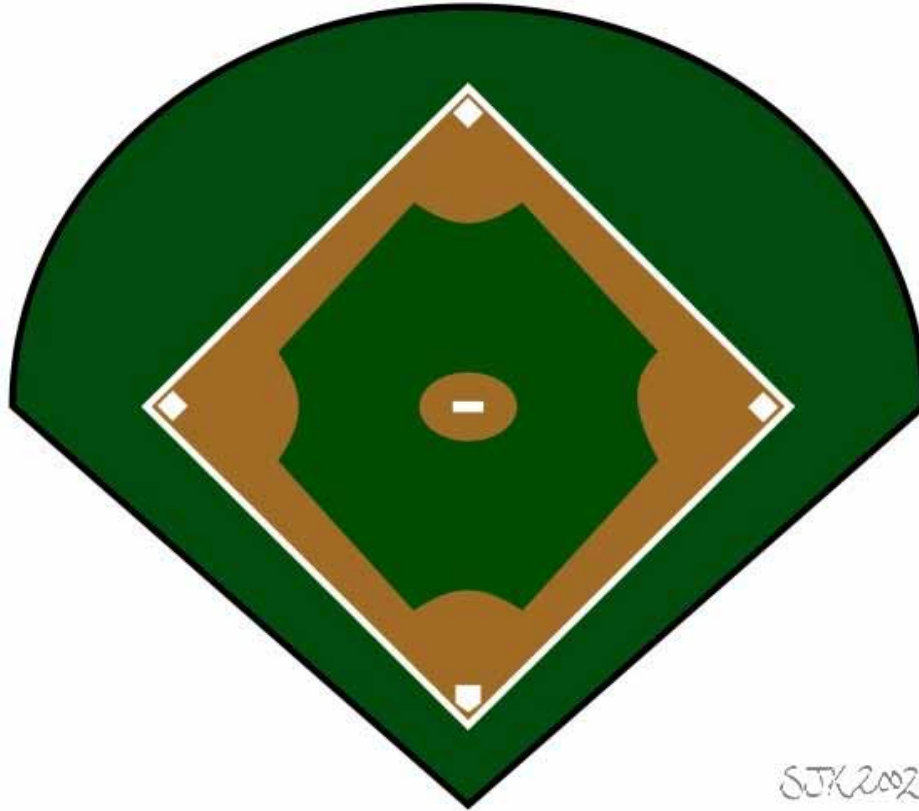


Sportaccommodatie in-uit de wijk



3 slag = uit, 4 wijd = vrije loop...of 'home' run

W.S. van Wieringen
Doctoraalstudie Sociale Geografie
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Afstudeerbegeleider: prof. dr. P.P.P. Huigen

Voorwoord

Bij het zoeken naar een maatschappelijk relevant onderwerp voor mijn afstudeeronderzoek heb ik de overkoepelende sportorganisatie NOC*NSF benaderd door een brief aan Erica Terpstra te schrijven waarna zij het figuurlijke balletje aan het rollen heeft gebracht. Samen met de heren Joosten en Roelsma van de afdeling Breedtesportontwikkeling van NOC*NSF is het onderwerp tot stand gekomen en verder uitgewerkt met de heer Van Tets. Mevrouw Terpstra en de begeleiders van de afdeling Breedtesportontwikkeling wil ik bedanken voor de geboden mogelijkheid.

Voor zijn opbouwende kritieken, commentaar en kanttekeningen ben ik veel dank verschuldigd aan mijn afstudeerbegeleider, professor Huigen. Ook de gesprekken waar de scriptie niet centraal stond, hebben mij gemotiveerd en waren tot steun in het proces van afstuderen.

Verder wil ik iedereen bedanken die mij gesteund heeft bij het schrijven van deze scriptie.

Samenvatting

Het verdwijnen of verplaatsen van sportaccommodatie uit stadswijken en een toenemende bewustwording van het belang van sport, zijn de aanleiding van dit onderzoek.

Naast de positieve effecten van sport op de gezondheid zijn verschillende positieve maatschappelijke effecten te onderscheiden. Sport en de mogelijkheid tot sporten wordt geassocieerd met leefbaarheid (mits schoon, heel en veilig), sociaal kapitaal (bonding en bridging) en sociale cohesie. Sport wordt beleidsmatig gestimuleerd vanwege het gezondheidsaspect en de positieve maatschappelijke effecten: sport wordt als instrument gebruikt om maatschappelijke doelen te bereiken.

Dit heeft tot de volgende probleemstelling geleid: juist op plaatsen waar sport een positief effect kan sorteren, verdwijnt de sportaccommodatie, terwijl de aanwezigheid van sportaccommodatie een voorwaarde is voor het beoefenen van sport.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is de doelstelling als volgt: de relatie onderzoeken tussen aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Gekozen is om 'de wijk' als eenheid te gebruiken voor woonomgeving en het onderzoeksgebied is de G 30.

De vraag is of de aanwezigheid van breedtesportaccommodatie, als omgevingskenmerk, een toegevoegde waarde is voor de betreffende wijk, in dit onderzoek is met name de economische waarde onderzocht.

Om deze relatie te onderzoeken is gekozen om te vragen naar het oordeel van deskundigen (in dit onderzoek makelaars) en is een woningadvertentie- analyse en een enquête onder makelaars opgezet. Het blijkt dat in krantenadvertenties de aanwezigheid van sportaccommodatie in de woonomgeving vrijwel niet wordt vermeld. Daarentegen wordt in internetadvertenties (op www.funda.nl) sportaccommodatie gemiddeld in elke twaalfde advertentie vermeld. Opvallend zijn grote verschillen tussen de G 30- steden. In de ene stad wordt in één op de drie advertenties sportaccommodatie vermeld, in de andere stad in geen enkele advertentie. Deze datareeks vertoont regionale overeenkomsten.

De makelaarsgegevens bieden tevens opvallende uitkomsten. In de ene stad vermelden alle makelaars de aanwezigheid van sportaccommodatie in advertenties, in de andere stad geen enkele makelaar. Verscheidene argumenten worden door makelaars gebruikt om de verschillen te verklaren, waarbij het kopieergedrag van makelaars een mogelijke verklaring kan zijn. De meerderheid van de makelaars heeft echter geen idee wat de oorzaak kan zijn voor de verschillen. De verschillen tussen de G 30 suggereren een lokale makelaarscultuur, de gevonden regionale overeenkomsten tussen de drie zuidelijke steden en drie oostelijke steden suggereren een regionale makelaarscultuur.

Om de verschillen te verklaren in zowel het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld, als het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld, is samenhang onderzocht met de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente uitdrukken. Het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in advertenties, vertoont samenhang met twee van de variabelen, namelijk het aantal vierkante meter sportterrein per inwoner van een gemeente en spreiding van sportaccommodatie in een gemeente. Nabijheid van sportaccommodatie blijkt een rol te spelen in het vermelden van sportaccommodatie in advertenties.

De meeste makelaars zien sportaccommodatie in de omgeving van de woning als een toegevoegde waarde. Deze toegevoegde waarde wordt echter niet in een economische waarde uitgedrukt, maar voldoende sportaccommodatie in de wijk, of voor de stad als geheel, komt volgens makelaars ten goede aan de verkoopbaarheid van woningen. Specifieke lokale omstandigheden kunnen een rol spelen in het soort vermelde sportaccommodatie. De algemene sportaccommodatie wordt het meest vermeld, de exclusieve sportaccommodatie wordt specifiek vermeld, waarbij makelaars de populariteit van wonen op of naast een golfbaan noemen. Driekwart van de makelaars geeft aan geen trend waar te nemen dat de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving stijgt.

Als omgevingskenmerk speelt sportaccommodatie een rol maar andere omgevingskenmerken en voorzieningen zijn veelal belangrijker. De locatie van de woning is in steeds mindere mate bepalend voor waar men sport: de wijkgebondenheid lijkt te verdwijnen, of te zijn verdwenen. Uit de reacties van makelaars is naar voren gekomen dat veel makelaars geen verband hebben gelegd tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk.

Verschillende situaties in honkbal worden geassocieerd met sportaccommodatie als toegevoegde waarde voor een wijk: 'Drie slag = uit (de wijk)' en staat symbool voor drie redenen waarom sportaccommodatie uit de wijk verdwijnt: overlast (lichthinder en geluids- en parkeeroverlast), economische motieven (goedkope grond voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur) en een veranderde sportdeelname (toenemende individualisering en mobiliteit). 'Vier wijd = vrije loop' en staat symbool voor vier effecten die geassocieerd worden met sport: gezondheid (sporters blijken gezonder te leven dan niet- sporters), sociaal kapitaal (bonding en bridging), sociale cohesie (bindingskracht met de omgeving) en leefbaarheid (mits de sportaccommodatie schoon, heel en veilig is). Deze effecten kunnen de aantrekkelijkheid van een wijk vergroten maar hebben geen economisch meetbaar effect: de huizenmarkt heeft een 'vrije loop'.

'Home run' = in (de wijk) en staat symbool voor de redenen om sportaccommodatie in de wijk te behouden of te realiseren: het gezondheidsaspect, verbetering van de leefbaarheid, het ontstaan van sociale cohesie en de bindingspotentie van sportaccommodatie. Deze effecten vergroten de aantrekkelijkheid van een wijk en zouden, door een hedonische vergelijking, een economisch meetbaar effect hebben: de woningen met sportaccommodatie in de omgeving zijn meer waard dan vergelijkbare woningen zonder sportaccommodatie in de omgeving. Sportaccommodatie in de wijk zou een factor kunnen zijn voor de 'home' run.

De toegevoegde economische waarde van sportaccommodatie voor woningen kan met dit onderzoek niet met getallen of percentages onderbouwd worden maar de aanwezigheid van sportaccommodatie is volgens makelaars wel een toegevoegde waarde en vergroot de aantrekkelijkheid van de wijk en de stad als geheel.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	p. 2
Samenvatting.....	p. 4
Inhoudsopgave.....	p. 5
Lijst met figuren, tabellen, boxen en kaarten.....	p. 6
Lijst met bijlagen.....	p. 7
Hoofdstuk 1: Inleiding	
1.1 Aanleiding, probleemstelling en doelstelling	p. 8
1.2 Onderzoeksvragen en –opzet.....	p. 10
1.3 Definities.....	p. 11
1.4 Afbakening onderzoeksgebied.....	p. 13
Hoofdstuk 2: sport en maatschappij	
2.1 Inleiding.....	p. 14
2.2 Sport in maatschappelijk opzicht.....	p. 14
2.3 Sport in de woonomgeving.....	p. 18
2.4 Sport in economisch opzicht.....	p. 21
2.5 “Hedonic Pricing- methode”.....	p. 23
2.6: Conclusie hoofdstuk 2.....	p. 25
Hoofdstuk 3: Woningadvertentie- analyse	
3.1 Inleiding.....	p. 26
3.2 Dataverzameling funda- analyse.....	p. 27
3.3 Verschillende waarderingen voor sportaccommodatie.....	p. 29
3.4 Hoeveelheid sportaccommodatie als oorzaak verschillen.....	p. 34
3.5 Sportaccommodatie in advertenties.....	p. 37
3.6 Makelaars en sportaccommodatie in advertenties.....	p. 39
3.7 Indeling sportaccommodatie.....	p. 41
3.8 Telefonische interviews.....	p. 44
3.9 Conclusie hoofdstuk 3.....	p. 51
Hoofdstuk 4: Enquête onder makelaars	
4.1 Inleiding.....	p. 53
4.2 Sportaccommodatie als verkoopargument.....	p. 54
4.3 Perceptie woningzoekenden.....	p. 56
4.4 Waardeverschil in onroerend goed door sportaccommodatie?.....	p. 58
4.5 Gevolgen van verandering in aanbod sportaccommodatie.....	p. 60
4.6: Conclusie hoofdstuk 4.....	p. 62
Hoofdstuk 5: Cases	
5.1 Inleiding	p. 63
5.2 Case Amersfoort	p. 64
5.3 Case Houtrust, Den Haag	p. 69
5.4 Case De Verademing	p. 73
5.5 Conclusie hoofdstuk 5	p. 76
Hoofdstuk 6: Conclusie en aanbevelingen	
Conclusie	p. 77
Aanbevelingen	p. 81
Bibliografie en referenties	p. 82
Bijlagen	vanaf p. 86

Lijst met figuren, tabellen, boxen en kaarten

Hoofdstuk 1

- Figuur 1.1 : schematische indeling van sportaccommodaties in dit onderzoek
Tabel 1.1 : de steden van de G 30, gerangschikt naar inwonertallen in 2005, van groot naar klein (bron: CBS, 2006)

Hoofdstuk 2

- Box 2.1 : groen- en sportvoorzieningen in de wijk! (bron: Coalitie Nederland Actief)
Figuur 2.1 : model om relatie te beschrijven tussen sport enerzijds en sociale en economische opbrengsten anderzijds (Gratton en Henry, 2001).
Figuur 2.2 : methoden om een economische waarde toe te kennen aan omgevingskenmerken (Turner, Pearce en Bateman, 1994)

Hoofdstuk 3

- Tabel 3.1 : percentage van de per stad geanalyseerde advertenties waarin sportaccommodatie vermeld wordt gerangschikt van hoogste naar laagste percentage
Tabel 3.2 : het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in advertenties, waarbij tabel 3.1 (het percentage van geanalyseerde advertenties waarin sportaccommodatie vermeld is) het uitgangspunt vormt
Figuur 3.1 : de data van de G-30- steden uit tabel 3.2 (percentage sportaccommodatie vermeld in advertenties en het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in een advertentie). Per gegevenreeks wordt het lineaire verband weergegeven
Tabel 3.3 : overzicht veronderstellingen om verschillen tussen G 30- steden
Tabel 3.4 : vijf variabelen die de aanwezigheid van sportaccommodatie in een gemeente: percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak, aantal vierkante meter sportterrein per inwoner, percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer, spreiding sportaccommodatie en aantal sportaccommodatie per 10.000 inwoners
Tabel 3.5 : Spearman's correlatiecoëfficiënten van de variabele '% advertenties met sportaccommodatie' en de vijf variabelen die de aanwezigheid van sportaccommodatie weergeven
Box 3.1 : als omgevingskenmerk zijn golfbanen populair, maar golfbanen vertroebelen bodemstatistieken van het CBS
Tabel 3.6 : Spearman's correlatiecoëfficiënt van de variabele '% makelaars dat sportaccommodatie vermeldt' en de vijf variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie uitdrukken
Tabel 3.7 : de verdeling (absoluut en relatief) van het vermelden van sportaccommodatie in advertenties
Figuur 3.2 : verdeling naar soort sportaccommodatie, exclusief containerbegrip 'sport'
Figuur 3.3 : procentuele verdeling van steden van de G 30, indeling van sportaccommodatie (overdekt; monofunctioneel, overdekt; multifunctioneel en onoverdekt). De bovenste staaf geeft het gemiddelde van de G 30- steden weer. De weergave is gebaseerd op de rangorde van 'onoverdekte sportaccommodatie'
Tabel 3.8 : uitkomsten van algemene vragen van de telefonische interviews, weergegeven in procenten (n=42)
Box 3.2 : toelichting van makelaars: is sportaccommodatie een toegevoegde waarde voor woningen?
Box 3.3 : toelichtingen makelaars om verschillen tussen steden te verklaren in percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld
Figuur 3.4 : Hagerstrands 'contagious diffusion' theorie in geografische ruimte (bron: Pater, de B., Wusten, van der H. 1996)

Hoofdstuk 4

- Figuur 4.1 : percentage makelaars dat sportaccommodatie als verkoopargument gebruikt bij bezichtiging van de woning (n=75)
Tabel 4.1 : uitkomsten van verschillende mogelijkheden in vermelden van sportaccommodatie, absoluut en relatief
Figuur 4.2 A: procentuele verdeling op vraag hoeveel (potentiële) klanten sportaccommodatie als positieve factor laten meewegen in beslissing rond aankoop van woning (n=75)
Figuur 4.2 B: procentuele verdeling op vraag hoeveel (potentiële) klanten sportaccommodatie als negatieve factor laten meewegen in beslissing rond aankoop van woning (n=75)
Box 4.1 : overzicht van argumenten om aanwezigheid van sportaccommodatie in omgeving van de woning als negatief te beschouwen
Box 4.2 : verschillende toevoegingen van makelaars op enquêtevragen

Hoofdstuk 5

- Kaart 5.1 : Amersfoort; locatie sportpark Vermeerkwartier (bron: www.cjvv.nl)
Box 5.1 : kritieken op verhuizing CJVV van Nimmerdor naar Vermeerkwartier (in: Amersfoortse Courant, 17-1-1997)
Figuur 5.1 : impressie van toekomstige inrichting Houtrustgebied; circa 115 appartementen naast de bestaande sportaccommodatie: Groot en Klein Houtrust
Figuur 5.2 : overzichtskaart De Verademing (bron: informatiefolder De Verademing)

Lijst met bijlagen

Hoofdstuk 1

Bijlage 1.1 (p.86) : totstandkoming en selectiecriteria van G- steden

Hoofdstuk 3

Bijlage 3.1 (p.87) : per G 30- gemeente de datum van de analyse, het totaal aantal hits met het zoekcriterium, het aantal geanalyseerde advertenties en het percentage geanalyseerde advertenties (absoluut en relatief)

Bijlage 3.2 (p.88) : per G 30- gemeente de totale oppervlakte (ha. in 2000) en het totale oppervlakte aan sportterrein (ha. in 2000). De verhouding hiertussen wordt in de kolom '% sportterrein' weergegeven in percentages, van gemeente met hoogste percentage naar gemeente met laagste percentage weergegeven (bron: CBS, 2006. Bewerkt door W. van Wieringen)

Bijlage 3.3 (p.89) : per G 30- gemeente het aantal inwoners (2000) en het oppervlak sportterrein (ha. in 2000). Hieruit is berekend het aantal vierkante meter sportterrein per inwoner (bron: CBS, 2006). Bewerkt door W. van Wieringen)

Bijlage 3.4 (p.90) : per G 30- gemeente het totaal aantal makelaars die op de dag van analyse een adverteren in de betreffende stad, de makelaars die sportaccommodatie in advertenties vermelden en het percentage makelaars die sportaccommodatie in advertenties vermelden

Bijlage 3.5A (p.91): per G 30- gemeente het aantal vermelde sportaccommodatie, per soort

Bijlage 3.5B (p.92): per G 30- gemeente het aantal vermelde sportaccommodatie, per soort

Bijlage 3.6 (p.93) : per G 30- gemeente de verdeling van sportaccommodatie, naar de indeling; monofunctioneel, multifunctioneel en onoverdekt

Hoofdstuk 4

Bijlage 4.1 (p.94) : de enquêtevragen

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding, probleemstelling en de doelstelling van dit onderzoek belicht. Verder wordt de definitie gegeven van sportaccommodatie en het onderzoeksgebied afgebakend.

1.1 Aanleiding, probleemstelling en doelstelling

Aanleiding

In de aanleiding worden twee ontwikkelingen beschreven die betrekking hebben op de aanwezigheid van sportaccommodatie in woonwijken.

De eerste ontwikkeling heeft zich enkele decennia geleden ingezet en betreft het verdwijnen van sportaccommodatie uit stadswijken. "De druk op de ruimte in de stadswijken is groot en het belang van sport legt het af tegen belangen van woningbouw, bedrijvigheid of infrastructurele projecten.

Sportverenigingen werden al dan niet gedwongen te fuseren en/ of te verplaatsen naar grote complexen aan de rand van de stad, ver van de wijken waarvan zij oorspronkelijk hun leden en vrijwilligers betrokken. Zo verdwenen bijvoorbeeld hectares voetbalvelden uit de steden. Alleen al in Rotterdam zijn in de jaren 1985 tot 2001 484.444 vierkante meter aan voetbalvelden verdwenen" (VROM, 2001). Deze oppervlakte betreft bijna 8 % van het totale oppervlak aan sportterrein in 2000 in Rotterdam (CBS, 2006).

De tweede ontwikkeling die beschreven wordt staat in tegenstelling tot bovenstaande ontwikkeling. NOC*NSF, de koepelorganisatie van de georganiseerde sport, heeft de volgende ontwikkeling voor ogen: "Sportverenigingen terug in de wijk". Bij NOC*NSF zijn 88 landelijke sportorganisaties aangesloten en ze vertegenwoordigen samen circa 28.750 verenigingen met in totaal ruim 4,9 miljoen georganiseerde sporters. Binnen NOC*NSF zijn twee stromingen te onderscheiden: Topsportontwikkeling en Breedtesportontwikkeling. Eén van de doelstellingen van Topsportontwikkeling is Nederland op sportief gebied te laten eindigen in de top 10 van de wereld.

Binnen de Breedtesportontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen de georganiseerde sport en de ongeorganiseerde sport. De doelstelling van NOC*NSF Breedtesport luidt: "Het versterken van de georganiseerde sport, zodat zo veel mogelijk inwoners van Nederland sportief actief zijn" (www.sport.nl). Om dit doel te verwezenlijken heeft NOC*NSF in een schrijven aan de informateurs van kabinet Balkenende 2 (2003) een zestal speerpunten opgesteld. Eén daarvan is: "Sportverenigingen terug in de wijk". De mogelijke effecten van de sportverenigingen in de wijk worden als volgt omschreven: "Vitale sportverenigingen in vooral achterstandswijken in de grote steden kunnen een belangrijke rol vervullen. Denk daarbij aan versterking van de leefbaarheid in de wijk, vergroting van de sociale cohesie en het terugdringen van overlast door hangjongeren" (bron: brief aan informateurs Donner en Leijnse, 2003). In onderhavige scriptie gaat het om de Breedtesportontwikkeling.

In alle vormen van sportbeoefening zijn ruimtelijke aspecten te onderkennen, zoals beslag op de ruimte en locatie in de ruimte (Van der Poel, 2001 p.37). Sport heeft dus ruimte nodig. Uit onderzoek onder sportverenigingen (Nuijten, 2004) blijkt dat 68 % gebruik maakt van één accommodatie, de overige verenigingen maken gebruik van meer dan één accommodatie. Als voor de leden van een sportvereniging geen accommodatie beschikbaar is, is dit als een muziekkorps zonder instrumenten. Voor een sportvereniging is een passende accommodatie van vitaal belang om de maatschappelijke rol te kunnen vervullen.

Probleemstelling

In de aanleiding zijn twee ontwikkelingen beschreven. Enerzijds verdwijnt sportaccommodatie op plaatsen waar de druk op de ruimte groot is, met name uit de stadswijken. Anderzijds is er consensus over de positieve maatschappelijke effecten van sport.

Het probleem, voortvloeiende uit deze ontwikkelingen, kan als volgt gesteld worden:

Juist op plaatsen waar sport een positief effect kan sorteren, verdwijnt de sportaccommodatie, terwijl de aanwezigheid van sportaccommodatie een voorwaarde is voor het beoefenen van sport.

Doelstelling

Uitgaande van de positieve maatschappelijke effecten van sportverenigingen in een wijk wordt in dit onderzoek de relatie onderzocht tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie in een wijk en de aantrekkelijkheid van die wijk. De vraag is of aanwezigheid van sportaccommodatie in een wijk (met de mogelijke positieve maatschappelijke effecten) zich vertaalt in een hogere waardering voor die wijk. Heeft deze hogere waardering een toegevoegde waarde voor het onroerend goed in die wijk?

Als een toegevoegde waarde voor onroerend goed wordt aangetoond, dan kan het belang van sportaccommodatie in wijken ook met een economisch argument onderbouwd worden. Het onderzoek heeft zich voor een groot deel gericht op het oordeel van deskundigen, in dit geval makelaars in onroerend goed.

1.2 Onderzoeksvragen en -opzet

Uit de doelstelling vloeien de volgende onderzoeksvragen voort.

Onderzoeksvraag 1: Welke relatie bestaat er tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk?

Aan de hand van literatuuronderzoek wordt in hoofdstuk 2 het belang van sporten en bewegen beschreven. Zowel de sociale als de economische effecten komen aan bod. De in dit onderzoek toegepaste methode, de Hedonic Pricing- methode, wordt toegelicht en onderbouwd.

Onderzoeksvraag 2: Hoe wordt de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van woningen gewaardeerd door makelaars?

Door middel van een woningadvertentie- analyse en een enquête onder makelaars wordt onderzocht hoe de aanwezigheid van sportaccommodatie gewaardeerd wordt door makelaars. De Hedonic Pricing- methode wordt toegepast om voorzieningen, in dit geval sportaccommodatie, in de woonomgeving een economische waarde toe te kennen.

In hoofdstuk 3 komen de uitkomsten van de advertentie- analyse aan de orde. Deze analyse heeft drie bronnen, namelijk krantenadvertenties, internetadvertenties en telefonische interviews onder makelaars.

In hoofdstuk 4 wordt met behulp van een enquête onderzocht wat het oordeel is van makelaars ten aanzien van sportaccommodatie in de woonomgeving.

In hoofdstuk 5 wordt de casestudy- methode toegepast. De selectie van de cases is gebaseerd op het verplaatsen, verdwijnen of toevoegen van sportaccommodatie.

In hoofdstuk 6 volgt de conclusie van dit onderzoek en de aanbevelingen.

1.3 Definities

Om te komen tot een definitie van sportaccommodatie wordt eerst sport gedefinieerd. Er zijn veel definities van sport te vinden. De definitie van het Mulier Instituut, een belangrijk adviesorgaan op het gebied van sport, wordt gehanteerd: "Sport is een menselijke activiteit die veelal plaatsvindt in een specifiek organisatorisch verband maar ook ongebonden kan worden verricht, doorgaans met gebruikmaking van een - al dan niet in de eigen woonplaats gesitueerde - ruimtelijke voorziening en/of omgeving, op een manier die is gerelateerd aan voorschriften en gebruiken die in internationaal verband ten behoeve van prestaties met een competitie- of wedstrijdelement in de betreffende activiteit of verwante activiteiten tot ontwikkeling zijn gekomen" (www.mulierinstituut.nl). "Space and place are two basic concepts which are central to both sport and geography" (Bale, 1990). "De conceptuele verkenning van de relatie sport en ruimte laat zien dat binnen alle vormen van sportbeoefening, hoe sport ook wordt gedefinieerd, ruimtelijke aspecten zijn te onderkennen, zoals beslag, locatie, spreiding, milieueffecten en verplaatsingen" (Van der Poel, 2001 p.37).

Definitie sportaccommodatie

Alle soorten van sportbeoefening leggen beslag op de ruimte. In dit onderzoek wordt hiervoor de term sportaccommodatie gebruikt. Het CBS hanteert niet het begrip sportaccommodatie maar het begrip sportterrein:

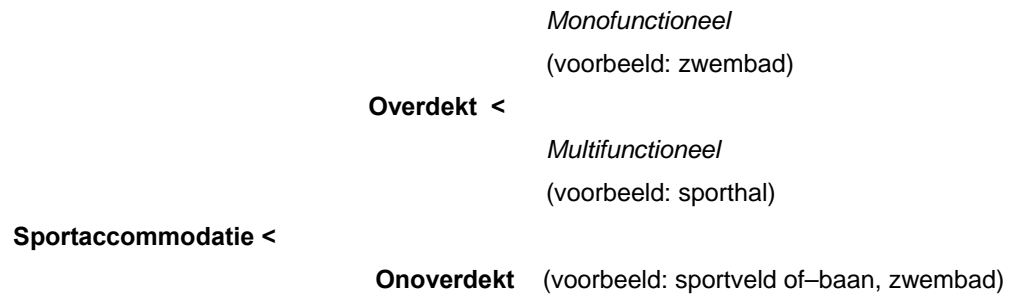
"Terrein in gebruik voor sportactiviteiten. Tot sportterrein wordt gerekend:

- terrein voor veldsport incl. draf- en rensport, golfterrein;
- zwembad, (kunst)ijsbaan;
- sporthal en manege;
- permanente motorcrossbaan (ook provisorisch ingericht);
- bijbehorende tribunes, parkeerterreinen en bos- of heesterstroken;
- bos voor zover gelegen in het sportterrein" (<http://statline.cbs.nl>).

Van der Poel omschrijft wat volgens hem door het CBS niet tot sportterrein wordt gerekend. "Enerzijds recreatiegebieden en recreatieve routes, die gebruikt worden door zeilers, fietsers, marathonlopers, vliegeraars, ruiters, etc., en anderzijds speelvoorzieningen, pleinen e.d. die gebruikt worden voor vormen van 'straatsport' (denk aan basketbalpleintjes, skate- ramps, trapveldjes). Ook worden lang niet alle overdekte sportvoorzieningen meegenomen. Naarmate meer sportvoorzieningen worden opgenomen in multifunctionele centra of gestapelde voorzieningen zal de bepaling van het exacte aantal vierkante meter 'sportterrein' alleen maar moeilijker worden" (Van der Poel, 2001 p.41).

Om het begrip 'sportaccommodatie' te operationaliseren voor dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte sportaccommodatie en onoverdekte sportaccommodatie. De overdekte sportaccommodatie wordt onderverdeeld in 'monofunctioneel', bedoeld voor één tak van sport, en 'multifunctioneel', bedoeld voor verschillende takken van sport. De indeling wordt schematisch weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Schematische indeling van sportaccommodatie in dit onderzoek



Zodoende ontstaat de driedeling in sportaccommodatie: overdekte monofunctionele-, overdekte multifunctionele- en onoverdekte sportaccommodatie.

1.4 Afbakening onderzoeksgebied

In de aanleiding en probleemstelling van dit onderzoek wordt gesteld dat sportaccommodatie in de wijken van de steden onder druk staat in het gevecht om de ruimte.

De 'G 30' is gekozen als afbakening van het onderzoeksgebied. Deze 'G'- steden worden gedefinieerd in het grote stedenbeleid (GSB) in 1995 (www.vrom.nl). *Grote* steden wil nog niet zeggen *grootste* steden: bijvoorbeeld Apeldoorn hoort niet tot de G- steden, met een inwonertal in 2005 van 137.390 (CBS, 2006). Hieronder volgt een opsomming van de G 30- steden. De volgorde van de steden is gerangschikt naar de inwonertallen, van groot naar klein (zie tabel 1.1). In bijlage 1.1 worden de verschillende selectiecriteria beschreven voor steden om tot de groep G- steden te behoren.

