

## Bijlagen

Bijlage 1.0	Surveyonderzoek winkelcentra '60 en '70
Bijlage 1.1	Omvang en representativiteit surveyonderzoek
Bijlage 1.2	Tevredenheid en belang woning & woonomgevingskenmerken
Bijlage 1.3	Procentuele weergave tevredenheid woning & woonomgevingskenmerken
Bijlage 1.4	Tevredenheid en belang specifiek voor hoofdwinkelcentra
Bijlage 1.5	Tevredenheid en belang specifiek voor wijkwinkelcentra
Bijlage 2.0	Correlatie
Bijlage 2.1	Correlatie: algemene woontevredenheid en woning/huurprijs
Bijlage 2.2	Correlatie: Tevredenheid woonomgeving en woning/huurprijs
Bijlage 2.3	Correlatie: algemene woontevredenheid en winkeltevredenheid
Bijlage 2.4	Correlatie: tevredenheid winkels en tevredenheid woonomgeving
Bijlage 2.5	Correlatie: belang winkelvoorzieningen en woningprijsklasse
Bijlage 3.0	Hedonische prijsmethode
Bijlage 3.1	Uitkomsten regressie-analyse
Bijlage 4.0	T-toets: Belang winkelvoorzieningen '60-'70 & Nederland totaal
Bijlage 4.1	T-toets: Tevredenheid wijkwinkelcentra voor hogere inkomens
Bijlage 5.0	Ontwikkeling van de m <sup>2</sup> -prijzen naar deelgebied
Bijlage 5.1	Gemiddelde m <sup>2</sup> -prijs en koopsom naar deelgebied
Bijlage 6	Foto's casestudies

## Bijlage 1.0 Surveyonderzoek winkelcentra '60 en '70

Goedemorgen/middag/avond, u spreekt met #naam# van USP. Wij voeren momenteel in opdracht van de Rijksuniversiteit Groningen een onderzoek uit over uw algemene woontevredenheid. Vooral zijn we hierbij geïnteresseerd in hoe bepalend het winkelaanbod in uw buurt is hierbij. De enquête zal ongeveer 10 minuten in beslag nemen. Persoonlijke gegevens zullen vertrouwelijk en alleen voor dit onderzoek gebruikt worden.

### Deel I Tevredenheid huidige woning en woonomgeving

- 1) Hierna leg ik u een aantal aspecten voor met betrekking tot uw woning. Kunt u uw tevredenheid weergeven met een rapportcijfer tussen de 1 en 10?
- 2) Kunt u nu aangeven hoe belangrijk deze aspecten voor u zijn, 1 = zeer onbelangrijk, 2= onbelangrijk, 3= neutraal, 4 = belangrijk en 5 = zeer belangrijk.

	Woning	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5
1.	Indeling woning		
2.	Oppervlak/grootte van de woning		
3.	Aantal kamers		
4.	Onderhoudstaat van de woning		
5.	Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)		
6.	Centrale Verwarming		
7.	Isolatie		
6.	Parkeren op eigen terrein		
8.	Kwaliteit badkamer		
9.	Kwaliteit keuken		
10.	Algemene tevredenheid woning		

	Functionele woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5
1.	Medische voorzieningen		
2.	Speelgelegenheid voor kinderen		
3.	Basisscholen		
4.	Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal		
5.	Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)		
6.	Sociaal-culturele voorzieningen (wijk- of buurtvereniging, toneelvereniging, buurthuis, bibliotheek, etc.)		
7.	Naam dichtstbijzijnde winkelcentrum		
8.	Naam Hoofdwinkelcentrum		
9.	Horecagegelegenheden zoals café, restaurant		
10.	Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning		
11.	Bereikbaarheid met openbaar vervoer		
12.	Algemene tevredenheid over voorzieningen in de omgeving		

	Fysieke woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5
1.	Bereikbaarheid eigen woning		
2.	Kwaliteit van de wegen en bestrating		
3.	Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt		
4.	Groenvoorzieningen		
5.	Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat		
6.	Algemene tevredenheid uiterlijk en ligging van woonomgeving		

	<b>Sociale woonomgeving</b>	<b>Tevredenheid 1 t/m 10</b>	<b>Belang 1 t/m 5</b>
1.	Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt		
2.	Verkeersveiligheid		
3.	Veilig voelen in de buurt		
4.	Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)		
5.	Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)		
6.	Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt		
7.	Algemene tevredenheid over de sociale aspecten van de woonomgeving		

### **Deel II Tevredenheid winkelaanbod**

2) Hieronder staan factoren die de aantrekkelijkheid en kwaliteit van "naam dichtstbijzijnde winkelcentrum" bepalen. Wilt u bij deze factoren uw tevredenheid aangeven en hoe belangrijk de desbetreffende factor voor u is.

	<b>Bepalende factoren</b>	<b>Tevredenheid 1 t/m 10</b>	<b>Belang 1 t/m 5</b>
1.	Productenaanbod		
2.	Kwaliteit winkelaanbod		
3.	Sfeer/ambiance		
4.	Voorzieningen		
5.	Aantal horecagelegenheden		
6.	Bereikbaarheid		
7.	Parkeermogelijkheden		
8.	Veiligheid		

3) Wat zijn de twee meest positieve punten van dit winkelgebied?

1.	dichtbij
2.	kwaliteit winkelaanbod
3.	parkeren
4.	completeheid winkelaanbod
5.	sfeer
6.	bereikbaarheid
7.	inrichting/indeling
8.	specifieke winkels
9.	prijsniveau winkelaanbod
10.	assortiment
11.	openingstijden
12.	horeca-aanbod
13.	overig
14.	geen

4) Wat zijn de twee meest negatieve punten van dit winkelgebied?

1.	bepert winkelaanbod
2.	bereikbaarheid
3.	sfeer/drukte
4.	prijsniveau
5.	specifieke winkels
6.	kwaliteit winkelaanbod
7.	eenzijdig winkelaanbod
8.	inrichting/indeling
9.	parkeercapaciteit
10.	voorzieningen
11.	service

12.	onveilig
13.	betaald parkeren
14.	horeca-aanbod
15.	assortiment
16.	openingstijden
17.	verkeer nng
18.	overig
19.	Geen

6) Wat zou er in dit winkelgebied moeten veranderen zodat het voor u aantrekkelijker wordt? (2 belangrijkste)

1. ....
2. ....

7) Hieronder staan factoren die de aantrekkelijkheid en kwaliteit van "naam hoofdwinkelcentrum" bepalen. Wilt u bij deze factoren uw tevredenheid aangeven en hoe belangrijk de desbetreffende factor voor u is.

	Bepalende factoren	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5
1.	Productenaanbod		
2.	Kwaliteit winkelaanbod		
3.	Sfeer/ambiance		
4.	Voorzieningen		
5.	Aantal horecagelegenheden		
6.	Bereikbaarheid		
7.	Parkeermogelijkheden		
8.	Veiligheid		

8) Wat zijn de twee meest positieve punten van dit winkelgebied?

1.	dichtbij
2.	kwaliteit winkelaanbod
3.	parkeren
4.	compleetheid winkelaanbod
5.	sfeer
6.	bereikbaarheid
7.	inrichting/indeling
8.	specifieke winkels
9.	prijsniveau winkelaanbod
10.	assortiment
11.	openingstijden
12.	horeca-aanbod
13.	overig
14.	geen

9) Wat zijn de twee meest negatieve punten van dit winkelgebied?

1.	beperkt winkelaanbod
2.	bereikbaarheid
3.	sfeer/drukke
4.	prijsniveau
5.	specifieke winkels
6.	kwaliteit winkelaanbod
7.	eenzijdig winkelaanbod
8.	inrichting/indeling
9.	parkeercapaciteit
10.	voorzieningen
11.	service

12.	onveilig
13..	betaald parkeren
14.	horeca-aanbod
15.	assortiment
16,	openingstijden
17.	verkeer
18.	overig
19.	Geen

10) Wat zou er in dit winkelgebied moeten veranderen zodat het voor u aantrekkelijker wordt? (2 belangrijkste)

3. ....

4. ....

11) Hoe belangrijk is het winkelaanbod geweest, om hier te gaan wonen?  
 Zeer onbelangrijk 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 Zeer belangrijk

### **Deel III Woonsituatie en personalia**

Tot slot volgen nu nog enkele achtergrondvragen.

12) Sinds wanneer woont u in deze buurt?  
 Jaartal ....

13) Heeft u een huurwoning of koopwoning?  
 1. Huur  
 2. Koop

14) In wat voor type woning woont u?  
 1. Vrijstaande woning  
 2. Twee-onder-een-kap  
 3. Hoekwoning  
 4. Tussenwoning  
 5. Flat, etagewoning, appartement of maisonnette  
 6. Anders, namelijk

15) Hoe groot is uw woning in m<sup>2</sup>?

16) Hoe lang denkt u nog in uw huidige woning te blijven wonen?  
 Is dat minder dan 2 jaar, tussen 2 en 5 jaar, tussen 5 en 10 jaar of langer dan 10 jaar?  
 1. minder dan 2 jaar  
 2. tussen de 2 en 5 jaar  
 3. tussen 5 en 10 jaar  
 4. langer dan 10 jaar

17) [indien minder dan 5 jaar] waarom zou u willen verhuizen?  
 1. Veranderingen in huishouden/ persoonlijke situatie  
 2. Huidige woning voldoet niet meer aan wensen en behoeften  
 3. Het uiterlijk en de veiligheid van de woonomgeving  
 4. Voorzieningen in de omgeving, (zo ja, ga door naar vraag 18)  
 5. Financiële positie is veranderd.

18) Om welke voorzieningen gaat het dan?

1.	Medische voorzieningen
2.	Speelgelegenheid voor kinderen
3.	Basisscholen

4.	Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal
5.	Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)
6.	Sociaal-culturele voorzieningen (wijk- of buurtvereniging, toneelvereniging, buurthuis, bibliotheek, etc.)
7.	Winkelaanbod
9.	Horecagelegenheden zoals café, restaurant
10.	Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning
11.	Bereikbaarheid met openbaar vervoer
12.	Anders

19) Kunt u aangeven in welke klasse de huidige waarde, **of** maandelijkse kale huur, van uw woning valt?

Koopwoning:

1. Tot € 100.000,-
2. € 100.000,- tot € 150.000,-
3. € 150.000,- tot € 200.000,-
4. € 200.000,- tot € 250.000,-
5. € 250.000,- tot € 300.000,-
6. € 300.000,- tot € 350.000,-
7. € 350.000,- tot € 400.000,-
8. € 400.000,- tot € 450.000,-
9. € 450.000,- tot € 500.000,-
10. € 500.000,- en meer

Huurwoning:

- A. Tot € 300,-
- B. €300,- tot €350,-
- C. €350,- tot €400,-
- D. €400,- tot €450,-
- E. €450,- tot €500,-
- F. €500,- tot €550,-
- G. €550,- tot €600,-
- H. €600,- tot €650,-
- I. €650,- tot €700,-
- J. €700,- en meer

20.) Wat is uw huishoudensamenstelling?

1. Samenwonend met thuiswonende kind(eren)
2. Samenwonend zonder thuiswonende kind(eren)
3. Alleenstaand met thuiswonende kind(eren)
4. Alleenstaand zonder thuiswonende kind(eren)

21.) Wat is uw leeftijd?

1. Jonger dan 20 jaar
2. 20 – 39 jaar
3. 40 -64 jaar
4. 65 – 79 jaar
5. 80 jaar en ouder

22) Is uw huishouden in het bezit van een auto?

1. Ja
2. Nee

23.) Kunt u aangeven in welke klasse het netto maandinkomen van uw huishouden valt?

1. Minder dan € 1.000,-
2. € 1.000,- tot €1.500,-
3. € 1.500,- tot € 2.000,-
4. € 2.000,- tot € 2.500,-
5. € 2.500,- tot € 3.000,-
6. € 3.000,- tot € 3.500,-
7. € 3.500,- tot € 4.000,-
8. € 4.000,- tot € 4.500,-
9. € 4.500,- tot € 5.000,-
10. € 5.000,- of meer
11. Weet niet
12. Wil ik niet zeggen

Bedankt voor uw medewerking. Heeft u nog opmerkingen over dit onderzoek?

## Bijlage 1.1 Omvang en representativiteit surveyonderzoek

Het survey-onderzoek is uitgevoerd onder 4740 respondenten, hiervan hebben 1232 respondenten de enquête volledig ingevuld, zie tabel 7.7. De daadwerkelijke respons daarmee rond de 32%. Dit hoge percentage kan verklaard worden omdat er telefonisch is geënuquëteerd.

