

BIJLAGEN STEDELIJK WONEN

Een creatie van luxe



Colofon

Document: Bijlagen Master thesis

Datum: 16 augustus 2007

Naam: Sander Radix

Studentnr.: 1501410

Email: sanderradix@hotmail.com

Tel.: +31(0) 6 19188034

Adres: Utrechtseweg 34, 3818 EM, Amersfoort

Onderwijs: Rijksuniversiteit Groningen

Opleiding Vastgoedkunde

Faculteit: Ruimtelijke Wetenschappen

Begeleider: Dhr. R.J. Dorenbos

BezoekAdres: Dierenriemstraat 100, 9742 AK, Groningen

Postadres: Postbus 800, 9700 AV, Groningen

Stagebedrijf: Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG

Afdeling: BPD/ Wonen

Begeleiders: Mevr. Drs. F.E.A. Dechesne en dhr. A.M. Bak

Bezoekadres: Wijnhaven 60, 2511 GA, Den Haag

Postadres: Postbus 19412, 2500 CK, Den Haag

B IJLAGEN

I **NHOUDSOPGAVE**

Bijlage I	Referentieprojecten	7
Bijlage II	Selectieprocedure	16
Bijlage III	Overzicht woningen 's-Hertogenbosch	22
Bijlage IV	Enquete woonwensen onderzoek	24
Bijlage V	Algemene resultaten woonwensen onderzoek	34
Bijlage VI	Algemene resultaten woonwensen onderzoek	41

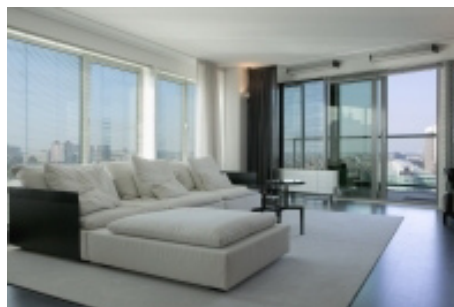
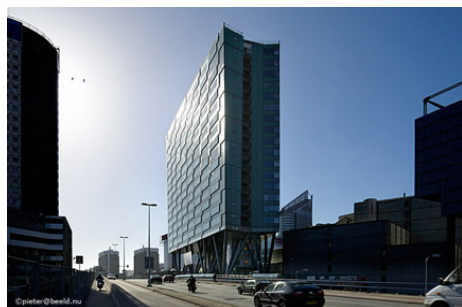
B IJLAGE I

Referentieprojecten

LA FENETRE

Actualisering:

28-2-2007



PROJECTINFO

Ontwikkelaar	Vesteda
Concept	<i>Het Goede Wonen</i>
Aantal appartementen	115, waarvan 3 penthouses
Aantal verdiepingen	17
Aantal parkeerplaatsen	150
Oplevering	September 2005
Verkoopinformatie	
<i>Verhuur</i>	Vesteda

STAND VAN ZAKEN VERHUUR

	Huur
Aantal appartementen	115
Beschikbaar aanbod	17
Totaal verhuurd	98
Leegstand	15%

CONCEPT INFORMATIE

Thuiskomen bij Vesteda; Het goede wonen

Van alle gemakken voorzien

De bewoners van la Fenetre kunnen gebruik maken van het woongemaksysteem van Integrated Residential Services (IRS). Deze service combineert de modernste technieken met de inzet van dienstverleners die verschillende diensten, producten en voorzieningen aanbieden die het leven in het appartement veraangenamen.

De woonbode

Belangrijk onderdeel van het woongemaksysteem is de Woonbode, een gebruiksvriendelijke computer in de woning. Deze doet op de eerste plaats dienst als intercom. Dit systeem maakt het mogelijk door middel van videosysteem te communiceren. Het systeem registreert elke bezoeker, zodat bij afwezigheid de bewoner

de beelden terug kan zien. Verder kan met de woonbode allerlei producten en diensten worden besteld, bijvoorbeeld boodschappen thuis laten bezorgen, een taxi regelen, kleding bij de stomerij laten reinigen of een klusje in het huis laten opknappen. Het systeem voorziet ook in een brand- en inbraakalarm

Health Club

In La Fenetre bevindt zich een in pandig sport- en ontspanningscentrum dat exclusief is voor bewoners.

Compleet en van Hoog niveau

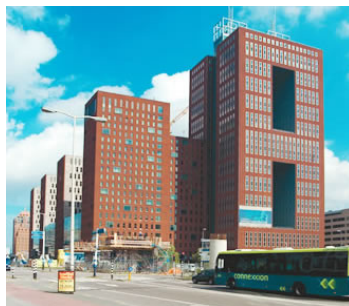
La Fenetre is zeer hoogwaardig afgewerkt. Alle appartementen beschikken over een complete, eigentijdse keuken voorzien van moderne apparatuur. De badkamers zijn voorzien van een dubbele wastafel, een ligbad, een separate douche en een hangend toilet. De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van voorzieningen voor telefoon, internet, radio en tv aanwezig. Tevens is er in La Fenetre een huismeester aanwezig die een belangrijke rol speelt in de dienstverlening aan de bewoners.



PRINSENHOF

Actualisering:

28-2-2006



PROJECTINFO

Ontwikkelaar	BPF Bouwinvest
Concept	<i>Tijd om te Wonen®</i>
Aantal appartementen	207
Aantal verdiepingen	
Aantal parkeerplaatsen	
Oplevering	14 februari 2006
Verkoopinformatie	
<i>Verhuur</i>	Actys

STAND VAN ZAKEN VERHUUR

	Huur
Aantal appartementen	207
Beschikbaar aanbod	99
Totaal verhuurd	108
Leegstand	48%

CONCEPT INFORMATIE

Tijd om te Wonen®

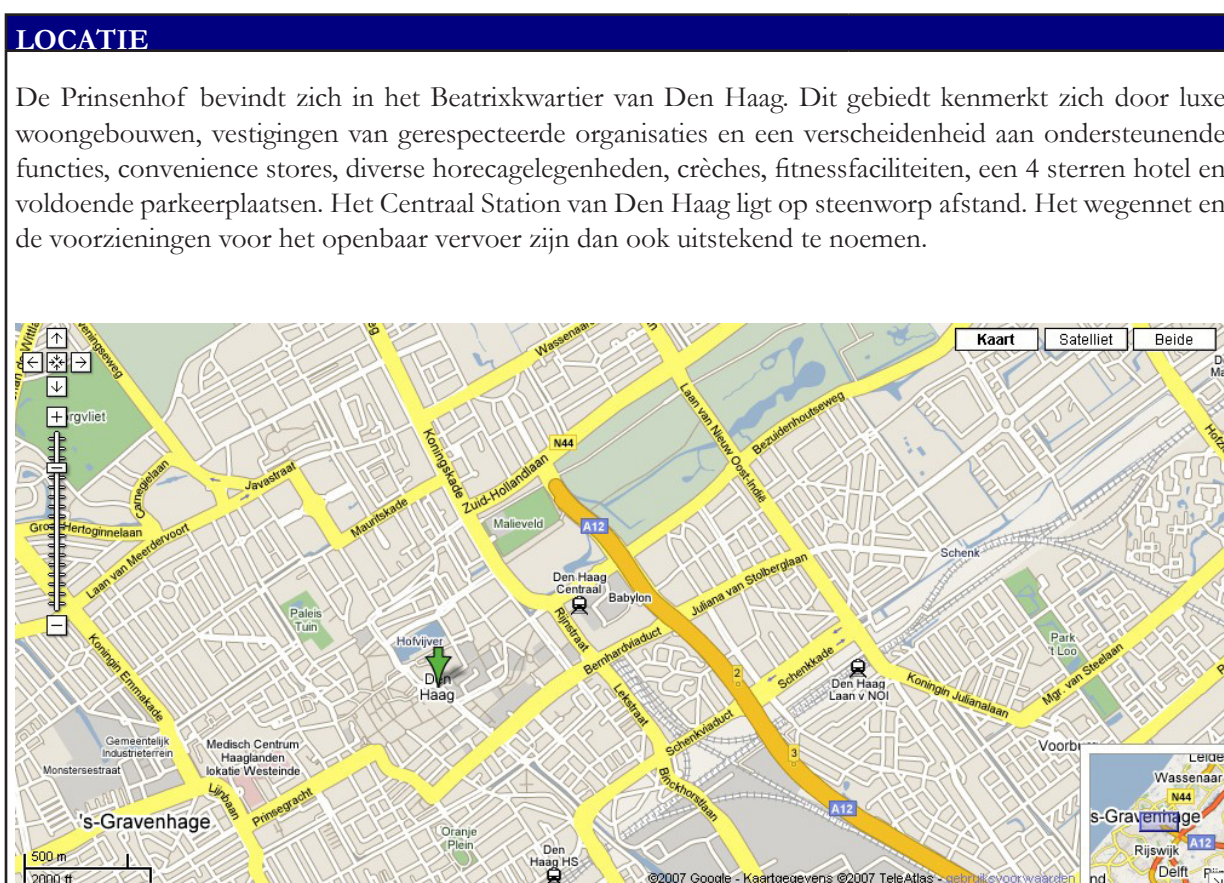
Het tijd om te wonen concept is er op gericht om tijd te besparen en wonen aangenamer en makkelijker te maken. Dit woonconcept levert een groot aantal faciliteiten en services voor de bewoners. Voorbeelden van diensten die worden aangeboden zijn: een boodschappenservice, was- en strijkservice, traiteur, stomerij, interieurverzorging, beveiliging en een klussendienst. Tevens kan gedacht worden aan een woonmanager en huismeesters die aanwezig zijn op het complex. Hier kunnen de huurders terecht met vragen en voor het bespreken van bijvoorbeeld een werkruimte of een gastenunit (indien aanwezig). Bij woningen is het ook mogelijk dat de woonmanager of huismeester controle uitvoert tijdens vakantie van de huurder en eventueel de post/planten verzorgt of zorgt dat de koelkast is bijgevuld bij thuiskomst. Via het internet is het mogelijk om met de servicedesk contact te maken en diverse diensten en services te bestellen. De huurderswens staat bij dit

concept centraal.