Tabel 1.1: De steden van de G 30, gerangschikt naar inwonertallen in 2005, van groot naar klein (bron: CBS, 2006)

<i>Gemeente</i>	<i>inwonertal 2005</i>
Amsterdam	742783
Rotterdam	596407
Den Haag	472096
Utrecht	275258
Eindhoven	208455
Tilburg	199068
Groningen	180604
Breda	168054
Nijmegen	158215
Enschede	153679
Haarlem	146739
Arnhem	141321
Zaanstad	139817
Amersfoort	134906
Den Bosch	133978
Maastricht	121456
Dordrecht	119263
Leiden	118563
Zwolle	111900
Emmen	108617
Deventer	95620
Alkmaar	94266
Heerlen	92542
Venlo	92263
Leeuwarden	91749
Helmond	85829
Hengelo (O.)	81156
Schiedam	75487
Almelo	72293
Lelystad	70860

Hoofdstuk 2: sport en maatschappij

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderzoeksvraag: *Welke relatie bestaat er tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk?* Zo wordt in paragraaf 2.2 een beeld geschetst van de rol van sport in de maatschappij. Het gezondheidsaspect en de sportdeelname met de waargenomen trends en de sociale componenten van sport komen hierbij aan de orde.

De rol van sport in de wijk wordt beschreven in paragraaf 2.3, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de bindingspotentie van sportaccommodatie en de mogelijkheid tot identificatie.

De economische rol van sport komt in paragraaf 2.4 aan bod, met de nadruk op het stads- en wijkniveau. De afgelopen decennia hebben sportverenigingen verschillende veranderingen doorgemaakt en dit heeft effect gehad op de in de stadswijken gelegen sportaccommodatie: de problematiek van deze veranderingen zal kort worden besproken.

In paragraaf 2.5 wordt de in hoofdstuk drie en vier toegepaste Hedonic Pricing- methode uitgelegd en onderbouwd. In paragraaf 2.6 volgt de conclusie.

2.2 Sport in maatschappelijk opzicht

Sport als instrument

Het laatste decennium is in beleid de maatschappelijke functie en betekenis van sport steeds meer centraal komen te staan. Het beleid ten aanzien van sport werd geïntensiveerd en er kwam meer geld beschikbaar. In het licht van de nota 'Wat sport beweegt' (1996) zeggen Duijvestijn en Kattenberg hierover: "Er wordt een accentverschuiving aangekondigd van kwantiteit naar kwaliteit en nadrukkelijk de instrumentele waarde van sport voor het realiseren van sportexterne beleidsdoeleinden naar voren gebracht" (2004: p.22). Duijvestijn en Kattenberg maken in de maatschappelijke functies van sport onderscheid tussen een gezondheidsfunctie, herstelfunctie, identificatiefunctie, integratiefunctie, ontladingsfunctie, ontwikkelingsfunctie en een maatschappelijke controlefunctie (p.23). "Uiteraard bekijken beleidsmakers de waarden van sport genuanceerd. Ze zien ook wel de negatieve tegenhangers op de waardeschaal. Discriminatie, vandalisme en arbeidsverzuim bijvoorbeeld spelen ook in of door de sport, want de sportwereld is een weerspiegeling van de samenleving en daarmee onlosmakelijk verbonden" (St. Recreatie en KIC & Alterra, 2005).

Sport en gezondheid

De relatie tussen gezondheid en bewegen wordt onderbouwd door verschillende bronnen: "In een onderzoek naar ziekteverzuim onder sportende en niet-sportende werknemers (...) bleek dat sporters minder vaak verzuimen. Bovendien werd aangetoond dat sporters aanmerkelijk sneller herstellen bij ziekte dan niet-sporters (Duijvestijn, Kattenberg 2004). In onderzoek van NIVEL (2005) wordt de gezondheid van niet- sporters vergeleken met sporters: "Concluderend kan gesteld worden dat sporters minder roken, door de week minder alcohol drinken, meer fruit eten en zelf vinden dat ze beter slapen dan niet- sporters. Kortom, sporters leven gezonder dan niet- sporters" (p.38). Naast het gezondheidsaspect van sporten moeten ook de kosten als gevolg van blessures door sportdeelname in ogenschouw worden genomen. Zo worden de directe- en indirecte kosten hiervan geschat op 590 miljoen Euro (St. Consument en Veiligheid, 2005).

"Lichamelijke inactiviteit is één van de belangrijkste onafhankelijke risicofactoren voor de gezondheid in het algemeen. Daarnaast is onvoldoende bewegen één van de oorzaken van overgewicht" (VWS, 2005). Het aangetoonde belang van sporten voor de gezondheid is voor de overheid aanleiding geweest om sporten en bewegen te stimuleren.

Sport en leefbaarheid

Sport wordt (beleidsmatig) veelal geassocieerd met leefbaarheid. De term leefbaarheid heeft door de jaren een andere betekenis gekregen: "Het containerbegrip leefbaarheid heeft tegelijkertijd op lokaal en regionaal niveau verschillende inhoud gekregen (...). Op lokaal niveau staan de kwaliteit van de woonomgeving, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid voorop" (www.geografie.nl). Uit een studie van VROM (1999) blijkt dat veel mensen 'leefbaar' associëren met 'schoon, heel en veilig'. Sport wordt ook in verband gebracht met sociale cohesie; "de bindingskracht van sociale netwerken en verbanden. Sport, en dan vooral verenigingssport, kan daar in belangrijke mate aan bijdragen"

(VROM Forum, 2001). Naast de fysieke effecten kent sportdeelname ook sociale effecten en kan een gevoel van welbevinden oproepen. Dit gevoel van welbevinden staat bekend als sociaal kapitaal en "heeft betrekking op informele netwerken en normen ten aanzien van wederkerigheid. Een cultuur van vertrouwen is essentieel en kan het sociale gedrag van mensen tot bloei laten komen. In de sportwereld blijkt sociaal kapitaal te floreren, op het sportveld en in de kantine, maar ook op het bestuursniveau: bestuurders van verenigingsbesturen en sportbonden kennen elkaar vanuit een gemeenschappelijk sportverleden en hebben (...) sociaal kapitaal opgebouwd. Deze relaties, dit sociaal kapitaal, zijn van betekenis voor het individu, maar ook voor het collectief, de club en in bepaalde opzichten voor de woonwijk" (Putnam, 2000. In: VROM Forum, 2001). In welk opzicht of in welke mate dit sociaal kapitaal van betekenis kan zijn voor de woonwijk wordt niet belicht.

Verder onderscheidt Putnam twee soorten sociaal kapitaal: 'bonding' en 'bridging'. 'Bonding' bindt samen binnen een groep; het komt het meest voor bij mensen met een overeenkomstige opleiding en beroep en met dezelfde vrijetijdsbesteding. 'Bridging' overbrugt verschillen tussen groepen, tussen culturen en zorgt ervoor dat samenhang tot stand komt in de samenleving. Het betekent niet samensmelten maar functioneel samenwerken, samenspelen met behoud van de eigen cultuur of opvatting. Sportverenigingen kunnen het allebei, zowel 'bonding' als 'bridging'. Zij zijn bij uitstek in staat bridging in deze 21^e eeuw vorm te geven" (Putnam, 2000). "Sportverenigingen geven daarmee in dorpen de lokale gemeenschap mede sociaal vorm, terwijl in grote gemeenten een netwerkvorming te herkennen is. Met name voor achterstandswijken zien beleidsmakers steeds meer het belang in van een goede sportinfrastructuur" (St. Recreatie en KIC & Alterra, 2005). Juist voor sportverenigingen geldt dat ze een ontmoetingsplek bieden. Elling (2002) is kritisch over de kracht van sport als middel om sociale doelen te bereiken. Volgens haar zorgt sport voor sociale integratie, maar belemmert die tegelijkertijd doordat traditionele ideeën en machtsrelaties overheersen. Ze stelt dat sport zeker kan leiden tot hechte vriendschappen, maar sportbeoefening is geen belangrijke factor in de totstandkoming van etnisch gemengde vriendschappen en dat sport sociale integratie niet automatisch of per definitie bevordert. Hierdoor kan sport niet eenduidig gezien worden als positief of negatief. "De wereld is niet te verbeteren door middel van sport, wanneer de sportwereld zelf nog volop voor verbetering vatbaar is".

De overheid is sport als instrument gaan zien en sport wordt beleidsmatig toegepast om sociale doelen te bereiken. Voorbeeld hiervan is de Breedtesportimpuls "waarmee gestreefd wordt naar een optimale benutting van de maatschappelijke betekenis van sport, met name op het lokale niveau (VWS, 1999) en BOS- projecten waarbij een samenwerking wordt gestimuleerd tussen buurtorganisaties, onderwijs en sport (VWS, 2005).

Sportdeelname

In Nederland wordt sportdeelname op verschillende manieren onderzocht (Duijvestijn en Kattenberg, 2004). In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw nam de sportdeelname toe maar sinds halverwege de jaren '90 groeit de sportdeelname trager, of neemt zelfs af. De verschillende onderzoeken naar sportdeelname spreken elkaar hierin deels tegen. Om de veranderde sportdeelname te verklaren worden verschillende ontwikkelingen beschreven. "Net als elders in de vrije tijd krijgt ook het

sportaanbod te maken met sporters die zich in toenemende mate opstellen als kritische consument. Gemiddelde leeftijd en opleidingsniveau nemen trendmatig toe, en zo ook het vrij beschikbare inkomen en de mobiliteit. De gemiddelde sporter is steeds minder religieus, steeds verder losgeweekt uit plaatsgebonden tradities en beschikt over steeds meer en diverse ervaringen, die hem of haar vergelijkingsmateriaal biedt bij de beoordeling van hetgeen aan vrijetijds mogelijkheden wordt aangeboden” (Van der Poel 2001 p.37). Volgens Duijvestijn en Kattenberg (2004) zijn zaken als inkomensniveau, maatschappelijke positie en etnische achtergrond onverminderd van invloed op de sportdeelname. In een studie naar trends in de tijd (Breedveld & Broek, 2001) wordt beschreven dat sporters meer sporten zijn gaan beoefenen en daarbij minder lid waren van verenigingen. Sport heeft jarenlang een schaalvergroting meegemaakt waardoor sport vaker verder van huis plaatsvindt.

“Motieven om sport te beoefenen zijn talloos. Veel mensen sporten vanwege de kick, de spanning, de teamspirit, of gewoon voor de gezelligheid. Anderen willen met sport fit blijven of gewaardeerd worden om hun inzet in de club met bestuurswerk, onderhoud, carpoolen of trainen. De meeste mensen hebben meerdere motieven” (St. Recreatie en KIC & Alterra). “Het sportgedrag wordt gekenmerkt door een grote continuïteit. Miljoenen mensen sporten, en zullen dat morgen of over een jaar op vergelijkbare wijze doen als vandaag. De bestaande sportdeelname steunt in belangrijke mate op de ruime beschikbaarheid van betaalbaar sportaanbod in de nabije omgeving van de eigen woning (...). De keuze voor een bepaalde vorm van sportbeoefening wordt steeds meer het (voorlopig) resultaat van een afwegingsproces, waarbij de verschillende doelgroepen of marktsegmenten zo hun eigen criteria hebben om het sportaanbod op te beoordelen (...). Voor sommige groepen blijven daarbij de prijs en de nabijheid van doorslaggevend belang, voor andere groepen wordt de benodigde tijd een steeds grotere barrière voor de beoefening van sport (Van der Poel 2001 p. 40/ 41).

2.3 Sport in de woonomgeving

Sport in de wijk

De wijk was het centrale concept voor stadsplanning en was een ideaal als homogene sociale eenheid. De term 'wijk' heeft wisselende betekenissen. Vaandrager (2000) geeft in een onderzoek naar 'gezonde wijken' een overzicht van gebruikte termen voor wijkbenaderingen waaronder de community benadering, de ecologische benadering, de systeembenadering. "Overeenkomst tussen al deze benaderingen is dat het individu niet los kan worden gezien van sociale en fysieke omgeving" (p.98). In het Grote stedenbeleid (VROM, 1995) wordt de wijk als volgt beschreven: "Bewoners zijn speerpunt nummer één. Zij zijn de wijk, zij maken de wijk. Met hun inzet, betrokkenheid en vertrouwen in de toekomst van de wijk zal de integrale structuurversterking (van wonen, werken en recreëren) de gewenste effecten sorteren". Wijken zijn lastig te definiëren, daarom wordt vaak gesproken over de woonomgeving. De woonomgeving wordt ingedeeld in een fysieke en een sociale woonomgeving (SCP, 2005). Het sociale karakter wordt aangeduid door de bevolkingssamenstelling, maar ook de sociale contacten in de omgeving, onder andere met de burens (de eerder genoemde sociale cohesie) en "het fysieke karakter van de woonomgeving wordt geïndiceerd door kenmerken van de woning (...). Daarnaast levert de aanwezigheid van geaccommodeerde voorzieningen een positieve bijdrage aan de woonomgeving" (p.7).

Sportverenigingen in de steden waren van oudsher meestal verbonden aan bepaalde wijken of aan levensbeschouwelijke of sociale groepen. Die binding tussen sportclub en wijk is minder geworden: "Wijken veranderen, de mensen veranderen, worden mobieler. De woning is voor velen een uitvalsbasis geworden, van waaruit het leven zich elders afspeelt" (VROM Forum, 2001). Vanuit dit idee lijkt de nabijheid van sportaccommodatie in de woonomgeving van minder belang te worden.

NOC*NSF heeft verschillende politieke partijen in Nederland (CDA, D'66, Groen Links, LPF, PvdA, SP en de VVD) de volgende stelling voorgelegd: 'Sport moet niet uit wijken, sport moet in de wijken. Sport moet bereikbaar zijn. Daarvoor zijn in de woonwijken voldoende hoogwaardige accommodaties nodig die veilig en gemakkelijk bereikbaar zijn'. De woordvoerders van de politieke partijen zijn het allen eens met deze stemming, waarbij Groen Links en de SP een norm voorstellen om een minimum aan sportvoorzieningen (en speelruimte) in de woonomgeving (www.sport.nl).

Sportverenigingen

Nederland heeft een hoog voorzieningenniveau op het gebied van sport: "De manier waarop de 30.000 sportverenigingen in Nederland zijn georganiseerd, is uniek in de wereld. Vrijwel nergens heb je zo dicht bij huis zoveel verschillende mogelijkheden om aan sport te doen" (Nederland een sportland, 2002). Hoewel sportverenigingen in toenemende mate te maken krijgen met privatisering en meer zelfstandigheid hebben dan vroeger, hebben ze voor een belangrijk deel te maken met het beleid van de gemeente waarin zij gesitueerd zijn. "Raakvlakken van gemeenten en sportondernemingen liggen onder andere in de sfeer van sportaccommodaties, subsidies, vergunningen. De gemeente kan ervoor zorgen dat de sport, of het nu om top- of om breedtesport gaat, meer kansen krijgt zich te ontwikkelen" (www.sport.nl).

Dikwijls missen clubbestuurders (amateur- bestuurders) uiteindelijk de boot als het gaat om accommodatieproblematiek binnen gemeenten en de bijbehorende regelgeving en procedures: "Dat is niet vreemd, ze zijn immers 'ingehuurd' om hun club te runnen, niet vanwege hun onderhandelingsvaardigheid. Daarnaast is het staande blijven in de vaak complexe onderhandelingsprocessen met de gemeente ook nog een kwestie van de juiste deskundigheid mobiliseren, de juiste mensen kennen in de politiek. Niet elk verenigingsbestuur is daar even handig in en ondersteuning in dergelijke processen ontbreekt vaak of wordt, waar die er wel is (...) onvoldoende benut" (VROM Forum, 2001).

Sport en bindingspotentie

In zijn onderzoek naar de relatie tussen sport en ruimte gaat Van der Poel (2001) dieper in op de binding(spotentie) van sport. Vaak is aan die sociale binding een ruimtelijk element te onderscheiden omdat de meeste sportverenigingen uit een bepaald gebied voortkomen (wijk) en een bepaald 'verzorgingsgebied' hebben. "Zo kan sport voor bewoners van een nieuwbouwwijk condities creëren voor het opbouwen van bindingen in de nieuwe wijk, maar ook in de stad, en geldt omgekeerd dat de sportvoorzieningen in de nieuwbouwwijk reden kunnen zijn voor de stadsbewoners om in de nieuwbouwwijk te komen (...). Sportevenementen- en voorzieningen dragen bij aan het structureren of ordenen van de ruimte. Ze geven vorm aan plaatsen en/ of maken bestaande plaatsen zichtbaar." (Van der Poel en Roques 1999, in: Van der Poel 2001 p.25).

"Kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen, zoals golfbanen, stadions en topsportvoorzieningen kunnen een rol spelen in het aantrekkelijk maken of houden van een stad als vestigingsplaats voor bedrijven (...). Daarnaast draagt de aanwezigheid van de 'gewone' zwembaden, voetbalvelden en sporthallen bij aan een aangenaam leefklimaat voor die werknemers. Hoewel er weinig 'harde' gegevens beschikbaar zijn die deze gedachtegang ondersteunen, en de aanwezigheid van goede sportfaciliteiten zelden van doorslaggevend belang zijn, is niettemin de overheersende mening dat ze bijdragen aan het welbevinden en de gezondheid van de inwoners, en dat het belang hiervan wel degelijk wordt meegenomen door bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe vestigingsplaats. Als kader voor allerlei ervaringsmogelijkheden waaraan in toenemende mate behoefte lijkt te bestaan, omdat elders in het dagelijkse leven de ruimte voor dat type ervaring wordt beknot, kan sport een belangrijke bijdrage leveren aan de belevingswaarde van de wijk of stad waar men woont of die men bezoekt, en daarmee indirect aan de aantrekkelijkheid van een bepaalde plaats voor wonen of bezoek" (Van der Poel 2001 p. 23/ 27).

Sport als identificatiemiddel

Ward (1998 in: Van der Poel 2001 p. 27) beweert dat "investeren in sportvoorzieningen door lokale overheden relatief aantrekkelijk is, in het kader van city marketing, omdat het hier over het algemeen voorzieningen betreft die ook door de lokale gemeenschap kunnen worden gebruikt en/ of mogelijkheden voor identificatie bieden en kunnen bijdragen aan gevoelens van trots". Sport, en in dit geval sportaccommodaties, hebben dus niet alleen identiteit, mensen kunnen er een identiteit aan ontleen. Als men zich betrokken voelt bij een plaats wordt dit aangeduid met 'place attachment'.

Williams en Vaske (2003) definiëren place attachment “as a positive connection or a bond between a person and a particular place” en maken onderscheid tussen ‘place dependence’ (een praktisch gebruikswaarde van een plaats voor een persoon) en ‘place identity’ (een emotionele, niet rationele waarde van een plaats voor een persoon). Nauw verwant aan place attachment is de term ‘sense of place’. Knox en Marston (2001) definiëren dit begrip als “feelings evoked among people as a result of the experiences and memories that they associate with a place and the symbolism that they attach to it” (p. 237). Zo zou in een wijk de sportaccommodatie en het gemeenschappelijk gebruik ervan een ‘sense of place’ kunnen bewerkstelligen. De aanwezigheid van een sportaccommodatie zou het gevoel van ‘gemeenschap’ (in een wijk) kunnen versterken. Mensen die in een dergelijke wijk wonen kunnen zich er ‘thuis’ voelen.

In box 2.1 wordt door de Coalitie Nederland Actief een aantal redenen genoemd om sportvoorzieningen (en recreatievoorzieningen) in de stadswijken te behouden. Naast de sociale argumenten worden enkele economische argumenten aangehaald. De aanwezigheid van groen- en sportvoorzieningen in de wijk verhoogt de economische grondwaarde en komt het investeringsklimaat binnen de wijk ten goede.

Box 2.1: Groen- en sportvoorzieningen in de wijk! (bron: Coalitie Nederland Actief)

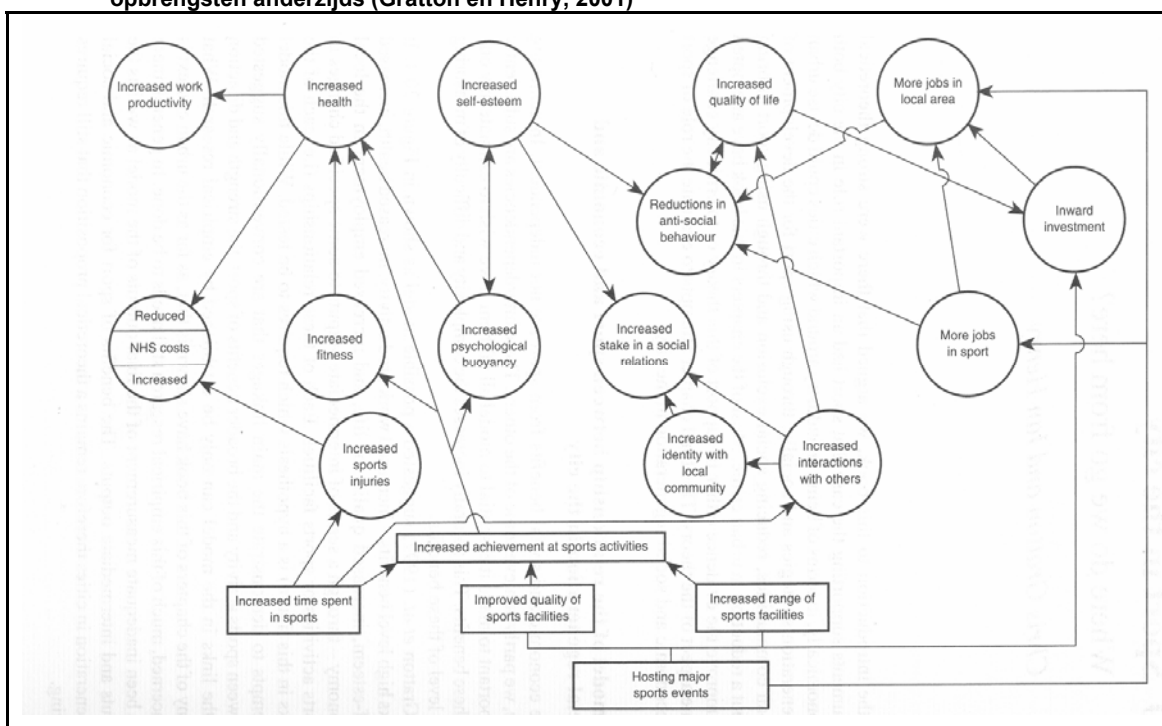
Gemeenten moeten zuinig zijn op centraal in de wijk gelegen sport- en recreatievoorzieningen. Waar deze nog bestaan, dienen zij behouden te blijven en waar deze ruimte al uit de wijk is verdwenen, biedt stadsrenovatie kansen tot herstel en verbetering. Dit geldt met name voor oude stadswijken, waar de deelname aan sport en recreatie achterblijft bij het gemiddelde. Bekend is dat (allochtone) jeugd en senioren vooral dichtbij huis willen sporten en recreëren. De afwezigheid van aantrekkelijke sport- en recreatievoorzieningen in hun directe woonomgeving is een belangrijke oorzaak van het achterblijvende deelnamepercentage van deze bevolkingsgroepen. Groen- en sportvoorzieningen in de wijk dragen niet alleen bij aan de gezondheid en sociale integratie, zij verhogen ook de economische grondwaarde en het investeringsklimaat binnen de wijk.

2.4 Sport in economisch opzicht

De economische waarde van sport

“Sport kan economisch positieve effecten genereren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de organisatie van grote topsportevenementen, bij (top)sportaccommodaties in de zin van economische bedrijvigheid of bij consumentenbestedingen aan sportproducten en sponsoring” (Van den Heuvel, 2004). In onderzoek naar de economische- en sociale rol van sport in steden (Gratton en Henry, 2001) wordt een hypothetisch model weergegeven die de relatie beschrijft tussen sport en sociale- en economische opbrengsten (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1: Model om relatie te beschrijven tussen sport enerzijds en sociale en economische opbrengsten anderzijds (Gratton en Henry, 2001)



In dit model worden verbanden gelegd tussen sociale en economische opbrengsten van sport. Uitgangspunten zijn een toename in sportdeelname (increased time spent in sports), een kwalitatieve verbetering van sportaccommodatie (improved quality of sports facilities) en een ruimer aanbod in het soort sportaccommodatie (increased range of sports facilities).

Het model impliceert, indien voldaan wordt aan bovengenoemde uitgangspunten, sociale en economische opbrengsten. “However, there has been little serious research into the evaluation of the size of these benefits and in many cases economists have not yet developed adequate methodologies for the measurement of such benefits (p.312). Wat betreft onderzoek naar de economische effecten ligt volgens de auteurs het zwaartepunt in de relatie tussen “investment in sports facilities and the creating of new jobs in the local economy” (p.311)’. “Sports facilities may be seen as triggers to further growth” (Page, 1990). De relatie tussen aanwezigheid van sportaccommodatie en economische effecten hiervan hebben voornamelijk betrekking op grotere (top)sportaccommodaties en grotere sportevenementen zoals Wereldkampioenschappen of Olympische Spelen. In deze

onderzoeken wordt bijvoorbeeld achterhaald wat de multiplier- effecten zijn. De auteurs onderkennen het probleem dat dit soort onderzoek veelal vanuit de politiek aangestuurd wordt om de uitgaven te rechtvaardigen, waardoor de validiteit van deze onderzoeken ter discussie kan worden gesteld.

Sport in de ruimte

Sinds de vierde nota Ruimtelijke Ordening (VROM, 1988) worden compacte steden gebouwd en kregen sportaccommodaties (of verenigingen) te maken met een ruimtelijk beleid dat zich richtte op intensiever grondgebruik in de bestaande steden. “Met name de sportterreinen en volkstuinten zijn (...) veelvuldig verplaatst en hebben een andere ruimtelijke invulling gekregen. Immers, deze terreinen zijn over het algemeen niet vervuild, snel bouwrijp te maken, hebben een interessante ligging en brengen beperkte verplaatsingskosten met zich mee (Grontmij, 1993). “Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport propageerde clustering en samenvoeging van verenigingen, (...) en veranderde de financieringsstructuur. Gemeenten werden zelf financieel verantwoordelijk voor de sportvoorzieningen. Dit, gekoppeld aan een gemeentelijke bezuinigingsgolf gaf aanleiding om het aantal sportverenigingen en sportaccommodaties onder de loep te nemen” (VROM Forum, 2001). In de Nota Ruimte (VROM, 2004) wordt tekort aan ruimte voor sport (sport valt onder de noemer ‘groen’) onderkend: “De kwantiteit en de kwaliteit van het groen in en om de stad zijn de afgelopen decennia aanzienlijk verminderd. Mede door het ‘compacte stadbeleid’ is veel groen verdwenen”. Dit resulteert in de ontwikkeling zoals beschreven in de aanleiding van dit onderzoek: “Het belang van sport is in het lokale ruimtelijk beleid relatief beperkt en te vaak ondergeschikt aan belangen van volkshuisvesting, verkeer, vervoer en het bedrijfsleven” (St. Recreatie en KIC & Alterra).

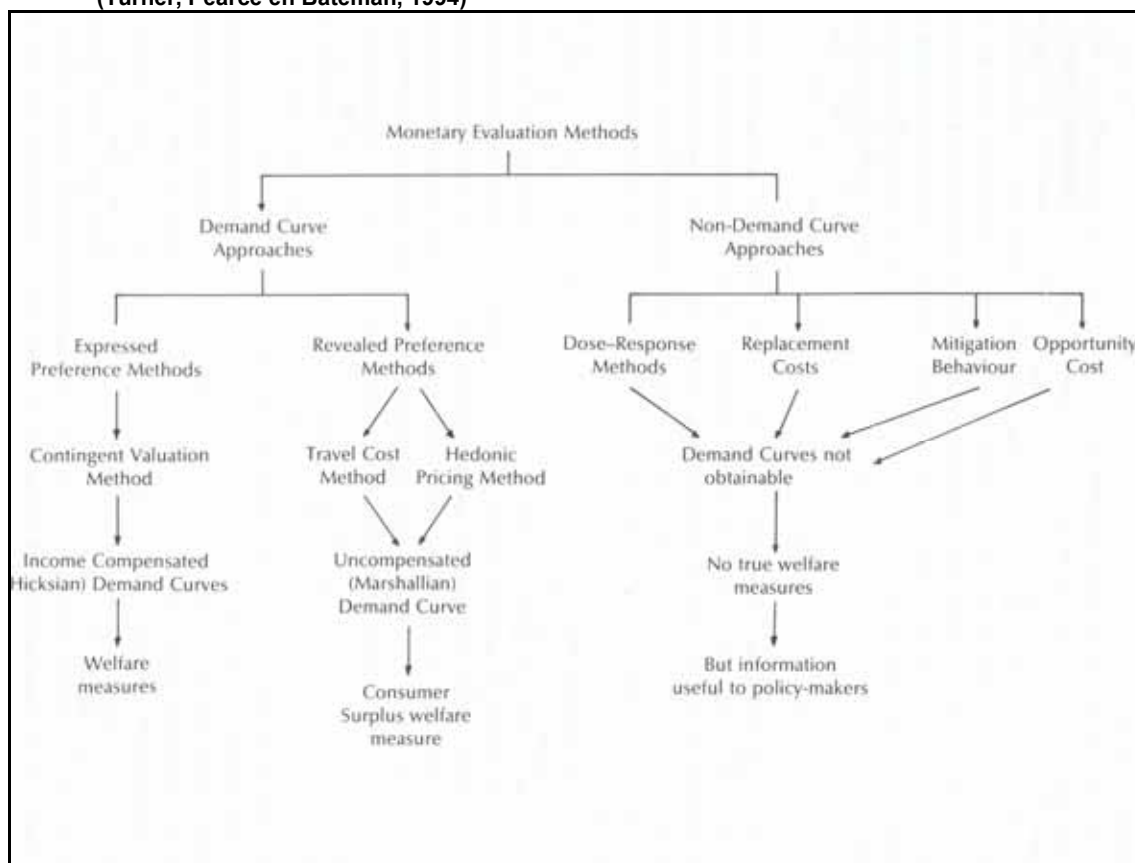
In de Nota Ruimte (2004) wordt beschreven dat “aanbod van voldoende ‘rode’ èn ‘groen/ blauwe’ ontspanningsmogelijkheden (...) belangrijk is voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en zelfs voor de economie”. De dienst Publieksinformatie van het Ministerie van VROM is via www.vrom.nl benaderd met de vraag in hoeverre het aanbod van de ontspanningsmogelijkheden belangrijk is voor de economie en waar deze uitspraak op gebaseerd is, waarop als volgt is geantwoord: “De economische betekenis van rode èn groene ontspanningsmogelijkheden ligt in de economische bedrijvigheid die daarmee verbonden is: horeca, pretparken, bioscopen, dierentuinen, etc. De uitspraak in de Nota Ruimte is gebaseerd op maatschappelijke trends. De verwachte welvaarts groei en gezinsverdunning vertaalt zich in een vraag naar luxe en ruimte, ook voor recreatie. Ook de vergrijzing vergroot de vraag naar recreatiemogelijkheden. Hoe groot het effect op de economie zal zijn is moeilijk te achterhalen, voornamelijk door definitiekwesties” (info@publieksvoorlichting.vrom.nl).

