doelgroep, de woonvoorkeuren en het woningmarktgedrag inzichtelijk te hebben om passende woonconcepten te kunnen ontwikkelen.

1.4 Doel- en probleemstelling

Omdat het voor Bouwfonds interessant is om te weten welk type woonconcepten zij in de toekomst voor gezinnen moet gaan ontwikkelen is de doelstelling als volgt geformuleerd;

Het in beeld brengen van ontwikkelingsmogelijkheden van aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen met een bovenmodaal inkomen in binnensteden.

Onder woonconcept wordt in dit geval verstaan; *“een woonconcept is een naar type, functie en/of ontwerp repeteerbaar woonproduct, waarbij het product een succesvolle vertaling is van de woonbehoefte van een doelgroep”*. Hiermee moet Bouwfonds woonproducten kunnen ontwikkelen die aansluiten bij de wensen van de woonconsument.

De probleemstelling van het onderzoek luidt;

Welke kwalitatieve vraag is er aanwezig bij gezinnen met een bovenmodaal inkomen naar binnenstedelijke woningen en welke woonconcepten sluiten op deze vraag aan.

De beantwoording van de probleemstelling van het onderzoek zal plaatsvinden aan de hand van een viertal onderzoeksvragen;

1. Hoe is de vraagsituatie van gezinnen met een bovenmodaal inkomen naar binnenstedelijke woningen in Nederland?
2. Hoe ziet het aanbod van binnenstedelijke woningen er op dit moment en in de nabije toekomst uit?
3. Hoe beoordelen gezinnen met een bovenmodaal inkomen, die woonachtig zijn in binnensteden, de woning en de huidige woonomgeving?
4. Wat zouden aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen op binnenstedelijke locaties zijn?

1.5 Definiëring begrippen uit doel- en probleemstelling

Een aantal begrippen uit de doel- en probleemstelling en de onderzoeksvragen zullen gedefinieerd moeten worden om het onderzoek op een duidelijke manier af te bakenen. De volgende begrippen zullen in deze paragraaf gedefinieerd worden;

- Gezin
- Bovenmodaal
- Binnenstedelijk
- Woonconcept

❖ *Gezin*

De doelgroep “gezinnen” is niet homogeen. Er zijn grote verschillen in inkomen, samenstelling van het huishouden, leefwijze, leeftijd en cetera. De definitie die voor dit onderzoek gebruikt is; *“een gezin is een huishouden met kinderen”*. [Gebaseerd op VROM, 2004]. In dit onderzoek zal ook gekeken worden naar tweepersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 omdat vermoedelijk veel van deze huishoudens in de toekomst een gezin zullen vormen en daar in hun huidige gedrag op de woningmarkt mogelijk al op “voorsorteren”.

❖ *Bovenmodaal*

In Nederland wordt er bij het modale inkomen uitgegaan van het brutoloon van een alleenverdiener in de marktsector met partner en twee kinderen tussen de 6 en 11 jaar. Dit inkomensniveau wordt bepaald aan de hand van de premie-inkomensgrens van het Ziekenfonds, zodanig dat deze alleenverdiener voor twee achtereenvolgende jaren Ziekenfondsverzekerd is [CPB, 2005]. Het modale inkomen lag in 2004 op € 29.000,-. Voor het jaar 2005 wordt het modale inkomen geschat op € 29.500,-. In het onderzoek is er gekozen voor de doelgroep "gezinnen met minimaal 1,5x modaal inkomen". Dit komt neer op een bruto jaarinkomen van € 43.500,-.

❖ *Binnenstedelijk*

Om een definitie van "binnenstedelijk" te formuleren is er gekeken naar bestaande definities. De bestaande definitie van VROM bleek zeer breed te zijn. Daarom is er in dit onderzoek gekozen voor een andere definitie namelijk; *de binnenstad is de historische kern van een stad, alsmede alle direct aan de historische kern grenzende buurten.*

❖ *Woonconcept*

In dit onderzoek gaat het over het "ideale" woonconcept voor gezinnen in de binnenstad. De definitie die in dit onderzoek voor woonconcept gehanteerd is luidt; *"een woonconcept is een naar type, functie en/of ontwerp repeteerbaar woonproduct, waarbij het product een succesvolle vertaling is van de woonbehoefte van een doelgroep"* [Janssen, 2005].

1.6 Onderzoeksaanpak

❖ *Fase 1. Theoretisch kader*

In de literatuur wordt regelmatig geschreven over de ruimtelijke indeling en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de steden. Echter ontbreekt het aan onderzoek naar de kwalitatieve vraag van gezinnen. In deze fase wordt er gezocht naar bruikbare literatuur die de achtergronden van dit onderwerp inzichtelijk maakt.

Informatie: Literatuuronderzoek / deskresearch

❖ *Fase 2. Vraagsituatie binnenstedelijke woningen en ontwikkeling in de vraag naar binnenstedelijke woningen*

In deze fase zal aan de hand van een analyse van het Woningbehoefteonderzoek 2002 de huidige woonsituatie, de verhuigeneigdheid en de gewenste woonsituatie van gezinnen in de stad worden achterhaald. Deze resultaten zullen later in het onderzoek worden gebruikt bij de formulering van het "ideale" woonconcept voor gezinnen in de binnenstad.

Informatie: Literatuuronderzoek / deskresearch

❖ *Fase 3. Aanbodssituatie*

In deze fase zal een selectie van specifiek voor gezinnen ontwikkelde woonconcepten geanalyseerd worden. Er wordt een duidelijk overzicht gegeven van de specifieke kenmerken van woonconcepten gericht op gezinnen. Uit deze analyse zullen de belangrijkste kenmerken worden meegenomen in het uiteindelijke ideale woonconcept.

Informatie: Literatuuronderzoek / deskresearch

❖ *Fase 4. Praktijkanalyse: Enquête*

De gegevens die uit de eerste twee fasen naar voren zijn gekomen berusten grotendeels op literatuur, statistische analyses en voor een klein gedeelte uit praktijk. Het gaat er hierbij om inzicht te verkrijgen in de kenmerken van woning, woonomgeving en voorzieningen die voor gezinnen doorslaggevend kunnen zijn bij de keuze voor een binnenstedelijke huisvestinglocatie.

Informatie: Enquête huidige bewoners binnenstad .

❖ *Fase 5. Koppeling theorie en praktijk*

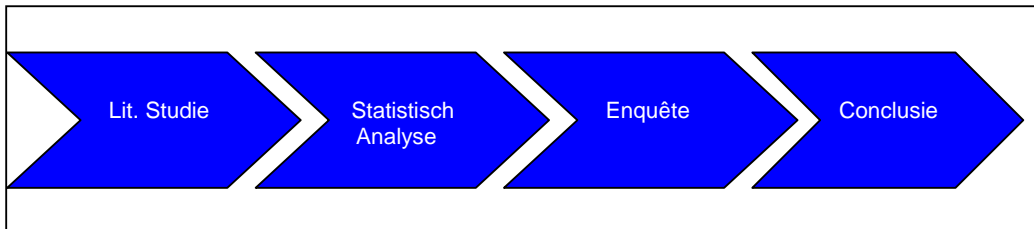
Uiteindelijk zullen de bevindingen/resultaten uit de literatuur, de statistische analyses en de enquête aan elkaar gekoppeld worden. Hieruit komen ideaalbeelden van een woonconcept dat aan zoveel mogelijk woonwensen van de doelgroep voldoet. Uit de literatuur en de statistische analyses komen de huidige vraag en de vraagontwikkeling naar voren. Uit de enquête komt de woonbeleving naar voren.

Informatie: Een combinatie van de resultaten uit de voorgaande vier fasen leidt tot de uiteindelijke aanbevelingen en conclusies.

1.7 Onderzoeksmethoden

Bij de uitvoering van het onderzoek wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. De werking van de onderzoeksmethoden kan het best schematisch worden weergegeven (zie figuur 1). De verschillende methoden volgen elkaar op en vullen elkaar aan.

Figuur 1: "De Viertrapsracket"



Bron: *Eigen illustratie 2005*

De eerste methode is de literatuurstudie. Er wordt een schets gemaakt, gebaseerd op bestaande literatuur, van de huidige situatie rond het onderwerp. Wat is er al bekend over woonvoorkeuren van gezinnen en welke andere onderzoeken zijn er gedaan naar gezinnen in de stad zijn twee belangrijke vragen in deze fase. Wanneer er voldoende gegevens verzameld zijn kunnen de statistische analyses plaatsvinden. In dit onderzoek zal de statistische analyse voornamelijk bestaan uit de analyse van het Woningbehoeftenonderzoek 2002. De huidige woning, woonomgeving, de verhuiscapaciteit en de gewenste woning zijn de belangrijkste gegevens die hieruit naar voren komen. Naast de analyse van het WBO 2002 zullen ook de gegevens uit de enquête geanalyseerd worden welke inzicht geven in de beoordeling van gezinnen over de hierboven genoemde onderwerpen (huidige woning, woonomgeving enz.). Om het aanbod op een duidelijke manier in beeld te brengen moet er een selectie gemaakt worden uit een aantal voorbeeld concepten. Uit de analyse zou moeten blijken wat de problematiek, de kansen en de lessons learned zijn van de geselecteerde concepten. Tot slot zal de confrontatie tussen vraag en aanbod leiden tot het "ideale" woonconcept voor gezinnen in de binnenstad.

1.8 Casestudies

Om het onderzoek af te bakenen is er gekozen om in een beperkt aantal steden te enquêteren. Er is gekozen voor de steden Utrecht, Haarlem en Den Bosch. De enquête is gehouden in het gebied dat is gedefinieerd als binnenstedelijk (zie paragraaf 4.2.2). Er is telefonisch geënquêteerd door een extern bureau. De doelgroepen die benaderd zijn, zijn bovenmodale gezinnen en bovenmodale tweepersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar.

1.9 Leeswijzer

Het vervolg van dit rapport ziet er als volgt uit. In hoofdstuk 2 worden de vraagsituatie en de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt het Woningbehoeftenonderzoek 2002 geanalyseerd. In hoofdstuk 4 zal vervolgens de opzet en de verantwoording van de enquête worden weergegeven. Hoofdstuk 5 is de analyse van de enquêteresultaten. In hoofdstuk 6 wordt het aanbod van binnenstedelijke woonconcepten in kaart gebracht en worden de kenmerken van deze woonconcepten geanalyseerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de theorie en praktijk gekoppeld waaruit de conclusies en aanbevelingen volgen.

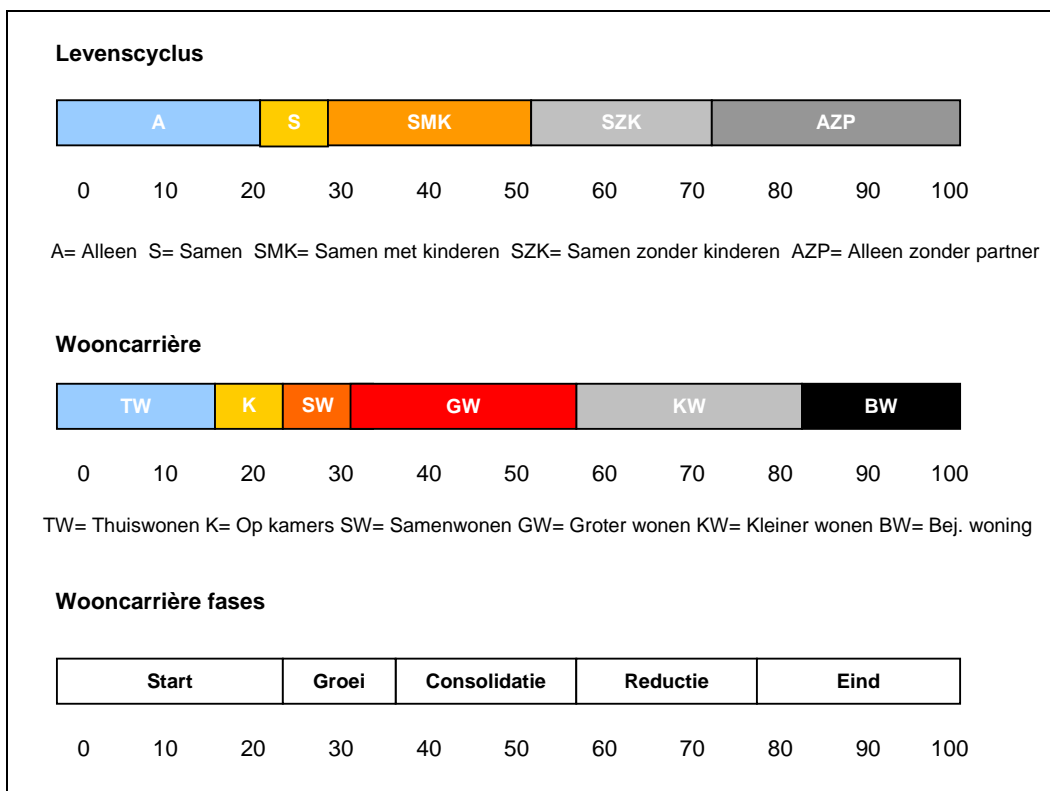
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het theoretische kader geschetst waarbinnen het onderzoek te plaatsen is. De vraag naar en de ontwikkeling van binnenstedelijke woonruimte is van een groot aantal factoren afhankelijk, zoals; de samenstelling van het huishouden, inkomen, leeftijd, woonwensen en overheidsbeleid. De belangrijkste factoren worden in dit hoofdstuk beschreven. In 2.1 zal de wooncarrière van huishoudens uiteen worden gezet. In 2.2 zal de verhuigeneigheid aan bod komen, waarna in 2.3 het overheidsbeleid besproken wordt. Tot slot zullen in paragraaf 2.4 de uit de theorie geformuleerde hypothesen weergegeven worden.

2.1 Wooncarrière huishoudens

In 1955 ontstond de eerste op gedragstheorie gebaseerde verhuistheorie van Rossi [1955], ook wel "life cycle" hypothese genoemd. Volgens deze theorie doorlopen huishoudens een aantal levensfasen (zie figuur 2.1). Later werd deze theorie uitgebreid tot de "career/life-cycle" theorie om er voor te zorgen dat de werkcarrière ontwikkeling ook aan deze life-cycle gekoppeld werd. Deze career/life-cycle hypothese was de eerste aanzet tot een beschrijving van het begrip wooncarrière. De wooncarrière bestaat uit een aantal fasen die onderscheiden worden door het type woning of de locatie waar in die fase het meeste vraag naar is. Een aantal belangrijke begrippen die van invloed zijn op de positie in de life-cycle en de ontwikkeling in de life-cycle zijn; huishoudentype, inkomen en leeftijd.

Figuur 2.1: Wooncarrière huishoudens



Bron: Eigen illustratie, 2005

Het was Rossi die met de life-cycle theorie het belang aantoonde van de relatie tussen de huishoudenfase en de kwalitatieve vraag. De grootte van het huishouden en de leeftijd van het hoofd van het huishouden zijn hierbij belangrijke kenmerken [*Priemus, 1984*]. De veranderingen in een huishouden doen zich meestal voor door; trouwen/samenwonen, het krijgen van kinderen, het uit huis gaan van kinderen, het overlijden van een partner en het lichamelijk aftakelen door ouderdom. Per fase in de life-cycle hebben huishoudens een andere behoefte aan ruimte, woningtype, locatie et cetera. Zo blijken huishoudens die zich aan het begin van de life-cycle bevinden vaak de voorkeur te geven aan een stedelijke woonomgeving, waar zij gebruik kunnen maken van centrale stedelijke voorzieningen. In verband met hun inkomenspositie zijn zij aangewezen op de goedkopere en/of minder gewilde delen van de stedelijke woningmarkt.

Huishoudens met jonge kinderen hebben echter een grotere voorkeur voor eengezinswoningen in een rustigere (stedelijke) woonomgeving. In steeds meer huishoudens is onder invloed van de emancipatie van de vrouwen het dagelijks combineren van arbeid en zorg standaard geworden. Het combineren van taken leidt tot een druk bestaan en stelt hoge eisen aan de locaties van de woning, werk en voorzieningen [*Droogleeveer Fortuyn, 1993*]. Een stedelijke leefomgeving met een veelheid aan voorzieningen en werkgelegenheid op korte afstand van de woning komt beter tegemoet aan de eisen van de taakcombineerders dan een groene suburbane woonomgeving waar grote afstanden moeten worden afgelegd. Maar gezinnen hebben ook behoefte aan een kindvriendelijke woonomgeving. Het zijn voornamelijk de specifieke kindgerelateerde wensen die in de praktijk moeilijk te realiseren zijn in hoog stedelijke milieus [*Karsten, 2001*].

Naast de samenstelling van het huishouden speelt het inkomen ook een belangrijke rol. Huishoudens met een hoog inkomen hebben meer mogelijkheden om de woonsituatie aan te passen aan hun idealen. Wensen kunnen immers alleen gerealiseerd worden als het inkomen dit toelaat [*Priemus, 1984*]. Mensen met een hoog inkomen kunnen vaak kwalitatief goede woningen vinden die aan de wensen voldoen. Voor huishoudens met lagere inkomens is het moeilijker om een woning te vinden die aan de woonwensen voldoet. Het perspectief op inkomensverbetering speelt bij deze groep ook een rol. Als scholing achterblijft, is er vaak ook geen zicht op inkomensverbetering. De factor scholing speelt een belangrijke indirecte rol, mede omdat het inkomen vaak is gerelateerd aan opleidingsniveau.

Tot slot speelt leeftijd ook een belangrijke rol. Naarmate men ouder wordt neemt de bereidheid om te verhuizen steeds meer af. De prognoses tot het jaar 2010 van het aantal verhuiscategorieën laat een duidelijke afname zien in de leeftijdscategorieën 25 tot 35 en 35 tot 45 jaar. Ondanks deze afname in de middencategorieën (25 tot 45) blijven laatstgenoemden de komende 10 jaar de omvangrijkste groep vragers op de woningmarkt. De omvang van deze groep daalt weliswaar maar gezien de hoge mate van mobiliteit blijft er vanuit deze groep een grote vraag uitgaan [*CBS, 2005*]. Vanaf de leeftijd van 45 jaar vindt een toename plaats in het aantal verhuiscategorieën. Als gevolg van de geringe verhuiscategorieën bij ouderen in absolute omvang is de groei van het aantal verhuiscategorieën ouderen in de periode 2005-2010 beperkt [*BPD, 2005*]. Daarnaast speelt de leeftijd een belangrijke rol omdat het een sterke samenhang heeft met andere variabelen, zoals de positie op de arbeidsmarkt en de waarden en normen die men heeft ten aanzien van bijvoorbeeld gezinsvorming [*Floor en Van Kempen, 1995*].

Er kan dus geconcludeerd worden dat meerdere factoren van invloed zijn op de wooncarrière van huishoudens. De meeste wooncarrières bestaan uit een start-, groei-, consolidatie-, reductie- en eindfase [Cortie en Dekker, 1992]. De eerste fase en de laatste fase zorgen voor veel veranderingen in de wooncarrière. In de eerste fase wordt er vaak veranderd van woning en werk. Men is in deze fase constant op zoek naar een betere en grotere woning. In de laatste fase verloopt dit proces omgekeerd. Door het vertrek van de kinderen wordt er gezocht naar een kleinere woning. Of men kan verhuizen naar een verzorgings- of een bejaardenhuis. De tussenliggende fasen zijn de groei- en consolidatiefase. In de groeifase vormen de huishoudens een gezin met ten minste één kind en in de consolidatiefase groeien de kinderen op tot volwassenheid.

2.2 Verhuisgeneigdheid

In de loop der jaren is een aantal verschillende theoretische verhuismodellen ontwikkeld. Het *human capital model* veronderstelt dat verhuizen een persoonlijke investering is, een activiteit die zowel kosten op dit moment als opbrengsten in de toekomst met zich meebrengt [Sjaasted, 1961]. Het verfijnde model van Sjaasted met behulp van de *cost benefit benadering* gaat ervan uit dat een persoon alleen verhuist als het verschil tussen de huidige waarden van alle financiële opbrengsten van een alternatieve bestemming ten opzichte van de waarde van de huidige bestemming groter is dan de kosten van de verhuizing.

Het life-cycle model van Rossi [1955] veronderstelt dat de waarschijnlijkheid van een verhuizing sterk toeneemt bij de overgang van de ene naar de andere levensfase. Door wijzigingen in de samenstelling van het huishouden, het werk, de leeftijd et cetera veranderen de woonwensen en behoeften van een huishouden. Door deze veranderingen ontstaat er bij een overgang naar de volgende levensfase een discrepantie tussen de huidige en de geprefereerde huisvesting en woonomgeving [Rossi, 1955]. In de meest recente literatuur wordt veelal uitgegaan van specificaties van het *stress threshold model* van Brown en Moore uit 1970. Deze auteurs veronderstellen dat het besluitvormingsproces bij verhuizingen kan worden onderverdeeld in twee fasen. In de eerste fase ziet een huishouden mogelijk spanning tussen de huidige en de geprefereerde omstandigheden. De discrepantie wordt echter niet alleen door interne factoren veroorzaakt, maar ook door externe. Bij de laatste gaat het om veranderingen buiten het huishouden, die verbonden zijn met de woning, de buurt en de locatie van de woning. Zolang deze spanning een zeker threshold niveau niet te boven gaat, is er geen reden voor het huishouden om te verhuizen. Het threshold niveau wordt bepaald door elementen als sociale banden met de woonplaats, buurt, en sociale netwerken. Mensen die lang ergens wonen, zijn weinig verhuisgeneigd. Wordt het threshold niveau overschreden, dan is verhuizen een serieuze optie. De tweede stap die nu gezet wordt, is het bepalen van de plaats waarheen verhuisd gaat worden. Gezinnen zijn weinig verhuisgeneigd. Door de binding aan de locatie, door bijvoorbeeld de school van de kinderen en de sociale contacten in de buurt, wordt het threshold niveau niet snel overschreden. Indien gezinnen toch vertrekken uit de stad is vaak de belangrijkste reden hiervoor dat er na een jarenlange zoektocht naar een passende woning nog steeds geen woning gevonden is. Gezinnen besluiten dan toch om buiten de stad te gaan wonen omdat het aanbod daar wel passend is [Reijndorp, 1998]. Tevens is het tekort aan betaalbare en ruime woningen voor gezinnen een belangrijke oorzaak om de stad te verlaten [SCP, 2001].

2.3 Overheidsbeleid

In de Tweede Nota over de ruimtelijke ordening (1966) werd gesteld dat voor een verantwoorde vormgeving van stedelijke gebieden een nauwe aansluiting nodig was aan de wensen die de mensen aan hun omgeving stellen. Uit woononderzoek werd de conclusie getrokken dat mensen rustig willen wonen, in een eengezinswoning in de randgebieden van de steden [WBO98, 1998]. Op deze locaties kunnen zij de voordelen van het stedelijk wonen en de rustige sfeer buiten de stad combineren. Het principe van de gebundelde deconcentratie leidde ertoe dat ook in kleine dorpen in de omgeving van de stad groei mogelijk was (maximaal 1% per jaar). Er werden door het rijk normen opgelegd die door de lagere overheden moesten worden toegepast. Door de manier waarop de normen door de lagere overheden gehanteerd werden kwam de suburbanisatie in deze periode toch opgang, terwijl de Tweede Nota dit juist wilde voorkomen. De suburbane emigratie bleek echter ook selectief te zijn. Vooral gezinnen uit de bovenmodale inkomensgroepen verruilden de stad voor de suburbane woonomgeving. Behalve deze selectieve emigratie was er ook selectieve immigratie, van jonge en hoogopgeleide autochtone alleenstaanden en van laag opgeleide allochtone immigranten [SCP, 2001].

In de Derde Nota over de ruimtelijke ordening werd het concept van de gebundelde deconcentratie aangescherpt en ontstond het groeikernenbeleid. Een van de speerpunten in het groeikernenbeleid was het tegengaan van het suburbanisatieproces. Er werden een aantal gemeenten aangewezen die de bevolkingsgroei zouden moeten gaan opvangen. De groeikernen verplichtten zich te groeien door middel van bouw van woningen in een “wervend subuurbaan milieu”. Tegenover deze verplichting stond het recht op bijzondere uitkeringen van de rijksoverheid. Terugkijkend hebben de zestien gemeenten die officieel aangewezen waren tot groeikernen hun taak om te groeien met succes weten te volbrengen [De Bruin en Knol, geciteerd uit SCP, 2001]. De andere doelstellingen die groeikernen te vervullen hadden verliepen daarentegen een stuk minder succesvol [Nozeman, 1986]

Medio jaren '80 begon de tijd van de zuinigheid. Tot op dat moment had het gebundelde deconcentratiebeleid stand gehouden. Een aantal vormen van zuinigheid kwam naar voren. Financiële zuinigheid leidde tot minder bijzondere uitkeringen aan de groeikernen. Ruimtelijke zuinigheid leidde tot een afbouw van het zoeken naar bouwlocaties in en nabij de grotere steden. Ruimtelijke zuinigheid werd gemotiveerd vanuit landschaps-, milieu- en mobiliteitsoverwegingen. Door compact te bouwen werd de mobiliteit beperkt en bleef het landschap open. Het concept “compacte stad” werd geboren en werd als eerst toegepast in de vier grote steden. De termen stadsvernieuwing, verdichting en uitbreiding aan de rand van de stad waren bijpassende termen in dit beleid. In De Vierde Nota over de ruimtelijke ordening (Vinex) werd de visie over dit beleid vastgelegd. De Vierde Nota over de ruimtelijke ordening is dé nota over de compacte stad. De compacte stad is een stad waar gebouwd wordt zowel centraal in de stad als ook, indien er niet voldoende ruimte is in de stad, aan de rand van de stad. Er is in deze periode dus een tendens tot concentratie van het wonen in of nabij de stad ontstaan. De woningvoorraad bestaat op Vinex-locaties voornamelijk uit eengezinswoningen. Het merendeel is gerealiseerd in de koopsector, althans als ze aan de rand van de stad gelegen zijn. Centraal in de stad is er zowel voor de koop- als de huursector woningbouw gerealiseerd [De Ingenieur, 2002].

Het Vinex-beleid werd echter ook van verschillende kanten bekritiseerd. Zo werd er in de Tweede kamer door de leden Duivesteyn en Verburgt in 1999 een motie ingediend waarin zij hun zorgen uitspraken over de kwaliteit van de Vinex-locaties. Een van de meest genoemde kritiekpunten was de te hoge dichtheid. Het ontwikkelen van appartementen is een manier waarop verdichting bereikt kan worden. Dit kan echter maar beperkt omdat uit al eerder gedaan onderzoek is gebleken dat de meeste potentiële Vinexbewoners juist een eengezinswoning met een tuin wensen [Wassenberg, 1994]. Een ander veel voorkomend punt van kritiek is het achterblijven van het voorzieningenniveau in de wijken.

Zowel de ontwikkeling van het openbaar vervoer als de ontwikkeling van winkelveorzieningen blijven structureel achter bij de ontwikkeling van woningen. Door het ontbreken van draagvlak in de beginfase wordt er vaak voor gekozen om tijdelijk busvervoer en noodwinkels te creëren. Veel bewoners schaffen een tweede auto aan om aan de bereikbaarheidsproblemen te ontkomen omdat de Vinex-locaties veelal gunstig gesitueerd zijn aan goede en ruime auto- en uitvalswegen. Dit is juist in tegenstelling tot wat de overheid wil bereiken, namelijk het minimaliseren van het autogebruik.

Inmiddels is het rijksbeleid gevorderd tot de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening. Er worden in deze nota een tweetal nieuwe begrippen geïntroduceerd; Netwerksteden en contouren. Onder netwerksteden wordt verstaan; sterk verstedelijkte zones waarbinnen compacte grotere en kleinere steden liggen, gescheiden door buitengebied [SCP, 2001]. Contouren omsluiten gebieden waar gebouwd mag worden (rode contouren) of waar juist niet gebouwd mag worden (groene contouren). De gebieden tussen de rode en de groene contouren worden de balansgebieden genoemd en hier mag alleen onder bepaalde voorwaarden gebouwd worden. (NB In de definitieve 5^e Nota, de Nota Ruimte, is het begrip contouren overigens weer verdwenen)

Op het gebied van het wonen, maakt het rijksbeleid op dit moment een omslag. Zo gaan we van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen; van volkshuisvesting naar woonbeleid. Nu de kwantitatieve woningbehoefte grotendeels is verdwenen kan de aandacht verbreed worden naar de kwaliteit van het wonen. Uit analyses van het Woningbehoeftenonderzoek 2002 en uit gesprekken met burgers, marktpartijen en andere deskundigen in de bouwsector is gebleken dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningvoorraad niet meer voldoet aan de huidige kwaliteitseisen [Nota Wonen, 2001]. Oorzaak hiervoor is niet alleen de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit maar ook de verder toenemende individualisering en de emancipatie van de burger op de woningmarkt. In tegenstelling tot in de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig staat vanaf nu de burger centraal. Het woonbeleid richt zich de komende tien jaar op een vijftal kernopgaven; het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, bevorderen van wonen op maat, verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en tegemoet komen aan groene woonwensen.

2.4 Hypothesen

Uit de hierboven beschreven theorie komt naar voren dat onder andere de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de leeftijd een belangrijke rol spelen in de wooncarrière. Of deze variabelen en nog een aantal andere van invloed zijn op de waardering van de huidige woonsituatie kan getoetst worden. Daarom zijn de volgende hypothesen geformuleerd. Tevens zijn in bijlage I de verbanden grafisch weergegeven in een conceptueel model.

1. Naarmate het aantal kinderen toeneemt, neemt de waardering voor het wonen in de binnenstad af.
Er wordt verondersteld dat het opvoeden van kinderen niet goed samen gaat met wonen in de binnenstad (veiligheid, kindvriendelijkheid, speelmogelijkheden). Naarmate er binnen een gezin meer kinderen komen wordt de spanning met binnenstedelijk wonen steeds groter en neemt de waardering voor wonen in de binnenstad af.

2. De gezinshuishoudens die nu in de binnenstad wonen, wonen nog steeds in dezelfde woning als toen er geen kinderen waren.
Het hebben van kinderen en het wonen in de binnenstad gaan niet goed samen. Gezinnen die nu in de binnenstad wonen hebben waarschijnlijk kinderen gekregen toen ze al in de binnenstad woonden. Doordat de samenstelling van het huishouden is gewijzigd voldoet de huidige woning niet meer aan de woonbehoefte. De waardering van de huidige woonsituatie hangt daarmee vermoedelijk sterk samen.

3. Er is een sterk verband tussen de aanwezigheid (en waardering) van kindgerelateerde voorzieningen (speelvoorzieningen, scholen en/of kinderopvang) in de buurt en de totale tevredenheid met wonen in de binnenstad.
Verondersteld wordt dat gezinnen veel waarde hechten aan kindgerelateerde voorzieningen in de buurt. Niet alleen het in de buurt hebben van deze voorzieningen, maar ook de kwaliteit (waardering) ervan draagt sterk bij tot een hogere tevredenheid dan wanneer deze voorzieningen niet in de buurt zouden zijn en/of niet goed gewaardeerd zouden worden. Impliciet wordt in deze hypothese ook verondersteld dat kindgerelateerde voorzieningen sterker bijdragen aan een hogere tevredenheid dan andere voorzieningen (horeca, cultuur, winkels e.d.).

4. Er is een sterk positief verband tussen (de waardering van) het uitzicht en de waardering van wonen in de binnenstad.
Uitzicht is een belangrijk aspect bij de waardering van de woning. Er wordt verondersteld dat gezinnen die het uitzicht vanuit de woning hoog waarderen ook het wonen in de stad hoog waarderen. Tevens wordt er in deze hypothese gekeken naar mogelijke verbanden met verschillende soorten uitzicht (bv groen, winkels, huizen, e.d.).