Comfort

De appartementen zijn ruim van opzet met een hoog afwerkingniveau. De keukens zijn modern ugerust met allerlei inbouwapparatuur. Daarnaast zijn de badkamers uitgerust met een dubbele wastafel, douche en soms met een ligbad.

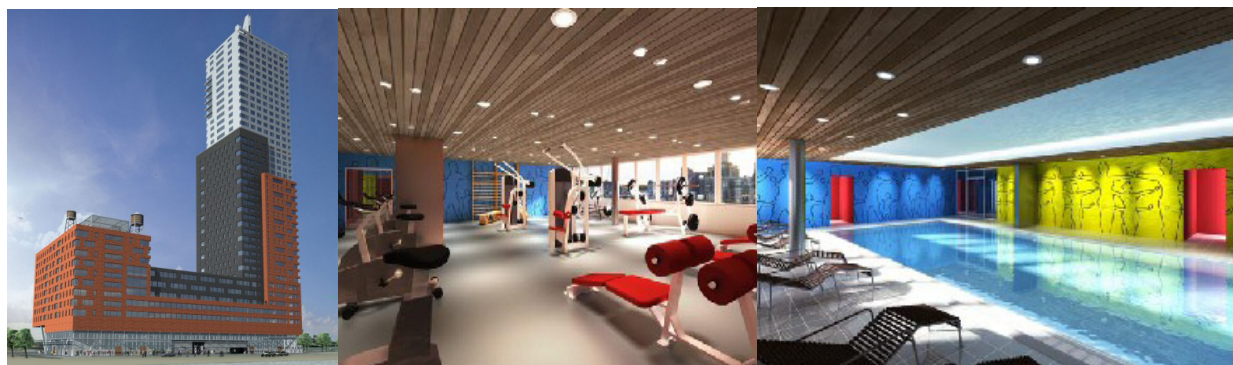
Het complex is verder ugerust met een kinderdagverblijf en een fitnesscentrum. De gasten kunnen worden ondergebracht in een luxueus 4 sterren hotel waar tevens diverse horeca voorzieningen aanwezig zijn.



MONTEVIDEO

Actualisering

14-feb-07



PROJECTINFO

Ontwikkelaar	ING Real Estate
Concept	ING Optimal Living®
Aantal appartementen	192
Aantal verdiepingen	43
Aantal parkeerplaatsen	271
Oplevering	November 2005
Verkoopinformatie	
<i>Verkoop</i>	Ooms, Atta makelaars
<i>Verhuur</i>	Vesteda

STAND VAN ZAKEN VERKOOP/VERHUUR

	Totaal	Koop	Huur
Aantal appartementen koop	192	112	80
Beschikbaar aanbod	32	29	3
Totaal verkocht/verhuurd	160	83	77
Leegstand	17%	26%	4%

CONCEPT INFORMATIE

ING Optimal Living®

De moderne woonconsument vraagt meer keuzevrijheid bij de aankoop van een nieuwe woning. De individualisering is ook hier een trend. Geen standaard rijtjeshuis, maar een woning die aansluit bij de individuele wensen.

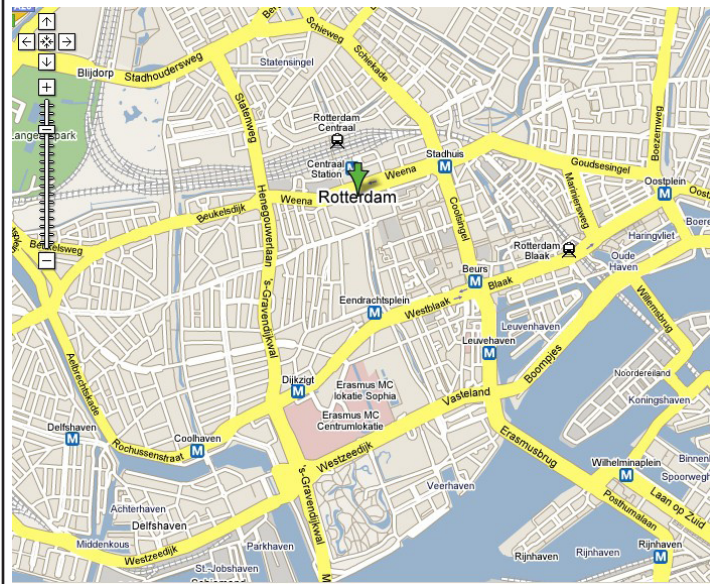
Meer keuze, meer wonen

ING Optimal Living® biedt de consument een ruime mate van vrijheid wat betreft interieur en exterieur van woningen met behoud van ruimtelijke samenhang. Hierdoor wordt de koper optimale kwaliteit van de woning en de woonomgeving op termijn gegarandeerd.

Het serviceniveau in Montevideo is hoog. De appartementen zijn voorzien van het woongemakstelsel van IRS. Dit stelsel combineert de modernste technieken met de inzet van dienstverleners om zo een pakket voorzieningen en diensten aan te kunnen bieden. De servicemanager is op vaste tijden aanwezig. Daarnaast zijn de woningen uitgerust met een huiscomputer voor de video-intercom, alarm en diverse services. Elke woning is uitgerust met een domotica pakket. Met deze voorziening kunnen allerlei functies in het huis worden bediend, zoals verwarming, licht en zonwering. In het complex bevindt zich een excellent Health club, waar (zonnodig onder begeleiding) gebruik kan worden gemaakt van een sauna, stoombad, fitness en een zwembad.

LOCATIE

De Montevideo ligt in Rotterdam op de Wilheminaoier. Het gebied wordt ook wel de Kop van Zuid genoemd. Het centrum van Rotterdam ligt op een beperkte afstand van het gebied. Met de ligging aan de Maas kenmerkt dit gebouw door een fantastisch vrij uitzicht. De vervoersvoorzieningen zijn optimaal.



COOPVAERT

Actualisering

14-feb-07



PROJECTINFO

Ontwikkelaar	Amvest
Concept	<i>Woonplus Punt</i>
Aantal appartementen	119
Aantal verdiepingen	29
Aantal parkeerplaatsen	190
Oplevering	31-aug-06
Verkoopinformatie	
<i>Verkoop</i>	Atta makelaars
<i>Verhuur</i>	Actys en Atta makelaars

STAND VAN ZAKEN VERKOOP/ VERHUUR

	Totaal	Koop	Huur
Aantal appartementen koop	119	41	78
Beschikbaar aanbod	69	11	58
Totaal verkocht/verhuurd	50	30	20
Leegstand	58 %	27 %	74 %

CONCEPT INFORMATIE

WoonPlusPunt

Met het concept WoonPlusPunt biedt Amvest een uitgebreid dienstenpakket aan om het leven in en om het huis gemakkelijker te maken. Met dit concept wil Amvest laten zien dat het huren van een woning een nieuwe 'way of life' aan het worden is, met comfort en gemak als belangrijkste dimensies.

Huurders van Amvest kunnen via internet een groot scala aan diensten afnemen, variërend van een huishoudelijke hulp en notarieel advies tot een masseur aan huis. Het aanbod is gericht op 'huren nieuwe stijl' en betreft 56 verschillende diensten in de categorieën: klussen in en om het huis, gemaksdiensten, administratief-

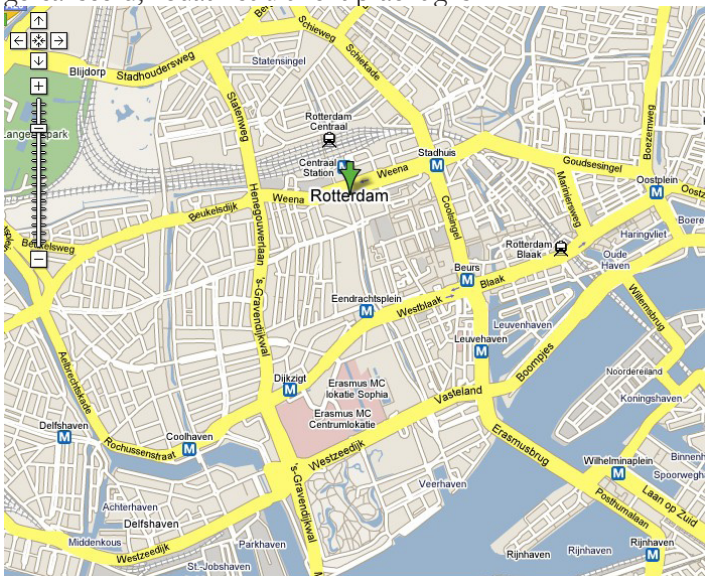
juridische zaken en welzijn.