Onderzoek naar de economische betekenis van breedtesportaccommodatie op wijkniveau in de G 30- steden is in de literatuur niet aangetroffen. Wel aangetroffen is de eventuele overlast van de aanwezigheid van sportaccommodatie in de vorm van lichthinder, geluidsoverlast, parkeeroverlast. In hoofdstuk drie en vier wordt ingegaan op de negatieve aspecten van sportaccommodatie in de woonomgeving.

2.5 “Hedonic Pricing- methode”

Om een (economische) waarde toe te kennen aan omgevingskenmerken bestaan verschillende methoden, weergegeven in figuur 2.2. In dit onderzoek is gekozen voor de Hedonic Pricing- methode.

Figuur 2.2: methoden om een economische waarde toe te kennen aan omgevingskenmerken (Turner, Pearce en Bateman, 1994)



De Hedonic Pricing- methode (hierna genoemd: HP- methode) is een mogelijkheid om de niet-marktbare betekenis van voorzieningen te schatten. “Deze methode gaat uit van een zogenaamde hedonische prijsvergelijking, waarbij het waargenomen marktgedrag de basis vormt” (Leeuwen, 1997). Ter verduidelijking: “hedonisme is de leer dat zinnelijk genot het richtsnoer van het menselijk handelen hoort te zijn en het hoogste goed is” (www.vandale.nl).

“Iedere woning heeft een eigen waarde. Deze waarde wordt bepaald door de structurele kenmerken en de omgevingskenmerken van de woning” (Tse & Love, 2000, Price, 2003; Leeuwen, 1997 e.a.).

De vraag naar woningen is een samengestelde vraag: “Het betreft niet alleen beschutting, maar via de ligging van de woning ook toegang tot verschillende hoeveelheden en kwaliteiten van andere diensten zoals scholen, centra van bedrijvigheid, culturele activiteiten, etc. en van omgevingsgoederen zoals open ruimte, natuur, etc. (Bervaes, J.C.A.M. & Vreke, J., 2004).

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de aanwezigheid van ‘groen’ en ‘blauw’ invloed heeft op de waarde van woningen. “De geschatte waardeverhogende effecten op onroerend goed van uitzicht op parken en plantsoenen, water en open landschap variëren van 4,5 procent tot 15 procent” (Bervaes,

J.C.A.M. & Vreke, J., 2004). Van Leeuwen (1997) geeft een overzicht van empirische studies gebaseerd op de HP- methode. De verklarende variabelen die gebruikt worden hebben betrekking op de aanwezigheid van 'groen', 'blauw'. In dit overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen: aanwezigheid van, uitzicht op en afstand tot 'groen' en 'blauw'. Het effect van de verklarende variabele op de woningprijs varieert tussen + 4 % en de + 23 %.

Volgens Van Dam e.a. (2000) speelt de woonomgeving enige rol in woningkeuze: "Sociale redenen zijn (...) belangrijk. Veel mensen hebben een voorkeur voor het bekende; zij willen het liefst wonen waar ze hun leven lang hebben gewoond en waar zij mensen kennen (...) en ook de leefbaarheid in de naaste omgeving is van belang" (p.70).

De HP- methode die gebruikt is om de invloed van 'groen' en 'blauw' op de waarde van woningen te bepalen, wordt in dit onderzoek toegepast om de invloed van de aanwezigheid van sportaccommodatie op de waarde van woningen te bepalen. De verklarende variabele is de aanwezigheid van sportaccommodatie.

Bervaes, J.C.A.M. & Vreke, J. (2004) beschrijven de mogelijkheden om de toegevoegde waarde te bepalen: "Het probleem (...) is dat bij woningen de woningwaarde noch de bijdrage van specifieke kenmerken hieraan (direct) kan worden waargenomen. Deze moeten worden benaderd, waarbij ten minste twee werkwijzen denkbaar zijn:

- Een analyse op basis van transacties van bestaande woningen, waarbij de bijdrage van specifieke locatiefactoren aan de woningwaarde wordt geschat op basis van waargenomen transacties.
- Het oordeel van één of meer deskundigen, bijvoorbeeld taxaties door makelaars".

In dit onderzoek is de tweede werkwijze gebruikt: het oordeel van deskundigen (in dit geval makelaars in onroerend goed) staat centraal.

2.6: Conclusie hoofdstuk 2

Cijfers over sportdeelname in Nederland spreken elkaar tegen. Algemene maatschappelijke trends die zich ook doorzetten in de sportsector zijn een toename van gemiddelde leeftijd, opleidingsniveau, inkomen en mobiliteit. Duidelijk is wel dat de sporter zich meer opstelt als een kritische consument en dat de maatschappelijke trend van individualisering zich ook heeft doorgezet in de sport. Dit heeft een afname in de groei van het aantal leden binnen de georganiseerde sport tot gevolg. In de sportsector zijn meer en verscheidene doelgroepen ontstaan, elke doelgroep met eigen criteria. Voor sommige groepen speelt de benodigde tijd een rol in het al dan niet beoefenen van sport, voor andere groepen blijft de prijs en nabijheid van groot belang. Sportverenigingen hebben door veranderend ruimtelijke beleid (in steden waar de druk op ruimte hoog is) en een verschrallend sportbeleid, zowel op rijks- als gemeentelijk niveau, te maken gehad met (hetzij in combinatie met fuseren) verplaatsingen naar de stadsrand, of daarbuiten. Sport krijgt beleidsmatig steeds meer aandacht vanwege de verscheidene positieve maatschappelijke effecten.

Sport kent ook negatieve effecten maar in dit onderzoek wordt uitgegaan van de positieve effecten. De uitgangspunten voor het toepassen van de HP- methode op de aanwezigheid van sportaccommodatie als omgevingskenmerk zijn het eerder beschreven gezondheidsaspect en de positieve maatschappelijke effecten van sport (sociale cohesie, sociaal kapitaal en leefbaarheid). Mensen kunnen door middel van het gemeenschappelijke (sporten) een binding krijgen met een plaats. Als men zich betrokken voelt bij een plaats kan het een mogelijkheid voor identificatie bieden (place attachment). Place attachment kent een praktische gebruikswaarde (place dependence) en een emotionele waarde (place identity). De woonomgeving, of wijk, kan zo aantrekkelijker gevonden worden. Men zou zich kunnen voorstellen dat een 'sense of place' ontstaat. Of deze 'sense of place' zich vertaalt in een hogere waardering van de woonomgeving is de vraag. Hierop zal in de volgende hoofdstukken (3, en 4) worden ingegaan.

Hoofdstuk 3: Woningadvertentie- analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de rol van sportaccommodatie in advertenties: hoe vaak wordt in de G 30 door makelaars geadverteerd met sportaccommodatie en op welke wijze de sportaccommodatie geadverteerd wordt. Antwoord wordt gezocht op de tweede onderzoeksvraag: *hoe wordt de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van woningen gewaardeerd door makelaars?* In de advertentie- analyse komen de volgende vragen aan bod:

- Hoe vaak wordt sportaccommodatie in advertenties van woningen in de G 30 vermeld?
- Hoeveel makelaars in de G 30 vermelden sportaccommodatie in hun advertenties?
- Welke sportaccommodatie wordt vermeld in advertenties van woningen in de G 30?

Om antwoorden te vinden op de vorige vragen zijn kranten- en internetadvertenties geanalyseerd. Het betreft krantenadvertenties in de Woonkrant (De Telegraaf) en internetadvertenties op www.funda.nl. De internetadvertenties staan centraal in paragraaf 3.2 tot en met 3.7. Uit de internet- analyse blijken verschillen tussen de G 30- steden. De uitkomsten hebben tot nieuwe vragen geleid, waaronder de vraag of de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente van invloed is op de verschillen tussen de G 30.

Een aantal makelaars zijn telefonisch benaderd om naar hun mening te vragen over de gevonden verschillen, deze uitkomsten worden in paragraaf 3.8 besproken. Paragraaf 3.9 bevat de conclusies van dit hoofdstuk.

De krantenadvertenties zijn acht achtereenvolgende weken geanalyseerd, van 27 september tot en met 15 november 2005. In deze periode zijn naar schatting 1200 woningadvertenties geplaatst in de Woonkrant, in twaalf advertenties (één procent) is sportaccommodatie vermeld. In de onderzochte krantenadvertenties wordt sportaccommodatie dus nauwelijks vermeld. Vier keer is een golfbaan vermeld, drie keer een zwembad. De overige vermeldingen betreft overdekte sportaccommodatie (volgens de definitie van paragraaf 1.4). Het kleine aantal krantenadvertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld is een indicatie dat de rol van sportaccommodatie in krantenadvertenties voor woningen in de G 30 gering is. De twaalf advertenties betreffen woningen die niet in de G 30 staan en worden niet verder onderzocht.

3.2 Dataverzameling funda- analyse

In tegenstelling tot in de krantenadvertenties wordt sportaccommodatie in internetadvertenties wel genoemd. In deze paragraaf wordt de opzet van de internetadvertentie- analyse op funda besproken.

Funda

Wat is funda en waar staat het voor? "Funda vormt de schakel tussen consument en NVM- makelaar. Funda is het belangrijkste advertentiemedium voor woningen op internet. De website faciliteert het aan- en verkoopproces van een woning en zorgt voor transparantie in de woningmarkt. Het is de ambitie van Funda om alle belanghebbenden (koper, verkoper, NVM makelaars) de middelen te bieden waarmee zij hun doelstellingen kunnen bereiken" (www.funda.nl). Op funda worden onder andere buurtfoto's gepubliceerd die een indruk geven van de omgeving zodat men kan zien wat het uitzicht is van de woning. Bij elke woning zijn de socio- demografische gegevens op wijk- en buurniveau opvraagbaar. Tevens is een link naar Google Earth waarmee woningen driedimensionaal te bekijken zijn. Ten tijde van de advertentie- analyse waren de hierboven genoemde zoekmogelijkheden en (omgevings)kenmerken nog niet beschikbaar.

"Negentig procent van de woningzoekenden maakt gebruik van funda en daarmee behoort funda tot de top drie van huizensites in de wereld. In Nederland heeft funda een dominante positie, door zijn gewaardeerde zoekfuncties en- niet onbelangrijk- het alleenrecht op de woningen van NVM- makelaars (Nederlandse Vereniging van Makelaars) die zo'n tweederde van de huizentransacties voor hun rekening nemen" (In: NRC, zaterdag 8 en zondag 9 april 2006). De advertenties van de NVM- makelaars zijn dus een goede afspiegeling van de woningadvertenties in Nederland en dit maakt funda geschikt voor de analyse van internetadvertenties.

Selectiecriteria

De zoekmogelijkheden binnen het woningaanbod op funda hebben betrekking op de structurele kenmerken en omgevingskenmerken van een woning (zie paragraaf 2.5). Bij de aangeboden zoekmogelijkheden kan keuze gemaakt worden tussen: soort bouw, soort object, soort woning, type woning, aantal kamers, woonoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwperiode en de ligging van de woning.

Voor de analyse is de zoekmogelijkheid ligging gekozen. Vervolgens kan uit de volgende criteria gekozen worden: geen voorkeur, aan bosrand, aan water, aan park, aan drukke weg, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging en buiten bebouwde kom. Als zoekcriterium is 'in woonwijk' genomen, aangezien het onderzoek zich richt op de waardering van sportaccommodatie in wijken. Voor de overige zoekmogelijkheden is 'geen voorkeur' ingevuld.

Hoewel voor woningzoekenden allerlei (omgevings)kenmerken zijn op te vragen van woningen op funda, komt 'de aanwezigheid van sportaccommodatie' als zoekcriterium niet voor. Dit zou een indicatie kunnen zijn dat de aanwezigheid van sportaccommodatie minder van belang is dan de andere criteria, of dat sportaccommodatie in de omgeving van de woning niet in overweging is genomen om op te nemen als zoekcriterium.

Uitvoering

De dataverzameling heeft plaatsgevonden in de periode van 27 september tot 3 november 2005 (zie bijlage 3.1). Het totaal aantal 'hits' in de G 30- steden met het zoekcriterium 'ligging in woonwijk' is 21.351. Het maximum aantal hits per stad is 2207 in Amsterdam, het minimum is 79 in Venlo. Omdat gekozen is voor een willekeurige (random) selectie zijn niet alle 'hits' bekeken. Het aantal bekeken advertenties is 9143, dit is 42,8 % van het totaal aantal hits in de G 30. Het minimumstreven voor de G 4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) is 400 advertenties per stad. Bijvoorbeeld van Amsterdam is elke vijfde advertentie geselecteerd (20 %) zodat het totaal bekeken advertenties voor die stad 441 is. Voor de overige 26 steden is het streven 200 advertenties per stad. In bijlage 3.1 is weergegeven hoeveel advertenties per stad zijn geanalyseerd. De dataverzameling berust op moment- opnames: elke stad is op een andere dag geanalyseerd.

Sportaccommodatie in funda- advertenties

Indien in een advertentie sportaccommodatie is genoemd, zijn de volgende zaken genoteerd:

Betrokken makelaar:

De makelaarsgegevens zoals het adres en het e- mail adres zijn per advertentie genoteerd.

Soort sportaccommodatie:

In de advertenties wordt de aanwezigheid van sportaccommodatie op verschillende manieren beschreven. Om onderscheid te maken is de volgende indeling gemaakt:

- 'zwembad'
- 'tennisaccommodatie'
- 'voetbalvelden'
- 'hockeyvelden'
- 'golfbaan'
- 'sporthal'
- 'sportveld'
- 'sport'
- 'uitzicht op een sportaccommodatie'

Als sportaccommodatie niet wordt gespecificeerd, is deze ondergebracht bij 'sport'. Voorbeelden hiervan zijn termen als sportaccommodatie, sportfaciliteiten, sportterrein, mogelijkheid tot sporten, sportcentrum e.d. Dit maakt 'sport' in deze indeling een containerbegrip.

3.3 Verschillende waarderingen voor sportaccommodatie

Sportaccommodatie in funda- advertenties

In 785 van de 9143 geanalyseerde advertenties wordt sportaccommodatie vermeld (8,1 %). Met andere woorden: gemiddeld wordt in elke twaalfde advertentie sportaccommodatie in de omgeving van de woning vermeld. Deze uitkomst is hoog als uitgegaan wordt van de uitkomsten van de krantenanalyse.

Verschillen tussen G 30

Tussen de G 30- steden zijn grote verschillen gevonden in het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1: percentage van de per stad geanalyseerde advertenties waarin sportaccommodatie vermeld wordt, gerangschikt van hoogste naar laagste percentage

<i>Gemeente</i>	<i>%</i>	<i>Gemeente</i>	<i>%</i>
Den Bosch	36,6	Heerlen	6
Breda	24,5	Haarlem	5,4
Eindhoven	21,8	Lelystad	5,3
Leiden	15,8	Schiedam	5,1
Zwolle	13,7	Den Haag	4,6
Tilburg	13,3	Nijmegen	4
Deventer	10,4	Rotterdam	3,9
Zaanstad	9,3	Alkmaar	3,8
Amsterdam	8,8	Maastricht	3,8
Amersfoort	8,6	Leeuwarden	2,9
Helmond	8,6	Hengelo	2,6
Arnhem	8,4	Almelo	2,5
Dordrecht	8,1	Enschede	0,9
Emmen	7,7	Venlo	0
Utrecht	6,5		
Groningen	6,4	Gemiddeld	8,1

De stad waar sportaccommodatie relatief het meest wordt vermeld is Den Bosch. In meer dan één op de drie advertenties wordt sportaccommodatie vermeld (36,6 %). Dit is ruim vier maal het gemiddelde van de G 30- steden (8,1 %). Dit staat in contrast met de uitkomst van Venlo, hier wordt de aanwezigheid van sportaccommodatie in geen enkele advertentie vermeld. Als men uitgaat van het gemiddelde zou in zes advertenties sportaccommodatie vermeld moeten zijn (Venlo heeft 79 hits, overigens het laagste aantal van de G 30- steden, zie bijlage 3.1). Van de G 4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) scoort Amsterdam hoger dan het gemiddelde in de G 30 en de andere drie steden scoren lager. Opvallend is dat in de uitkomsten van tabel 3.1 regionale verschillen zijn te onderscheiden waarbij drie zuidelijke steden een overeenkomst vertonen en drie oostelijke steden een tegengestelde overeenkomst.

Zuidelijke steden

De drie steden met het hoogste percentage zijn Den Bosch met 36,6 %, Breda met 24,5% en Eindhoven met 21,4%.

Oostelijke steden

De drie steden met het laagste percentage, afgezien van Venlo met 0 %, zijn Hengelo (2,6 %), Almelo (2,5 %) en Enschede (0,9%).

Samengevat: tussen de G 30- steden zijn grote verschillen in het vermelden van sportaccommodatie in internetadvertenties. Binnen deze verschillen zijn regionale overeenkomsten te onderscheiden, waar sportaccommodatie in de ene regio relatief vaak wordt vermeld, terwijl in de andere regio sportaccommodatie relatief weinig wordt vermeld.

Makelaars die sportaccommodatie vermelden

De vraag die hierop volgt is of er tussen de G 30- steden verschillen zijn in het aantal makelaars dat sportaccommodatie vermeldt. Door de makelaarsgegevens te noteren is per stad een lijst ontstaan met makelaars die sportaccommodatie vermelden. Per stad is berekend hoeveel procent van de makelaars dit is (zie bijlage 3.2). Het percentage is berekend als deel van het totaal aantal makelaars dat op de dag van de analyse adverteerden. Deze percentages worden weergegeven in tabel 3.2.

Verschillen tussen de G 30- steden

Naast de gevonden verschillen tussen de G 30- steden wat betreft het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld, zijn ook verschillen gevonden in het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt in advertenties. In de ene stad vermelden alle makelaars de aanwezigheid van sportaccommodatie (Lelystad, negen van de negen makelaars), in de andere stad geen enkele makelaar (Venlo). De regionale overeenkomsten en verschillen, zoals gevonden in het percentage advertenties, zijn bij de makelaars minder duidelijk te onderscheiden. De eerdergenoemde drie zuidelijke steden verschillen eveneens van de oostelijke steden: de zuidelijke steden scoren hoger dan het gemiddelde, de drie oostelijke steden scoren lager dan het gemiddelde. De steden van de G 4 scoren lager dan het gemiddelde.

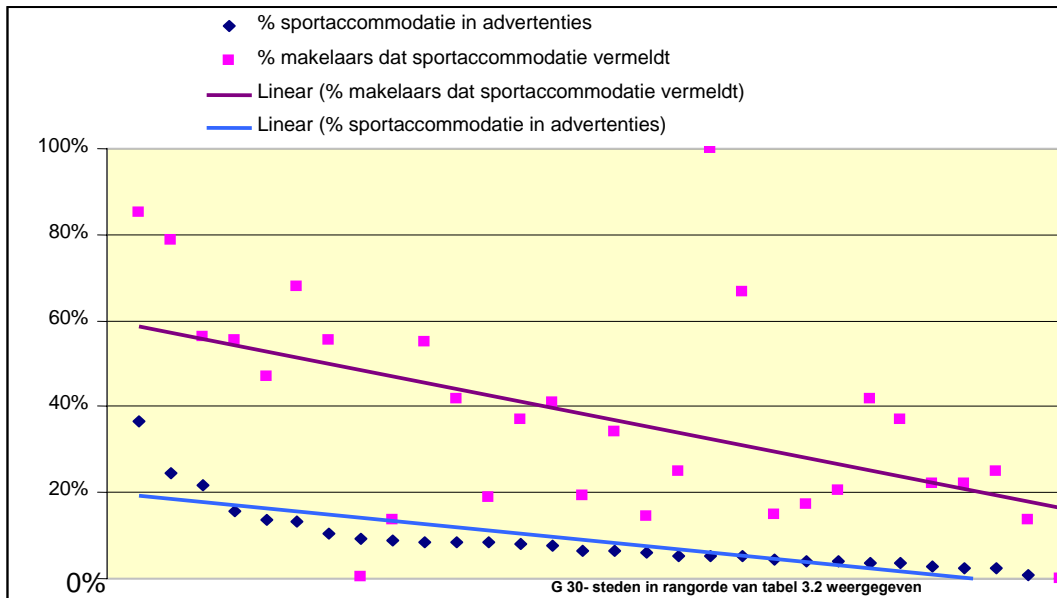
In tabel 3.2 is tussen de uitkomsten van de steden een bepaalde overeenkomst. In steden waar veel makelaars sportaccommodatie vermelden wordt in veel advertenties sportaccommodatie vermeld en in steden waar weinig makelaars sportaccommodatie vermelden wordt in weinig advertenties sportaccommodatie vermeld.

Tabel 3.2: Het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in advertenties, waarbij tabel 3.1 (percentage van geanalyseerde advertenties waarin sportaccommodatie vermeld is) het uitgangspunt vormt

<i>Gemeente</i>	<i>% sport- accommodatie in advertenties</i>	<i>% makelaars dat sportaccommodatie vermeldt</i>
Den Bosch	36,6	85
Breda	24,5	78,6
Eindhoven	21,8	56,4
Leiden	15,8	55,6
Zwolle	13,7	46,9
Tilburg	13,3	68
Deventer	10,4	55,6
Zaanstad	9,3	0,4
Amsterdam	8,8	13,6
Amersfoort	8,6	55,1
Helmond	8,6	41,7
Arnhem	8,4	18,9
Dordrecht	8,1	36,8
Emmen	7,7	40,9
Utrecht	6,5	19,2
Groningen	6,4	34,2
Heerlen	6	14,3
Haarlem	5,4	25
Lelystad	5,3	100
Schiedam	5,1	66,7
Den Haag	4,6	14,9
Nijmegen	4	17,2
Rotterdam	3,9	20,5
Maastricht	3,8	41,7
Alkmaar	3,8	37
Leeuwarden	2,9	22,2
Hengelo	2,6	22,2
Almelo	2,5	25
Enschede	0,9	13,6
Venlo	0	0
Gemiddeld	8,1	37,6

Er zijn uitschieters, zoals Lelystad waar alle makelaars sportaccommodatie noemen, maar in 5,3 % van de advertenties sportaccommodatie wordt vermeld. Dit is 3 % lager dan het gemiddelde van de G 30. Amsterdam is een uitschieter omdat het percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld hoger is dan het gemiddelde terwijl het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt bijna drie keer zo laag is als gemiddeld in de G 30. Voor Schiedam geldt het tegenovergestelde: het percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld is bijna de helft lager dan het gemiddelde terwijl het percentage makelaars dat sportaccommodatie noemt bijna twee keer zo groot is als het gemiddelde in de G 30. De samenhang tussen de gegevensreeksen 'het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld' en 'het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt' wordt weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1: de data van de G-30- steden uit tabel 3.2 (percentage sportaccommodatie vermeld in advertenties en het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in een advertentie). Per gegevenreeks wordt het lineaire verband weergegeven



Onderzoeken van samenhang

Samenhang tussen datareeksen wordt onderzocht door middel van het berekenen van een correlatiecoëfficiënt. De waarde van de correlatiecoëfficiënt staat los van de vraag welke van de datareeksen als afhankelijk wordt beschouwd. Er bestaan verschillende soorten correlatiecoëfficiënten. In deze analyse wordt de methode van Spearman gebruikt, waarbij wordt uitgegaan van de rangorde in datareeksen: in plaats van uit te gaan van de uitkomsten (in dit geval percentages) wordt een samenhang gezocht in de rangorde.

Een voorwaarde voor het berekenen van de Spearman's correlatiecoëfficiënt is dat de populatie groter is dan 30 cases. Hoewel een populatie van 30 (de G 30- steden) een randgeval is om Spearman's methode toe te passen, is deze methode gebruikt om samenhang te onderzoeken.

De correlatiecoëfficiënt kan een waarde aannemen tussen -1 en +1, waarbij -1 een perfect negatief (lineair) verband en +1 een perfect positief (lineair) verband aangeeft. Een positief verband houdt in dat als de score in de ene datareeks hoog is, de score in de andere datareeks ook hoog is (en andersom: als de score in de ene datareeks laag is, is de score in de andere datareeks ook laag). Een negatief verband houdt in dat als de score in de ene datareeks hoog is, de score in de andere datareeks laag is (en andersom: als de score in de ene datareeks laag is, is de score in de andere datareeks hoog). Bij een waarde van 0 is er geen lineair verband, wat overigens niet wil zeggen dat er helemaal geen verband bestaat. Bij een uitkomst van 0,4 is sprake van een sterk verband, bij 0,7 is sprake van een zeer sterk verband.

Samenhang percentage advertenties en percentage makelaars

De correlatiecoëfficiënt tussen de twee gegevenreeksen onderbouwt het waargenomen verband tussen het percentage advertenties waarin sportaccommodatie vermeld wordt en het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt. Spearman's correlatiecoëfficiënt is 0,519. Dit geeft een sterke (lineaire) samenhang aan tussen de gegevens. Zonder de eerdergenoemde uitschieters (Lelystad, Amsterdam, Schiedam en Zaanstad) is de correlatiecoëfficiënt van deze gegevenreeksen 0,850. Dit geeft een zeer sterke (lineaire) samenhang aan (deze samenhang wordt weergegeven in figuur 3.1: de twee lijnen lopen nagenoeg parallel). Het lijkt aannemelijk te veronderstellen dat de verschillen tussen de G 30- steden in het percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld verklaard kan worden door de verschillen in percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt in de G 30- steden.

Wat zegt deze samenhang? De samenhang geeft aan dat sportaccommodatie verschillend gewaardeerd wordt door de makelaars in de G 30. In de ene stad vermelden alle makelaars sportaccommodatie in een advertentie, in de andere stad geen enkele makelaar: men zou kunnen spreken van een lokale makelaarscultuur. Opvallend is dat regionale overeenkomsten zijn te onderscheiden waardoor men zou kunnen spreken van een regionale makelaarscultuur.

Deze samenhang geeft aan dat het onwaarschijnlijk is dat in steden waar het percentage advertenties met sportaccommodatie hoog is, dit gedaan wordt door een laag percentage makelaars. Deze samenhang geeft ook aan dat het onwaarschijnlijk is dat in steden waar het percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld laag is, dit gedaan wordt door een hoog percentage makelaars.

3.4 Hoeveelheid sportaccommodatie als oorzaak verschillen

Het verschil tussen de G 30- steden en de opmerkelijke regionale overeenkomsten van gemeenten waar enerzijds veel, anderzijds weinig sportaccommodatie in advertenties wordt vermeld, zijn opmerkelijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op mogelijke oorzaken van de verschillen.

Veronderstellingen in vraagvorm

Wordt in een gemeente waar in verhouding veel sportaccommodatie is, vaker sportaccommodatie vermeld in advertenties dan in een gemeente waar in verhouding weinig sportaccommodatie is?

Wordt in een gemeente waar relatief weinig sportaccommodatie is, sportaccommodatie door de makelaar beschouwd als een schaars goed en zal de makelaar eerder geneigd zijn sportaccommodatie te vermelden indien het wél aanwezig is? Of wordt in steden waar relatief veel sportaccommodatie is de noodzaak niet ingezien van het vermelden, aangezien sportaccommodatie ruim aanwezig is?

In bovenstaande veronderstellingen is de hoeveelheid van sportaccommodatie in de G 30- steden de mogelijke verklaring voor de verschillen in het percentage advertenties met sportaccommodatie. De mogelijke verbanden worden weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3: overzicht veronderstellingen om verschillen tussen G 30- steden te onderzoeken

<i>sportaccommodatie aanwezig</i>	<i>vermelden sportaccommodatie</i>	<i>samenhang</i>
veel	veel	positief
weinig	weinig	positief
veel	weinig	negatief
weinig	veel	negatief

Naast onderzoek naar de samenhang tussen hoeveelheid sportaccommodatie en het vermelden ervan in advertenties in paragraaf 3.5 wordt ook de samenhang onderzocht tussen hoeveelheid sportaccommodatie en het percentage makelaars dat dit vermeldt, in paragraaf 3.6. De veronderstellingen van tabel 3.3 zijn hier ook op van toepassing. De samenhang wordt onderzocht door het berekenen van Spearman's correlatiecoëfficiënt.

Indeling sportaccommodatie binnen gemeenten

Van het 'groen' in de G 30 bestaat 47 % uit parken en plantsoenen, 22 % is sportterrein, 16 % wordt agrarisch gebruikt en 15 % bestaat uit overige typen groen (Abma, 2004). De aanwezigheid van sportaccommodatie binnen een gemeente kan op verschillende manieren worden uitgedrukt. Hierbij worden de termen sportaccommodatie en sportterrein door elkaar gebruikt. De samenhang tussen het vermelden van sportaccommodatie en de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente wordt onderzocht met behulp van de volgende vijf variabelen:

- *Percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak*

De bodemstatistieken van het CBS geven een indicatie voor de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente, waarbij "luchtfoto's de primaire bron bij de inventarisatie van het bodemgebruik zijn. Waar nodig worden tevens stadsplattegronden geraadpleegd" (<http://statline.cbs>). De

statistieken dateren van 2000. Zoals in paragraaf 1.4 is aangegeven heeft het CBS een eigen definitie van het begrip 'sportterrein'. Aan de hand van de bodemstatistieken is per gemeente het percentage sportterrein berekend door het oppervlak aan sportterrein af te zetten tegen het totale oppervlak van de gemeente (zie bijlage 3.2). Voor het berekenen van het gemiddelde is de totale oppervlakte van alle G 30 steden opgeteld. Tevens is de oppervlakte sportterrein van alle G 30-steden opgeteld. De gemiddelde oppervlakte aan sportterrein per stad in de G 30 komt uit op 2 %. De stad met relatief het grootste oppervlak sportterrein is Alkmaar met 5,6 %, de stad met relatief het kleinste oppervlak is Lelystad met 0,3 % (zie tabel 3.4).