5. Er is een sterk positief verband tussen de waardering van het gevarieerde voorzieningenaanbod en de waardering van het wonen in de binnenstad.
Gevarieerd voorzieningenaanbod is een belangrijk aspect bij de beoordeling van de woonomgeving. In deze hypothese wordt verondersteld dat wanneer de waardering voor gevarieerde voorzieningen hoog is de waardering voor het wonen in de stad ook hoog is.

6. Bij de waardering van het wonen in de binnenstad spelen oudergerelateerde voorzieningen (werk, winkels, restaurant) een belangrijkere rol dan kindgerelateerde voorzieningen (speelvoorzieningen, scholen en/of kinderopvang).
Er wordt verondersteld dat bij de waardering van het wonen in de binnenstad kindgerelateerde voorzieningen meer invloed hebben op de waardering van het wonen in de binnenstad dan oudergerelateerde voorzieningen.

7. De tevredenheid van wonen in de binnenstad wordt meer bepaald door woonomgevingkenmerken dan woningkenmerken.

Bij de waardering van het wonen in de binnenstad wordt de waardering meer bepaald door woonomgevingkenmerken als voorzieningen, veiligheid en imago dan door woningkenmerken als woningtype, woninggrootte en prijs. Dus gezinnen wonen in de stad omdat ze de locatie en de woonomgeving erg waarderen terwijl de woning minder gewaardeerd wordt.

- a. Er is een positief verband tussen het hebben van een buitenruimte en de waardering van de huidige woonsituatie.

Er wordt vooral door gezinnen veel waarde gehecht aan een buitenruimte onder andere omdat kinderen daar buiten kunnen spelen. Er wordt verondersteld dat gezinnen die in de binnenstad wonen en een buitenruimte tot hun beschikking hebben de huidige woonsituatie hoger waarderen dan gezinnen die geen buitenruimte hebben. Waarschijnlijk geldt dit voornamelijk voor een tuin (gezinnen met tuin waarderen hun huidige woonsituatie hoger dan gezinnen zonder tuin). Hiernaast speelt bij het hebben van een balkon waarschijnlijk de oppervlakte een belangrijke rol (misschien wel sterker dan bij een tuin; het verschil in waardering van een tuin van 20m² of 40m² is waarschijnlijk minder groot dan dat van een balkon van 5m² of 10m²).

- b. Naarmate het vloeroppervlak van de woning toeneemt, neemt ook de waardering voor de huidige woonsituatie toe.

Uit de literatuur komt naar voren dat gezinnen een ruime woning willen. In deze hypothese wordt verondersteld dat gezinnen die bijvoorbeeld in een woning van 100m² wonen de huidige woonsituatie hoger waarderen dan gezinnen die in een woning van 70m² wonen. Dus; de waardering van de huidige woonsituatie neemt toe als het vloeroppervlak van de woning toeneemt.

8. Het aanbod op de stedelijke woningmarkt is van een te lage prijs/kwaliteit verhouding om gezinnen te kunnen blijven binden aan de stad.

Door de hoge vierkante meter prijzen in de stad kennen woningen in de stad een ongunstigere prijs/kwaliteit verhouding dan woningen buiten de stad. Omdat gezinnen juist ruimte nodig hebben (bv omdat elk kind een eigen slaapkamer wil) is dat dus duurder in de stad dan daar buiten. In deze hypothese wordt onderzocht of de prijs/kwaliteit verhouding van de woningen een reden is voor gezinnen om de stad te verlaten of dat zij dit voor lief nemen omdat andere aspecten van het wonen in de stad ze toch in de stad houdt.

9. Er is een verband tussen de waardering van het wonen in een multiculturele woonomgeving en de totale waardering van de huidige woonsituatie.

Gezinnen waarderen het wonen in een multiculturele woonomgeving laag omdat zij graag hun kinderen in een buurt opvoeden waar zij niet in aanraking komen met allochtonen kinderen, dit heeft als effect dat de waardering voor de huidige woonsituatie ook lager wordt.

2.5 Resumé

De woonwensen van huishoudens zijn onder andere afhankelijk van de samenstelling van het huishouden, inkomen en leeftijd. Deze drie factoren beïnvloeden de keuzes die huishoudens maken ten behoeve van het type woning, de woonomgeving en de locatie. Jonge gezinnen zijn meer verhuisgeneigd dan oudere gezinnen. Dit komt omdat er bij jonge gezinnen nog veel gebeurt in de eerste jaren van het opbouwen van een stabiel leven. Oudere gezinnen wonen vaak in een woning die voldoet aan de wensen en eisen om een stabiel leven te kunnen opbouwen. De suburbanisatie van gezinnen duurt nog voort. Huishoudens met kinderen maken nog maar een kwart uit van het totale aantal huishoudens in de grote steden [Rooilijn, 2002]. De steden verliezen dus een groot deel van de gezinnen omdat deze kiezen voor een woning buiten de stad. De overheid heeft in haar nieuwe beleid stedelijke kwaliteit hoog op de agenda staan. Door een gedifferentieerd woningaanbod te stimuleren worden er mogelijkheden gecreëerd om als gezin weer in de stad te komen/blijven wonen. Maar ook aan de leefomgeving wordt gewerkt om deze weer van een goed niveau te brengen. Verkeersveiligheid en sociale controle zijn op dit gebied twee belangrijke kernwoorden. De stad moet weer aantrekkelijk worden om in te wonen!

Hoofdstuk 3 Vraagsituatie en vraagontwikkeling

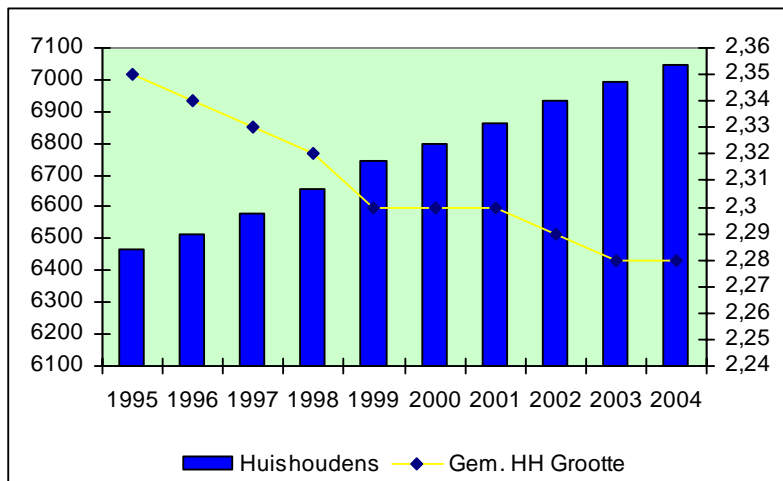
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige vraag van gezinnen naar binnenstedelijke woonlocaties en hoe deze vraag zich ontwikkelt. Door de doelgroep, de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en de gewenste woonsituatie goed in beeld te brengen kan er antwoord gegeven worden op de eerste onderzoeksvraag die in hoofdstuk 1 vermeld is.

3.1 Algemeen

Op 1 januari 2005 telde Nederland 16,3 miljoen inwoners. Dit aantal zal de komende 10 jaar vermoedelijk groeien tot 16,6 miljoen inwoners. De maximale bevolkingsomvang zal in 2035 bereikt worden en zal ongeveer 17 miljoen inwoners bedragen. Na 2035 zal de bevolkingsomvang hoogstwaarschijnlijk gaan afnemen [CBS, 2005].

Een voor de woningmarkt belangrijkere ontwikkeling, dan de bevolkingsontwikkeling, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Nederland. Het aantal huishoudens is direct van invloed op het aantal woningen dat in de toekomst nodig zal zijn. Door de vergrijzing en de individualisering van de bevolking neemt het aantal huishoudens de laatste jaren toe (zie grafiek 3.1).

Grafiek 3.1: Huishoudenontwikkeling en huishoudengrootte



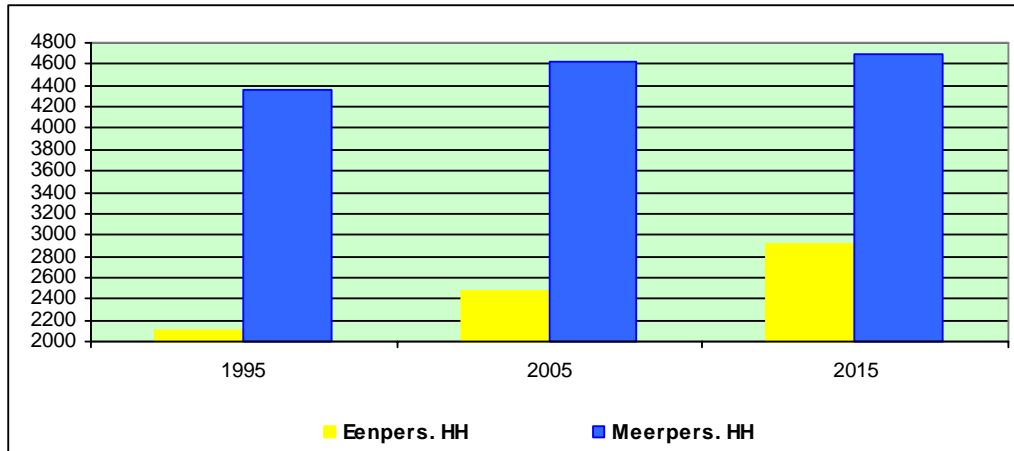
Bron: WBO2002, 2002

Op 1 januari 2005 telde Nederland 7,1 miljoen huishoudens. De gemiddelde grootte van een huishouden neemt na een stagnatie in de jaren 1999, 2000 en 2001 geleidelijk af. In 2004 lag de gemiddelde grootte op 2,28 personen. De verwachting is dat het gemiddelde zal dalen tot 2,1 in het jaar 2035 [CBS, 2005].

Om gedetailleerder te kunnen bekijken waar de groei de komende jaren precies vandaan komt is hieronder het onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens verder uitgewerkt.

In Nederland groeide het aantal eenpersoonshuishoudens vanaf 1995 met 14,9% naar 2,4 miljoen in 2004 [CBS,2005]. De verwachtingen tot het jaar 2015 zijn dat de eenpersoonshuishoudens een aanhoudende groei laten zien. In het jaar 2015 zouden er dan 2,9 miljoen eenpersoonshuishoudens zijn (zie grafiek 3.2).

Grafiek 3.2: Ontwikkeling éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens



Bron: WBO2002, 2002

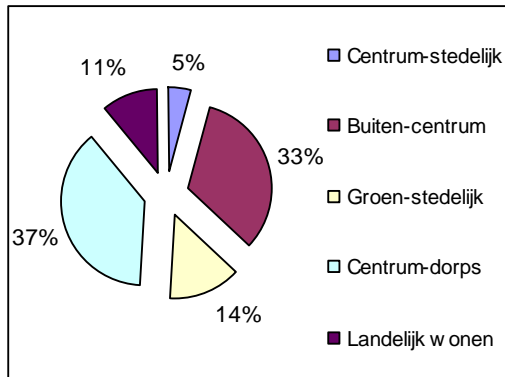
De groei bij de meerpersoonshuishoudens is vanaf 1995 veel lager met 6,1%. In 2004 kwam het totale aantal meerpersoonshuishoudens op 4,6 miljoen. De prognoses laten een kleine groei zien voor de komende 10 jaar. In 2015 zal het aantal meerpersoonshuishoudens op ongeveer 4,68 miljoen uitkomen. De groei van het totale aantal huishoudens komt, zoals in grafiek 3.2 te zien is, voornamelijk uit de groeiende groep eenpersoonshuishoudens.

3.2 De doelgroep

Er is in dit onderzoek gekozen, zoals aangegeven in hoofdstuk 1, voor de doelgroep bovenmodale gezinnen in de stad en bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25-35 jaar in de stad. Om een duidelijk beeld te krijgen van deze doelgroep, zal er in deze paragraaf onder andere gekeken worden naar de omvang en de woonmilieus waarin de doelgroep woonachtig is. Een belangrijke opmerking bij dit hoofdstuk is dat de definitie van "binnenstad" die in het Woningbehoeftenonderzoek 2002 gebruikt wordt (VROM) veel breder is dan de definitie die in dit onderzoek gehanteerd is.

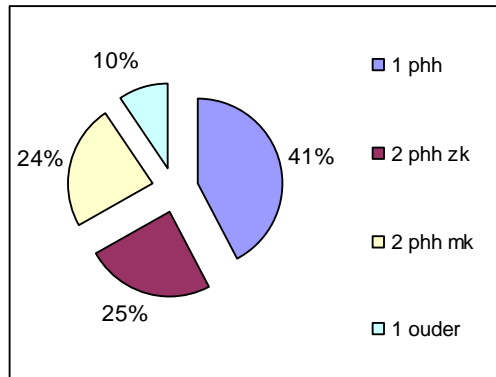
Op 1 januari 2004 waren er 2,5 miljoen huishoudens die onder de definitie "gezin" vielen [CBS, 2004]. Van deze 2,5 miljoen gezinnen hebben 1,2 miljoen gezinnen een bovenmodaal inkomen. Om de doelgroep verder te kunnen afbakenen is het "wonen in de stad"-criterium op de bovenmodale gezinnen losgelaten. In onderstaande grafieken (grafiek 3.3 en 3.4) is te zien hoe de bovenmodale gezinnen over de verschillende woonmilieus verdeeld zijn.

Grafiek 3.3: Woonomgeving gezinnen



Bron: WBO2002,2002

Grafiek 3.4: Hh typen in de binnenstad

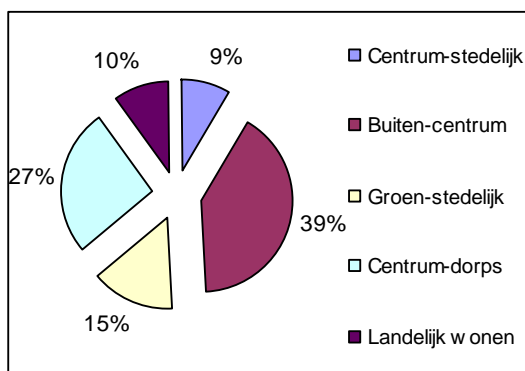


Bron: WBO2002,2002

Zoals in grafiek 3.3 te zien is zijn gezinnen het beste vertegenwoordigd in de woonmilieus centrum-dorps (37%) en buiten-centrum (33%). Slechts 5% van de bovenmodale gezinnen in Nederland is woonachtig in een centrum-stedelijk woonmilieu. Omdat er in dit onderzoek voor gekozen is om het woonmilieu buiten-centrum ook onder de "binnenstad" te laten vallen komt het totale aantal gezinnen dat in de doelgroep valt op ongeveer 460 duizend gezinnen (centrum-stedelijk + buiten-centrum).

Voor het andere gedeelte van de doelgroep, de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar, is hieronder de verdeling over de verschillende woonmilieus weergegeven (zie grafiek 3.5). In Nederland zijn er 2,4 miljoen stellen zonder kinderen waarvan er 950 duizend een bovenmodaal inkomen hebben. Van deze 950 duizend bovenmodale stellen zonder kinderen valt ongeveer 26% in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar. In absolute getallen komt deze 26% overeen met ongeveer 250 duizend bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar die woonachtig zijn in de binnenstad.

Grafiek 3.5: Woonomgeving stellen zk 25-35 jr



Bron: WBO2002,2002

3.3 Huidige woning en woonomgeving

In deze paragraaf zullen de huidige woning en de woonomgeving van de bovenmodale gezinnen aan de orde komen. Wonen bovenmodale gezinnen anders dan niet bovenmodale gezinnen? Zijn de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 vergelijkbaar met de bovenmodale gezinnen in de stad? Wonen gezinnen in een andere woonomgeving dan stellen zonder kinderen? Dit zijn enkele vragen waarop in deze paragraaf een antwoord wordt gegeven. Om een goed beeld te kunnen krijgen van de doelgroep is er voor gekozen om de totale bovenmodale bevolking in de stad als referentiekader te hanteren.

Er zal in deze paragraaf, voornamelijk in de tabellen en grafieken, gebruik worden gemaakt van een aantal afkortingen namelijk;

Afkorting	Uitleg
NLD	Nederland
BIDS	Bevolking in de stad
BM BIDS	Bovenmodale bevolking in de stad
GZ BDS	Gezinnen buiten de stad
BM GZ BDS	Bovenmodale gezinnen buiten de stad
GIDS	Gezinnen in de stad
BM GIDS	Bovenmodale gezinnen in de stad
BM SIDS	Bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in de stad

3.3.1 Eigendomsvorm

De bevolking in de stad (BIDS) woont vaker in een huurwoning (54,6%) dan in een koopwoning (45,4%) terwijl de meerderheid van de Nederlandse bevolking in een koopwoning (54%) woont. De verschillen zijn grotendeels te baseren op de woningvoorraad in de stad. Het percentage huur- en koopwoningen van de hierboven genoemde bevolking in de stad geeft een indicatie van de opbouw van de woningvoorraad in de stad (meer huur dan koop).

In tabel 3.1 is te zien dat er verschillen bestaan tussen de bovenmodale bevolking in de stad en bovenmodale gezinnen en niet bovenmodale en gezinnen. Zodra een groep een bovenmodaal inkomen heeft woont men vaker in een koopwoning dan een huurwoning.

Tabel 3.1: Eigendomssituatie per bevolkingsgroep

Eigendoms verhouding	NLD	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Koop	54%	45,4%	73,7%	67,6%	90,0%	54,4%	80,2%	66,6%
Huur	46%	54,6%	26,3%	32,4%	10,0%	45,6%	19,8%	33,4%

Bron: WBO2002, 2002

Een groot verschil is er te constateren bij de bevolking in de stad en de bovenmodale bevolking in de stad. 45,4% van de bevolking in de stad heeft een koopwoning terwijl 73,7% van de bovenmodale bevolking in de stad in een koopwoning woont. Ook dit verschil is te verklaren aan de hand van het inkomen. Wanneer we kijken naar de bovenmodale gezinnen in de stad is een dergelijk verschil (tussen bovenmodaal en niet bovenmodaal) ook te constateren. Van de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar woont 66,6% in een koopwoning. Dit percentage is vergelijkbaar met het percentage bij de gezinnen (67,6%) maar een stukje lager dan de percentages van de andere bovenmodale groepen (zie tabel 3.1).

Het wonen in de stad heeft weinig invloed op de eigendomssituatie. In ieder geval niet bij de bovenmodale groepen. Inkomen bepaalt in grote mate de eigendomssituatie van de bovengenoemde groepen. Bovenmodale groepen wonen ten opzichte van de niet bovenmodale groepen vaker in een koopwoning.

3.3.2 Woningtype

Het grootste deel van de bevolking in de stad woont in een huurwoning (54,8%). 68,1% van de huurders in de stad wonen in een meergezinswoning c.q. appartement. De overige 32,9% van de huurders woont in een eengezinswoning. Bij de bovenmodale gezinnen in de stad ziet de verdeling er compleet anders uit dan bij de gemiddelde bevolking in de stad. 74% van de bovenmodale gezinnen in de stad woont in een koopeengezinswoning. Slechts 7,9% van deze groep woont in een huurappartement.

Tabel 3.2: Woningtype per bevolkingsgroep

Woningtype	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
EM	9,7%	13,9%	0,7%	0,6%	4,9%	5,8%	20,8%
EE	29,2%	58,2%	75,6%	88,9%	49,2%	74,0%	44,6%
HM	37,3%	16,1%	2,7%	0,8%	23,3%	7,9%	26,8%
HE	17,5%	10,5%	20,3%	9,1%	21,8%	11,8%	6,6%
Wooneenheid	6,3%	1,2%	0,7%	0,6%	0,8%	0,5%	1,2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

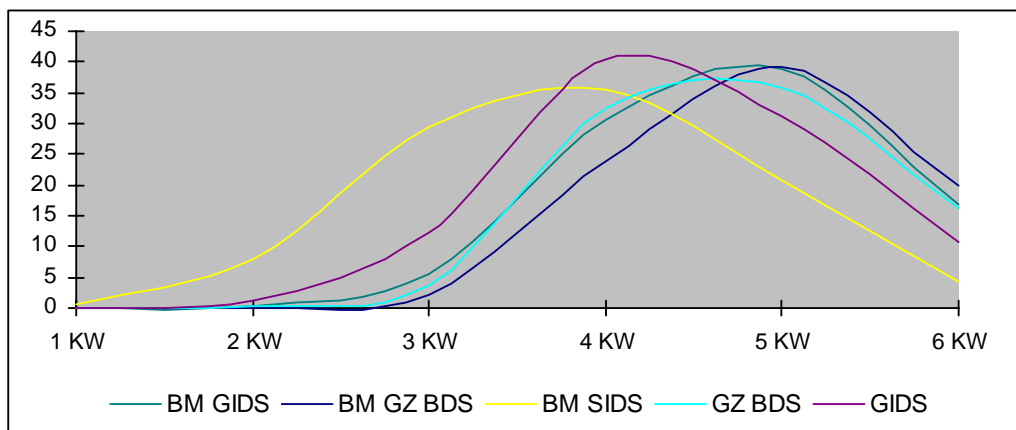
De percentages van de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar bewijzen dat de aanname dat stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar vaker in een appartement wonen klopt. 20,8% van de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar woont in een koopappartement terwijl slechts 2,5% van de bovenmodale gezinnen in een koopappartement woont.

3.3.3 Woninggrootte

Om iets te kunnen zeggen over de woninggrootte is in dit onderzoek gebruik gemaakt van de variabele "aantal kamers". Het is niet de meest ideale variabele om voor woninggrootte te gebruiken. Het variabel vierkantenmeters woonoppervlakte in het Woningbehoeftenonderzoek 2002 bleek (echter) onvoldoende compleet.

Bijna 70% van de bovenmodale gezinnen in de stad woont in een vier- of vijfkamerwoning. Ook bij de niet bovenmodale gezinnen in de stad is te zien dat ongeveer 70% van deze gezinnen in een vier- of vijfkamerwoning woont. Uit bovenstaande zou geconcludeerd kunnen worden dat het inkomen niet de bepalende factor is voor de woninggrootte van gezinnen maar dat het al dan niet hebben van kinderen of het wonen in de binnenstad bepalend is. Om bovenstaande aanname te ontkrachten of te bevestigen worden de groepen bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar, gezinnen die niet in de stad woonachtig zijn en de gezinnen die wel in de stad woonachtig zijn maar geen bovenmodaal inkomen hebben ook meegenomen in de analyse.

Grafiek 3.6: Woninggrootte



Bron: WBO2002, 2002

In grafiek 3.6 is te zien dat de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar het meest van alle groepen vertegenwoordigd zijn in het kleinere woningtype (1KW, 2KW en 3KW). In de grotere woningen is juist het omgekeerde te zien en zijn de stellen zonder kinderen het minst aanwezig. Gezinnen zijn minder vertegenwoordigd in de kleinere woningen en beter (dan stellen zonder kinderen) in de grotere woningen. Gezinnen in de stad wonen het meest in vierkamerwoningen. Ook bij gezinnen buiten de stad is dit het geval echter is het verschil met de vijfkamerwoningen zeer gering. Een reden waarom gezinnen in de stad minder vaak in vijfkamerwoningen wonen is dat de woningvoorraad in de stad er anders uitziet dan buiten de stad.

Uit deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat het hebben van kinderen in combinatie met het inkomen bepalend is voor de woninggrootte. Bovenmodale stellen zonder kinderen wonen kleiner dan de bovenmodale gezinnen in de stad.

3.3.4 Prijssegment

Om een beeld te krijgen van de prijssegmentatie op de binnenstedelijke woningmarkt wordt er gekeken naar de prijssegmentatie bij de "bevolking in de stad". De verdeling binnen deze groep geeft een goede indicatie van de werkelijke situatie (de woningvoorraad). De meeste woningen in de binnenstad vallen in de prijsklasse € 150.000,- tot € 200.000,- (29,5%). Achtereenvolgens volgen de klassen > € 250.000,- (26,2%), < € 150.000,- (24,4%) en € 200.000,- tot € 250.000,- (19,9%).

Van de bovenmodale gezinnen in de stad woont het grootste gedeelte (35,9%) in een woning boven de € 250.000,-. In tabel 3.3 is te zien dat wanneer de vergelijking met een bovenmodale groep wordt gemaakt bij elke bovenmodale groep de meeste mensen in de duurste woningklasse wonen. Als we niet naar de bovenmodale groepen kijken is te zien dat de prijsklasse € 150.000,- tot € 200.000,- de grootste groepen vertegenwoordigt behalve bij de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar.

Tabel 3.3: Prijssegment huidige woning

Verkoopwaarde	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
< € 150.000,-	24,4%	15,3%	13,2%	8,5%	17,9%	11,4%	27,3%
€ 150.000,- tot € 200.000,-	29,5%	27,9%	23,9%	21,2%	30,7%	27,8%	35,5%
€ 200.000,- tot € 250.000,-	19,9%	22,8%	22,1%	23,4%	22,8%	24,9%	21,6%
> € 250.000,-	26,2%	34,1%	40,8%	46,9%	28,9%	35,9%	15,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

Over het algemeen geldt dat bovenmodale huishoudens in duurdere huizen wonen dan niet bovenmodale huishoudens. De percentages in de andere drie klassen zijn behoorlijk gelijkmatig verdeeld. Een aannemelijke reden dat bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in deze klasse het best vertegenwoordigd zijn is dat zij als starter in deze prijsklasse zijn begonnen en tot op heden nog niet zijn verhuisd.

3.3.5 Locatietype

Het grootste deel van de huishoudens in de stad (83,7%) woont op een woonlocatie met de aanduiding buiten-centrum. 16,3% woont op een centrum-stedelijke locatie. In tabel 3.4 is een overzicht weergegeven van de woonlocatie van een aantal verschillende groepen.

Tabel 3.4: Woonmilieu per bevolkingsgroep

Woonmilieu	NLD	GZ	BM GZ	BM SIDS
Centrum-stedelijk	8,3%	5,1%	4,5%	8,3%
Buiten-centrum	39,1%	35,8%	32,5%	40,6%
Groen-stedelijk	12,7%	12,5%	13,5%	14,0%
Centrum-dorps	30,6%	35,3%	38,3%	28,4%
Landelijk wonen	9,3%	11,3%	11,2%	8,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

In tabel 3.4 is te zien dat 5,1% van de gezinnen op een centrum-stedelijke locatie woont en 35,8% van de gezinnen op een buiten-centrum locatie. Bij de bovenmodale gezinnen woont slechts 4,5% op een centrum-stedelijke locatie en 32,5% op een buiten-centrum locatie. Bovenmodale gezinnen geven in tegenstelling tot de gezinnen vaker aan op een centrum-dorpse locatie te wonen. Uit tabel 3.4 zou geconstateerd kunnen worden dat bovenmodale huishoudens en gezinnen niet zo graag op een centrum-stedelijke locatie willen wonen maar dat zij de voorkeur geven aan een buiten-centrum of centrum-dorpse locatie. Deze conclusie gaat niet op voor de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar. Het grootste deel van deze groep woont op een buiten-centrum locatie net als de gezinnen. Ook wonen er veel meer stellen zonder kinderen op een centrum-stedelijke locatie dan gezinnen. Een mogelijke verklaring voor deze percentages is dat stellen hebben gestudeerd in de stad en daar zijn blijven wonen.

3.4 Verhuiscapaciteit & verhuisredenen(en)

In de voorgaande paragraaf is een beeld geschetst van de huidige woonsituatie van verschillende bevolkingsgroepen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstplannen. Zijn bovenmodale gezinnen verhuiscapaciteit? Wat zijn de redenen dat bovenmodale gezinnen in de stad willen vertrekken? En verschillen de bovenmodale gezinnen in de stad met andere bevolkingsgroepen of is bij de andere groepen hetzelfde gedrag te constateren?

3.4.1 Verhuiscapaciteit

Bovenmodale gezinnen in de stad zijn minder verhuiscapaciteit dan gezinnen in de stad. Bovenmodale groepen zijn over het algemeen minder verhuiscapaciteit dan de niet bovenmodale groep (zie tabel 3.5). Een reden hiervoor zou kunnen zijn dat door het bovenmodale inkomen de huishoudens een woning bezitten die in veel opzichten voldoet aan de wensen. Niet bovenmodale huishoudens hebben minder financiële middelen om een woning te krijgen die voldoet aan hun wensbeeld. Hierdoor zouden zij meer verhuiscapaciteit kunnen zijn.

Tabel 3.5: Verhuiscapaciteit per bevolkingsgroep

Verhuiscapaciteit	NLD	BM BV	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Ja	23,1%	18%	15,8%	14,9%	26,2%	20,7%	65,3%
Nee	76,9%	82%	84,2%	85,1%	83,8%	79,3%	34,7%

Bron: WBO2002, 2002

Wat ook in tabel 3.5 te zien is, is dat gezinnen in de stad meer verhuisgeneigd zijn dan gezinnen die niet in de stad wonen. Ook bij de bovenmodale groepen van deze beide genoemde groepen is een verschil van ongeveer 5 á 6 procent te zien. Dit heeft er hoogst waarschijnlijk mee te maken dat gezinnen de stad niet als de ideale woonsituatie beoordelen en daarom meer verhuisgeneigd zijn dan de gezinnen die niet in de stad wonen. De bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn voor 65,3% verhuisgeneigd. Een hoog percentage vergeleken met de andere groepen. Een reden voor deze hoge verhuisgeneigdheid kan zijn dat er in deze periode, wanneer er nog geen kinderen zijn, veel veranderingen plaatsvinden in de werksfeer of op sociaal vlak.

3.4.2 Verhuisredenen(en)

Voor alle onderscheiden bevolkingsgroepen in tabel 3.6 geldt dat de huidige woning en de huidige woonomgeving de belangrijkste redenen zijn voor een verhuizing. Als we kijken naar de groep bovenmodale gezinnen in de stad zien we dat 46,7% aangeeft dat de huidige woning de belangrijkste reden is voor een verhuizing. Voor 36% van deze groep is de huidige woonomgeving de belangrijkste reden.

Tabel 3.6: *Verhuisredenen(en) per bevolkingsgroep*

Reden/Doelgroepen	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Huidige woning	44,3%	50,4%	41,7%	44,6%	49,2%	46,7%	60,4%
Huidige woonomgeving	28,5%	28,8%	24,9%	21,7%	32,9%	36,0%	20,1%
Gezondheid, zorg	9,6%	3,5%	7,6%	2,2%	9,6%	0,7%	-
Werk	8,6%	9,1%	13,7%	14,7%	4,2%	10,6%	7,2%
Geen van deze	9,1%	8,2%	12,0%	16,9%	4,1%	6,7%	11,5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

Om nog specifieker te kunnen kijken waarom de woning en de woonomgeving de belangrijkste verhuisredenen zijn is er in tabel 3.7 en 3.8 een overzicht gegeven van de opbouw van de verhuisredenen huidige woning en huidige woonomgeving.