Met dit concept biedt Amvest niet alleen een extra service aan haar huurders, maar voegt ook een nieuwe dimensie aan het huren van een woning toe. De keuze voor huren in het midden en hogere segment is vaak gebaseerd op gemak en onafhankelijkheid. Met dit concept wordt voldaan aan deze groeiende behoefte en wordt huren ‘wonen zonder zorgen’.

In de Coopvaart bevinden zich enkele plintfuncties, namelijk kantoren en horeca. De woningen zijn voorzien van een luxueuze badkamer.

LOCATIE

De Coopvaart staat in het Wijnhavengebied, aan de Blaak op Plein 1940 in Rotterdam. Het gebouw staat tussen de Kamer van Koophandel en het Maritiem Museum. Het centraal station van Rotterdam bevindt zich op een steenworp afstand van dit gebouw. De appartementen zijn vanaf de negende verdieping gerealiseerd, zodat het uitzicht prachtig is.



The map displays the central part of Rotterdam, highlighting the Wijnhaven area. A green arrow points to the location of the Coopvaart building at Plein 1940 on the Blaak. Key landmarks such as the Rotterdam Central Station, the Stadhuis, and the Erasmus MC are also visible. The map includes street names like Westblaak, Westzeedijk, and various harbor areas like Delfshaven and Oude Haven.

B IJLAGE II

Selectieprocedure

Er is gekozen om vijf steden te selecteren om een beter beeld te krijgen welke verschillende ontwikkelingen zich voor doen binnen de (qua omvang vergelijkbare) gemeenten. Daarentegen wordt voor het “midden” Utrecht geselecteerd om verschillen tussen de middelgrote en grote steden in een context te plaatsen.

De criteria die voor het selectieproces worden gehanteerd:

1. Middelgrote steden (50.000 – 75.000 huishoudens)
2. Geografische spreiding

Selectiecriteria 1: Middelgrote steden

Volgens de Italiaanse econome Capello kunnen middelgrote steden steeds meer gezien worden als de plaatsen waar in de toekomst de sterkste economische groei te verwachten valt. Deze economische groei heeft te maken met een aantal factoren. Middelgrote steden zijn namelijk duurzamer zijn, kennen minder infrastructurele opstoppingen en geven mensen een gevoel van geborgenheid. Daar staat tegenover dat middelgrote steden niet de centraliteit en kritische massa bezitten die eigen zijn aan de grote steden. [S&RO, 2002] Ook Kloosterman en Van der Werf (2006) vinden dat middelgrote steden een belangrijke bijdrage leveren aan de economie. Middelgrote steden bezitten namelijk steeds meer gespecialiseerde clusters, waardoor deze op sectoraal niveau zeer innovatief zijn. Gezien de kansen welke de middelgrote steden voor de toekomst bezitten, dit in samenhang met het besproken model in paragraaf X.X, wordt er geselecteerd op de middelgrote steden. In onderstaand schema is een overzicht weergegeven van de middelgrote steden in Nederland (minimaal 50.000 huishoudens en maximaal 75.000 huishoudens).

Gemeente	Totaal huishoudens (1/1/2006)	Gemiddeld aantal personen per huishouden (1/1/2006)	Gem. inkomen in € (1/1/2002)
Zwolle	51.465	2,16	27.300
Dordrecht	53.134	2,2	27.900
Amersfoort	58.880	2,3	30.800
's-Hertogenbosch	61.451	2,16	29.100
Leiden	61.524	1,89	26.200
Maastricht	61.413	1,92	24.400
Apeldoorn	66.388	2,3	29.800
Almere	71.633	2,48	30.900
Arnhem	70.869	1,97	25.100
Haarlem	71.636	2,02	28.000
Enschede	73.707	2,07	23.800

Bron: CBS

Aan de hand van deze selectie kan een verdere selectie plaats vinden naar geografische ligging.

Selectiecriteria 2: Geografische spreiding

Het tweede selectiecriteria is de geografische spreiding. Door een geografische spreiding toe te passen worden per regio de meest interessante steden, met bijbehorende regionale karaktereigenschappen, geselecteerd. De geografische spreiding vindt plaats aan de hand van de gewesten; noord, oost, zuid, west en midden.



Selectie van de cases

Aan de hand van de gehanteerde selectiecriteria kunnen er een vijftal steden worden geselecteerd. Door de selectiecriteria toe te passen is het aantal gemeentes terug gebracht tot een beperkt aantal. De volgende gemeenten zijn uitgekozen aan de hand van het marktgevoel van experts bij Bouwfonds MAB.

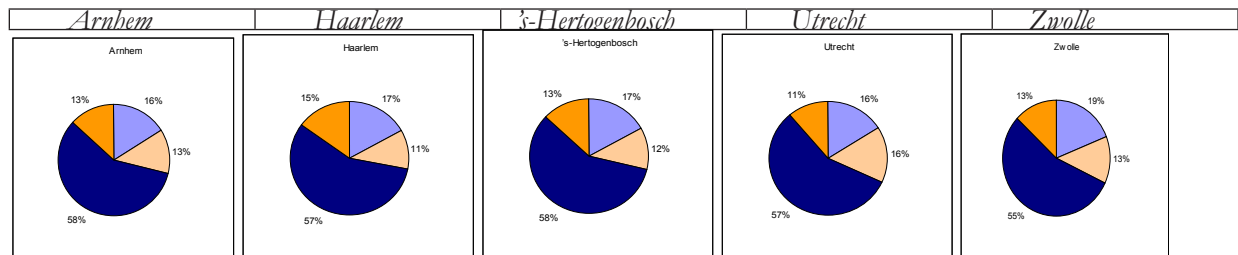
De gekozen gemeentes:

- Arnhem
- 's-Hertogenbosch
- Haarlem
- Utrecht
- Zwolle

De kerngegevens van de steden

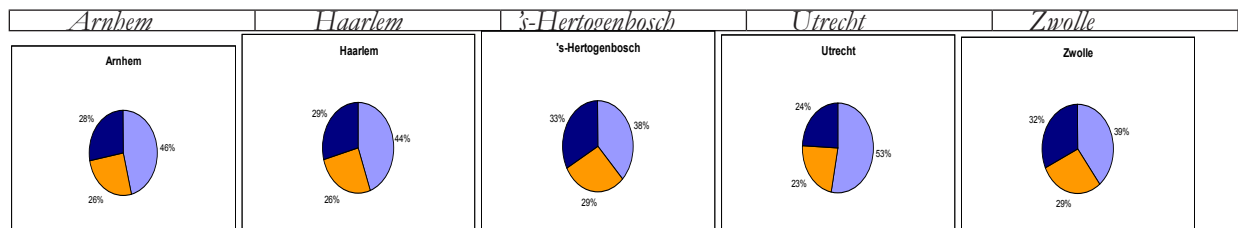
	Arnhem	Haarlem	's-Hertogenbosch	Utrecht	Zwolle
Aantal inwoners	142.217	146.916	134.875	281.055	112.972
Aantal huishoudens	70.869	71.636	61.451	142.733	51.465
Gem. aantal pers. per huishoudens	2,02	1,97	2,16	1,88	2,16
Gem. inkomen	€ 25.600	€ 28.000	€ 29.100	€ 27.800	€ 28.300

Leeftijdsofbouw



De leeftijdsopbouw in de steden is vrijwel identiek. Met name de leeftijdscategorie 25 jaar tot en met 65 jaar komt het meeste voor.

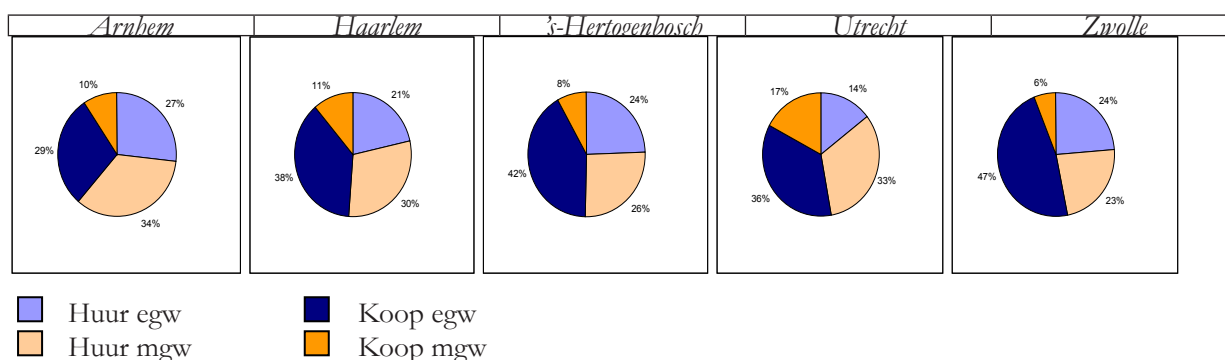
Huishoudensamenstelling



De huishoudensamenstelling verschilt tussen de steden. Opvallend is dat in Utrecht (grote stad) relatief meer eenpersoonshuishoudens voorkomen. De grootste groep meerpersoons huishoudens zonder kinderen komt voor in Zwolle en 's-Hertogenbosch. Qua opbouw zijn Zwolle en 's-Hertogenbosch te vergelijken.