- *Aantal vierkante meter sportterrein per inwoner*

Een andere manier waarop de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente wordt uitgedrukt is het berekenen van het aantal vierkante meter sportterrein per inwoner. De inwonertallen (uit 2000, conform Bodemstatistieken) worden afgezet tegen het aantal hectares sportterrein. Zo ontstaat per gemeente een gemiddeld oppervlak sportterrein per inwoner (zie bijlage 3.3). Gemiddeld is in de G 30 per inwoner 13,9 vierkante meter sportterrein aanwezig. De gemeente met het grootste oppervlak per inwoner is Lelystad met 38 vierkante meter, de stad met het kleinste oppervlak per inwoner is Den Haag met 6,9 vierkante meter (zie tabel 3.4).

De volgende drie variabelen zijn afkomstig uit een studie naar vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving (SGBO & Stichting Recreatie- KIC, 2004), waarbij 35 steden worden vergeleken, waaronder de G 30:

- *Percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer*

De hoeveelheid sportaccommodatie wordt weergegeven middels het percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer (bron: CBS Bodemstatistieken, 2000). De stad met het grootste percentage oppervlak sportterrein is Den Haag met 5,6 %, de stad met het kleinste percentage is Venlo met 1,8 % (zie tabel 3.4).

- *Spreiding sportaccommodatie*

Per gemeente is berekend de gemiddeld kortste afstand vanaf de woning naar sportvoorzieningen. De afstand wordt weergegeven in meters (bron: CBS Bodemstatistieken, 2000). Het gemiddelde voor de G 30- steden is 523 meter. De stad waar woningen gemiddeld de kortste afstand tot een sportaccommodatie staan, is Leiden met 365 meter. De stad waar de woning gemiddeld het verst van een sportaccommodatie staat is Amsterdam met 765 meter (zie tabel 3.4).

- *Sportaccommodatie per 10.000 inwoners*

Het aantal sportaccommodaties per 10.000 inwoners (bron: Nederlandse Sport Almanak, 1996). Gemiddeld zijn in de G 30- steden per 10.000 inwoners 2,7 sportaccommodaties. De stad met het hoogste aantal per 10.000 inwoners is Alkmaar met 3,6 en de stad met het laagste aantal is Den Haag (zie tabel 3.4).

Tabel 3.4: vijf variabelen van hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente: percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak, aantal vierkante meter sportterrein per inwoner, percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer, spreiding sportaccommodatie en aantal sportaccommodatie per 10.000 inwoners (laatste 3 variabelen afkomstig van SGBO & Stichting Recreatie- KIC, 2004)

<i>Gemeente</i>	<i>% SA van totale oppervlak</i>	<i>M² SA per inwoner</i>	<i>% SA in bebouwde kom + 1 KM</i>	<i>Spreiding SA</i>	<i>SA per 10.000 inwoners</i>
Den Bosch	2,4	16,7	2,9	487	3,1
Breda	1,9	15,5	2,8	457	2,7
Eindhoven	4,1	17,9	4,1	515	2,8
Leiden	4,4	8,6	4,5	365	3,1
Zwolle	1,7	16	2,5	484	3,6
Tilburg	2,3	14,2	2,3	507	2,5
Deventer	1,6	20,6	3,2	505	2,7
Zaanstad	1,7	10,7	2,3	599	3,5
Amsterdam	3,5	10,6	4,7	765	2
Amersfoort	2,3	11,8	3,6	438	1,8
Helmond	2,1	14,4	2,4	411	2
Arnhem	3,5	25,4	2,5	540	3
Dordrecht	2,5	20,4	4,8	498	2,7
Emmen	0,8	25,9	2,1	741	3
Utrecht	5,2	14,3	4,7	477	2,4
Groningen	2,2	10,7	2,2	613	2,6
Heerlen	2,5	12,2	3,2	495	3,3
Haarlem	4,7	10,2	4,1	530	3
Lelystad	0,3	38	3	471	2,6
Schiedam	5,2	3,6	4,8	458	2,1
Den Haag	3,7	6,9	5,6	502	1,4
Nijmegen	3,3	12,4	3	509	1,8
Rotterdam	2	10,4	4,1	516	1,8
Alkmaar	5,6	18,9	3,6	498	3,6
Maastricht	3,4	16,6	3,4	431	3,6
Leeuwarden	2,4	22,5	3,4	465	2,3
Hengelo	2,5	19,9	3,2	590	3,6
Almelo	2,5	14,9	2,1	597	3,2
Enschede	2,1	20,1	3,2	527	3,2
Venlo	1,7	13,9	1,8	700	2,6
Gemiddeld	2	13,9	-	523	2,7

3.5 Sportaccommodatie in advertenties

In deze paragraaf wordt verondersteld dat hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente een verklaring is voor de verschillen tussen de G 30- steden in het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld.

Om samenhang te onderzoeken is Spearman's correlatiecoëfficiënt berekend tussen de variabele 'percentage advertenties met sportaccommodatie' en de vijf variabelen die de aanwezigheid van sportaccommodatie weergeven (zie tabel 3.4). De uitkomsten worden weergegeven in tabel 3.5.

Tabel 3.5: Spearman's correlatiecoëfficiënten van de variabele '% advertenties met sportaccommodatie' en de vijf variabelen die de hoeveelheid van sportaccommodatie weergeven

<i>Hoeveelheid sportaccommodatie per gemeente</i>	<i>Samenhang % advertenties waarin sportaccommodatie vermeld is</i>
Percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak	-0,106
Aantal vierkante meter sportterrein per inwoner	-0,066
Percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 km	-0,018
Spreiding sportaccommodatie	-0,236
Sportaccommodatie per 10.000 inwoners	-0,007

Uitkomsten

De onderzochte samenhangen vertonen een negatief verband. Vier van de variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie weergeven in een gemeente vertonen door de lage uitkomst van de correlatiecoëfficiënt geen (lineaire) samenhang met de uitkomsten van de advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld. De spreiding van sportaccommodatie (de gemiddeld kortste afstand vanaf de woning naar sportvoorzieningen, in meters) vertoont een zwakke, negatieve (lineaire) samenhang (-0,236). Deze negatieve samenhang zou de veronderstelling onderbouwen dat in gemeenten waar relatief vaak sportaccommodatie wordt vermeld in advertenties, de gemiddelde kortste afstand vanaf de woning naar sportaccommodatie, relatief klein is en dat in gemeenten waar relatief weinig sportaccommodatie wordt vermeld, de afstand relatief groot is. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op de uitkomst van de variabele 'spreiding van sportaccommodatie.'

Nuancering:

Tabel 3.4 is indicatief voor de hoeveelheid sportaccommodatie in de G 30-steden. De uitkomsten van de vergelijking worden genuanceerd. Volgens Van der Poel is het exacte aantal vierkante meters door verschillende ontwikkelingen in de sportsector steeds lastiger te bepalen. Het is mogelijk dat een sportaccommodatie zich buiten de gemeentegrens bevindt (en niet wordt meegenomen in de bodemstatistieken van het CBS) terwijl die sportaccommodatie wel een functie heeft voor de gemeente. In de gevonden data waarin het 'percentage sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer' is berekend wordt dit ondervangen, hoewel de grotere sportaccommodatie verder dan 1

kilometer buiten de bebouwde kom kan zijn gesitueerd. Een effect kan uitgaan van de totale oppervlakte van een gemeente. Emmen en Lelystad hebben een laag 'percentage van sportterrein als deel van totale oppervlak' en van 'percentage sportterrein + 1 kilometer', maar zijn ook de steden met het grootste grondgebied (zie bijlage 3.2). In de rangorde van vierkante meter sportterrein per persoon staan deze twee steden bovenaan. De uitkomsten van het berekenen van aantal vierkante meter per inwoner is gebaseerd op data uit 2000 (CBS).

Box 3.1: als omgevingskenmerk zijn golfbanen populair, maar golfbanen vertroebelen bodemstatistieken van het CBS

Lelystad heeft relatief geen groot oppervlak sportterrein of groot percentage sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer, maar van alle G- 30 steden de meeste vierkante meter sportterrein per inwoner. De website www.wonenopeengolfbaan.nl is gevonden, waarop (exclusieve) woningen in onder andere Lelystad te koop worden aangeboden. De woningen zijn integraal met de golfbaan gebouwd. Golf is een sport waar veel ruimte voor nodig is. De aanwezigheid van golfbaan in Lelystad is de waarschijnlijke oorzaak voor het grootste aantal vierkante meter sportterrein per inwoner van de G 30- steden.

Bevindingen

Er is geen statistisch verband gevonden tussen de variabele 'aanwezigheid van sportaccommodatie in advertenties' en de variabelen voor hoeveelheid sportaccommodatie per gemeente, afgezien van de 'spreiding van sportaccommodatie'. Deze samenhang is negatief en lijkt de veronderstelling te onderbouwen dat waar de afstand van de woning tot sportaccommodatie relatief groot is, sportaccommodatie relatief weinig in advertenties wordt vermeld. Echter, de samenhang is zwak en als er al sprake is van samenhang geldt dat maar voor één van de variabelen; hierdoor lijkt het niet aannemelijk te veronderstellen dat het percentage advertenties waarin de aanwezigheid van sportaccommodaties wordt vermeld verklaard kan worden door verschil in hoeveelheid van sportaccommodatie in een gemeente.

De regionale verschillen zijn niet terug te vinden in de uitkomsten van de vijf variabelen voor sportaccommodatie.

3.6 Makelaars en sportaccommodatie in advertenties

In paragraaf 3.5 stonden de advertenties centraal, in deze paragraaf de makelaars.

Het aantal makelaars per stad dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt, verschilt tussen de G 30- steden. De vraag is of het verschil in het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt, verklaard kan worden door de hoeveelheid sportaccommodatie per stad. De eerder beschreven vijf variabelen van sportaccommodatie worden gebruikt om een samenhang te onderzoeken. De samenhang wordt wederom gezocht met behulp van Spearman's correlatiecoëfficiënt (zie tabel 3.6).

Tabel 3.6: Spearman's correlatiecoëfficiënt van de variabele '% makelaars dat sportaccommodatie vermeldt' en de vijf variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie uitdrukken

<i>Hoeveelheid sportaccommodatie per gemeente</i>	<i>Samenhang % makelaars dat sportaccommodatie vermeldt</i>
Percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak	-0,091
Aantal vierkante meter sportterrein per inwoner	0,292
Percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 km	0,000
Spreiding sportaccommodatie	-0,550
Sportaccommodatie per 10.000 inwoners	0,035

Uitkomsten

Correlatie is onderzocht tussen de variabele 'percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt in advertenties' en de vijf variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie weergeven (zie tabel 3.6). De samenhang tussen het percentage sportaccommodatie in advertenties en de drie variabelen: 'relatieve oppervlak aan sportterrein in een gemeente', 'percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 km' en 'hoeveelheid sportaccommodatie per 10.000 inwoners' is zeer zwak, de lineaire samenhang is zeer beperkt. Het lijkt niet aannemelijk te veronderstellen dat het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt verklaard kan worden door deze drie variabelen. De samenhang met de variabele 'percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 km' is opvallend omdat deze precies nul is. Er is totaal geen (lineair) verband.

Er is sprake van samenhang tussen het percentage makelaars dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt en het 'aantal vierkante meter sportterrein per persoon'. Spearman's correlatiecoëfficiënt geeft met 0,289 een licht positief (lineair) verband aan. Er is sprake van een sterke negatieve (lineaire) samenhang tussen het percentage makelaars dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt en 'spreiding van sportaccommodatie'. Spearman's correlatiecoëfficiënt is -0,550. Wat deze uitkomsten kunnen betekenen wordt besproken in de bevindingen.

Nuancering

De in de vorige paragraaf beschreven nuancering is ook van toepassing op deze paragraaf. Dit betreft nuancering van de variabelen van hoeveelheid van sportaccommodatie in een gemeente. De variabelen zijn gebruikt om een verklaring te vinden voor de verschillen tussen de G 30- steden wat

betreft het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld. Dit percentage is verkregen uit het noteren van de makelaargegevens per advertentie waarin sportaccommodatie vermeld wordt. Zoals uit bijlage 3.1 blijkt, is een selectie toegepast zodat bij de ene stad alle advertenties zijn geanalyseerd en in de andere stad bijvoorbeeld één op de vijf advertenties (random). De mogelijkheid bestaat dat door deze selectie een vertekening is opgetreden in het aantal makelaars dat sportaccommodatie vermeldt.

Bevindingen

De aanwezigheid van sportaccommodatie in gemeenten is opgedeeld in vijf variabelen. Tussen deze variabelen en het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt is samenhang onderzocht. De correlatiecoëfficiënten van het 'percentage sportterrein als deel van het totale oppervlak van de gemeente', 'percentage sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer van een gemeente' en 'sportaccommodatie per 10.000 inwoners van een gemeente' vertonen geen samenhang met het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld. Voor de aanwezigheid van sportaccommodatie, uitgedrukt in 'aantal vierkante meter per inwoner van een gemeente' vertoont de correlatiecoëfficiënt echter wel een samenhang, hoewel dit een zwakke samenhang is. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor de gevonden verschillen tussen de G 30- steden in de percentages makelaars die de aanwezigheid van sportaccommodatie vermelden. Hieruit volgt de veronderstelling dat in een gemeente waar veel vierkante meter sportterrein aanwezig is per inwoner, veel makelaars sportaccommodatie vermelden in advertenties. Andersom geldt dat in steden waar weinig vierkante meter sportterrein per inwoner aanwezig is, weinig makelaars sportaccommodatie vermelden.

Er is sprake van een negatieve samenhang tussen het percentage makelaars dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt en 'spreiding van sportaccommodatie'. Dit zou de veronderstelling onderbouwen dat in gemeenten waar relatief veel makelaars adverteren met de aanwezigheid van sportaccommodatie, de gemiddelde afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief klein is, en andersom: in gemeenten waar relatief weinig makelaars adverteren met sportaccommodatie is de afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief groot. Nabijheid van sportaccommodatie blijkt een rol te spelen in het vermelden van sportaccommodatie door makelaars in advertenties.

Tussen het aantal makelaars in een gemeente en de hoeveelheid *vierkante meter sportterrein per inwoner* en *spreiding van sportaccommodatie* is een samenhang gevonden.

3.7 Indeling sportaccommodatie

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de soorten sportaccommodatie die vermeld zijn in advertenties. Vervolgens worden deze gecategoriseerd aan de hand van de definitie van paragraaf 1.4. Naast de totale uitkomsten van de G 30- steden worden opmerkelijke uitkomsten besproken.

Soorten sportaccommodatie in de G 30- steden

In de 9143 geanalyseerde advertenties wordt sportaccommodatie verschillend vermeld. Om deze informatie te verwerken is een indeling gemaakt, weergegeven in tabel 3.7. In 785 advertenties wordt 814 keer sportaccommodatie vermeld.

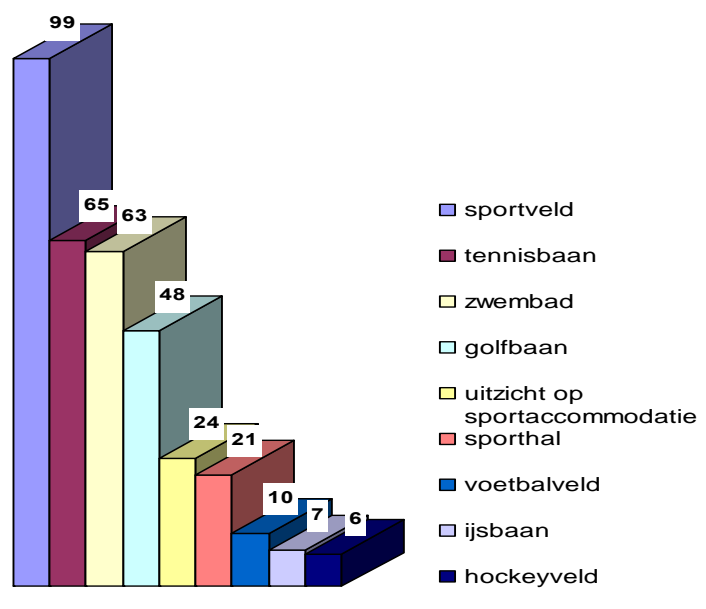
‘Uitzicht op sportaccommodatie’ is apart opgenomen als ‘soort sportaccommodatie’. De score van ‘sport’ is hoog. De oorzaak is dat ‘sport’ als containerbegrip is gebruikt.

Tabel 3.7: de verdeling (absoluut en relatief) van het vermelden van sportaccommodatie in advertenties

<i>Soort sportaccommodatie</i>	<i>aantal maal vermeld</i>	<i>% van totaal</i>
sport	471	57,9
sportveld	99	12,1
tennisaccommodatie	65	8,0
zwembad	63	7,7
golfbaan	48	5,9
uitzicht op sportaccommodatie	24	3,0
sportthal	21	2,6
voetbalveld	10	1,2
ijsbaan	7	0,9
hockeyveld	6	0,7
Totaal G 30	814	100,0

In de uitkomsten van bovenstaande tabel is een bepaald patroon te herkennen. De twee meest genoemde soorten (sport en sportveld) kunnen als algemene sportaccommodatie gezien worden. De drie hierop volgende soorten sportaccommodatie (tennisaccommodatie, zwembad en golfbaan) kunnen als statusverhogende, exclusieve sportaccommodatie gezien worden. Uitzicht op sportaccommodatie kan hier als vierde soort aan toegevoegd worden: in stedelijke gebieden waar ruimte schaars is, kan (vrij) uitzicht op sportaccommodatie als positief kenmerk van een woning worden beschouwd. De overige soorten sportaccommodatie worden door de lage uitkomsten buiten beschouwing gelaten. Hieruit volgt de redenering dat een algemene vermelding van sportaccommodatie het meest voorkomt en dat exclusieve sportaccommodatie specifiek wordt vermeld. De exclusieve sportaccommodatie wordt als een positief omgevingskenmerk gezien: de aanwezigheid ervan is het vermelden waard in de advertentie. In figuur 3.2 is ‘sport’ als soort sportaccommodatie buiten beschouwing gelaten om een overzicht te geven van de specifiek vermelde sportaccommodatie.

Figuur 3.2: verdeling naar soort sportaccommodatie, exclusief containerbegrip 'sport'



Soort sportaccommodatie: per stad

In bijlage 3.5 (A+B) wordt per gemeente weergegeven hoe vaak de verschillende soorten sportaccommodaties in advertenties vermeld worden. Overeenkomstig tabel 3.7 wordt in 25 van de 30 steden 'sport' het meest vermeld. Hieronder volgen afwijkende uitkomsten:

- In de volgende steden zijn de meest voorkomende vermeldingen anders dan 'sport':

Hengelo en Leeuwarden: 'zwembad'

Lelystad: 'golfbaan'

Alkmaar: 'tennisbaan' en 'sporthal'

- In de volgende steden wordt relatief vaak een bepaalde sportaccommodatie vermeld:

Den Bosch: 3 keer 'hockeyveld'; totaal G 30 'hockeyveld' is 6.

Breda: 24 keer 'tennisbaan'; totaal G 30 'tennisbaan' is 65.

Zaanstad; 6 keer 'sporthal'; totaal G 30 'sporthal' is 21.

Leiden: 6 keer 'uitzicht op'; totaal G 30 'uitzicht op' is 24.

Amsterdam: 4 keer 'uitzicht op'; totaal G 30 'uitzicht op' is 24.

In het grootste aantal steden wordt 'sport' het meest vermeld. Het lijkt erop dat de specifieke lokale omstandigheden een belangrijke rol spelen in het soort vermelde sportaccommodatie in een stad. Breda wordt als voorbeeld gebruikt: de vermelding van 'tennisbaan' maakt een groot deel uit van de advertenties. In Leiden en Amsterdam wordt 'uitzicht op sportaccommodatie' relatief vaak vermeld, waarbij men zich kan afvragen of de mate van verstedelijking hierin een factor is en de hedonische werking van een (vrij) uitzicht optreedt. Dit zou nader onderzocht kunnen worden.

Er zijn tijdens de analyse een aantal uitzonderlijke vermeldingen van sportaccommodatie in advertenties aangetroffen zoals een rugbyveld (Amsterdam), twee keer een kaatsveld (Leeuwarden), een skihal (Den Haag), een bowlingbaan (Deventer), een ijshockeyhal (Haarlem) en een klimhal (Nijmegen).

Samengevat: specifieke lokale omstandigheden kunnen een rol spelen in het soort vermelde sportaccommodatie. De algemene sportaccommodatie wordt het meest vermeld, de exclusieve sportaccommodatie wordt specifiek vermeld.

Categorisering sportaccommodatie

De verschillende soorten sportaccommodatie worden ingedeeld in drie categorieën, namelijk:

'overdekt monofunctioneel', 'overdekt multifunctioneel' en 'onoverdekt' (zie paragraaf 1.4).

Deze indeling is gekozen om de informatie van de advertentie- analyse vergelijkbaar te maken met onder andere de informatie van de enquête onder makelaars (hoofdstuk 4).

Categorisering sportaccommodatie in de G 30- steden

In bijlage 3.6 worden de uitkomsten weergegeven van de indeling van de vermelde sportaccommodatie. Het valt op dat de 'overdekte, multifunctionele' sportaccommodatie het meest vermeld worden. De verhoudingen zijn:

overdekt; monofunctioneel: 78 = 9,6 %

overdekt; multifunctioneel: 536 = 65,8 %

onoverdekt: 200 = 24,6 %

Zoals eerder vermeld is 'sport', als containerbegrip, ondergebracht bij multifunctionele sportaccommodaties. Wanneer 'sport' echter buiten beschouwing wordt gelaten zijn de verhoudingen als volgt:

overdekt; monofunctioneel: 78 = 22,7 %

overdekt; multifunctioneel: 65 = 19 %

onoverdekt: 200 = 58,3 %

Onoverdekte sportaccommodatie wordt zo het meest vermeld, dit zijn sportvelden en -banen. Deze kunnen een gevoel van ruimte geven en dit kan beschouwd worden als een positief omgevingskenmerk en een reden zijn om in een advertentie te vermelden.

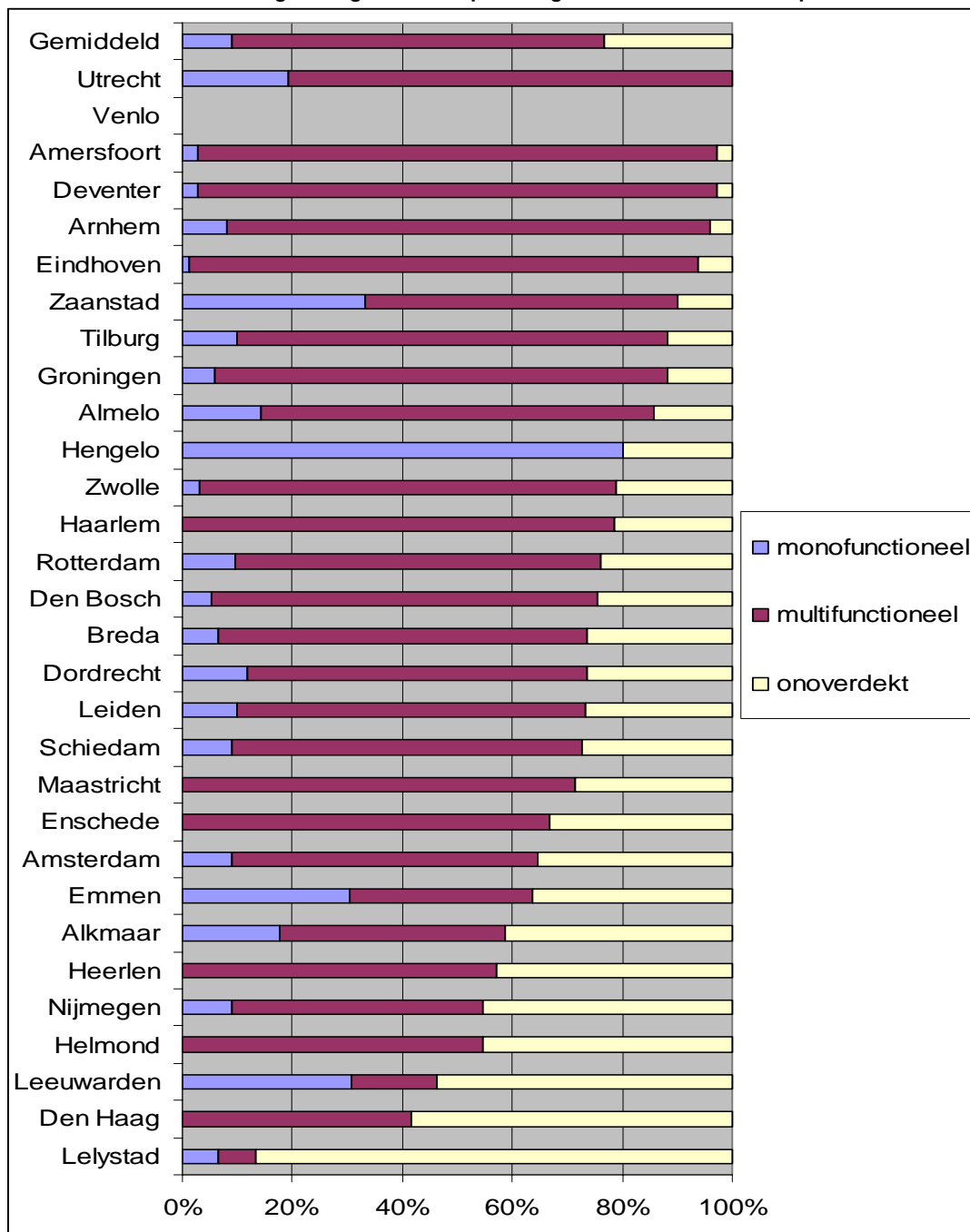
Categorisering sportaccommodatie per gemeente

In figuur 3.3 worden de uitkomsten weergegeven per gemeente. De weergave is gebaseerd op de rangorde in 'onoverdekte sportaccommodatie'. Het gemiddelde van de G 30 is berekend door de som van de drie categorieën af te zetten tegen het totaal van de drie categorieën. In figuur 3.3 wordt dit gemiddelde weergegeven in de bovenste staaf. Venlo heeft geen score omdat in geen enkele advertentie de aanwezigheid van sportaccommodatie is vermeld. De verdeling tussen de categorieën van de steden verschillen sterk van elkaar. In het grootste aantal steden wordt 'overdekte, multifunctionele' sportaccommodatie het meest vermeld. Hengelo, Zaanstad, Emmen en Leeuwarden zijn steden waar 'overdekte, monofunctionele' sportaccommodatie veel wordt vermeld. Haarlem, Maastricht, Enschede, Heerlen, Helmond en Den Haag zijn steden waar overdekte monofunctioneel

niet wordt vermeld. Lelystad is opvallend omdat 'onoverdekte' sportaccommodatie het meest wordt vermeld, de golfbanen zijn hiervan de oorzaak (zie box 3.1).

Tussen de G 30- steden zijn grote verschillen in de drie categorieën, waardoor geen sprake is van een patroon.

Figuur 3.3: procentuele verdeling van steden van de G 30, indeling van sportaccommodatie (overdekt; monofunctioneel, overdekt; multifunctioneel en onoverdekt). De bovenste staaf geeft het gemiddelde van de G 30- steden weer. De weergave is gebaseerd op de rangorde van 'onoverdekte sportaccommodatie'



3.8 Telefonische interviews

Opzet interviews

Aan de hand van de analyse op funda is een vragenlijst opgesteld. Deze vragen zijn telefonisch voorgelegd aan makelaars om een verklaring te vinden voor de verschillen in de uitkomsten van de G 30- steden. Het totaal geïnterviewde makelaars is 42. Per stad is één makelaar geïnterviewd. In de 'zuidelijke' steden (Breda, Den Bosch en Eindhoven) en de 'oostelijke' steden (Almelo, Hengelo en Enschede) zijn drie makelaars per stad geïnterviewd. De uitkomsten van deze interviews lopen deels vooruit op hoofdstuk 4.

De vragenlijst is te verdelen in algemene vragen, die in principe op alle makelaars van toepassing zijn en in specifieke vragen die betrekking hebben op de verschillende uitkomsten van de advertentie-analyse.

Algemene vragen

De uitkomsten van de algemene vragen worden weergegeven in tabel 3.8. Per vraag worden de antwoorden van de makelaars nader bekeken.

Tabel 3.8: uitkomsten van algemene vragen van de telefonische interviews, weergegeven in % (n=42)

<i>Algemene vragen</i>	<i>Ja</i>	<i>Nee</i>
• Vermeldt u sportaccommodatie in de omgeving van de woning in advertenties?	57,7 %	42,3 %
• Kunt u een trend waarnemen in de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving?	26,9 %	73,1 %
• Ziet u de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van de woning als een toegevoegde waarde voor die woning?	92 %	8 %

“Vermeldt u sportaccommodatie in de omgeving van de woning in advertenties?”

Hierop antwoordt 42,3 % 'nee'. Twee makelaars merken op dat de aanwezigheid van sportaccommodatie wel vermeld wordt in brochures van de betreffende woningen.

46,2 % antwoordt 'ja', 11,5 % antwoordt 'soms'. De makelaars die 'soms' antwoorden merken op dat de sportaccommodatie alleen vermeld wordt als deze als positief beschouwd wordt, en niet vermeld wordt als het als negatief wordt beschouwd wordt. De makelaars die 'ja' antwoorden is de vervolgvraag gesteld welk soort sportaccommodatie zij het meest vermelden. De meeste makelaars antwoorden dat de grotere clusters van sportaccommodatie en sportvelden vermeld worden (de 'algemene sporten' uit paragraaf 3.7). Eén makelaar vermeldt hockeyvelden en tennisbanen in de 'duurdere wijken', een andere makelaar antwoordt alle soorten sportaccommodatie te vermelden (de exclusievere sportaccommodatie wordt specifiek vermeld).

In de drie zuidelijke steden (Breda, Eindhoven en Den Bosch) vermelden zeven van de negen makelaars sportaccommodatie. In de drie oostelijke steden (Almelo, Hengelo en Enschede) vermelden twee van de negen makelaars dit. Het verschil komt overeen met de eerder gevonden verschillen tussen de drie zuidelijke- en drie oostelijke steden in de funda- analyse.