Tabel 3.7: *Belangrijkste verhuisredenen (huidige woning)*

Reden: Woning	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Woning te klein	57,7%	60,6%	56,9%	57,9%	63,3%	64,9%	62,6%
Woning te groot	5,8%	5,6%	7,1%	6,1%	3,6%	4,5%	0,3%
Wil gaan huren	1,5%	0,6%	0,1%	-	1,0%	0,6%	0,8%
Wil gaan kopen	5,5%	9,3%	5,6%	5,6%	3,2%	4,7%	19,1%
Andere reden	29,5%	23,9%	30,2%	30,4%	28,8%	25,3%	17,3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

In alle groepen is te zien dat het aspect “woning te klein” verreweg de hoogste percentages scoort. Als we bij de andere aspecten gaan kijken is bij het aspect “wil woning gaan kopen” te zien dat de bovenmodale groepen over het algemeen vaker deze reden aangeven dan niet bovenmodale groepen. De groep bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar laat bij “wil gaan kopen” een percentage zien dat vele malen hoger is dan de andere groepen. Dit zou kunnen komen doordat stellen zonder kinderen op dit moment vaker in een huurwoning wonen dan bovenmodale gezinnen. In paragraaf 3.4.1 (eigendomsverhoudingen) is te zien dat van de bovenmodale gezinnen slechts 13% in een huurwoning woont, terwijl bij de stellen zonder kinderen dit percentage ruim 20% hoger ligt. In de categorie “wil gaan huren” zijn de percentages zeer laag. Ondanks deze lage percentages toont tabel 3.7 aan dat bovenmodale groepen nog minder aangeven te willen gaan huren dan de niet bovenmodale groepen.

Tabel 3.8: *Belangrijkste verhuisredenen (huidige woonomgeving)*

Reden: Woonomgeving	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Soort bebouwing	6,0%	6,6%	7,6%	8,2%	4,0%	6,2%	11,0%
Slecht onderhoud buurt	6,1%	4,7%	4,5%	2,0%	7,3%	4,3%	7,0%
Onveiligheid buurt	22,8%	19,5%	7,6%	3,7%	23,2%	19,8%	18,0%
De bewoners	19,2%	15,1%	27,7%	22,3%	19,1%	13,0%	17,0%
Veranderende buurtsamenstelling	13,5%	15,0%	9,7%	5,9%	15,8%	16,9%	3,0%
Stank overlast	0,7%	0,4%	0,5%	-	0,6%	0,8%	-
Lawaai overlast	7,1%	7,6%	10,1%	17,3%	7,0%	6,5%	5,0%
Vuil overlast	1,0%	1,5%	1,7%	2,5%	0,5%	0,2%	1,0%
Bekladding en vernieling	0,6%	1,0%	0,3%	-	0,5%	1,0%	1,0%
Onvoldoende voorzieningen	1,8%	1,7%	6,1%	6,1%	2,2%	2,4%	2,0%
Verkeersonveilig	2,0%	2,0%	5,2%	9,0%	3,7%	3,0%	2,0%
Andere reden	19,2%	25,1%	18,8%	23,0%	16,1%	25,8%	33,0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

Bij de woonomgeving is er niet een dergelijk uitgesproken aspect, als bij de woning, dat het hoogste percentage scoort. Er zijn in tabel 3.8 een drietal aspecten te noemen die als belangrijkste aangemerkt kunnen worden. Het gaat hierbij om “onveiligheid in de buurt”, “de bewoners” en “de veranderende bevolkingsamenstelling”. Naast deze drie belangrijkste aspecten is er nog een aantal aspecten die redelijke percentages scoren namelijk; “Lawaai overlast”, “slecht onderhoud van de buurt” en “soort bebouwing in de buurt”.

Van de bovenmodale gezinnen in de stad geeft 19,8% aan dat de onveiligheid in de buurt het belangrijkste aspect is van de verhuisredenen uit de huidige woonomgeving. Wanneer we kijken naar bovenmodale gezinnen die niet in de stad wonen is duidelijk een lager percentage te zien. Tevens is het aspect "onveiligheid in de buurt" bij de bovenmodale gezinnen niet meer het belangrijkste aspect. Het aspect "de bewoners" is in deze categorie met 16,7% het belangrijkste. De bovenmodale huishoudens in de stad laten echter zien dat het aspect "onveiligheid in de buurt" waarschijnlijk wel iets te maken heeft met het feit dat men in de stad woont. 22,8% van de bovenmodale huishoudens in de stad geeft aan dat dit aspect de belangrijkste aanleiding is om de huidige woonomgeving als verhuisredenen op te geven.

De bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar laten qua percentages een iets ander beeld zien dan bijvoorbeeld de bovenmodale gezinnen. Bij de bovenmodale stellen zijn de bewoners het belangrijkste aspect gevolgd door de onveiligheid in de buurt. Op een derde plaats komt niet zoals bij de bovenmodale gezinnen de veranderende buurtsamenstelling maar het soort bebouwing.

3.5 Gewenste woonsituatie

Tot zover is in beeld gebracht hoe en waar de bovenmodale gezinnen in de stad wonen en of deze groep verhuisgeneigd is. In deze paragraaf wordt er gekeken naar de gewenste woonsituatie van de bovenmodale gezinnen in de stad. In welk woningtype wil men wonen? Hoe groot moet de woning zijn? Maar ook waar moet de woning liggen?

3.5.1 Woningtype

Van de bovenmodale gezinnen in de stad wenst bijna driekwart (74,2%) een koopeengezinswoning. Wanneer deze percentages vergeleken worden met die van de gezinnen in de stad is te zien dat deze dezelfde opbouw hebben. Alleen het percentages bij de koopeengezinswoningen is een stuk lager en het percentage bij de huureengezinswoningen is een stuk hoger dan bij de bovenmodale gezinnen in de stad.

Tabel 3.9: Gewenst woningtype per bevolkingsgroep

Woningtype	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
WEM	8,5%	11,8%	2,3%	2,8%	3,9%	5,1%	8,7%
WEE	31,4%	64,4%	67,6%	85,9%	43,5%	74,2%	79,9%
WHM	30,1%	9,0%	5,7%	1,3%	15,0%	3,9%	2,6%
WHE	22,7%	10,9%	21,2%	7,7%	34,4%	12,9%	5,5%
Wooneenheid	7,2%	4,0%	3,2%	2,2%	3,2%	3,9%	3,3%
Totaal	1005	100%	100%	100%	100%	100%	100%

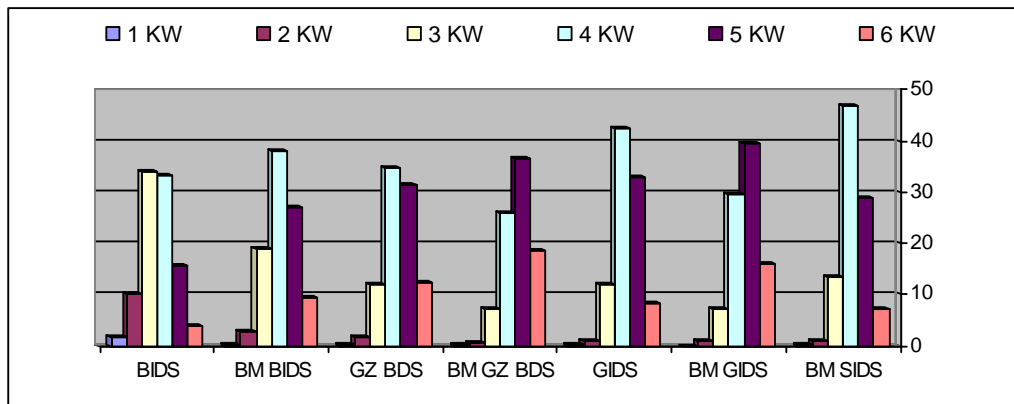
Bron: WBO2002, 2002

Kijkende naar de andere, in tabel 3.9, weergegeven groepen is telkens hetzelfde patroon te herkennen tussen de niet bovenmodale groepen en de bovenmodale groepen. Ook bij de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn geen afwijkende percentages te zien. De factor "wonen in de stad" lijkt weinig invloed te hebben op het gewenste woningtype.

3.5.2 Woninggrootte

De woonvoorkeur van gezinnen gaat voornamelijk uit naar vier- (39,1%) en vijfkamerwoningen (32,2%). Voor gezinnen die in de binnenstad wonen, geldt deze regel ook. Landelijk gezien wordt de voorkeur gegeven aan een drie- of een vierkamerwoning. Als er gekeken wordt naar de groepen die een bovenmodaal inkomen hebben is een verschuiving te zien met betrekking tot het gewenste aantal kamers. Zowel in de groep bovenmodale gezinnen als in de groep bovenmodale gezinnen in de binnenstad geeft het grootste deel aan in een vijfkamerwoning te willen wonen. Als we kijken naar welke groepen aan hebben gegeven de voorkeur te geven aan een zeskamerwoning is duidelijk in grafiek 3.7 te zien dat de bovenmodale groepen hier het meest vertegenwoordigd zijn.

Grafiek 3.7: Gewenst aantal kamers



Bron: WBO2002, 2002

Ruim tweederde (67%) van de huishoudens in de stad (één- en meerpersoonshuishoudens) geeft de voorkeur aan een drie- of vierkamerwoning. Als we kijken naar grafiek 3.7 is er een verschuiving te constateren in voorkeur van een drie of een vierkamerwoning (BIDS) naar een vier of vijfkamerwoning. Meerpersoonshuishoudens (lees hier gezinnen en stellen zonder kinderen) geven duidelijk meer de voorkeur aan een grotere woning dan de totale bevolking in de stad. Het al dan niet hebben van kinderen speelt hierbij waarschijnlijk een belangrijke rol. Ook bovenmodaliteit is een factor die van invloed is op het gewenste aantal kamers. Zodra een gezin een bovenmodaal inkomen geniet gaat de voorkeur niet meer uit naar een vierkamerwoning maar naar een vijfkamerwoning. Dit fenomeen is ook te zien bij de gezinnen die in de stad woonachtig zijn wat er op duidt dat de gewenste woninggrootte niet afhankelijk is van of men in de stad woont of niet.

Bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar laten in grafiek 3.7 een andere verdeling zien dan de andere bovenmodale groepen. 46,9% van de bovenmodale stellen zonder kinderen geeft aan in een vierkamerwoning te willen wonen terwijl in alle andere bovenmodale groepen men een vijfkamerwoning wenst.

3.5.3 Eigendomsvorm

46,5% van de Nederlandse bevolking zou het liefst in een huurwoning willen wonen. Als we kijken naar de bevolking in de stad (BIDS) is ook te zien dat zij liever gaan huren dan gaan kopen. De vraag die hieruit naar voren komt is of het aan het wonen in de stad ligt, aan het inkomen of aan het hebben van kinderen. Om op deze vraag antwoord te kunnen geven worden er in de analyse een aantal andere groepen meegenomen.

In tabel 3.10 is te zien dat wanneer de factor bovenmodaliteit zijn intreden doet, het percentage mensen dat aangeeft in een koopwoning te willen wonen in alle groepen stijgt ten opzichte van de niet bovenmodale groepen. Wanneer gekeken wordt naar de factor wonen in de stad is te zien dat gezinnen in de stad evenals de bevolking in de stad aangeeft het liefst naar een huurwoning te willen verhuizen.

Tabel 3.10: Gewenste eigendomssituatie

Eigendom	NLD	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Huurwoning	46,5%	52,2%	15,9%	24,9%	5,3%	45,5%	12,8%	8,9%
Koopwoning	44,2%	37,3%	73,9%	68,0%	87,7%	44,7%	77,8%	91,1%
Maakt niet uit	9,2%	10,4%	10,3%	7,1%	7,0%	9,8%	9,4%	-
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

Uit tabel 3.10 en bovenstaande tekst kan geconcludeerd worden dat bovenmodaliteit en het wonen in de stad de belangrijkste twee factoren zijn die van invloed kunnen zijn op de gewenste eigendomssituatie.

3.5.4 Prijssegment

De bevolking in de stad (30,9%) geeft aan het liefst een koopwoning te willen waarvan de prijs onder de € 150.000,- ligt. De bovenmodale bevolking in de stad wenst daarentegen juist het liefst een woning in het duurste segment (> € 250.000,-). In tabel 3.11 is een overzicht gegeven van verschillende groepen (bovenmodaal en niet bovenmodaal). Wat opvalt, is dat in alle groepen, behalve bij de bevolking in de stad en de bovenmodale stellen zonder kinderen, het grootste deel van de groep een woning wenst in het duurste segment. Bovenmodaliteit lijkt bij de gewenste koopprijs geen rol te spelen. Het wonen in de stad lijkt ook weinig invloed te hebben op de gewenste koopprijs, echter is er bij de gezinnen in de stad ten opzichte van de gezinnen een kleine toename te constateren in de twee laagste prijssegmenten (< € 150.000, - en € 150.000,- tot € 200.000,-). Het wel of niet hebben van kinderen komt ook niet als bepalende factor uit tabel 3.11 naar voren. Al hoewel je bij de stellen zonder kinderen de voorkeur voor een dure woning ziet verschuiven naar het middeldure segment (€ 150.000 tot € 200.000). Een factor die in deze analyse waarschijnlijk een belangrijkere rol speelt dan alle bovengenoemde is de factor leeftijd. Door de relatieve jonge leeftijd van de stellen zonder kinderen is het aannemelijk dat hierdoor de gewenste koopprijs lager ligt dan bij de bovenmodale gezinnen.

Tabel 3.11: Gewenst prijssegment (koop)

Gewenste koopprijs	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
< € 150.000,-	30,9%	13,0%	16,2%	7,0%	24,3%	10,8%	10,3%
€ 150.001,- - € 200.000,-	27,2%	23,9%	19,2%	15,5%	23,9%	18,8%	32,6%
€ 200.001,- - € 250.000,-	17,9%	22,3%	18,7%	19,2%	18,2%	21,4%	29,0%
> € 250.000,-	24%	40,8%	45,9%	58,3%	33,6%	49,0%	28,1%

Bron: WBO2002, 2002

In de huursector geven bovenmodale gezinnen in de stad (BM GIDS) net zoals de bovenmodale gezinnen en de bovenmodale bevolking in de stad aan de voorkeur te geven aan een huurwoning in de prijsklasse tussen de € 400,- en de € 500,- per maand. De niet bovenmodale groepen geven allemaal aan het liefst in een huurwoning te willen wonen die in de prijsklasse tussen de € 301,- en de € 400,- per maand valt. Inkomen bepaalt in dit geval dus voor een deel de wens van de bevolking.

Als we gaan kijken of het wonen in de stad van invloed is op de gewenste huurprijzen moeten we tot de conclusie komen dat dit niet direct het geval is. De percentages in tabel 3.12 komen voor zowel de gezinnen en de bovenmodale gezinnen als de gezinnen in de stad en de bovenmodale gezinnen in de stad nagenoeg overeen. Het niet hebben van kinderen heeft zoals in tabel 3.12 te zien is wel gevolgen voor de gewenste huurprijs. Bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijds categorie 25 tot 35 jaar wensen niet zoals alle andere bovenmodale groepen een woning tussen de € 400,- en de € 500,- maar een woning met een huurprijs boven de > € 500,-. Een reden voor dit verschil zou kunnen zijn dat stellen zonder kinderen het geld wat gezinnen aan hun kinderen besteden aan hun woning willen besteden.

Tabel 3.12: Gewenst prijssegment (huur)

Gewenste huurprijs	NLD	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
< € 300,-	27,8%	29,0%	3,7%	21,2%	7,8%	24,5%	5,1%	3,5%
€ 301,- - € 400,-	33,8%	32,6%	21,5%	39,8%	22,8%	36,8%	24,2%	11,5%
€ 401,- - € 500,-	24,4%	24,3%	37,8%	28,3%	37,4%	26,1%	40,6%	32,7%
> € 500,-	14,0%	14,1%	37,0%	10,6%	32,0%	12,6%	30,0%	52,2%

Bron: WBO2002, 2002

3.5.5 Locatietype

Het grootste percentage van de bovenmodale gezinnen (29,5%) wenst een woning op een woonlocatie met de typologie centrum-dorps. In tegenstelling tot deze groep geven alle andere groepen in tabel 3.13 (ook de niet bovenmodale) aan op een locatie te willen wonen met de aanduiding buiten-centrum. In tabel 3.13 is ook te zien dat gezinnen die op dit moment in de stad wonen vaker aangeven op een centrum-stedelijke locatie te willen wonen dan gezinnen die op dit moment niet in de stad wonen. Als de vergelijking wordt gemaakt tussen de bovenmodale stellen zonder kinderen en de bovenmodale gezinnen is te zien dat de bovenmodale stellen zonder kinderen op een aantal punten afwijken van de groep bovenmodale gezinnen.

Tabel 3.13: Gewenst woonmilieu per bevolkingsgroep

Gewenst woonmilieu	BIDS	BM BIDS	GZ BDS	BM GZ BDS	GIDS	BM GIDS	BM SIDS
Centrum-stedelijk	22,0%	17,6%	5,1%	3,9%	13,1%	12,9%	16,0%
Buiten-centrum	42,6%	40,1%	12,7%	10,1%	45,8%	39,2%	41,9%
Groen-stedelijk	25,1%	28,2%	18,3%	19,5%	30,0%	32,4%	26,7%
Centrum-dorps	6,4%	8,2%	46,6%	48,4%	6,5%	8,8%	8,6%
Landelijk wonen	4,0%	5,9%	17,2%	18,1%	4,5%	6,7%	6,8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBO2002, 2002

Over het algemeen kan er over de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar gezegd worden dat zij liever op een centrum locatie (centrum-stedelijk en buiten-centrum) wonen dan bovenmodale gezinnen. Een aannemelijke reden voor dit verschil is dat de leeftijd een rol gaat spelen. Jonge mensen wonen graag in de stad, oudere gezinnen liever op een rustige dorps locatie.

3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is gekeken naar de huidige woning, de verhuisgeneigdheid en de gewenste woning van bovenmodale gezinnen en bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in de binnenstad. Er is gebleken dat op bovenstaande drie aspecten een drietal factoren van invloed zijn. Ten eerste blijkt het inkomen invloed te hebben op kenmerken van de huidige woning en de gewenste woning. Ten tweede blijkt het al dan niet hebben van kinderen van invloed te zijn en ten derde zorgt het al dan niet wonen in de binnenstad voor andere woonwensen.

De eigendomssituatie wordt voornamelijk beïnvloed door het inkomen. Bovenmodale gezinnen wonen vaker in een koopwoning dan niet bovenmodale gezinnen. Ook de prijs van de huidige woning wordt beïnvloed door het inkomen. Bovenmodale huishoudens hebben gemiddeld een duurdere woning dan de niet bovenmodale huishoudens. Naast de kenmerken die voornamelijk beïnvloed worden door het inkomen zijn er ook woningkenmerken die door het al dan niet hebben van kinderen beïnvloed wordt of door de combinatie inkomen en het hebben van kinderen beïnvloed worden. Het woningtype is hiervan een voorbeeld. Bovenmodale stellen zonder kinderen wonen vaker dan bovenmodale gezinnen in een appartement. Dit heeft te maken met dat bovenmodale stellen zonder kinderen minder bovenmodaal zijn dan bovenmodale gezinnen, maar het nog niet hebben van kinderen speelt hierbij ook een rol. Hiermee samenhangend is de woninggrootte te noemen. Ook dit kenmerk wordt door het inkomen en het hebben van kinderen beïnvloed. Bovenmodale huishoudens wonen groter dan niet bovenmodale huishoudens. Daarnaast wonen bovenmodale gezinnen groter dan boven modale stellen zonder kinderen. De woonlocatie is minder afhankelijk van het inkomen of het hebben van kinderen. Ondanks dat het merendeel van de bovenmodale gezinnen als de bovenmodale stellen zonder kinderen op een buiten-centrum locatie woont, wonen er meer stellen zonder kinderen op een centrum-stedelijke locatie dan bovenmodale gezinnen. Een mogelijke verklaring voor deze percentages is dat stellen hebben gestudeerd in de stad en daar zijn blijven wonen.

Bij de verhuisgeneigdheid zijn er grote verschillen te constateren. Bovenmodale stellen zonder kinderen zijn veel meer verhuisgeneigd dan bovenmodale gezinnen. Belangrijkste reden voor een eventuele verhuizing is voor de stellen zonder kinderen duidelijk de huidige woning. Bij de bovenmodale gezinnen is ook de huidige woning de belangrijkste verhuisreden echter heeft de huidige woonomgeving ook een hoog percentage. Als de huidige woning als belangrijkste verhuisreden wordt opgegeven is dat meestal omdat de woning te klein is. Bij de stellen zonder kinderen is naast de te kleine woning ook het willen gaan kopen van een woning een belangrijke verhuisreden. Als de woonomgeving als belangrijkste verhuisreden wordt opgegeven dan heeft dat bij de bovenmodale gezinnen vooral te maken met de onveiligheid in de buurt, de bewoners en de veranderende buurtsamenstelling. Ook de bovenmodale stellen zonder kinderen vinden de onveiligheid in de buurt en de bewoners belangrijke redenen. Echter is de veranderende buurt samenstelling voor de stellen geen reden om te verhuizen. De woonomgeving is voor gezinnen dus een belangrijkere verhuisreden dan voor de stellen zonder kinderen.

Net zoals bij de huidige woning het geval was zijn inkomen en het al dan niet hebben van kinderen van invloed op de gewenste woningkenmerken. Het gewenste woningtype wordt beïnvloed door het inkomen. Het merendeel van de bovenmodale huishoudens wenst een eengezinswoning. Ook de niet bovenmodale huishoudens wensen een eengezinswoning, echter is het percentage huishoudens dat een meergezinswoning wenst in deze groep veel groter. De factor "wonen in de stad" lijkt weinig invloed te hebben op het gewenste woningtype. Ook de eigendomssituatie wordt beïnvloed door het inkomen. Zodra een huishouden een bovenmodaal inkomen heeft wenst men vaker een koopwoning. In tegenstelling tot de niet bovenmodale gezinnen in de stad die het liefst een huurwoning willen. Op de variabele woninggrootte is naast de factor inkomen ook het hebben van kinderen van invloed. Stellen zonder kinderen wensen namelijk een kleinere woning dan gezinnen. De woninggrootte is niet afhankelijk of men in de stad woont of niet. Als laatste het kenmerk woningprijs. Dit kenmerk is afhankelijk van een combinatie van leeftijd en hiermee samenhangend inkomen. De gewenste koopprijs van stellen zonder kinderen ligt lager dan voor gezinnen. Over het algemeen zijn gezinnen ouder en hebben hierdoor een hogere bovenmodaliteit dan de stellen zonder kinderen. Tot slot de gewenste woonlocatie. Bovenmodale gezinnen in de stad willen liever op een buiten-centrum locatie wonen dan bovenmodale stellen in de stad. Huishoudens in de stad blijken gehecht te zijn aan de stad. De huishoudens die in de stad wonen wensen ook weer een woning in de stad. De huishoudens die op dit moment buiten de stad wonen wensen dan ook een woning buiten de stad. Huishoudens buiten de stad willen dus niet verhuizen naar de stad. Terwijl huishoudens in de stad graag in de stad willen blijven wonen.

Hoofdstuk 4 Opzet en uitvoering; Bewonersonderzoek

In het voorgaande hoofdstuk is er een analyse gemaakt van de huidige en gewenste woonsituatie van gezinnen op basis van het Woningbehoeftenonderzoek 2002. Uit deze analyse blijkt dat gezinnen in de binnenstad vaak in een eengezinswoning wonen, een tuin hebben en er naar tevredenheid wonen. Om te kunnen onderzoeken welke variabelen invloed hebben op de waardering van de huidige woonsituatie wordt er een bewonersonderzoek gehouden in de vorm van een enquête. Het volgende hoofdstuk zal in het teken staan van de opzet en de uitvoering van bewonersenquête. Achtereenvolgens wordt ingegaan op; het onderzoeksontwerp, de steekproefkeuze, de onderzoeksmethodiek, de enquête, de respons, de steekproefbeschrijving en tot slot de representativiteit.

4.1 Onderzoeksontwerp

Het onderzoeksontwerp van dit onderzoek bestaat uit een survey-onderzoek. Een survey is een onderzoek waarbij van een groot aantal onderzoekseenheden gegevens worden verzameld. Meestal hebben deze gegevens betrekking op meningen, attitudes, motieven en achtergrondkenmerken. Om dat in dit onderzoek, door middel van een telefonische enquête, gegevens worden verzameld, wordt gesproken van een survey-onderzoek. Meestal wordt bij een survey een steekproef uit een nader omschreven populatie getrokken op één bepaald moment, het zogenaamde "één moment survey" [Baarda en de Goede, 1999]. Als we bovenstaande betrekken in dit onderzoek komt daar het volgende uit naar voren. Er is in dit onderzoek een steekproef getrokken uit een omschreven grotere populatie, namelijk gezinnen in de binnenstad met een bovenmodaal inkomen in de steden Utrecht, Haarlem en Den Bosch. Tevens worden in deze steekproef de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar woonachtig in de binnenstad meegenomen. Ook zal in dit onderzoek de meting op één moment plaatsvinden namelijk in de maand januari 2006 (één moment survey).

4.2 Steekproefkeuze

Omdat het gezien het tijd- en kostenaspect niet mogelijk is om een landelijke steekproef te nemen is er voor gekozen om een drietal verschillende steden als case in het onderzoek op te nemen. Er is gekozen voor twee middelgrote steden Haarlem en Den Bosch en voor de grote stad Utrecht. Er is voor deze steden gekozen omdat de inwonersaantallen verschillen, de steden geografisch gespreid zijn en omdat uit een inventarisatie binnen Bouwfonds de voorkeur uitging naar een onderzoek in deze drie steden.

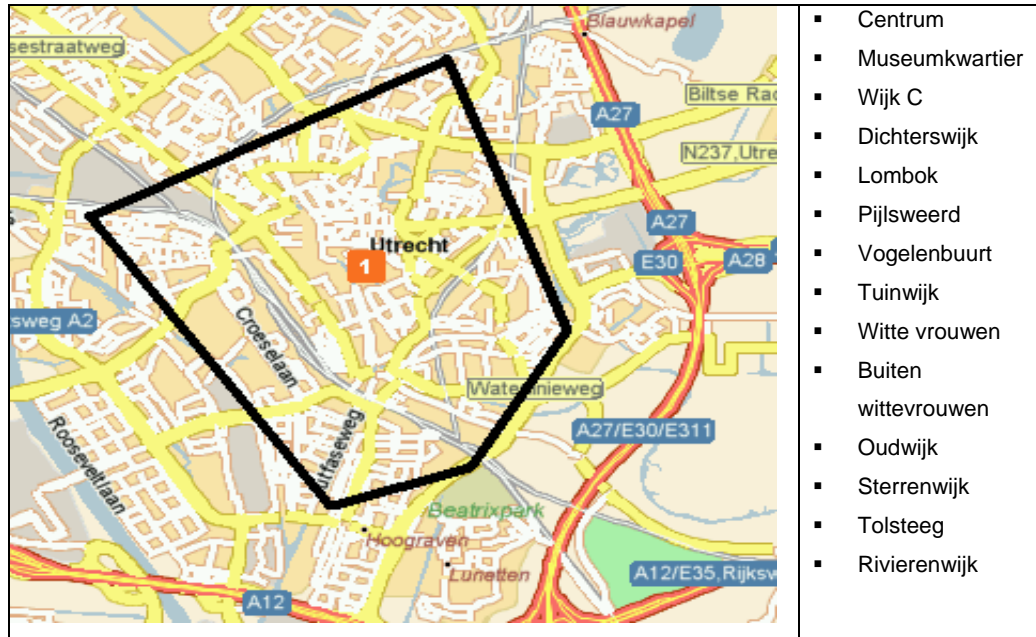
4.2.1 Steekproefomvang

Om uitspraken te kunnen doen over de populatie zijn er ongeveer 200 geslaagde enquêtes per stad nodig. Daarom is er voor gekozen om 600 ingevulde enquêtes als steekproefomvang te hanteren. Er wordt van een betrouwbaarheid van 90% en een onnauwkeurigheid van 5% uitgegaan. Doordat de doelgroep in dit onderzoek zeer specifiek is, moesten respondenten geselecteerd worden aan de hand van selectievragen. Allereerst is er gevraagd naar de samenstelling van het huishouden. Indien men tot de huishoudens met kinderen behoort valt men in de doelgroep. Als men tot huishouden zonder kinderen behoort, volgt de vraag of de ondervraagde tussen de 25 tot 35 jaar is. Als de ondervraagde tussen de 25 en 35 jaar is valt men in de doelgroep. Tot slot wordt aan iedere ondervraagde gevraagd of het inkomen bovenmodaal is.

4.2.2 Onderzoeksgebied

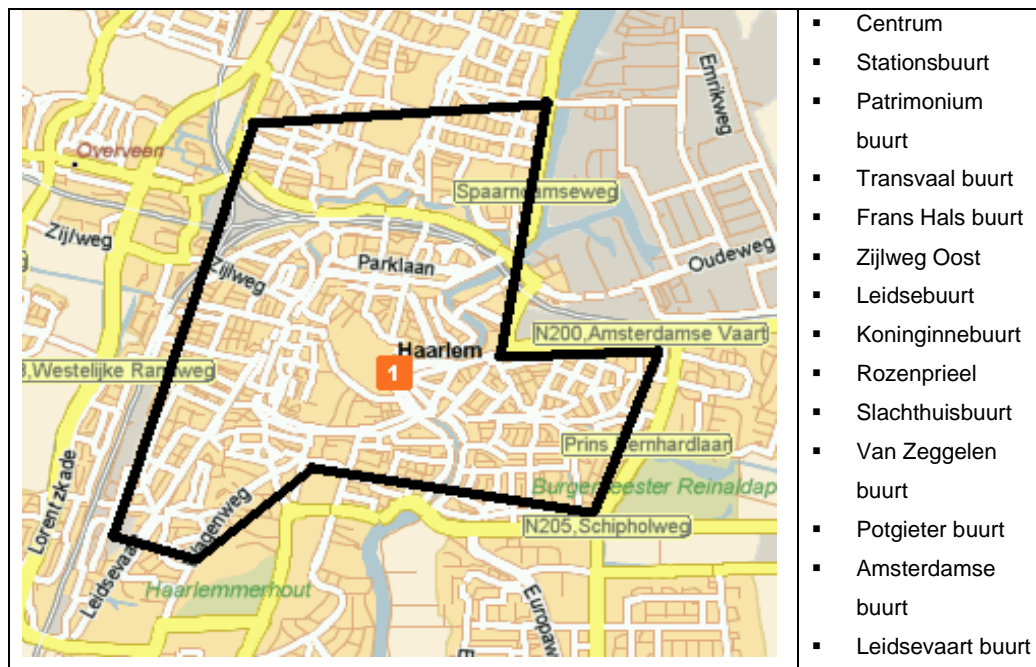
Om de onderzoeksgebieden af te bakenen is de definitie gebruikt zoals in hoofdstuk 1 weergegeven. Onder "binnenstad" wordt verstaan; *de historische kern van de stad alsmede alle direct aan de historische kern grenzende buurten*. In onderstaande afbeeldingen is per stad een overzicht gegeven van het onderzoeksgebied en zijn de namen van de buurten in het onderzoeksgebied weergegeven.

Afbeelding 4.1: Onderzoeksgebied Utrecht



Bron: www.map24.nl

Afbeelding 4.2: Onderzoeksgebied Haarlem



Bron: www.map24.nl

Afbeelding 4.3: Onderzoeksgebied Den Bosch



Bron: www.map24.nl

4.3 Onderzoeksmethodiek

Er is gekozen om USP Marketing Consultancy BV in te schakelen voor het afnemen van de telefonische enquête. Om meerdere redenen is er gekozen voor een telefonische enquête boven een schriftelijke. Ten eerste heeft de telefonische enquête over het algemeen een lagere non respons dan een schriftelijke enquête. Er is aan het onderzoeksbureau opgegeven hoeveel mensen er minimaal per doelgroep nodig zijn. De respons is op deze manier dus verzekerd. Ten tweede is het mogelijk om met een telefonische enquête een moeilijkere vragenlijst af te nemen. De enquêteur kan, als het nodig is, de respondent van uitleg voorzien. Tot slot kan in de telefonische enquête met behulp van Computer Assisted Telephonic Interviewing een bepaalde routing worden gevolgd waardoor de respondenten alleen de vragen krijgen die op hen van toepassing zijn. Hierdoor wordt de enquête korter, haakt de respondent minder snel af en is de verwerking van de gegevens sneller en eenvoudiger.

4.4 De enquête

De enquête is grotendeels gebaseerd op de hypothesen die in hoofdstuk 2 zijn beschreven. De resultaten uit de enquête dienen bij te dragen aan de toetsing van deze hypothesen en uiteindelijk aan het beantwoorden van de onderzoeksvragen. In de enquête komen de volgende thema's aan bod; de samenstelling van het huishouden en de ontwikkeling, de huidige woning en de huidige woonomgeving, de verhuiscapaciteit en verhuisredenen, de tevredenheid van de woonsituatie en aan het einde van de enquête worden er nog vragen gesteld over de ideale woning. Als afsluiting wordt er gevraagd naar persoonlijke gegevens als leeftijd, inkomen en geslacht. De enquête is terug te vinden in bijlage III.

4.5 Respons

De bruto benadering bestaat na aftrek van de mensen met een taalprobleem (31), de mensen die onbereikbaar waren in de veldwerkperiode (21) en de mensen waarvan een foutief nummer bekend was (813) uit 3.872 personen (= netto benadering) (zie tabel 4.1). Van deze 3.872 weigerde 33% (1.313) mee te werken aan het onderzoek. Omdat achteraf niet meer te bepalen was of de “weigeraars” wel of niet in de doelgroep vielen is er voor gekozen om deze groep buiten de berekening van het responspercentage te laten. De netto steekproef bestond hierdoor uit 2.559 personen. Deze 2.559 personen zijn in te delen in een tweetal groepen namelijk; 1944 personen die wel aan het onderzoek wilden meedoen maar niet in de doelgroep vielen en 615 personen die bereid waren mee te werken aan het onderzoek en in de doelgroep vielen. Het responspercentage kwam hierdoor op 24%. In paragraaf 4.7 wordt getoetst of deze steekproef representatief mag worden geacht voor de populatie.

Tabel 4.1: Aantal benaderde personen

	Aantal	Percentage
Bruto benadering	4.737	
Fout nummer	- 813	
Taalprobleem	- 31	
Onbereikbaar in veldwerkperiode	- 21	
Netto benadering	3.872	
Weigering	- 1.313	
Netto steekproef	2.559	100%
Voldoet niet aan criteria	- 1944	76%
Compleet/Respons	615	24%

Bron: Usp Marketing Consultancy BV

4.6 Steekproef beschrijving

Omdat het doel van het onderzoek is om de resultaten te generaliseren moet er gekeken worden of de respondenten uit de drie steden overeenkomen met elkaar. In deze paragraaf zal aan de hand van een aantal kenmerken een vergelijking van de respondenten uit de drie steden gemaakt worden. Omdat het onderzoek zich toespitst op de doelgroep gezinnen zal het zwaartepunt in de vergelijking ook bij deze groep liggen en niet bij de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar.

4.6.1 Populatie

De respondenten zijn op te delen in twee groepen, namelijk gezinnen en stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar. De groep gezinnen is nog verder onder te verdelen naar huishoudentype namelijk; echtpaar/partners met kinderen en de één ouder gezinnen. In het vervolg van het onderzoek zullen deze twee groepen niet als aparte groepen behandeld worden maar als één groep “de gezinnen”. In tabel 4.2 is de opbouw van de steekproef weergegeven.

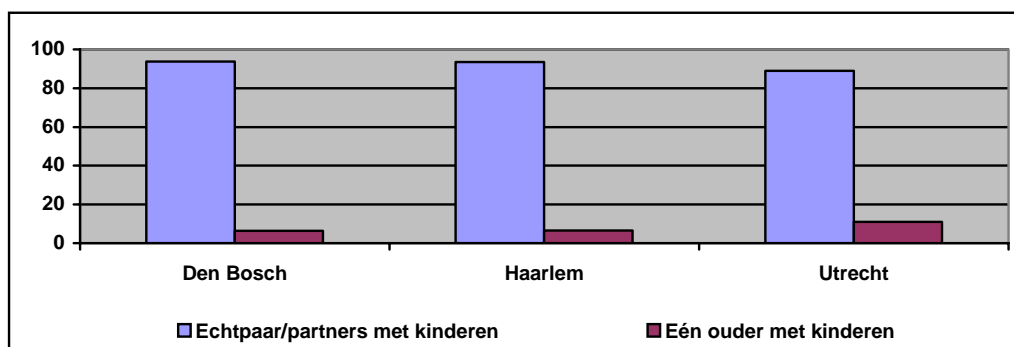
Tabel 4.2: Samenstelling v/h huishouden in de steekproef

Samenstelling v/h huishouden	Percentage in de steekproef	Den Bosch	Haarlem	Utrecht
Stellen zonder kinderen 25/35	24,4%	22,3%	16,3%	34,5%
Echtpaar/partners met kind(eren)	69,8%	72,9%	78,3%	58,3%
Een ouder met kind(eren)	5,9%	4,9%	5,4%	7,3%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

De percentages van Den Bosch en Haarlem komen in grote lijnen overeen. Het percentage stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar ligt in de stad Utrecht duidelijk hoger dan de percentages van de andere twee steden (zie tabel 4.2). Dit is ook zeer aannemelijk omdat Utrecht één van de grootste (ex)studenten populaties van Nederland heeft. Wanneer alleen de gezinnen uit de drie steden specifiek worden bekeken is te zien dat de verschillen in deze groepen gering zijn (zie grafiek 4.1).

Grafiek 4.1: Gezins huishouden per stad



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

4.6.2 Woningtype

74,1% van de respondenten woont in een eengezinswoning (EGW) en 25,9% woont in een meergezinswoning (MGW). In tabel 4.3 is te zien is dat bijna de helft van alle respondenten in een tussenwoning woont. Ook in de steden is de verdeling over de woningtype van de totale groep respondenten nagenoeg gelijk.

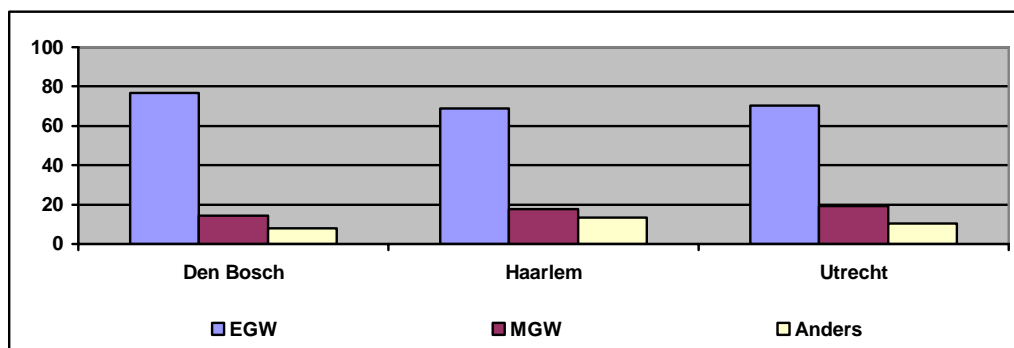
Tabel 4.3: Huidig woningtype uitgesplitst naar stad

Woningtype	Totaal	Den Bosch	Haarlem	Utrecht
Totaal EGW	74,1%	76,9%	72,3%	72,5%
Vrijstaande woning	3,9%	6,3%	3,0%	2,4%
2 onder 1 kapwoning	4,1%	8,7%	1,0%	2,4%
Hoekwoning	9,8%	11,7%	10,8%	6,8%
Tussenwoning	48,8%	42,7%	50,2%	53,4%
Totaal MGW	25,9%	23,1%	27,7%	27,5%
Bovenwoning/appartement	18,2%	19,4%	14,8%	20,4%
Benedenwoning met tuin	4,2%	1,5%	6,9%	4,4%
Benedenwoning zonder tuin	0,2%	0,5%	-	-
Anders	10,6%	8,7%	13,3%	9,7%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Ook wanneer er specifiek naar de woningtypen van de gezinnen wordt gekeken is er tussen de drie steden weinig verschil te zien (zie grafiek 4.2).

Grafiek 4.2: Woningtype gezinnen per stad



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

4.6.3 Eigendomssituatie

De respondenten blijken veel vaker in een koopwoning te wonen dan in een huurwoning. In tabel 4.4 zijn niet alleen de resultaten van het totale aantal respondenten te zien maar worden ook de resultaten per stad weergegeven.

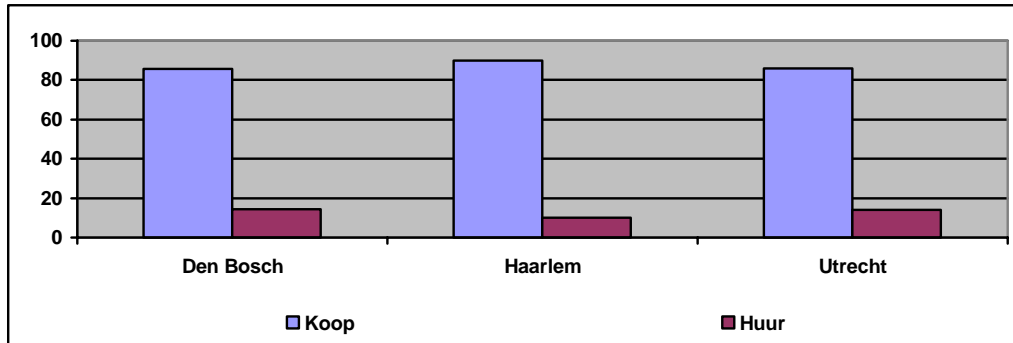
Tabel 4.4: Eigendomssituatie per woningtype

Eigendom	Totaal		DB		HL		UT	
	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW
Huur	8,8%	30,9%	10,1%	36,4%	9,1%	13,6%	6,7%	41,2%
Koop	91,2%	60,1%	89,9%	63,6%	90,9%	86,4%	93,3%	58,8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Over het algemeen zijn er weinig grote verschillen te constateren. Wat wel opvalt, is het zeer hoge percentage eigenwoningbezit (86,4%) onder de respondenten in Haarlem die in een meergezinswoning wonen. Als er gekeken wordt naar alleen de gezinnen uit de drie steden is er met betrekking tot de eigendomssituatie weinig verschil te constateren (zie grafiek 4.3).

Grafiek 4.3: Eigendomssituatie gezinnen per stad



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

4.6.4 Type buitenruimte

Een hoog percentage (69%) van de respondenten heeft een tuin. In onderstaande tabel (zie tabel 4.5) is het type buitenruimte gekoppeld aan het woningtype.

Tabel 4.5: Type buitenruimte per woningtype

Buitenruimte	EGW	MGW
Tuin	85,6%	21,6%
Patio/binnenplaats	7,1%	2,9%
Balkon	2,9%	43,2%
Dakterras	2,2%	20,1%
Geen eigen buitenruimte	2,2%	12,2%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Een gezamenlijke buitenruimte komt onder de respondenten zeer weinig voor. Slechts 5% van de huishoudens in de binnenstad heeft een gezamenlijke tuin. Het uitzicht dat het grootste deel van de respondenten vanuit de woonkamer heeft is op een straat of op andere woningen. Een eigen parkeerplaats in de stad is zeldzaam. 71,5% van de gezinnen in de binnenstad parkeert de auto op de openbare weg. Slechts 10% heeft een parkeergelegenheid op eigen grond.

4.6.5 Inkomen

In tabel 4.6 is de verdeling van alle respondenten weergegeven over de verschillende inkomensklassen. De gezinnen en de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn beide het best vertegenwoordigd in de hoogste inkomensklassen (> € 3500). De verdeling over de andere drie klassen is vrijwel gelijk behalve bij de inkomensklasse tussen de € 2400 en de € 2899. 21,4% van de gezinnen valt in deze klasse terwijl slechts 12,9% van de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in deze klasse valt.

Tabel 4.6: *Inkomen per huishoudentype*

Inkomenklassen	Gezinnen	Stellen zonder kinderen 25 tot 35 jaar
Tussen de € 1700 en € 2399	14,2%	14,3%
Tussen de € 2400 en de € 2899	21,4%	12,9%
Tussen de € 2900 en de € 3499	26,2%	28,2%
Meer dan € 3500	38,2%	43,8%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Als specifiek naar de gezinnen in de drie steden wordt gekeken is te zien dat deze vrijwel hetzelfde inkomen genieten (zie tabel 4.7). Ook bij de gezinnen is te zien dat het grootste percentage een inkomen heeft dat hoger ligt dan € 3.500 in de maand en dat de percentages afnemen naarmate het inkomen lager wordt.

Tabel 4.7: *Inkomensverdeling van gezinnen per stad*

Inkomen	Den Bosch	Haarlem	Utrecht
Tussen de € 1.700 en de € 2.399	13,9%	16,0%	12,3%
Tussen de € 2.400 en de € 2.899	23,3%	19,3%	22,1%
Tussen de € 2.900 en de € 3.500	27,9%	26,0%	24,6%
€ 3.500 of meer	34,8%	38,7%	40,9%
Totaal	100%	100%	100%

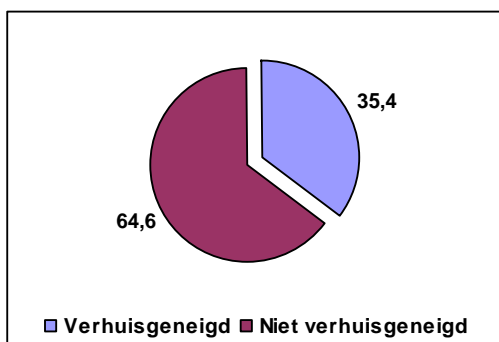
Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat we hier te maken hebben met een "bijzonder" bovenmodale groep.

4.6.6 Verhuiscapaciteit & verhuisred(en)

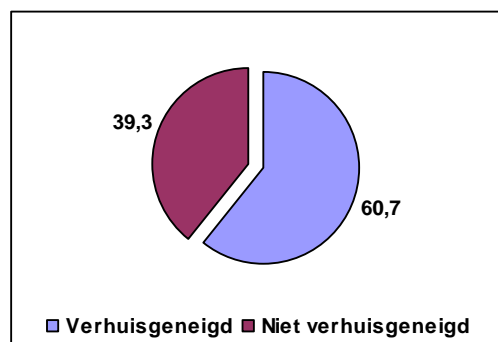
De meerderheid van de respondenten in de enquête is niet verhuiscapaciteit (58%). 42% van de respondenten is wel verhuiscapaciteit. Wanneer er gekeken wordt naar de twee te onderscheiden groepen in de enquête (gezinnen en stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar) is er een duidelijk verschil te constateren (zie grafiek 4.4 en 4.5).

Grafiek 4.4: *Verhuiscapaciteit gezinnen*



Bron: Enq. "Gezinnen in de binnenstad" (N= 465)

Grafiek 4.5: *Verhuiscapaciteit stellen zkr 25-35jr*



Bron: Enq. "Gezinnen in de binnenstad" (N= 150)

De stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn veel verhuisgeneigder dan de gezinnen. Dit grote verschil is mogelijk te verklaren door het leeftijdsverschil, het hebben van kinderen of het werk dat er voor kan zorgen dat er veel veranderingen in het leven plaatsvinden waardoor stellen eerder zouden verhuizen dan gezinnen.

Toch is er in beide groepen nog steeds een groot percentage dat aangeeft niet te willen verhuizen. De drie belangrijkste redenen om de stad niet te verlaten zijn hieronder voor zowel de gezinnen als de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar weergegeven.

Tabel 4.8: *Belangrijkste verhuisredenen voor gezinnen en stellen zk 25-35jr*

Nr	Reden gezinnen	%	Nr	Reden stellen zk 25-35jr	%
1	Goede voorzieningen in de buurt	23,9%	1	Goede voorzieningen in de buurt	23,9%
2	Woonsfeer in de stad	19,9%	2	Woonsfeer in de stad	19,9%
3	Tevredenheid huidige woning	16,4%	3	Gunstige woon-werk afstand	15,4%

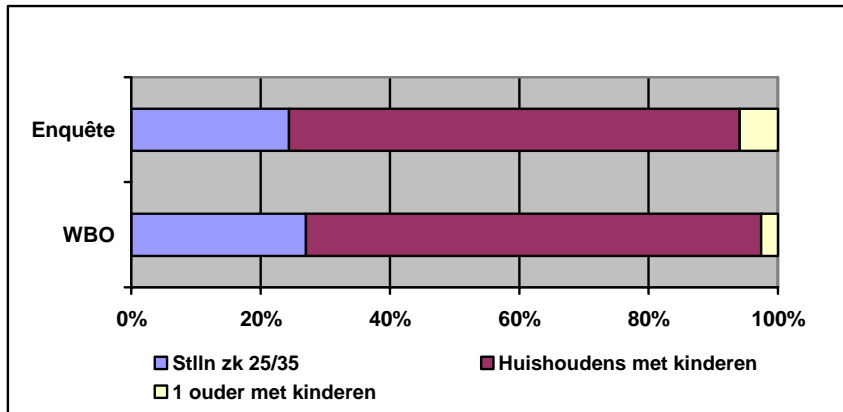
Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)*

Beide groepen geven aan in de stad te willen blijven wonen omdat de voorzieningen in de buurt goed zijn. Op de tweede plaats vinden beide groepen de sfeer in de stad een reden om in de stad te blijven wonen. Bij de derde reden is er tussen de groepen een verschil te zien. Gezinnen geven aan dat de tevredenheid met de huidige woning belangrijk is terwijl de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25-35 jaar aangeven dat de gunstige woon-werk afstand een belangrijke reden is om in de stad te blijven wonen.

4.7 Representativiteit

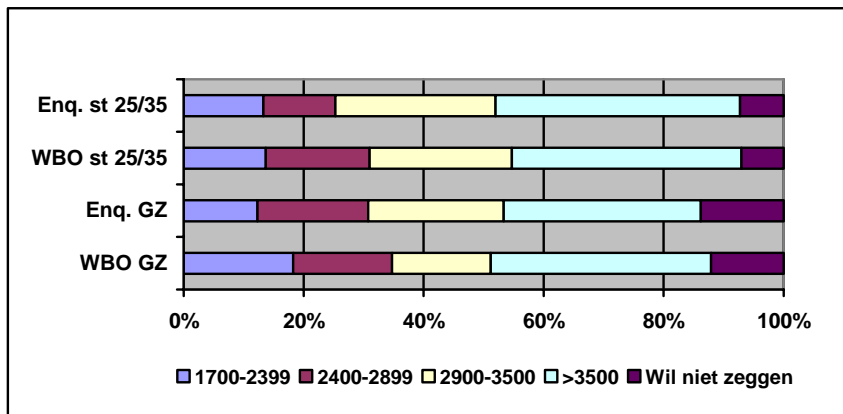
Om er zeker van te zijn dat de resultaten uit de enquête representatief zijn voor de hele populatie gezinnen in de binnenstad is er gezocht naar referentiemateriaal om de steekproef te kunnen vergelijken. De WBO analyse (hoofdstuk 3) was de enige mogelijkheid om de enquête mee te vergelijken. Ondanks dat de definitie van "binnenstad" in de WBO analyse breder is dan de definitie die in dit onderzoek wordt gehanteerd, was dit de enige manier om te kunnen controleren of de steekproef representatief is. De variabelen die vergeleken zijn; samenstelling van het huishouden, inkomen, eigendomssituatie en verhuisgeneigdheid. In onderstaande grafieken wordt telkens de vergelijking weergegeven tussen de uitkomsten van het Woningbehoeftenonderzoek 2002 en de enquête "Gezinnen in de binnenstad".

Grafiek 4.6: Samenstelling v/h huishouden



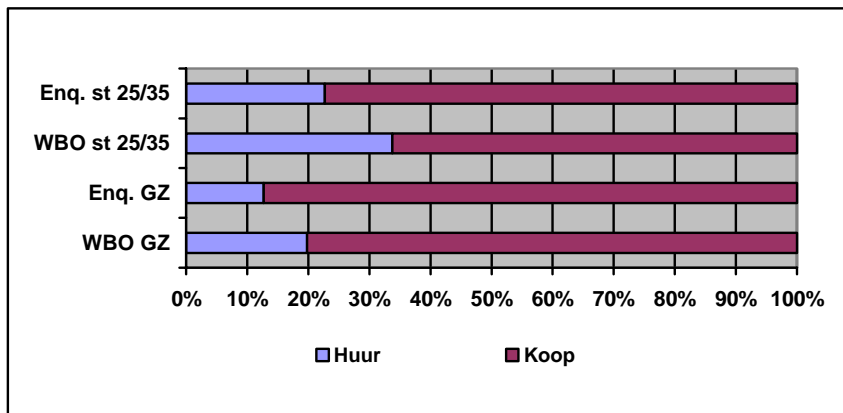
Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Grafiek 4.7: Inkomensklassen



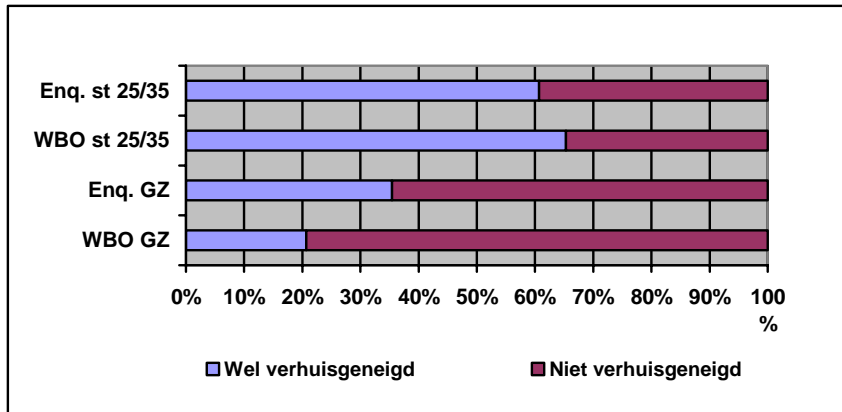
Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Grafiek 4.8: Eigendomssituatie



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Grafiek 4.9: Verhuisceneigdheid



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Uit de bovenstaande vergelijkingen mag geconcludeerd worden dat de steekproef op vrijwel alle punten overeenkomt met het Woningbehoefteonderzoek 2002. Het enige verschil is te constateren bij de verhuisceneigdheid. Een zeer aannemelijke reden voor het verschil is dat de verhuisceneigdheid ten tijde van het afnemen van het WBO (2001/2002) duidelijk lager lag dan tegenwoordig. Kijken we naar enkele eerdere Woningbehoefteonderzoeken dan is te zien dat de verhuisceneigdheid hoger lag dan vandaag. Bovendien was 2001/2002 de periode van grote onzekerheden (politiek & economisch). In onzekere tijden plannen mensen nu eenmaal minder gauw een verhuizing dan in tijden met gunstige vooruitzichten. Er mag geconcludeerd worden dat de enquête representatief is voor de beoogde populatie.

Hoofdstuk 5 Analyse bewonersenquête

Het doel van het onderzoek is het in beeld brengen van aantrekkelijke woonconcepten in de binnenstad voor bovenmodale gezinnen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vragen hoe gezinnen in de stad hun woonsituatie beoordelen en waardoor hun waardering wordt bepaald. Welke variabelen vinden gezinnen belangrijk of juist onbelangrijk? Over welke variabelen zijn gezinnen tevreden? Over welke niet? Wie zijn de respondenten die aangeven ontevreden te zijn? Is de huidige woning geschikt voor een gezinshuishouden en hoe ziet volgens de respondenten de "ideale" gezinswoning in de stad eruit? Welke variabelen zijn direct van invloed op de waardering van de huidige woonsituatie en tot slot zijn deze variabelen dan zo belangrijk dat men er ook om zou willen verhuizen?

5.1 Belang

In deze eerste paragraaf wordt gekeken naar het belang dat respondenten toekennen aan woningkenmerken, woonomgevingskenmerken en voorzieningen. Wat vinden respondenten de belangrijkste kenmerken en wat zijn minder belangrijke? De kenmerken die respondenten belangrijk vinden kunnen als aandachtspunten voor het uiteindelijke "ideale" woonconcept worden gezien. Aan de, in de ogen van de respondenten, minder belangrijke kenmerken hoeft minder aandacht te worden besteed. Als afsluiting van deze paragraaf zal er gekeken worden of er verschillen zijn tussen de gezinnen die een kenmerk belangrijk vinden en gezinnen die een kenmerk onbelangrijk vinden.

5.1.1 Woningkenmerken

Alle woningkenmerken worden door ongeveer tweederde van de gezinnen belangrijk gevonden. De twee na hoogste percentages zijn bijna altijd in de categorie "zeer belangrijk" te vinden. Uitzondering hierop zijn de kenmerken "oppervlakte buitenruimte" en "parkeergelegenheid". Hier is het twee na hoogste percentage gezinnen te vinden in de categorie "onbelangrijk" (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1: *Belang woningkenmerken gezinnen*

Woningkenmerk	Ze er bel ang rij k	Bel ang rij k	On bel ang rij k	Ze er on bel ang rij k	N.v.t.	Totaal
Aantal slaapkamers	31,4%	65,2%	3,0%	0,2%	0,2%	100%
Oppervlakte woning	26,2%	67,7%	5,6%	0,2%	0,2%	100%
Soort buitenruimte	27,7%	63,0%	8,6%	0,2%	0,4%	100%
Oppervlakte buitenruimte	17,6%	62,2%	18,9%	0,6%	0,6%	100%
Geluidsisolatie	24,5%	63,2%	11,4%	0,2%	0,6%	100%
Parkeergelegenheid	14,6%	66,2%	16,8%	1,5%	0,9%	100%
Architectuur	20,9%	59,6%	18,7%	0,4%	0,4%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Er zijn weinig verschillen tussen gezinnen en stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar te constateren. Alleen bij het kenmerk "parkeergelegenheid" is een verschil te zien. Stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar vinden minder vaak dan gezinnen "parkeergelegenheid" een onbelangrijk kenmerk (zie bijlage II, tabel 5.2).

Het is interessant om te weten wie de gezinnen zijn die aangeven “oppervlakte buitenruimte” en “parkeergelegenheid” onbelangrijk te vinden. Hebben gezinnen die aangeven “oppervlakte buitenruimte” onbelangrijk te vinden een kleinere of juist een grotere buitenruimte dan gezinnen die dit kenmerk “belangrijke” vinden? Wonen ze misschien in andere woningtypen? Hebben gezinnen die aangeven “parkeergelegenheid” onbelangrijk te vinden misschien minder, of geen, auto’s? Of hebben ze een ander type parkeergelegenheid dan de gezinnen die parkeergelegenheid wel belangrijk vinden?

Ten eerste wordt er gekeken naar het woningtype. Het woningtype van gezinnen die “oppervlakte buitenruimte” onbelangrijk vinden en de gezinnen die dit kenmerk belangrijk vinden komt nagenoeg overeen. Alleen bij de woningtypen tussenwoning en appartement is een verschil te constateren. De gezinnen die “oppervlakte buitenruimte” onbelangrijk vinden wonen vaker in een appartement/bovenwoning dan gezinnen die dit kenmerk wel belangrijk vinden (17,6% om 11,3%). Zij wonen vaker in een tussenwoning (zie bijlage II, tabel 5.3).

Ten tweede wordt er gekeken naar het type buitenruimte dat gezinnen hebben. Gezinnen die “oppervlakte buitenruimte” onbelangrijk vinden hebben minder vaak een tuin als buitenruimte dan de gezinnen die dit kenmerk wel belangrijk vinden (zie tabel 5.4). Ook het percentage gezinnen dat geen eigen buitenruimte heeft is bij de “onbelangrijke” groep groter dan bij de “belangrijke” groep.

Tabel 5.4: *Belang buitenruimte*

Soort buitenruimte	Onbelangrijk	Belangrijk
Tuin	71,4%	79,0%
Patio/binnenplaats	3,3%	6,7%
Balkon	7,7%	7,0%
Dakterras	11,0%	4,9%
Geen eigen buitenruimte	6,6%	2,4%
Totaal	100%	100%

Bron: *Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=465)*

Als er tot slot wordt gekeken of er verschil is in oppervlakte van de buitenruimte tussen gezinnen die “oppervlakte buitenruimte” onbelangrijk vinden en die dit kenmerk belangrijk vinden is te zien dat meestal de groep die het onbelangrijk vindt een relatief grote buitenruimte heeft. In bijlage II, tabel 5.5 is voor de buitenruimte “tuin” en “balkon” de verdeling weergegeven.

De gezinnen die “parkeergelegenheid” onbelangrijk vinden verschillen zeer weinig van de gezinnen die dit kenmerk wel belangrijk vinden. Het aantal auto’s dat een gezin tot haar beschikking die het kenmerk “onbelangrijk” vinden is vaker 0 of 1 auto’s dan bij de gezinnen die het kenmerk wel belangrijk vinden. De gezinnen die parkeergelegenheid wel belangrijk vinden hebben iets vaker dan de andere groep gezinnen 2 of 3 auto’s tot hun beschikking (zie tabel 5.6)

Tabel 5.6: Verband aantal auto's & mate van belangrijkheid

Aantal auto's					
Belang parkeren	0	1	2	3	Totaal
Onbelangrijk	8,8%	59,3%	29,7%	1,1%	100%
Belangrijk	5,7%	57,1%	34,0%	2,7%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Kijken we tot slot naar het soort van beide groepen dan zijn de verschillen zeer gering. Het enige noemenswaardige verschil is te zien bij de gezinnen die een eigen parkeerplaats in een privé parkeergarage hebben. Gezinnen die parkeergelegenheid onbelangrijk vinden hebben vaker dan de andere groep gezinnen een privé-parkeergarage (zie bijlage II, tabel 5.7).

Op de vraag of gezinnen die een kenmerk onbelangrijk vinden andere kenmerken hebben dan gezinnen die deze kenmerken wel belangrijk vinden moet bevestigend geantwoord worden. Gezinnen die "oppervlakte buitenruimte" onbelangrijk vinden wonen vaker in een appartement, hebben vaker een balkon en hebben meestal, vergeleken met de gezinnen die het kenmerk wel belangrijk vinden, een relatief grote buitenruimte. Ook de vergelijking bij het kenmerk "parkeergelegenheid" laat zien dat er verschillen zijn tussen beide groepen. Zo hebben gezinnen die het kenmerk onbelangrijk vinden meestal minder auto's en hebben ze vaker een privé parkeergarage.

5.1.2 Woonomgevingkenmerken

Net als bij de woningkenmerken, geeft ook bij alle woonomgevingskenmerken tweederde van de gezinnen aan deze belangrijk te vinden. "Sociale controle", "Vrienden in de buurt" en de "Multiculturele woonomgeving" zijn omgevingsaspecten waar relatief veel gezinnen minder belang aan hechten (zie tabel 5.8).

Tabel 5.8: Belang woonomgevingkenmerken gezinnen

Kenmerken	Ze er bel.	Bel.	Onbel.	Ze er onbel.	n.v.t.	Tot.
Verkeersveiligheid	40,9%	57,2%	1,7%	-	0,2%	100%
Gezelligheid	23,9%	69,7%	6,2%	-	0,2%	100%
Levendigheid	15,3%	69,0%	14,8%	0,4%	0,4%	100%
Sociale controle	11,8%	61,7%	24,3%	1,1%	1,1%	100%
Vrienden in de buurt	12,3%	60,6%	26,2%	0,4%	0,4%	100%
Multiculturele woonomgeving	5,2%	50,5%	37,8%	1,3%	5,2%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Het lijkt erop dat gezinnen onderscheid maken tussen "gevoelsfactoren", die zij "zeer belangrijk" en "belangrijk" vinden, en "harde factoren" die zij minder belangrijk vinden. Gezinnen vinden de sfeer (gezelligheid en levendigheid) belangrijker dan de mensen die om hen heen leven in de stad (vrienden in de buurt, multiculturele woonomgeving). Ook de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar lijken onderscheid te maken tussen "gevoelsfactoren" en "harde factoren". De percentages van beide groepen zijn nagenoeg gelijk (zie bijlage II, tabel 5.9).

Om te kunnen achterhalen of de gezinnen die aangeven een kenmerk onbelangrijk te vinden verschillen van de gezinnen die aangeven een kenmerk belangrijk te vinden wordt er een vergelijking gemaakt. Ondanks dat “sociale controle” en “multiculturele woonomgeving” beiden, in de categorie onbelangrijk, hoge percentages scoren is er voor gekozen om alleen “sociale controle” in de vergelijking te betrekken. Deze keuze is gemaakt omdat het begrip “belangrijk” bij het kenmerk “multiculturele woonomgeving” niet eenduidig te definiëren is. Het begrip “belangrijk” kan positief geïnterpreteerd worden; gezinnen vinden het belangrijk om in een multiculturele woonomgeving te wonen, maar ook negatief; gezinnen vinden het een belangrijk kenmerk omdat ze juist niet in een multiculturele woonomgeving willen wonen.

De woonsituatie van de gezinnen die “sociale controle” onbelangrijk vinden is anders dan van gezinnen die dit kenmerk belangrijk vinden. 75,1% van de “onbelangrijke” gezinnen (gezinnen die het kenmerk onbelangrijk vinden) woont in een grondgebonden woning en 24,9% woont in een niet-grondgebonden woning. Bij de “belangrijke” gezinnen (gezinnen die het kenmerk belangrijk vinden) woont 82,3% in een grondgebonden woning en 17,7% in een niet grondgebonden woning. Ook het aantal kamers verschilt tussen beide groepen. De grootste groep “onbelangrijke” gezinnen heeft een vierkamerwoning, bij de “belangrijke” gezinnen woont de grootste groep in een vijfkamerwoning.

De leeftijd van de ouders verschilt tussen beide groepen weinig (zie tabel 5.10). Gemiddeld zijn de “onbelangrijke” gezinnen iets jonger dan de “belangrijke” gezinnen.

Tabel 5.10: *Leeftijd & mate van belang*

Leeftijd		
Belang “sociale controle”	Respondent	Partner
Onbelangrijk	35 jaar	34 jaar
Belangrijk	34 jaar	37 jaar

Bron: *Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=465)*

Het aantal thuiswonende kinderen is in beide groepen gelijk, namelijk twee kinderen per gezin. Echter is de groep gezinnen met één kind bij de gezinnen die “sociale controle” belangrijk vinden groter dan bij de gezinnen die het onbelangrijk vinden.

Als laatste is er bij de vergelijking tussen beide groepen gekeken naar het inkomen. Hier komen duidelijke verschillen naar voren (zie tabel 5.11). De “onbelangrijke” gezinnen zijn beter vertegenwoordigd in de hoogste inkomensklasse dan de “belangrijke” gezinnen.

Tabel 5.11: Verband inkomen & mate van belang

Inkomen	Onbelangrijk	Belangrijk
Tussen de € 1700 en € 2399	10,2%	13,2%
Tussen de € 2400 en € 2899	22,9%	17,3%
Tussen de € 2900 en € 3499	21,2%	23,1%
€ 3500 of meer	38,1%	30,7%
Wil niet zeggen	7,6%	15,8%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

De kenmerken van "onbelangrijke" gezinnen zijn anders dan die van "belangrijke" gezinnen. Bij het kenmerk "sociale controle" is te zien dat de gezinnen die het kenmerk onbelangrijk vinden vaker in een niet grondgebonden woning wonen, jong zijn en over het algemeen meer geld hebben dan gezinnen die het kenmerk wel belangrijk vinden.

5.1.3 Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen wordt over het algemeen veel minder belangrijk gevonden dan de genoemde woning- en woonomgevingskenmerken (zie tabel 5.12). Om nog specifieker naar de voorzieningen te kunnen kijken zijn de voorzieningen opgedeeld in; oudergerelateerde voorzieningen en kindgerelateerde voorzieningen. Onder kindgerelateerde voorzieningen wordt in dit onderzoek verstaan; *de basisschool, de middelbare school, de kinderopvang en de speelmogelijkheden voor kinderen*. Onder oudergerelateerde voorzieningen wordt verstaan; *groenvoorzieningen, winkels voor dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer, restaurants/cafés en parkeergelegenheden voor bezoekers*.

Tabel 5.12: Belang voorzieningen in de buurt gezinnen

Voorzieningen	Ze er bel.	Bel.	Onbel.	Ze er onbel.	n.v.t.	Tot.
Groenvoorzieningen	26,5%	69,2%	4,1%	-	0,2%	100%
Winkels (dagelijkse boodschappen)	19,6%	67,1%	12,9%	-	0,4%	100%
Openbaar vervoer	13,5%	52,0%	31,0%	2,4%	1,1%	100%
Restaurants, cafés	6,7%	48,0%	42,4%	1,3%	1,7%	100%
Parkeergelegenheid bezoekers	8,8%	69,2%	20,6%	1,1%	0,2%	100%
Afstand tot basisschool	19,6%	64,7%	11,8%	0,6%	3,2%	100%
Afstand tot middelbare school	10,1%	60,2%	26,0%	1,3%	2,4%	100%
Mogelijkheden kinderopvang	11,8%	49,9%	29,2%	1,7%	7,3%	100%
Speelmogelijkheden kinderen	29,7%	58,9%	8,0%	0,6%	2,8%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Bij de kindgerelateerde voorzieningen is te zien dat meer dan 25% (26,0%) van de gezinnen de "afstand tot de middelbare school" en bijna 30% (29,2%) de "mogelijkheden voor kinderopvang" onbelangrijk vindt. Bij de stellen zonder kinderen vindt een nog groter percentage deze voorzieningen onbelangrijk (zie bijlage II, tabel 5.13). Een logische verklaring hiervoor is dat we het hier hebben over een vergelijking tussen een groep met kinderen en een groep zonder kinderen.

Uit deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat gezinnen over het algemeen alle kenmerken van de woonsituatie belangrijk vinden. Er zijn echter een aantal kenmerken minder belangrijk namelijk; "oppervlakte buitenruimte", "parkeergelegenheid", "sociale controle", "vrienden in de buurt", "multiculturele woonomgeving", "openbaar vervoer in de buurt", "restaurants/cafés", "afstand tot de middelbare school" en tot slot "mogelijkheden kinderopvang". De kenmerken die gezinnen wel heel erg belangrijk vinden en dus interessant zijn voor een "ideaal" woonconcept; "aantal slaapkamers", "oppervlakte woning", "soort buitenruimte", "verkeersveiligheid", "gezelligheid", "groenvoorzieningen", "winkels voor dagelijkse boodschappen" en "speelmogelijkheden voor kinderen".

5.2 Tevredenheid

In deze paragraaf wordt, in tegenstelling tot paragraaf 5.1 (belang), ingegaan op de tevredenheid of ontevredenheid van gezinnen met de huidige woonsituatie. Met welke woning- en woonomgevingskenmerken zijn gezinnen tevreden en met welke ontevreden? Over welke voorzieningen in de buurt zijn gezinnen tevreden? Wie zijn de ontevreden gezinnen en verschillen zij van de tevreden gezinnen?

5.2.1 Woningkenmerken

Over het algemeen zijn gezinnen tevreden over de huidige woning. Ze waarderen deze gemiddeld met een 7,8. Ook over elk afzonderlijk woningkenmerk zijn de gezinnen tevreden. Bij de kenmerken "soort buitenruimte", "oppervlakte buitenruimte", "geluidsisolatie" en "parkeergelegenheid" zijn de hoogste percentages ontevreden gezinnen te vinden. (zie tabel 5.14).

Tabel 5.14: *Tevredenheid woningkenmerken gezinnen*

Woningkenmerk	Zeervrededen	Tevrededen	On tevrededen	Zeervrededen	N.v.t.	Totaal
Aantal slaapkamers	27,5%	56,6%	14,6%	1,3%	-	100%
Oppervlakte woning	28,6%	56,3%	14,6%	0,2%	0,2%	100%
Soort buitenruimte	20,6%	54,2%	23,0%	1,5%	0,6%	100%
Oppervlakte buitenruimte	17,4%	49,9%	29,9%	1,5%	1,3%	100%
Geluidsisolatie	14,4%	63,2%	20,4%	1,9%	-	100%
Parkeergelegenheid	11,2%	56,6%	24,5%	5,2%	2,6%	100%
Architectuur	37,8%	56,6%	4,7%	0,4%	0,4%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Ook stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar blijken over het algemeen tevreden. Toch is de groep ontevreden stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar bij elk woningkenmerk groter dan bij de gezinnen. Bij de kenmerken "aantal slaapkamers", "oppervlakte woning", "oppervlakte buitenruimte", "parkeergelegenheid" en "architectuur" zijn de verschillen gering, bij de kenmerken "soort buitenruimte" en "geluidsisolatie" is het verschil groter (zie bijlage II, tabel 5.15).

De gezinnen die ontevreden zijn over het kenmerk "oppervlakte buitenruimte" blijken op sommige punten af te wijken van de tevreden gezinnen. In de eerste plaats blijkt dat ontevreden gezinnen veel vaker dan de tevreden gezinnen in een tussenwoning of een appartement wonen (zie tabel 5.16). 18,5% van de ontevreden gezinnen woont in een appartement terwijl slechts 8,9% van de tevreden gezinnen in een appartement woont.

Tabel 5.16: *Woningtype bij (on)tevredenheid "oppervlakte buitenruimte"*

Woningtype	Ontevreden	Tevreden
Vrijstaande woning	2,1%	5,8%
2 onder 1 kapwoning	-	7,0%
Hoekwoning	6,8%	14,1%
Tussenwoning	61,0%	47,6%
Bovenwoning/appartement	18,5%	8,9%
Benedenwoning met tuin	1,4%	5,4%
Anders, namelijk	10,3%	10,9%
Totaal	100%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Op de tweede plaats is er verschil te zien tussen beide groepen bij het type buitenruimte. De ontevreden gezinnen hebben vaker dan de tevreden gezinnen een patio, balkon of dakterras. De meeste gezinnen hebben in beide groepen een tuin als buitenruimte.

Op de derde en laatste plaats wordt er gekeken naar de oppervlakte van de buitenruimte. Bij elk type buitenruimte is de ontevreden groep gezinnen het meest vertegenwoordigd in de lagere oppervlakte. De tevreden gezinnen zijn meestal het best vertegenwoordigd in de grotere buitenruimte. Zo is in tabel 5.17 te zien dat 75% van de ontevreden gezinnen met een balkon een oppervlakte heeft van minder dan 10 m².

Tabel 5.17: *Oppervlakte balkon*

Oppervlakte buitenruimte	Ontevreden	Tevreden
Minder dan 10 m ²	75,9%	41,7%
Tussen de 10 m ² en 24 m ²	24,1%	50,0%
Tussen de 25 m ² en 49 m ²	-	5,6%
50 m ² of meer	-	-
Geen idee	-	2,8%
Totaal	100%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

De gezinnen die ontevreden zijn over de “parkeergelegenheid” bezitten voor het grootste gedeelte één auto, net als de tevreden gezinnen. Een verschil is te zien bij de groep gezinnen die aangeeft drie auto's te hebben. Deze groep is bij de ontevreden gezinnen groter dan bij de tevreden gezinnen (zie tabel 5.18).

Tabel 5.18: Aantal auto's per gezin

Aantal auto's					
Tevredenheid	0	1	2	3	Totaal
Ontevreden	6,5%	59,4%	30,4%	3,6%	100%
Tevreden	4,4%	58,1%	34,9%	1,9%	100%

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=465)

Tot slot wordt er gekeken naar de parkeergelegenheid. 87% van de ontevreden gezinnen parkeert de auto op de openbare weg. Bij de tevreden gezinnen ligt dit percentage lager namelijk op 68%. 14% van de tevreden gezinnen parkeert op een parkeerplaats op eigen grond. Slechts 6,5% van de ontevreden gezinnen parkeert op een eigen parkeerplaats.

5.2.2 Woonomgevingskenmerken

Niet alleen de tevredenheid over de woningkenmerken bepaalt de totale tevredenheid van gezinnen over de woonsituatie. Ook de tevredenheid over de woonomgevingskenmerken en de voorzieningen spelen hierin een belangrijke rol. Over de woonomgevingskenmerken zijn gezinnen in het algemeen tevreden en beoordelen deze gemiddeld met een 7,7. In tabel 5.19 is te zien dat bij twee woonomgevingskenmerken, “verkeersveiligheid” en “multiculturele woonomgeving”, de groep ontevreden gezinnen groter is dan bij de andere kenmerken.

Tabel 5.19: Waardering kenmerken van de buurt gezinnen

Kenmerken	Zeerv tev.	Tevr.	Ontevr.	Zeerv ontevr.	n.v.t.	Tot.
Verkeersveiligheid	8,8%	53,5%	32,7%	4,7%	0,2%	100%
Gezelligheid	28,6%	64,7%	6,2%	0,2%	0,2%	100%
Levendigheid	25,8%	65,6%	7,5%	0,4%	0,6%	100%
Sociale controle	17,4%	69,2%	10,1%	1,1%	2,2%	100%
Vrienden in de buurt	20,0%	71,6%	7,1%	-	1,3%	100%
Multiculturele woonomgeving	9,2%	58,9%	16,1%	2,2%	13,5%	100%

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=465)

De stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn vaker ontevreden over de woonomgevingskenmerken dan de gezinnen. Alleen bij de twee hierboven beschreven kenmerken geldt dit niet. Stellingen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zijn over “verkeersveiligheid” en “multiculturele woonomgeving” minder vaak ontevreden dan gezinnen (zie bijlage II, tabel 5.20).

Wie de gezinnen zijn die ontevreden zijn over de “verkeersveiligheid” in de buurt wordt hieronder uitgelicht. De variabelen die worden gebruikt om ontevreden gezinnen te kunnen vergelijken met tevreden gezinnen zijn; woningtypen en het aantal kinderen in een gezin.

De gezinnen die over de “verkeersveiligheid” ontevreden zijn wonen anders dan de gezinnen die hiermee tevreden zijn. 76% van de ontevreden gezinnen woont in een grondgebonden woning en 83% van de tevreden gezinnen doet dit ook. Het percentage gezinnen dat in een niet grondgebonden woning woont is in de groep ontevreden gezinnen groter. De gezinnen die tevreden zijn over de verkeersveiligheid hebben net als de ontevreden gezinnen meestal twee kinderen. Een relatief groot verschil is te zien tussen beide groepen bij het percentage gezinnen met drie kinderen. In de groep tevreden gezinnen zijn 16,9% gezinnen met drie kinderen. Bij de ontevreden gezinnen heeft slechts 10,3% drie kinderen.

5.2.3 Voorzieningen

Het merendeel van de gezinnen geeft aan tevreden te zijn met alle onderzochte voorzieningen. Toch zijn er, net als bij de woonomgevingskenmerken, bij een aantal voorzieningen hoge percentages ontevreden gezinnen. Dit is het geval bij de “speelmogelijkheden voor kinderen” en bij de “parkeergelegenheid voor bezoekers” (zie tabel 5.21).

Tabel 5.21: Waardering voorzieningen in de buurt gezinnen

Voorzieningen	Zeerv. tevr.	Tevr.	Ontevr.	Zeerv. ontevr.	n.v.t.	Tot.
Groenvoorzieningen	22,8%	58,1%	16,1%	2,4%	0,6%	100%
Winkels (dagelijkse boodschappen)	32,0%	60,2%	7,3%	0,4%	-	100%
Openbaar vervoer	25,8%	54,6%	8,8%	0,4%	10,3%	100%
Restaurants, cafés	29,5%	52,3%	12,9%	1,9%	3,4%	100%
Parkeergelegenheid bezoekers	9,5%	46,5%	35,5%	8,2%	0,4%	100%
Afstand tot basisschool	32,7%	55,9%	4,5%	0,6%	6,2%	100%
Afstand tot middelbare school	24,9%	54,6%	3,4%	0,2%	16,8%	100%
Mogelijkheden kinderopvang	18,7%	50,1%	8,6%	0,9%	21,7%	100%
Speelmogelijkheden kinderen	19,1%	48,2%	23,2%	4,5%	4,9%	100%

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=465)

De percentages uit bovenstaande tabel zijn, op een aantal kleine verschillen na, ook terug te vinden bij de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar (zie bijlage II, tabel 5.22).

Om te kunnen achterhalen of de groep ontevreden gezinnen anders is dan de tevreden gezinnen zal er één voorziening vergeleken worden. Er is voor een kenmerk gekozen dat en belangrijk wordt gevonden door gezinnen en dat een hoog percentage ontevreden gezinnen heeft. Een kenmerk dat aan beide eisen voldoet is “speelmogelijkheden voor kinderen”.

Ontevreden gezinnen wonen anders dan tevreden gezinnen. Ontevreden gezinnen wonen vaker in een niet grondgebonden woning (appartement) dan gezinnen die tevreden zijn (zie tabel 5.23).

Tabel 5.23: *Woningtype & (on)tevredenheid gezinnen*

Woningtype	Ontevreden	Tevreden
Grondgebonden	75,9%	84,9%
Niet grond gebonden	24,1%	15,1%
Totaal	100%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Ook bij het type buitenruimte is een verschil te constateren tussen de groep tevreden gezinnen en de ontevreden gezinnen. Ondanks dat in beide groepen het grootste percentage gezinnen een tuin heeft (70,5% van de ontevreden gezinnen en 81,2% van de tevreden gezinnen) hebben de ontevreden gezinnen vaker een dakterras of een balkon.

Het aantal kinderen in een gezin verschilt tussen beide groepen minimaal. In de groep ontevreden gezinnen heeft het grootste percentage twee kinderen. Daarna volgen de gezinnen met één kind. Ook bij de tevreden gezinnen zijn dit de twee groepen met de hoogste percentages alleen zijn de percentages anders verdeeld (zie tabel 5.24).

Tabel 5.24: *Aantal kinderen per gezin*

Aantal kinderen					
Tevredenheid	1	2	3	4	Totaal
Tevreden	32,6%	48,1%	15,5%	2,3%	100%
Ontevreden	38,0%	44,1%	14,7%	1,6%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Uit deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat gezinnen over het algemeen naar tevredenheid wonen. Uit deze paragraaf blijkt ook dat een groot percentage van de gezinnen ontevreden is over de buitenruimte. Zowel het type buitenruimte als de grootte van de buitenruimte. Verder zijn gezinnen vaak ontevreden over de verkeersveiligheid en de speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt. Waar gezinnen wel tevreden mee zijn is de architectuur van de woning, de oppervlakte van de woning, de gezelligheid en levendigheid in de stad en over de winkels voor dagelijkse boodschappen zijn gezinnen over het algemeen tevreden.

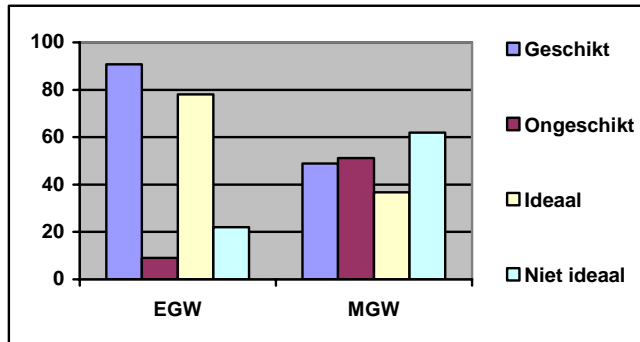
5.3 Geschiktheid woning & ideale kenmerken

In deze paragraaf wordt ingegaan op het al dan niet geschikt of zelfs ideaal vinden van de huidige woning voor een huishouden met kinderen. Op vragen als; hoeveel gezinnen vinden de huidige woning geschikt of ideaal voor een gezin met kinderen, maar ook hoe ziet de woning eruit van gezinnen die hun meergezinswoning ideaal vinden eruit? Als afsluiting van deze paragraaf zal een overzicht worden gegeven van kenmerken die door gezinnen als ideaal ervaren worden. Hierbij gaat het zowel om de woningkenmerken, woonomgevingskenmerken en de voorzieningen.

5.3.1 Geschiktheid huidige woning

Een grote meerderheid (90%) van de bewoners van een eengezinswoning geeft aan, de huidige woning geschikt te vinden voor een gezin met kinderen. 78% van deze bewoners geeft zelfs aan de huidige woning ideaal te vinden voor een gezin met kinderen. Wanneer er gekeken wordt naar de mening van de respondenten die in een meergezinswoning wonen is er een groot verschil te constateren (zie grafiek 5.1).

Grafiek 5.1: *Geschiktheid & ideaalheid huidige woning*



Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)*

Hiervan geeft slechts 48,1% aan de huidige woning geschikt te vinden voor een gezin met kinderen. Ook wanneer de bewoners van een meergezinswoning hun oordeel moeten geven over of de huidige woning ideaal is voor een gezin met kinderen is er een tegenovergestelde beweging te zien als bij de eengezinswoning bewoners. 61,9% van de bewoners van meergezinswoningen geeft aan de huidige woning niet ideaal te vinden voor een gezin met kinderen.

Omdat het doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen in de binnenstad en omdat er over het algemeen in de binnenstad weinig gelegenheid is om eengezinswoningen te bouwen is het interessant om te weten wie de respondenten zijn die in een meergezinswoning wonen en de woning tóch ideaal vinden. Op welke punten verschilt deze groep met de respondenten die de huidige meergezinswoning niet ideaal vinden? Is de huishoudensamenstelling anders? Zijn de woningkenmerken anders of is het juist de woonomgeving die de woning in de ogen van de respondent ideaal maakt?

Als eerste is er gekeken naar de samenstelling van het huishouden. Maar liefst driekwart van de respondenten die aangeeft de huidige meergezinswoning ideaal te vinden voor een gezin met kinderen blijkt een gezin te zijn (zie tabel 5.25)

Tabel 5.25: *Verband samenstelling v/h huishouden & ideaalheid huidige woning*

Samenstelling v/h huishouden	Ideaal	Niet ideaal
Stellen zonder kinderen	25,5%	53,5%
Gezinnen	75,5%	46,5%
Totaal	100%	100%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)*

De stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar geven veel vaker aan de huidige woning niet ideaal te vinden voor een gezin met kinderen. Hieruit blijkt dat gezinnen niet alleen een eengezinswoning als ideale gezinswoning ervaren ook een meergezinswoning kan een ideale woning zijn voor gezinnen.

Het woningtype waarin beide groepen voor het grootste gedeelte in wonen is een appartement/bovenwoning. Echter als we kijken naar de verdeling over de woningtypen (zie tabel 5.26), is er tussen beide groepen een duidelijk verschil zichtbaar. Respondenten die de woning ideaal vinden wonen vaker in een benedenwoning met een tuin in tegenstelling tot de groep die de woning niet ideaal vindt.

Tabel 5.26: Verband woningtype & ideaalheid huidige woning

Woningtype	Ideaal	Niet ideaal
Appartement/bovenwoning	70,6%	86%
Benedenwoning met tuin	29,4%	12,8%
Benedenwoning zonder tuin	-	1,2%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Het hebben van een buitenruimte blijkt uit bovenstaande tabel een belangrijk aspect te zijn. Er kan op basis van bovenstaande gegevens niet geconcludeerd worden dat het hebben van een tuin een woning ideaal maakt omdat er in de categorie appartement/bovenwoning geen onderscheid wordt gemaakt naar type buitenruimte.

Bij de woninggrootte zijn ook de nodige verschillen tussen beide groepen te zien. Van de respondenten die de huidige meergezinswoning niet ideaal vinden woont het grootste gedeelte in een woning met een oppervlakte tussen de 75 m² en 99 m². De respondenten die de huidige woning wel ideaal vinden wonen vaak in een woning met een oppervlakte tussen de 100 m² en 124 m² (zie tabel 5.27).

Tabel 5.27: Verband grootte van de woning & ideaalheid huidige woning

Woninggrootte	Ideaal	Niet ideaal
< 50 m ²	-	1,2%
tussen 50 m ² en 74 m ²	17,6%	20,9%
tussen 75 m ² en 99 m ²	5,9%	39,5%
tussen 100 m ² en 124 m ²	27,5%	24,4%
tussen 125 m ² en 149 m ²	7,8%	7,0%
tussen 150 m ² en 175 m ²	11,8%	2,3%
> 175 m ²	9,8%	1,2%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad"

Een meergezinswoning die als ideaal ervaren wordt heeft een groter woonoppervlak dan een woning die niet als ideaal ervaren wordt.

Qua buitenruimte is er een duidelijk onderscheid te maken tussen de respondenten. De groep die de woning ideaal vindt heeft veel vaker een tuin dan de groep die de woning niet ideaal vindt (37,3% om 12,8%) . De groep die de woning niet ideaal vindt heeft veel vaker een balkon of een dakterras (zie tabel 5.28).

Tabel 5.28: Verband type buitenruimte & ideaalheid huidige woning

Buitenruimte	Ideaal	Niet ideaal
Tuin	40,4%	14,8%
Patio	2,1%	4,0%
Balkon	38,3%	55,4%
Dakterras	19,2%	25,7%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad"

In de analyse van beide groepen is naast de hierboven geanalyseerde variabelen ook gekeken naar de eigendomssituatie, maandlasten en uitzicht. Bij deze drie variabelen wijken beide groepen minimaal van elkaar af. Er kan dus over deze drie variabelen gezegd worden dat ze weinig tot geen invloed hebben op hoe ideaal een woning door respondenten ervaren wordt.

Geconcludeerd kan worden dat de groep respondenten die aangeeft de huidige meergezinswoning een ideale woning te vinden voor een huishouden met kinderen anders is dan de groep die de meergezinswoning niet ideaal vindt voor een huishouden met kinderen. De gezinnen die de huidige woning ideaal vinden zijn namelijk vaker gezinnen dan stellen zonder kinderen, wonen vaker in een woning met een buitenruimte, wonen meestal in een woning met een grotere oppervlakte en hebben vaker een tuin dan respondenten die de huidige woning als niet ideaal ervaren voor een gezin met kinderen.

5.3.2 Ideale kenmerken

Als laatste onderdeel van paragraaf 5.3 wordt er een overzicht gegeven van de kenmerken die de respondenten ideaal vinden. In de enquête werd respondenten gevraagd een keuze te maken tussen twee kenmerken. De vraag was; welke kenmerken zouden in uw ogen absoluut in een ideaal woonconcept aanwezig moeten zijn? Aan de hand van de resultaten is een overzicht gemaakt dat laat zien welke kenmerken door de respondenten als ideaal ervaren worden. Er is in de enquête zowel naar woningkenmerken, woonomgevingskenmerken en voorzieningen gevraagd.

Een aantal woningkenmerken geniet duidelijk de voorkeur bij een groot aantal respondenten (zie tabel 5.29). Zo wordt er duidelijk gekozen voor een bestaande woning in plaats van een nieuwbouwwoning. Uit de analyse in paragraaf 5.1 en 5.2 is gebleken dat respondenten de architectuur van de woning belangrijk vinden en dat zij hiermee tevreden zijn. Aangezien er in de stad weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd kan hieruit worden afgeleid dat de keuze voor de mogelijkheid "bestaande woning" niet automatisch betekent dat er gekozen wordt voor een bestaande woning maar dat men misschien meer doelt op een woning met een traditionelere uitstraling dan een nieuwbouwwoning.

Ook bij de keuze koop/huur en grote woonkamer/kleine woonkamer is zeer duidelijk te zien waar de voorkeur naar uit gaat. Uit de analyse in hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.3 komt duidelijk naar voren dat een grote meerderheid van de respondenten in elke bovenmodale groep een koopwoning wenst in plaats van een huurwoning. Bij welk kenmerk, naast de hierboven genoemden, ook een groot contrast te zien is, is de keuze tussen "huis met tuin" en "appartement". Bijna 90% van de respondenten geeft aan een huis met tuin als ideaal te ervaren. Toch blijken er uit hoofdstuk 5 paragraaf 5.3.1 ook huishoudens te zijn die een appartement als ideaal beschouwen. Deze appartementen moeten dat wel voldoen aan andere eisen dan een standaard appartement.

Tabel 5.29: *Ideale woningkenmerken*

Woningkenmerk	%	Woningkenmerk	%		%
Bestaande bouw	69,9%	Nieuwbouw	11,2%	n.v.t./gvk	18,9%
Koop	85,2%	Huur	6,5%	n.v.t./gvk	8,4%
Huis met tuin	88,6%	Appartement	6,9%	n.v.t./gvk	4,5%
Grote woonkamer	91,4%	Kleine woonkamer	5,4%	n.v.t./gvk	3,2%
Open keuken	40,4%	Gesloten keuken	40,4%	n.v.t./gvk	19,2%
Grotere woonkamer	65,6%	Extra kleine slaapkamer	28,2%	n.v.t./gvk	6,2%
Eigen balkon	46,2%	Gezamenlijke tuin	46,0%	n.v.t./gvk	7,7%
Kleine tuin	67,7%	Groot balkon	27,3%	n.v.t./gvk	4,9%
Parkeren in garage	39,4%	Parkeren op openbare weg	39,4%	n.v.t./gvk	21,2%

Bron: *Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)*

Naast de kenmerken waarbij duidelijk naar voren komt waar de voorkeur van de respondenten naar uit gaat zijn er ook enkele kenmerken waarbij de percentages tussen beide keuzemogelijkheden nagenoeg gelijk zijn. Zo blijken respondenten net zo vaak een "open keuken" te willen hebben dan een "gesloten keuken". Maar ook bij de keuze tussen "parkeren in garage" of "parkeren op openbare weg" zijn de percentages gelijk verdeeld. Men kan veronderstellen dat het soort parkeergelegenheid niet belangrijk gevonden wordt. Deze veronderstelling wordt ondersteund door de bevindingen in paragraaf 5.1 waaruit blijkt dat het kenmerk "parkeergelegenheid" door een groot gedeelte van de respondenten onbelangrijk gevonden wordt.

Als laatste wordt er gekeken naar de keuze tussen een "eigen balkon" of een "gezamenlijke tuin". Uit de analyse in paragraaf 5.1 is op te maken dat respondenten zouden kiezen voor een tuin ondanks dat deze gezamenlijk is. Deze aanname blijkt uit tabel 5.29 niet gegrond te zijn. Ondanks dat de percentages nagenoeg gelijk zijn, is uit het hoge percentage bij de keus "eigen balkon" op te maken dat niet de tuin doorslaggevend is, maar het hebben van een "eigen" buitenruimte belangrijker is.

Bij de woonomgevingskenmerken/voorzieningen is net als bij de woningkenmerken bij enkele keuzes duidelijk te zien waar de voorkeur van de respondenten naar uit gaat. Zo zijn er duidelijke verschillen te zien bij de keuzes tussen "basisschool op loopafstand" en "basisschool op fietsafstand", "korte afstand tot school" en "korte afstand tot werk" en "kwaliteit school" en "afstand tot de school" (zie tabel 5.30). Uit deze verschillen kan worden afgeleid dat het op korte afstand hebben van een school erg belangrijk gevonden wordt door de respondenten, echter dat de kwaliteit van de school nog belangrijker is. Deze bevindingen sluiten goed aan bij de bevindingen uit paragraaf 5.1.

Tabel 5.30: Woonomgevingkenmerken "ideaal woonconcept"

Woonomgevingskenmerken	%	Woonomgevingskenmerken	%		%
Basisschool loopafstand	56,8%	Basisschool fietsafstand	24,9%	n.v.t./gvk	18,3%
Kwaliteit school	83,2%	Afstand tot school	10,1%	n.v.t./gvk	6,7%
Wonen multiculturele woonomgeving	38,9%	Wonen gelijkgestemden	35,7%	n.v.t./gvk	25,4%
Rustige woonwijk	49,0%	Dynamische woonwijk	41,1%	n.v.t./gvk	9,9%
Korte afstand tot school	74,2%	Korte afstand tot werk	12,3%	n.v.t./gvk	13,5%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Ook zijn er woonomgevingskenmerken/voorzieningen waarbij de verschillen minder duidelijk zijn. "Wonen in multiculturele woonomgeving" of "wonen met gelijkgestemden" en "wonen in een rustige wijk" of "wonen in een dynamische wijk" zijn hiervan twee voorbeelden (zie tabel 5.30). Uit beiden kan geconcludeerd worden dat het respondenten niet zoveel uitmaakt welke van de twee mogelijkheden er aanwezig zijn. Bij de keuze tussen "wonen in een multiculturele woonomgeving" en "wonen met gelijkgestemden" is ook het percentage in de categorie "niet van toepassing/geen voorkeur" interessant. Het hoge percentage in deze categorie duidt erop dat het respondenten niet uitmaakt in wat voor een omgeving zij wonen. Uit paragraaf 5.1 is af te leiden dat een groot aantal respondenten het inderdaad niet belangrijk vinden wie er om hen heen wonen.

Geconcludeerd kan worden dat er verschillende woningkenmerken en woonomgevingskenmerken zijn die ideaal gevonden worden door de respondenten. Enkele blijken minder van belang. Zo blijkt een eigen buitenruimte idealer te zijn dan een gezamenlijke ook al is het dan een balkon. Ook blijkt het in de buurt zijn van een school van groot belang echter gaat de kwaliteit uiteindelijk toch voor. Tot slot blijkt het niet uit te maken wie er in de omgeving woont, gelijkgesteld of multicultureel.

5.4 Verklarende variabelen

Uit paragraaf 5.1 en 5.2 blijkt dat, op een aantal kenmerken na, gezinnen alle woningkenmerken, woonomgevingskenmerken en voorzieningen belangrijk vinden en hierover tevreden zijn. In deze paragraaf wordt uitgezocht welke variabelen van invloed zijn op de waardering van de huidige woonsituatie.

5.4.1 Huishoudensamenstelling

In hypothese 1 wordt verondersteld dat het opvoeden van kinderen niet goed samen gaat met het wonen in de binnenstad. Ook wordt er gesteld dat door een wijziging in de samenstelling van het huishouden (toename van het aantal kinderen) de spanning met het binnenstedelijk wonen groter wordt en de waardering voor het wonen in de binnenstad afneemt. Om deze veronderstelling te toetsen is de volgende hypothese geformuleerd;

H1: Naarmate het aantal kinderen toeneemt, neemt de waardering voor het wonen in de binnenstad af.

In tabel 5.31 zijn de gemiddelde cijfers voor het wonen in de binnenstad weergegeven. De verschillen in de waardering tussen gezinnen met een verschillend aantal kinderen zijn op het oog vrijwel nihil.

Tabel 5.31: Gemiddeld cijfer naar aantal kinderen

Aantal kinderen	Cijfer "Wonen in de binnenstad"
1	7,7
2	7,7
3	7,9
4	8
5	8

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

Uit de toetsing van het verband blijkt dat er geen significant verband is tussen (de toename) van het aantal kinderen in een huishouden en de waardering voor het wonen in de binnenstad. Er kan dus geconcludeerd worden dat een toename van het aantal kinderen in een huishouden geen negatief effect heeft op de waardering van de huidige woonsituatie.

5.4.2 Vorige woonsituatie

Of de vorige woonsituatie van invloed is op de waardering van de woonsituatie wordt getoetst aan de hand van hypothese 2. Hypothese 2 bestaat in feite uit twee hypothesen. Ten eerste wordt er verondersteld dat huishoudens de keuze om in de binnenstad te gaan wonen veelal gemaakt hebben voordat er in het huishouden kinderen waren. Ten tweede wordt er verondersteld dat het al dan niet hebben van kinderen in de binnenstad consequenties heeft voor de waardering van de huidige woonsituatie.

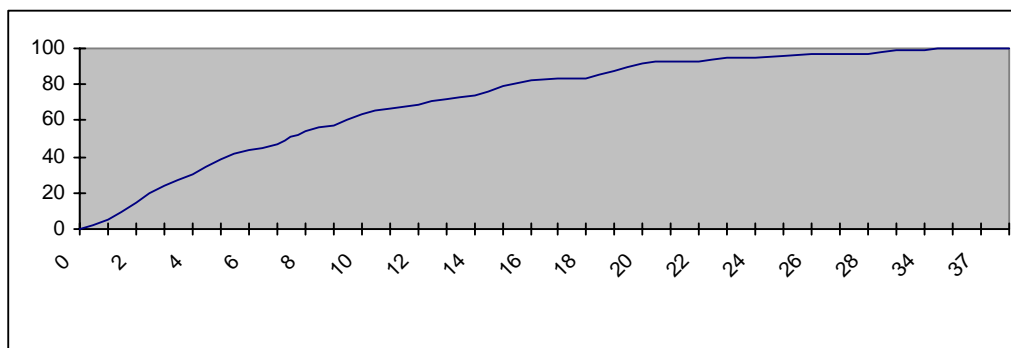
Bij de eerste veronderstelling dat huishoudens in de stad zijn gaan wonen voordat er kinderen waren is de volgende hypothese geformuleerd;

H2: De gezinshuishoudens die nu in de binnenstad wonen, wonen nog steeds in dezelfde woning als toen er geen kinderen waren.

Om een antwoord op deze hypothese te kunnen geven moeten we eerst een stukje terug in de wooncarrière. Op vragen als hoelang wonen de gezinnen in de huidige woning en op welke locatie was de vorige woning gelegen moet eerst een antwoord gegeven worden voordat uiteindelijk de hypothese getoetst kan worden.

De gemiddelde woontijd van gezinnen is voor de huidige woning negen jaar (zie grafiek 5.2). Uit dit gegeven kan niet worden opgemaakt of gezinnen al kinderen hadden voordat ze in de huidige woning woonden. Echter als de woontijd gekoppeld wordt aan de gemiddelde leeftijd van kinderen dan geeft dit een indicatie. De gemiddelde leeftijd van de kinderen uit de enquête is tien jaar. Op basis van deze gegevens zou verondersteld kunnen worden dat gezinnen al kinderen hadden voordat ze in de huidige woning woonden. Hierbij moet opgemerkt worden dat bovenstaande veronderstelling gebaseerd is op gemiddelden waardoor er een zekere mate van onzekerheid bestaat over de nauwkeurigheid van de gemiddelde woontijd van gezinnen.

Grafiek 5.2: Woontijd in jaren (cumulatief)



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=465)

De vorige woonlocatie van bijna de helft van de respondenten (47,3%) was in de stad maar buiten het centrum. Iets minder dan de helft (42,4%) woonden in het centrum van de stad en slechts 10,2% woonden op een locatie buiten de stad.

Uitgesplitst naar samenstelling van het huishouden is te zien dat gezinnen vaak in de stad maar wel buiten het centrum woonden. Stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar wonen daarentegen meestal in het centrum van de stad (zie tabel 5.32). Dit verschijnsel zal deels verklaard kunnen worden doordat onder deze groep veel ex-studenten zitten die zijn blijven hangen in de stad. Opgemerkt moet worden dat bij deze vraag de respondenten zelf het onderscheid naar woonlocatie hebben gemaakt waardoor het niet zeker is dat de definitie "centrum" overeenkomt met het begrip "binnenstad" zoals in dit onderzoek gedefinieerd.

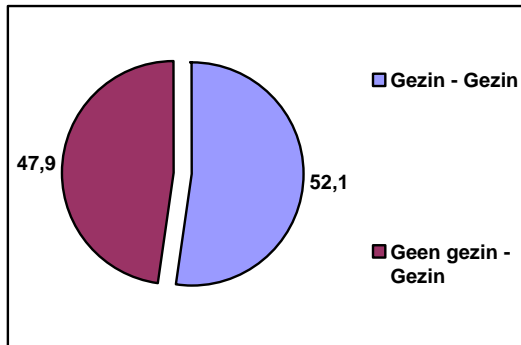
Tabel 5.32: Vorige woonlocatie

Woonomgeving	Gezinnen	Stellen zk 25-35 jr
In het centrum van de stad	40,5%	52,0%
In de stad maar buiten het centrum	51,1%	40,0%
In een dorp	6,6%	6,7%
Landelijk gebied	1,8%	1,3%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

Nu we weten hoelang de gezinnen in de huidige woning wonen en waar de vorige woning gelegen was kan er gekeken worden of de huishoudensamenstelling van de gezinnen veranderd is na de verhuizing. Uit de analyse van de groep gezinnen blijkt dat 52,1% van de huidige gezinnen als “gezin” naar de huidige woning is verhuisd en 47,9% van de huidige gezinnen niet als “gezin” naar de stad verhuisd is (zie grafiek 5.3).

Grafiek 5.3: Verandering samenstelling v/h huishouden



Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad”

Geconcludeerd kan worden dat de hypothese verworpen moet worden. Niet alle gezinshuishoudens wonen nog in dezelfde woning als toen er geen kinderen waren, namelijk maar 47%. Meer dan de helft van de gezinnen in de binnenstad (53%) had tijdens de verhuizing vanuit de vorige woning al kinderen.

De tweede veronderstelling, dat het al dan niet met kinderen in de binnenstad gaan wonen consequenties heeft voor de waardering van de huidige woonsituatie, hangt sterk samen met de eerste veronderstelling. In tabel 5.33 zijn de gemiddelde cijfers gegeven die de respondenten geven voor de huidige woonsituatie.

Tabel 5.33: Cijfers woonsituatie bij veranderende samenstelling v/h huishouden

Huishoudenssituatie	Cijfer “Huidige woonsituatie”
Vorige woning geen kinderen, nu wel kinderen	7,8
Vorige woning wel kinderen, nu nog steeds kinderen	7,9

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad”

Het verschil in waardering tussen beide groepen is op het oog vrijwel nihil. Huishoudens die in de vorige woning nog geen kinderen hadden maar inmiddels wel met kinderen in de binnenstad wonen, waarderen de huidige woonsituatie iets lager dan de huishoudens die vanuit de vorige woning met kinderen verhuisd zijn naar de binnenstad. Uit de toetsing van het verband blijkt dat er een positief (zwak) significant verband is tussen de waardering van de huidige woonsituatie door gezinnen die in de vorige woning nog geen gezin waren en de gezinnen die in de vorige woning al wel een gezin waren.

Een verklaring voor dit verschil zou kunnen zijn dat gezinnen die met kinderen naar de stad zijn verhuisd bewust hebben gekozen om, met kinderen, in de binnenstad te gaan wonen. Ook kan het zijn dat de huishoudens die in de vorige woning geen kinderen hadden en nu wel kinderen hebben een woning hebben betrokken die niet bestemd was voor een gezin. Met andere woorden; ze groeien uit hun jasje.

Uit deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat naarmate het aantal kinderen in een huishouden toeneemt dit niet betekent dat de waardering voor het wonen in de binnenstad afneemt. De hypothese wordt dus verworpen. Ook de tweede hypothese moet verworpen worden. 47% van de huishoudens in de binnenstad woont nog in dezelfde woning als toen er geen kinderen waren. Het merendeel van de respondenten heeft er bewust voor gekozen om met kinderen in de binnenstad te gaan wonen.

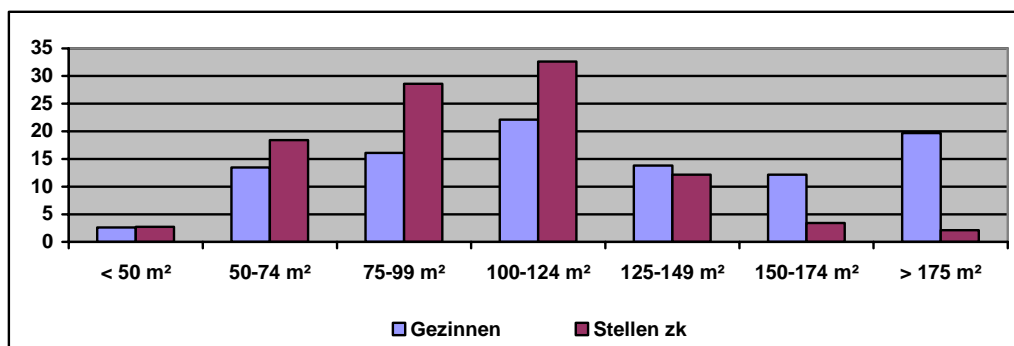
5.4.3 Woninggrootte & woningtype

Uit de literatuur komt naar voren dat gezinnen een ruime woning willen. In hypothese 7B wordt verondersteld dat de waardering van de huidige woonsituatie toeneemt naarmate de vloeroppervlakte van de woning ook toeneemt.

De hypothese luidt; *Naarmate de vloeroppervlakte van de woning toeneemt, neemt ook de waardering van de huidige woonsituatie toe.*

Om een beeld te krijgen hoe gezinnen en stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar wonen is hieronder voor beide groepen de verdeling over de woonoppervlakten afgebeeld (zie grafiek 5.4). De gemiddelde woonoppervlakte van gezinnen is 121 m². Voor de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar ligt de gemiddelde woningoppervlakte op 97,5 m².

Grafiek 5.4: Vloeroppervlakte gezinnen en stellen zonder kinderen



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 615)

De veronderstelling dat er een verband zou bestaan tussen de woningoppervlakte en de waardering van de huidige woonsituatie wordt in tabel 5.34 aannemelijk gemaakt. De waardering neemt inderdaad toe naarmate de vloeroppervlakte toeneemt. Deze ontwikkeling geldt zowel voor de respondenten in een eengezinswoning als voor de respondenten in een meergezinswoning.

Tabel 5.34: Verband woningoppervlakte & woningtype (situatie)

Oppervlakte	EGW	MGW
< 50 m ²	7,7	7,3
tussen 50 m ² en 74 m ²	7,8	7,4
tussen 75 m ² en 99 m ²	7,8	7,5
tussen 100 m ² en 124 m ²	7,8	7,6
tussen 125 m ² en 149 m ²	7,9	7,6
tussen 150 m ² en 175 m ²	7,9	7,6
> 175 m ²	7,9	7,6

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (615)

Uit de toetsing van het verband blijkt dat er een significant verband bestaat tussen de oppervlakte van de woning en de waardering van de huidige woonsituatie. Op basis van de correlatiecoëfficiënt kan het verband als positief maar zwak beschouwd worden. Hypothese 7B moet dus aangenomen worden. Hoe groter een woning is hoe beter de respondenten de woonsituatie waarderen. Geconcludeerd kan worden dat er weldegelijk rekening gehouden moet worden met de oppervlakte van de woning in een "ideaal" woonconcept voor gezinnen.

Wat bij deze conclusie in het achterhoofd gehouden moet worden is dat ondanks het verband significant blijkt, het opmerkelijk is dat de verschillen in waardering tussen de verschillende oppervlakteklassen gering zijn. De verschillen in waardering tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoningen zijn op het oog groter. Wat deze constatering zou kunnen betekenen is dat niet alleen de oppervlakte van de woning een doorslaggevende factor is bij de waardering van de huidige woonsituatie maar dat ook het woningtype impact heeft op de waardering van de huidige woonsituatie.

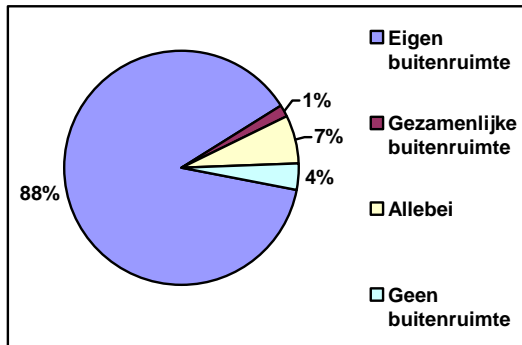
5.4.4 Buitenruimte

Uit paragraaf 5.1 blijkt dat gezinnen een buitenruimte erg belangrijk vinden. Bijna éénderde vindt het hebben van een buitenruimte zelfs "zeer belangrijk". Om te kunnen toetsen of het hebben van een buitenruimte van invloed is op de waardering van de huidige woonsituatie is de volgende hypothese geformuleerd;

H7A: Er is een positief verband tussen het hebben van een buitenruimte en de waardering van de huidige woonsituatie.

88% van de respondenten heeft een eigen buitenruimte. Het grootste percentage hiervan heeft een tuin. Slechts 4% van de respondenten heeft helemaal geen buitenruimte (zie grafiek 5.5). Deze percentages zijn niet zo opmerkelijk als er gekeken wordt naar de verdeling eengezinswoningen en meergezinswoningen in de binnenstad (zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.6.2)

Grafiek 5.5: Type buitenruimte(n)



Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Welke invloed het al dan niet hebben van een buitenruimte op de waardering van de huidige woonsituatie heeft kan getoetst worden. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde cijfers weergegeven van de respondenten met een buitenruimte en zonder een buitenruimte. Ook is er onderscheid gemaakt tussen respondenten die in een eengezinswoning wonen en respondenten die in een meergezinswoning wonen.

Tabel 5.35: Waardering woonsituatie met of zonder buitenruimte

Met buitenruimte		Zonder buitenruimte	
EGW	MGW	EGW	MGW
7,9	7,6	6,9	6,7

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N=615)

Zoals uit de vorige paragraaf is gebleken is het woningtype, naast de oppervlakte van de woning, ook van invloed op de waardering van de huidige woonsituatie. In de bovenstaande tabel (zie tabel 5.35) is te zien dat de verschillen in waardering tussen de verschillende woningtypen klein zijn. Er is een veel groter verschil tussen de respondenten die wel een buitenruimte hebben en de respondenten zonder buitenruimte. Uit de toetsing van dit verband blijkt ook dat er een positief sterk significant verband bestaat tussen het hebben van een buitenruimte en de waardering van de huidige woonsituatie.

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de hypothese aangenomen moet worden. Tevens kan gezegd worden dat hoewel bewoners van eengezinswoningen over het algemeen positiever over de huidige woonsituatie zijn dan van meergezinswoningen, de variabele "buitenruimte" een veel belangrijkere variabele in de verklaring voor tevredenheid blijkt te zijn dan woningtype.

5.4.5 Prijs/kwaliteit

In hypothese 8 wordt verondersteld dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woningen in de stad ongunstig is. Een gevolg van deze lage prijs/kwaliteitsverhouding zou zijn dat de respondenten om deze reden de stad zouden verlaten naar een locatie buiten de stad waar men wel de gewenste prijs/kwaliteit zou kunnen vinden. Om deze veronderstelling te kunnen toetsen is de volgende hypothese geformuleerd;

H8: Het aanbod op de stedelijke woningmarkt is van een te lage prijs/kwaliteit verhouding om gezinnen te kunnen blijven binden aan de stad.

Uit de analyse van de enquêteresultaten blijkt dat slechts 0,6% van de gezinnen de prijs/kwaliteit verhouding van de woningen in de stad als belangrijkste verhuisreden aangeeft. De veronderstelling dat gezinnen deze reden aan zouden geven als belangrijkste verhuisreden kan niet bekrachtigd worden.

Geconcludeerd kan worden dat de hypothese verworpen moet worden. Slechts een zeer klein percentage van de gezinnen geeft aan dat de ongunstige prijs/kwaliteit verhouding een belangrijke verhuisreden is. Wat in het achterhoofd gehouden moet worden is dat de gezinnen waarvoor dit wel geldt waarschijnlijk al verhuisd zijn. Het hoge inkomen speelt hierbij ook een duidelijke rol.

5.4.6 Uitzicht

“Uitzicht beïnvloedt de waardering van de huidige woonsituatie”, luidt hypothese 4. Het maakt vermoedelijk nog al wat uit of men uitkijkt op de muur van de burens of op een mooi park. Om dit veronderstelde verband te kunnen toetsen is de volgende hypothese geformuleerd;

H4: Er is een sterk positief verband tussen (de waardering van) het uitzicht en de waardering van wonen in de binnenstad.

Ondanks dat de verschillen op het oog klein zijn, is in tabel 5.36 te zien dat het uitzicht over water of een park in alle drie de groepen een hogere waardering oplevert dan uitzicht over woningen of een straat.

Tab.5.36: Cijfer per uitzicht type (alle cijfers zijn afgerond)

Type uitzicht	Alle respondenten	Gezinnen	Stellen zk 25/35 jr
Woningen	7,7	7,7	7,5
Straat	7,7	7,6	7,7
Water	8,0	7,8	8,0
Park	8,0	8,0	7,9

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N=615)

De toetsing van het verband “uitzicht is van invloed op de waardering van de huidige woonsituatie” laat zien dat er een positief significant verband is tussen beide variabelen. Als men bijvoorbeeld uitzicht over water heeft, waarderen de respondenten dat significant hoger dan wanneer respondenten uitzicht hebben over woningen.

Om te achterhalen of het type uitzicht beïnvloed wordt door andere factoren worden er een aantal analyses gemaakt. Wordt het uitzicht bijvoorbeeld niet in grote mate beïnvloed door het woningtype? Of door de prijs van de woning? Of is de eigendomssituatie bepalend voor het type uitzicht?

Respondenten die in een eengezinswoning wonen, kijken vaker dan respondenten in een meergezinswoning uit over een park, een straat of over woningen. De bewoners van een meergezinswoning kijken daarentegen vaker uit over water en winkels (zie tabel 5.37).

Tabel 5.37: Type uitzicht per woningtype

Uitzicht	EGW	MGW
Park	12,9%	7,8%
Woningen	51,5%	49,0%
Flats	1,7%	3,9%
Water	6,6%	14,7%
Bedrijven	0,3%	0,9%
Winkels	1,4%	2,9%
Kantoren	1,1%	-
Straat	24,4%	20,1%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad"

Er kan worden vastgesteld dat het woningtype samenhangt met het type uitzicht dat respondenten hebben. Bewoners van een meergezinswoning kijken vaker uit over water dan de bewoners van een eengezinswoning. Deze laatst genoemde groep kijkt daarentegen weer vaker uit over een park of over een straat.

De factor "maandlasten" heeft ook invloed op het type uitzicht van een respondent. Over het algemeen is te zeggen dat hoge maandlasten vaker voor een beter uitzicht zorgen dan dat lage maandlasten dat doen (zie tabel 5.38).

Tabel 5.38: Type uitzicht per woningtype

Uitzicht	Lage maandlasten*	Hoge maandlasten**
Park	6,9%	16,2%
Woningen	56,0%	40,4%
Flats	6,9%	1,0%
Water	9,3%	11,1%
Bedrijven	2,3%	1,0%
Winkels	2,3%	3,0%
Straat	16,3%	27,3%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (* maandlast tussen € 400 en € 600, ** maandlast boven € 1.000)

Respondenten met een hoge maandlast hebben vaker uitzicht over een park of over water. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat “dure” woningen (hoge maandlasten) meestal op betere locatie staan (bv. langs water, aan een park) dan de goedkopere woningen (lage maandlasten) die vaker uitkijken over flats of bedrijven.

Tot slot het variabel eigendom. Respondenten die een koopwoningen hebben, hebben over het algemeen geen ander uitzicht dan respondenten met een huurwoningen. De verschillen tussen de percentages zijn gering (zie bijlage II, tabel 5.39).

Zoals al eerder in deze paragraaf geconstateerd is blijkt er een positief verband tussen het type uitzicht en de waardering van het wonen in de binnenstad te bestaan. Een opmerking die bij deze conclusie geplaatst moet worden is dat het type uitzicht hoogstwaarschijnlijk wordt beïnvloed door onderliggende factoren, namelijk woningtype en maandlasten.

5.4.7 Oudergerelateerde voorzieningen versus kindgerelateerde voorzieningen

In de literatuur wordt verondersteld dat huishoudens met kinderen graag in een omgeving wonen waar voorzieningen voor kinderen in de buurt zijn. Het gaat er in deze analyse niet alleen om dat voorzieningen in de buurt zijn maar voornamelijk hoe gezinnen het in de buurt hebben van voorzieningen waarderen. Om de bovenstaande veronderstelling te kunnen toetsen is de volgende hypothese geformuleerd.

H3: Er is een sterk verband tussen de aanwezigheid (en waardering) van kindgerelateerde voorzieningen in de buurt en de totale tevredenheid met wonen in de binnenstad.

Kindgerelateerde voorzieningen zijn; *de basisschool, de middelbare school, de kinderopvang en de speelmogelijkheden voor kinderen.*

De waarderingen van de verschillende voorzieningen zijn nagenoeg hetzelfde. De verschillen zijn op het oog zo klein dat het erop lijkt dat er geen verband bestaat tussen één van de voorzieningen en de waardering van het wonen in de binnenstad (zie tabel 5.40).

Tabel 5.40: Waardering wonen in de binnenstad

Waardering	Basisschool	Middelbare school	Kinderopvang	Speelmogelijkh. voor kinderen
Zeer tevreden	7,9	7,9	7,9	7,9
Tevreden	7,6	7,7	7,7	7,8
Ontevreden	7,8	7,7	7,8	7,7
Zeer ontevreden	7,9	8,0	8,0	6,9

Bron: *Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N= 465)*

Na het toetsen van de verbanden blijkt deze aanname grotendeels te kloppen. Echter één van de voorzieningen wijkt af van de andere. De voorziening “speelmogelijkheden voor kinderen” blijkt wel significant bij te dragen aan de waardering van het wonen in de binnenstad.

Wat nog meer over de kindgerelateerde voorzieningen wordt verondersteld is dat deze voorzieningen minder zouden bijdragen aan de tevredenheid van het wonen in de binnenstad dan de oudergerelateerde voorzieningen. Om deze veronderstelling te kunnen toetsen is er de volgende hypothese geformuleerd.

H6: Bij de waardering van het wonen in de binnenstad spelen oudergerelateerde voorzieningen een belangrijker rol dan kindgerelateerde voorzieningen.

Om deze hypothese te kunnen toetsen is er gebruik gemaakt van een aangepast waarderingssysteem. De mate van tevredenheid is omgerekend naar een cijferschaal. Zo is de categorie “zeer tevreden” veranderd in het cijfer negen, de categorie “tevreden” in het cijfer zeven, de categorie “ontevreden” in het cijfer vijf en de categorie “zeer ontevreden” in het cijfer drie.

In tabel 5.41 is te zien dat wanneer respondenten het wonen in de binnenstad met een 7 of een 8 waarderen dat dan de oudergerelateerde voorzieningen met respectievelijk een 6,6 en een 6,8 gewaardeerd worden.

Tabel 5.41: Verband oudergerelateerde voorzieningen & waardering binnenstad

Oudergerelateerde voorzieningen						
Waardering binnenstad	Gemiddeld	Groen vz	Winkels (dagelijks)	Openbaar vervoer	Cafe/restaurant	Parkeren bezoekers
7	6,6	6,7	7,3	6,5	6,5	6,0
8	6,8	7,0	7,5	6,5	7,0	6,1

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N= 465)

Dezelfde berekeningsmethode is ook toegepast op de kindgerelateerde voorzieningen. Bij deze voorzieningen blijkt wanneer het wonen in de binnenstad met een 7 of een 8 gewaardeerd wordt dat de waardering van de kindgerelateerde voorzieningen blijft steken op tweemaal een 6,3 (zie tabel 5.42).

Tabel 5.42: Verband kindgerelateerde voorzieningen & waardering binnenstad

Kindgerelateerde voorzieningen					
Waardering binnenstad	Gemiddeld	Basisschool	Middelbare school	Kinderopvang	Speelmogelijk kinderen
7	6,3	7,2	5,8	5,7	6,4
8	6,3	6,9	6,0	5,6	6,4

Bron: Enquête “Gezinnen in de binnenstad” (N= 465)

Uit bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat ondanks dat de kindgerelateerde voorzieningen vaak als “belangrijk” worden gekenmerkt (zie paragraaf 5.1) de tevredenheid met de woonsituatie meer wordt bepaald door oudergerelateerde voorzieningen dan door kindgerelateerde voorzieningen.

5.5 Verhuisceneigtheid

Uit de voorgaande paragrafen is naar voren gekomen welke kenmerken respondenten belangrijk vinden, over welke kenmerken ze tevreden zijn en over welke minder en is er geanalyseerd welke variabelen van invloed zijn op de waardering van de huidige woonsituatie of de waardering voor het wonen in de binnenstad. Wat nog in geen van de voorgaande paragrafen aan de orde is gekomen is de verhuisceneigtheid. Willen gezinnen überhaupt wel weg uit de stad? Wat zijn hiervoor de belangrijkste redenen? En als men de stad helemaal niet wil verlaten wat zijn dan de belangrijkste redenen om niet uit de stad te vertrekken?

Uit de enquête blijkt dat 35,2% van de gezinnen verhuisceneigd is. Maar liefst 60,7% van de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar is verhuisceneigd. Om in absolute aantallen te kunnen berekenen hoeveel gezinnen en stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 daadwerkelijk verhuisceneigd zijn, moet in het achterhoofd gehouden worden dat de definitie voor "binnenstad" in het Woningbehoefteonderzoek 2002 breder is dan de definitie in dit onderzoek. Door de bredere definitie kan het zijn dat het aantal gezinnen en stellen zonder kinderen hoger is dan dat zou zijn geweest onder de definitie in dit onderzoek.

Uit de analyse van het Woningbehoefteonderzoek 2002 (hoofdstuk 3, paragraaf 3.2) blijkt dat er 460 duizend bovenmodale gezinnen en 250 duizend bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in de binnenstad wonen. Omgerekend betekent dit dat er ongeveer 162 duizend gezinnen en ongeveer 152 duizend stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar verhuisceneigd zijn.

De belangrijkste reden, voor de grote meerderheid van de gezinnen en de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar, om te willen verhuizen is een te kleine huidige woning. Ook op de tweede en derde plaats staan voor beide groepen dezelfde redenen. De grootte van de buitenruimte c.q. de wens voor een grotere buitenruimte staat op nummer twee. Op nummer drie staat de wens voor een tuin. Een aantal respondenten heeft op dit moment geen tuin of een ander type buitenruimte waar men niet tevreden mee is. Vergeleken met de verhuisredenen "te kleine woning" hebben de andere twee redenen "grotere buitenruimte" en "wens voor een tuin" zeer lage percentages.

Er wordt verondersteld dat gezinnen die verhuisceneigd zijn de huidige woonsituatie lager waarderen dan de gezinnen die niet verhuisceneigd zijn. Verhuisceneigde gezinnen blijken inderdaad de woning en de woonomgeving lager te waarderen dan de niet verhuisceneigde gezinnen (zie tabel 5.43).

Tabel 5.43: Verband verhuisceneigtheid en waardering woonsituatie

Verhuisceneigtheid	Woning	Woonomgeving
Verhuisceneigd	7,5	6,9
Niet verhuisceneigd	7,7	7,8

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad" (N= 465)

Wat opvalt in tabel 5.43 is dat het gemiddelde cijfer voor de woonomgeving bij de verhuisceneigde gezinnen een stuk lager is dan de andere cijfers in de tabel. Dit zou erop kunnen duiden dat wanneer gezinnen verhuisceneigd zijn dit voornamelijk komt door de woonomgeving en niet door de woning.

Ook de veronderstelling dat gezinnen überhaupt weg zouden willen uit de stad blijkt ongegrond. Bijna 90% van de respondenten die willen verhuizen geeft aan te willen verhuizen naar een woonlocatie in de stad. Gezinnen geven de voorkeur aan een locatie in de stad maar buiten de historische kern van de stad. Geconcludeerd kan worden dat gezinnen die op dit moment in de stad wonen de stad niet willen verlaten. Zij zouden graag verhuizen naar een woning op een zelfde locatie als de huidige woning of naar een locatie buiten de historische kern van de stad.

Uit deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat er voldoende vraag zal zijn naar gezinswoningen in de stad. Maar liefst 160 duizend gezinnen en 152 duizend stellen zonder kinderen geven aan verhuisgeneigd te zijn. Verhuisgeneigde gezinnen zijn ontevreden over de huidige woonomgeving maar willen toch graag in de stad blijven wonen. Hieruit blijkt dat de stad zijn aantrekkingskracht op gezinnen nog lang niet is verloren.

5.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is een analyse gemaakt van variabelen die van invloed zijn op de waardering van de woonsituatie van gezinnen in de binnenstad. Aan de hand van de geformuleerde hypothesen is een groot aantal van de veronderstellingen uit de literatuur en de praktijk getoetst. Uit een aantal toetsen is gebleken dat er aanwijsbare verbanden zijn tussen variabelen. Zo blijkt er een significant verband te zijn tussen het type uitzicht en de waardering van de huidige woonsituatie en is er een verband tussen het hebben van een buitenruimte en de waardering van de huidige woonomgeving. Maar ook is er een significant verband aangetoond tussen de oppervlakte van de woning en de waardering. Naast de getoetste hypothesen is er een aantal andere conclusies uit hoofdstuk vijf te trekken. Zo valt het op dat gezinnen over het algemeen naar tevredenheid wonen en nauwelijks verhuisgeneigd zijn. Hiermee samenhangend is ook te zien dat als men dan toch zou willen verhuizen deze gezinnen niet ontevreden zijn en toch weer graag terug willen naar een locatie in de stad. De tevredenheid waar gezinnen mee in de stad wonen komt ook tot uitdrukking als er gevraagd wordt naar de geschiktheid van de huidige woning voor een gezin met kinderen. Veel mensen vinden de huidige woning geschikt of zelfs ideaal voor een gezin. Dit wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van een tuin en de woninggrootte. Hoe groter de woning is, hoe geschikter en idealer de woning gevonden wordt voor een gezin met kinderen. Ook is aangetoond dat oudergerelateerde voorzieningen in de buurt zwaarder meetellen in de waardering van het wonen in de binnenstad dan kindgerelateerde voorzieningen.

Naast de hypothesen die getoetst konden worden zijn er ook een aantal die niet getoetst konden worden of waar geen significant verband uit is gebleken. Zo is er tussen de toename van het aantal kinderen in een huishouden en de waardering van de huidige woonsituatie geen significant verband aangetoond. Ook het verband tussen de prijs/kwaliteit verhouding van woningen in de stad bleek niet significant. Maar ook het verband tussen de kindgerelateerde voorzieningen en de waardering bleek niet significant.

Hoofdstuk 6 Aanbod

Uit hoofdstuk 5 is naar voren gekomen welke variabelen van invloed zijn op de waardering van de huidige woning. Tevens is in hoofdstuk 5 een beeld geschetst van de kenmerken waaraan, volgens de respondenten, de "ideale" woning in de stad zou moeten voldoen. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal hoe het huidige aanbod er in de binnenstad uitziet. Voor deze analyse wordt gebruik gemaakt van het aanbod uit de drie steden die ook voor de enquête gebruikt is. Er wordt onder andere gekeken naar hoeveel woningen er jaarlijks worden gebouwd. In welke sector er wordt gebouwd en welk woningtype het meest voor komt. Vervolgens zal er een analyse plaatsvinden van een zestal geselecteerde woonconcepten die zijn gericht op de huisvesting van gezinnen. Vragen als; welke woning- en woonomgevingkenmerken hebben deze projecten? Op welk locatie is het project gelegen en sluiten de kenmerken van de projecten aan bij de vraag van gezinnen zullen in deze paragraaf beantwoord worden.

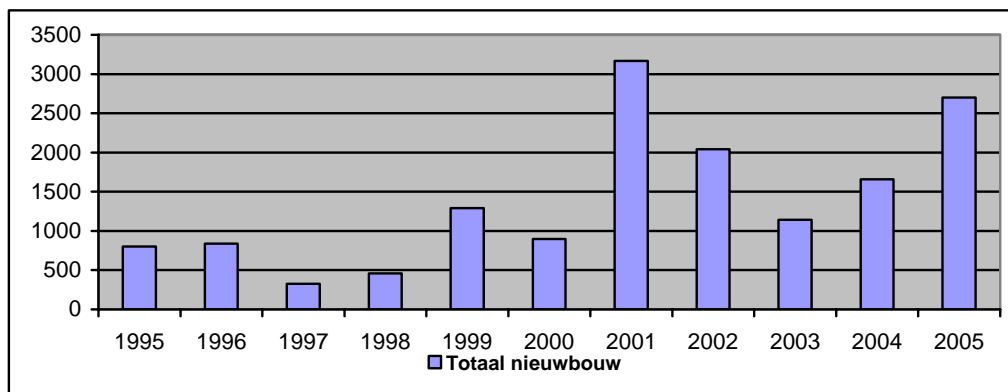
6.1 Nieuwbouw

In deze paragraaf wordt van elke stad afzonderlijk de nieuwbouwproductie in beeld gebracht. Er wordt onder andere gekeken naar het aantal ontwikkelde woningen, de verdeling tussen huurwoningen en koopwoningen en wordt er geprobeerd om de toekomstige nieuwbouwproductie weer te geven.

6.1.1 Utrecht

Na het (landelijke) historische dieptepunt in 2003 is de nieuwbouwproductie in de jaren 2004 en 2005 weer wat aangetrokken. In Utrecht is de nieuwbouwproductie vanaf 2003 gezien zelfs verdubbeld (zie grafiek 6.1).

Grafiek 6.1: *Nieuwbouwproductie Utrecht*

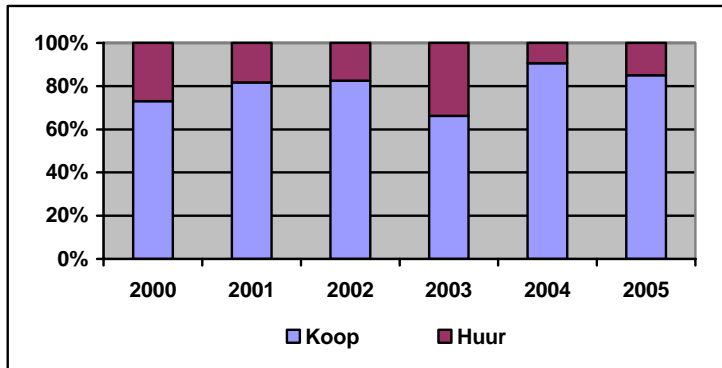


Bron: CBS 2005

Wat er precies gebouwd wordt is in de grafieken op de volgende pagina weergegeven. Als eerste wordt er gekeken naar de eigendomsvorm (koop of huur) daarna wordt er gekeken naar het woningtype (eengezins of meergezins).

Bij de verdeling tussen koopwoningen en huurwoningen is duidelijk te zien dat er al jaren lang meer koopwoningen worden gerealiseerd dan huurwoningen (zie grafiek 6.2). Alleen in het jaar 2003 lag het percentage huurwoningen hoger dan de andere jaren.

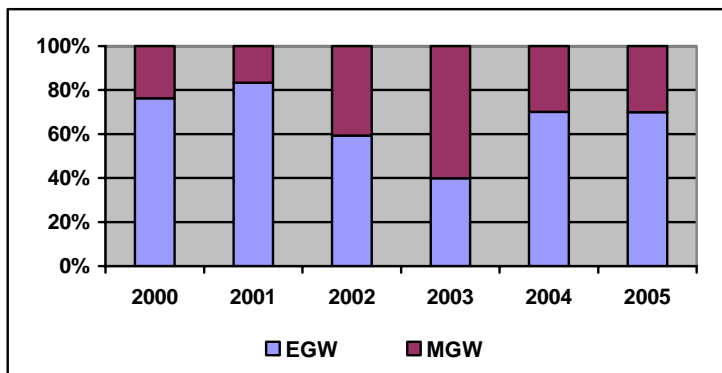
Grafiek 6.2: *Verdeling koop/huur nieuwbouw*



Bron: CBS 2005

Bij het woningtype is ook, net zoals bij de eigendomsvorm, duidelijk te zien dat één type woning het meest gebouwd wordt. Ook hier is 2003 een uitschieter (zie grafiek 6.3).

Grafiek 6.3: *Verdeling ééngezinwoningen en meergezinwoningen*



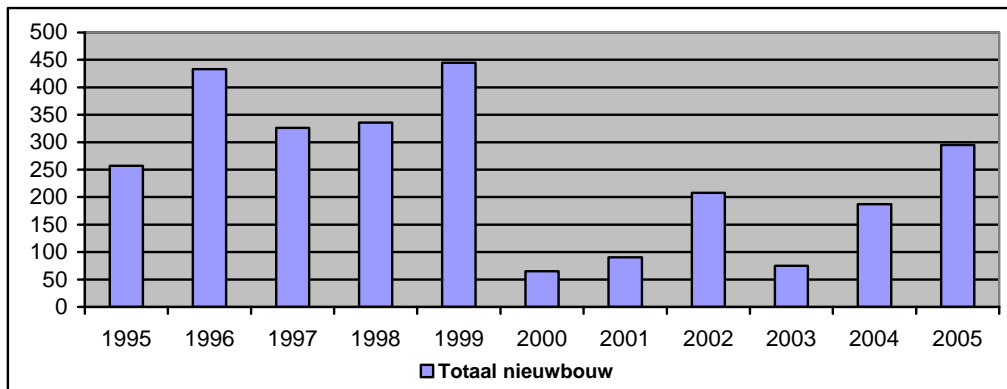
Bron: CBS 2005

De locaties waar de nieuwbouwwoningen grotendeels worden ontwikkeld is op de uitleglocaties. In de periode 1995 t/m 1999 is 59% van de nieuwbouw ontwikkeld op uitleglocaties en 41% op binnenstedelijke locaties. In de periode 2000 t/m 2004 is deze verdeling verder verslechterd in het nadeel van de binnenstedelijke locaties namelijk; 70% van de nieuwbouwproductie werd in deze periode gerealiseerd op uitleglocaties en slechts 30% op binnenstedelijke locaties. Deze ontwikkeling is precies het omgekeerde van wat de Rijksoverheid met haar nieuwe beleid wil bereiken namelijk dat er steeds meer woningen op binnenstedelijke locaties gebouwd gaan worden. De toekomstvisie van de gemeente Utrecht is op dit punt duidelijk conform het overheidsbeleid. De gemeente wil de verdeling de komende jaren gaan veranderen naar een 45%/55% verhouding.

6.1.2 Haarlem

Ook in Haarlem komt de nieuwbouwproductie langzamerhand weer opgang. Na het dieptepunt in de jaren 2000-2001 en 2003 is er nu weer een stijgende lijn te zien (zie grafiek 6.4). Vanaf 2003 is de nieuwbouwproductie zelfs verviervoudigd. De productie ging van 75 woningen in 2003 naar 295 in 2005.

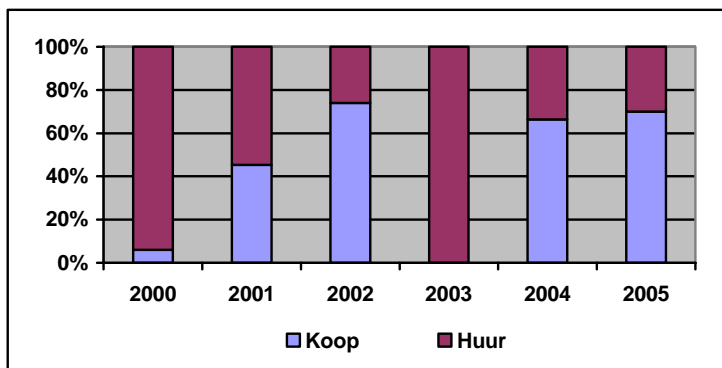
Grafiek 6.4: Nieuwbouwproductie Haarlem



Bron: CBS 2005

De verdeling over huur- en koopwoningen is in Haarlem per jaar verschillend. Er worden niet zoals in Utrecht elk jaar meer koopwoningen gebouwd dan huurwoningen. In de jaren 2000 en 2001 werden er in Haarlem meer huurwoningen gebouwd dan koopwoningen. In de periode daarna werden er jaarlijks meer koopwoningen gerealiseerd (zie grafiek 6.5).

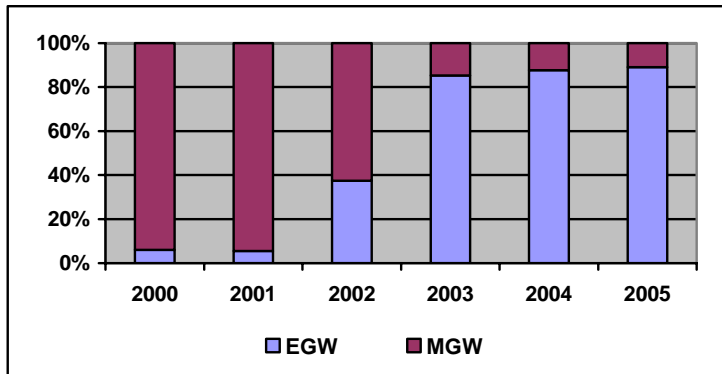
Grafiek 6.5: Verdeling koop/huur nieuwbouw



Bron: CBS 2005

Naast de verdeling over huur- en koopwoningen is er in Haarlem ook bekend welk type woningen er de afgelopen jaren gebouwd zijn. In de jaren 2000, 2001 en 2002 werden er voornamelijk meergezinswoningen gebouwd. In de jaren 2003 en 2004 is dit veranderd en zijn er jaarlijks meer eengezinswoningen gebouwd (zie grafiek 6.6).

Grafiek 6.6: Verdeling ééngezinwoningen en meergezinwoningen

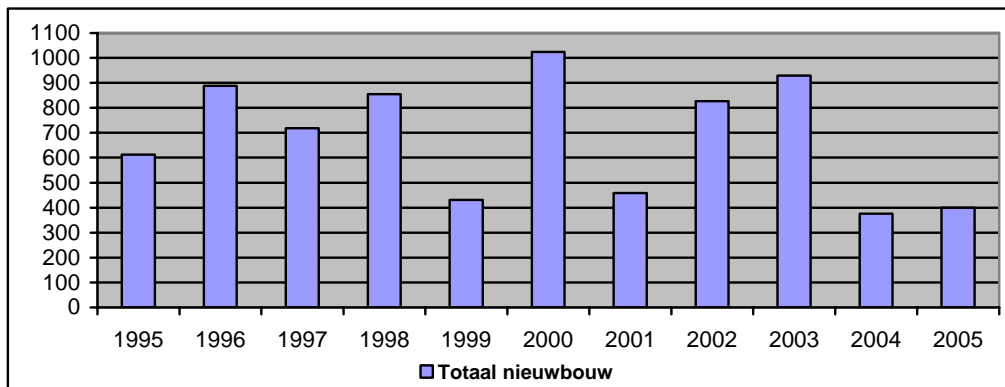


Bron: CBS 2005

6.1.3 Den Bosch

De nieuwbouwproductie in Den Bosch heeft in de jaren 2000 t/m 2004 een sterke daling zien (zie grafiek 6.7). Dit fenomeen kwam in deze jaren niet alleen in Den Bosch voor, ook de twee hierboven beschreven steden en zelfs heel Nederland had in deze periode last van een sterke daling in de nieuwbouwproductie.

Grafiek 6.7: Nieuwbouwproductie Den Bosch

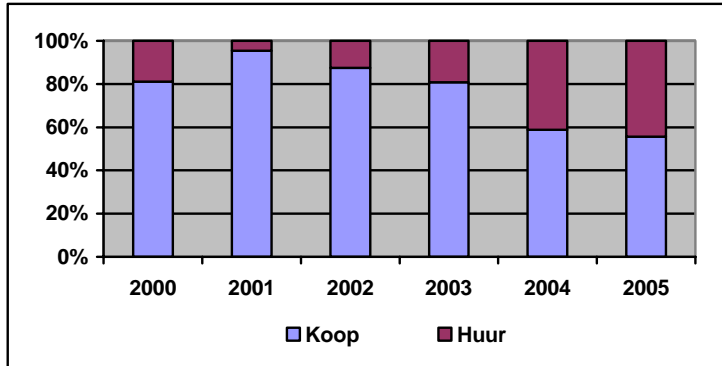


Bron: CBS 2005

Door de lage productie de afgelopen jaren is in Den Bosch slechts de helft van de woningbouwtaakstelling, die Den Bosch op zich heeft genomen, gerealiseerd. Voor de komende jaren heeft Den Bosch ook een woningbouwtaakstelling op zich genomen. In de periode 2005 t/m 2009 moeten er jaarlijks 4670 woningen gebouwd worden. In de periode daarna zal de druk iets afnemen. In de periode 2010 t/m 2014 ligt het gewenste aantal nieuwe woningen op ongeveer 3000. Op de nog langere termijn neemt het aantal gewenste woningen verder af.

Bij de verdeling tussen huur- en koopwoningen ligt het zwaartepunt in Den Bosch, net als in Utrecht, bij de koopwoningen (zie grafiek 6.8). Ondanks de afname van de productie worden er elk jaar meer koopwoningen gerealiseerd dan huurwoningen.

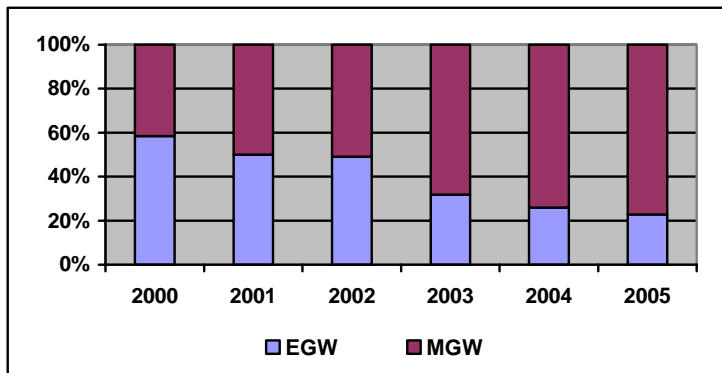
Grafiek 6.8: Verdeling koop/huur nieuwbouw



Bron: CBS 2005

Bij de verdeling over de woningtypen is in Den Bosch vanaf het jaar 2000 een omslag te zien. In de jaren voorafgaand aan 2000 werden er jaarlijks meer eengezinswoningen gebouwd dan meergezinswoningen. Vanaf het jaar 2000-2001 worden er meer meergezinswoningen gebouwd (zie grafiek 6.9).

Grafiek 6.9: Verdeling ééngesinswoningen en meergezinswoningen



Bron: CBS 2005

6.1.4 Conclusie

In alle drie de steden is de nieuwbouwproductie vanaf het jaar 1997 sterk gedaald. Deze daling deed zich ook landelijk voor en duurde tot 2003. De afgelopen twee jaar is de nieuwbouwproductie weer gestegen maar ligt nog lang niet op het gewenste niveau. Per stad zijn er duidelijke verschillen te zien waar het gaat om de eigendomsvorm en het woningtype van de nieuwbouw. De locatie waar het merendeel van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd is nog niet de juiste, namelijk op uitleglocaties in plaats van op binnenstedelijke locaties.

6.2 Casestudie

In de eerste paragraaf (6.1) is een beeld geschetst van de aantallen, de eigendomsverhouding en de toekomstige ontwikkeling van de nieuwbouwproductie. Welke kenmerken het huidige aanbod heeft is in de eerste paragraaf niet aan de orde gekomen. In deze paragraaf staat daarom het in beeld brengen van de specifieke kenmerken van het huidige aanbod centraal. Aan de hand van een zestal geselecteerde woonconcepten (twee uit elke stad) zullen de woning- en woonomgevingkenmerken en de voorzieningen worden achterhaald.

6.2.1 Projectselectie

Tijdens het selecteren van projecten die specifiek gebouwd zijn voor gezinnen deed een probleem zich voor. Uit navraag bij de drie gemeenten bleek dat geen van de drie gemeenten woningen ontwikkeld die specifiek gericht zijn op gezinnen. Om toch tot een selectie van projecten te komen zijn er daarom een aantal selectiecriteria opgesteld.

Ten eerste moet een project in één van de drie steden liggen (Utrecht, Haarlem en den Bosch). Ten tweede moet een project in, de zoals in dit onderzoek geformuleerde, "binnenstad" liggen. Ten derde moet het aannemelijk zijn dat er in een project gezinnen woonachtig zijn. Om de kans op het aantreffen van gezinnen zo groot mogelijk te maken is er voor gekozen om alleen projecten te selecteren waarin eengezinswoningen of maisonnettes gebouwd zijn. Uit navraag bij diverse makelaars bleek de kans het grootst om gezinnen aan te treffen wanneer er in een projecten voornamelijk deze twee woningtypen voorkomen.

6.2.2 Projectoverzicht

In deze paragraaf wordt op een overzichtelijke manier de karakterisering van de zes projecten weergegeven. Er zal onder andere gekeken worden naar;

- woningtype
- eigendom
- woningoppervlakte
- woningkenmerken
- woonomgevingkenmerken
- locatie
- voorzieningen
- doelgroep
- prijs
- etc.

Mariastichting

Haarlem

Bouwfonds MAB Ontwikkeling



Projectinformatie	
Aantal woningen	29
Woningtypes	Beneden en bovenwoningen Eengezinswoningen
Koop/huur	Koop
Oppervlakte	Ca. 115 m ² en 136 m ²
Locatie	Tussen Haarlemmerhout en het Spaarne
Doelgroep	Middenklasse
Koopprijzen	Tussen de € 325.000 en € 435.000 v.o.n.
Kenmerken woningen	Beneden en bovenwoningen: - Woonkamer + open keuken - 3 slaapkamers + badkamer - Tuin (benedenwoningen) Eengezinswoningen: - Woonkamer + open keuken - 3 slaapkamers + badkamer - Mogelijkheid voor 3 afgescheiden ruimten - Tuin
Kenmerken woonomgeving	Rustig Ruimte Water Autovrij Nabij uitvalswegen (ca. 5 minuten)
Voorzieningen	Centrum voorzieningen op 10 minuten Openbaar vervoer
Status	In ontwikkeling (oplevering medio 2006)

Thorbeckekwartier

Haarlem

Woonmaatschappij



Projectinformatie	
Aantal woningen	40
Woningtypes	Eengezinswoningen
Koop/huur	Koop
Oppervlakte	Ca. 115 m ² tot 118 m ²
Locatie	Gedempte Oostersingelgracht
Doelgroep	Mensen die ruim willen wonen met alle gemakken van het stadse leven
Koopprijzen	Tussen de € 215.000 en de € 245.000
Kenmerken woningen	Woonkamer (36 m ²) + open keuken 3 slaapkamers + badkamer Ruime vrij indeelbare zonder Tuin + berging
Kenmerken woonomgeving	Kindvriendelijk Autoluwe
Voorzieningen	Speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt Winkels voor dagelijkse boodschappen Ontmoetingscentrum Openbaar vervoer
Status	In ontwikkeling (oplevering voorjaar 2007)

Parkhaven Dichterswijk

Utrecht

Bouwfonds MAB Ontwikkeling



Projectinformatie	
Aantal woningen	70
Woningtypes	Stadswoningen
Oppervlakte	Ca. 110 m ² en 175 m ²
Locatie	Tussen de Croeselaan, het Merwedekanaal en de Balijlaan
Doelgroep	(Jonge) gezinnen
Kooprijzen	Tussen de € 315.000 en de € 425.000
Kenmerken woningen	Woonkamer + open keuken 3 slaapkamers + royale badkamer Ruime (hobby)ruimte + mogelijkheid dakterras Tuin + berging
Kenmerken woonomgeving	Kindvriendelijk
Voorzieningen	Basisschool op loopafstand Kinderopvang op loopafstand Speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt Winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand Centrum op loopafstand Openbaar vervoer
Status	Reeds opgeleverd (2005)

Vondelparc

Utrecht

Hopman-Interheem Groep



Projectinformatie	
Aantal woningen	67
Woningtypes	Stadswoningen Maisonnettes
Koop/huur	Koop
Oppervlakte	Ca. m ² en m ²
Locatie	Aan de Croeselaan
Doelgroep	Gezinnen
Koopprijzen	Tussen de € 257.000 en de € 595.000
Kenmerken woningen	Stadswoningen: - Woonkamer + open keuken - 3 slaapkamers + badkamer - Balkon Maisonnettes: - Woonkamer + open keuken - 3 slaapkamers + badkamer - Tuin
Kenmerken woonomgeving	Druk
Voorzieningen	Basisschool op loopafstand Kinderopvang op loopafstand Speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt Winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand Centrum op loopafstand Openbaar vervoer
Status	Reeds opgeleverd (2002)

Paleiskwartier "Armada"

Den Bosch

Credo Integrale Planontwikkeling
B.V.



Projectinformatie	
Aantal woningen	270
Woningtypes	Stadsappartementen
Koop/huur	Huur
Oppervlakte	Ca. 92 m ² en 171 m ²
Locatie	Grenst aan historisch centrum Den Bosch
Doelgroep	Middenklasse
Koopprijzen	Huur: tussen de € 1.010 en de € 2.270 per maand
Kenmerken woningen	Woonkamer + open keuken 2 of 3 slaapkamers + badkamer Ruim terras Souterrain met berging
Kenmerken woonomgeving	Centraal Levendig Gezellig
Voorzieningen	Winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand Centrum op loopafstand Openbaar vervoer
Status	Reeds opgeleverd (2005)

Munteltuinen

Den Bosch

Van Roey Ontwikkeling



Projectinformatie	
Aantal woningen	54
Woningtypes	Stadswoningen
Koop/huur	Koop
Oppervlakte	Ca. 125 m ² en 140 m ²
Locatie	Op loopafstand van centrum
Doelgroep	(Jonge) gezinnen/stellen
Koopprijzen	Tussen de € 215.000 en de € 275.000
Kenmerken woningen	Woonkamer + open keuken 3 slaapkamers + badkamer Ruime zolder Tuin
Kenmerken woonomgeving	Verkeersveilig Kindvriendelijk Autoluw
Voorzieningen	Basisschool op 15 minuten fietsafstand Speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt Winkels voor dagelijkse boodschappen op fietsafstand Centrum op loopafstand Openbaar vervoer
Status	Reeds opgeleverd (1999)

6.2.3 Projectanalyse

De zes projecten zijn van de buitenkant gezien zeer verschillend. De één heeft een traditionele architectuur terwijl de ander een moderne uitstraling heeft. Hoe verschillend de projecten van de buitenkant ook lijken zoveel overeenkomsten zijn er aan de binnenkant te vinden. Alle projecten hebben een woonkamer met een open keuken en hebben 3 slaapkamers met een badkamer. Het enige woningkenmerk dat wel verschilt is het woningtype en daarmee samenhangend het type buitenruimte.

Bij de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen zijn grotere verschillen te zien. Zo zijn er projecten die in een kindvriendelijke, rustige omgeving liggen maar er zijn ook projecten die in de buurt bij een drukke of gevaarlijke weg liggen. Het woonomgevingkenmerk dat een aantal van de projecten missen is de verkeersveiligheid. Dit, door gezinnen, zeer belangrijk gevonden kenmerk ontbreekt regelmatig. Ook de voorzieningen in de buurt verschillen sterk per project. Bij de één zijn alle belangrijke voorzieningen (als basisschool, winkels dagelijkse boodschappen en speelmogelijkheden voor kinderen) in de buurt terwijl bij de ander er helemaal geen van deze voorzieningen in de buurt is. Een voorzieningen die regelmatig niet voorkomt in de buurt is de basisschool. Gezinnen vinden dit wel een belangrijke voorziening.

6.2.4 Conclusie

Het huidige aanbod lijkt, als er naar de woningkenmerken wordt gekeken, sterk op elkaar. De verschillen zitten vooral bij de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen in de buurt. Zo is er bij slechts twee projecten een basisschool op loopafstand. En zijn er bij drie projecten speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt.

6.3 Confrontatie vraag en aanbod

Uit voorgaande paragraaf (6.2) is naar voren gekomen hoe het huidige aanbod eruit ziet. Welke woningkenmerken, woonomgevingkenmerken en welke voorzieningen zijn er bij de verschillende projecten aanwezig. De vraag die nog niet beantwoordt is, is of het huidige aanbod aansluit bij de vraag van gezinnen. Deze confrontatie staat dan ook centraal in deze paragraaf.

6.3.1 Vraag

Uit hoofdstuk 3 is naar voren gekomen aan welke kenmerken de gewenste woning volgens gezinnen moet voldoen. In hoofdstuk 5 is gekeken welke variabelen van invloed zijn op de waardering van de huidige woonsituatie en welke kenmerken van de woonsituatie gezinnen ideaal vinden.

In tabel 6.1 is het kenmerkenprofiel van de "ideale" gezinswoning in de binnenstad weergegeven.

Tabel 6.1: Kenmerkenprofiel het "ideale" woonconcept

Woningkenmerken	Woonomgevingkenmerken	Voorzieningen
- Eengezinswoning	- Buiten - Centrum	- Basisschool
- Grote woonkamer (> 30m ²)	- Verkeersveiligheid	- Speelmogelijkheden
- 5 kamers	- Gezelligheid	- Winkels (dagelijkse boodschappen)
- Koop	- Levendigheid	- Groenvoorzieningen
- Prijs: > €250.000		
- Tuin		

Bron: Enquête "Gezinnen in de binnenstad"

Bij de woningkenmerken komen geen verrassende kenmerken naar voren. Gezinnen willen een eengezinskoopwoning met vijf kamers, een grote woonkamer en een tuin. Interessanter is het om te kijken naar de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen. Bij de woonomgevingkenmerken staan gezelligheid en levendigheid bij de kenmerken waaraan een “ideaal” woonconcept voor gezinnen aan moet voldoen. Ook verkeersveiligheid is een punt dat absoluut verwerkt moet worden in een “ideaal” woonconcept. Wat betreft de voorzieningen is te zien dat er een tweetal kindgerelateerde voorzieningen en een tweetal oudergerelateerde voorzieningen aanwezig moeten zijn in de buurt van een “ideaal” woonconcept voor gezinnen. De kindgerelateerde voorzieningen zijn; een basisschool en speelmogelijkheden voor kinderen, de oudergerelateerde voorzieningen zijn groenvoorzieningen en winkels voor dagelijkse boodschappen. De aanwezigheid van deze voorzieningen zorgt ervoor dat gezinnen een woonconcept als “ideaal” gaan ervaren.

6.3.2 De confrontatie

Of het aanbod aansluit bij de vraag van de gezinnen wordt in deze paragraaf uiteengezet. Er zal per project aan de hand van een “overeenkomsten/verschillen” analyse een oordeel worden gegeven over de mate waarin de kenmerken van het aanbod overeenkomen met de kenmerken van het “ideale” woonconcept voor gezinnen in de binnenstad.

1. Mariastichting, Haarlem

Overeenkomsten	Verschillen
- Woningtype	- Geen speelmogelijkheden voor kinderen in directe omgeving
- Woninggrootte	- Geen basisschool op loopafstand
- Eigendom	- Gezelligheid
- Buitenruimte	- Levendigheid
- Prijs	- Verkeersveiligheid
- Locatie	
- Winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt	

De woningkenmerken van de Mariastichting in Haarlem komen in grote lijnen overeen met het “ideale” woonconcept. De verschillen zijn te vinden bij de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen. Zo is er bij de Mariastichting geen basisschool op loopafstand en zijn er geen speelmogelijkheden voor kinderen in de direct omgeving. Maar ook de verkeersveiligheid is niet optimaal. Een drukke straat in de buurt zorgt ervoor dat de woonomgeving minder veilig is.

2. Thorbeckekwartier, Haarlem

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none">- Woningtype- Woninggrootte- Eigendom- Buitenruimte- (Prijs)- Locatie- Speelmogelijkheden voor kinderen- Winkels dagelijkse boodschappen- Verkeersveiligheid- Gezelligheid- Levendigheid	<ul style="list-style-type: none">- Geen basisschool op loopafstand- Weinig groenvoorzieningen in de directe omgeving- (Prijs)

Het project Thorbeckekwartier in Haarlem komt op een groot aantal woningkenmerken overeen met het "ideale" woonconcept. Alleen de prijs van enkele woningen in het project ligt lager dan de prijs die gewenst is. De verschillen zijn te vinden bij de voorzieningen. Er ontbreekt een basisschool op loopafstand van het thorbeckekwartier en er zijn weinig groenvoorzieningen in de directe omgeving.

3. Parkhaven Dichterswijk, Utrecht

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none">- Woningtype- Woninggrootte- Eigendom- Buitenruimte- Prijs- Locatie- Gezelligheid- Levendigheid- Verkeersveiligheid- Speelmogelijkheden voor kinderen- Kinderopvang- Winkels dagelijkse boodschappen	

Zoals uit het schema hierboven blijkt komt het project Parkhaven Dichterswijk in Utrecht op alle vergeleken punten overeen met de "ideale" woonsituatie voor gezinnen. In het project zijn een basisschool opgenomen en er zijn verschillende speelmogelijkheden voor kinderen in de directe omgeving. Tevens is het project zo gesitueerd dat het van de drukke straat wordt weggehouden. Ook de, voor gezinnen, belangrijke voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen en groenvoorzieningen zijn in de buurt.

4. Vondelparc, Utrecht

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none">- (Woningtype)- (Woninggrootte)- Eigendom- (Buitenruimte)- Prijs- Locatie- Gezelligheid- Levendigheid- Basisschool in de buurt- Kinderopvang- Speelmogelijkheden voor kinderen- Winkels dagelijkse boodschappen	<ul style="list-style-type: none">- (Woningtype)- (Woninggrootte)- (Buitenruimte)- Verkeersveiligheid

Op het eerste gezicht komen de kenmerken van het project Vondelparc in Utrecht op een groot aantal punten overeen met de gewenste c.q. "ideale" woning voor gezinnen. In dit project zijn bijna alle woonomgevingkenmerken en voorzieningen in de buurt. Alleen de verkeersveiligheid is niet optimaal. Het project Vondelparc ligt namelijk aan een zeer drukke straat die naar de ring rond Utrecht leidt. Zoals hierboven staat geschreven lijken de kenmerken goed overeen te komen echter staan de woningkenmerken woningtype, woninggrootte en buitenruimte tussen haakjes. Hiermee wordt bedoeld dat er in dit project niet alleen eengezinswoningen zijn gebouwd maar dat er ook maisonnettes gebouwd zijn. Ook de grootte van een aantal woningen komt niet overeen met de gewenste situatie. aan een groot aantal wensen/eisen van gezinnen.

5. Paleiskwartier "Armage", Den Bosch

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none">- Locatie- Gezelligheid- Levendigheid- Winkels dagelijkse boodschappen- Kinderopvang	<ul style="list-style-type: none">- Woningtype- Woninggrootte- Eigendom- Geen basisschool in de buurt- Speelmogelijkheden voor kinderen- Verkeersveiligheid

Ondanks dat het project Paleiskwartier "Armage" in Den Bosch wel gericht is op het huisvesten van gezinnen komen de woningkenmerken van dit project niet overeen met het "ideale" woonconcept. Belangrijke verschillen zijn het woningtype, de buitenruimte en de eigendomssituatie. Een aantal woonomgevingkenmerken en voorzieningen komen wel overeen. Echter de belangrijkste voorzieningen niet namelijk; er is geen basisschool op loopafstand en er zijn geen speelmogelijkheden voor kinderen in de directe omgeving.

6. Munteltuinen, Den Bosch

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none">- Woningtype- Woninggrootte- Eigendom- Buitenruimte- Prijs- Locatie- Verkeersveiligheid- Speelmogelijkheden voor kinderen	<ul style="list-style-type: none">- Geen basisschool in de buurt- Geen kinderopvang- Geen winkels dagelijkse boodschappen op loopafstand

Bij het project Munteltuinen in Den Bosch komen net al bij een aantal andere projecten de woningkenmerken nagenoeg overeen met de gewenste woning. Het zijn voornamelijk weer de voorzieningen die niet aanwezig zijn. Zo is er geen basisschool op loopafstand, is er geen kinderopvang en zijn er geen winkels voor dagelijkse boodschappen op loopafstand.

6.4 Conclusie

De nieuwbouwproductie zit weer wat in de lift echter is het gewenste niveau nog lang niet bereikt. De nieuwbouw wordt voor meer dan de helft nog gerealiseerd op uitleglocaties. Deze verdeling moet, in verband met het overheidsbeleid, veranderen naar een meer op de binnenstedelijke locaties gericht ontwikkeling. De nieuwbouwwoningen die op binnenstedelijke locaties worden gerealiseerd voldoen vaak niet aan de gewenste kenmerken van gezinnen. Voornamelijk de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen in de buurt ontbreken vaak. Zo ontbreekt vaak de verkeersveiligheid in een buurt, of een basisschool op loopafstand, of speelmogelijkheden voor kinderen. In tegenstelling tot de woonomgevingkenmerken en de voorzieningen komen de woningkenmerken wel grotendeels overeen. Kortom; om gezinnen in de stad te houden of in de stad te krijgen moet het aanbod beter worden afgestemd op de wensen van de doelgroep. Met name moet men zich dan richten op de woonomgevingkenmerken, verkeersveiligheid, gezelligheid en levendigheid, en op de voorzieningen, basisschool, winkels voor dagelijkse boodschappen en speelvoorzieningen voor kinderen.

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen

Het bouwen van gezinswoningen in de stad wordt steeds belangrijker gezien het overheidsbeleid dat gericht is op het terug krijgen en behouden van gezinnen in de stad en de opdroging van de uitleglocaties buiten de stad. Het kunnen aanbieden van specifiek op de woonwensen van de doelgroep afgestemde woonconcepten zal een belangrijke stap zijn in de strijd om de woonconsument. Essentieel hierbij is dat er een goede vertaling wordt gemaakt van de wensen van de doelgroep naar het eindproduct. In dit onderzoek is gekeken naar aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen in de binnenstad.

Voor dit onderzoek is de volgende doelstelling geformuleerd;

Het in beeld brengen van ontwikkelingsmogelijkheden van aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen met een bovenmodaal inkomen in binnensteden.

De volgende probleemstelling ligt aan bovenstaande doelstelling ten grondslag;

Welke kwalitatieve vraag is er aanwezig bij gezinnen met een bovenmodaal inkomen naar binnenstedelijke woningen en welke woonconcepten sluiten op deze vraag aan.

In dit laatste hoofdstuk van het onderzoek zullen de antwoorden op de onderzoeksvragen gegeven worden, de conclusies van het onderzoek worden weergegeven en tot slot zullen er aanbevelingen aan Bouwfonds Property Development gedaan worden. Voordat met de beantwoording van de onderzoeksvragen begonnen wordt zal er eerst een reflectie op het onderzoek gegeven worden.

7.1 Reflectie

Als gevolg van de suburbanisatie sinds de jaren '60 zijn veel gezinnen vertrokken uit de stad. Een belangrijke reden voor deze trek uit de stad is het ontbreken van woonruimte die voldoet aan de wensen van de steeds kritischer wordende consument. Het doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen in de binnenstad om deze groep te kunnen behouden of om deze groep weer terug te krijgen in de stad. Gaandeweg de analyse van het Woningbehoefteonderzoek en de enquêteresultaten werd duidelijk dat de groep bovenmodale gezinnen in de binnenstad een heel specifieke groep is. Het inkomen van de gezinnen bleek hoger dan verwacht. Het grootste deel van de gezinnen in de binnenstad blijkt een inkomen te hebben dat meer dan 3 keer modaal is. Ook het woningtype en de verdeling tussen koop- en huurwoningen duidt erop dat we hier niet te maken hebben met een doorsnee (bovenmodale) stadsbewoner. Het grootste gedeelte van de gezinnen woont in een tussenwoning die gekocht is. Slechts een klein percentage van de respondenten woont in een appartement. Door dit hierboven beschreven specifieke karakter van de steekproefpopulatie moet bij de conclusies in het achterhoofd gehouden worden dat de bereikte doelgroep een zeer specifieke was met een hoog inkomen en dat we een groot deel van de bovenmodale gezinnen (tussen 1,5x en 3x modaal) niet treffen in de stad en in dit onderzoek. Om een goed beeld te kunnen geven van de woonwensen van bovenmodale gezinnen in de binnenstad zou vermoedelijk ook naar bovenmodale gezinnen buiten de stad gekeken moeten worden. Waarom wonen ze juist daar en niet in de stad. Zouden ze in de stad willen wonen en zo ja, onder welke voorwaarden?

7.2 Onderzoeksresultaten

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden zijn er in dit onderzoek een viertal onderzoeksvragen geformuleerd. In deze paragraaf zullen de antwoorden op deze onderzoeksvragen gepresenteerd worden.

1. Hoe is de vraagsituatie van gezinnen met een bovenmodaal inkomen naar binnenstedelijke woningen in Nederland?
2. Hoe beoordelen gezinnen met een bovenmodaal inkomen, die woonachtig zijn in binnenstedelijke woonconcepten, de woning en de huidige woonomgeving?
3. Hoe ziet het aanbod van binnenstedelijke woningen er op dit moment en voor de nabije toekomst uit?
4. Wat zouden aantrekkelijke woonconcepten voor gezinnen op binnenstedelijke locaties zijn?

Onderzoeksvraag 1 Vraagsituatie

Ondanks de steeds groter wordende groep senioren en alleenstaanden blijft het aantal gezinshuishoudens de komende jaren ook toenemen. Deze groei betekent dat er vraag zal blijven bestaan naar woningen die gericht zijn op de huisvesting van gezinnen. Hoe de vraag naar gezinswoningen in de binnenstad zich zal ontwikkelen is moeilijk in te schatten. Wel kan er vanuit gegaan worden dat door de stimulering vanuit de overheid om gezinnen terug te krijgen naar de stad en door de opdroging van de uitleglocaties buiten de stad de vraag naar gezinswoningen in de binnenstad zal gaan toenemen. Naast de bovenmodale gezinnen wordt er in dit onderzoek ook gekeken naar de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar in de binnenstad.

Slechts een klein deel van de bovenmodale gezinnen woont in de binnenstad. Meestal woont deze groep op centrum-dorpse locaties. Van de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar woont daarentegen een groot gedeelte in de binnenstad. Uit de analyse van het Woningbehoefteonderzoek 2002 blijkt dat gezinnen die nu in de stad wonen daar ook in de vorige woning vaak al woonden. De meeste gezinnen woonden op een locatie in de stad buiten het centrum. De huidige woningen en woonomgeving van de gezinnen zijn te kenmerken met de termen; eengezinswoning, koop, gemiddeld 121m² woonoppervlak, tuin, rustige wijk, buiten het centrum van de stad. De meeste gezinnen geven aan niet verhuisgeneigd te zijn. De kleine groep gezinnen die aangeeft wel te willen verhuizen geeft de te kleine huidige woning als belangrijkste verhuisreden aan. Als gezinnen de woonomgeving als belangrijkste verhuisreden opgegeven heeft dat vaak te maken met het feit dat gezinnen de mensen in de omgeving of de onveiligheid in de buurt achter zich willen laten. De gewenste woning van gezinnen komt in grote lijnen overeen met de huidige woning. De gewenste woning van gezinnen is te kenmerken met de volgende termen; eengezinswoning, koop, vijf kamers, een tuin, in de prijsklasse hoger dan € 250.000, op een locatie buiten het centrum maar in de stad. Deze gewenste woning van gezinnen in de stad lijkt sterk op de gewenste wonen buiten de stad. Alleen zijn deze woningen in de stad voor de meeste mensen te duur.

Als er gekeken wordt in hoeverre de kenmerken van de stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 overeenkomen met die van de gezinnen is te zien dat er grote verschillen tussen beiden bestaan. In tegenstelling tot de gezinnen wonen stellen zonder kinderen vaker in een woning met de volgende kenmerken; meergezinswoning, huur, vier kamers, in de prijsklasse tussen de € 150.000 en € 200.000. Ook zijn stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar veel verhuisgeneigder dan gezinnen. De belangrijkste verhuisredenen komt daarentegen weer overeen tussen beide groepen namelijk; een te kleine huidige woning.

Een verhuisreden die door stellen zonder kinderen, in tegenstelling tot de gezinnen, vaak gegeven wordt, is dat ze een huis willen gaan kopen. De gewenste woning van stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar wijkt net als de huidige woning en de verhuisgeneigdheid ook op een aantal punten af van de gewenste woning van gezinnen. Wat overeenkomt is dat stellen zonder kinderen, net als gezinnen, een eengezinswoning, koop, op een locatie in de stad maar buiten het centrum willen. Anders is het aantal kamers, stellen zonder kinderen wensen vier kamers terwijl gezinnen vijf kamers wensen, en de prijs van de woning ligt bij stellen zonder kinderen tussen de € 150.000 en de € 200.000 en bij de gezinnen boven de € 250.000.

Zoals hierboven beschreven komen de bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar op een aantal punten overeen met bovenmodale gezinnen. Echter op een aantal belangrijke punten ook niet. Zo wensen stellen zonder kinderen een goedkopere woning met minder kamers dan gezinnen. Maar ook vinden stellen zonder kinderen de kindgerelateerde voorzieningen minder belangrijk dan gezinnen. De twee groepen verschillen op zoveel punten dat uit deze analyse niet kan worden opgemaakt dat bovenmodale stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie al aan het voorsorteren zijn op de woningmarkt.

Onderzoeksvraag 2 Beoordeling wonen in de binnenstad

De waardering c.q. beoordeling van de huidige woonsituatie is op te splitsen in drieën; de waardering van de huidige woning, de waardering van de huidige woonomgeving en de waardering van de voorzieningen in de buurt. Uit dit onderzoek blijkt dat het merendeel van de gezinnen tevreden of zelfs zeer tevreden is met de huidige woonsituatie. Deze tevredenheid komt ook tot uitdrukking als er gevraagd wordt naar de geschiktheid van de huidige woning voor een gezin met kinderen. Veel gezinnen vinden de huidige woning geschikt of zelfs ideaal voor een gezin. Dit wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van een tuin en de woninggrootte. Hoe groter de woning is, hoe geschikter en idealer de woning gevonden wordt voor een gezin met kinderen. Naast de tevredenheid blijkt ook dat gezinnen alle onderzochte woning-, woonomgevingskenmerken en voorzieningen belangrijk vinden. Een aantal belangrijke kenmerken zijn; "oppervlakte woning", "soort buitenruimte", "gezelligheid", "levendigheid", "speelmogelijkheden voor kinderen", "basisschool op loopafstand" en "winkels voor dagelijkse boodschappen". Enkele relatief minder belangrijke kenmerken zijn; "oppervlakte buitenruimte", "parkeergelegenheid", "architectuur", "afstand tot de middelbare school" en "kinderopvang" en "harde factoren" als sociale controle, vrienden in de buurt en multiculturele woonomgeving. Naast de tevredenheid over en het belang van de onderzochte kenmerken zijn er ook een aantal kenmerken direct van invloed op de waardering van de huidige woonsituatie. Zo neemt bijvoorbeeld de waardering van de woonsituatie significant toe als de oppervlakte van de woning toeneemt, de woning een buitenruimte heeft en als er vanuit de woning een goed uitzicht is.

Ook is aangetoond dat oudergerelateerde voorzieningen in de buurt zwaarder meetellen in de waardering van het wonen in de binnenstad dan kindgerelateerde voorzieningen. De waardering neemt niet significant toe als het aantal kinderen in een huishouden toeneemt of als er kindgerelateerde voorzieningen in de buurt zijn.

De groep verhuisgeneigden gezinnen is klein. Zij waarderen bovendien de woningkenmerken maar een klein beetje lager dan de gezinnen die niet verhuisgeneigd zijn. Een verschil is te zien bij de woonomgeving. Verhuisgeneigden gezinnen waarderen de woonomgeving met bijna 1 punt minder dan de gezinnen die niet verhuisgeneigd zijn. Ondanks dat een groot deel van de verhuisgeneigden gezinnen ontevreden blijkt te zijn met de huidige woonomgeving geeft het merendeel aan naar eenzelfde locatie te willen verhuizen.

Onderzoeksvraag 3 Het aanbod

Ondanks dat er vanaf 2003 een stijgende lijn in de jaarlijkse nieuwbouwproductie te zien is ligt deze nog ver onder het gewenste niveau. Daarnaast wordt er nog steeds te veel op uitleglocaties gebouwd in plaats van op binnenstedelijke locaties. In dit onderzoek is het aanbod geanalyseerd aan de hand van een zestal geselecteerde projecten. De vergelijking laat zien dat het huidige aanbod niet goed aansluit bij de wensen van gezinnen. De woningkenmerken komen over het algemeen als enige vaak overeen met het kenmerkenprofiel van de "ideale" woning. Daarentegen wijken de woonomgeving en de voorzieningen regelmatig af. In de meeste projecten zijn er wel een aantal kenmerken terug te vinden die ook in het kenmerkenprofiel van de ideale woning staan. Een woonomgevingskenmerk dat vaak afwezig is, is de verkeersveiligheid. Uit de analyse in hoofdstuk 5 is gebleken dat gezinnen juist dit kenmerk "zeer" belangrijk vinden. Maar ook missen projecten vaak een basisschool in de buurt en zijn er weinig speelmogelijkheden voor kinderen in de directe omgeving.

Onderzoeksvraag 4 Het "ideale" woonconcept in de stad

Uit het onderzoek komt een beeld naar voren hoe het "ideale" woonconcept er voor gezinnen in de binnenstad uit zou moeten zien. De wensen ter aanzien van de woningkenmerken zijn weinig opzienbarend. Een eengezinskoopwoning met een buitenruimte, een grote woonkamer en 5 kamers is niet als vernieuwend te bestempelen. Bij de woonomgevingkenmerken is te zien dat gezinnen een gezellige en levendige woonomgeving willen die buiten het centrum van de stad ligt. Verkeersveiligheid is een aspect dat voor gezinnen absolute prioriteit heeft in de woonomgeving. Ook de aanwezigheid van een aantal voorzieningen mag niet ontbreken bij het "ideale" woonconcept voor gezinnen. De nabijheid van een basisschool en speelmogelijkheden voor kinderen zorgen ervoor dat op het gebied van de kindgerelateerde voorzieningen de wensen van gezinnen grotendeels vervuld zijn. De ouders zelf zijn pas tevreden als daarbij ook nog de winkels voor de dagelijkse boodschappen en groenvoorzieningen in de buurt zijn. In de onderstaande tabellen worden de kenmerken weergegeven waaraan het ideale woonconcept voor gezinnen in de binnenstad op basis van de enquête moet voldoen. Er is onderscheid gemaakt tussen kenmerken die essentieel zijn, kenmerken die wenselijk zijn en kenmerken die niet noodzakelijk zijn.

Woningkenmerken

Essentieel	Wenselijk	Niet noodzakelijk
5 kamers Koop Tuin	Grote woonkamer Bestaande woning Parkeergelegenheid Prijs > € 250.000 Parkeren in gezamenlijke garage	Geluidsisolatie

Woonomgevingskenmerken

Essentieel	Wenselijk	Niet noodzakelijk
Verkeersveiligheid	Gezelligheid Levendigheid Locatie buiten het centrum van de stad	Sociale controle Vrienden in de buurt Multiculturele woonomgeving

Voorzieningen

Essentieel	Wenselijk	Niet noodzakelijk
Speelmogelijkheden voor kinderen Basisschool op loopafstand	Winkels (dagelijkse boodschappen) Groenvoorzieningen Parkeergelegenheid bezoekers Middelbare school Mogelijkheden kinderopvang	Openbaar vervoer op loopafstand Restaurant/café

Omdat het in binnenstedelijk gebied vaak niet mogelijk is om eengezinswoningen te realiseren is er ook gekeken naar alternatieven. Bijvoorbeeld aan welke kenmerken moet een meergezinswoning voldoen om toch aantrekkelijk te zijn voor een gezin?

De woninggrootte is zeer belangrijk voor gezinnen. Niet alleen het woonoppervlak maar ook het aantal kamers moet voldoen aan de eisen. Zo moet de woning minimaal een woonoppervlakte van 150 m² en vijf kamers hebben. Daarnaast is het hebben van een buitenruimte een zeer belangrijk aspect. Ondanks dat gezinnen de voorkeur geven aan een tuin is uit het onderzoek gebleken dat 38% van de gezinnen in een meergezinswoning met een balkon de woning ideaal voor een gezin vindt.

7.3 Conclusies

In deze paragraaf worden de conclusies van het onderzoek gepresenteerd. Als eerste worden er een aantal conclusies gepresenteerd die direct betrekking hebben op het "ideale" woonconcept voor gezinnen in de binnenstad. Daarna zullen er een aantal algemene conclusies worden gegeven.

Conclusies het “ideale” woonconcept

De architectuur, de woninggrootte en een buitenruimte zijn voor gezinnen de belangrijkste woningkenmerken.

De ideale gezinswoning in de stad moet volgens gezinnen een woning zijn met een traditionele architectuur, moet vijf kamers en een buitenruimte hebben (het liefst een tuin). De meeste gezinnen vinden de architectuur belangrijk en zijn met de huidige woning in de stad tevreden. Ook geven gezinnen aan het liefst een bestaande woning te willen in plaats van een nieuwbouwwoning. Hieruit kan afgeleid worden dat gezinnen graag in een woning willen wonen die een traditionele architectuur heeft. De woninggrootte is ook een zeer belangrijk punt gebleken. De huidige woning van de gezinnen heeft meestal al vijf kamers. Ze zijn hiermee dan ook tevreden. De gewenste woning moet minimaal ook vijf kamers hebben. Het hebben van een buitenruimte is voor gezinnen zeer belangrijk. Veel gezinnen in de stad hebben een tuin en zijn hierover tevreden. Een tuin blijkt de meest ideale buitenruimte te zijn gevolgd door een balkon.

Het hebben van een tuin is de belangrijkste reden voor gezinnen om een grondgebonden woning te wensen

Het hebben van een buitenruimte zorgt voor een significant hogere waardering van de woonsituatie. De grootte van de buitenruimte speelt veel minder een rol. Gezinnen geven zelfs aan liever een kleine tuin te hebben dan een groot balkon. Ook wanneer er gekeken wordt naar de bewoners van meergezinswoningen is te zien dat zodra zij een tuin hebben een groter percentage de woning ideaal vind voor een gezin.

Een verkeersveilige woonomgeving is voor gezinnen absoluut een pré

Verkeersveiligheid is een zeer belangrijk punt voor het ideale woonconcept voor gezinnen. Een zeer groot gedeelte van de gezinnen vindt verkeersveiligheid het allerbelangrijkste aspect van de woonomgeving. Vaak geven gezinnen aan ontevreden te zijn met de verkeersveiligheid in de huidige woonomgeving en ook de aanbodanalyse laat zien dat het juist hieraan vaak schort. Naast de verkeersveiligheid moeten er in de buurt ook voldoende speelmogelijkheden voor kinderen aanwezig zijn.

Voorzieningen voor jonge kinderen worden vaker belangrijk gevonden dan voorzieningen voor oudere kinderen.

De aanwezigheid van een basisschool op loopafstand en een kinderopvang wordt door gezinnen vaker belangrijk gevonden dan de aanwezigheid van een middelbare school in de buurt. Hieruit kan worden afgeleid dat gezinnen deze voorzieningen belangrijker vinden.

Als een meergezinswoning vijf kamers, een woonoppervlak groter dan 150 m², een balkon of een tuin heeft zijn hiervoor gezinnen te interesseren.

Omdat het vaak zeer moeilijk is om in de stad eengezinswoningen te realiseren is er ook gekeken naar de mogelijkheden voor meergezinswoningen. De woninggrootte is zeer belangrijk voor gezinnen. Het hebben van vijf kamers is een belangrijk vereiste. Het woonoppervlak moet groot zijn en het hebben van een buitenruimte is zeer belangrijk. Ondanks dat gezinnen de voorkeur geven aan een tuin is uit

het onderzoek gebleken dat 38% van de gezinnen in een meergezinswoning met een balkon de woning ideaal voor een gezin vindt.

Algemene conclusies

38% van de bovenmodale gezinnen woont in de binnenstad

38% van de bovenmodale gezinnen woont in de binnenstad zoals deze is gedefinieerd in het Woningbehoeftenonderzoek 2002. Deze definitie is breder dan de in dit onderzoek gehanteerde definitie voor "binnenstad" hierdoor valt het percentage hoog uit.

De bovenmodaliteit in de stad is erg hoog

De bovenmodale gezinnen in de stad zijn een specifieke groep. De hebben een zeer hoog inkomen. Het merendeel heeft zelfs een inkomen dat meer dan 3x modaal is.

Ontwikkelaars bouwen regelmatig woningen voor gezinnen in de stad met de juiste woningkenmerken alleen bouwen ze op de verkeerde locatie

De woningkenmerken van het huidige aanbod komt overeen met de gewenste kenmerken. Alleen de woonomgevingkenmerken en de gewenste voorzieningen voldoen in een groot aantal gevallen niet aan de wensen van gezinnen. Vaak is de verkeersveiligheid niet aanwezig en is er geen basisschool in de directe omgeving aanwezig.

Gezinnen in de stad wonen naar tevredenheid en willen dan ook graag in de stad blijven wonen

Een grote meerderheid van de gezinnen in de stad woont hier naar tevredenheid. De verhuisgeneigdheid is zeer laag. De meerderheid van de verhuisgeneigden wil bovendien wel in de binnenstad blijven wonen.

Zelfs onder verhuisgeneigden gezinnen blijft de binnenstad populair

Gezinnen die aangeven verhuisgeneigd te zijn, zijn over het algemeen nog steeds tevreden over de huidige woonsituatie. De kenmerken waar gezinnen relatief het minst tevreden mee zijn, zijn de woonomgevingskenmerken.

Stellen zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar lijken zich nog niet echt voor te bereiden op het leven als gezin

De wensen van de stellen zonder kinderen wijken qua woningkenmerken op een aantal belangrijke punten af van de wensen van gezinnen. Zo wensen gezinnen een ruimere woning en vinden zij kindgerelateerde voorzieningen in de buurt belangrijk. Stellen zonder kinderen daarentegen geven aan dit minder belangrijk te vinden. Als zij zich echt aan het voorbereiden waren op een leven als gezin dan hadden zij deze kenmerken waarschijnlijk ook belangrijk gevonden.

7.4 Aanbevelingen

In deze paragraaf zullen de aanbevelingen aan Bouwfonds Property Development gegeven worden omtrent de te bouwen woonconcepten.

Bouwfonds moet zich gaan richten op de binnenstedelijke locaties waar men eengezinswoningen kan bouwen.

Uit mijn onderzoek blijkt dat gezinnen voor het merendeel in eengezinswoningen wonen en dat zij daar zeer tevreden over zijn. De ideale woning in de stad moet volgens de gezinnen ook een eengezinswoning zijn.

Veel middelklasse gezinnen wonen buiten de stad. Vraag hen waarom ze daar wonen en waarom niet in de stad. Zouden ze wel in de stad willen wonen en zo ja onder welke voorwaarden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de gezinnen in de stad een specifieke groep is met een hoog inkomen. Wil Bouwfonds meer weten over de vraag of bovenmodale gezinnen wel of niet in de binnenstad willen wonen, dan moet men vermoedelijk buiten de stad zijn.

Literatuurlijst

Bos, J. & Leveling, D. & Renooy, P.	2004	<i>Nederlanders over wonen</i> In: Tussen studentenhuis en serviceflat p. 368-381
Brown & Moore	1970	<i>Statistisch Jaarboek 2005</i>
CBS	2005	<i>Alternatieven voor het rijtjes huis</i> In: De Ingenieur
De Ingenieur	2002	<i>Stedeling en platteland</i> In: Nederland regionaal (CBS)
Erwich, B. & Vliegen, M.	2000	<i>Suburbanisatie of compacte stad?</i> In: Mens en Maatschappij
Gans, G. de	1987	<i>Eigen merken en grondposities in stedelijk gebied</i> In: Vastgoedmarkt Profiel
Gemeente Amsterdam	1999	<i>Compact wonen</i>
Hertog, F. den	1997	<i>Wat zoeken gezinnen in de stad?</i> In: AGORA
Hidding, M.C. e.a.	2002	<i>Planning voor stad en land</i>
Hoogendoorn, J. & Oostenbrink, M	1999	<i>Trendwatching: Bouwsteen voor stedelijk wonen in de toekomst</i>
Hulshof, I	2003	<i>Verdichting van de binnenstad en de leefomgeving.</i> In: Vastgoed Adviseur
Karsten, L. & Blom, S.	2002	<i>Kind en carrière in de stad</i> In: Rooilijn
Knol, F. & Dugteren, F. van	2001	<i>Ruime kavel of compacte stad</i> In: Werkdocument 77 (SCP)
Kraan, Q.	2005	<i>Senioren onderzoek</i> In: Onderzoek Bouwfonds Property Development
Musterd, S. & Ostendorf, W.	2004	<i>Visie en feiten over wonen in de stad en ommeland.</i> In: Onderzoeks dossier UvA
Priemus, H.	1984	<i>Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad</i> In: Volkshuisvesting in theorie en praktijk
Priemus, H.	2004	<i>Groen wonen in de stad</i> In: B&G
RIGO Research en Advies BV	2004	<i>Stad en land in balans?</i>

Rooij, L. de e.a.	2000	<i>Woonconcepten uit de San Francisco Bay Area</i> In: California Dreaming
Rossi, P. H	1955	<i>A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility</i> In: Families Move
Schipper, L.	2004	<i>Van Vinex naar binnenstad</i> In: PropertyNL
SCP		
Smets, A.J.H.	2000	<i>Stedelijke herstructurering geëvalueerd</i> In: Wervende woonmilieus in de stad?
VROM	2004	<i>Cijfers over Wonen 2004; Feiten over mensen, wensen, wonen</i>
VROM	2001	<i>Wonen in de 21e eeuw</i> In: Nota Mensen, Wensen, Wonen
Woningraad Extra	1998	<i>Woonvormen voor de toekomst</i> In: Woningraad extra
Wouden, R. van de & Bruijne, E. de (SCP)	2001	<i>De stad in de omtrek</i>

Internetbronnen

TNO Ruimte en Infrastructuur	2004	<i>Bouwprognoses 2004-2009</i> www.TNO.nl
VROM	2004	<i>Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling</i> www.vrom.nl
VROM	2005	<i>Dynamiek van stedelijke milieus</i> www.vrom.nl
VROM	2001	<i>Ruimte vraag wonen, werken en voorzieningen</i> www.vrom.nl
VROM	2004	<i>Nieuwe kansen voor zorgvuldig ruimtegebruik</i> www.vrom.nl

Bijlagen

Bijlage I **Conceptueel model**

Bijlage II **Tabellen hoofdstuk 5 (stellen zonder kinderen)**

Bijlage III **Enquête**