Woningvoorraad

		Arnhem	Haarlem	's-Hertogenbosch	Utrecht	Zwolle
Aantal woningen		64.730	67.134	57.634	118.194	48.205
Huur	EGW	17.275	14.335	14.032	16.956	11.503
	MGW	22.098	20.070	15.012	38.839	10.978
Koop	EGW	18.878	25.358	23.925	42.141	22.825
	MGW	6.119	7.371	4.665	20.258	2.899



Het aantal koop meergezinswoningen maken in vrijwel alle steden ene klein gedeelte uit van de totale woningvoorraad. Opvallend is dat deze categorie in Zwolle bestaat uit slecht 6 %. In de steden Arnhem, Haarlem en 's-Hertogenbosch bevinden de helft of meer dan de helft van de woningen in de huur sector. De woningvoorraad in 's-Hertogenbosch en Zwolle bestaan voornamelijk uit koop eengezinswoningen.

		Arnhem	Haarlem	's-Hertogenbosch	Utrecht	Zwolle
Aanbod koop	EGW	2,8 % (535)	1,6 % (412)	1,8 % (428)	1,7 % (696)	2,5 % (571)
	MGW	9,6 % (585)	6,9 % (506)	6,8 % (316)	3,2 % (639)	7,3 % (212)
Verkoopprijs per m²	MGW	€ 1.767	€ 2.198	€ 2.358	€ 2.277	€ 1.860

Kijkend naar het aanbod van meergezinswoningen in de steden dan valt het volgende op:

- In Utrecht is het aanbod relatief gezien het laagst. De woningmarkt biedt dus enkele kansen.
- In Arnhem staat bijna 10 % van het totaal aantal koop meergezinswoningen te koop.
- De verkoopprijs per m² is in 's-Hertogenbosch het hoogste. Dit kan komen door het relatief groot aantal koop eengezinswoningen.

Conclusie

Het verschil tussen de middelgrote steden is qua opbouw weinig verschillend. De meeste huishoudens bevinden zich in de leeftijds categorie van 25 tot 65 jaar. Het aanbod van meergezinskoopwoningen is gezien de woningvoorraad in de meeste steden gezond te noemen. Voor een goed werkende woningmarkt is een frictieleeftijd nodig van ongeveer 5 %. Arnhem is wat dat betreft minder aantrekkelijk om appartementen te realiseren gezien het aanbod.

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat Zwolle en 's-Hertogenbosch de meest interessante locaties zijn om het woonproduct te realiseren. 's-Hertogenbosch geniet daarbij de voorkeur vanwege de volgende redenen:

- Het gemiddelde inkomensniveau van huishoudens is het hoogst
- Relatief groot aantal huishoudens zonder kinderen.
- Relatief weinig koop meergezinswoningen
- Gemiddeld hogere verkoopprijs per m²

B IJLAGE III

Overzicht woningen 's-Hertogenbosch

	Huur				Part. Ver- huurder				Koop				Totaal	
	Corporatie		huur		huur		huur		< €		> €			
	huur < € 331- 475	huur € 331- 475	huur > € 605	huur 605	onbekend	huur onbekend	huur onbekend	huur onbekend	170.000	215.000	€ 250- 320.000	€ 320- 370.000		koop onbekend
vrijstaande woning	5	57	1	1	3	58	9	10	15	140	292	3200	23	3814
2/1-kapwoning	101	201	34	1	5	301	7	59	315	2259	1561	1069	11	5924
schakelwoning	3	7	4	0	0	30	4	4	29	294	340	566	2	1283
hoekwoning	381	2202	492	17	10	247	120	922	1053	1208	298	350	7	7307
rijwoning	1153	5574	1150	33	27	592	471	3644	2748	1660	440	488	33	18013
benedenwoning	802	261	5	1	1	121	135	133	43	96	23	13	2	1636
bovenwoning	984	365	13	2	14	494	309	324	193	374	91	87	13	3263
appartement	2479	5902	738	129	34	2136	1247	708	658	1085	401	579	41	16137
woning met bedrijf	0	5	1	0	8	142	54	49	43	98	82	449	18	949
Totaal	5908	14574	2438	184	102	4121	2356	5853	5097	7214	3528	6801	150	58326

B IJLAGE IV

Enquete woonwensen onderzoek

VRAGENLIJST 'S-HERTOGENBOSCH

[telefonische intro]

Goedemorgen/middag/avond, u spreekt met #naam# van USP. Wij zijn momenteel bezig met een onderzoek naar de woonwensen van de inwoners van 's-Hertogenbosch. Wij doen dit in opdracht van Bouwfonds MAB. Zij willen door middel van dit onderzoek achterhalen welke behoefte de inwoners van 's-Hertogenbosch hebben ten aanzien van de woning en de woonomgeving. Hiermee willen zij erachter komen welke woningen zij in 's-Hertogenbosch moeten aanbieden. Zouden wij 15 minuten van uw tijd mogen om u enige vragen te stellen over uw woonwensen? De resultaten van dit onderzoek zullen anoniem worden behandeld.

BLOK 1; HUIDIGE WOONSITUATIE

1.1 In wat voor soort woning woont u nu ?

- Flat/appartement
- Maisonnette
- Penthouse
- Vrijstaande woning
- Eengezinswoning
- rijtje
- Hoekwoning
- 2 onder 1 kap
- Seniorenwoning
- Anders,nl.....

1.2 Is dit een koop- of een huurwoning?

- Koop
- Huur

BLOK 2; VERHUISGENEIGDHEID EN ZOEKPROCES

1.1 Hoeveel jaar denkt u nog te blijven wonen in uw huidige woning? Is dat minder dan 2 jaar, tussen de 2 en de 5 jaar, tussen 5 of 10 jaar of denkt u nog langer dan 10 jaar in uw huidige woning te blijven?

- < 2jaar
- 2 tot 5 jaar
- 5 tot 10 jaar
- > 10 jaar

1.2 [alleen voor mensen die binnen 5 jaar willen verhuizen] Welke van de volgende elementen spelen mee bij uw verhuisplannen [antwoorden voorlezen]?

- Veranderingen in het huishouden of de persoonlijke situatie
- De huidige woning voldoet niet meer aan wensen en behoeften
- Het uiterlijk en de veiligheid van de woonomgeving is niet meer naar mijn zin
- De voorzieningen in de omgeving van mijn huidige woning staan mij niet aan
- Mijn financiële positie is veranderd waardoor ik ga of moet verhuizen
- Anders, namelijk.....

1.3 [alleen voor mensen die verhuisgeneigd zijn] Denkt u binnen de eigen gemeente te verhuizen of wilt u verhuizen naar een plaats buiten de gemeente?

- Binnen of naar 's-Hertogenbosch
- Buiten gemeente, maar wel binnen provincie -> ga naar vraag 3.1
- Buiten gemeente en naar een andere provincie -> ga naar vraag 3.1
- Naar buitenland -> ga naar vraag 3.1
- Anders, namelijk -> ga naar vraag 3.1

1.4 [Indien binnen of naar 's-Hertogenbosch verhuisgeneigd] Welke locatie binnen 's-Hertogenbosch vindt u het aantrekkelijkste om te wonen?

- Binnenstad
- De Grote Wielen
- Empel
- Engelen
- Graafsepoort
- Maaspoort
- Muntel/Vliert
- Noord
- Rosmalen Noord
- Rosmalen Zuid
- West
- Zuidoost
- Geen voorkeur
- Anders.....

BLOK 3; WOONWENSEN-1

3A; DE WONING

1.1 Naar wat voor type woning gaat uw voorkeur uit?

- Flat/appartement
- Maisonnette
- Penthouse
- Vrijstaande woning
- Eengezinswoning
rijtje
- Hoekwoning
- 2 onder 1 kap
- Seniorenwoning
- Anders, nl.....

1.2 [indien bij 3.1 geen flat/appartement, maisonnette of penthouse] Zou u ook een appartement of penthouse als toekomstige woning overwegen?

- Ja
- Nee

1.3 [indien 3.2=nee] Waarom zou u niet in een appartement of een penthouse willen wonen?

- Geen tuin
- Prijs/ kwaliteit verhouding minder gunstig dan bij andere typen woningen
- Gebrek aan bergruimte
- Gebrek aan privacy
- Te gehorig
- Geen eigen identiteit woning
- Anders, namelijk

1.4 [indien interesse in appartement/flat/maisonnette/penthouse] Zou uw voorkeur dan uitgaan naar een kleinschalig appartementengebouw met maximaal 20 woningen, naar een middelgroot appartementengebouw tussen de 20 en de 50 woningen of naar een grootschaliger appartementengebouw met 50 of meer woningen

- Kleinschalig appartementengebouw met maximaal 20 woningen
- Middelgroot appartementengebouw tussen de 20 en 50 woningen
- Grootschaliger appartementengebouw met 50 of meer woningen
- Geen voorkeur

1.5 Zou uw voorkeur dan uitgaan naar een huur of koopwoning? En waarom heeft u deze voorkeur?

- Koop, omdat
- Huur, omdat
- Geen voorkeur

1.6 En zou u ook een koop/huurwoning [niet genoemde type] overwegen, wanneer al uw andere eisen aan de woning wel voldoen?