“Kunt u een trend waarnemen in de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving?”

Hierop antwoordt 73,1 % ‘nee’, waarvan één op de vier makelaars aangeeft dat het woningzoekenden voornamelijk gaat om het totale voorzieningenpakket in de omgeving. Sportaccommodatie speelt hierin volgens de makelaars een beperkte rol, 26,9 % antwoordt wel een trend waar te nemen dat de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving stijgt. Hiervan geeft de helft aan dat de trend voornamelijk berust op ‘een gevoel’. Eén makelaar merkt op dat deze trend steeds sterker wordt. Twee makelaars benadrukken dat deze trend van toepassing is op golf liefhebbers. “Het wonen op of in de buurt van een golfbaan heeft de laatste jaren een ware vlucht genomen” (zie ook box 3.1). Eén makelaar denkt een trend waar te nemen dat woningzoekenden zich voornamelijk richten op de kenmerken van de woning, en dat de omgevingskenmerken minder belangrijk worden. In de antwoorden is geen verschil tussen makelaars uit de zuidelijke en de oostelijke steden.

“Ziet u de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van de woning als een toegevoegde waarde voor die woning?” Hierop antwoordt 8 % ‘nee’, 92 % geeft aan sportaccommodatie in de omgeving van de woning wel als een toegevoegde waarde te beschouwen. Van deze 92 % geeft meer dan 40 % een toelichting, weergegeven in box 3.2.

Box 3.2: toelichting van makelaars: is sportaccommodatie een toegevoegde waarde voor woningen?

- *“Als mensen er geen last van hebben, is het positief.”*
- *“Ligt aan het soort wijk, maar ook aan het soort sportaccommodatie.”*
- *“Ja, maar afstand speelt hierin een belangrijke rol. Te ver weg? Geen toegevoegde waarde. Te dichtbij? Misschien overlast.”*
- *“Sportaccommodatie is een toegevoegde waarde als voorziening. Maar de aanwezigheid kan ook nadelen hebben voor bijvoorbeeld omwonenden.”*
- *“Ja, maar er is geen verband met de waarde van de woning.”*
- *“Omgevingsfactoren zijn belangrijk. Er is echter geen direct verband met de prijs van de woning.”*
- *“Het is de som van alle voorzieningen. Maar dit verschilt ook per makelaar, of hij/ zij een sportliefhebber is.”*
- *“Als de sportaccommodaties goed bereikbaar zijn is het positief. De toegevoegde waarde is niet in geld uit te drukken, maar woningen met sportaccommodatie in de omgeving zijn makkelijker verkoopbaar.”*
- *“Natuurlijk zijn sportaccommodaties een toegevoegde waarde, maar de waardering hiervoor is moeilijk te concretiseren.”*
- *“De aanwezigheid van sportaccommodatie zit in de afronding van het hele bedrag.”*
- *“Ja. De aanwezigheid van sportaccommodatie schat ik op 20 % van de toegevoegde waarde van een woning. De aanwezigheid heeft vaak positieve effecten op de verkoopbaarheid van woningen.”*

Makelaars zien over het algemeen een toegevoegde waarde in de aanwezigheid van sportaccommodatie maar dit is afhankelijk van de doelgroep (woningzoekenden). De ene doelgroep hecht waarde aan sportaccommodatie, de andere doelgroep ziet de overlast ervan. Naast het soort sportaccommodatie is ook de afstand tot en bereikbaarheid van sportaccommodatie van invloed op een eventuele toegevoegde waarde. Van de 42 ondervraagde makelaars geven negen aan dat de aanwezigheid van sportaccommodatie een positief effect heeft op de verkoopbaarheid van woningen.

Hoe deze toegevoegde waarde zich vertaalt in de waarde van de woningen, is voor veel makelaars onduidelijk.

De perceptie van de makelaar zelf kan ook van invloed zijn: is de makelaar een sportliefhebber in het algemeen, of heeft de makelaar een voorkeur voor een bepaalde sport? Dit kan het wel of niet vermelden van sportaccommodatie beïnvloeden. Heeft de makelaar geen affectie met sport dan bestaat de mogelijkheid dat sportaccommodatie niet vermeld wordt.

In de antwoorden is geen verschil gevonden tussen de drie zuidelijke en de drie oostelijke steden.

Specifieke vragen

Op basis van de uitkomsten van de advertentie- analyse zijn vragen gesteld aan makelaars om te achterhalen wat een oorzaak kan zijn voor de regionale verschillen. De toelichtingen en meningen van makelaars zijn in box 3.3 geciteerd:

Box 3.3: toelichtingen makelaars om verschillen tussen steden te verklaren in percentage advertenties waarin sportaccommodatie wordt vermeld

- *“In het oosten zijn misschien geen grote clusters van sportvoorzieningen, zoals in het zuiden.”*
- *“Verskil in de aanwezigheid van sportaccommodatie?”*
- *“Eindhoven heeft grote sportcentra, wellicht hebben deze accommodaties een regionaal verzorgende functie?”*
- *“Qua sportvoorzieningen zal de verdeling ongeveer gelijk zijn. Misschien is men in het oosten de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving meer gewend?”*
- *“De groene omgeving in het oosten kan een oorzaak zijn.”*
- *“Dit zou kunnen liggen aan de mentaliteit van de regio’s. In het oosten is men misschien onverschilliger?”*
- *“Misschien omdat de zuidelijke steden een rijker sportverleden hebben?”*
- *“Of men is in het oosten minder sportief, of in het oosten is meer ruimte.”*
- *“In het oosten is het bij makelaars nog geen trend om met sportaccommodaties te adverteren.”*
- *“Misschien omdat één of twee makelaars ermee zijn begonnen.”*
- *“Dit is waarschijnlijk het verhaal van één schaap over de dam. Als één makelaar sportaccommodatie vermeldt, wordt dit gekopieerd door andere makelaars.”*

Een deel van de makelaars zoekt een verklaring in de aanwezigheid van en de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente. Deze samenhang is onderzocht in paragraaf 3.5 en 3.6.

Het idee wordt geopperd dat woningzoekenden en makelaars in de regio’s sportaccommodatie verschillend beschouwen waarbij enkele makelaars een koppeling maken met het ‘sportverleden’ van de regio’s. Als in een regio veel sportieve successen behaald zijn zou zich dit kunnen vertalen in een grotere waardering voor sport en zou men waarde kunnen hechten aan de mogelijkheid tot het beoefenen ervan (sport als identificatiemiddel, zie p.15). Dit verband zou nader onderzocht kunnen worden.

De makelaars is gevraagd naar een eventuele rol van de NVM. De NVM verzorgt cursussen en voorziet haar leden van informatie, waarin sportaccommodatie niet voorkomt. De rol van de NVM is geen verklaring voor de verschillen tussen de steden in het aantal advertenties van woningen in de G 30 waarin sportaccommodatie is vermeld.

Meer dan de helft van de makelaars (24 van de 42) heeft echter geen idee wat de oorzaak is van de regionale verschillen.

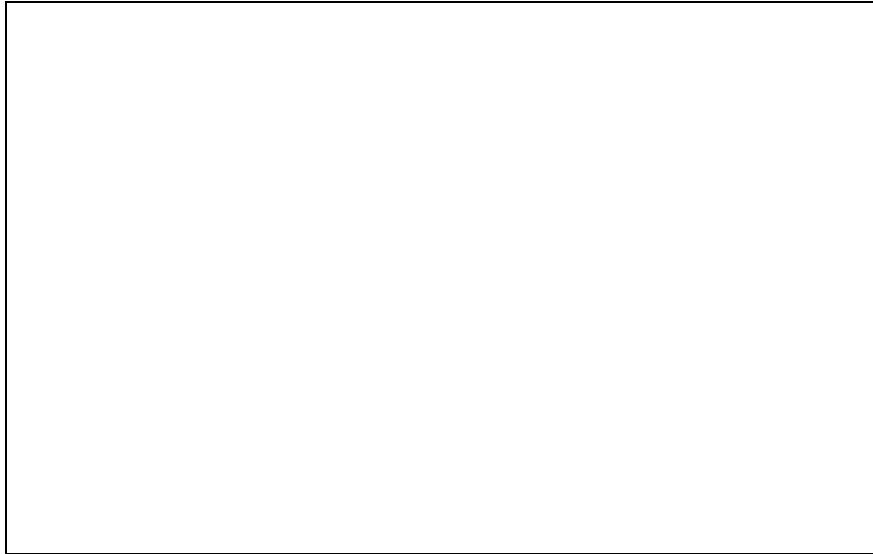
Sportaccommodatie in advertenties als innovatie?

De toelichting, dat enkele makelaars zijn begonnen met het vermelden van sportaccommodatie en dat dit gedrag overgenomen is door de andere makelaars, is het meest aannemelijk. "Hägerstrand trachtte met behulp van formele modellen het verspreidingsproces van innovaties na te bootsen. Uitgangspunt van zijn theorie was dat dit proces verliep via informatie- uitwisseling en leerprocessen. Mensen functioneren in sociale netwerken en zij die bepaalde innovaties al geaccepteerd hebben, geven informatie over die innovatie door aan bekenden die tot de niet- accepteerders behoren. Een (groot) deel zal mettertijd alsnog de innovatie accepteren" (Pater, de B., Wusten, van der H. 1996: 158/159).

Er worden verschillende soorten van diffusie (verspreiding) onderscheiden. De 'contagious diffusion' komt het meest in aanmerking om de spreiding in verschillen tussen makelaars die sportaccommodatie vermelden, te verklaren. Het vermelden van sportaccommodatie wordt aldus gezien als een innovatie van makelaars in de G 30- steden.

De accepteerder is de makelaar die sportaccommodatie vermeldt in advertenties, de niet-accepteerder vermeldt geen sportaccommodatie. De hiërarchie (zeer belangrijk persoon, belangrijk persoon of persoon laag in de hiërarchie) zou nader onderzocht kunnen worden, in de vorm van een vergelijking tussen makelaars die wel sportaccommodatie vermelden en makelaars die dit niet doen.

Figuur 3.4: Hagerstrands 'contagious diffusion' theorie in geografische ruimte (bron: Pater, de B., Wusten, van der H. 1996)



Bevindingen

Meer dan de helft van de makelaars geeft in de telefonische interviews aan dat als sportaccommodatie vermeld wordt, dit voornamelijk gebeurt in de vorm van grote sportcentra of sportvelden. Dit komt overeen met paragraaf 3.7, waaruit blijkt dat de meest genoemde soort sportaccommodatie 'sport' is en dat als 'sport' buiten beschouwing wordt gelaten, onoverdekte sportaccommodatie (sportvelden) het meest genoemd wordt.

De makelaars in de zuidelijke steden noemen relatief veel sport, die van de oostelijke steden relatief weinig. Dit komt overeen met de regionale overeenkomsten, gevonden in de advertentie- analyse (paragraaf 3.3).

Driekwart van de makelaars neemt geen trend waar dat de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving stijgt. De resterende makelaars wel, waarvan de helft de populariteit van wonen op of naast een golfbaan noemt.

Het hele voorzieningenpakket in de omgeving van een woning wordt belangrijk gevonden, waarin sportaccommodatie een beperkte rol speelt. Beperkt in de zin dat de aan- of afwezigheid van sportaccommodatie in ieder geval geen doorslaggevende factor is.

Het grootste deel van de makelaars ziet sportaccommodatie in de omgeving van woningen als een toegevoegde waarde, echter deze waarde is door de makelaars niet te concretiseren. De makelaars die de aanwezigheid van sportaccommodatie niet als toegevoegde waarde beschouwen benadrukken de negatieve aspecten ervan. Verder hangt de eventuele toegevoegde waarde ook af van de

doelgroep. De meerderheid van de makelaars heeft geen idee te wat de oorzaak is van de regionale verschillen. Informatievoorziening van de NVM speelt hierin volgens de makelaars in ieder geval geen rol.

De oorzaak van verschillen tussen de oostelijke en zuidelijke steden zou kunnen liggen in de hoeveelheid sportaccommodatie, het verschil in perceptie van zowel makelaars als woningzoekenden in de regio's. Kopieergedrag van makelaars zou een aannemelijke verklaring kunnen zijn. Dit gedrag vertaalt zich in een ruimtelijk patroon waar de diffusietheorie van Hägerstrand op van toepassing kan zijn.

Bij het interviewen van de makelaars is gebleken dat veel makelaars, voordat zij over dit onderwerp geïnterviewd werden, geen verband hadden gelegd tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk.

3.9 Conclusie hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk is de woningadvertentie- analyse van de G 30- steden besproken. Onderzocht is hoe vaak sportaccommodatie in advertenties in de G 30 vermeld wordt, om welke soort sportaccommodatie het gaat en hoeveel makelaars dit doen.

In de krantenadvertenties wordt aanwezigheid van sportaccommodatie nauwelijks vermeld (1 %), als het vermeld wordt, betreft het grotendeels golfbanen. De gevonden advertenties vallen buiten het onderzoeksgebied.

In de internetadvertenties van NVM- makelaars op funda komt in 8,1 % van de advertenties sportaccommodatie voor. Van het totaal aantal hits (21.351) in de G 30- steden is 42,8 % bekeken (9.143), elke stad op een verschillende dag. Dit maakt de uitkomsten tot een moment- opname. In 785 advertenties is de aanwezigheid van sportaccommodatie op verschillende manieren vermeld. Algemene sportaccommodatie wordt het meest vermeld, exclusieve sportaccommodatie wordt specifiek vermeld. Lokale omstandigheden blijken een rol te spelen in het genoemde soort sportaccommodatie. Als het containerbegrip 'sport' buiten beschouwing wordt gelaten, wordt bij de categorisering van sportaccommodatie onoverdekte sportaccommodatie het meest vermeld, in de vorm van sportvelden, tennisbanen, golfbanen, voetbalvelden en hockeyvelden.

Er zijn grote verschillen in het vermelden van sportaccommodatie, waarbij ook regionale verschillen tussen de G 30- steden zijn te onderscheiden. De regionale overeenkomsten in de drie zuidelijke steden (Breda, Den Bosch en Eindhoven), waar relatief veel sportaccommodatie vermeld wordt, en in de drie oostelijke steden (Almelo, Hengelo en Enschede), waar dit relatief weinig gebeurt.

De veronderstellingen die een verklaring kunnen geven voor de verschillen, zijn gebaseerd op de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente, uitgedrukt in vijf variabelen: percentage oppervlak sportterrein van totale oppervlak, percentage oppervlak sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer, aantal vierkante meter sportterrein per inwoner, spreiding van sportaccommodatie en aantal sportaccommodatie per 10.000 inwoners. Deze variabelen worden genuanceerd wat betreft bruikbaarheid en geldigheid. Zo is bijvoorbeeld het totale oppervlak van een gemeente van grote invloed op het procentuele oppervlak sportterrein van die gemeente.

Er is geen samenhang gevonden tussen de variabele 'vermelden van sportaccommodatie in advertenties' en de variabelen voor sportaccommodatie per gemeente. Het lijkt niet aannemelijk te veronderstellen dat het percentage advertenties waarin de aanwezigheid van sportaccommodatie wordt vermeld verklaard kan worden door de hoeveelheid van sportaccommodatie in een gemeente. De gevonden regionale verschillen vertonen geen samenhang met de uitkomsten van de vijf variabelen voor hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente.

Naast de gevonden verschillen tussen de G 30- steden wat betreft de percentages van advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld, zijn tevens aanzienlijke verschillen gevonden tussen de G 30- steden in de percentages van makelaars die sportaccommodatie vermelden. In de ene stad vermelden alle makelaars sportaccommodatie in een advertentie terwijl in de andere stad geen enkele makelaar dit doet. Tussen deze datareeksen bestaat een zeer sterke samenhang. De vijf variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente uitdrukken zijn tevens gebruikt om een

verklaring te vinden voor de verschillen tussen de G 30- steden in het aantal makelaars dat de aanwezigheid van sportaccommodatie vermeldt.

De correlatiecoëfficiënten van de drie variabelen: percentage sportterrein als deel van het totale oppervlak van de gemeente, percentage sportterrein binnen de bebouwde kom + 1 kilometer van een gemeente en de variabele sportaccommodatie per 10.000 inwoners, vertonen geen samenhang met het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt.

Wat betreft de aanwezigheid van sportaccommodatie, uitgedrukt in aantal vierkante meter per inwoner van een gemeente, vertoont de correlatiecoëfficiënt wel een samenhang. Een verklaring zou kunnen zijn: waar veel vierkante meter sportterrein aanwezig is per inwoner, vermelden veel makelaars sportaccommodatie. Andersom geldt dat in steden waar weinig vierkante meter sportterrein per inwoner aanwezig is, weinig makelaars sportaccommodatie vermelden.

Er is sprake van een sterke negatieve samenhang tussen het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeldt en spreiding van sportaccommodatie. Een verklaring zou kunnen zijn dat in gemeenten waar de afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief klein is relatief veel makelaars adverteren met sportaccommodatie en andersom, waar de afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief groot is, relatief weinig makelaars sportaccommodatie vermelden.

Nabijheid van sportaccommodatie blijkt een rol te spelen in het vermelden van sportaccommodatie door makelaars in advertenties.

Uit de telefonische interviews blijkt dat de meeste makelaars sportaccommodatie wel als toegevoegde waarde beschouwen maar dat dit niet uit te drukken is in een percentage of getal. Sportaccommodatie wordt gezien als onderdeel van het totale voorzieningenpakket en speelt hierin volgens veel makelaars een beperkte rol. De uitkomsten van de telefonische interviews komen overeen met de regionale verschillen en overeenkomsten uit de advertentie- analyse. De makelaars in de drie zuidelijke steden noemen relatief veel sportaccommodatie, die in de drie oostelijke steden relatief weinig. Makelaars noemen naast de positieve aspecten ook de negatieve aspecten van de aanwezigheid van sportaccommodatie. Dit is mogelijk afhankelijk van de perceptie van de makelaar of de woningzoekende.

De meerderheid van de makelaars heeft geen idee wat de oorzaak is van de verschillen tussen de G 30 maar een aantal makelaars geeft de hoeveelheid aanwezige sportaccommodatie in een gemeente en/ of het kopeergedrag van makelaars als verklaring voor de regionale overeenkomsten en verschillen. Dit kopeergedrag en de ruimtelijke spreiding hiervan kan benaderd worden met de contagious diffusion theorie van Hägerstrand en zou een verklaring kunnen zijn voor de verschillen tussen de G 30- steden.

Hoofdstuk 4: Enquête onder makelaars

4.1 Inleiding

In overleg met de betrokkenen van de afdeling Breedtesportontwikkeling van NOC*NSF is een enquête (zie bijlage 4.1) samengesteld, om antwoord te vinden op de tweede onderzoeksvraag: *hoe wordt de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van woningen gewaardeerd door makelaars?* Doelstelling van de enquête is, middels het toepassen van de Hedonic Pricing- methode, te onderzoeken of de aanwezigheid van sportaccommodatie een toegevoegde waarde heeft voor woningen in de nabijheid. Getracht wordt vast te stellen voor welk soort sportaccommodatie en in welke mate dit geldt.

De enquête is via internet naar NVM- makelaars in de G 30- steden verstuurd. Als gevolg van technische problemen bij het versturen van de enquête en het beantwoorden ervan is de respons laag. Zo laag dat besloten is de enquête een tweede keer af te nemen, echter onder een andere groep makelaars.

De eerste enquête is verstuurd in december 2005 naar 495 NVM- makelaars (deze gegevens zijn verzameld tijdens de advertentie- analyse) waarop 26 makelaars hebben gereageerd, een respons van slechts 5,3 procent. De tweede enquête is verstuurd in januari 2006 naar 264 makelaars die niet aangesloten zijn bij de NVM, waarop 49 makelaars hebben gereageerd, een respons van 18,5 procent. De selectie van deze makelaars is gedaan via Google onder VBO- makelaars, ERA- makelaars, RE/MAX- makelaars en LMV- makelaars, in de G 30- steden. De uitkomsten van beide enquêtes zijn samengevoegd waardoor een koppeling met de advertentie- analyse (hoofdstuk 3) niet meer mogelijk is. In totaal hebben 75 makelaars meegewerkt aan de enquête.

De enquêtevragen richten zich op vier onderwerpen om antwoord te vinden op de vraag hoe makelaars sportaccommodatie waarderen in de omgeving van woningen:

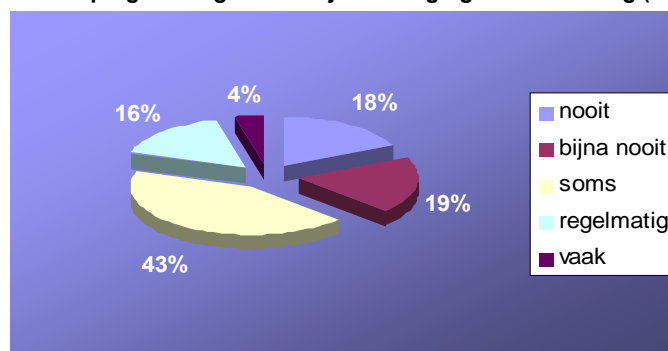
- de betekenis van sportaccommodatie als verkoopargument, zowel bij bezichtiging van de woning als in advertenties
- de perceptie van woningzoekenden ten aanzien van sportaccommodatie
- een hypothetische situatie, waarin gevraagd is naar een waardeverschil tussen vergelijkbare woningen in vergelijkbare wijken, met als variabele de aanwezigheid van sportaccommodatie
- de effecten van een veranderd aanbod van sportaccommodatie op de verkoopprijs van woningen in die wijk

4.2 Sportaccommodatie als verkoopargument

Bij bezichtiging

In de enquête is de vraag gesteld of sportaccommodatie als verkoopargument bij bezichtiging van een woning wordt gebruikt: 18 % van de makelaars antwoordt het nooit te gebruiken, 19 % bijna nooit, 43 % soms, 16 % regelmatig en 4 % vaak (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1: percentage makelaars dat sportaccommodatie als verkoopargument gebruikt bij bezichtiging van de woning (n=75)



In advertenties

De makelaars is gevraagd of zij sportaccommodatie vermelden in advertenties. De antwoordmogelijkheden zijn: nooit, in krantenadvertenties, internetadvertenties of anders. Combinaties van antwoordmogelijkheden zijn mogelijk (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1: uitkomsten van verschillende mogelijkheden in vermelden van sportaccommodatie, absoluut en relatief

<i>vermelden van sportaccommodatie</i>	<i>aantal</i>	<i>procent</i>
nooit	23	31
in krantenadvertenties	1	1
in internetadvertenties	18	24
anders	6	8
Combinatie krant- en internetadvertenties	7	9
combinatie internetadvertenties en anders	20	27
totaal	75	100

Bevindingen

De antwoordmogelijkheid 'anders' is toegelicht door makelaars. De brochure van een woning is het alternatief om sportaccommodatie als omgevingskenmerk te vermelden. De brochure wordt, eventueel in combinatie met internetadvertenties, door meer dan één op de drie makelaars (35 %) gebruikt om de aanwezigheid van sportaccommodatie te vermelden.

Bijna één op de drie makelaars (31 %) vermeldt nooit sportaccommodatie in advertenties.

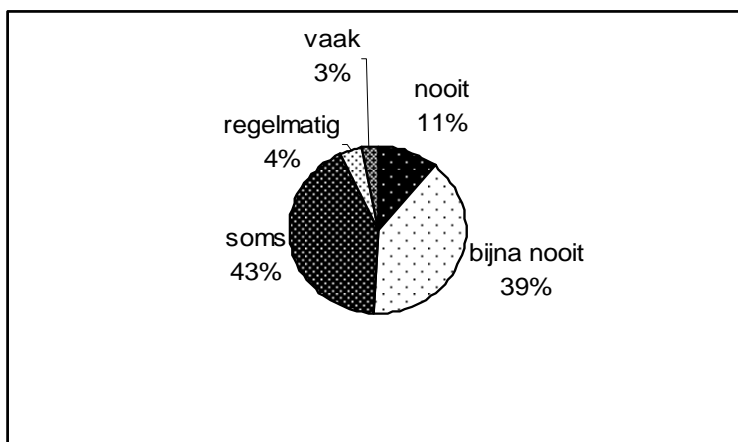
Eén makelaar vermeldt sportaccommodatie uitsluitend in krantenadvertenties. In internetadvertenties noemt bijna een kwart (24 %) van de makelaars sportaccommodatie als omgevingskenmerk. In totaal vermeldt 60 % (24 % + 9 % + 27 %) van de makelaars, hetzij gecombineerd met een andere mogelijkheid, sportaccommodatie in internetadvertenties: uit de enquête blijkt dat relatief veel

makelaars sportaccommodatie in internetadvertenties vermelden. Deze uitkomst is aanzienlijk hoger dan de uitkomst op funda, waarin 37,6 % van de makelaars adverteert met sportaccommodatie in de omgeving van de woning. Het verschil in de uitkomsten van de enquête en de funda-analyse zou verklaard kunnen worden door het volgende: de makelaars voor de enquête zijn benaderd via internet; deze groep is wellicht bekender met het medium dan andere makelaars, de groep makelaars geselecteerd voor de tweede enquête wijkt af van de groep makelaars voor de funda-analyse (evenals in de eerste enquête onder NVM-makelaars), de funda-analyse is een momentopname en op funda zijn niet alle advertenties bekeken, door een random selectie van de 'hits'.

4.3 Perceptie woningzoekenden

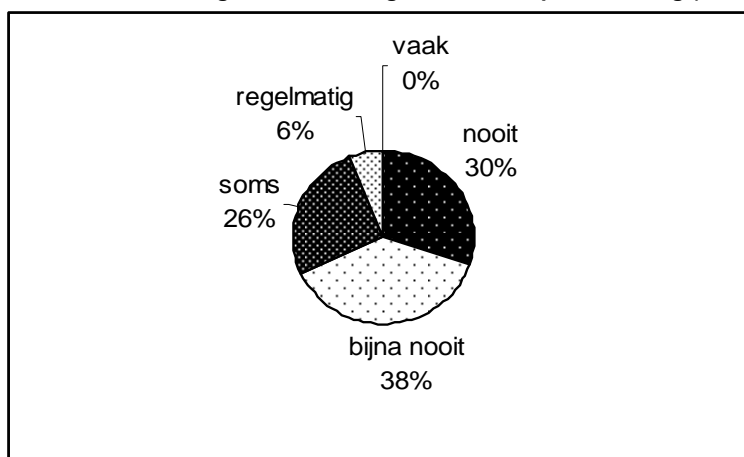
In de enquête wordt naar de perceptie van de (potentiële) klanten gevraagd, met betrekking tot sportaccommodatie als omgevingskenmerk. Laten klanten in de beslissing rond de aankoop van de woning de aanwezigheid van sportaccommodatie als positieve of negatieve factor meewegen? Op deze vraag zijn de antwoordmogelijkheden; nooit, bijna nooit, soms, regelmatig of vaak (zie figuur 4.2 A en 4.2 B).

Figuur 4.2 A: procentuele verdeling op vraag hoeveel (potentiële) klanten sportaccommodatie als positieve factor laten meewegen in beslissing rond aankoop van woning (n=75)



Sportaccommodatie als positieve factor

Figuur 4.2 B: procentuele verdeling op vraag hoeveel (potentiële) klanten sportaccommodatie als negatieve factor laten meewegen in beslissing rond aankoop van woning (n=75)



Sportaccommodatie als negatieve factor

De makelaars is gevraagd welke argumenten worden gebruikt om de aanwezigheid van sportaccommodatie als negatief te beschouwen. De verschillende toelichtingen hierop worden beschreven in box 4.1.

Box 4.1: overzicht van argumenten om aanwezigheid van sportaccommodatie in omgeving van de woning als negatief te beschouwen

- *“Wanneer er een gebrek aan parkeerplaatsen is, dan willen er op wedstrijddagen nog al eens plaatsen te kort zijn. Daar zijn de buurtbewoners dan de dupe van.”*
- *“Parkeer problemen indien de woning is gelegen in de nabijheid van een sportcomplex.”*
- *“Parkeeroverlast van overdekte multifunctionele accommodaties.”*
- *“Drukke met parkeren, overlast laat op de avond.”*
- *“Bepaalde mensen willen niet naast een openbaar zwembad wonen ivm (geluids)overlast.”*
- *“Geluidsoverlast bij onoverdekte accommodaties.”*
- *“Wanneer bijvoorbeeld de sportaccommodatie pal tegenover de woning is, kan dit negatief zijn met het oog op verkeersoverlast- en drukte. Buiten de openingstijden is het parkeerterrein een potentiële 'hangplek' voor jongeren.”*
- *“Verkeersoverlast en gevoel van onveiligheid door ronkende scooters, hangjongeren met bijbehorende vandalisme.”*
- *“Overlast van bijvoorbeeld verlichting van voetbal- of hockeyvelden”.*
- *“Klanten willen wel de lusten, maar niet de lasten. Dus graag in de buurt, maar er niet op kijken. Het zogenaamde principe "not in my back yard". Een woning met uitzicht op een sportaccommodatie wordt als minder courant ervaren.”*

Bevindingen

Uit de antwoorden blijkt dat de aanwezigheid van sportaccommodatie in zowel positieve als negatieve zin voor meer dan de helft van de (potentiële) klanten nooit, of bijna nooit een factor is. De antwoordmogelijkheden: soms, regelmatig, en vaak, samengevoegd geven een beeld dat indien sportaccommodatie een factor is, de (potentiële) klanten vaker de aanwezigheid van sportaccommodatie als positief dan negatief laten meewegen in de beslissing rond de aankoop van de woning. Drie procent van de makelaars antwoordt 'vaak' dat de (potentiële) klanten sportaccommodatie als positieve factor laten meewegen, geen van de makelaars antwoordt 'vaak' dat klanten sportaccommodatie als negatieve factor laten meewegen.

Uit box 4.1 blijkt dat (potentiële) klanten van makelaars verschillende argumenten gebruiken om de aanwezigheid van sportaccommodatie als negatief te beschouwen. Relatief veel is genoemd de parkeeroverlast die sportaccommodatie met zich mee kan brengen (op bepaalde dagen en tijdstippen), het geluid- en lichtoverlast (met name van onoverdekte sportaccommodatie) en de hangjongeren creëren een gevoel van onveiligheid rond sportaccommodatie, aldus de makelaars. Het NIMBY- effect (Not In My Back Yard) wordt aangehaald om sportaccommodatie te plaatsen als omgevingskenmerk: “Klanten willen wel de lusten, maar niet de lasten.”