Respons surveyonderzoek	Aantal
Bruto benadering	4740
Fout telefoonnummer	754
Onbereikbaar	42
Taalprobleem	83
Netto benadering	3861
Weigering	2629
Netto steekproef	1232

Tabel 7.7 Aantal benaderde respondenten

Bron: USP Marketing Consultancy

De steekproef moet representatief zijn om uitspraken te kunnen doen over de populatie. Dit zijn de inwoners van de geselecteerde wijken in de vier cases: Rotterdam, Tilburg, Rijswijk en Den Haag. Hiervoor is de steekproef getoetst op representativiteit qua leeftijd. Daarnaast is gekeken naar de huishoudensamenstelling, welke afkomstig is van het CBS 2005. Helaas is een toets op inkomen niet mogelijk om dat de categorieën van de enquête niet corresponderen met die van het CBS.

In de representativiteits-tabel staan Mosaic-cijfers, dit zijn representatieve leeftijdscijfers van de populatie, afkomstig van USP. Boven de Mosaic percentages staan de gemeten percentages vanuit het surveyonderzoek (de steekproef). Uit deze tabel valt duidelijk op te maken dat de leeftijdsgroep van de steekproef geheel niet overeenkomt met die van de populatie. Daarom is gebruik gemaakt van een wegingsfactor in de data (zie tabel wegingsfactor). Hierdoor komen de verhoudingen van de leeftijdscategorieën in de steekproef precies overeen met die van de populatie.

Representativiteit leeftijd			
	<40 Jaar	40-64	>65
Rotterdam steekproef	20%	60%	20%
Mosaic	39%	43%	17%
Tilburg steekproef	15%	48%	37%
Mosaic	34%	44%	22%
Den Haag steekproef	11%	37%	52%
Mosaic	41%	37%	22%
Rijswijk steekproef	13%	49%	38%
Mosaic	31%	40%	28%

Wegingsfactor			
	<40 Jaar	40-64	>65
Rotterdam	1,95	0,72	0,85
Tilburg	2,27	0,92	0,59
Den Haag	3,73	1	0,42
Rijswijk	2,38	0,82	0,74

De huishoudensamenstelling, zie onderstaande tabel, is zonder gebruik te maken van wegingsfactoren representatief te noemen.

Representativiteit huishoudens			
	Eenpersoons	Zonder kinderen	Met kinderen
Rotterdam steekproef	22	30	48
CBS	33	23	44
Tilburg steekproef	33	36	31
CBS	38	28	34
Den Haag steekproef	54	28	17
CBS	53	21	27
Rijswijk steekproef	37	39	24
CBS	44	33	23

## Bijlage 1.2 Tevredenheid en belang woning & woonomgevingskenmerken

### Rotterdam

Woning	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Indeling woning	7,93	4,23	310
Oppervlak/grootte van de woning	7,80	4,10	311
Aantal kamers	7,61	4,12	312
Onderhoudstaat van de woning	7,50	4,33	308
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	7,32	3,94	306
Centrale Verwarming	7,77	4,17	299
Isolatie	7,40	4,25	310
Parkeren op eigen terrein	6,18	3,44	207
Kwaliteit badkamer	7,27	4,14	312
Kwaliteit keuken	7,77	4,19	309
Algemene tevredenheid woning	7,87		312

Functionele woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Medische voorzieningen	7,71	4,40	291
Speelgelegenheid voor kinderen	6,78	3,85	264
Basisscholen	7,57	3,87	251
Kinderdagverblijf/Crèche	7,24	3,46	171
Sportfaciliteiten	7,41	3,90	274
Sociaal-culturele voorzieningen	6,99	3,60	268
Wijkwinkelcentrum			
Hoofdwinkelcentrum Zevenkamp	6,64	3,91	300
Horecagelegenheden	5,74	3,04	251
Openbare parkeergelegenheid	6,49	4,05	291
Openbaar vervoer	7,92	4,38	298
Algemene tevredenheid over voorzieningen in de omgeving	7,37		302

Fysieke woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Bereikbaarheid eigen woning	7,91	4,42	301
Kwaliteit van de wegen en bestrating	6,61	4,28	301
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	6,60	3,93	293
Groenvoorzieningen	6,70	4,25	298
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	6,22	4,27	292
Algemene tevredenheid uiterlijk en ligging van woonomgeving	7,04		300

Sociale woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	6,49	4,31	294
Verkeersveiligheid	6,77	4,43	295
Veilig voelen in de buurt	6,96	4,52	297
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	6,49	4,33	287
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	6,91	3,79	284
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	6,46	4,00	293
Algemene tevredenheid over de sociale aspecten van de woonomgeving	6,90		295



## Tilburg

Woning	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Indeling woning	8,03	4,20	319
Oppervlak/grootte van de woning	8,15	4,14	316
Aantal kamers	7,89	4,08	318
Onderhoudstaat van de woning	7,70	4,35	316
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	7,49	3,92	314
Centrale Verwarming	7,66	4,25	311
Isolatie	7,43	4,27	315
Parkeren op eigen terrein	7,39	3,86	261
Kwaliteit badkamer	7,38	4,16	317
Kwaliteit keuken	7,65	4,24	317
Algemene tevredenheid woning	8,05		317

Functionele woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Medische voorzieningen	7,23	4,30	296
Speelgelegenheid voor kinderen	6,52	3,87	274
Basisscholen	7,27	3,84	245
Kinderdagverblijf	7,18	3,50	164
Sportfaciliteiten	7,22	3,85	287
Sociaal-culturele voorzieningen	6,84	3,72	271
Wijkwinkelcentrum Verdiplein	5,54	3,55	107
Hoofdwinkelcentrum Wagnerplein	7,61	4,29	304
Horecagelegenheden	5,49	3,11	265
Openbare parkeergelegenheid	7,17	3,90	298
Openbaar vervoer	7,60	4,13	295
Algemene tevredenheid over voorzieningen in de omgeving	7,17		305

Fysieke woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Bereikbaarheid eigen woning	7,90	4,35	292
Kwaliteit van de wegen en bestrating	7,24	4,33	291
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	7,02	4,04	298
Groenvoorzieningen	7,44	4,28	292
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	6,63	4,26	290
Algemene tevredenheid uiterlijk en ligging van woonomgeving	7,48		292

Sociale woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	6,71	4,33	304
Verkeersveiligheid	7,11	4,42	303
Veilig voelen in de buurt	6,84	4,57	304
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	6,61	4,37	298
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	6,48	3,93	295
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	6,54	4,08	296
Algemene tevredenheid over de sociale aspecten van de woonomgeving	6,79		303

## Rijswijk

Woning	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Indeling woning	7,85	4,02	312
Oppervlak/grootte van de woning	7,68	4,40	311
Aantal kamers	7,30	4,03	312
Onderhoudstaat van de woning	7,68	4,21	311
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	7,13	3,94	309
Centrale Verwarming	7,70	4,15	301
Isolatie	7,52	4,21	303
Parkeren op eigen terrein	6,81	3,60	234
Kwaliteit badkamer	7,02	4,02	311
Kwaliteit keuken	7,33	4,06	311
Algemene tevredenheid woning	7,93		312

Functionele woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Medische voorzieningen	7,25	4,21	298
Speelgelegenheid voor kinderen	6,56	3,47	266
Basisscholen	7,34	3,42	239
Kinderdagverblijf	7,19	3,14	177
Sportfaciliteiten	7,19	3,71	285
Sociaal-culturele voorzieningen	6,87	3,69	298
Wijkwinkelcentra	7,10	3,86	236
Hoofdwinkelcentrum In de Bogaard	8,21	4,22	307
Horecagelegenheden	6,62	3,49	291
Openbare parkeergelegenheid	6,59	3,95	289
Openbaar vervoer	7,83	4,25	304
Algemene tevredenheid over voorzieningen in de omgeving	7,55		307

Fysieke woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Bereikbaarheid eigen woning	7,89	4,31	306
Kwaliteit van de wegen en bestrating	7,47	4,12	305
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	7,05	3,89	305
Groenvoorzieningen	7,55	4,27	308
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	7,38	4,14	303
Algemene tevredenheid uiterlijk en ligging van woonomgeving	7,74		308

Sociale woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	6,91	4,08	301
Verkeersveiligheid	7,08	4,31	303
Veilig voelen in de buurt	7,50	4,42	304
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	7,17	4,20	229
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	7,24	3,68	293
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	6,86	3,91	293
Algemene tevredenheid over de sociale aspecten van de woonomgeving	7,29		299

## Den Haag

Woning	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Indeling woning	7,33	4,10	346
Oppervlak/grootte van de woning	7,20	4,13	344
Aantal kamers	6,61	4,06	345
Onderhoudstaat van de woning	7,11	4,27	343
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	6,59	3,88	340
Centrale Verwarming	7,02	4,16	270
Isolatie	6,67	4,22	340
Parkeren op eigen terrein	6,53	3,48	221
Kwaliteit badkamer	6,62	4,05	346
Kwaliteit keuken	6,96	4,15	345
Algemene tevredenheid woning	7,32		345

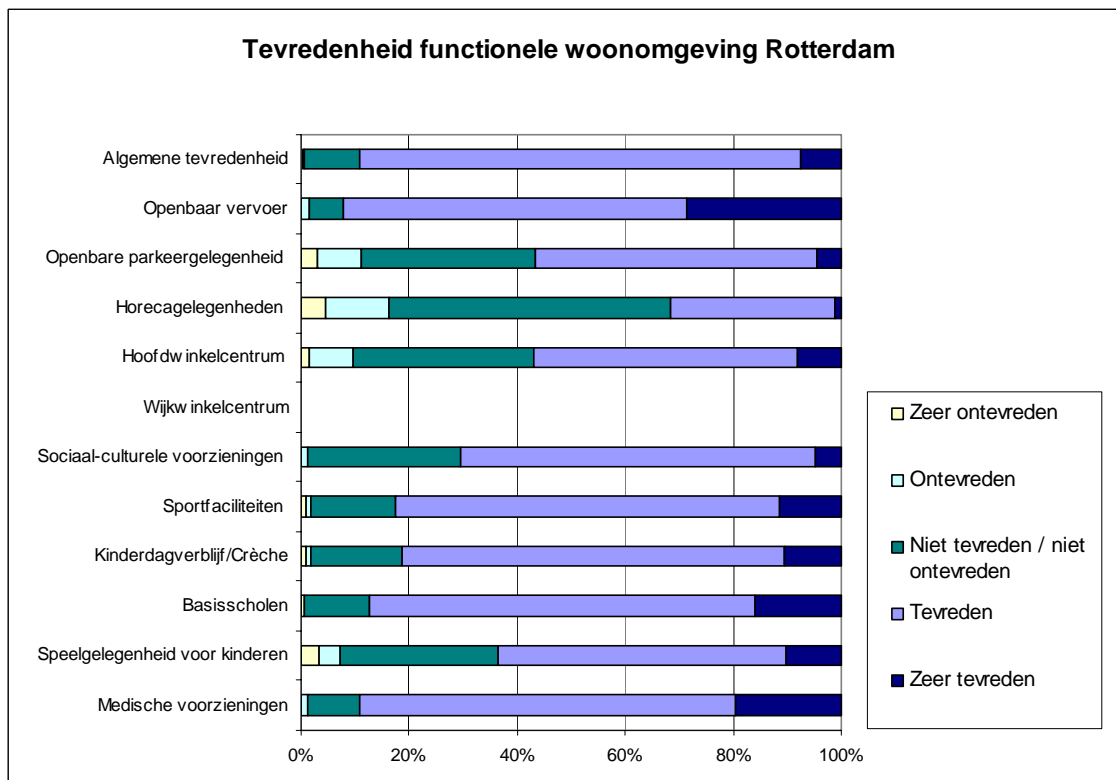
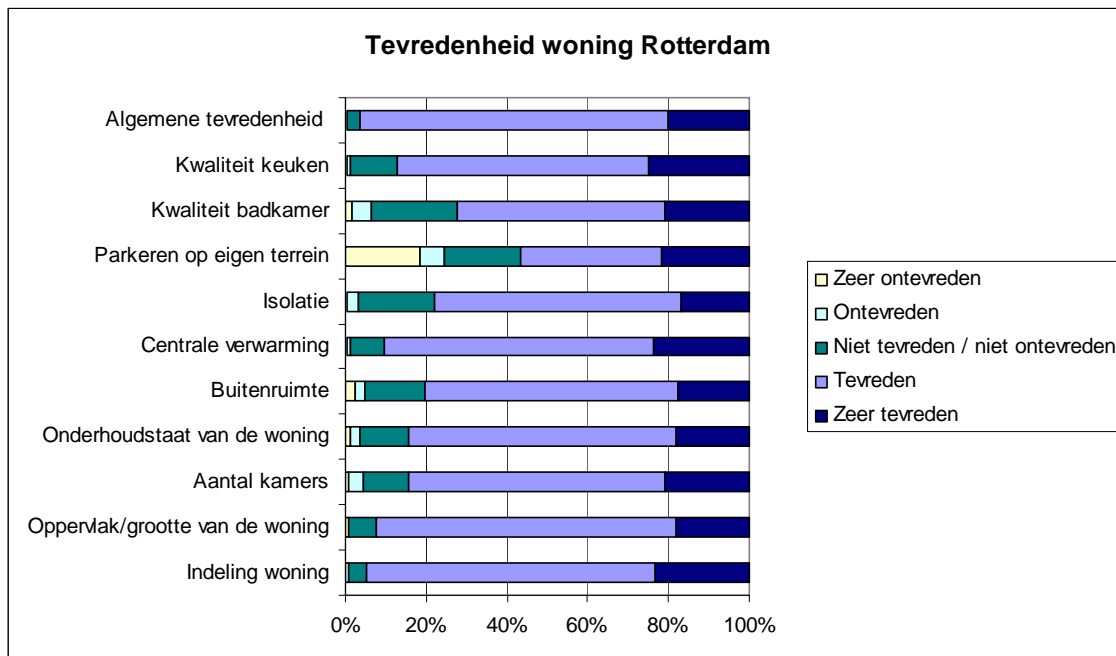
Functionele woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Medische voorzieningen	7,45	4,19	327
Speelgelegenheid voor kinderen	6,51	3,55	288
Basisscholen	7,18	3,47	231
Kinderdagverblijf	6,95	3,25	156
Sportfaciliteiten	6,80	3,74	296
Sociaal-culturele voorzieningen	6,38	3,67	293
Wijkwinkelcentra	6,75	4,00	217
Hoofdwinkelcentrum Leyweg	7,54	3,89	316
Horecagelegenheden	5,89	3,18	287
Openbare parkeergelegenheid	7,00	3,85	315
Openbaar vervoer	7,92	4,29	330
Algemene tevredenheid over voorzieningen in de omgeving	7,18		331

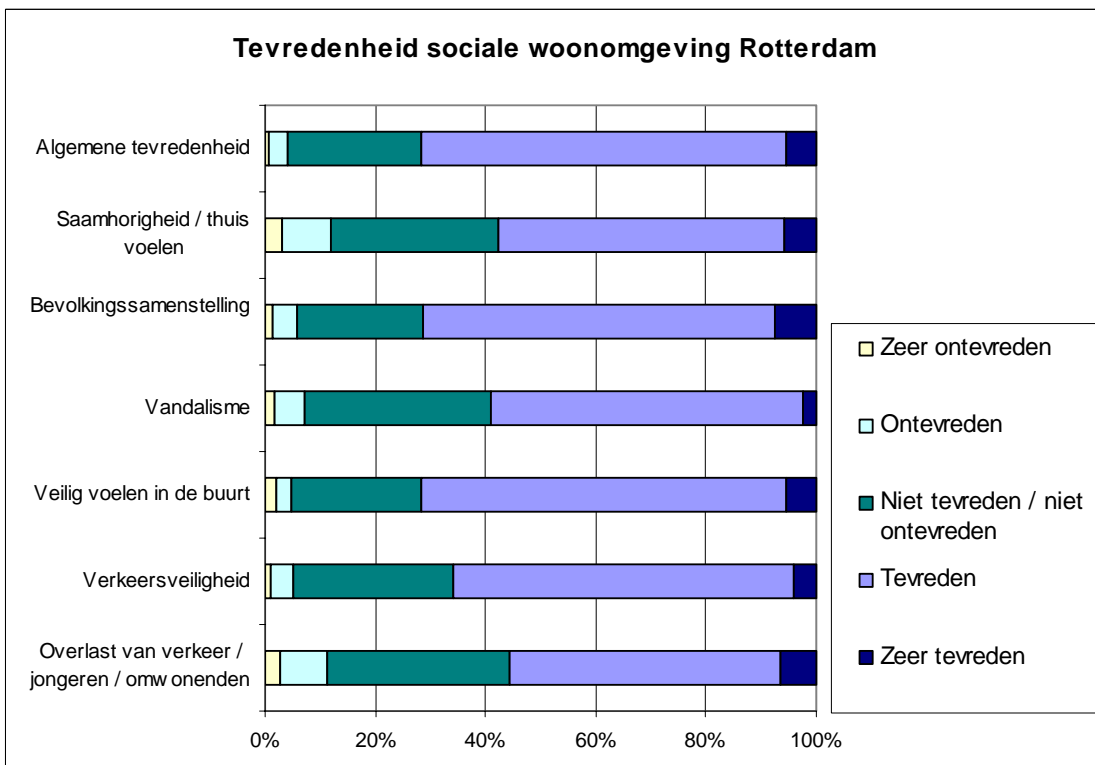
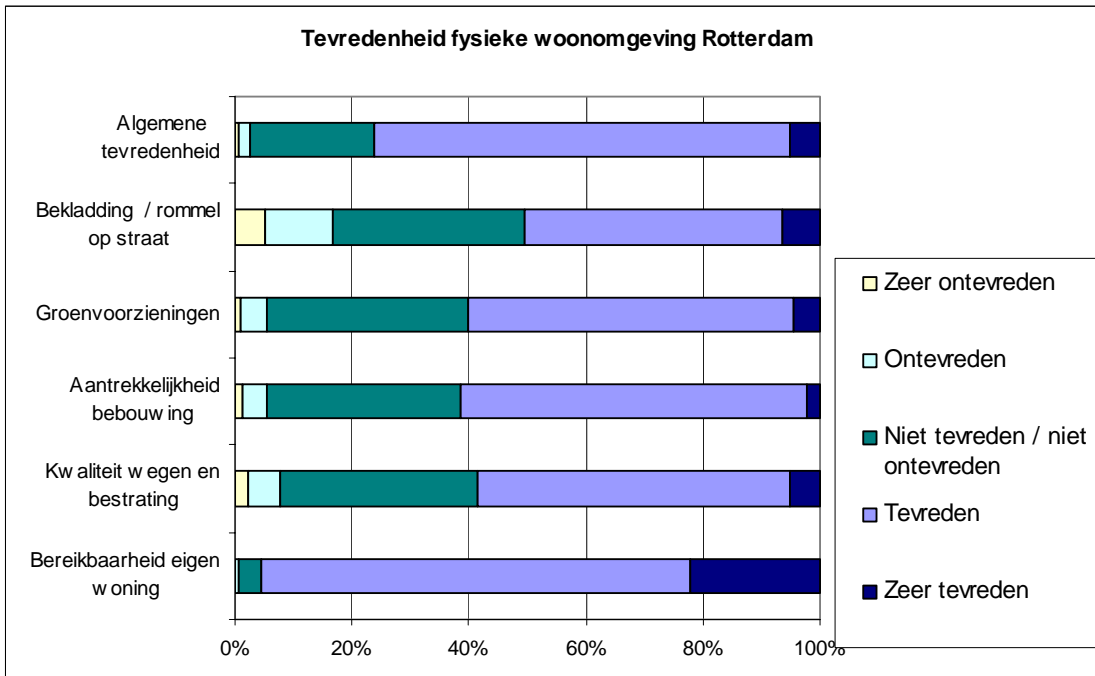
Fysieke woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Bereikbaarheid eigen woning	7,74	4,36	331
Kwaliteit van de wegen en bestrating	6,59	4,09	332
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	6,18	4,01	324
Groenvoorzieningen	7,28	4,35	329
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	6,23	4,20	329
Algemene tevredenheid uiterlijk en ligging van woonomgeving	7,00		331

Sociale woonomgeving	Tevredenheid 1 t/m 10	Belang 1 t/m 5	N
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	6,21	4,21	324
Verkeersveiligheid	6,90	4,27	319
Veilig voelen in de buurt	6,66	4,49	323
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	6,25	4,27	322
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	6,20	3,94	313
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	5,94	3,97	320
Algemene tevredenheid over de sociale aspecten van de woonomgeving	6,34		325

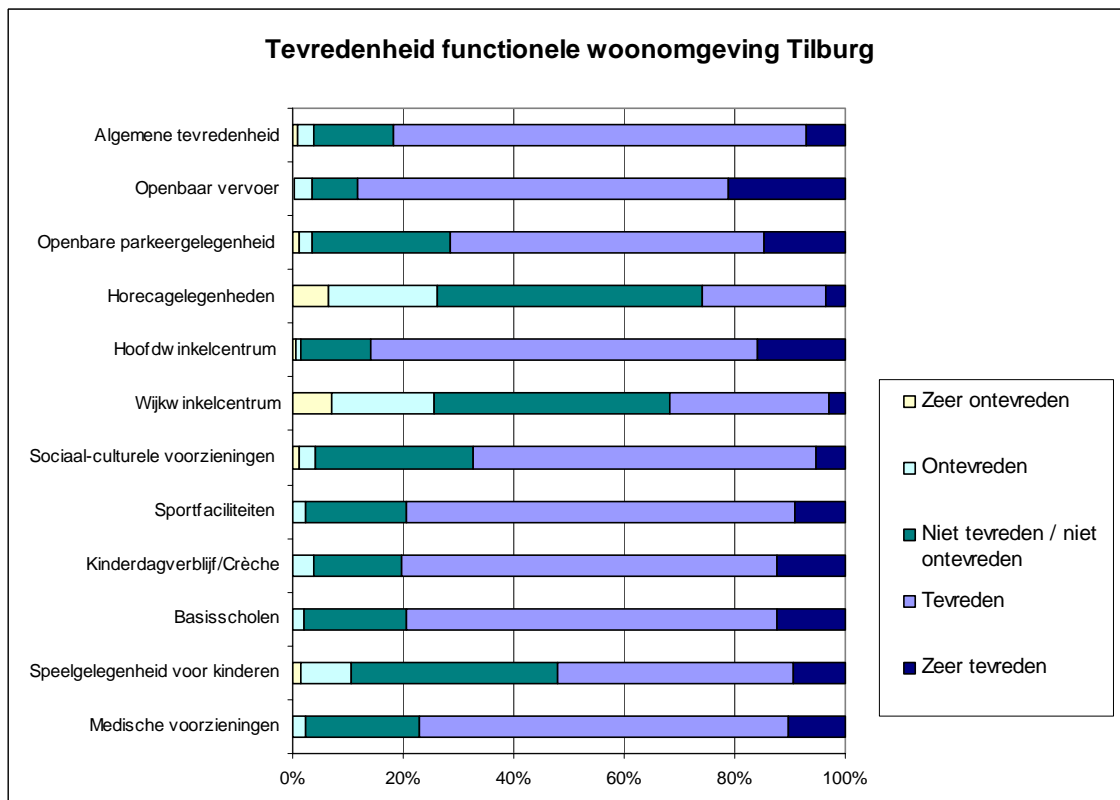
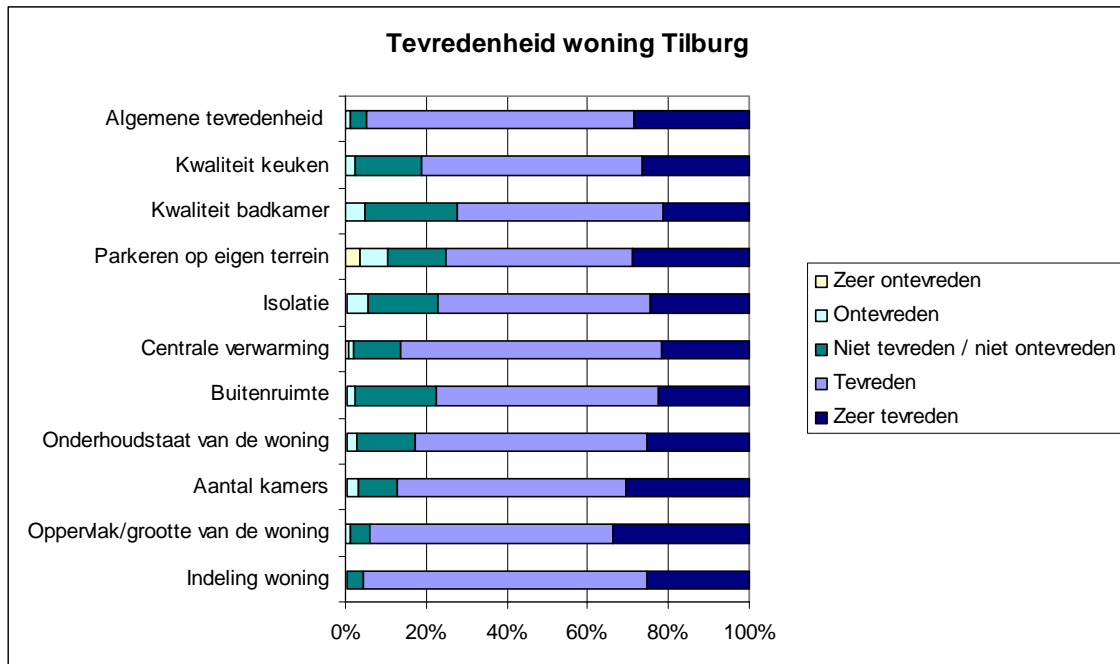
## Bijlage 1.3 Procentuele weergave tevredenheid woning & woonomgevingskenmerken

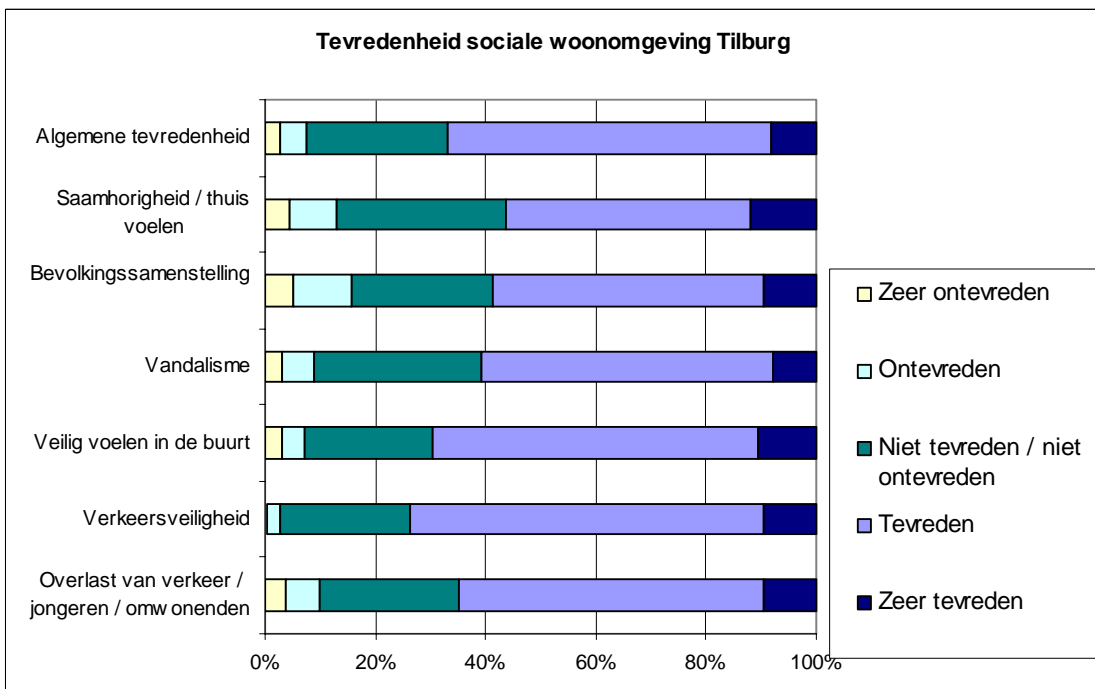
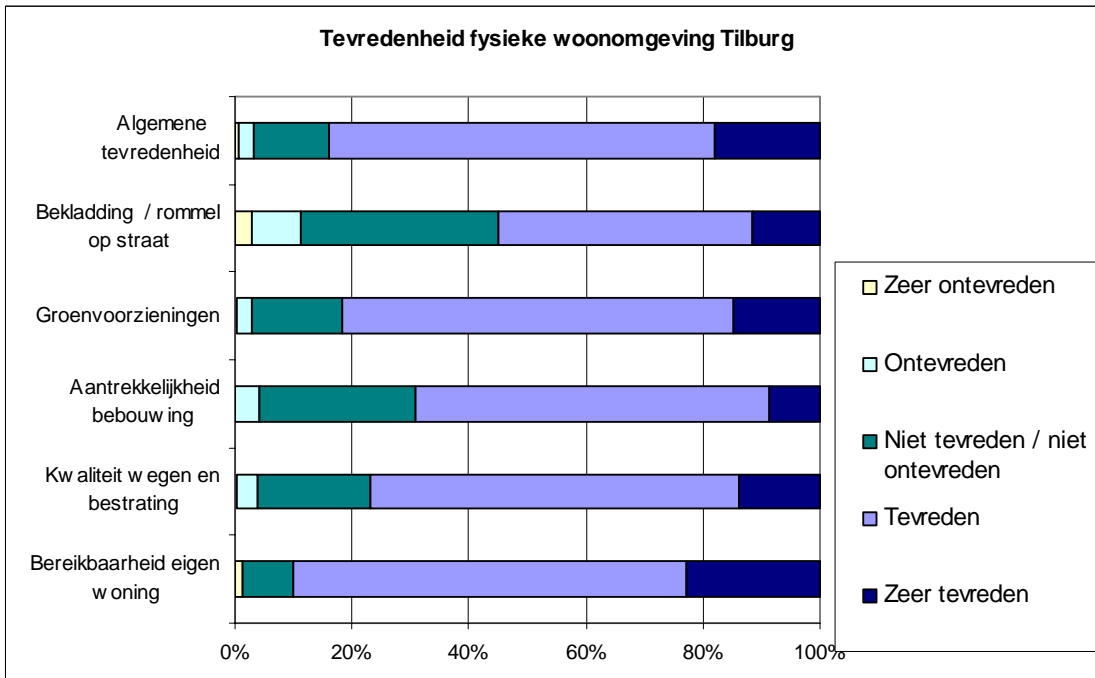
### Rotterdam



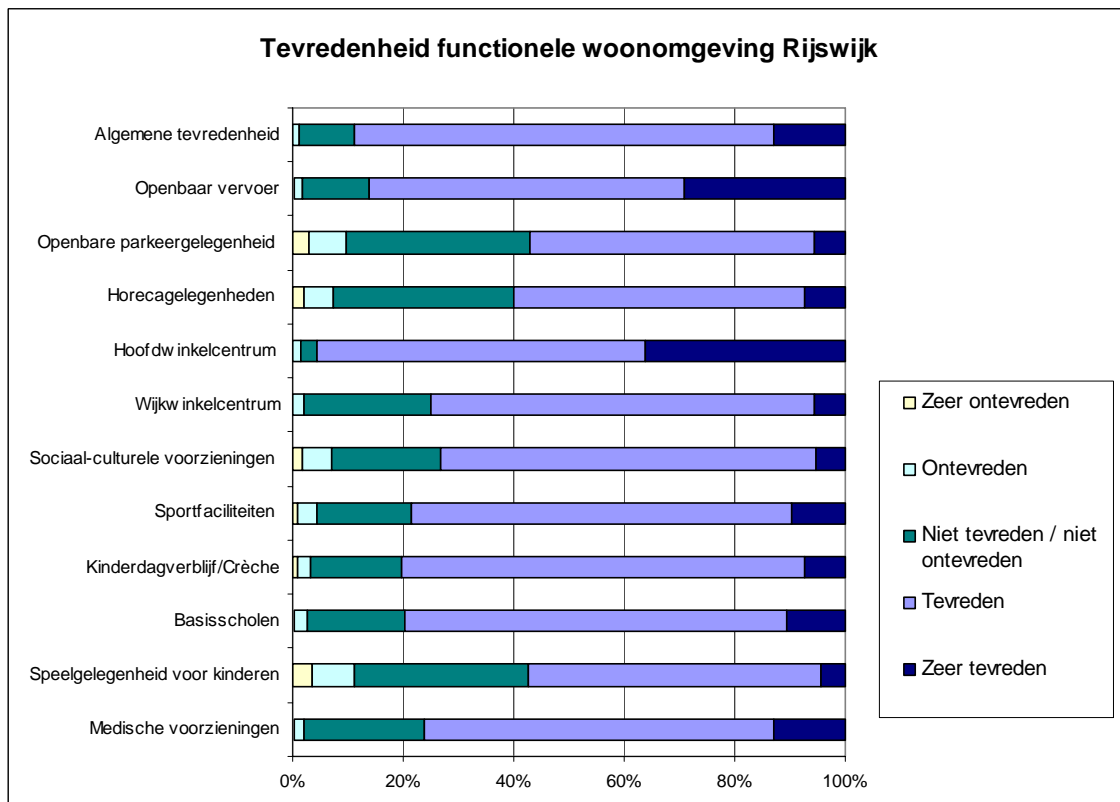
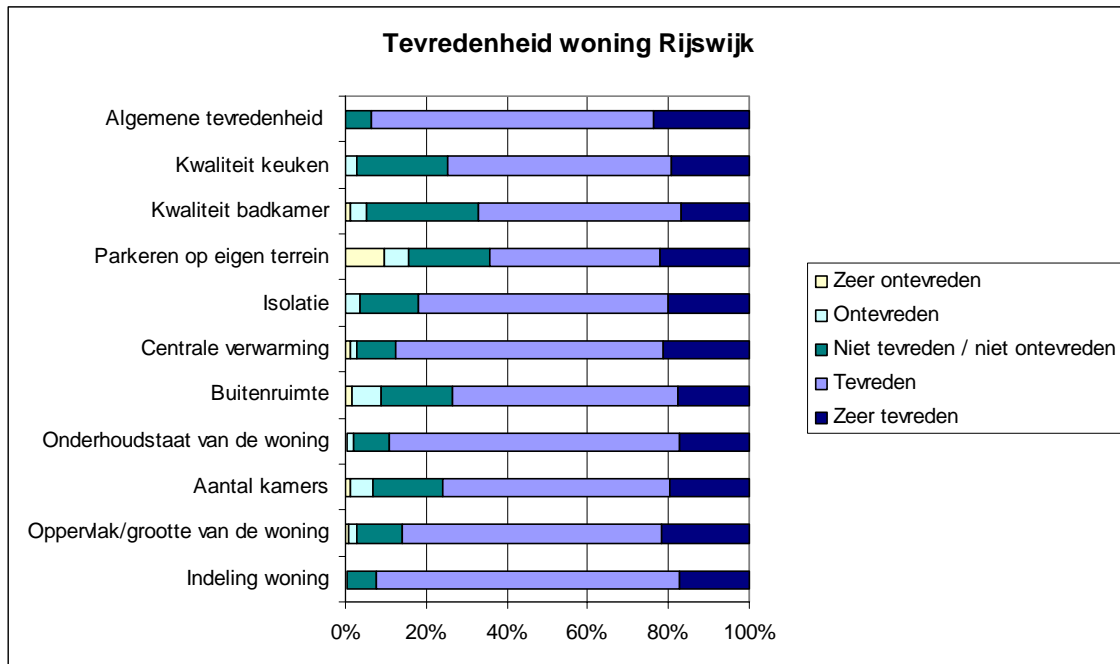


## Tilburg

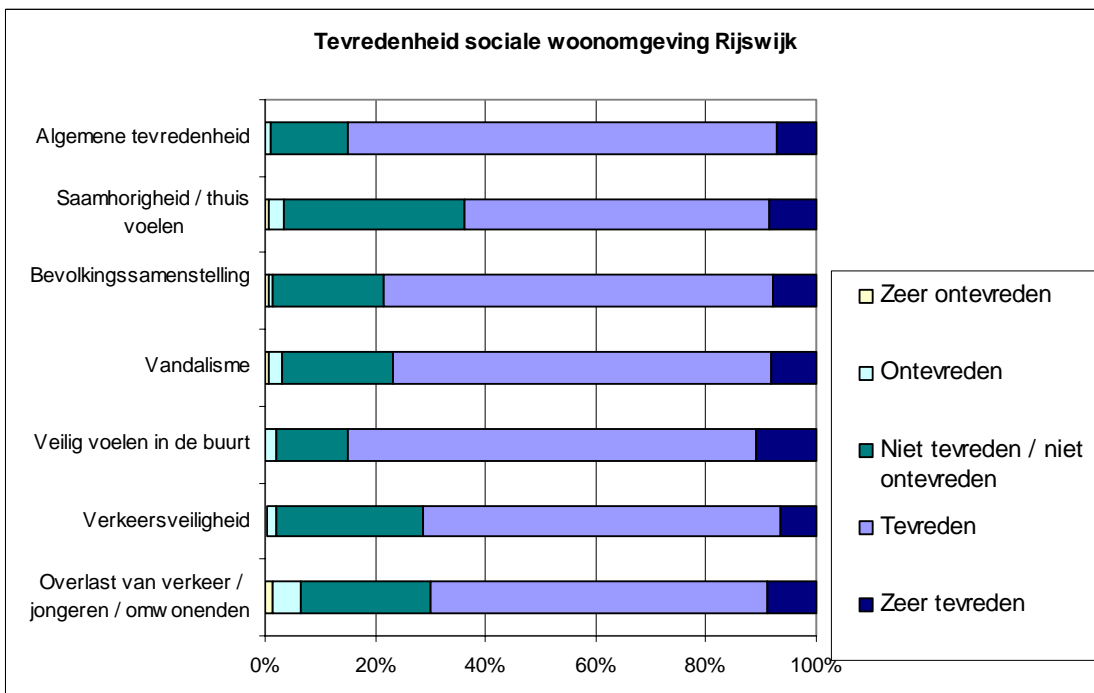
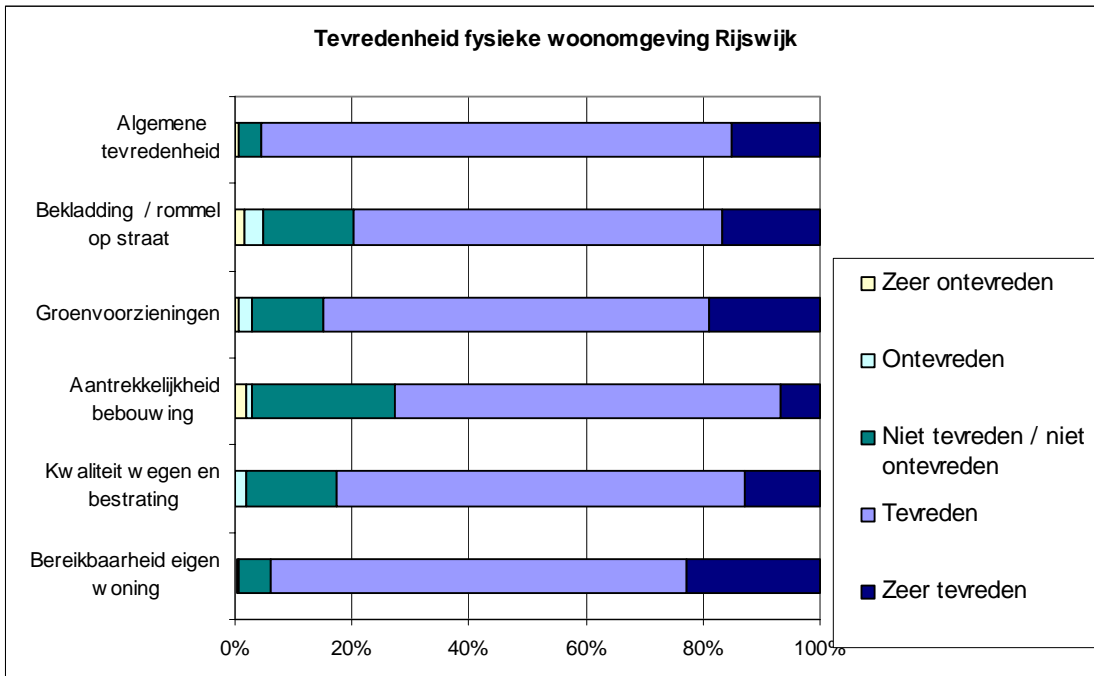




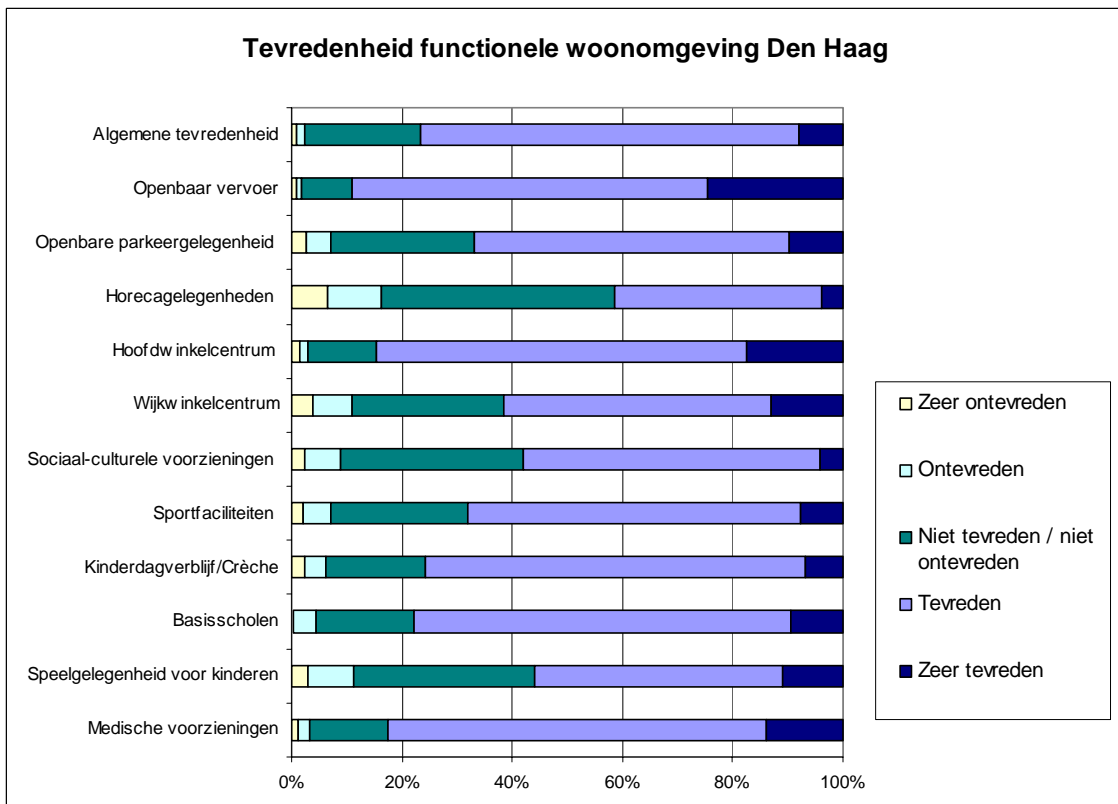
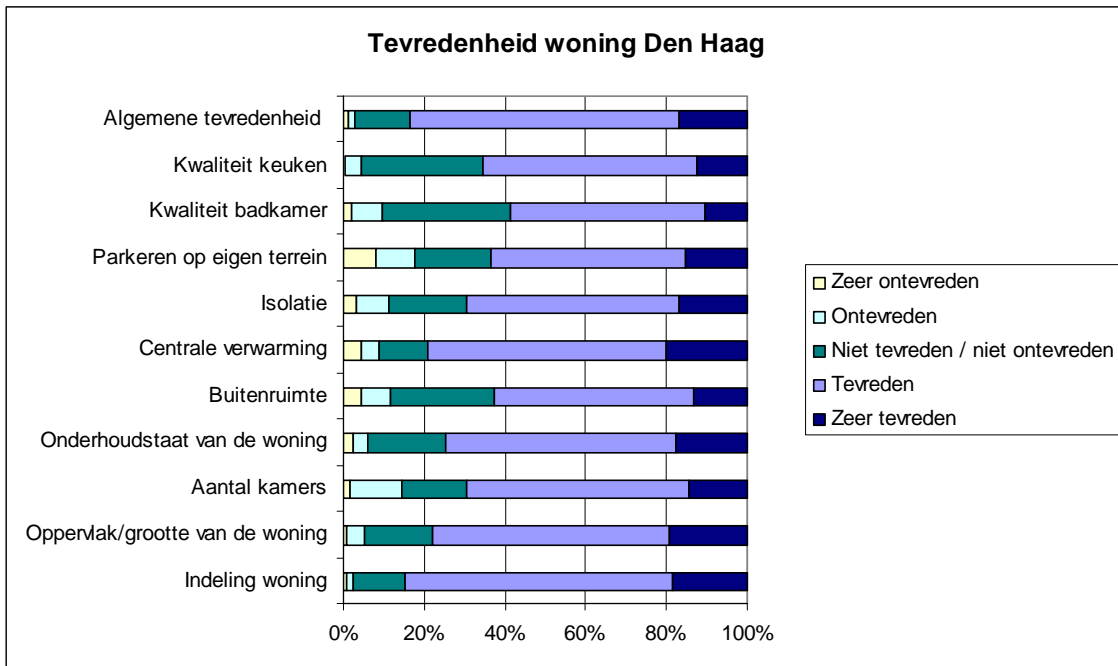
## Rijswijk

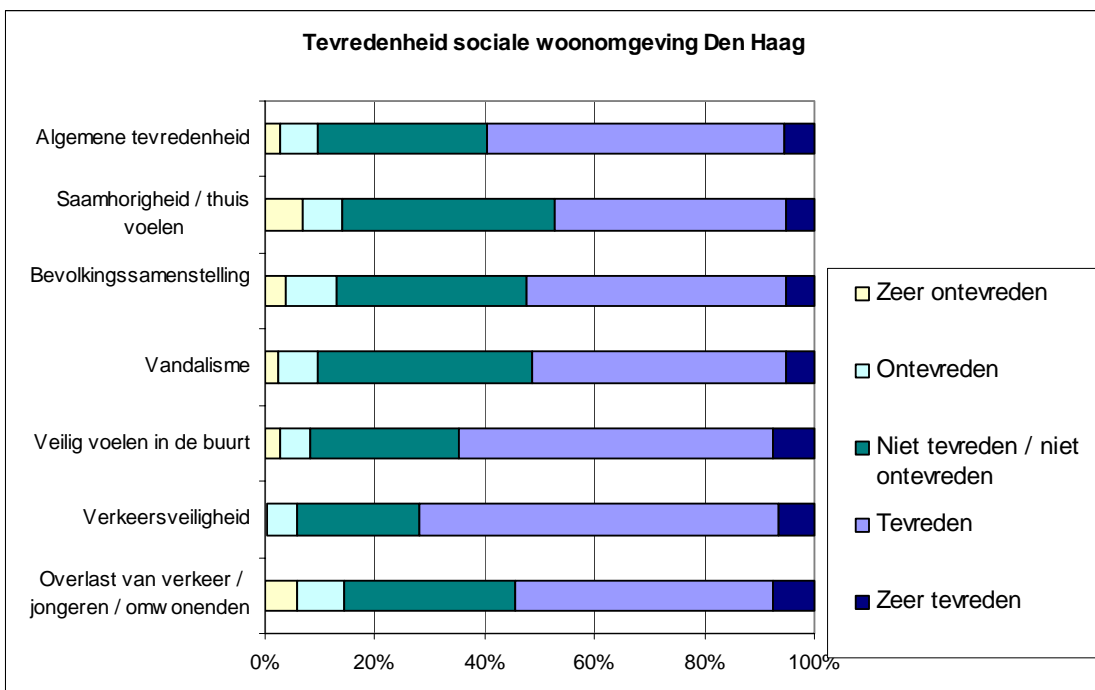
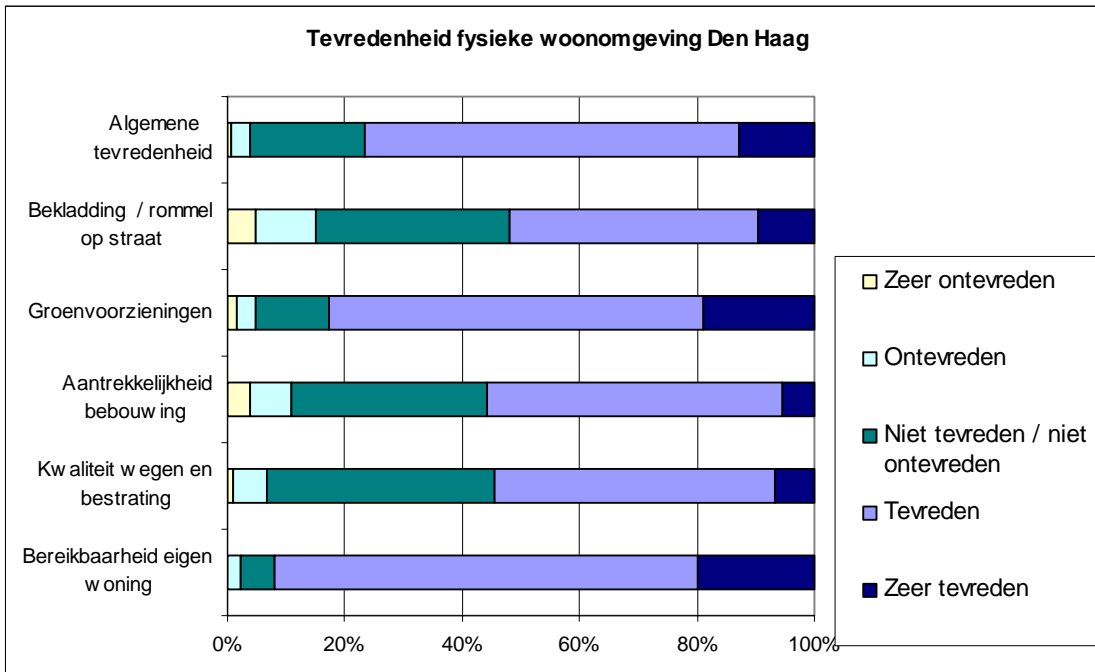






## Den Haag





#### Bijlage 1.4 Tevredenheid en belang specifiek voor hoofdwinkelcentra

Tevredenheid hoofdwinkelcentra	Rotterdam	Tilburg	Rijswijk	Den Haag
Productenaanbod	6,59	7,77	8,27	7,67
Kwaliteit winkelaanbod	6,55	7,61	8,10	7,50
Sfeer/ambiance	5,87	7,41	7,61	7,27
Voorzieningen	6,26	7,38	7,71	7,34
Aantal horecagelegenheden	5,46	6,17	6,87	6,64
Bereikbaarheid	7,42	7,88	7,82	7,80
Parkeermogelijkheden	6,39	7,70	7,29	7,46
Veiligheid	6,13	7,24	7,51	7,06

Belang hoofdwinkelcentra	Rotterdam	Tilburg	Rijswijk	Den Haag
Productenaanbod	4,04	4,22	4,15	4,13
Kwaliteit winkelaanbod	4,08	4,25	4,14	4,12
Sfeer/ambiance	4,01	4,03	3,91	4,02
Voorzieningen	3,90	4,06	4,00	4,00
Aantal horecagelegenheden	2,99	3,11	3,37	3,21
Bereikbaarheid	4,06	4,20	4,03	4,11
Parkeermogelijkheden	4,00	4,28	3,78	3,94
Veiligheid	4,42	4,46	4,23	4,32

#### Bijlage 1.5 Tevredenheid en belang specifiek voor wijkwinkelcentra

Tevredenheid wijkwinkelcentra	Tilburg	Rijswijk	Den Haag
Productenaanbod	5,73	6,73	6,67
Kwaliteit winkelaanbod	5,73	6,91	6,52
Sfeer/ambiance	5,03	6,63	6,33
Voorzieningen	5,33	6,59	6,44
Aantal horecagelegenheden	4,84	5,54	5,47
Bereikbaarheid	7,20	7,45	7,35
Parkeermogelijkheden	7,44	6,61	6,94
Veiligheid	5,18	7,27	6,59

Belang wijkwinkelcentra	Tilburg	Rijswijk	Den Haag
Productenaanbod	3,92	3,94	4,10
Kwaliteit winkelaanbod	4,03	3,92	4,07
Sfeer/ambiance	3,92	3,63	3,91
Voorzieningen	3,94	3,80	3,96
Aantal horecagelegenheden	3,00	3,00	3,07
Bereikbaarheid	3,99	3,87	4,02
Parkeermogelijkheden	4,09	3,81	3,85
Veiligheid	4,48	4,20	4,30

## Bijlage 2.0 Correlatie

Omdat belang en tevredenheid ordinale variabelen zijn is de correlatie gemeten door middel van de Kendall's tau-b correlatie. Deze correlatie beschrijft de kracht van de correlatie tussen twee variabelen gemeten op ordinaal niveau.

De nulhypothese is in alle gevallen dat er geen verband bestaat tussen twee desbetreffende variabelen.

Het significantieniveau is in dit onderzoek standaard op 5% gesteld. SPSS kenmerkt deze uitkomsten met één sterretjes (\*). In bepaalde gevallen zijn uitkomsten zelfs significant op 1%, SPSS kenmerkt deze gevallen met twee sterretjes (\*\*).

Een significantie niveau van 5% houdt in dat, als de overschrijdingskans ( $p^1$ ) groter is dan 0,05 er met een betrouwbaarheid van 95% gesteld kan worden dat er een significant verband is tussen de twee variabelen meegenomen in de analyse. Dit betekent dat de nulhypothese verworpen moet worden.

Aan de andere kant als  $p > 0,05$  dan kan geconcludeerd worden dat er geen significant verband is tussen de twee variabelen, die zijn meegenomen in de analyse. De richting van de relatie wordt aangegeven met een plus of min. Wat staat voor een positief dan wel negatief verband.

## Bijlage 2.1 Correlatie: algemene woontevredenheid en woning/huurprijs

### Enquête

Schaal algemene woontevredenheid: 1 = zeer ontevreden – 10 = zeer tevreden

Schaal woningprijsklasse:

- 1 = Minder dan € 100.000,-
- 2 = € 100.000,- tot € 150.000,-
- 3 = € 150.000,- tot € 200.000,-
- 4 = € 200.000,- tot € 250.000,-
- 5 = € 250.000,- tot € 300.000,-
- 6 = € 300.000,- tot € 350.000,-
- 7 = € 350.000,- tot € 400.000,-
- 8 = € 400.000,- tot € 450.000,-
- 9 = € 450.000,- tot € 500.000,-
- 10 = Meer dan € 250.000,-

Schaal huurprijsklasse:

- 1 = Minder dan € 300,-
- 2 = € 300,- tot € 350,-
- 3 = € 350,- tot € 400,-
- 4 = € 400,- tot € 450,-
- 5 = € 450,- tot € 500,-
- 6 = € 500,- tot € 550,-
- 7 = € 550,- tot € 600,-
- 8 = € 600,- tot € 650,-
- 9 = € 650,- tot € 700,-
- 10 = Meer dan € 700,-

	Correlatie Coefficient	Sig. (2-tailed)	N
Woningprijsklasse	0,204(**)	<b>0,000</b>	408
Huurprijsklasse	0,077(*)	<b>0,013</b>	524

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

<sup>1</sup> De overschrijdingskans (p-waarde) bevat de kans dat, als twee variabelen onafhankelijk van elkaar zijn, een op toeval gebaseerde steekproef de berekende correlatiecoëfficiënt zou opleveren. Veelal wordt als grens een overschrijdingskans van 0,05 gehanteerd.

## Bijlage 2.2 Correlatie: Tevredenheid woonomgeving en woning/huurprijs

### WBO

Schaal tevredenheid woonomgeving: 1 = Zeer ontevreden – 5 = Zeer tevreden

Schaal woningprijsklasse:  
1 = Minder dan € 150.000,-  
2 = € 150.000,- tot € 200.000,-  
3 = € 200.000,- tot € 250.000,-  
4 = Meer dan € 250.000,-

Schaal huurprijsklasse:  
1 = Minder dan € 300,-  
2 = € 300,- tot € 400,-  
3 = € 400,- tot € 500,-  
4 = Meer dan € 500,-

	Correlatie Coefficient	Sig. (2-tailed)	N
Woningprijsklasse '60 wijken	0,096 (**)	<b>0,006</b>	622
Huurprijsklasse '60 wijken	0,092 (**)	<b>0,000</b>	1.290
Woningprijsklasse '70 wijken	0,111 (**)	<b>0,000</b>	1.242
Huurprijsklasse '70 wijken	0,081 (**)	<b>0,001</b>	1.163

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

## Bijlage 2.3 Correlatie: algemene woontevredenheid en winkeltevredenheid

### Enquête

Schaal algemene woontevredenheid: 1 = zeer ontevreden – 10 = zeer tevreden

Schaal winkeltevredenheid: 1 = zeer ontevreden – 10 = zeer tevreden

	Correlatie Coefficient	Sig. (2-tailed)	N
Wijkwinkelcentra	0,328 (**)	<b>0,000</b>	444
Hoofdwinkelcentra	0,308 (**)	<b>0,000</b>	998

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

## Bijlage 2.4 Correlatie: tevredenheid winkels en tevredenheid woonomgeving

### WBO

Schaal tevredenheid woonomgeving: 1 = Zeer ontevreden – 5 = Zeer tevreden

Schaal tevredenheid winkelaanbod: 1 = Zeer ontevreden – 5 = Zeer tevreden

	Correlatie Coefficient	Sig. (2-tailed)	N
Jaren '60 wijken	0,166 (**)	<b>0,000</b>	1.912
Jaren '70 wijken	0,154 (**)	<b>0,000</b>	2.405

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

## Bijlage 2.5 Correlatie: belang winkelvoorzieningen en woningprijsklasse

### WBO

Schaal belang: 1 = zeer belangrijk – 4 = geheel onbelangrijk.

Schaal woningprijsklasse: 1 = Minder dan € 150.000,-  
2 = € 150.000,- tot € 200.000,-  
3 = € 200.000,- tot € 250.000,-  
4 = Meer dan € 250.000,-

	Correlatie Coefficient	Sig. (2-tailed)	N
Jaren '60	-0,007	<b>0,841</b>	621
Jaren '70	,063(*)	<b>0,013</b>	1241
Totaal	,058(**)	<b>0,000</b>	36333

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

### Bijlage 3.0 Hedonische prijsmethode

De hedonische prijsmethode legt een relatie tussen de prijs van een consumptiegoed en zijn kenmerken. De methode is vanuit een neoklassiek economische visie ontwikkeld. Het werd vooral gebruikt in de marketing van allerlei consumptiegoederen. Pas later, in de jaren 70, werd deze methode gebruikt bij de bepaling van woningprijzen. De woningprijs wordt bepaald door een bundeling van kenmerken. De waardering weerspiegelt niet alleen de woning, maar ook de omgeving waarin de woning gesitueerd is. Ook wel de ruimtelijke geografische context genoemd (RPB, 2006 p120). Het is van groot belang dat de afweging van kenmerken zorgvuldig geschiedt. Het negeren van kenmerken die wel van invloed zijn op het woningkeuzegedrag, zou leiden tot een overschatting van het belang van de wel in het model meegenomen variabelen. Tevens leidt dit tot een grotere onverklaarde variantie.

De variantie is een meeteenheid voor de spreiding van de datawaarden rond het gemiddelde (Norusis, 2000: p69). De verklaarde variantie ( $R^2$ ) is het deel van deze spreiding dat verklaard kan worden. De onverklaarde variantie ( $1-R^2$ ) is het deel van de spreiding dat niet verklaard kan worden. Er zal een afweging moeten plaatsvinden tussen volledigheid (en een zo hoog mogelijk totale verklaarde variantie), en karigheid (het opnemen van zo min mogelijk onafhankelijke variabelen met een zo hoog mogelijk verklaarde variantie) (RPB, 2006 p125).

De hedonische prijsmethode kent een analytische vorm, namelijk de multiple regressieanalyse. Dit houdt in dat het lineaire verband tussen meerdere onafhankelijke variabelen (X) en een afhankelijke variabele (Y) ontleed kan worden. De X-variabelen staan in dit onderzoek voor de tevredenheid over de woonomgevingskenmerken. De Y-variabele staat voor algemene woontevredenheid. De interpretatie van de resultaten van deze analyse gebeurt vaak aan de hand van causale termen. Het is van belang om te weten dat de regressie slechts statistische verbanden aantoont. De interpretatie in termen van causaliteit is gebaseerd op theoretische veronderstellingen. De formule voor het multiple regressiemodel met  $i$ - onafhankelijke variabelen is als volgt:

$$Y = A + B_1 * X_1 + B_2 * X_2 + \dots + B_i * X_i + e$$

De waarde A geeft het snijpunt weer met de y-as. Anders gezegd A is de waarde van Y waarbij de waarden van alle onafhankelijke variabelen  $X_i$  gelijk zijn aan 0.

Elke onafhankelijke variabele heeft een partiële regressiecoëfficiënt  $B_i$ . De partiële regressiecoëfficiënt geeft de invloed weer van de betreffende onafhankelijke variabele  $X_i$  op de afhankelijke variabele Y. Hier moet aan toegevoegd worden dat de partiële regressiecoëfficiënt gecontroleerd is voor de invloed van alle overige in het regressiemodel opgenomen onafhankelijke variabelen. Wanneer er dus meer of minder variabelen in het model gebruikt worden zijn de partiële regressiecoëfficiënten anders.

De  $-e-$  in de vergelijking staat voor het verschil tussen de werkelijke waarde van Y en de door het regressiemodel voorspelde waarde van Y. De e staat voor error, andere termen zijn foutenterm, storingsterm of residu. De  $-e-$  is het onverklaarde deel van de vergelijking. Het bestaat gedeeltelijk uit de bijdrage van niet in het model meegenomen variabelen en gedeeltelijk uit 'toeval' (RPB, 2006 p124)

#### Voorwaarden

Norusis (2000: p 457) beschrijft een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet worden als een regressie analyse toegepast wordt, dit zijn:

1. De observaties zijn onafhankelijk.
2. De relaties tussen de afhankelijke en onafhankelijke variabelen is lineair.
3. Bij elke combinatie van waarden van de onafhankelijke variabelen, is er een normale distributie van de afhankelijke variabele.
4. De distributies hebben dezelfde variantie.



## Bijlage 3.1 Uitkomsten regressie-analyse

### Rotterdam

Included variables	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1,250	0,370		3,379	0,001
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	0,145	0,027	0,290	5,338	0,000
Onderhoudstaat van de woning	0,059	0,023	0,145	2,521	0,014
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	0,115	0,022	0,282	5,186	0,000
Kwaliteit van de wegen en bestrating	0,094	0,026	0,196	3,610	0,001
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	0,081	0,023	0,192	3,468	0,001
Centrale verwarming	0,107	0,024	0,241	4,442	0,000
Speelgelegenheid voor kinderen	0,091	0,019	0,247	4,700	0,000
Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)	0,060	0,024	0,136	2,483	0,015
Hoofdwinkelcentrum Zevenkamp	0,054	0,018	0,151	2,989	0,004
Indeling woning	0,054	0,026	0,110	2,099	0,039

Excluded variables	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
					Tolerance
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	-,061(j)	-0,954	0,343	-0,102	0,587
Verkeersveiligheid	,025(j)	0,393	0,695	0,042	0,576
Veilig voelen in de buurt	,068(j)	1,002	0,319	0,107	0,513
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	,078(j)	1,382	0,170	0,147	0,730
Bereikbaarheid eigen woning	,065(j)	1,241	0,218	0,132	0,869
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	,037(j)	0,531	0,597	0,057	0,503
Groenvoorzieningen	,072(j)	1,251	0,214	0,133	0,716
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	,078(j)	1,338	0,184	0,142	0,690
Oppervlak/grootte van de woning	,047(j)	0,697	0,488	0,075	0,535
Aantal kamers	,015(j)	0,256	0,798	0,028	0,706
Isolatie	,023(j)	0,403	0,688	0,043	0,746
Parkeren op eigen terrein	-,021(j)	-0,371	0,712	-0,040	0,750
Kwaliteit keuken	,026(j)	0,505	0,615	0,054	0,903
Kwaliteit badkamer	,003(j)	0,044	0,965	0,005	0,752
Medische voorzieningen	,005(j)	0,099	0,921	0,011	0,856
Basisscholen	-,033(j)	-0,515	0,608	-0,055	0,575
Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal	-,081(j)	-1,409	0,162	-0,150	0,712
Sociaal-culturele voorzieningen	,090(j)	1,688	0,095	0,179	0,820
Horecagelegenheden zoals café, restaurant	,042(j)	0,751	0,455	0,080	0,760
Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning	-,012(j)	-0,224	0,823	-0,024	0,850
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	-,070(j)	-1,253	0,214	-0,134	0,766

## Tilburg

Included variables	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-1,244	0,687		-1,810	0,080
Winkelcentrum Verdiplein	0,330	0,045	0,501	7,362	0,000
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	0,272	0,053	0,385	5,095	0,000
Basisscholen	0,390	0,061	0,531	6,424	0,000
Parkeren op eigen terrein	0,147	0,048	0,225	3,076	0,004
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	0,153	0,040	0,218	3,825	0,001
Centrale verwarming	-0,190	0,056	-0,221	-3,416	0,002
Kwaliteit keuken	0,230	0,074	0,218	3,087	0,004
Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal	-0,126	0,068	-0,169	-1,848	0,074

Excluded variables	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
					Tolerance
Medische voorzieningen	,017(h)	0,249	0,805	0,045	0,507
Speelgelegenheid voor kinderen	,062(h)	0,999	0,326	0,180	0,583
Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)	-,021(h)	-0,366	0,717	-0,067	0,678
Sociaal-culturele voorzieningen (wijk- of buurtvereniging, toneelvereniging, buurthuis, bibliotheek, etc.)	,063(h)	0,769	0,448	0,139	0,338
Hoofdwinkelcentrum Wagnerplein	,017(h)	0,225	0,823	0,041	0,429
Horecagelegenheden zoals café, restaurant	-,044(h)	-0,690	0,496	-0,125	0,578
Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning	,045(h)	0,653	0,519	0,119	0,495
Indeling woning	-,087(h)	-1,454	0,156	-0,257	0,604
Oppervlak/grootte van de woning	-,016(h)	-0,284	0,779	-0,052	0,701
Aantal kamers	,037(h)	0,625	0,537	0,114	0,673
Onderhoudstaat van de woning	,020(h)	0,324	0,748	0,059	0,591
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	,008(h)	0,114	0,910	0,021	0,542
Isolatie	,026(h)	0,409	0,686	0,075	0,574
Kwaliteit badkamer	-,001(h)	-0,008	0,994	-0,001	0,478
Bereikbaarheid eigen woning	,029(h)	0,436	0,666	0,079	0,524
Kwaliteit van de wegen en bestrating	,040(h)	0,591	0,559	0,108	0,514
Groenvoorzieningen	,042(h)	0,579	0,567	0,105	0,430
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	-,025(h)	-0,425	0,674	-0,078	0,667
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	-,101(h)	-1,807	0,081	-0,314	0,674
Verkeersveiligheid	,047(h)	0,757	0,455	0,137	0,592
Veilig voelen in de buurt	-,047(h)	-0,837	0,409	-0,151	0,739
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	,005(h)	0,086	0,932	0,016	0,733
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	-,106(h)	-1,859	0,073	-0,322	0,646
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	-,081(h)	-1,530	0,137	-0,270	0,773

## Rijswijk

Included variables	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	2,247	0,418		5,377	0,000
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	0,070	0,021	0,210	3,305	0,001
Medische voorzieningen	0,065	0,018	0,222	3,582	0,001
Onderhoudstaat van de woning	0,115	0,025	0,276	4,561	0,000
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	0,076	0,024	0,211	3,137	0,002
Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)	0,068	0,020	0,211	3,445	0,001
Bereikbaarheid eigen woning	0,130	0,031	0,277	4,245	0,000
Kwaliteit keuken	0,044	0,023	0,133	1,913	0,060
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	0,055	0,019	0,186	2,835	0,006
Parkeren op eigen terrein	0,030	0,012	0,159	2,479	0,015
Centrale verwarming	0,052	0,024	0,148	2,133	0,036

Excluded variables	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
					Tolerance
Kwaliteit van de wegen en bestrating	,101(j)	1,494	0,139	0,171	0,707
Groenvoorzieningen	,058(j)	0,897	0,373	0,104	0,804
Indeling woning	,120(j)	1,609	0,112	0,184	0,587
Oppervlak/grootte van de woning	,085(j)	1,294	0,200	0,149	0,762
Aantal kamers	,001(j)	0,015	0,988	0,002	0,901
Isolatie	,028(j)	0,428	0,670	0,050	0,777
Kwaliteit badkamer	,104(j)	1,136	0,260	0,131	0,392
Speelgelegenheid voor kinderen	,018(j)	0,250	0,803	0,029	0,624
Basisscholen	,017(j)	0,231	0,818	0,027	0,639
Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal	,034(j)	0,515	0,608	0,060	0,782
Sociaal-culturele voorzieningen (wijk- of buurtvereniging, toneelvereniging, buurthuis, bibliotheek, etc.)	,129(j)	1,643	0,105	0,188	0,524
Dichtstbijzijnde winkelcentrum	,059(j)	0,916	0,363	0,106	0,786
Hoofdwinkelcentrum	,089(j)	1,451	0,151	0,167	0,867
Horecagegelegenheden zoals café, restaurant	,042(j)	0,683	0,497	0,079	0,863
Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning	,016(j)	0,253	0,801	0,029	0,799
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	-,069(j)	-1,056	0,295	-0,122	0,781
Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	-,136(j)	-1,795	0,077	-0,205	0,559
Verkeersveiligheid	,011(j)	0,175	0,862	0,020	0,875
Veilig voelen in de buurt	,013(j)	0,176	0,860	0,021	0,666
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	,017(j)	0,235	0,814	0,027	0,663
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	,075(j)	1,194	0,236	0,138	0,838
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	,093(j)	1,249	0,216	0,144	0,592

## Den Haag

Included variables	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	0,204	0,567		0,359	0,722
Bereikbaarheid eigen woning	0,307	0,049	0,458	6,249	0,000
Kwaliteit badkamer	0,281	0,038	0,500	7,437	0,000
Aantrekkelijkheid bebouwing in de buurt	0,115	0,042	0,195	2,710	0,012
Groenvoorzieningen	0,154	0,056	0,204	2,753	0,011
Hoofdwinkelcentrum	0,106	0,040	0,171	2,671	0,013

Excluded variables	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics Tolerance
	Overlast van verkeer, jongeren, omwonenden in de buurt	,108(e)	1,465	0,156	0,290
Verkeersveiligheid	,029(e)	0,324	0,748	0,067	0,528
Veilig voelen in de buurt	,097(e)	1,389	0,178	0,277	0,806
Vandalisme (vernielingen van telefooncellen, tram- of bushaltes)	,105(e)	1,115	0,276	0,225	0,455
Bevolkingssamenstelling in uw buurt (inkomen, opleiding, etnische samenstelling)	-,090(e)	-1,095	0,285	-0,221	0,598
Saamhorigheid / thuis voelen / gezelligheid in de buurt	-,135(e)	-1,739	0,095	-0,339	0,622
Medische voorzieningen	-,019(e)	-0,220	0,828	-0,045	0,580
Speelgelegenheid voor kinderen	,088(e)	1,093	0,286	0,221	0,620
Basisscholen	,039(e)	0,399	0,694	0,082	0,432
Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal	,000(e)	0,001	0,999	0,000	0,412
Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)	,038(e)	0,476	0,638	0,098	0,644
Sociaal-culturele voorzieningen (wijk- of buurtvereniging, toneelvereniging, buurthuis, bibliotheek, etc.)	-,016(e)	-0,191	0,850	-0,040	0,601
Dichtstbijzijnde winkelcentrum	,030(e)	0,411	0,685	0,085	0,772
Horecagelegenheden zoals café, restaurant	,047(e)	0,635	0,531	0,131	0,770
Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning	-,077(e)	-0,902	0,376	-0,184	0,555
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	,086(e)	1,107	0,280	0,224	0,657
Kwaliteit van de wegen en bestrating	,051(e)	0,630	0,535	0,129	0,620
Bekladding van muren en / of gebouwen / rommel op straat	,099(e)	1,246	0,225	0,250	0,622
Indeling woning	,148(e)	1,603	0,122	0,315	0,443
Oppervlak/grootte van de woning	,037(e)	0,406	0,689	0,084	0,507
Aantal kamers	-,005(e)	-0,055	0,956	-0,011	0,507
Onderhoudstaat van de woning	,118(e)	1,194	0,244	0,240	0,409
Buitenruimte (tuin, balkon of dak-/ terras)	-,137(e)	-1,191	0,246	-0,240	0,300
Centrale verwarming	-,081(e)	-0,916	0,369	-0,186	0,519
Isolatie	-,020(e)	-0,196	0,846	-0,041	0,407
Parkeren op eigen terrein	-,024(e)	-0,289	0,775	-0,060	0,588
Kwaliteit keuken	,001(e)	0,007	0,995	0,001	0,345

#### Bijlage 4.0 T-toets: Belang winkelvoorzieningen '60-'70 & Nederland totaal

De T-toets (de independent-sample-t-test) is gebruikt om aan te tonen of het gemiddelde belang van winkelvoorzieningen van huishoudens in jaren '60 wijken significant verschilt van het gemiddelde belang van winkelvoorzieningen van niet-jaren '60 huishoudens.

Daarnaast is een tweede T-toets gedaan om aan te tonen of het gemiddelde belang van winkelvoorzieningen van huishoudens in jaren '70 wijken significant verschilt van het gemiddelde belang van winkelvoorzieningen van niet-jaren '70 huishoudens.

Schaal: 1 = zeer belangrijk – 4 = geheel onbelangrijk.

	Gemiddelde	Sig. (2-tailed)	N
Jaren '60 wijken	1,70	,000	2025
Jaren '70 wijken	1,72	,000	2639
Nederland gemiddeld (niet jaren '60)	1,79	n.v.t.	74989
Nederland gemiddeld (niet jaren '70)	1,78	n.v.t.	70623

#### Bijlage 4.1 T-toets: Tevredenheid wijkwinkelcentra voor hogere inkomens

Er is een T-toets gedaan voor elke case waarbij de bovenste 25% van de inkomens een groep vertegenwoordigd en de overige 75% de andere groep vertegenwoordigd. Hierbij is gekeken naar de gemiddelde tevredenheid, gecorrigeerd naar het belang, over verschillende aspecten van het wijkwinkel aanbod. Het hoofdwinkelgebied is in Rotterdam tevens het wijkwinkelcentrum.

ROTTERDAM	25% Hoogste inkomens	Overige 75%	Vershil	Sig.
Productenaanbod	6,50	6,84	-0,34	0,15
Kwaliteit winkelaanbod	6,55	6,84	-0,29	0,23
Sfeer/ambiance	5,43	6,16	-0,73	<b>0,00</b>
Voorzieningen	5,77	6,36	-0,59	<b>0,01</b>
Aantal horecagelegenheden	4,09	4,26	-0,17	0,48
Bereikbaarheid	7,74	7,64	0,10	0,64
Parkeermogelijkheden	6,71	6,36	0,35	0,14
Veiligheid	6,90	6,82	0,08	0,72

TILBURG	25% Hoogste inkomens	Overige 75%	Vershil	Sig.
Productenaanbod	5,37	5,87	-0,50	0,14
Kwaliteit winkelaanbod	5,66	5,94	-0,28	0,44
Sfeer/ambiance	4,39	5,34	-0,95	<b>0,03</b>
Voorzieningen	5,06	5,50	-0,44	0,29
Aantal horecagelegenheden	3,59	3,94	-0,35	0,44
Bereikbaarheid	7,20	7,41	-0,21	0,47
Parkeermogelijkheden	7,61	7,93	-0,32	0,36
Veiligheid	5,49	6,02	-0,53	0,31

DEN HAAG	25% Hoogste inkomens	Overige 75%	Verskil	Sig.
Productenaanbod	6,27	7,22	-0,95	<b>0,02</b>
Kwaliteit winkelaanbod	6,00	6,94	-0,94	<b>0,01</b>
Sfeer/ambiance	5,81	6,45	-0,64	0,10
Voorzieningen	6,04	6,66	-0,62	0,06
Aantal horecagelegenheden	3,97	4,41	-0,44	0,26
Bereikbaarheid	7,58	7,68	-0,10	0,78
Parkeermogelijkheden	6,79	6,84	-0,05	0,87
Veiligheid	7,07	7,34	-0,27	0,43

RIJSWIJK	25% Hoogste inkomens	Overige 75%	Verskil	Sig.
Productenaanbod	7,48	6,83	0,65	<b>0,01</b>
Kwaliteit winkelaanbod	7,28	7,18	0,10	0,67
Sfeer/ambiance	6,14	6,57	-0,43	0,10
Voorzieningen	6,49	6,69	-0,20	0,33
Aantal horecagelegenheden	3,91	4,77	-0,86	<b>0,00</b>
Bereikbaarheid	7,62	7,66	-0,04	0,86
Parkeermogelijkheden	6,71	6,85	-0,14	0,66
Veiligheid	8,20	8,12	0,07	0,73

## Bijlage 5.0 Ontwikkeling van de m<sup>2</sup>-prijzen naar deelgebied

### Rijswijk

Jaarlijkse groei m2 prijzen Rijswijk Stationskwartier						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verschil
1996	4	€ 840	0,0%	€ 1.010	0,0%	0,0%
1997	68	€ 1.009	20,1%	€ 1.041	3,1%	17,0%
1998	100	€ 988	-2,1%	€ 1.083	4,0%	-6,1%
1999	93	€ 1.127	14,1%	€ 1.253	15,7%	-1,6%
2000	86	€ 1.308	16,1%	€ 1.422	13,5%	2,6%
2001	129	€ 1.500	14,7%	€ 1.625	14,3%	0,4%
2002	117	€ 1.587	5,8%	€ 1.705	4,9%	0,9%
2003	100	€ 1.599	0,8%	€ 1.737	1,9%	-1,1%
2004	113	€ 1.632	2,1%	€ 1.744	0,4%	1,7%
2005	126	€ 1.735	6,3%	€ 1.832	5,0%	1,3%
2006	111	€ 1.742	0,4%	€ 1.861	1,6%	-1,2%

Jaarlijkse groei m2 prijzen Rijswijk Ministerbuurt						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verschil
1996	5	€ 1.117	0,0%	€ 1.010	0,0%	0,0%
1997	18	€ 1.295	15,9%	€ 1.041	3,1%	12,9%
1998	28	€ 1.313	1,4%	€ 1.083	4,0%	-2,6%
1999	46	€ 1.541	17,4%	€ 1.253	15,7%	1,7%
2000	63	€ 1.578	2,4%	€ 1.422	13,5%	-11,1%
2001	71	€ 1.884	19,4%	€ 1.625	14,3%	5,1%
2002	92	€ 1.921	2,0%	€ 1.705	4,9%	-3,0%
2003	91	€ 1.898	-1,2%	€ 1.737	1,9%	-3,1%
2004	67	€ 1.993	5,0%	€ 1.744	0,4%	4,6%
2005	77	€ 2.078	4,3%	€ 1.832	5,0%	-0,8%
2006	64	€ 2.043	-1,7%	€ 1.861	1,6%	-3,3%

Jaarlijkse groei m2 prijzen Rijswijk Stervoorde						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verschil
1996	3	€ 964	0,0%	€ 1.010	0,0%	0,0%
1997	24	€ 1.154	19,7%	€ 1.041	3,1%	16,6%
1998	53	€ 1.136	-1,6%	€ 1.083	4,0%	-5,6%
1999	37	€ 1.338	17,8%	€ 1.253	15,7%	2,1%
2000	41	€ 1.565	17,0%	€ 1.422	13,5%	3,5%
2001	48	€ 1.791	14,4%	€ 1.625	14,3%	0,2%
2002	63	€ 1.871	4,5%	€ 1.705	4,9%	-0,5%
2003	47	€ 1.920	2,6%	€ 1.737	1,9%	0,7%
2004	82	€ 1.754	-8,6%	€ 1.744	0,4%	-9,0%
2005	59	€ 1.904	8,6%	€ 1.832	5,0%	3,5%
2006	63	€ 1.922	0,9%	€ 1.861	1,6%	-0,6%

Jaarlijkse groei m2 prijzen Rijswijk Muziekboulevard						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verskil
1996	0	€ -	0,0%	€ 1.010	0,0%	0,0%
1997	8	€ 973	0,0%	€ 1.041	0,0%	0,0%
1998	14	€ 942	-3,2%	€ 1.083	4,0%	-7,2%
1999	17	€ 1.134	20,4%	€ 1.253	15,7%	4,7%
2000	16	€ 1.262	11,3%	€ 1.422	13,5%	-2,2%
2001	12	€ 1.486	17,7%	€ 1.625	14,3%	3,5%
2002	18	€ 1.568	5,5%	€ 1.705	4,9%	0,6%
2003	29	€ 1.565	-0,2%	€ 1.737	1,9%	-2,1%
2004	35	€ 1.609	2,8%	€ 1.744	0,4%	2,4%
2005	25	€ 1.620	0,7%	€ 1.832	5,0%	-4,4%
2006	24	€ 1.580	-2,5%	€ 1.861	1,6%	-4,1%

## Den Haag

Jaarlijkse groei m2 prijzen Den Haag Moerwijk-West						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verskil
1996	1	€ 878	0,0%	€ 831	0%	0%
1997	4	€ 839	-4,4%	€ 905	9%	-13%
1998	5	€ 1.273	51,7%	€ 964	7%	45%
1999	5	€ 1.107	-13,0%	€ 1.097	14%	-27%
2000	8	€ 1.337	20,8%	€ 1.357	24%	-3%
2001	13	€ 1.326	-0,8%	€ 1.507	11%	-12%
2002	12	€ 1.633	23,2%	€ 1.606	7%	17%
2003	14	€ 1.394	-14,6%	€ 1.670	4%	-19%
2004	20	€ 1.448	3,9%	€ 1.735	4%	0%
2005	13	€ 1.615	11,5%	€ 1.820	5%	7%
2006	13	€ 1.819	12,6%	€ 1.890	4%	9%

Jaarlijkse groei m2 prijzen Den Haag Morgenstond-Zuid						
Jaar	Aantal transacties	m <sup>2</sup> Prijs	Groei %	m <sup>2</sup> Prijs gemeente	Jaarlijkse groei gemeente %	Verskil
1996	0	€ -	0,0%	€ 831	0%	0%
1997	2	€ 703	0,0%	€ 905	9%	-9%
1998	3	€ 767	9,1%	€ 964	7%	3%
1999	2	€ 1.189	55,0%	€ 1.097	14%	41%
2000	9	€ 1.006	-15,4%	€ 1.357	24%	-39%
2001	2	€ 1.673	66,3%	€ 1.507	11%	55%
2002	40	€ 1.242	-25,8%	€ 1.606	7%	-32%
2003	61	€ 1.209	-2,7%	€ 1.670	4%	-7%
2004	49	€ 1.206	-0,2%	€ 1.735	4%	-4%
2005	59	€ 1.245	3,2%	€ 1.820	5%	-2%
2006	67	€ 1.308	5,1%	€ 1.890	4%	1%



## Bijlage 5.1 Gemiddelde m<sup>2</sup>-prijs en koopsom naar deelgebied

Rotterdam	m <sup>2</sup> - Prijs	Transactieprijs	Gem. Oppervlak
Zevenkamp	€ 1.590,-	€ 187.304,-	118 m <sup>2</sup>

Tilburg	m <sup>2</sup> - Prijs	Transactieprijs	Gem. Oppervlak
Tilburg-Noord	€ 1.784,-	€ 193.176,-	108 m <sup>2</sup>
Stokhasselt	€ 1.543,-	€ 217.379,-	141 m <sup>2</sup>

Rijswijk	m <sup>2</sup> - Prijs	Transactieprijs	Gem. Oppervlak
Stationskwartier	€ 1.742,-	€ 147.593,-	85 m <sup>2</sup>
Artiestenbuurt	€ 1.815,-	€ 168.328,-	93 m <sup>2</sup>
Ministerbuurt	€ 2.043,-	€ 257.033,-	126 m <sup>2</sup>
Stervoorde	€ 1.922,-	€ 182.667,-	95 m <sup>2</sup>
Muziekbuur	€ 1.580,-	€ 162.208,-	103 m <sup>2</sup>

Den Haag	m <sup>2</sup> - Prijs	Transactieprijs	Gem. Oppervlak
Moerwijk-Oost	€ 1.409,-	€ 123.566,-	88 m <sup>2</sup>
Moerwijk-West	€ 1.819,-	€ 235.375,-	129 m <sup>2</sup>
Morgenstond-Zuid	€ 1.308,-	€ 107.714,-	82 m <sup>2</sup>
Dreven/Gaarden	€ 1.329,-	€ 114.876,-	86 m <sup>2</sup>
Venen Oorden en Raden	€ 1.388,-	€ 103.580,-	75 m <sup>2</sup>
Morgenstond-West	€ 1.700,-	€ 152.231,-	90 m <sup>2</sup>

**Bijlage 6 Foto's casestudies**

**Rotterdam Zevenkamp**



**Winkelcentrum Zevenkamp**



## Tilburg



## Winkelcentra Tilburg



Verdiplein



Verdiplein



Wagnerplein



Wagnerplein

## Rijswijk



## Winkelcentra Rijswijk



Henri Dunantlaan



Waldhoornplein



In de Bogaard



In de Bogaard

## Den Haag



## Winkelcentra Den Haag



De Stede



Ambachtsgaarde



Zuidlarenstraat



Leyweg

Filename: Bijlagen  
Directory: E:  
Template: X:\Data\Application  
Data\Microsoft\Templates\Normal.dot  
Title: Bijlage 1  
Subject:  
Author: Janus  
Keywords:  
Comments:  
Creation Date: 2/8/2007 11:20:00 AM  
Change Number: 3  
Last Saved On: 2/23/2007 4:33:00 PM  
Last Saved By: Gert-jan  
Total Editing Time: 98 Minutes  
Last Printed On: 8/20/2007 12:41:00 PM  
As of Last Complete Printing  
Number of Pages: 37  
Number of Words: 7.490 (approx.)  
Number of Characters: 42.694 (approx.)