- Ja
- Nee

1.7 Wat is de minimale en maximale prijs die u voor een woning zou willen betalen? [2 losse open vragen]

- Euro (Euro per maand voor huurwoning)

1.8 Bent u bereid méér te betalen dan wat u zojuist heeft aangegeven als de woning verder aan al uw eisen en wensen voldoet ?

- Ja, de ideale woning mag eventueel nog wel wat meer kosten
- Nee, ik kan niet meer betalen voor een woning, dan wat ik zojuist genoemd heb
- Nee, ik wil niet meer betalen voor een woning, dan wat ik zojuist genoemd heb
- Nee, anders

1.9 [indien 3.8=ja] Aan welke eisen zou de woning moeten voldoen om een hogere prijs eventueel voor u acceptabel te maken?

3B; DE LOCATIE

Concrete projectdoormeting

1.10 [aan iedereen] Bouwfonds MAB is momenteel bezig met het ontwikkelen van een nieuw product gericht op het binnenstedelijk wonen in 's-Hertogenbosch. Het gaat hier om een nieuwe generatie luxe stadsappartementen in de prijsklasse vanaf € 300.000,- met een sterke identiteit en een exclusief karakter. De woningen kunnen worden uitgerust met services en diensten op het gebied van gemak, comfort en zorg. Zou u interesse hebben in een dergelijk product? En waarom is dat?

- Ja, omdat
- Misschien, omdat
- Nee, omdat

1.11 Kunt u van de volgende elementen weergegeven hoe belangrijk ze zijn bij uw nieuwe woning?

	Ze er belangrijk	Belangrijk	Neutraal	On- belangrijk	Ze er on- belangrijk
Woning					
<input type="radio"/> Locatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Stijl/ architectuur van woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Luxe ambiance/ uitstraling van de woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Beveiliging van het complex (brand/inbraak)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Indeling					
<input type="radio"/> Berging op dezelfde verdieping	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Inpandige fietsenberging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Balkon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Een tweede badkamer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Een aparte kamer voor logees	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Services/diensten					
<input type="radio"/> Beveiliging van de woning (brand/inbraak)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Huismeester/ servicemanager	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Een servicepakket met bijvoorbeeld een klussendienst, schoonmaakservice, boodschappenservice, stomerij etc.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Kabel+internet in alle vertrekken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

1.12 Heeft u de voorkeur voor een open of een gesloten keuken?

- Open keuken
- Gesloten keuken
- Geen voorkeur

1.13 Hoeveel slaapkamers moet uw woning hebben?

- aantal

1.14 Hoe groot zouden de volgende ruimtes minimaal moeten zijn, in vierkante meters?

- Woonkamer
- Hoofdslaapkamer
- Woning in totaal (excl. buitenruimte)

BLOK 3C; DE OMGEVING

1.15 Hoe belangrijk zijn de volgende aspecten in uw woonomgeving? U kunt antwoorden met zeer belangrijk, belangrijk of onbelangrijk.

	Ze er belangrijk	Belangrijk	Neutraal	On- belangrijk	Ze er on- belangrijk
<input type="radio"/> Winkels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Openbaar vervoer in de buurt/ Centraal Station	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Ligging t.o.v. uitvalswegen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Sportfaciliteiten (zoals zwembad of fitness)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Recreatiemogelijkheden zoals een park om te wandelen en te fietsen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Zorgcentrum, waarvandaan eventueel zorg kan worden verkregen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Scholen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Horeca	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Openbare parkeergelegenheid in de buurt van de woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Kinderdagverblijf, crèche en/of peuterspeelzaal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Speelgelegenheid voor kinderen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Groenvoorziening in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

1.16 Hoe staat u er tegenover wanneer er op de begane grond van het gebouw kantoren zouden komen?

- Positief
- Maakt niet uit, dit heeft geen invloed op mijn interesse
- Daar zou een lagere verkoopprijs tegenover moeten staan
- Negatief, ik zou daardoor geen interesse meer hebben in de woning

1.17 Hoe staat u er tegenover wanneer er op de begane grond van het gebouw winkels zouden komen?

- Positief
- Maakt niet uit, dit heeft geen invloed op mijn interesse
- Daar zou een lagere verkoopprijs tegenover moeten staan
- Negatief, ik zou daardoor geen interesse meer hebben in de woning

1.18 Hoe staat u er tegenover wanneer er op de begane grond van het gebouw horeca zouden komen?

- Positief
- Maakt niet uit, dit heeft geen invloed op mijn interesse
- Daar zou een lagere verkoopprijs tegenover moeten staan
- Negatief, ik zou daardoor geen interesse meer hebben in de woning

1.19 Zou u graag een parkeerplaats bij de woning willen hebben? Zo ja, hoeveel?

- Geen
- Eén is voldoende
- Meerdere, namelijk.....aantal

BLOK 4: EXTRA DIENSTEN

Tegenwoordig houdt het wonen niet op bij alleen de woning. De consument wordt steeds kritischer en stelt steeds meer eisen aan de woning, de voorzieningen in de omgeving en de service rondom het wonen. Rondom nieuwe projecten zou een totaalpakket aan diensten aangeboden kunnen worden die bij een woning geleverd worden. U moet hierbij denken aan elementen als een klusjesman, een boodschappendienst, verzorging wanneer nodig etc.

1.1 Heeft het voor u toegevoegde waarde indien u van een dergelijk Service pakket gebruik kunt maken?

- Ja
- Nee
- Afhankelijk van wat ik ervoor moet betalen
- Afhankelijk van de services die in het pakket zitten
- Anders, namelijk

1.2 Welke van de volgende basis services vindt u in een dergelijk ‘woon-Service pakket’ belangrijk?

	Zeer belangrijk	Belangrijk	Neutraal	On-belangrijk	Zeer on-belangrijk
Basispakket	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Huismeester/servicemanager	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Klussendienst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Verzorgen post en planten bij vakantie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

1.3 U heeft aangegeven behoefte te hebben aan een aantal services. Welk bedrag bent u bereid te betalen, wanneer deze basisservices in een pakket aangeboden zullen worden. Het gaat dan om een bedrag per maand

- Euro per maand

BLOK 5: PERSOONSKENMERKEN-1

5.1 Ik wil u tot slot nog enkele vragen voor de statistieken voorleggen (Noteer geslacht respondent).

... Man ... Vrouw

5.2 Wat is uw leeftijd?

... Jaar

5.3 Uit hoeveel leden, inclusief uzelf, bestaat uw huishouden?

... Personen

5.4 [indien niet 1 persoon] Uit hoeveel thuiswonende kinderen en volwassen bestaat uw huishouden?

... kinderen ... volwassenen

5.5 Kunt u een indicatie geven van het MAANDELIJKS netto inkomen van het huishouden aan de hand van de volgende klassen?

- Minder dan 1500 euro
- Tussen 1500 en 2000 euro
- Tussen 2000 en 2500 euro
- Tussen 2500 en 3000 euro
- Tussen 3000 en 3500 euro
- Tussen 3500 en 4000 euro
- Tussen 4000 en 5000 euro
- Tussen 5000 en 7000 euro

- o Tussen 7000 en 10.000 euro
- o Meer dan 10.000 euro
- o Wil liever niet zeggen

5.6 Graag zouden wij u ook via internet nog enkele vragen willen stellen over uw kwalitatieve woonwensen, waarbij ook beelden zullen worden getoond. Mag ik uw e-mail adres noteren, zodat ik u hiervoor een uitnodiging kan sturen? We zullen het e-mailadres uitsluitend gebruiken om u een uitnodiging voor het onderzoek te sturen.

E-mail

HIER STOPT DE TELEFONISCHE ENQUETE.

[online intro]

Welkom bij dit online-onderzoek. U heeft via het telefonische onderzoek aangegeven binnen 5 jaar wellicht te willen verhuizen. Dit onderzoek gaat dieper in op uw woonwensen voor de toekomstige woning. Wij doen dit in opdracht van Bouwfonds/MAB. Zij willen door middel van dit onderzoek achterhalen welke behoefte de inwoners van Den Bosch hebben ten aanzien van de woning en de woonomgeving. Hiermee willen zij erachter komen welke woningen zij in Den Bosch moeten aanbieden. Het onderzoek zal maximaal 10 minuten in beslag nemen.

BLOK 6: WOONWENSEN-2

BLOK 6A; DE WONING

6.1 We laten u nu een aantal plaatjes zien van appartementencomplexen. Kunt u aangeven in welke mate u deze qua architectuur en uitstraling aansprekend vindt en waarom u dat vindt. *[plaatjes worden afzonderlijk voorgelegd]*





- Zeer aansprekend
- Aansprekend
- Neutraal
- Niet aansprekend, omdat
- Zeer onaansprekend, omdat

BLOK 6; EXTRA DIENSTEN

1.2 Welke van de volgende services vindt u naast de basis services belangrijk?

	Ze er on be lang rij k	on be lang rij k	ne u tra al	be lang rij k	Ze er be lang rij k
Services in en om de woning					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
Gemaksservices					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
Zorgservices					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					

1.3 Zijn er nog andere diensten die, volgens u, bij een dergelijk concept horen?

<input type="radio"/>	Ja, namelijk
<input type="radio"/>	Nee

UITZICHT

6.4 Hoe belangrijk is voor u het uitzicht vanuit de woning?

<input type="radio"/>	Ze er be lang rij k
<input type="radio"/>	Be lang rij k
<input type="radio"/>	Ne u tra al
<input type="radio"/>	On be lang rij k
<input type="radio"/>	Ze er on be lang rij k

6.5 Kunt u aangeven in hoeverre u het eens bent met de volgende stellingen die te maken hebben met uitzicht vanuit uw woning?

	Ze er m ee e ens	M ee e ens	Ne u tra al	On e ens	Ze er on e ens
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					

BLOK 7; PERSOONSKENMERKEN-2

1.1 [Voor degenen met interesse] U heeft aangegeven dat u binnen 5 jaar mogelijk wilt verhuizen en mogelijk interesse heeft in de appartementen in de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Wilt u door Bouwfonds op de hoogte worden gehouden over de voortgang van deze projecten?

- Ja
- Nee

1.2 [indien 7.2=ja]Mogen wij dan uw NAW gegevens noteren (naam, adres, woonplaats, telefoonnummer en e-mail adres) zodat wij u op de hoogte kunnen houden?

Naam:
Adres:
Woonplaats:
Telefoonnummer thuis:
Mobiel telefoonnummer:
E-mail adres:

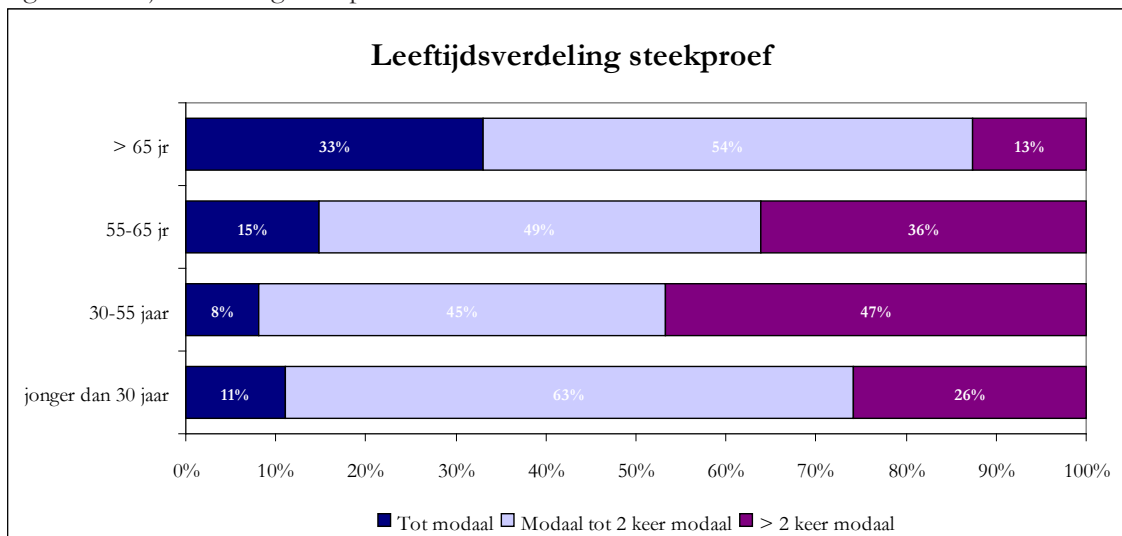
Dit was mijn laatste vraag. Heeft u nog opmerkingen of suggesties ten aanzien van dit onderzoek. Dan wil ik u hartelijk danken voor uw genomen tijd en moeite. Een hele prettige dag/avond verder.

B IJLAGE V

Algemene resultaten woonwensen onderzoek

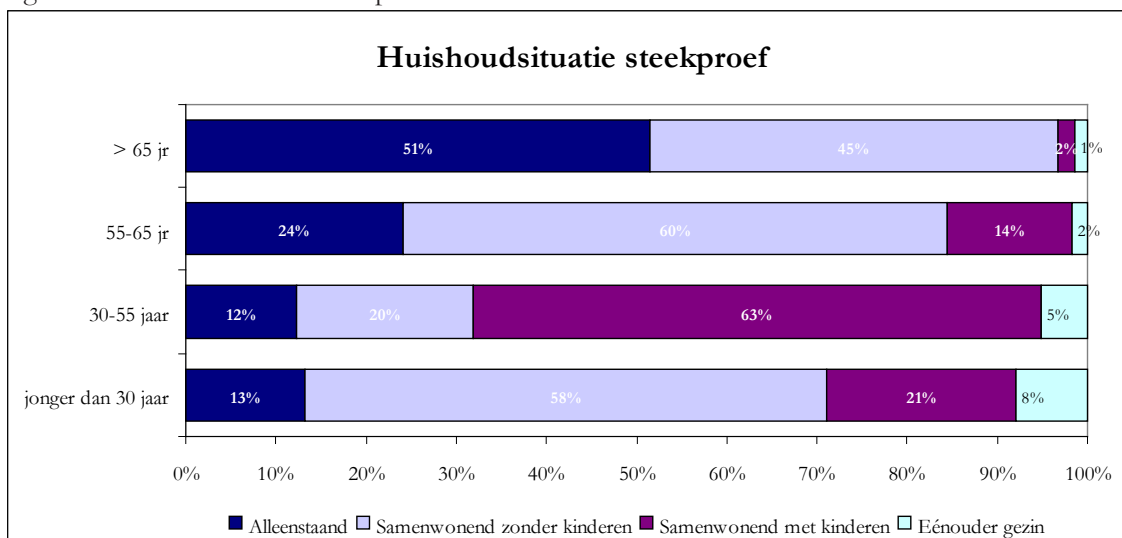
Algemene kenmerken steekproef

Figuur Leeftijdsverdeling steekproef naar inkomen



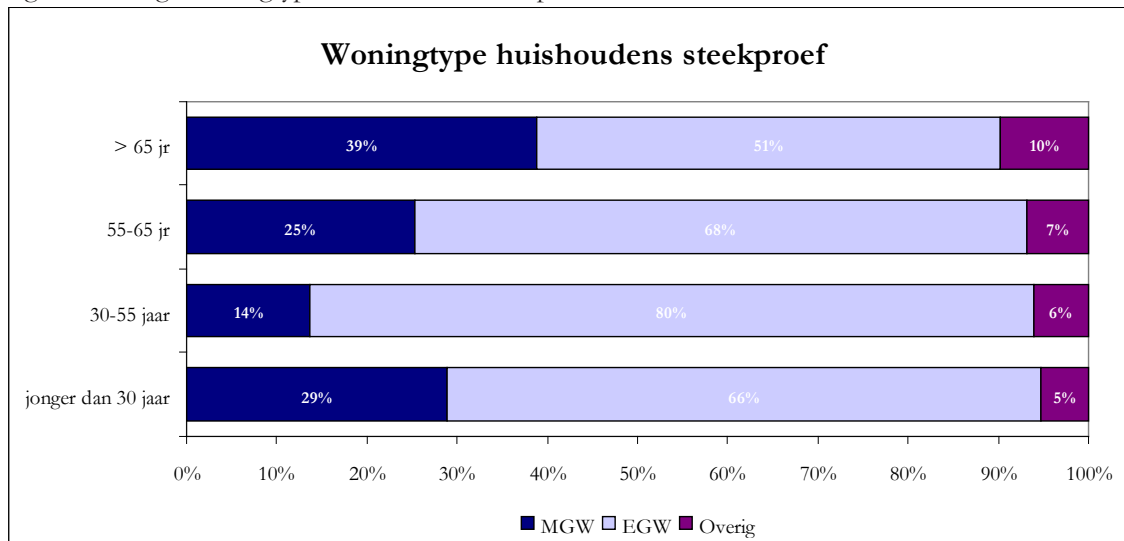
N=1.121

Figuur Huishoudensituatie steekproef



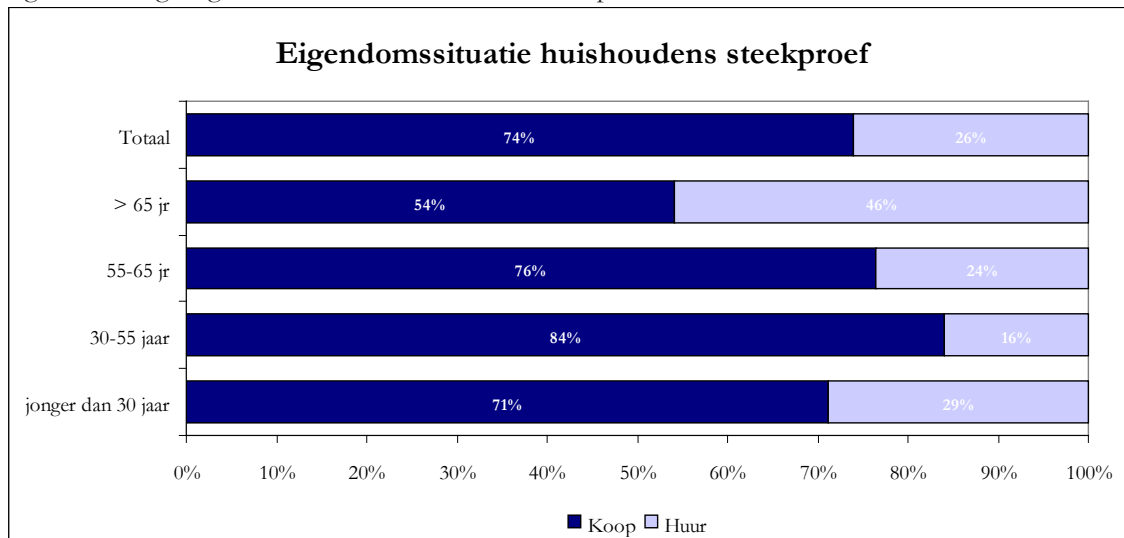
N=1.121

Figuur Huidige woningtype huishoudens steekproef



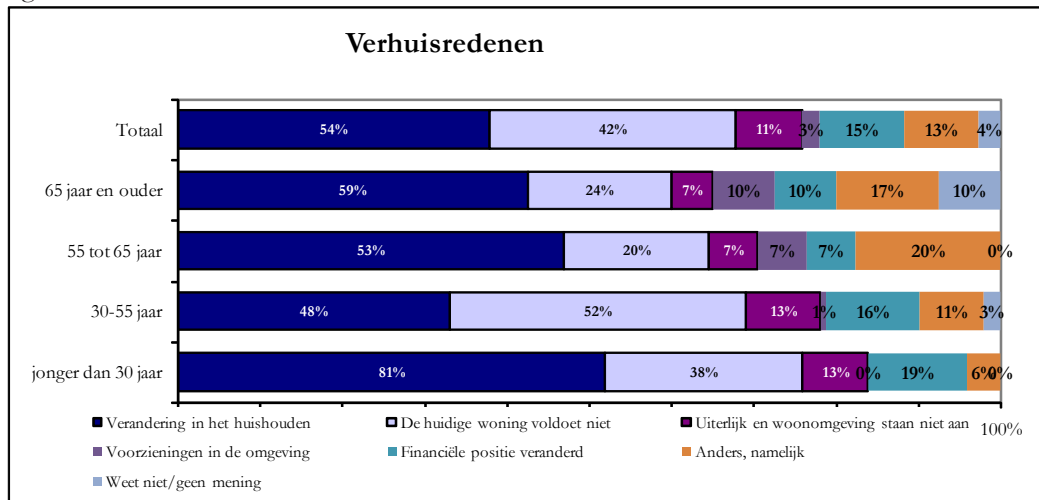
N=1.121

Figuur Huidige eigendomsituatie huishoudens steekproef



N=1.121

Figuur Verhuisredenen



N=1.121

Woningvoorkeur

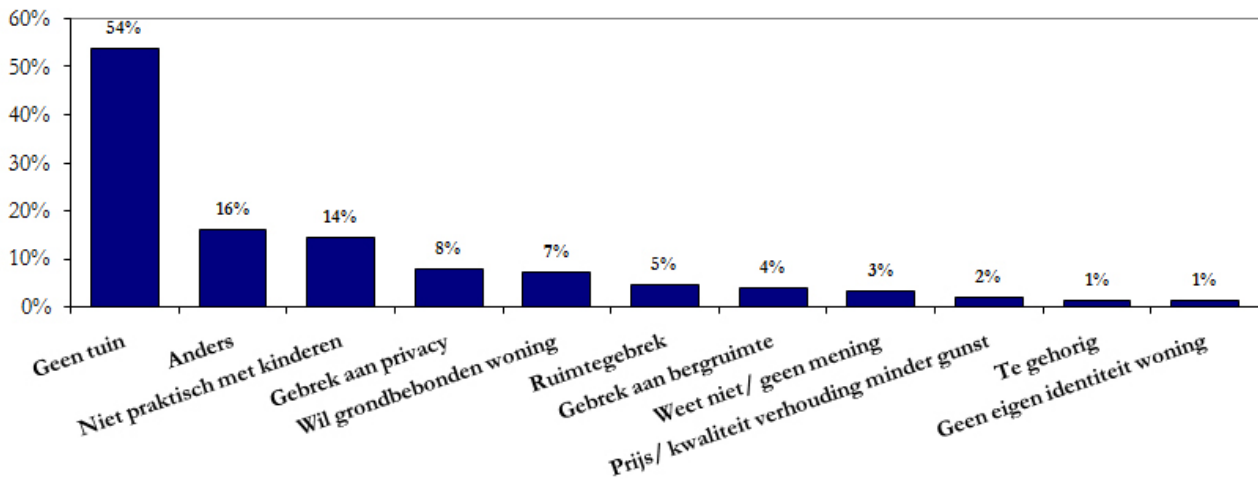
Tabel Appartement overwegen in de toekomst (geen voorkeur voor appartement)

	Tot 30 jaar	30-55 jaar	55-65 jaar	> 65 jaar	Totaal
Ja	22%	17%	40%	23%	21%
Nee	78%	79%	60%	46%	75%
Weet niet / geen mening		4%		31%	5%

N=1.121

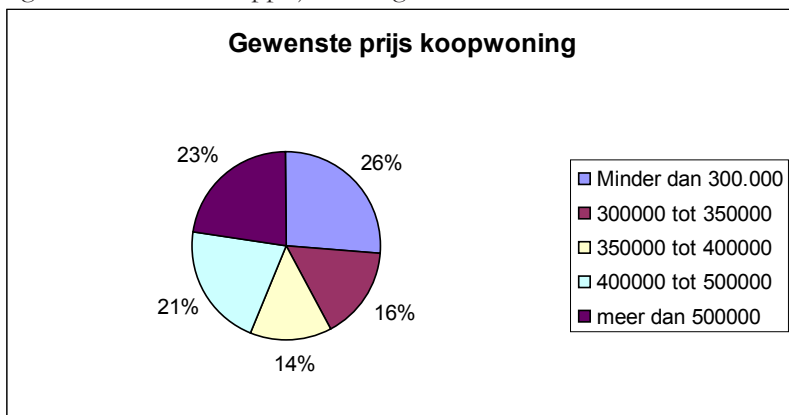
Figuur redenen geen appartement

Redenen geen appartement

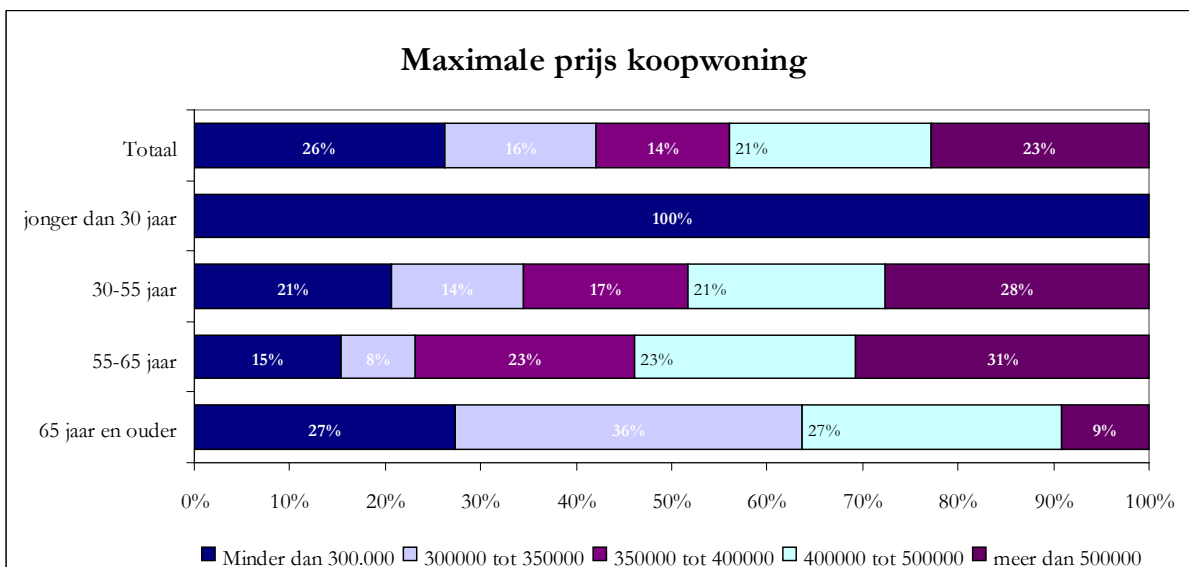


N=1.121

Figuur Gewenste koopprijs woning

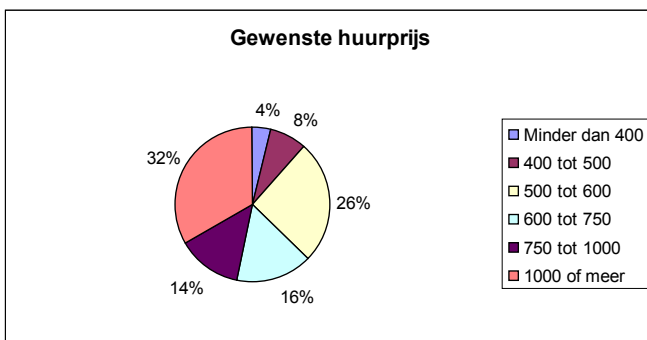


N=1.121

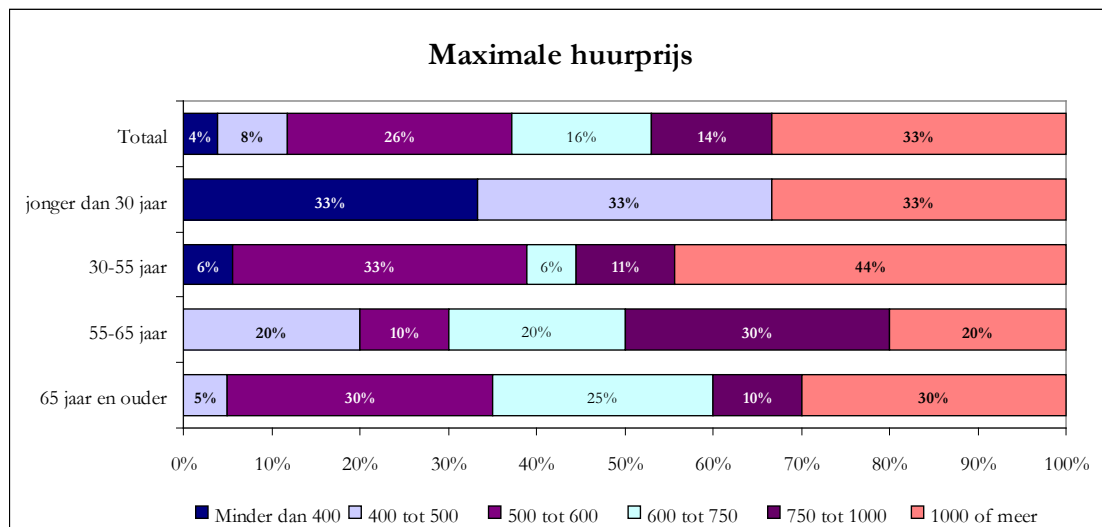


N=1.121

Figuur Gewenste huurprijs woning



N = 1.121



N = 1.121

Tabel: Bereidheid meer te betalen indien woning voldoet aan eisen

	Tot 30 jaar	30-55 jaar	55-65 jaar	> 65 jaar	Totaal
Ja, de ideale woning mag meer kosten	29%	31%	10%	46%	31%
Nee, ik kan niet meer betalen	29%	25%	40%	15%	26%
Nee, ik wil niet meer betalen	14%	40%	30%	31%	35%
Nee, anders	-	-	10%	-	1%
Weet niet / geen idee	29%	4%	10%	8%	7%

N=1.121

Overzicht eisen rechtvaardiging hogere vraagprijs

Een houtkachel.

vrijstaand zijn

De omgeving moet super zijn.

Ruim genoeg, mooie locatie en 2 parkeerplaatsen.

Wordt het appartement bijgehouden, extra faciliteiten, ramen doen etc.

Ten minste een garage, en gelijkvloers.

Omgeving perfect que voorzieningen.

Grote tuin, woonkamer, garage, ligging.

Dan moet er een bad aanwezig zijn, ruime schuur, screens voor de ramen en een hoge rendementsketel, techniek met verlichting en groene stroom.

Een benedenwoning met een tuin.

Dichtbij station en met tuin.

Een bruikbaar toilet, ruime slaapkamer.

Mooie keuken.

Goede staat, mooie woonomgeving, ruim woning.

Lift.

Min. 5 slaapkamers en een grote keuken.

Goede ligging, grote oppervlak van de woning, goed uiterlijk van het huis.

Gemeenschappelijk complex onderin met georganiseerde activiteiten, grote ramen, balkonnetje, alles gelijkvloers, beetje de ruimte, berging, hobbykamertje.

Als het van binnen goed eruit ziet.

Veilig en luxe dichtbij voorzieningen.

Ruimte, 2 slaapkamer.

Nette afwerking, geen dunne muren, behoorlijke tuin.

Voldoende ruimte i.v.m de kinderen en een kindvriendelijke omgeving.

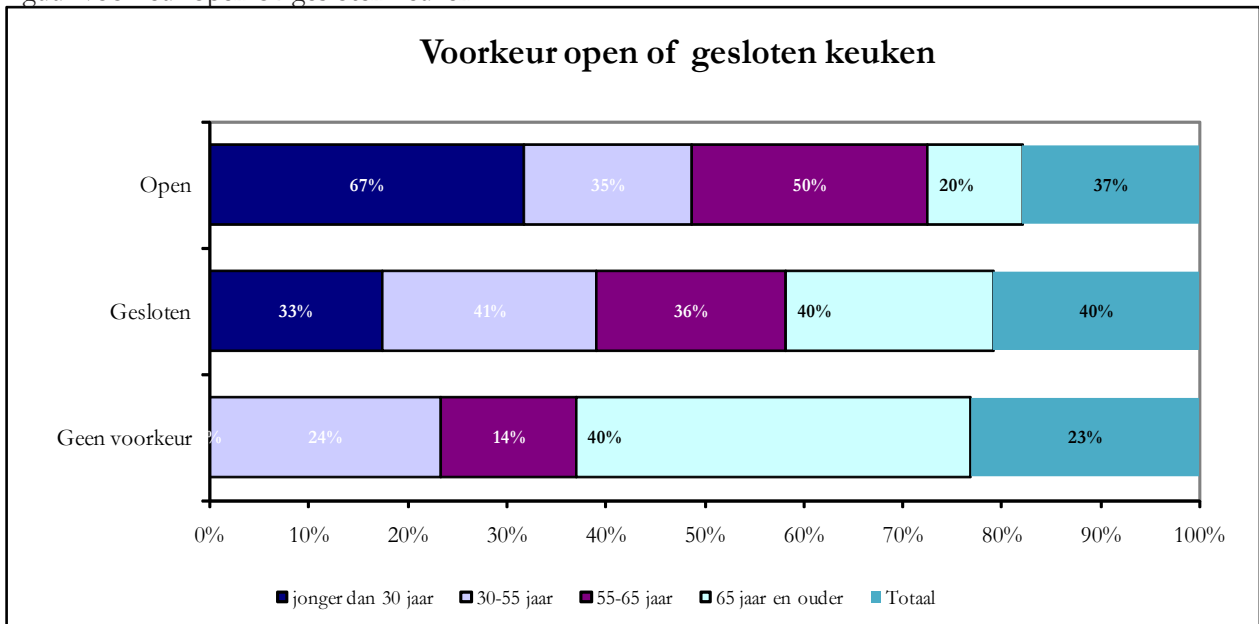
B IJLAGE VI

Specifieke resultaten woonwensen onderzoek

Specifieke woonwensen (enquête resultaten)

WONINGINDELING

Figuur voorkeur open of gesloten keuken



N=149

DIENSTEN

Overzicht aanvullende diensten

Dienst die de omgeving rondom het gebouw schoon houdt cq. hangjeugd aanspreekt.

beveiliging

medische diensten

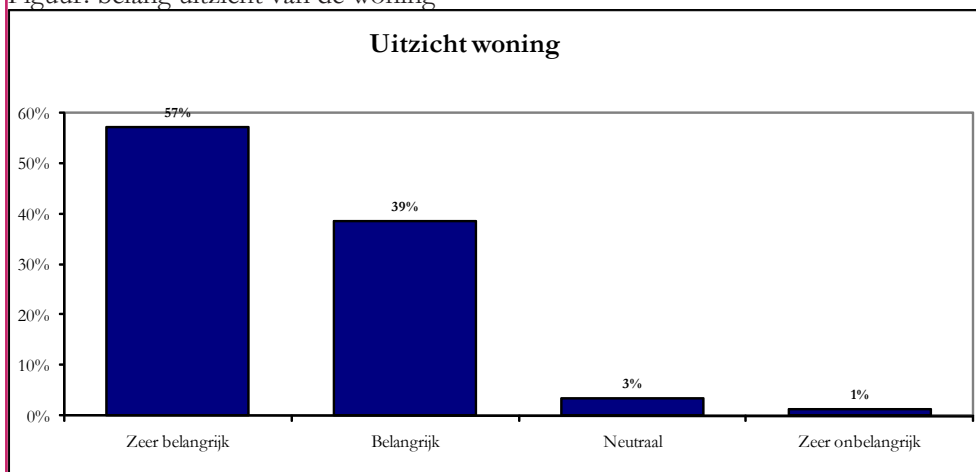
technische dienst

fysiotherapie

buitenschilder, zorg voor dak

UITZICHT

Figuur: belang uitzicht van de woning



N=149

Ik kijk graag uit op.....

	Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Oneens	Zeer oneens
Historische panden	11%	40%	37%	9%	1%
Mensen en bezigheden	9%	44%	32%	9%	7%
Water	23%	51%	20%	4%	2%
Zo weids mogelijk	23%	52%	11%	2%	1%

N=149