4.4 Waardeverschil in onroerend goed door sportaccommodatie?

De HP- methode wordt toegepast om te onderzoeken of de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van woningen een effect heeft op de verkoopprijs van die woningen.

Makelaars is een hypothetische situatie voorgelegd waarin gevraagd wordt naar de prijs van een doorsnee eengezinswoning. Vervolgens is gevraagd of de waarde van deze woning verschilt in twee vergelijkbare woonwijken (vergelijkbaar in bereikbaarheid en het voorzieningenniveau), waarbij de aanwezigheid van sportaccommodatie (als omgevingskenmerk) de variabele factor is.

Twee hypothetische situaties worden onderscheiden:

1. *sportaccommodatie binnen 1000 meter van de woning*
2. *woning met uitzicht op sportaccommodatie*

Bevindingen

Van de makelaars is 91 procent van mening dat de verkoopprijs van de doorsnee eengezinswoning gelijk blijft in situatie 1. Deze uitkomst is logisch omdat uit tabel 3.4 blijkt dat de gemiddelde kortste afstand vanaf de woning naar sportvoorzieningen in alle steden minder dan 1000 meter is.

Zes procent denkt dat de verkoopprijs hoger is, drie procent denkt dat de prijs lager is. Over de tweede situatie, waarin vanuit de woning uitzicht is over een sportaccommodatie, zijn de meningen verdeeld: 53 procent van de makelaars is van mening dat de verkoopprijs gelijk blijft, 27 procent schat dat de verkoopprijs hoger is, 20 procent dat de prijs lager is. De makelaars is gevraagd naar een schatting in het verschil in waarde. Hieruit blijkt dat slechts enkele makelaars (vier) een bedrag geven als verschil. Drie makelaars verwachten een toegevoegde waarde, uitgedrukt in euro. Eén keer 10.000 euro, één keer 5000 euro en één keer 3000 euro. De makelaar die een waardevermindering verwacht, schat dit bedrag op 10.000 euro.

De aanwezigheid van sportaccommodatie heeft nauwelijks effect op de verkoopprijs als deze zich binnen 1000 meter van de woning bevindt. Als een woning uitzicht heeft op sportaccommodatie verwacht bijna de helft van de makelaars (47 %) wel een effect. Uitzicht op sportaccommodatie wordt door bijna net zoveel makelaars negatief als positief beschouwd.

De voornaamste bevindingen zijn dat het soort sportaccommodatie in belangrijke mate bepaalt of dit een toegevoegde waarde is voor de woning. De positieve argumenten worden afgezet tegen negatieve argumenten. Opvallend is dat relatief veel makelaars de nabijheid van een golfbaan als zeer positief beschouwen, in tegenstelling tot overdekte sportaccommodatie.

Sportaccommodatie speelt als omgevingskenmerk een rol in het geheel van voorzieningen.

Echter, relatief veel makelaars zijn van mening dat de kenmerken van de woning belangrijker zijn dan omgevingskenmerken. Het totale voorzieningenpakket, zoals scholen, openbaar vervoer, winkels e.d. is belangrijker dan sportaccommodatie in de omgeving. Een deel van de makelaars geeft als toelichting dat voldoende sportaccommodatie in de wijk, of voor de stad als geheel, wel ten goede komt aan de verkoopbaarheid van woningen.

Uit de toelichtingen van de makelaars blijkt dat veel makelaars van mening zijn dat de locatie van de woning niet van invloed is op de locatie waar men sport: de wijkgebondenheid lijkt te verdwijnen, of te zijn verdwenen.

In box 4.2 worden verschillende toelichtingen van makelaars op de enquêtevragen gegeven.

Box 4.2: verschillende toevoegingen van makelaars op enquêtevragen

- “Moeilijk om zwart-wit op te antwoorden. Per situatie verschillend wat het effect is: als sportaccommodatie als hinderlijk wordt ervaren gaat dit ten koste van de verkoopprijs.”
- “Alles is afhankelijk van de soort accommodatie. Een golfbaan heeft een positief effect op de koopsom een multifunctionele sporthal heeft men liever niet voor de deur vanwege parkeer en eventuele geluidsoverlast, een manege stinkt en onoverdekte tennisbanen kunnen lichtoverlast veroorzaken.”
- “Een vrij uitzicht over sportaccommodatie (velden) kan als positief worden ervaren.”
- “De afstand van de woning naar de sportaccommodatie, de bebouwing om de accommodatie heen en de aard van de accommodatie speelt mee in de prijs bepaling.”
- “Het is per situatie verschillend. Zowel qua stad (mentaliteit) als afstand tot sportaccommodatie. Het scheelt of het voor je deur is of om de hoek. Het soort speelt ook een rol: een zwembad, tennisbaan, fitnessruimte, voetbalveld wordt verschillend gewaardeerd door mensen.”
- “De aanwezigheid van bijvoorbeeld sportaccommodaties, maar ook winkels, scholen, openbaar vervoer verbindingen e.d. zijn van grote invloed op de uiteindelijke interesse die er voor een woning is. Het is erg moeilijk te meten wat de toegevoegde waarde van sportaccommodatie is voor woningen.”
- “Kopers vinden het plezierig dat er sportvoorzieningen in de wijk/ woonplaats aanwezig zijn, maar de woning zelf is voor het merendeel van de kopers de doorslaggevende factor en niet de sportaccommodatie.”
- “In mijn woonplaats/werkgebied hebben de meeste wijken wel sportvoorzieningen of zijn die binnen redelijke afstand gelegen. Daardoor zal de nadruk voor de afweging voor klanten voor een bepaalde woning dit onderdeel niet vaak aan de orde zijn.”
- “De waarde van de woning wordt niet beïnvloed maar kan wel de verkoopbaarheid positief beïnvloeden. De toegevoegde waarde is sterk afhankelijk van de voorkeuren van een koper.”
- “Men is niet meer gebonden aan accommodatie in de wijk.”
- “Mensen die naar een nieuwe wijk (vinex-locatie) verhuizen, blijven doorgaans lid van de vereniging uit de wijk waar ze vandaan komen.”
- “Kopers sporten in diverse wijken in de stad, geen must dat de sportaccommodatie zich in de wijk moet bevinden waar ze wonen.”

4.5 Gevolgen van verandering aanbod sportaccommodatie

In de enquête is gevraagd of makelaars een situatie kennen waarin het aanbod van sportaccommodatie is veranderd in een wijk, hetzij een toename, hetzij een afname. Indien makelaars een dergelijke situatie kennen is gevraagd welk soort sportaccommodatie dit betreft (volgens definitie in paragraaf 1.4). Vervolgens is gevraagd of de verandering in aanbod van sportaccommodatie effect heeft op de verkoopprijs van woningen in die wijk (met de antwoordmogelijkheden: geen effect, daling of stijging). Zo wordt de HP- methode toegepast op situaties waarin sprake is van een verandering in aanbod van sportaccommodatie. De vraag is welk soort sportaccommodatie welk effect tot gevolg heeft. Eerst worden de uitkomsten besproken van de situaties waarin een *toename* van sportaccommodatie is (24), vervolgens de uitkomsten van situaties waarin sprake is van een *afname* (39). Elf makelaars kennen beide situaties.

Toename: Van de 24 situaties waarin het aanbod van sportaccommodatie is toegenomen betreft het vier keer een monofunctionele sportaccommodatie, vijftien keer een multifunctionele- en vijf keer een onoverdekte-. In 22 situaties heeft de toename niet geleid tot een effect op de verkoopprijs van woningen in die wijk. In twee situaties zou de prijs gedaald zijn door de toename, het betreft één keer een overdekte, monofunctionele- en één keer een overdekte, multifunctionele sportaccommodatie.

Afname: Van de 39 situaties waarin het aanbod van sportaccommodatie is afgenomen betreft het zeven keer een monofunctionele-, achttien keer een multifunctionele- en veertien keer een onoverdekte sportaccommodatie. In 36 situaties is geen sprake van een effect op de verkoopprijs van woningen in die wijk. In twee situaties heeft de afname van sportaccommodatie een daling van de verkoopprijs tot gevolg gehad. Dit betreft onoverdekte sportaccommodatie. In één situatie heeft de afname van onoverdekte sportaccommodatie een positief effect op het onroerend goed. "Op de onoverdekte sportlocatie is woningbouw gepleegd met een gemiddelde waarde hoger dan de oorspronkelijke bebouwing. De wijk is dus beter geworden en hiervan hebben de oorspronkelijk gebouwde woningen geprofiteerd" (toevoeging van makelaar).

Bevindingen

Meer makelaars kennen een situatie waarin sportaccommodatie is afgenomen dan een situatie waarin het is toegenomen. Het merendeel van de makelaars is van mening dat een veranderd aanbod van sportaccommodatie geen effect heeft op de verkoopprijs van woningen in die wijk. Opvallend is dat een klein deel van de makelaars een stijging van de prijs verwacht bij een afname van sportaccommodatie en een daling van de prijs bij een toename van sportaccommodatie. Een mogelijke oorzaak zou kunnen zijn dat bijvoorbeeld (verouderde) sportaccommodatie verplaatst is naar de rand van de stad en dat de vrijgekomen grond gebruikt is voor projecten met een grotere toegevoegde waarde voor de wijk. Een andere oorzaak kan zijn de argumenten van overlast van de aanwezigheid van sportaccommodatie (zie box 4.1).

Hoewel in weinig situaties (vijf van de in totaal 63 situaties) een verandering in het aanbod van sportaccommodatie leidt tot een verandering in de verkoopprijs van woningen in die wijk, is het soort sportaccommodatie een mogelijke verklaring.

De daling van de verkoopprijs bij een toename van sportaccommodatie heeft in beide situaties betrekking op overdekte sportaccommodatie (één keer mono- en één keer multifunctioneel). Waar het aanbod van sportaccommodatie is afgenomen leidt dit in twee situaties tot een daling in de verkoopprijs. In beide situaties betreft het onoverdekte sportaccommodatie. Echter, in één situatie neemt de verkoopprijs van woningen toe door een afname van onoverdekte sportaccommodatie. Hieruit zou de redenering kunnen volgen dat overdekte sportaccommodatie (hetzij mono-, hetzij multifunctioneel) niet als een toegevoegde waarde wordt gezien door makelaars, terwijl dit wel het geval is voor onoverdekte sportaccommodatie: waar het afneemt, daalt de prijs, waar het toeneemt, stijgt de prijs (twee situaties), tenzij op de locatie een grotere toegevoegde waarde wordt gerealiseerd dan de sportaccommodatie had. In het licht van dit onderzoek zou dit als een economisch 'ongewild' effect gezien kunnen worden.

Mogelijk zou een verklaring voor de toegevoegde waarde van onoverdekte sportaccommodatie voor woningen gezocht kunnen worden in het karakter van de wijk: in de ene wijk wordt onoverdekte sportaccommodatie beter gewaardeerd dan in de andere wijk. De toegevoegde waarde op onroerend goed door aanwezigheid van onoverdekte sportaccommodatie zou nader onderzocht kunnen worden.

4.6: Conclusie hoofdstuk 4

De enquêtevragen zijn gericht op vier onderwerpen om antwoord te geven op de vraag hoe makelaars sportaccommodatie waarderen in de omgeving van woningen. Gevraagd is naar de betekenis van sportaccommodatie als verkoopargument, de perceptie van woningzoekenden ten aanzien van sportaccommodatie, een hypothetische situatie, waarin aanwezigheid van sportaccommodatie de variabele factor is en de effecten van een veranderd aanbod van sportaccommodatie op de verkoopprijs van woningen.

Bijna één op de drie makelaars vermeldt nooit sportaccommodatie in advertenties. In totaal vermeldt 60 % van de makelaars, hetzij gecombineerd met een andere mogelijkheid, sportaccommodatie in internetadvertenties, waardoor gesteld kan worden dat relatief veel makelaars internet gebruiken om sportaccommodatie in advertenties te vermelden.

Zowel in positieve als in negatieve zin beschouwen (potentiële) klanten sportaccommodatie nooit, of bijna nooit als een factor rondom de keuze van een woning. Als sportaccommodatie een factor is, wordt vaker de aanwezigheid van sportaccommodatie als positieve dan als negatieve factor meegewogen. Makelaars noemen verschillende argumenten om sportaccommodatie als negatief te beschouwen. Relatief veel is parkeeroverlast, geluidsoverlast- en lichtoverlast genoemd. Rond sportaccommodatie kunnen hangplekken ontstaan met gevolg een gevoel van onveiligheid. Het NIMBY- effect (Not In My Back Yard) treedt op: "Klanten willen wel de lusten, maar niet de lasten."

De aanwezigheid van sportaccommodatie heeft nauwelijks effect op de verkoopprijs als deze zich binnen 1000 meter van de woning bevindt. Als een woning uitzicht heeft op sportaccommodatie verwacht bijna de helft van de makelaars wel een effect. Bijna net zoveel makelaars beschouwen uitzicht op sportaccommodatie negatief als positief. De eventuele waardevermeerdering of -vermindering is door makelaars vrijwel niet te concretiseren. De voornaamste bevinding is dat het soort sportaccommodatie in belangrijke mate bepaalt of dit een toegevoegde waarde is voor de woning. Relatief veel makelaars beschouwen de nabijheid van een golfbaan als positief. Daarnaast zijn veel makelaars van mening dat de kenmerken van de woning belangrijker zijn dan omgevingskenmerken. Als omgevingskenmerk speelt sportaccommodatie een rol maar geen belangrijke. Andere omgevingskenmerken en voorzieningen zijn veelal belangrijker voor (potentiële) klanten. Voldoende sportaccommodatie in de wijk, of voor de stad als geheel, komt ten goede aan de verkoopbaarheid van woningen. De locatie van de woning is in steeds mindere mate bepalend voor waar men sport: de wijkgebondenheid lijkt te verdwijnen, of te zijn verdwenen.

Meer makelaars kennen een situatie waarin sportaccommodatie is afgenomen dan een situatie waarin het is toegenomen. Het merendeel is van mening dat een veranderd aanbod van sportaccommodatie geen effect heeft op de verkoopprijs van woningen in die wijk. Uit de antwoorden blijkt dat overdekte sportaccommodatie niet als een toegevoegde waarde wordt gezien, terwijl dit wel het geval is voor onoverdekte sportaccommodatie. Echter, deze uitspraken hebben betrekking op relatief weinig situaties. Uit toevoegingen van makelaars is naar voren gekomen dat veel makelaars geen verband hebben gelegd tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk.

Hoofdstuk 5: Cases

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden drie cases beschreven om de relatie tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk te onderzoeken.

De selectie van de cases is gebaseerd op:

- het verplaatsen van een sportvereniging van de stadsrand richting binnenstad. Dit betreft onverdekte sportaccommodatie
- het integraal plannen van woningen, school en vernieuwde sportaccommodatie. Dit betreft overdekte en onoverdekte sportaccommodatie
- het realiseren van nieuwe, onoverdekte sportaccommodatie in een bestaande wijk.

Case Amersfoort betreft een voetbalvereniging, verplaatst van de stadsrand richting binnenstad. In deze case worden de gevolgen van de verhuizing en de herontwikkeling van de oude locatie beschreven (deze case is aangedragen door voormalig afdelingshoofd Ruimte en Accommodatie van NOC*NSF, de heer Roelsma). In Den Haag doen zich de twee andere situaties voor.

Case Houtrust betreft het integraal plannen van woningen, school en vernieuwde sportaccommodatie (aangedragen door het huidige afdelingshoofd Ruimte en Accommodatie van NOC*NSF en stagebegeleider de heer Van Tets).

Case de Verademing betreft het realiseren van nieuwe onoverdekte sportaccommodatie in combinatie met recreatiemogelijkheden (aangedragen door medewerker van de afdeling Sport en Cultuur, gemeente Den Haag).

De informatie is verkregen door het afnemen van interviews en het raadplegen van (lokale) media, raadsbesluiten en aanvullende bronnen (internet). Voor een groot deel zijn de interviews 'ter plekke' afgenomen, de rest telefonisch. Besloten is de om de geïnterviewde actoren niet bij naam te noemen in de verschillende cases. De verschillende actoren krijgen een letter toegewezen (A tot en met G). Als in de cases wordt verwezen naar een bepaalde actor, wordt de betreffende letter gebruikt. In de referentielijst wordt een overzicht gegeven van de verschillende actoren die meegewerkt hebben aan dit onderzoek, wat hun functie is en wanneer het interview plaatsvond.

5.2 Case Amersfoort

In Amersfoort waren op sportpark Nimmerdor, gelegen aan de rand van de stad, twee voetbalverenigingen gevestigd, dit waren Amsvorde en CJVV. Op sportpark Vermeerkwartier, meer richting binnenstad, waren ook twee voetbalverenigingen gevestigd. In 2000 heeft een verhuizing plaatsgevonden waarbij verschillende voetbalverenigingen betrokken waren. CJVV; Christelijke Jongelieden Voetbal Vereniging, is de vereniging die de aanzet gegeven heeft. Alle velden zijn eigendom van de gemeente Amersfoort en worden namens de gemeente beheerd door de NV SRO. Aan de hand van verschillende bronnen wordt het proces rondom en de gevolgen van de verhuizing beschreven.

Kaart 5.1: Amersfoort; locatie sportpark Vermeerkwartier (bron: www.cjvv.nl)



Schaal: onbekend

N ▲

Aanleiding verhuizing

CJVV had op sportpark Nimmerdor te kampen met ruimtegebrek. Aangezien CJVV een principiële zaterdagvereniging is, worden alle wedstrijden op één dag gespeeld. Het ruimtegebrek ontstond door een stijgend ledenaantal, daarnaast werd de locatie gedeeld met Amsvorde en uitbreiden was onmogelijk. "Om beide verenigingen te laten overleven moest één vereniging ruimte maken voor de andere. CJVV was op de hoogte van de situatie op Vermeerkwartier; hier speelden twee andere

voetbalverenigingen die beiden weinig daadkracht hadden door weinig leden, weinig financiële middelen en verouderde accommodatie” (interview B).

De verhuizing

Onder begeleiding van de gemeente zijn de clubs op het Vermeerkwartier gefuseerd en verplaatst naar het noorden van Amersfoort, waar nieuwe wijken in ontwikkeling zijn. Zo kwam ruimte vrij, waarop CJVV het initiatief heeft genomen om te verhuizen naar het Vermeerkwartier.

De toenmalige wethouder maakte bekend dat CJVV naar het Vermeerkwartier kon verhuizen en dat deze verhuizing bekostigd kon worden door sportpark Nimmerdor deels te bebouwen. Het blijkt dat de wethouder dit naar voren heeft gebracht als een standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Maar dat plan blijkt niet te worden gedragen door het voltallige college. Mede hierom is de wethouder afgetreden (in: Amersfoortse Courant, 4-12-1995). De plannen voor woningbouw op Nimmerdor stuiten op weerstand van de omwonenden en in het provinciale streekplan en het bestemmingsplan van de gemeente lag vast dat daar niet mocht worden gebouwd.

In het Vermeerkwartier zijn de Amersfoortse IJsbauvereniging en degenen met uitzicht op Vermeerkwartier (verenigd in BIJT; Belangenvereniging IJsbau Terrein) tegen de komst van CJVV. “Vermeerkwartier is een ruim opgezette wijk en dit maakt het een geliefde woonomgeving” (interview C). Er werd gestreden voor het behoud van het groen en het behoud van het wandelpad naar het Randenbroekerbos (naast het Vermeerkwartier). “Een aantal bewoners is de afgelopen maanden zelfs verhuisd, mede omdat ze de bui al zagen hangen. De mensen vragen zich af wat er gaat gebeuren. De komst van CJVV betekent een daling van de waarde van hun woning”, zegt een bewoonster (in: Amersfoortse Courant, 14-10-1996).

Het eerste plan voor de invulling van de ruimte is gemaakt door SRO, de toenmalige gemeentelijke afdeling verantwoordelijk voor beheer van sportaccommodatie in de gemeente. “Dit plan had tekortkomingen met betrekking tot de opstallen. Ook de bewoners hadden kritiek op dit plan” (interview B). “Er is grote discussie geweest rond de situering van de opstallen en dit heeft de meeste tijd gekost” (interview D).

“De buurtbewoners hadden liever een groene invulling van de ruimte gehad, bijvoorbeeld een uitbreiding van het naastgelegen park. In het bestemmingsplan had deze ruimte de functie ‘sport’. Met dit argument is getracht draagvlak te vinden onder de bewoners” (interview B). Bij de inrichting van de ruimte is rekening gehouden met de wensen van de bewoners: het hoofdveld en het verlichte trainingsveld zijn, vanaf de Rubensstraat gezien, de twee achterste velden. “De opstallen liggen verder weg van de bewoners aan de Rubensstraat dan het geval was, waarbij gestreefd is naar een zo laag en compact mogelijk gebouw” (interview A, B, D). Bij de renovatie is rekening gehouden met het in noordelijke richting verplaatsen van het wandelpad tussen ijsbaan en huidige sportvelden, inclusief het verplaatsen van enkele bomen (interview A, B).

De plannen voor de verhuizing van CJVV naar sportpark Vermeerkwartier krijgen de nodige kritieken. Deze worden samengevat in box 5.1.

**Box 5.1: Kritieken op verhuizing CJVV van Nimmerdor naar Vermeerkwartier
(in: Amersfoortse Courant, 17-1-1997)**

Het is opmerkelijk dat de verantwoordelijke bestuurders een duur masterplan op tafel hebben gelegd om het ruimtetekort bij één voetbalclub op te lossen. Meer dan drie miljoen gulden kost de verplaatsing van CJVV. De club krijgt er een soort kleine Arena voor terug, alhoewel er per saldo maar één extra wedstrijdveld bijkomt. Om de behuizing te bekostigen, gaan projectontwikkelaars dure villa's bouwen bij de Leusderweg. Waarom heeft het gemeentebestuur gekozen voor een koppeling van de verhuizing van CJVV aan de bouw van woningen op Nimmerdor? Waarom wordt er zoveel geld uitgetrokken voor het opknappen van het complex aan de Rubensstraat? Waren er geen alternatieven mogelijk? Is er wel rekening gehouden met de omwonenden? Bij al die vragen lijkt het erop dat het college van burgemeester en wethouders zich heeft laten leiden door de eisen van CJVV.

Vooraf de omwonenden van Nimmerdor en het sportpark Vermeerkwartier zijn de dupe. De bewoners, die via summiere informatie op de hoogte zijn gebracht van de plannen hebben geen enkele vertrouwen meer in het college.

Keken zij vroeger uit over bos Nimmerdor of park Randenbroek, straks dreigt hoogbouw, volle parkeerterreinen en lichtinstallaties hun blikveld te bepalen.

Sommige bewoners willen verhuizen, omdat ze vrezen dat de buurt achteruitgaat.

Op 18 februari 1997 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verplaatsing van CJVV naar het sportpark Vermeerkwartier. Het proces van onteigenen, RO- technische afwegingen en het zoeken naar draagvlak om het politiek te verkopen wordt omschreven als 'lang en taai, voor alle betrokkenen' (interview A). "Het hele proces heeft bijna tien jaar geduurd" (interview B).

Locatie Nimmerdor

Nimmerdor ligt in een bosrijke omgeving en wordt als woonomgeving zeer gewaardeerd (interview C). Het aldaar gelegen sportpark is deels herontwikkeld met woningbouw, waarvan de opbrengsten zijn gebruikt voor de renovatie van sportpark Vermeerkwartier. "In het Streekplan was sportpark Nimmerdor, vanwege de geringe omvang, bij het aangrenzende landelijk gebied gevoegd. Hierdoor kreeg het de aanduiding 'bos', terwijl het gewoonweg een sportpark is. Daarom waren geen principiële redenen om gedeeltelijke bebouwing van het sportpark af te keuren. Om af te wijken van het Streekplan was echter wel de bewerkelijke afwijkingprocedure nodig" (www.nieuwsbank.nl). De herontwikkeling van sportpark Nimmerdor stuit op weerstand van de bewoners. In één geval is een vergoeding voor 'planschade' uitgekeerd. "De oude situatie was een open sportterrein, nu wordt de grond bebouwd met zes woningen in geschakelde vorm. Hierdoor is het uitzicht verslechterd. Voorts speelt een rol dat in plaats van activiteiten ten tijde van sportwedstrijden en training, verzoeker nu te maken heeft met een structureel intensiever gebruik van het terrein tegenover zijn woning" (www.veilig.amersfoort.nl). Amsvorde, de vereniging die op Nimmerdor is gebleven, is positief gestemd over de herontwikkeling: "De gemeente Amersfoort is ervan overtuigd dat door de bouw van een groot aantal seniorenwoningen er veel grote woningen in de omgeving van het sportpark vrij

zullen komen, waardoor gezinnen met kinderen zich daar kunnen vestigen. Dat zal hopelijk leiden tot een stijging van ons ledental” (www.amsvorde.nl).

Locatie Vermeerkwartier

De twee verenigingen die gefuseerd en verplaatst zijn naar het noorden van de stad, zijn één sterke vereniging geworden. “Door de veelal jonge gezinnen in de nieuwe wijken blijkt de gefuseerde vereniging te floreren waardoor onderhand een ledenstop is ingezet” (gemeentelijke projectmedewerker). Het initiatief en het overleg van CJVV met onder andere de buurtbewoners van het Vermeerkwartier heeft positief uitgepakt voor CJVV: “De meerkosten van de specifieke wensen van CJVV zijn hoger, in vergelijking met de traditionele bouw. Deze wensen zijn vastgesteld naar aanleiding van het communicatietraject. Om die reden stellen wij voor deze meerkosten voor CJVV te vergoeden” (raadsvoorstel Amersfoort, 30-6-1998). De kosten van verhuizing, de kantine en de verlichting van de velden zijn voor rekening van CJVV. “Om de kosten te drukken is een aannemer uit eigen gelederen betrokken geweest bij de bouw” (interview B). De verhuizing heeft een groei van 150 leden tot gevolg. Naast een functie voor voornamelijk jeugdleden uit de omringende wijken, heeft CJVV een vaste achterban en betreft leden uit de hele stad en daarbuiten. “Onderhand is de maximale groei bereikt, enkele teams kunnen nog doorschuiven, maar qua capaciteit is de grens bereikt. De aanleg van kunstgras heeft de capaciteit vergroot” (interview D).

Bevindingen

De provinciale, maar vooral de gemeentelijke overheden spelen een nadrukkelijke rol in het verplaatsen en onderbrengen van sportverenigingen. Niet alleen financieel, ook beleidsmatig (aan de hand van het bestemmingsplan, in overeenstemming met het provinciale streekplan) en ondersteunend (de noodlijdende verenigingen zijn onder begeleiding van de gemeente nu één sterke vereniging). Door de kritische en constructieve houding van CJVV in het proces heeft de vereniging veel kunnen bereiken. De verhuizing van CJVV is deels bekostigd uit de opbrengsten van de woningbouw op Nimmerdor.

De buurtbewoners van Vermeerkwartier prefereerden een uitbreiding van het park boven de komst van CJVV. De toegevoegde waarde van groen in de vorm van een park is volgens buurtbewoners groter dan groen in de vorm van een sportveld. In het bestemmingsplan stond echter vast dat die locatie de functie sport heeft. Hiermee is getracht draagvlak in de buurt te vinden. Ook bij de planvorming heeft CJVV initiatief getoond door met een alternatief te komen, waarin de verschillende wensen van de verschillende actoren verwerkt zijn.

Met de verhuizing heeft CJVV beloofd een ledenmaximum in te stellen, dit maximum is bereikt. Uitbreiden op de locatie is onmogelijk maar kunstgras kan de capaciteit vergroten.

In eerste instantie was de buurt negatief: de komst van CJVV zou de aantrekkelijkheid van de wijk negatief beïnvloeden; de waarde van woningen zou dalen maar na enkele maanden bleken makelaars deze sportaccommodatie te vermelden in advertenties, waaruit blijkt dat sportaccommodatie wel gezien wordt als een toegevoegde waarde (interview D).

De meeste mensen zien de mogelijkheid tot bewegen als positief in een buurt. Als het echter te dichtbij is treedt het NIMBY- effect op. Sportaccommodatie in de woonomgeving wordt door de één als positief ervaren, door de ander als negatief. “Sport- en spelvoorzieningen in de nabijheid hebben waarde voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen, maar bij realisatie voeren de bezwaren vaak de boventoon” (interview A).

“Het voorzieningenniveau voor bewegingsmogelijkheden zou als één gezien kunnen worden: van zandbakjes en trapveldjes in de buurt tot voldoende en passende sportaccommodatie op wijkniveau tot gewaardeerde recreatieve voorzieningen op stadsniveau. Daarnaast is de vraag naar commerciële sportaccommodatie enorm toegenomen” (interview D).

De situatie op Nimmerdor benadrukt dat bewoners (onoverdekte) sportaccommodatie hoger waarderen dan woningbouw in de naaste omgeving, de situatie op Vermeerkwartier dat bewoners ‘groen’ hoger waarderen dan (onoverdekte) sportaccommodatie.

5.3 Case Houtrust, Den Haag

Het Houtrustterrein ligt in de Vogelwijk in Den Haag. “De vogelwijk is gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. De wijk is luxe en ruim opgezet, naar woningen in deze wijk is veel vraag” (interview F). “Vogelwijk is een woonwijk met veel hoog- opgeleiden en heeft een hoog voorzieningenniveau en dit zie je terug in woningadvertenties” (interview E).

Oude situatie

Het Houtrustterrein, met daarop de Houtrusthallen, had meer dan een wijk- of stedelijke functie. Het terrein bood jarenlang onderkomen aan topsportactiviteiten (met name indoor-atletiek), breedtesport en allerhande beurzen, bijeenkomsten en manifestaties. Daarnaast bood het terrein ruimte aan twee voetbalverenigingen en een tennisvereniging. Eind jaren 1990 bleek de bouwkundige staat van de Houtrusthallen dusdanig slecht dat sloop onvermijdelijk was en renovatie zou niet renderen (Nellie Kooman bleek vaak de baan voor haar alleen te hebben met trainingen e.d.).

Nieuwe situatie

De mogelijkheden zijn onderzocht of op de locatie een nieuwe topsporthal gerealiseerd kon worden, in combinatie met laagbouw. Woningen in dezelfde prijsklasse als de Vogelwijk en daarnaast een herinrichting van de accommodaties van de voetbalverenigingen. “De verenigingen waren in eerste instantie tegen maar toen bleek dat uit de opbrengsten een herinrichting van de accommodatie zou volgen, veranderden de verenigingen van tegenstanders van het plan tot voorstanders. Het plan om laagbouw te realiseren werd door omwonenden goed ontvangen: de waarde van onroerend goed neemt toe bij realisatie van soortgelijke woningen” (interview E). Dit plan bleek niet rendabel.

“Via een aantal tussenstappen en verschillende modellen is begin 2002 gekozen voor een herontwikkeling met de programma- onderdelen: een breedtesporthal, een VMBO- school, commerciële fitness en woningbouw” (www.denhaag.nl). “Tegen de plannen van de school ontstond veel weerstand (angst voor zwerfvuil, hangjongeren e.d.). Laagbouw in de overblijvende ruimte bleek niet rendabel, om dit wel rendabel te maken moest meerlaagse woningbouw gerealiseerd worden. Tegen deze onderdelen van het plan is verzet uit de wijk ontstaan en de bewoners hebben zich verenigd in een actiecomité om de plannen tegen te houden” (interview E).

Verloop proces

De opdrachtgever voor de sporthal is de gemeentelijke dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, voor de school de Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden. Voor de woningbouw, in combinatie met commerciële fitness, is een competitie uitgeschreven onder vijf projectontwikkelaars. De planvoorstellen moeten voldoen aan de gestelde criteria in het stedenbouwkundige plan, waarvoor een herziening van het Bestemmingsplan nodig is. De nieuwbouwwoningen in het Houtrustgebied zullen worden gerealiseerd door Proper Stok (aannemer is Roos Bouw), naar ontwerp van DKV Architecten. Figuur 5.1 geeft een impressie van de toekomstige inrichting (project Groot en Klein Houtrust) van het Houtrustgebied. “De andere vier ontwerpen deden de stedenbouwkundige

uitgangspunten te zeer geweld aan" (www.denhaag.nl). "Vaak zijn we eigenwijs, op deze plek hebben we dat niet gedaan. Er was vooraf veel overleg geweest met de bewoners, als je het anders gaat doen strijk je tegen de haren in waardoor je in een onwenselijke situatie kunt terecht komen" (interview F). Bij het ontwerp heeft de wens van de gemeente en de wensen van bewoners centraal gestaan. "Het ontwerp van de meerlaagse bebouwing, circa 115 appartementen, is getracht te laten aansluiten bij de identiteit van de wijk" (F).

Figuur 5.1: Impressie van toekomstige inrichting Houtrustgebied; circa 115 appartementen naast de bestaande sportaccommodatie: Groot en Klein Houtrust



De tegenstanders, verenigd in een actiecomité gebruiken alle mogelijke argumenten om de realisatie van dit project tegen te werken. "De meeste argumenten zijn van tafel maar er zijn bezwaren op de bouwvergunning en het bestemmingsplan (artikel 19 procedure, WRO). Daarnaast zijn bezwaren op de luchtvervuiling en de groenstructuren" (interview F). Laatstgenoemde punt van bezwaar is inmiddels door initiatief van de gemeente en inspraak van verenigingen en omwonenden, opgelost: "De eerder uitgebrachte groenbeheervisie is op een aantal punten aangepast. Er zullen rond het sportcomplex minder bomen worden gerooid dan oorspronkelijk de bedoeling was. Deze aanpassing is gebeurd na vragen van verenigingen en omwonenden tijdens een bijeenkomst met de gemeente. Omwonenden hebben hierdoor minder last van de veldverlichting" (www.denhaag.nl). "Door vertraging van het bouwproject heeft de bouw van de breedtesporthal, met een functie voor verschillende verenigingen uit de wijk, ook vertraging opgelopen" (interview E). De breedtesporthal is medio april 2006 geopend: "De nieuwe hal voldoet aan alle normen die de nationale sportkoepelorganisatie NOC*NSF stelt. Met de opening van Sporthal Houtrust zijn de veranderingen van het sportgedeelte van het totale Houtrustcomplex praktisch voltooid. Alleen het nieuwe clubgebouw van de voetbalvereniging Scheveningen is nog in aanbouw" (www.denhaag.nl). De woningbouw is nog niet gestart. "Van de te realiseren woningen is inmiddels 80 procent verkocht en het is niet duidelijk wanneer de woningbouw gereed zal zijn" (interview F).

De actoren hebben tijdens de interviews verschillende toelichtingen gegeven op de relatie tussen aanwezigheid van sportaccommodatie en aantrekkelijkheid van de wijk: "In zijn algemeenheid kun je stellen dat voorzieningen een toegevoegde waarde hebben op het omringende vastgoed, maar de toegevoegde waarde neemt af als de afstand tot de voorziening toeneemt. Daarbij komt dat mensen graag voorzieningen in de buurt hebben maar niet als naaste buur: dit maakt het ambivalent" (interview E). Dit is het zogenaamde NIMBY- effect.

In interview B is gevraagd of de sportaccommodatie op het Houtrustcomplex een rol heeft gespeeld als verkoopargument. Hij noemt de wijk populair onder woningzoekenden en de locatie heeft zoveel positieve omgevingskenmerken (de geschiedenis van de wijk, het park, nabijheid van de zee), dat sportaccommodatie niet in advertenties is vermeld. In de brochure van het project wordt hier wel aandacht aan geschonken (in de vorm van figuren, impressies en het vermelden van de verenigingen op het complex). Op de vraag of de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving een effect heeft op de verkoopbaarheid van de appartementen is het antwoord dat sportaccommodatie ten goede kan komen aan de verkoopbaarheid, maar dat er negatieve elementen zijn te onderscheiden zoals licht- geluid- en parkeeroverlast. "Onze klanten hebben er in ieder geval niet negatief op gereageerd. Daarnaast: uitzicht is toch altijd goed?" Er wordt gesteld dat toegevoegde waarde van een voorziening in sterke mate afhankelijk is van de doelgroep en het prijssegment. "Bepaalde doelgroepen willen steeds gezonder leven en daarbij hun kinderen het goede voorbeeld willen geven. Echter, voor veel klanten is het de combinatie van het product (de woning) en de omgeving".

Uit interview E blijkt dat sportaccommodatie wel degelijk als toegevoegde waarde wordt gezien: "In een situatie waar er een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd leidt dit, denk ik, tot een waardetoeename van de omringende eigen woningen. Als je een woning zoekt, let je op welke voorzieningen aanwezig zijn in de omgeving, dan zie je de toegevoegde waarde. Voor bewoners geldt dit andersom; toevoegen van dergelijke voorzieningen wordt snel ervaren als overlast. Mensen lijken tegen verandering te zijn, zelfs als het een verbetering is".

Bevindingen

De Houtrusthallen hadden een functie voor de Topsport (atletiek). Bij de herinrichting van het gebied zijn verschillende plannen aan de orde geweest, de komst van een breedtesporthal stond vast. Een aantal plannen bleek financieel niet haalbaar. Laagbouw was niet rendabel en dit werd in het plan vervangen door hoogbouw en realisatie van een school. Dit stuitte op veel weerstand van omwonenden, ze hebben alle argumenten gebruikt om de plannen tegen te houden. Hoewel de projectontwikkelaar sportaccommodatie wel als toegevoegde waarde ziet, wordt dit niet in advertenties vermeld omdat de locatie veel positieve omgevingskenmerken heeft. In de brochure van Proper Stok betreffende project Groot en Klein Houtrust wordt sportaccommodatie wel vermeld. Of sportaccommodatie een toegevoegde waarde heeft hangt volgens de projectontwikkelaar af van de betreffende doelgroep en het prijssegment van de woning.

Opvallend is dat veel verzet van de bewoners bestond tegen de komst van een school en hoogbouw, maar niet tegen het vernieuwen van sportaccommodatie. Deze sportaccommodatie is reeds gerealiseerd, tezamen met de commerciële sportaccommodatie. Wanneer de woningbouw en de scholen gerealiseerd zullen worden is nog niet duidelijk.

5.4 Case De Verademing

In Den Haag ligt in het Regentesse- Valkenboskwartier het sport- en recreatiepark De Verademing. Deze wijk behoort tot de 'kansarme' wijken met problematiek van multiculturele aard. Voordat deze sportaccommodatie, in combinatie met een wijkpark, gerealiseerd werd in 2004 stond op deze locatie een vuilverbrandingsoven. "De bewoners hebben jarenlang actie gevoerd voor sluiting van de oven en voor meer groen in de wijk" (interview H).

Het proces

De gemeente heeft in samenspraak met de bewoners een plan ontwikkeld met daarin mogelijkheden voor sport en recreatie. Het plan omvatte een groene long van circa negen hectare in de dichtbebouwde wijk. Het project dat naast sport- en recreatiemogelijkheden woningen, scholen en bedrijven omvat, werd ontwikkeld door de gemeentelijke dienst(en). "In deze wijk ondervinden bewoners en winkeliers overlast van drugspanden, horecagelegenheden en onduidelijke winkels. Aangezien bewoners bang waren dat de overlast zich zou verplaatsen naar het nieuwe park was het noodzakelijk dat het beheer en toezicht op dusdanige wijze werd uitgevoerd dat een goed en veilig gebruik kon worden gegarandeerd" (www.denhaag.nl). Om dit te realiseren heeft de gemeente een beheersconvenant opgesteld met taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. "Het park moet een beheerder krijgen, de sportvoorzieningen een spelleider en de speeltuinen professioneel toezicht" (www.denhaag.nl). De gemeente gekozen om twee (georganiseerde) sportverenigingen te vestigen op de Verademing. Dit zijn voetbalvereniging REMO (met twee kunstgrasvelden) en de cricketvereniging Jal Swadesh. "Deze verenigingen zijn gekozen omdat zij wortels in en relaties met deze wijk hebben" (interview H).

Het plan is door verschillende diensten binnen de gemeente, in samenwerking en overleg met bewonerscomités van de grond gekomen: het plan is in overeenstemming met wat in de wijk leeft. "Door de veelzijdigheid van de functies, het multifunctionele gebruik van sportverenigingen, scholen en wijkorganisaties en de hoge kwaliteit van de voorziening gooide De Verademing hoge ogen bij een landelijke prijsvraag voor de beste sportvoorzieningen in Nederland. De Verademing werd gekozen als derde van de achttien inzendingen. Voor verdere informatie zie www.sportparkvandetoekomst.nl.

Huidige situatie

Op het multifunctioneel ingerichte sportcomplex zijn naast de voetbalvereniging, mogelijkheden voor tennis, jeu des boules en ruitersport. Daaromheen zijn diverse recreatiemogelijkheden zoals een speeltuin (ontworpen met inspraak van kinderen uit de wijk), een fietsroute, een flaneerroute, een skateroute, een recreatieweide en aanlegsteigers voor kano's en roeiboten (informatiefolder de Verademing). Voor een overzicht van De Verademing zie figuur 5.2.

"Door het teruglopen van deelnemers aan de georganiseerde sport hebben steeds meer verenigingen moeite het hoofd boven water te houden. Bijvoorbeeld in Den Haag zijn in de afgelopen 20 jaar zo'n dertig voetbalverenigingen opgeheven. Een multifunctioneel complex kan hiervoor de oplossing zijn. Bij het realiseren van dergelijke plannen zal de gemeente moeten bijspringen om te voorkomen dat

afzonderlijke sportcomplexen, door leegloop, onttrokken worden aan de maatschappij. De bestaande sportcomplexen zullen zich meer moeten gaan aansluiten bij wat er in de wijk wel leeft (www.denhaag.nl). Uit interview G blijkt dat het sportcomplex, gesitueerd midden op het park, na een moeizame start, steeds meer gebruikt door de wijkbewoners. Dit vertaalt zich onder andere in het groeiende ledenaantal van s.c. REMO: de vereniging raakt steeds meer verbonden aan de wijk en de velden worden opengesteld voor andere activiteiten. De cricketvereniging is door interne problemen reeds verdwenen, er wordt gezocht naar een nieuwe vereniging. Het recreatieve deel van het park wordt in verhouding minder gebruikt dan het sportcomplex en voldoet niet aan het verwachtingspatroon van de bewoners van de wijk waarbij de veiligheid centraal staat. De geplande scholen zijn nog niet gerealiseerd.

Er is negatieve kritiek van de wijkbewoners op het park. Dit betreft de inrichting (muren), de toegankelijkheid en met name de veiligheid. Na een 'schoonveegactie' zijn jongeren die overlast veroorzaakten verwijderd. Burgemeester Deetman van Den Haag zal dinsdag 23 mei 2006 op De Verademing met de wijkbewoners van gedachten wisselen over deze onderwerpen (interview G, H).

Figuur 5.2: Overzichtkaart De Verademing (bron: informatiefolder De Verademing)



Bevindingen

Vanuit de wijk bestaat kritiek op het park als geheel (met betrekking tot de inrichting, toegankelijkheid en veiligheid) en niet zozeer op het sportcomplex. Bij het park als geheel komt duidelijk het aspect van

overlast naar voren, overlast in de vorm van een gevoel van onveiligheid en de aantrekkingskracht op (criminele) jongeren. Het park als geheel heeft niet bijgedragen aan de leefbaarheid als verwacht, of gehoopt. Voor openbare ruimte blijken de drie criteria (schoon, heel en veilig) van belang om bij te dragen aan leefbaarheid. De Verademing lijkt niet aan deze criteria te voldoen.

Het sportcomplex wordt wel steeds meer gebruikt door wijkbewoners. De voetbalvereniging groeit en raakt steeds meer verbonden aan de wijk.

Een aantal makelaars in Den Haag zijn geïnterviewd om een beeld te krijgen van de effecten van de aanleg van dit nieuwe sport- en recreatiepark. De makelaars zijn van mening dat deze multifunctionele voorziening een toegevoegde waarde is voor de wijk maar dat de wijk zelf veel andere problemen kent, die de aantrekkelijkheid sterk beïnvloeden: "ik loop 's avonds niet graag door deze wijk" (citaat makelaar). Makelaars vermelden De Verademing in woningadvertenties omdat de aanwezigheid ervan wel als een positief omgevingskenmerk beschouwd wordt.

5.5 Conclusie hoofdstuk 5

De selectie van de cases is gebaseerd op het verplaatsen van een sportvereniging van de stadsrand richting binnenstad (case Amersfoort), waarbij verschillende verenigingen bij betrokken zijn, het integraal plannen van woningen, school en vernieuwde sportaccommodatie (case Houtrust, Den Haag) en het realiseren van nieuwe, onoverdekte sportaccommodatie in een bestaande wijk (case De Verademing, Den Haag). Tussen de cases zijn overeenkomsten en verschillen.

Uit case Amersfoort blijkt dat voor bewoners (Vermeerkwartier) de toegevoegde waarde van groen, in de vorm van een park, groter is dan groen in de vorm van een sportveld. Verder blijkt dat (onoverdekte) sportaccommodatie hoger gewaardeerd wordt (Nimmerdor) dan woningbouw in de naaste omgeving en dat 'groen' hoger gewaardeerd wordt dan (onoverdekte) sportaccommodatie.

Uit case De Verademing blijkt dat het sportgedeelte hoger gewaardeerd wordt door de bewoners dan het recreatieve groen. Een oorzaak ligt in het feit dat het recreatieve deel als onveilig wordt ervaren.

Uit case Houtrust blijkt dat veel verzet van de bewoners bestond tegen de komst van een school en hoogbouw, maar niet tegen het vernieuwen van sportaccommodatie. Na inspraak van de bewoners is minder groen gekapt rondom de sportaccommodatie en zo werd eventuele lichthinder beperkt. De sportaccommodatie is reeds gerealiseerd, de school en woningbouw nog niet.

De gemeenten spelen in alle cases een nadrukkelijke rol in het accommodatiebeleid voor sportverenigingen, zowel financieel, als beleidsmatig maar ook ondersteunend. Uit de cases blijkt dat de verenigingen in eerste instantie huiverig zijn voor verandering of verplaatsing. Uit case Amersfoort blijkt dat de betrokken verenigingen na fuseren en verplaatsing vitale verenigingen zijn met een stijging van het aantal leden met een passende accommodatie. Uit case Houtrust blijkt dat de verenigingen tegen verandering waren maar met een 'upgrade' van de accommodatie als compensatie welwillend tegen de verandering stonden. Uit case De Verademing blijkt dat de nieuwe voetbalvereniging in de wijk veel leden uit de wijk betreft en een groeiend ledenaantal heeft.

Sportaccommodatie in de woonomgeving wordt door bewoners verschillend ervaren: wat de één als positief ervaart, kan door de naast omwonenden als negatief ervaren worden. Vanuit bewonersstandpunt speelt het NIMBY-effect een belangrijke rol. Bij bewoners kan de angst bestaan dat de waarde van de woning daalt als sportaccommodatie in de naaste omgeving gerealiseerd zal worden. Vanuit de makelaars gezien is de toegevoegde waarde van sportaccommodatie, met name in de vorm van een multifunctionele voorziening, niet te concretiseren maar wordt door makelaars over het algemeen in advertenties wel genoemd als voorziening. Of sportaccommodatie een toegevoegde waarde heeft hangt af van de doelgroep en het prijssegment van de woning. Uit alle drie de cases blijkt dat de sportaccommodatie door makelaars als positief omgevingskenmerk worden beschouwd. De sportaccommodaties worden in brochures van woningen vermeld en in woningadvertenties.

Hoofdstuk 6: Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Het verdwijnen of verplaatsen van sportaccommodatie uit stadswijken en een toenemende bewustwording van het belang van sport, zijn de aanleiding van dit onderzoek.

Het verdwijnen of verplaatsen kent verschillende oorzaken. De belangrijkste oorzaak is een veranderend ruimtelijk beleid. Steden hebben jarenlang, door de 'compacte stad gedachte', een 'verdichting' meegemaakt. De 'groene' gebieden in steden, waaronder sportaccommodatie, zijn relatief goede en goedkope bouwgronden en zijn aangewend voor stedelijke ontwikkeling als infrastructuur, woningbouw e.d. Daarnaast hebben bezuinigingen ertoe geleid dat er minder geld beschikbaar werd gesteld voor sport. Veranderde sportdeelname leidde tot afname van leden in de georganiseerde breedtesport. Sportverenigingen werden afhankelijker van lokale overheden en dit heeft vaak geresulteerd in het verdwijnen en/ of verplaatsen van sportaccommodatie uit de wijken, naar de stadsrand of buiten de stad.

Beleidsmatig bestaat steeds meer overeenstemming over het belang van zowel georganiseerde als ongeorganiseerde breedtesport en de positieve effecten. Hoewel de keerzijde van de medaille niet uit het oog moet worden verloren: sport is een afspiegeling van de maatschappij met zowel positieve als negatieve elementen.

Naast de positieve effecten van sport op de gezondheid zijn verschillende positieve maatschappelijke effecten te onderscheiden. Sport en de mogelijkheid tot sporten wordt geassocieerd met leefbaarheid (mits schoon, heel en veilig), sociaal kapitaal (bonding en bridging) en sociale cohesie. Sport wordt beleidsmatig gestimuleerd vanwege het gezondheidsaspect en de positieve maatschappelijke effecten: sport wordt als instrument gebruikt om maatschappelijke doelen te bereiken.

De twee ontwikkelingen hebben tot de volgende probleemstelling geleid: juist op plaatsen waar sport een positief effect kan sorteren, verdwijnt de sportaccommodatie, terwijl de aanwezigheid van sportaccommodatie een voorwaarde is voor het beoefenen van sport.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is de doelstelling als volgt: de relatie onderzoeken tussen aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Gekozen is om 'de wijk' als eenheid te gebruiken voor woonomgeving en het onderzoeksgebied is de G 30.

De vraag is of de aanwezigheid van breedtesportaccommodatie, als omgevingskenmerk, een toegevoegde waarde is voor de betreffende wijk, in dit onderzoek is met name de economische waarde onderzocht. Er bestaan verschillende methoden om een economische waarde toe te kennen aan omgevingskenmerken. Gekozen is de Hedonic Pricing- methode toe te passen: de waarde van woningen wordt bepaald door structurele kenmerken en omgevingskenmerken. De vraag is of de aanwezigheid van sportaccommodatie ten goede komt aan de aantrekkelijkheid van de wijk en of deze aantrekkelijkheid een relatie heeft met (een toegevoegde) waarde van onroerend goed in die wijk. Om deze relatie te onderzoeken is gekozen om te vragen naar het oordeel van deskundigen (in dit onderzoek makelaars) en is een woningadvertentie- analyse en een enquête onder makelaars opgezet. Onderzocht is hoe vaak sportaccommodatie in advertenties in de G 30 vermeld wordt, om welke sportaccommodatie het gaat en het aantal makelaars die sportaccommodatie vermelden.

Het blijkt dat in krantenadvertenties van de Woonkrant (De Telegraaf) de aanwezigheid van sportaccommodatie in de woonomgeving vrijwel niet wordt vermeld (in 1 % van de advertenties). Daarentegen wordt in internetadvertenties (op www.funda.nl) sportaccommodatie gemiddeld in elke twaalfde advertentie vermeld (8 %). Op de site van funda zijn verschillende zoekmogelijkheden voor zowel structurele- als omgevingskenmerken van woningen. De aanwezigheid van sportaccommodatie is als omgevingskenmerk geen criterium.

Opvallend zijn grote verschillen tussen de G 30- steden. In de ene stad wordt in één op de drie advertenties sportaccommodatie vermeld, in de andere stad in geen enkele advertentie. Deze datareeks vertoont regionale overeenkomsten: in de drie zuidelijke steden (Den Bosch, Breda en Eindhoven) is sport relatief veel vermeld, in de drie oostelijke steden (Almelo, Hengelo en Enschede) is sport relatief weinig vermeld.

De makelaarsgegevens bieden tevens opvallende uitkomsten. In de ene stad vermelden alle makelaars de aanwezigheid van sportaccommodatie in advertenties, in de andere stad geen enkele makelaar. In de datareeks van makelaars zijn de regionale overeenkomsten tussen de drie zuidelijke steden en de drie oostelijke steden herkenbaar, echter niet zo sterk als bij de advertentiedata. Om een verklaring voor deze verschillen te vinden zijn makelaars telefonisch benaderd. De gevonden verschillen in de advertentie- analyse worden in de interviews bevestigd: relatief meer makelaars in de zuidelijke steden vermelden sportaccommodatie dan hun collega's in de oostelijke steden. Verscheidene argumenten worden door makelaars gebruikt, waarbij het kopieergedrag van makelaars een mogelijke verklaring kan zijn voor de gevonden verschillen. Als het vermelden van sportaccommodatie wordt benaderd als een innovatie van makelaars, kan de diffusietheorie van Hägerstrand van toepassing zijn. De meerderheid van de makelaars heeft echter geen idee wat de oorzaak kan zijn voor de verschillen. De verschillen tussen de G 30 suggereren een lokale makelaarscultuur, de gevonden regionale overeenkomsten tussen de drie zuidelijke steden en drie oostelijke steden suggereren een regionale makelaarscultuur.

Om de verschillen te verklaren in zowel het percentage advertenties waarin sportaccommodatie is vermeld, als het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld, is samenhang onderzocht met vijf verschillende variabelen die de hoeveelheid sportaccommodatie in een gemeente uitdrukken. De meeste uitkomsten geven geen samenhang aan. Het percentage makelaars dat sportaccommodatie vermeld in advertenties, vertoont wel samenhang met twee van de variabelen, namelijk het aantal vierkante meter sportterrein per inwoner van een gemeente en spreiding van sportaccommodatie in een gemeente. Het *aantal vierkante meter per inwoner van een gemeente*, zou een verklaring kunnen zijn: waar veel vierkante meter sportterrein aanwezig is per inwoner, vermelden veel makelaars sportaccommodatie in advertenties. Andersom geldt dat in steden waar weinig vierkante meter sportterrein per inwoner aanwezig is, weinig makelaars sportaccommodatie vermelden.

Er is sprake van een sterke negatieve samenhang tussen het percentage makelaars dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt en *spreiding van sportaccommodatie*. Dit zou de veronderstelling onderbouwen dat in gemeenten waar relatief veel makelaars adverteren met sportaccommodatie, de afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief klein is, en andersom:

in gemeenten waar relatief weinig makelaars adverteren met sportaccommodatie is de afstand tot sportaccommodatie vanaf de woning relatief groot. Nabijheid van sportaccommodatie blijkt een rol te spelen in het vermelden van sportaccommodatie in advertenties.

In de enquête onder makelaars is gevraagd naar de betekenis van sportaccommodatie als verkoopargument, naar de perceptie van woningzoekenden ten aanzien van sportaccommodatie, naar een hypothetische situatie waarin aanwezigheid van sportaccommodatie de variabele factor is en naar de effecten van een veranderd aanbod van sportaccommodatie op de verkoopprijs van woningen. 60 % van de makelaars vermeldt sportaccommodatie in internetadvertenties, waardoor gesteld kan worden dat internet vaak gebruikt wordt door makelaars om sportaccommodatie te vermelden.

De meeste makelaars (92 %) zien sportaccommodatie in de omgeving van de woning als een toegevoegde waarde. Deze toegevoegde waarde wordt echter niet in een economische waarde uitgedrukt, maar voldoende sportaccommodatie in de wijk, of voor de stad als geheel, komt volgens makelaars ten goede aan de verkoopbaarheid van woningen. Uit reacties van makelaars blijkt dat onoverdekte sportaccommodatie hoger gewaardeerd wordt dan overdekte sportaccommodatie. Dit zou verband kunnen houden met de mate van verstedelijking. Uit de reacties blijkt tevens dat multifunctionele sportaccommodatie hoger gewaardeerd dan monofunctionele sportaccommodatie.

Specifieke lokale omstandigheden kunnen een rol spelen in het soort vermelde sportaccommodatie. De algemene sportaccommodatie wordt het meest vermeld, de exclusieve sportaccommodatie wordt specifiek vermeld, waarbij makelaars de populariteit van wonen op of naast een golfbaan noemen. Driekwart van de makelaars geeft aan geen trend waar te nemen dat de vraag naar woningen met sportaccommodatie in de omgeving stijgt.

De negatieve argumenten die door makelaars relatief veel genoemd worden zijn parkeeroverlast, geluidsoverlast- en lichthinder. Als omgevingskenmerk speelt sportaccommodatie een rol maar andere omgevingskenmerken en voorzieningen zijn veelal belangrijker. De locatie van de woning is in steeds mindere mate bepalend voor waar men sport: de wijkgebondenheid lijkt te verdwijnen, of te zijn verdwenen. Uit de reacties van makelaars is naar voren gekomen dat veel makelaars geen verband hebben gelegd tussen de aanwezigheid van sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van een wijk. Zowel de positieve als negatieve argumenten worden aangehaald om deze relatie te beschrijven.

De titel en ondertitel van deze scriptie kunnen als volgt verklaard worden.

Verschillende situaties in honkbal worden geassocieerd met sportaccommodatie als toegevoegde waarde voor een wijk: 'Drie slag = uit (de wijk)' en staat symbool voor drie redenen waarom sportaccommodatie uit de wijk verdwijnt: overlast (lichthinder en geluids- en parkeeroverlast), economische motieven (goedkope grond voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur) en een veranderde sportdeelname (toenemende individualisering en mobiliteit). 'Vier wijd = vrije loop' en staat symbool voor vier effecten die geassocieerd worden met sport: gezondheid (sporters blijken gezonder te leven dan niet- sporters), sociaal kapitaal (bonding en bridging), sociale cohesie (bindingskracht met de omgeving) en leefbaarheid (mits de sportaccommodatie schoon, heel en veilig is). Deze effecten kunnen de aantrekkelijkheid van een wijk vergroten maar hebben geen economisch meetbaar effect: de huizenmarkt heeft een 'vrije loop'.

'Home run' = in (de wijk) en staat symbool voor de redenen om sportaccommodatie in de wijk te behouden of te realiseren: het gezondheidsaspect, verbetering van de leefbaarheid, het ontstaan van sociale cohesie en de bindingspotentie van sportaccommodatie. Deze effecten vergroten de aantrekkelijkheid van een wijk en zouden, door een hedonische vergelijking, een economisch meetbaar effect hebben: de woningen met sportaccommodatie in de omgeving zijn meer waard dan vergelijkbare woningen zonder sportaccommodatie in de omgeving. Sportaccommodatie in de wijk zou een factor kunnen zijn voor de 'home' run.

De toegevoegde economische waarde van sportaccommodatie voor woningen kan met dit onderzoek niet met getallen of percentages onderbouwd worden maar de aanwezigheid van sportaccommodatie is volgens makelaars wel een toegevoegde waarde en vergroot de aantrekkelijkheid van de wijk en de stad als geheel.

Aanbevelingen

- Uit de cases en uit het aantal vermeldingen 'uitzicht op' in advertenties kan opgemerkt worden dat in dit onderzoek blijkt dat de onoverdekte sportaccommodaties in steden en wijken hoger gewaardeerd worden dan de overdekte sportaccommodaties. Vervolgonderzoek zou gedaan kunnen worden naar de relatie van onoverdekte sportaccommodatie en de aantrekkelijkheid van de wijk. De mate van verstedelijking (aantal woningen/ huishoudens/ inwoners per oppervlak, maar ook bijvoorbeeld de hoeveelheid 'overig groen') zou in ogenschouw genomen kunnen worden.
- Sportaccommodatie wordt door makelaars als een toegevoegde waarde voor wijken gezien en wordt in 8% van de advertenties vermeld. Toch komt de aanwezigheid van sportaccommodatie als zoekcriterium op funda niet voor. Funda heeft als doel alle belanghebbenden de middelen te bieden waarmee zij hun doelstellingen kunnen bereiken om transparantie in de woningmarkt te realiseren. Een aanbeveling aan NOC*NSF is contact op te nemen met funda om mogelijkheden te bespreken om de aanwezigheid van sportaccommodatie als zoekcriterium op te nemen. Uit reacties van makelaars en uit de cases blijkt dat veel woningzoekenden sport-, spel- en recreatiemogelijkheden in een combinatie zien. Een vervolg op deze aanbeveling zou kunnen zijn dat NOC*NSF, in samenwerking met organisaties verbonden aan de sectoren spel en recreatie, tot een gezamenlijk zoekcriterium op funda komt.
- Een aanbeveling is aan NOC*NSF contact op te nemen met de overkoepelende organisatie NVM om de mogelijkheden te bekijken op welke wijze NVM haar leden kan informeren over de aantrekkelijkheid van sportaccommodatie in de wijk. Binnen de theorie van Hägerstrand zou NVM gezien kunnen worden als 'eerste accepteerder' en haar leden (de makelaars) kunnen beïnvloeden van 'niet accepteerder' tot 'accepteerder'.
- Uit het interview met de projectontwikkelaar is gebleken dat men werk van werk wil maken, dat wil zeggen dat als in een gemeente een opdracht wordt uitgevoerd men zich zo goed mogelijk informeert over eventuele verdere ontwikkelingen binnen een gemeente of wijk (dus ook of verenigingen 'noodlijdend' zijn). Op deze manier zijn al veel sportaccommodaties herontwikkeld. Veel noodlijdende verenigingen zijn verplaatst of gefuseerd uit de wijk. Het NOC*NSF zou werk kunnen maken door het in kaart brengen van de bestaande sportaccommodaties, waarbij noodlijdende verenigingen zoveel mogelijk ondersteund kunnen worden, zodat verplaatsing of fusie kan worden voorkomen en zodoende de vereniging en de accommodatie in de wijk te behouden.

Bibliografie en referenties

-Literatuur

- Abma, R., Gijbertse, H., Tuunter, E. (2004), *Recreatiecijfers bij de hand*, Den Haag: Stichting Recreatie, Kennis- en Innovatiecentrum; in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
- Bale, J. (1990), *Sports Geography*, London & New York: E. & F.N. Spon
- Bervaes, J.C.A.M. & Vreke, J. (2004), *De invloed van groen en water op de transactiepreizen van woningen*, Wageningen: Alterra
- Breedveld, K. & Broek, van den A. (2001), *Trends in de tijd: een schets van recente ontwikkeling in tijdsbesteding en tijdsordening*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP- publicatie 2001/5)
- Coalitie Nederland Actief! (2005), op: www.nederlandnatuurlijk.nl
- Dam, van F., Droogleever Fortuijn, J., Knulst, W., Mommaas, H., Verhoeff, R. (2000), *Ruimte voor vrijetijd*, Assen: Van Gorcum
- Duijvestijn, H.H., Kattenberg, P.A.P.E. (2004), *Nederland, ondernemend sportland: de toekomst van de sport komt uit de breedte*, Den Haag: SMO
- Elling, A. (2002), proefschrift KUB: *Sport verbreedert niet vanzelf*
- Gratton, C., Henry, I.P. (2001), *Sport in the city: the role of sport in economic and social regeneration*, London and New York: Routledge
- Grontmij (1993), *Sportvoorzieningen in de compacte stad: beleidsontwikkeling en visievorming*, De Bilt/ Amsterdam: Van Schendelen Advies
- Heuvel, van den M. (2004), *Noord United: een verkenning naar de betekenis van sport in de sociale structuur van Amsterdam- Noord*, Den Bosch: W.J.H. Mulier Instituut; in opdracht van stadsdeel Amsterdam- Noord
- Informatiefolder De Verademing (2006), Den Haag: gemeente Den Haag

- Knox, P.L. & Marston, S.A. (2001), *Human Geography: places and regions in global context*, Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall
- Leeuwen, van M.G.A. (1997), *De meerwaarde van groen voor wonen: een regionale analyse*, Den Haag: Landbouw- Economisch Instituut (LEI- DLO)
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (1999), *Breedtesportimpuls: het breedtesportbeleid van de rijksoverheid*, Den Haag: Ministerie van VWS
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2005), *Tijd voor sport: bewegen, meedoen, presteren*, Den Haag: Ministerie van VWS
- Ministerie van Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2004), *Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling*, Den Haag: Ministerie van VROM
- NOC*NSF (2003), *brief aan informateurs Donner en Leijnse*, op: www.sport.nl
- NOC*NSF (2004), *Nederland Sportland: de sportagenda 2005- 2008. 'Een sportieve onderneming'*, Arnhem: NOC*NSF
- Nuijten, S., Lucassen, J., Kalmthout, van J. (2004), *Verenigingsmonitor 2003: de stand van zaken in de sportvereniging*, Arnhem: NOC*NSF
- Pater, de B., Wusten, van der H. (1996), *Het geografische huis: de opbouw van een wetenschap*, Bussum: Coutinho
- Poel, van der H. (2001), *Bewegingsruimte: verkenning van de relatie sport en ruimte*, Haarlem: De Vrieseborch
- SGBO en StichtingRecreatie- KIC (2004), *Vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving: 35 gemeenten vergeleken*, Den Haag: SGBO
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2005), *Wijkkwaliteiten: de kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994- 2002, werkdocument 112*, Den Haag: SCP
- Stichting Consument en Veiligheid (2005), *Kosten van sportblessures in Nederland*, Amsterdam: SCV
- Stichting Recreatie en KIC & Alterra (2004), *Ruimte voor Sport in Nederland tot 2020. Cijfers en kansen*; in opdracht van NOC*NSF

- Tiessen- Raaphorts, Z.H., Kerssens, J.J., Bakker, de D.H., Wendel- Vos, G.C.W. (2005), *Sporters vital! De gezondheid van sporters vergeleken met niet- sporters*, Utrecht: NIVEL; in opdracht van NOC*NSF
- Tse, R.Y.C. & Love, P.E.D. (2000), *Measuring residential property values in Hong Kong*, op: www.emerad-library.com
- Turner, K.T., Pearce, D., Bateman, I. (1994), *Environmental economics: an elementary introduction*, Cornwall: T.J. Press
- Vaandrager, L., Keijsers, F.E.M. (2000), *Gezond leven: stand van zaken en voorstel voor programmering*, Den Haag: Zorg Onderzoek Nederland
- VROM Forum (2001), *Sport in de stad: kans voor open doel, katern 1: Over de sociale rol van voetbal in de wijk, katern 4: Gemeente en sport: ruimte of sociale kansen? en katern 5: Sociale cohesie: wat zegt de theorie?* Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
- Williams, D.R. & Vaske, J.J. (2003), *The measurement of place attachment, validity and generalizability of a psychometric approach*, in: *Forest Science* 49(6) p.830/840

-Internet

Onderstaande webpagina's zijn op acht mei 2006 voor het laatst geverifieerd:

- www.amsvorde.nl
- www.cbs.nl en <http://statline.cbs.nl> (CBS)
- www.cjvv.nl
- www.denhaag.nl
- www.funda.nl
- www.geografie.nl
- www.mulierinstituut.nl
- www.nieuwsbank.nl
- www.sport.nl
- www.vandale.nl
- www.veilig.amersfoort.nl
- www.vrom.nl
- www.wonenoepengolfbaan.nl

-Voor bijlagen gebruikte literatuur

- SGBO en StichtingRecreatie- KIC (2004), *Vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving: 35 gemeenten vergeleken*, Den Haag: SGBO

-Voor bijlagen gebruikte webpagina's

- www.hetkenniscentrum.nl
- www.bng.nl

-Interviews met betrekking tot de behandelde cases

Met betrekking tot case Amersfoort

Interview A: Dhr. Van der Horst; projectmedewerker gemeente Amersfoort, (afdeling welzijn vastgoed en voorzieningen), geïnterviewd op 1 februari 2006.

Interview B: Dhr. Nagelhout, bestuurslid CJVV (en nauw betrokken geweest bij verhuizing), geïnterviewd op 1 februari 2006.

Interview C: Dhr. Hopstaken, makelaar te Amersfoort (tevens actief in besproken gebieden), geïnterviewd op 1 februari 2006.

Interview D: Dhr. Machiels, medewerker NV SRO (voorheen gemeentelijke afdeling, nu onafhankelijk adviesorgaan voor onder andere gemeente Amersfoort), geïnterviewd op 24 februari 2006.

Met betrekking tot case Houtrust, Den Haag

Interview E: Dhr. Sterkenburg, directeur gemeentelijke afdeling Sport & Cultuur, Den Haag, geïnterviewd op 8 februari 2006.

Interview F: Dhr. Dekker, regiodirecteur Proper Stok ("pur sang" ontwikkelaar), geïnterviewd op 21 februari 2006.

Met betrekking tot case De Verademing, Den Haag

Interview G: Dhr. Van den Bosch, medewerker gemeente Den Haag (actief betrokken bij realisatie van De Verademing), telefonisch geïnterviewd op 12 mei 2006.

Interview H: Mederwerker Stichting Vóór, aanspreekpunt voor activiteiten op De Verademing, telefonisch geïnterviewd op 12 mei 2006.

Bijlage 1.1: Totstandkoming en selectiecriteria van G- steden

De huidige G-30 zijn door de tijd heen geselecteerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de totstandkoming van het grote stedenbeleid op basis van verschillende criteria. Argument voor selectie bleek niet alleen de omvang (+100.000 inwoners), maar ook de aanwezigheid van meervoudige problemen in bepaalde wijken van deze steden. De exacte totstandkoming gebeurde in vier fasen:

Fase 1, totstandkoming G4 (1995) De eerste vier steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn gebaseerd op basis van hun bijzondere positie. In deze vier grootste gemeenten van Nederland zijn de problemen van zodanig omvang dat zij ten opzichte van andere steden aparte aandacht behoeven.

Fase 2, totstandkoming G15 (1995) De selectie van de volgende vijftien steden, Almelo, Arnhem, Breda, Den Bosch, Deventer, Eindhoven, Enschede, Groningen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Tilburg en Zwolle vond plaats op basis van het uitgangspunt dat de stad:

- In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening als (grootste stad in) een stedelijk knooppunt is aangewezen; óf
- als centrum van een BON- gebied (Besturen op Niveau) fungeert; óf
- een score heeft op de in het kader van de Sociale Vernieuwing gehanteerde cumulatieve maatstaf van rond de 30 procent of meer. Daarnaast speelden twee aanvullende criteria een rol: Ten eerste werd ernaar gestreefd het GSB niet te laten verwateren. Er mochten met ander woorden niet teveel steden meedoen. Ten tweede diende de deelnemende steden evenwichtig over de diverse regio's te worden verspreid.

Fase 3, totstandkoming G6 (1996). Vervolgens zijn in 1996 zes steden, Leiden, Dordrecht, Haarlem, Schiedam, Heerlen en Venlo toegevoegd op basis van een index die als volgt is opgebouwd:

- Cumulatiemaatstaf sociale vernieuwing (voor 50%);
- aantal allochtonen per 100 inwoners;
- Aantal lage inkomens per 100 inwoners;
- Werkloosheid per 100 inwoners (voor 25%);
- Misdrijven per 100 inwoners (voor 25%).

Fase 4, totstandkoming G5 (1998)

De partiële toevoeging van de vijf steden, Zaanstad, Emmen, Amersfoort, Lelystad en Alkmaar is gebeurd op basis van twee criteria:

- Alleen gemeenten met meer dan 60.000 inwoners
- Vier van de zes indicatoren (lage inkomens, uitkeringsafhankelijkheid, minderheden, geregistreerde misdrijven, "centrumfunctie" en geconstateerde aanwezigheid van "slechte wijken") hebben een score die gelijk of hoger is dan de daarvoor vastgestelde grenswaarden. Na overleg met zeventien steden is uiteindelijk het verzoek van deze vijf gemeenten gehonoreerd (www.hetkenniscentrum.nl).

Op 1 januari 2006 treedt Sittard- Geleen toe tot de groep van GSB- gemeenten en is de G31 een feit (www.bng.nl).

Bijlage 3.1: per G 30- gemeente de datum van de analyse, het totaal aantal hits met het zoekcriterium, het aantal geanalyseerde advertenties en het percentage geanalyseerde advertenties (absoluut en relatief)

<i>Gemeente</i>	<i>Datum</i>	<i>Hits</i>	<i>Geanalyseerde advertenties absoluut</i>	<i>Geanalyseerde advertenties %</i>
Amsterdam	31-okt	2207	441	20
Den Haag	3-nov	2144	429	20
Rotterdam	1-nov	2200	440	20
Utrecht	31-okt	1151	383	33,3
Alkmaar	27-sep	451	451	100
Almelo	28-sep	310	310	100
Amersfoort	30-sep	832	416	50
Arnhem	4-okt	960	320	33,3
Breda	5-okt	653	327	50
Den Bosch	12-okt	383	192	50
Deventer	7-okt	656	328	50
Dordrecht	14-okt	712	356	50
Eindhoven	17-okt	763	381	50
Emmen	18-okt	326	326	100
Enschede	19-okt	712	356	50
Groningen	19-okt	533	267	50
Haarlem	19-okt	842	281	33,3
Heerlen	19-okt	150	150	100
Helmond	23-okt	244	244	100
Hengelo	23-okt	380	190	50
Leeuwarden	23-okt	623	311	50
Leiden	25-okt	355	355	100
Lelystad	26-okt	571	285	50
Maastricht	25-okt	186	186	100
Nijmegen	27-okt	495	247	50
Schiedam	27-okt	394	197	50
Tilburg	28-okt	1015	338	33,3
Venlo	27-okt	79	79	100
Zaanstad	27-okt	324	324	100
Zwolle	28-okt	700	233	33,3
Totaal G 30		21351	9143	42,8

Bijlage 3.2: per G 30- gemeente de totale oppervlakte (ha. in 2000) en het totale oppervlakte aan sportterrein (ha. in 2000). De verhouding hiertussen wordt in de kolom ‘% sportterrein’ weergegeven in percentages, van gemeente met hoogste percentage naar gemeente met laagste percentage weergegeven (bron: CBS, 2006. Bewerkt door W. van Wieringen)

<i>gemeente</i>	<i>totale oppervlakte</i>	<i>oppervlakte sportterrein</i>	<i>% sportterrein</i>
Alkmaar	3122	175	5,6
Utrecht	6409	333	5,2
Schiedam	1989	103	5,2
Haarlem	3211	152	4,7
Leiden	2316	101	4,4
Eindhoven	8827	361	4,1
Den Haag	8261	303	3,7
Amsterdam	21907	776	3,5
Arnhem	10153	351	3,5
Maastricht	6006	203	3,4
Nijmegen	5772	189	3,3
Heerlen	4550	116	2,5
Almelo	3964	99	2,5
Hengelo	6453	159	2,5
Dordrecht	9945	244	2,5
Leeuwarden	8411	200	2,4
Den Bosch	9126	216	2,4
Amersfoort	6378	149	2,3
Tilburg	11889	275	2,3
Groningen	8369	186	2,2
Enschede	14147	300	2,1
Helmond	5456	115	2,1
Rotterdam	30424	614	2,0
Breda	12915	249	1,9
Zaanstad	8305	145	1,7
Zwolle	10117	169	1,7
Venlo	5420	90	1,7
Deventer	10792	173	1,6
Emmen	34629	274	0,8
Lelystad	76539	240	0,3
Totaal G 30	355802	7060	2,0

Bijlage 3.3: per G 30- gemeente het aantal inwoners (2000) en het oppervlak sportterrein (ha. in 2000). Hieruit is berekend het aantal vierkante meter sportterrein per inwoner (bron: CBS, 2006. Bewerkt door W. van Wieringen)

<i>Gemeente</i>	<i>inwoners</i>	<i>oppervlak sportterrein(ha.)</i>	<i>m2 sportterrein per inwoner</i>
Lelystad	63098	240	38,0
Emmen	105972	274	25,9
Arnhem	138154	351	25,4
Leeuwarden	88887	200	22,5
Deventer	83956	173	20,6
Dordrecht	119821	244	20,4
Enschede	149505	300	20,1
Hengelo	79751	159	19,9
Alkmaar	92836	175	18,9
Eindhoven	201728	361	17,9
Den Bosch	129034	216	16,7
Maastricht	122070	203	16,6
Zwolle	105801	169	16,0
Breda	160615	249	15,5
Almelo	66263	99	14,9
Helmond	80098	115	14,4
Utrecht	233667	333	14,3
Tilburg	193116	275	14,2
Venlo	64864	90	13,9
Schiedam	75589	103	13,6
Nijmegen	152200	189	12,4
Heerlen	95147	116	12,2
Amersfoort	126143	149	11,8
Groningen	173139	186	10,7
Zaanstad	135762	145	10,7
Amsterdam	731288	776	10,6
Rotterdam	592673	614	10,4
Haarlem	148484	152	10,2
Leiden	117191	101	8,6
Den Haag	441094	303	6,9
Totaal G 30	5067946	7060	13,9

Bijlage 3.4: per G 30- gemeente het totaal aantal makelaars die op de dag van analyse een woning adverteren in de betreffende stad, de makelaars die sportaccommodatie in advertenties vermelden en het percentage makelaars die sportaccommodatie in advertenties vermelden

<i>Gemeente</i>	<i>totaal makelaars die op dag van analyse woning adverteren</i>	<i>makelaars die sportaccommodatie in advertenties vermelden</i>	<i>% makelaars dat sportaccommodatie in advertenties vermeldt</i>
Lelystad	9	9	100,0
Den Bosch	20	17	85,0
Breda	28	22	78,6
Almelo	8	6	75,0
Tilburg	25	17	68,0
Schiedam	6	4	66,7
Eindhoven	39	22	56,4
Deventer	18	10	55,6
Leiden	18	10	55,6
Amersfoort	29	16	55,2
Zwolle	32	15	46,9
Helmond	12	5	41,7
Maastricht	12	5	41,7
Emmen	22	9	40,9
Alkmaar	27	10	37,0
Dordrecht	19	7	36,8
Groningen	41	14	34,2
Haarlem	44	11	25,0
Hengelo	18	4	22,2
Leeuwarden	27	6	22,2
Rotterdam	39	8	20,5
Utrecht	52	10	19,2
Arnhem	37	7	18,9
Nijmegen	29	5	17,2
Den Haag	101	15	14,9
Heerlen	7	1	14,3
Amsterdam	161	22	13,7
Enschede	22	3	13,6
Zaanstad	2661*	10	0,4
Venlo	3	0	0,0
Gemiddeld G 30			37,6

* De uitkomst van Zaanstad is opmerkelijk. Zo blijken 2661 makelaars hier een woning te adverteren. Dit aantal is extreem hoog. Over deze uitschieter is een e-mail verstuurd naar Funda met daarin de vraag naar de oorzaak, waar tot op heden niet op is gereageerd. De oorzaak van deze uitschieter ligt waarschijnlijk in een administratieve fout van funda.

Bijlage 3.5 A: per G 30- gemeente het aantal vermelde sportaccommodatie, per soort

Amsterdam	sport	21	Groningen	sport	13	Deventer	sport	32
	sportveld	6		zwembad	1		zwembad	1
	tennisbaan	5		sporthal	1		ijsbaan	1
	zwembad	4		voetbalveld	1		tennisbaan	0
	uitzicht op	4		sportveld	1		sporthal	0
	golfsbaan	3		tennisbaan	0		voetbalveld	0
	voetbalveld	1		golfsbaan	0		golfsbaan	0
	ijsbaan	1		hockeyveld	0		hockeyveld	0
	sporthal	0		ijsbaan	0		sportveld	0
	hockeyveld	0		uitzicht op	0		uitzicht op	0
Den Haag	sport	8	Haarlem	sport	10	Dordrecht	sport	19
	sportveld	8		tennisbaan	1		sportveld	7
	golfsbaan	3		sporthal	1		zwembad	4
	tennisbaan	2		golfsbaan	1		ijsbaan	2
	uitzicht op	2		sportveld	1		uitzicht op	2
	hockeyveld	1		zwembad	0		tennisbaan	1
	zwembad	0		voetbalveld	0		golfsbaan	1
	sporthal	0		hockeyveld	0		sporthal	0
	voetbalveld	0		ijsbaan	0		voetbalveld	0
	ijsbaan	0		uitzicht op	0		hockeyveld	0
Rotterdam	sport	14	Heerlen	sport	7	Eindhoven	sport	73
	golfsbaan	3		tennisbaan	6		tennisbaan	2
	zwembad	2		sportveld	1		sportveld	2
	tennisbaan	2		zwembad	0		uitzicht op	2
	sporthal	0		sporthal	0		zwembad	1
	voetbalveld	0		voetbalveld	0		ijsbaan	1
	hockeyveld	0		golfsbaan	0		sporthal	0
	ijsbaan	0		hockeyveld	0		voetbalveld	0
	sportveld	0		ijsbaan	0		golfsbaan	0
	uitzicht op	0		uitzicht op	0		hockeyveld	0
Utrecht	sport	21	Helmond	sport	9	Emmen	sport	9
	zwembad	5		sportveld	8		zwembad	8
	tennisbaan	0		sporthal	3		golfsbaan	7
	sporthal	0		tennisbaan	2		tennisbaan	4
	voetbalveld	0		zwembad	0		sporthal	2
	golfsbaan	0		voetbalveld	0		uitzicht op	2
	hockeyveld	0		golfsbaan	0		voetbalveld	1
	ijsbaan	0		hockeyveld	0		hockeyveld	0
	sportveld	0		ijsbaan	0		ijsbaan	0
	uitzicht op	0		uitzicht op	0		sportveld	0
Alkmaar	tennisbaan	4	Hengelo	zwembad	4	Enschede	sport	2
	sporthal	4		tennisbaan	1		sportveld	1
	zwembad	3		sporthal	0		zwembad	0
	voetbalveld	3		voetbalveld	0		tennisbaan	0
	sport	3		golfsbaan	0		sporthal	0
	golfsbaan	0		hockeyveld	0		voetbalveld	0
	hockeyveld	0		ijsbaan	0		golfsbaan	0
	ijsbaan	0		sport	0		hockeyveld	0
	sportveld	0		sportveld	0		ijsbaan	0
	uitzicht op	0		uitzicht op	0		uitzicht op	0

Bijlage 3.5 B: per G 30- gemeente het aantal vermelde sportaccommodatie, per soort

Almelo	sport	3	Leeuwarden	zwembad	4	Schiedam	sport	6
	sporthal	2		tennisbaan	3		sportveld	2
	zwembad	1		sporthal	2		zwembad	1
	tennisbaan	1		voetbalveld	2		voetbalveld	1
	voetbalveld	0		golfbaan	1		uitzicht op	1
	golfbaan	0		hockeyveld	1		tennisbaan	0
	hockeyveld	0		ijsbaan	0		sporthal	0
	ijsbaan	0		sport	0		golfbaan	0
	sportveld	0		sportveld	0		hockeyveld	0
	uitzicht op	0		uitzicht op	0		ijsbaan	0
Amersfoort	sport	32	Leiden	sport	38	Tilburg	sport	39
	sportveld	2		zwembad	6		zwembad	5
	zwembad	1		tennisbaan	6		sportveld	3
	golfbaan	1		sportveld	6		tennisbaan	2
	tennisbaan	0		uitzicht op	6		voetbalveld	1
	sporthal	0		golfbaan	2		uitzicht op	1
	voetbalveld	0		hockeyveld	2		sporthal	0
	hockeyveld	0		sporthal	0		golfbaan	0
	ijsbaan	0		voetbalveld	0		hockeyveld	0
	uitzicht op	0		ijsbaan	0		ijsbaan	0
Arnhem	sport	21	Lelystad	golfbaan	12	Venlo	zwembad	
	zwembad	2		zwembad	1		tennisbaan	
	sporthal	1		sport	1		sporthal	
	golfbaan	1		sportveld	1		voetbalveld	
	tennisbaan	0		tennisbaan	0		golfbaan	
	voetbalveld	0		sporthal	0		hockeyveld	
	hockeyveld	0		voetbalveld	0		ijsbaan	
	ijsbaan	0		hockeyveld	0		sport	
	sportveld	0		ijsbaan	0		sportveld	
	uitzicht op	0		uitzicht op	0		uitzicht op	
Breda	sport	58	Maastricht	sport	5	Zaanstad	sport	17
	tennisbaan	24		golfbaan	2		sporthal	6
	zwembad	6		zwembad	0		zwembad	4
	uitzicht op	2		tennisbaan	0		sportveld	3
	sporthal	1		sporthal	0		tennisbaan	0
	voetbalveld	0		voetbalveld	0		voetbalveld	0
	golfbaan	0		hockeyveld	0		golfbaan	0
	hockeyveld	0		ijsbaan	0		hockeyveld	0
	ijsbaan	0		sportveld	0		ijsbaan	0
	sportveld	0		uitzicht op	0		uitzicht op	0
Den Bosch	sport	53	Nijmegen	sport	5	Zwolle	sport	25
	golfbaan	9		ijsbaan	2		sportveld	7
	sportveld	4		sportveld	2		zwembad	1
	hockeyveld	3		zwembad	1		tennisbaan	0
	zwembad	2		golfbaan	1		sporthal	0
	tennisbaan	2		tennisbaan	0		voetbalveld	0
	sporthal	2		sporthal	0		golfbaan	0
	voetbalveld	1		voetbalveld	0		hockeyveld	0
	uitzicht op	1		hockeyveld	0		ijsbaan	0
	ijsbaan	0		uitzicht op	0		uitzicht op	0

Bijlage 3.6: per G 30- gemeente de verdeling van sportaccommodatie, naar de indeling; monofunctioneel, multifunctioneel en onoverdekt

<i>Gemeente</i>	<i>monofunctioneel</i>	<i>multifunctioneel</i>	<i>onoverdekt</i>
Den Bosch	4	52	18
Breda	6	60	22
Eindhoven	1	73	5
Leiden	6	37	16
Zwolle	1	24	7
Tilburg	5	40	6
Deventer	1	30	1
Zaanstad	10	17	3
Amsterdam	4	25	15
Amersfoort	1	34	1
Helmond	0	12	10
Arnhem	2	21	1
Dordrecht	4	21	9
Emmen	10	11	11
Utrecht	5	20	0
Groningen	1	14	2
Heerlen	0	8	6
Haarlem	0	11	3
Lelystad	1	1	13
Schiedam	1	7	3
Den Haag	0	10	13
Nijmegen	1	5	5
Rotterdam	2	12	5
Alkmaar	3	7	7
Maastricht	0	5	2
Leeuwarden	4	2	7
Hengelo	4	0	1
Almelo	1	5	1
Enschede	0	2	1
Venlo	0	0	0
Totaal G 30	78	536	200

Bijlage 4.1: de enquêtevragen

In de begeleidende e-mail is de achtergrond van dit onderzoek besproken en een toelichting gegeven op de enquêtevragen.

Enquêtevragen:

Voor vragen 2 en 3 geldt dat het overige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid vergelijkbaar zijn. De doorsnee eengezinswoning is op te vatten als een 2- onder- 1 kap, met carport en die in de periode na 1970 gebouwd is.

1 Wat is de gemiddelde verkoopprijs van een doorsnee eengezinswoning in uw regio?
€.....

2 Verschilt de gemiddelde verkoopprijs van een doorsnee eengezinswoning, in een wijk waar aanwezigheid van sportaccommodaties zich binnen 1000 meter van de woning bevindt, met die van de (in vraag 1 bedoelde) doorsnee eengezinswoning?

Antwoord: hoger > ongeveer hoeveel € ?
lager > ongeveer hoeveel € ?
gelijk

3 Verschilt de gemiddelde verkoopprijs van een doorsnee eengezinswoning in een wijk met de aanwezigheid van sportaccommodaties in de directe nabijheid van de woning (met uitzicht op een sportaccommodatie) met die van de (in vraag 1 bedoelde) doorsnee eengezinswoning?

Antwoord: hoger > ongeveer hoeveel € ?
lager > ongeveer hoeveel € ?
gelijk

4A Kent u een situatie waarin het aanbod van sportaccommodaties recentelijk (stel: de laatste 5 jaar) in een wijk is toegenomen?

Antwoordmogelijkheden: Ja / Nee.
Is het antwoord op deze vraag "nee"?>>> Ga verder met vraag 5.

4 B Welk soort sportaccommodatie betrof deze toename?

Antwoord: Overdekt, monofunctioneel
Overdekt, multifunctioneel
Onoverdekt

4 C Bent u van mening dat deze toename een effect heeft gehad op de verkoopprijs van woningen in die wijk?

Antwoord: Nee
Ja, stijging
Ja, daling
Motivatie: open invulling

4 D Welke postcode heeft deze wijk? Naam wijk?

Postcode: Naam wijk:

5 A Kent u een situatie waarin het aanbod van sportaccommodaties recentelijk (stel: de laatste 5 jaar) in de wijk is afgenomen?

Antwoord: Ja / Nee.
Is het antwoord op deze vraag "nee"?>>> Ga verder met vraag 6.

5 B Welk soort sportaccommodatie betrof deze afname?

Antwoord: Overdekt, monofunctioneel
Overdekt, multifunctioneel
Onoverdekt

5 C Bent u van mening dat deze afname een effect heeft gehad op de verkoopprijs van woningen in die wijk?

Antwoord: Nee

Ja, stijging

Ja, daling

Motivatie: open invulling

5 D Welke postcode heeft deze wijk? Naam wijk?

Postcode: Naam wijk:

6 Geeft u in krantenadvertenties en/ of internetadvertenties de aanwezigheid van sportaccommodatie in de omgeving van een woning aan?

Antwoord: Ja, in krantenadvertenties

Ja, in internetadvertenties

Ja, anders (namelijk:)

Nee

7 Gebruikt u de aanwezigheid van sportaccommodaties in de omgeving van de woning als verkoopargument bij bezichtiging van de woning?

Antwoord: Nooit

Bijna nooit

Soms

Regelmatig

Vaak

8 Hoe vaak laten uw potentiële klanten de aanwezigheid van sportaccommodaties als positieve factor meewegen in de beslissing rond de aankoop van de woning?

Antwoord: Nooit

Bijna nooit

Soms

Regelmatig

Vaak

9 A Hoe vaak laten uw potentiële klanten de aanwezigheid van sportaccommodaties als negatieve factor meewegen in de beslissing rond de aankoop van de woning?

Antwoord: Nooit

Bijna nooit

Soms

Regelmatig

Vaak

Is het antwoord op deze vraag "nooit"? >>> Ga verder met vraag 10

9 B Was het vorige antwoord: "Bijna nooit", "Soms", "Regelmatig" of "Vaak"? Zo ja;

Welk(e) argument(en) werd(en) gebruikt door uw (potentiële) klanten om de aanwezigheid van sportaccommodaties als negatief te beschouwen?

Antwoord: open invulling

10 Heeft u nog iets op- of aan te merken op de vragen van deze enquête, of zou u nog iets willen toevoegen?

Antwoord: open invulling

11 Heeft u interesse in een samenvatting van de enquêteresultaten?

Antwoord: Ja / Nee

Zo ja? (E- mail)adres: Ter attentie van: