

NAW dossier #39 – Onderzoeksdossier stedelijk woonmilieus

Onderzoek naar leefruimte in steden

Samenvatting van het onderzoek:

De afweging van consumenten



bouwfonds
ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang

Inhoud

- Vraagstelling
- Onderzoeksopzet
- Resultaten
- Conclusies

Het onderzoek is in samenwerking met de Rijksuniversiteit Groningen uitgevoerd.



Vraagstelling

- Waarom kiezen woonconsumenten voor stedelijke woonmilieus?
- Welke (impliciete) afwegingen tussen woonruimte, buitenruime, type woning en buitenruimte en (afstand tot) voorzieningen maken woonconsumenten?
- In hoeverre wensen woonconsumenten meer woonruimte dan wel leefruimte?
- Welke concessies zijn woonconsument bereid te doen aan de wooneisen ten gunste van de leefomgeving? Bijvoorbeeld meer woonruimte ten koste van buitenruimte of nabijheid van voorzieningen. Of omgekeerd, een directere nabijheid, beschikbaarheid van voorzieningen ten koste van woonruimte.



Onderzoeksopzet

- Selectie van 10 buurten in de Metropoolregio Amsterdam, waarvan 7 in Amsterdam en 3 in de omliggende gemeenten
- Grote diversiteit buurten en gradaties in stedelijkheid: dichtheid en type bebouwing, wel altijd met een nieuwbouwcomponent
- Doelstelling netto steekproef van $n = 100$ per buurt
- Schriftelijke benadering met uitnodiging naar online enquête
- Controle over respons aan de hand van een inlogcode
- Invulduur enquête ruim 30 minuten
- Netto responspercentage circa 5%
- Revealed preferences: bewuste keuze van huishoudens voor de stad
- Trade-off vraagstelling, woonruimte ten koste van buitenruimte of voorzieningen of omgekeerd

Onderzoeksopzet: buurtindeling

Buurtnamen	Woningdichtheid (w/ha)	Afstand tot centrum (km)	Mate van stedelijkheid (CBS) (adressen per km ²)	Categorieën gebruikt tijdens dit onderzoek
Olympisch Kwartier	148	4	Zeer sterk stedelijk	Hoogstedelijk
Funen	115	2,6	Zeer sterk stedelijk	Hoogstedelijk
Ecowijk	101	2	Zeer sterk stedelijk	Hoogstedelijk
Oostelijk Havengebied	100 (81)	3	Zeer sterk stedelijk	Hoogstedelijk
Park de Meer	64	5	Sterk stedelijk	Laagstedelijk
Haveneiland Noordwest	58	7,1	Sterk stedelijk	Laagstedelijk
Middelveld. Akerpolder	52	8	Sterk stedelijk	Laagstedelijk
Amerika	33	14,1	Matig stedelijk	Suburbaan
Floriande-West	32	18,3	Matig stedelijk	Suburbaan
Parkrijk	30	16,1	Matig stedelijk	Suburbaan

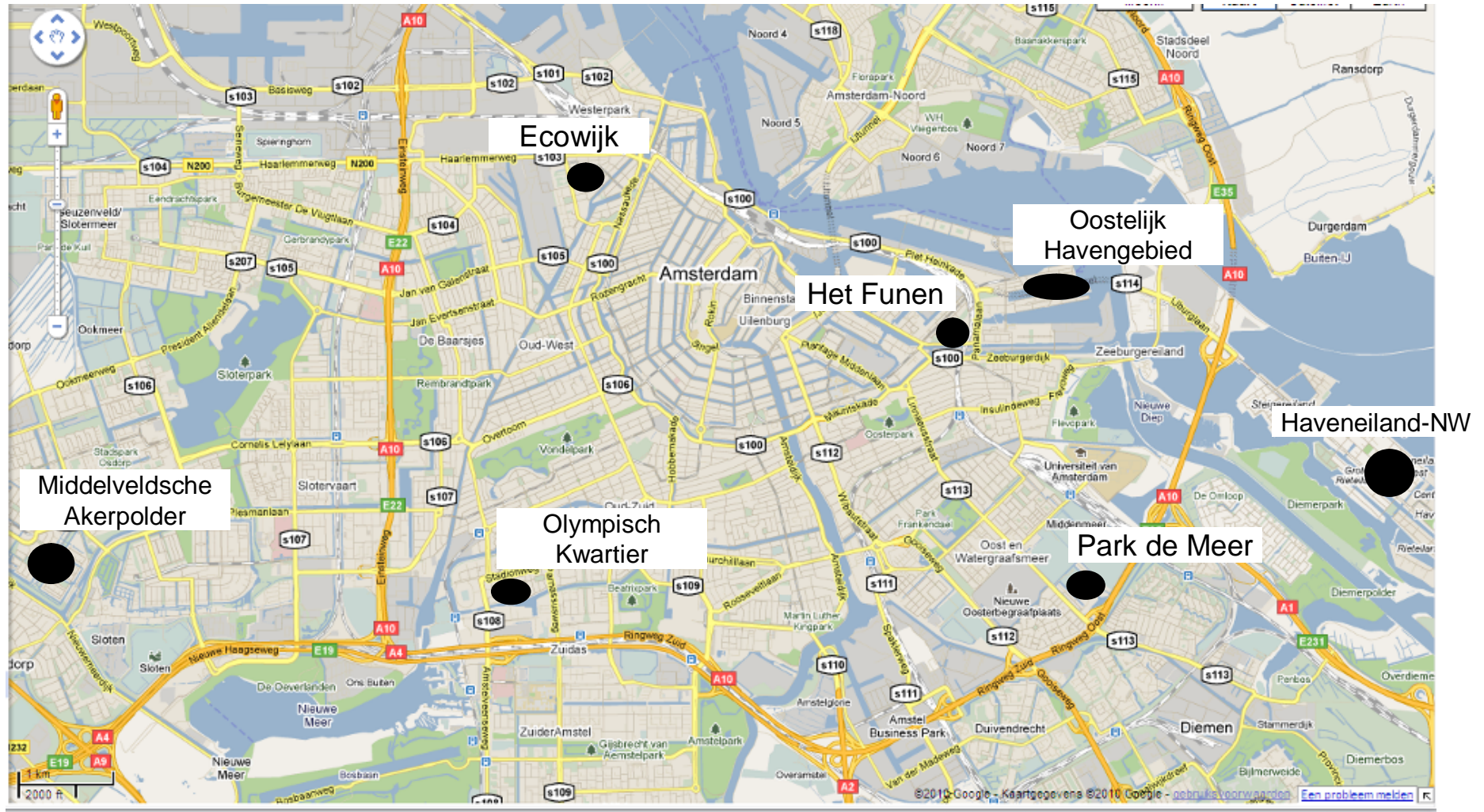
■ Suburbaan
■ Laagstedelijk
■ Hoogstedelijk

De buurten zijn in drie categorieën gegroepeerd: hoogstedelijke woonmilieus, laagstedelijke woonmilieus tot suburbane woonmilieus. Alle buurten hebben een nieuwbouwcomponent (uitleg, herstructurering)

Deze indeling komt overeen met de categorieën die het CBS aan de mate van stedelijkheid geeft. Het CBS baseert de indeling op basis van het aantal adressen per vierkante kilometer. De categorieën in dit onderzoek gebruikt zijn een combinatie van de indeling die het CBS hanteert voor stedelijkheid, de woningdichtheid (in woningen per hectare) en de afstand naar het centrum (in km).

Onderzoeksoptzet: Amsterdam

In de hoogstedelijke en laagstedelijke woonmilieus zijn de volgende buurten geselecteerd:



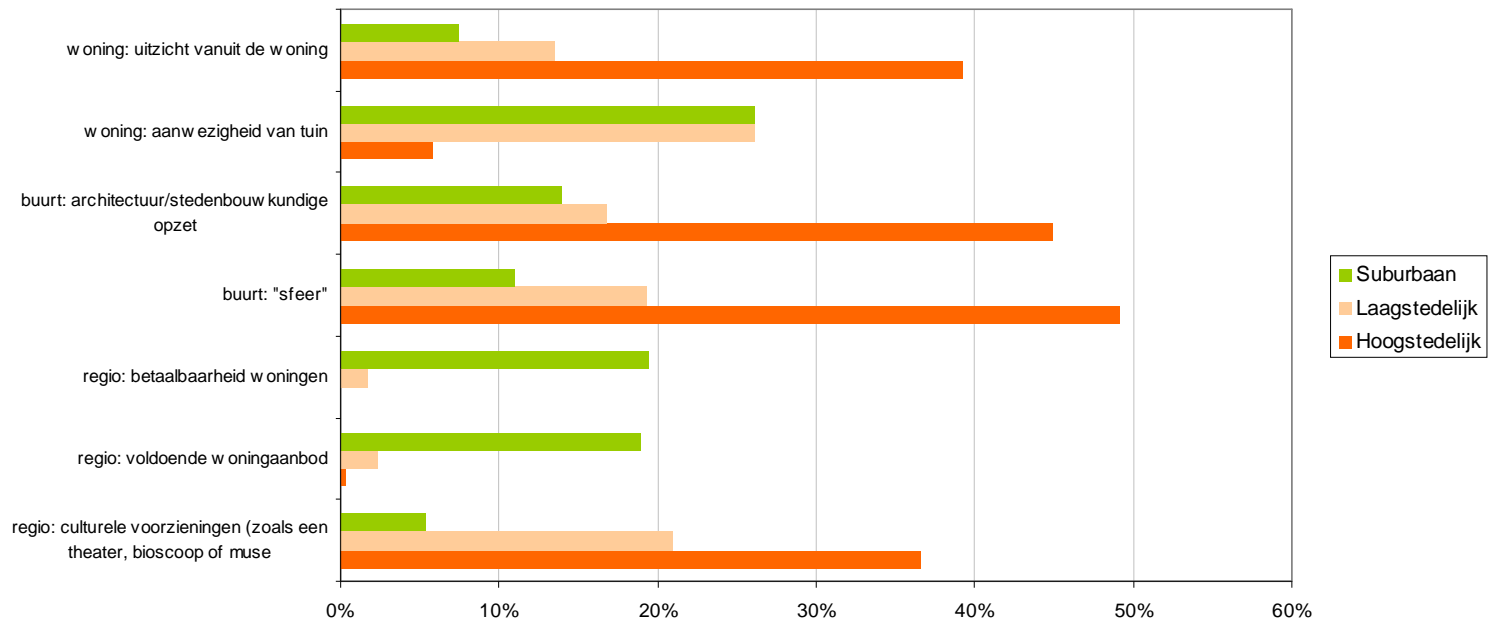
Onderzoeksopzet: responsverantwoording

Buurtnamen	Olympisch Kwartier	Funen	Ecowijk	Oostelijk Haven Gebied	Park de Meer	Haven eiland Noordwest	Middelveld. Akerpolder	Amerika	Floriande-West	Parkrijk
Stratum	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aantal adressen	1.096	600	593	8.720	720	2.381	1.568	1.800	3.730	1.470
Respons	71	58	83	136	97	119	111	115	122	118
Responspercentage	6%	10%	14%	2%	13%	5%	7%	6%	3%	8%

De responspercentages lopen zeer uiteen per buurt, van 2% tot 14%. Een gemiddeld responspercentage van 5% overall is conform verwachting.

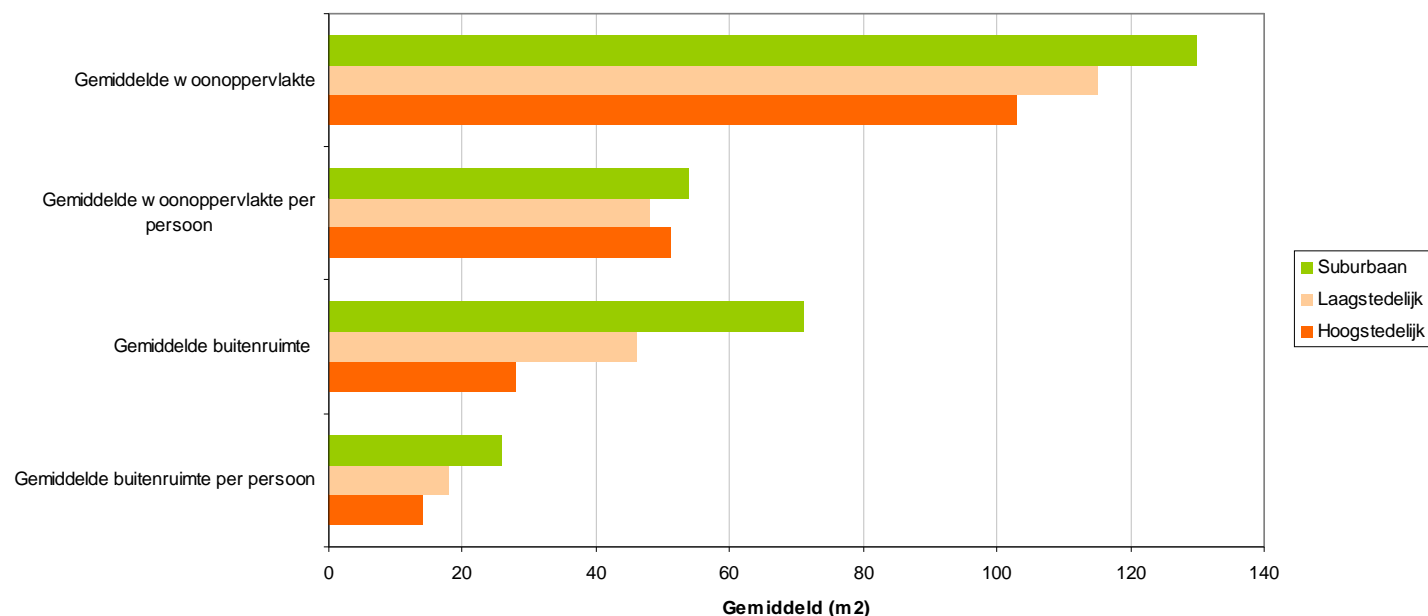
In de netto respons waren ouderen oververtegenwoordigd. De steekproef is gewogen naar de werkelijke verhouding in de populatie, zodat de uitkomsten representatief genoemd kunnen worden.

Resultaten: locatiekeuzen woonmilieus



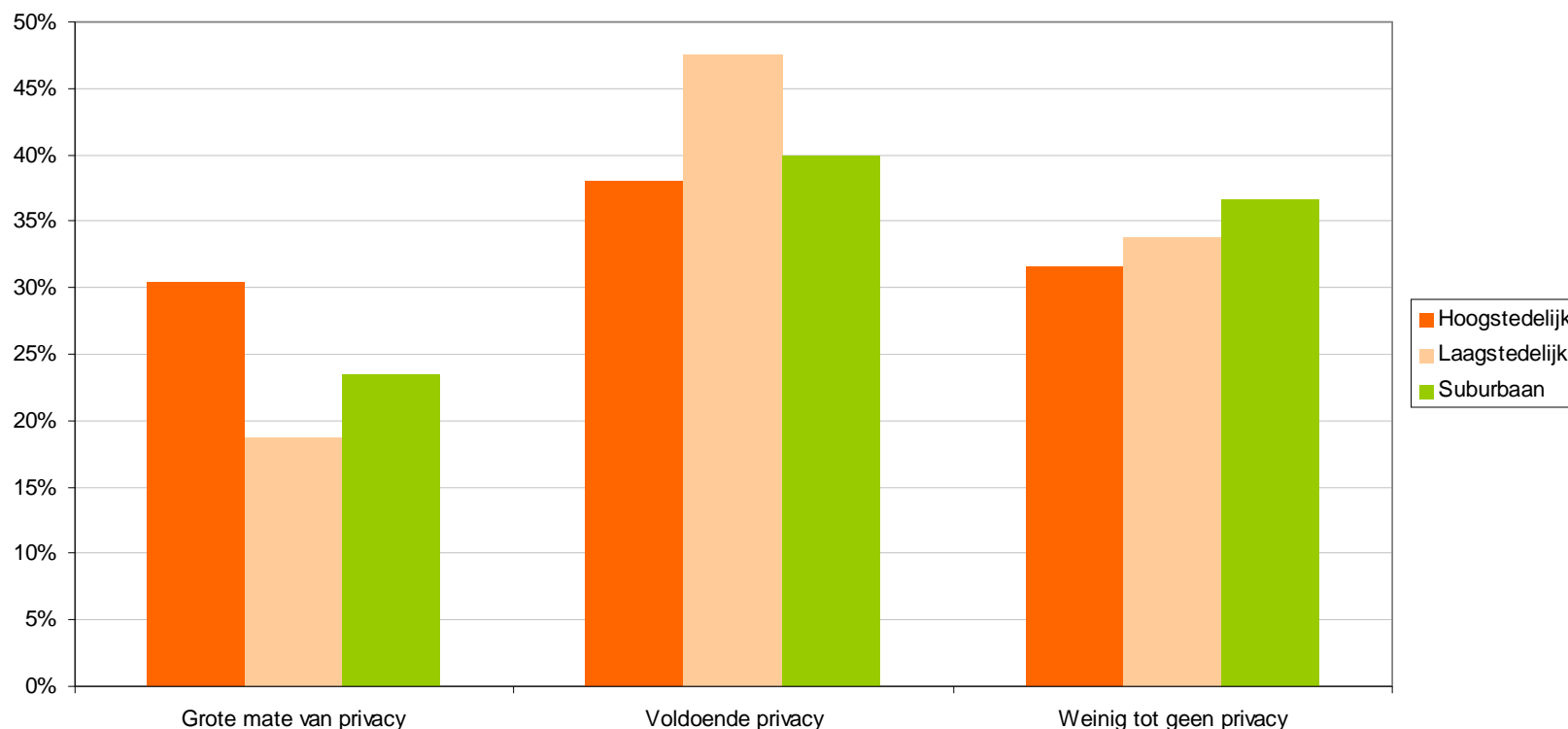
Zowel op regio als woning niveau zijn er heel uiteenlopende redenen om te kiezen voor een bepaald woonmilieu. Deels komen daar de verwachte redenen uit, zoals de aanwezigheid van culturele voorzieningen in hoog- en laagstedelijke milieus en de betaalbare woningen met een tuintje in de suburbane woonmilieus. Verrassend is het belang van de stedenbouwkundige opzet, het uitzicht vanuit de woning (als compensatie voor buitenruimte?!) en sfeer in de hoogstedelijke milieus. Een nadere analyse laat zien dat vooral in het Oostelijk Havengebied veel bewoners een vrij uitzicht op het water hebben en dit hoog waarderen.

Resultaten: bezit aan ruimte in de stad



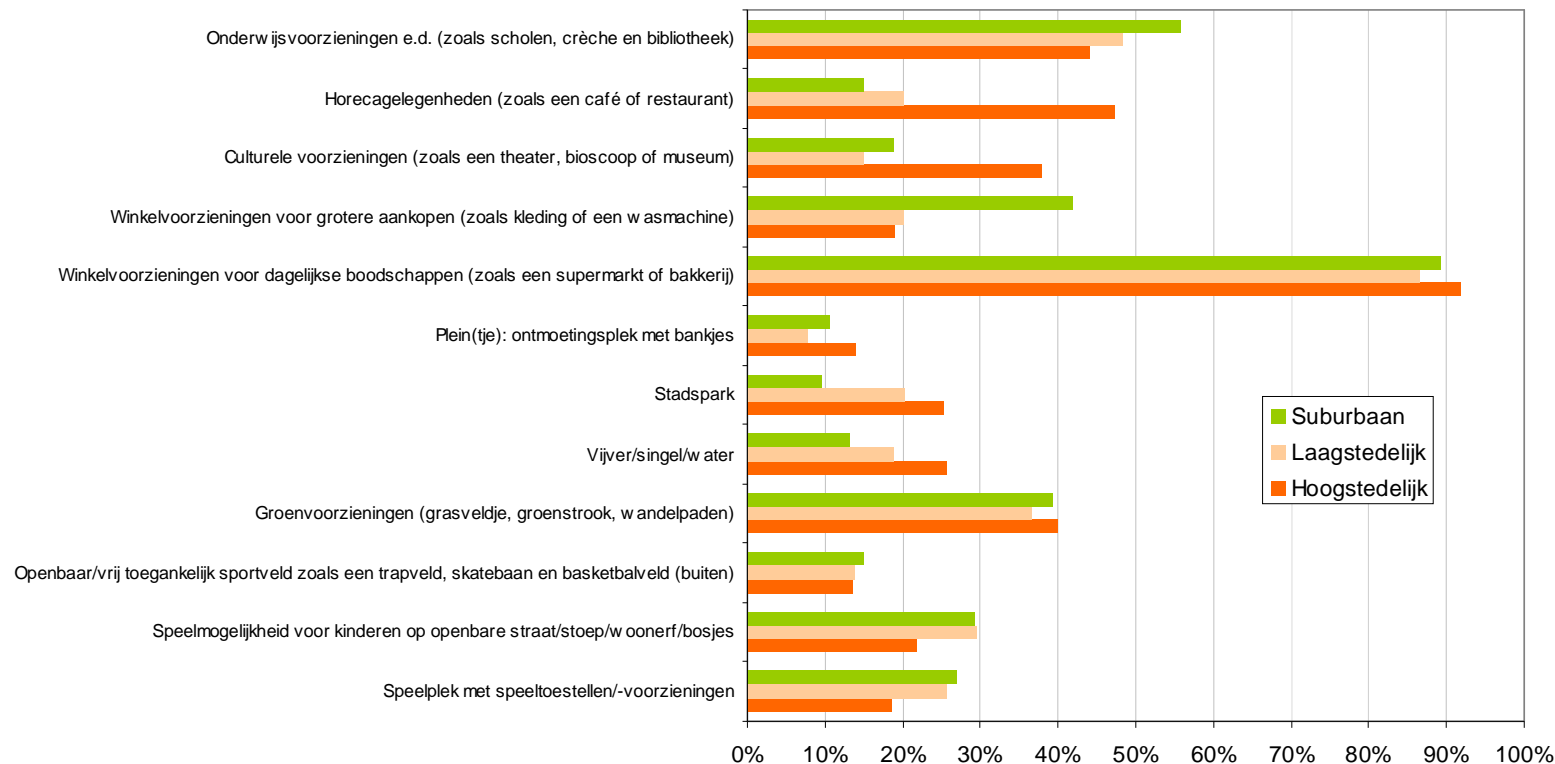
In het onderzoeksgebied (Metropoolregio Amsterdam) komen alle uitersten qua hoogbouw en laagbouw voor. De hoogstedelijke wijken bestaan voor ongeveer 85% uit gestapelde bouw, terwijl in de suburbane wijken bijna alleen maar grondgebonden woningen voorkomen. Ook de hoeveelheid ruimte waarover men kan beschikken in de stad verschilt sterk. Op zich zijn er grote verschillen qua ruimtebezit, maar gecorrigeerd voor de omvang van het huishouden (dus woonruimte per persoon) vallen de verschillen tussen de woonmilieus mee. Dit in tegenstelling tot de buitenruimte: daar is in het hoogstedelijke milieu daadwerkelijk sprake van 'krapte' ten opzichte van het suburbane woonmilieu. Dit is ook terug te voeren op het type buitenruimte: het balkon of terras in de laag- of hoogstedelijke woonmilieus versus de tuin in de suburbane milieus. Gezien de hoge dichtheid in het hoogstedelijke milieus zou men verwachten dat dit ook consequenties heeft voor de mate waarin men nog privacy ervaart in de buitenruimte. Op dit punt zijn er echter niet de verwachte verschillen gevonden tussen de verschillende woonmilieus (zie volgende sheet).

Resultaten: privacy in de buitenruimte



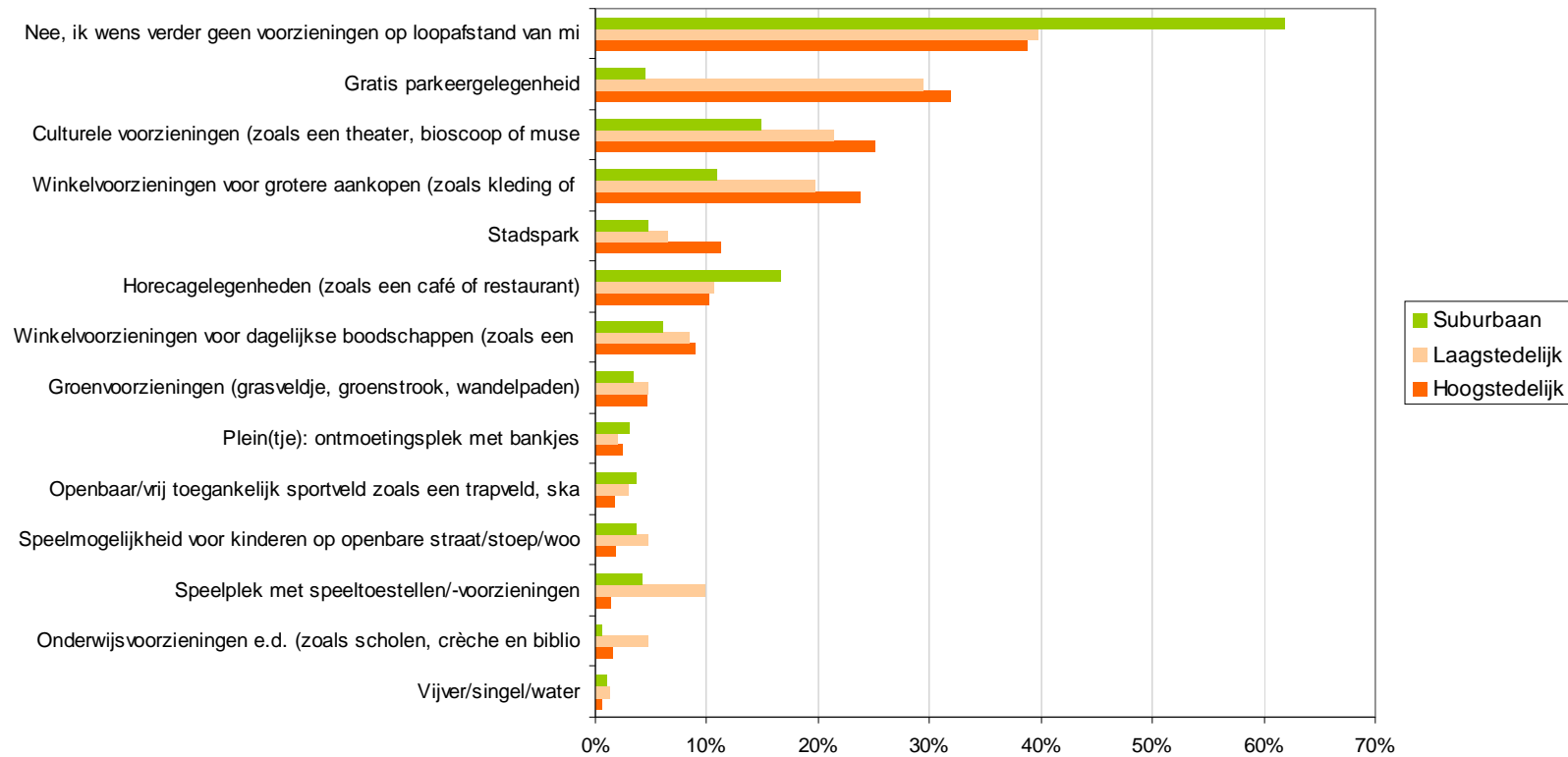
Circa 30% ervaart weinig tot geen privacy in de buitenruimte in het hoogstedelijke milieu. In de andere milieus is dat echter zelfs nog een fractie hoger (van 34% tot 37%, n.b. geen significant verschil). Waarom er geen verschil is ten gunste van het suburbane milieu blijft de vraag. Je zou juist minder privacy verwachten in de meest verdichte wijken. Mogelijk ervaren de bewoners van hoogstedelijke woonmilieus al veel eerder privacy dan bewoners van laagstedelijke of suburbane woonmilieus. Met andere woorden: ze zijn minder kritisch op dit punt of men vindt minder privacy eerder acceptabel.

Resultaten: intensief gebruik stedelijke voorzieningen



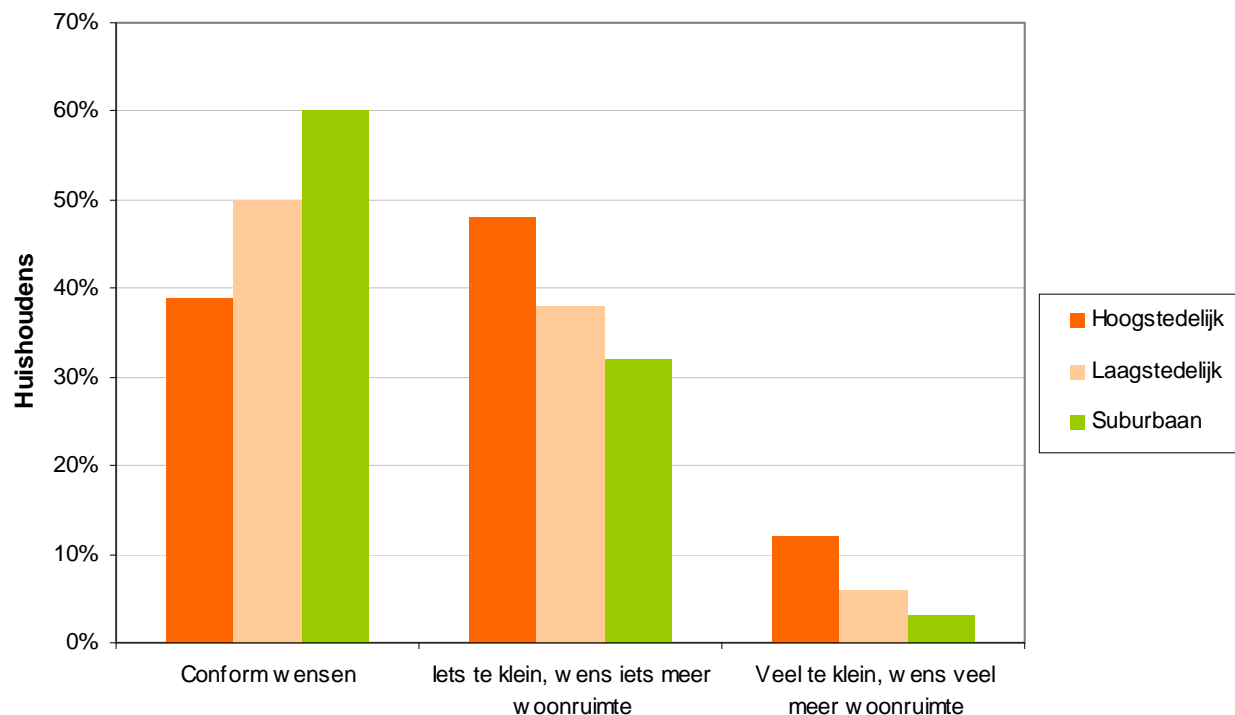
In lijn met de locatiekeuze ligt het hoge gebruik van horeca en culturele voorzieningen in de hoogstedelijke milieus. Ook het stadspark wordt vaker bezocht dan in andere milieus, mogelijk als alternatief voor het gebrek aan buitenruimte. In het laag stedelijke of suburbane woongebied valt het frequente gebruik van winkelvoorzieningen voor grotere aankopen op. Naar verhouding wonen er veel gezinnen met kinderen in die milieus en die blijken naar verhouding vaker grotere aankopen te doen. Overigens moeten zij daarvoor vaak wel 15 minuten of meer reizen.

Resultaten: gewenste en gemiste voorzieningen op loopafstand



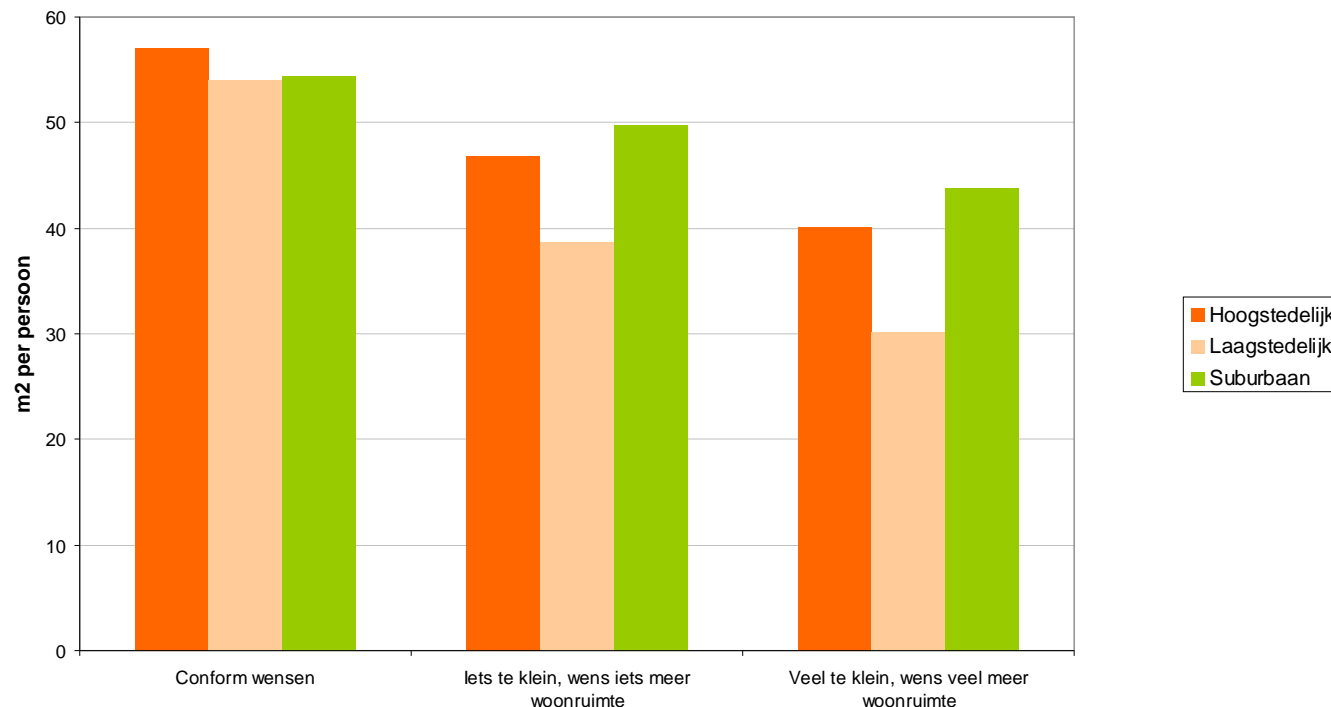
In de suburbane buurten worden minder vaak voorzieningen gemist (of stelt men minder eisen aan de voorzieningen). Het enige dat men iets vaker mist zijn horecagelegenheden. Opvallend is de uitbreidingsbehoefte aan winkels en culturele voorzieningen in de meer stedelijke milieus, terwijl die daar toch al sterk aanwezig lijken te zijn.

Resultaten: meer woonruimte gewenst in de stad



Hoe stedelijker mensen wonen, hoe vaker men meer woonruimte wenst. In de hoogstedelijke milieus is minder dan de helft tevreden met de hoeveelheid woonruimte waarover men beschikt. Op zich woont men in een stad ook op minder vierkante meters, maar gecorrigeerd naar huishoudensgrootte (in steden wonen meer kleine huishoudens zoals alleenstaanden) blijft het verschil bestaan. Dus lijkt men in de stad ook verhoudingsgewijs een sterkere behoefte aan meer woonruimte te hebben (zie volgende sheet).

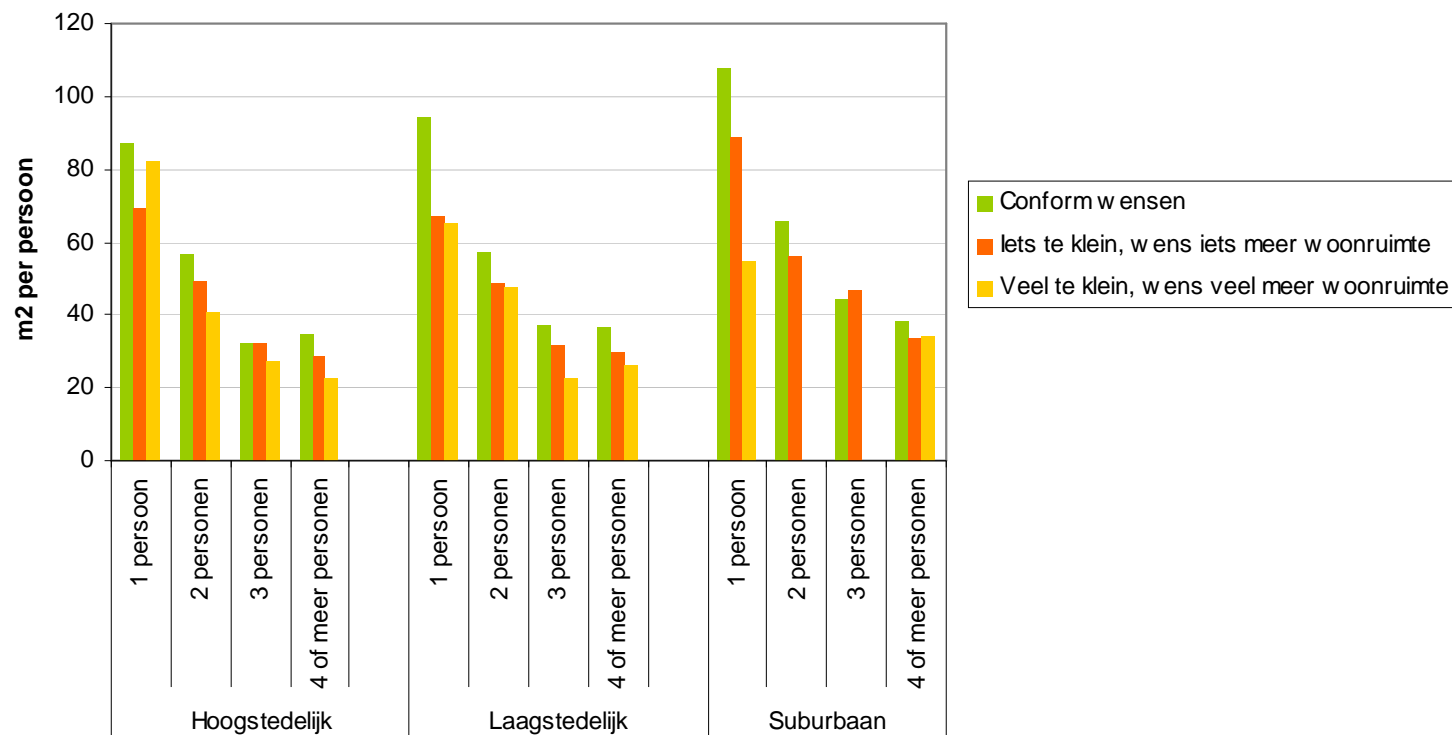
Resultaten: gemiddelde woonoppervlakte



In een hoogstedelijk milieu lijken de eisen naar meer woonoppervlakte sterker opgeschroefd te worden, dan in de andere milieus. Men woont pas naar tevredenheid op gemiddeld 57 m², terwijl dat in de andere milieus gemiddeld 54 m² per persoon is. Ook als de woning iets te klein wordt ervaren, dan beschikt men per persoon toch nog over meer woonruimte dan in het laagstedelijke woonmilieu. Mogelijk dat woonconsumenten in een hoogstedelijk woonmilieu een sterker behoefte hebben aan woonruimte, omdat al veel leefruimte gedeeld moet worden.

Ook in de suburbane buurten zijn de eisen ten aanzien van woonruimte hoog. Hier geldt waarschijnlijk dat men bewust voor veel woonruimte (maar grotere afstand tot voorzieningen) heeft gekozen en dus ook veel waarde hecht aan privéruimte.

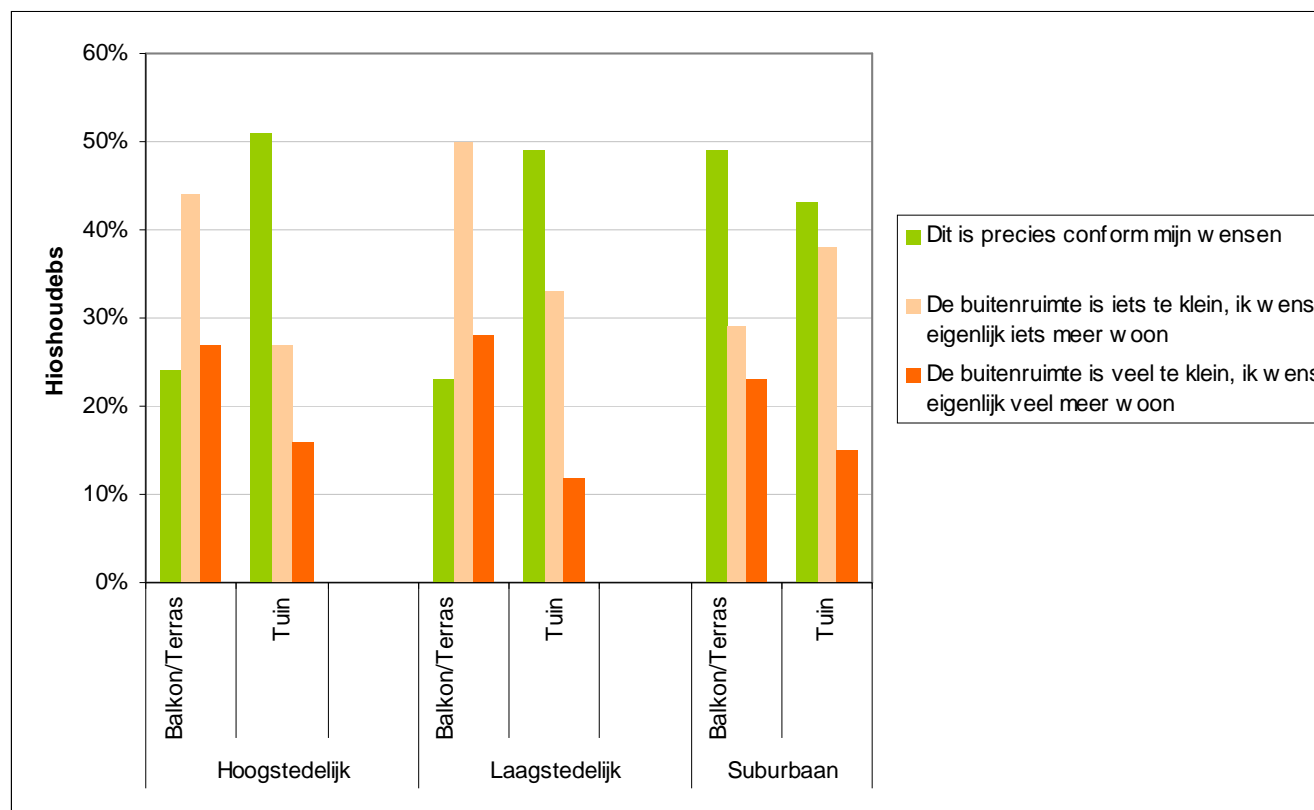
Resultaten: gemiddelde woonoppervlakte (2)



Over het algemeen blijken de meerpersoonshuishoudens gemiddeld per persoon minder woonruimte nodig te hebben. In feite is dat een soort van 'schaalvoordeel' dat meerpersoonshuishoudens hebben. We zien echter dat vooral de alleenstaanden in hoogstedelijke woonmilieus heel kritisch zijn en ook bij (verhoudingsgewijs) veel woonruimte deze toch nog als te klein ervaren. Zoals eerder aangegeven en ook uit deze grafiek af te leiden wensen gezinnen in suburbane wijken verhoudingsgewijs veel woonruimte per persoon.



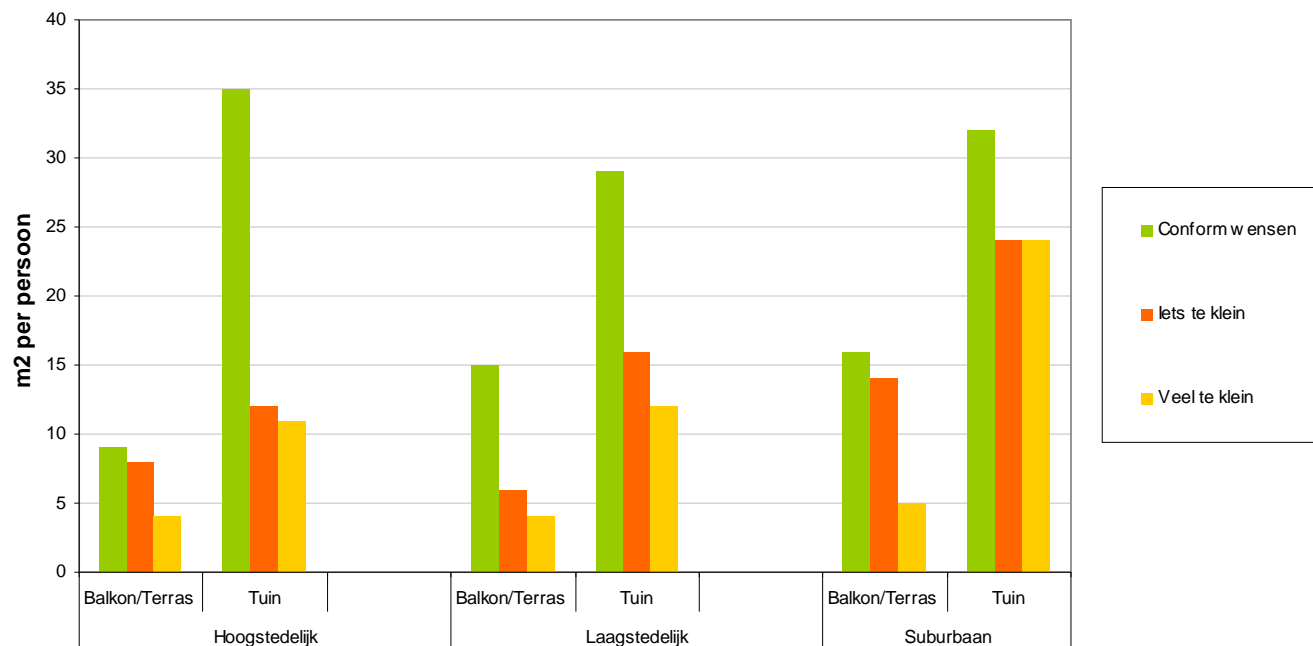
Resultaten: behoefte aan buitenruimte in stad



Hoe meer stedelijk men woont, hoe meer ontevreden bewoners (vaak met een balkon of terras) zijn over de grootte van hun buitenruimte. Opvallend is de tevredenheid van de bewoners in de ZSS-milieus over hun tuin: waarschijnlijk omdat een tuin in een dergelijk woonmilieu sowieso een luxe product is.

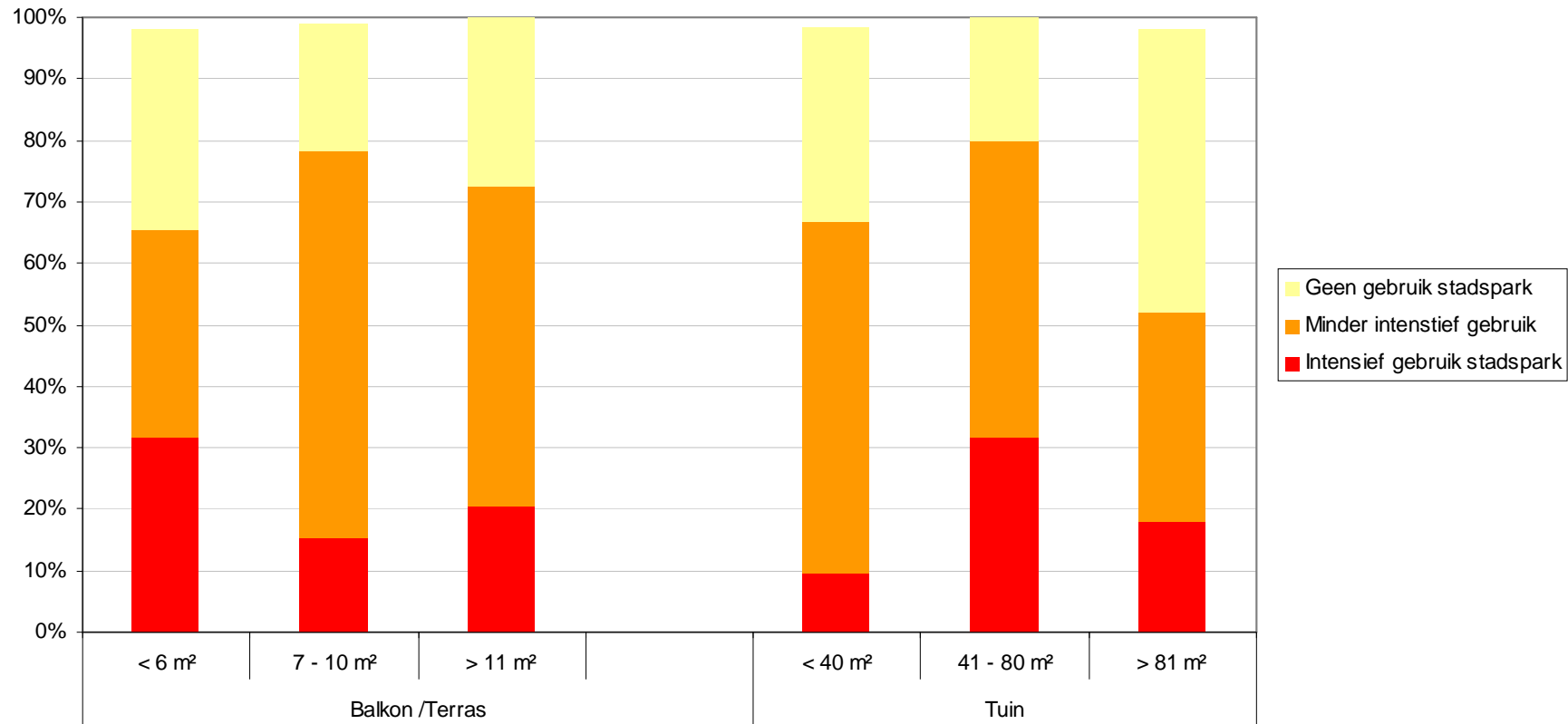
Bewoners in matig stedelijke milieus zijn verhoudingsgewijs meer tevreden over hun buitenruimte dan bewoners uit andere milieus. Het verschil zit hem in de bewoners met een balkon: deze zijn in matig stedelijke milieus vaak tevreden daarover. Daarentegen zien we bij de meerderheid met een tuin, dat men weliswaar niet ontevreden is, maar dat men altijd nog wel 'meer tuin' wenst.

Resultaten: behoefte aan buitenruimte in stad



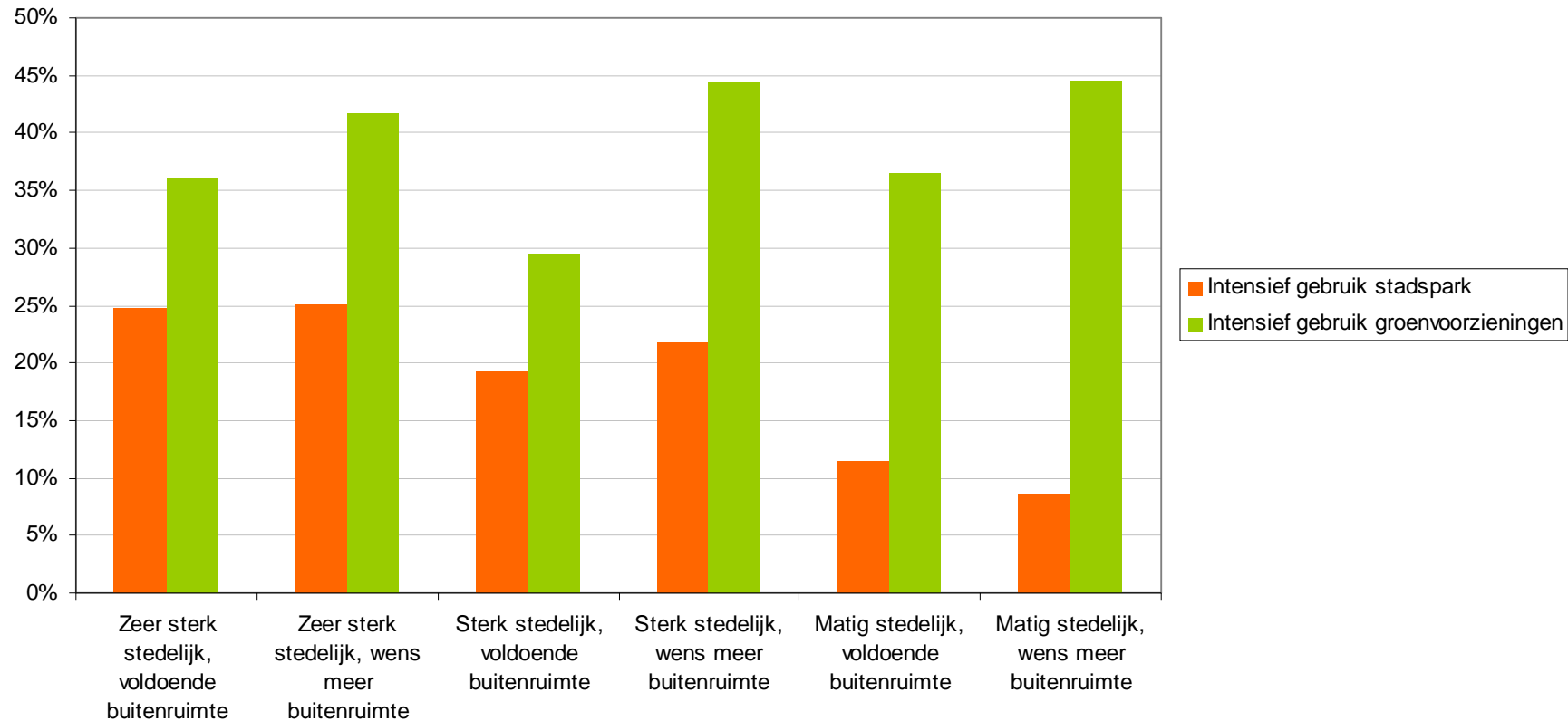
Stedelingen geven in het onderzoek vaker aan meer buitenruimte te wensen. Uiteraard is de buitenruimte in de meer stedelijke woonmilieus vaak ook kleiner, ook gecorrigeerd naar huishoudensgrootte. Toch kan een terras of balkon van 10 m² als voldoende worden ervaren in het hoogstedelijke woonmilieu, terwijl dat in andere milieus beslist als onvoldoende wordt ervaren. In de stad (combinatie van alle wijken en buurten in Amsterdam) blijkt het omslagpunt rond de 8 m² per persoon te liggen.

Resultaten: gebruik stadspark als alternatief voor buitenruimte



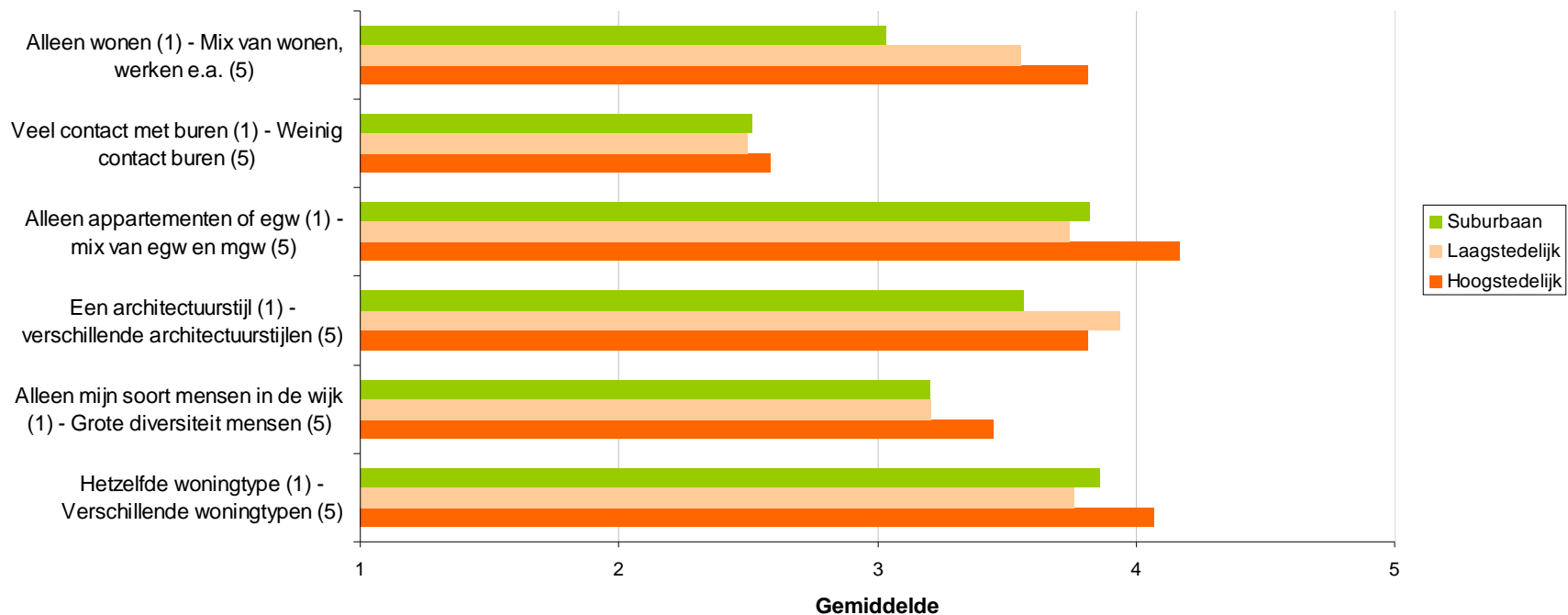
Mensen die een balkon/terras hebben maken ongeveer even vaak gebruik van een stadspark als mensen met een tuin. Het is zelfs zo dat dit het sterkst geldt voor de mensen met een groot balkon (n.b. > 20 m²). Een mogelijk verklaring is dat ze dicht bij stadsparken wonen en dat het gebruik van stadsparken een deel van de stedelijke *way of life* is.

Resultaten: stadspark en groen als compensatie buitenruimte



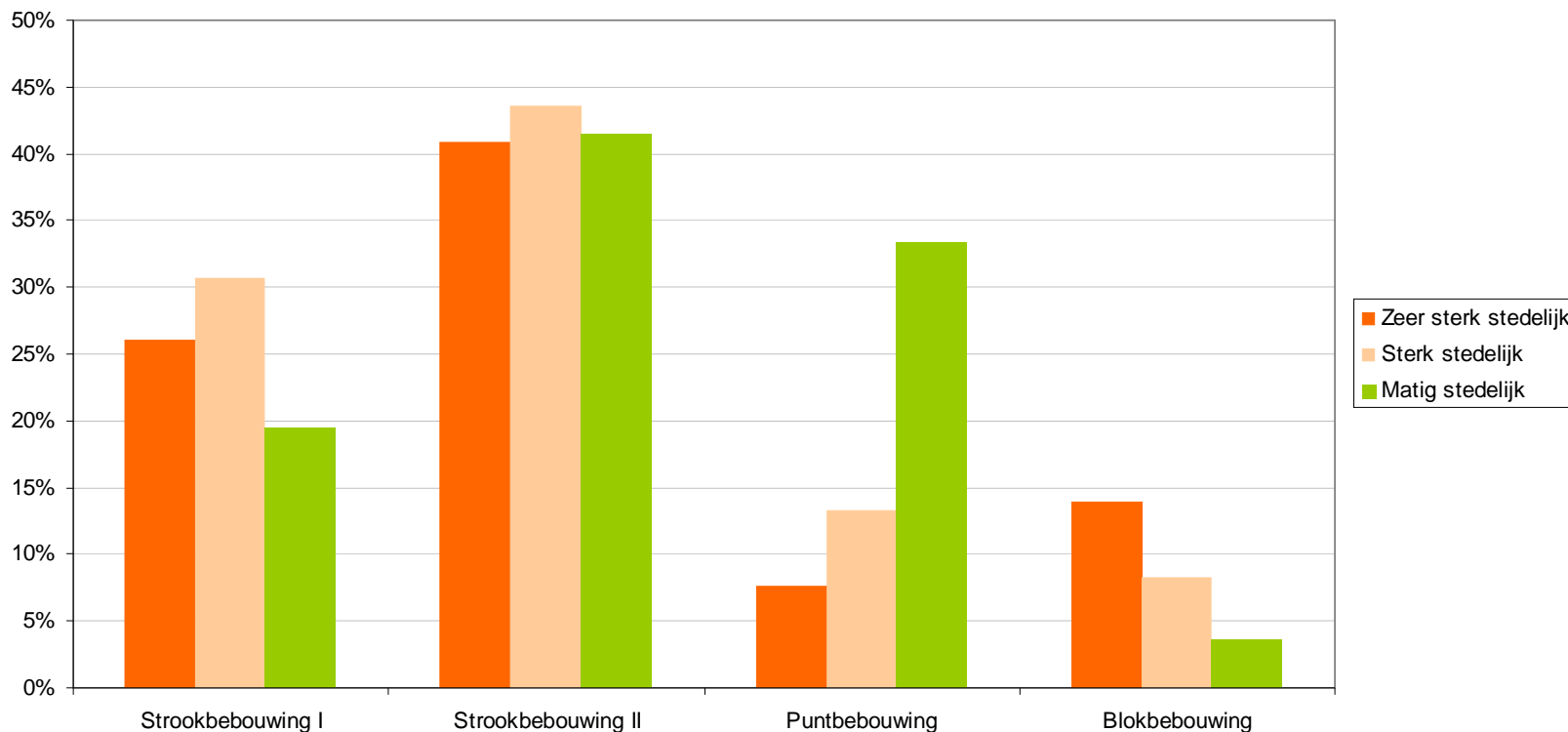
Gebruik van het stadspark is intensiever naar mate men stedelijker woont en ongeacht een 'tekort' aan buitenruimte. Daarentegen lijkt het gebruik van groenvoorzieningen intensiever te zijn naar mate men meer buitenruimte wenst. Verklaring: in de hoogstedelijke milieus is het groen vaker geconcentreerd in de vorm van een stadspark. Ongeacht de eigen buitenruimte maken stedelingen daar gebruik van: het stadspark is vaak dichtbij. In de minder stedelijke omgeving is er meer openbaar groen i.p.v. een centraal gelegen stadspark, maar het gebruik hangt meer samen met het ontbreken van een buitenruimte.

Resultaten: afwijkend profiel hoogstedelijk milieu



De mate waarin men contact met de burens wenst te hebben. De echte stedeling geeft vaker de voorkeur aan een mix van wonen en andere functies, een mix van woningtypen, een mix van architectuurstijlen en meer heterogene samenstelling van de wijk wat betreft leefstijlen. Kortom, de stadsmens houdt (iets) meer van heterogeniteit.

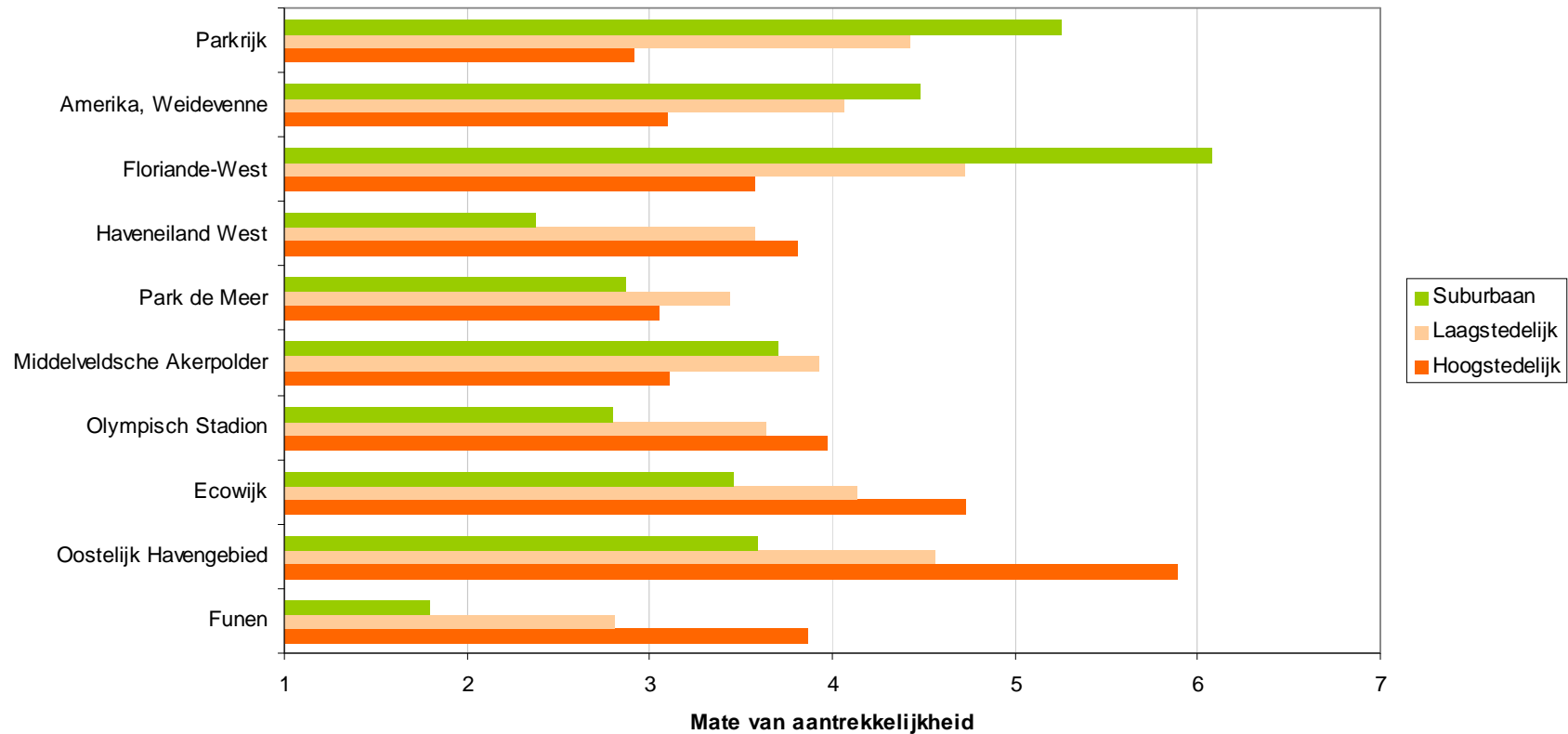
Resultaten: voorkeur stedenbouwkundige opzet



De stedelijke bewoners hebben waarschijnlijk een afwijkend voorkeur voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet. Heel hard is deze conclusie echter niet: het beeldmateriaal – bevat elementen die eigenlijk los staan van de opzet, zoals water of groen- kan de uitkomsten beïnvloeden hebben.

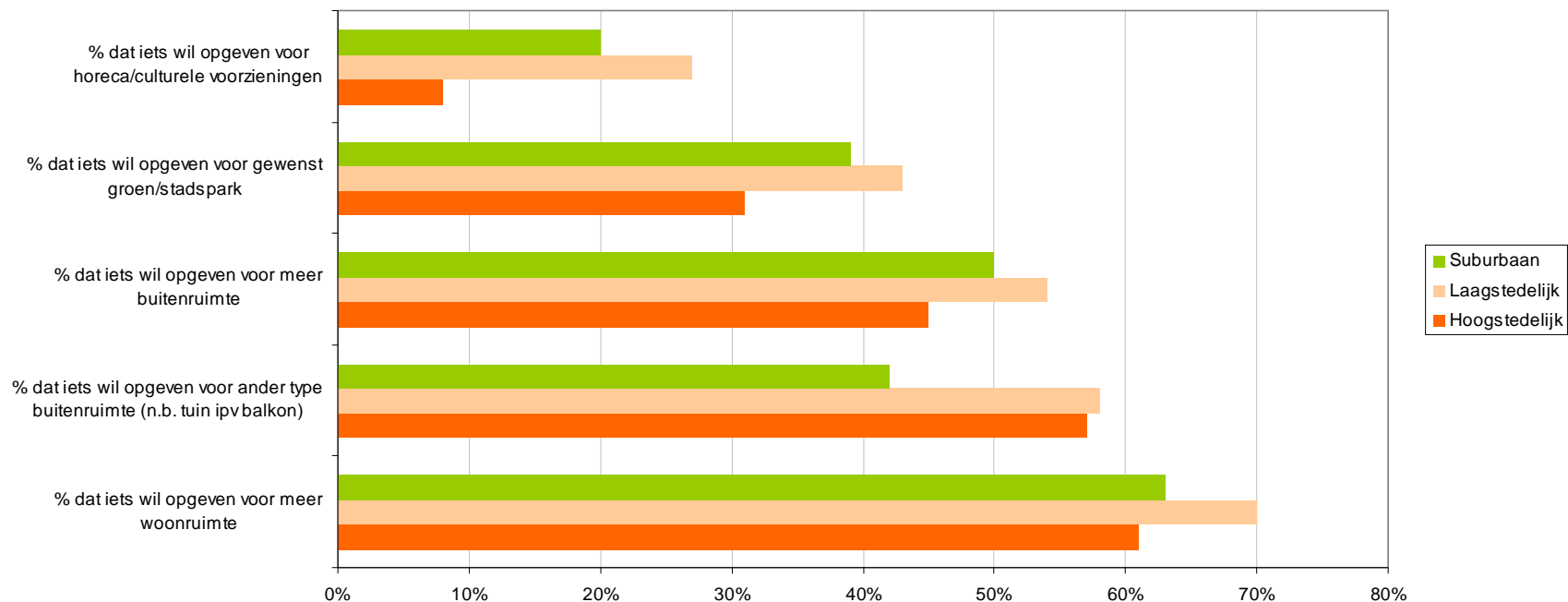


Resultaten: waardering wijken



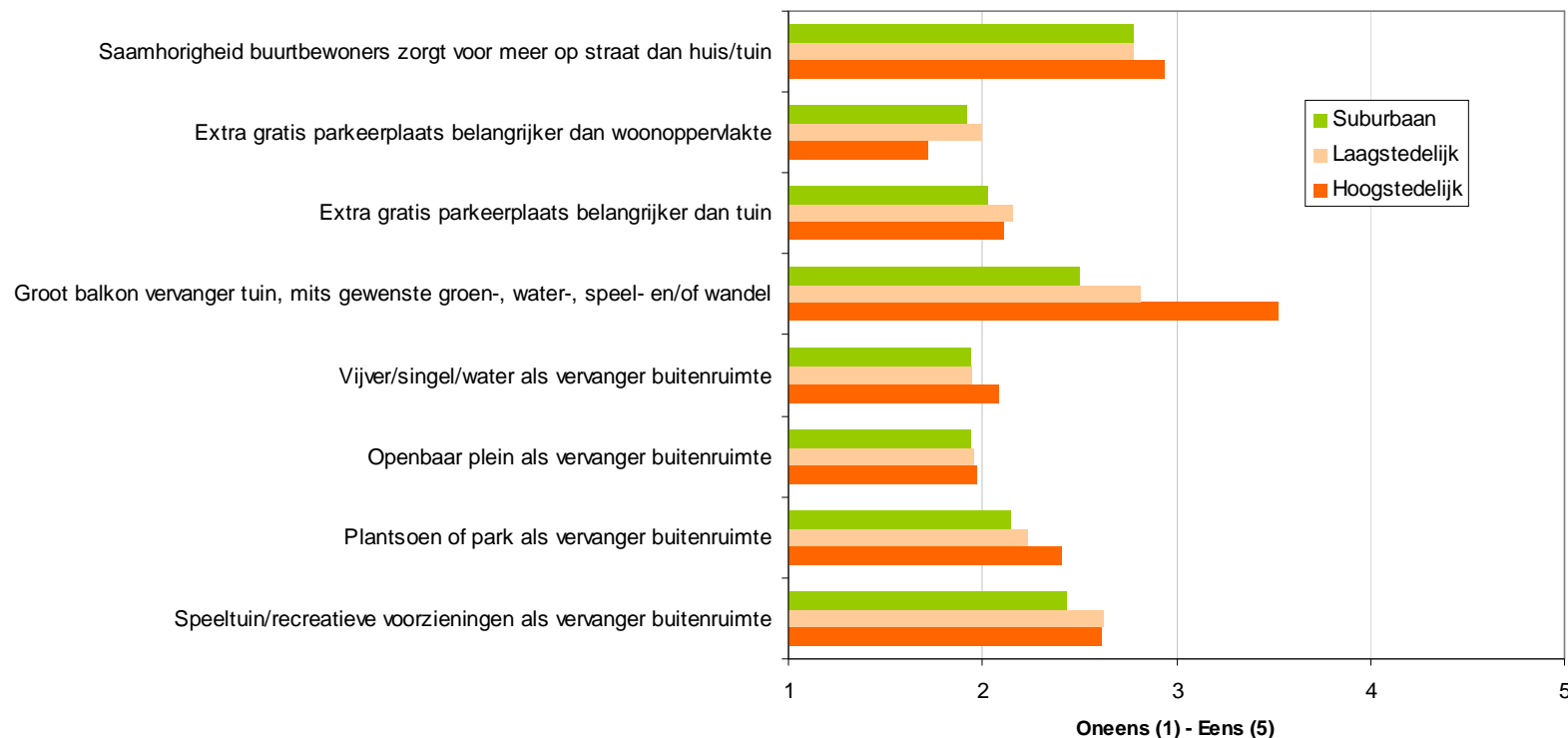
Alle onderzochte buurten zijn beoordeeld aan de hand van beeldmateriaal (diverse foto's per buurt). Men heeft dus zowel de eigen buurt als ook andere buurten beoordeeld. Er blijkt een sterk verband tussen het woonmilieu waarin men woont en de waardering voor dat woonmilieu. De mensen die hoogstedelijk wonen, hebben ook de meeste waardering voor dit type woonmilieu. Omgekeerd geldt dat ook voor de mensen die het minst stedelijk wonen, zij hebben de meeste waardering voor de suburbane wijken. Bij de wijken die een tussenpositie innemen qua stedelijkheid is het beeld meer divers.

Resultaten: concessies



Voor een uitbreiding van de woonruimte zijn woonconsumenten het meest geneigd om iets van hun bestaande woonsituatie op te geven. Een grotere afstand tot uitgaansgelegenheden of winkels voor de dagelijkse boodschappen wordt dan het meest aangegeven. Ook een ander type buitenruimte (een tuin in plaats van een balkon) is een andere belangrijke reden om iets op te geven. Voor hen is juist een kleiner huis acceptabel of een grotere afstand tot een stadspark. Eventueel willen ze ook buitenruimte delen.

Resultaten: concessies – indirect a.d.h.v. stellingen



Slechts een verschil is er gevonden wat betreft het woonmilieu, maar het is gelijk wel een heel belangrijk resultaat. Hoe stedelijker het woonmilieu waarin men woont, hoe meer men een (groot) balkon ziet als een vervanger van groen, water, speel of wandelgebied. In ogenschouw het intensieve gebruik van een stadspark in stedelijke milieus genomen, is het stadspark dus eerder een aanvulling dan vervanger van buitenruimte in de stad.

Conclusies

- De keuze voor een stedelijk woonmilieu hangt - zoals verwacht – samen met de aanwezigheid van voorzieningen en sociale netwerken. Echt opvallend is het belang dat men in de zeer sterk stedelijke woonmilieus hecht aan de architectuur en stedenbouwkundige opzet in de stad (misschien een effect van de gekozen buurten) en het uitzicht vanuit de woning (vooral woninggebouw, groen- en watervoorzieningen). Misschien is uitzicht wel een vorm van compensatie voor de geringe hoeveelheid buitenruimte in de stad (zie punt 4).
- Stedelingen hebben een afwijkend profiel. Mensen die in een sterk stedelijk milieu wonen houden meer van diversiteit wat betreft woningtypen, architectuur, functiemix en leefstijlen. De grote vraag is of dit samenhangt met de levensfase of dat dit een vrij onveranderlijk gegeven is. In het eerste geval zal het moeilijk zijn om ouderen te verleiden terug te keren naar de stad, in het laatste geval zal het moeilijk zijn om huishoudens vast te houden in de stad die toch geen stedelijke oriëntatie hebben.
- Ook de waardering voor een bepaalde stedenbouwkundige opzet lijkt te verschillen naar mate men meer stedelijk woont. Mensen die in een hoogstedelijk milieu wonen vinden ook dergelijke buurten het meest aantrekkelijk. Omgekeerd geldt dat ook voor de mensen die in een suburbaan milieu wonen.
- De stadsbewoner moet het daadwerkelijk doen met minder woonruimte. Vooral qua buitenruimte is het verschil met andere woonmilieus groot. De mate waarin men privacy ervaart in de buitenruimte verschilt echter nauwelijks tussen de onderzochte woonmilieus. Tegen de verwachting in lijkt de mate waarin men privacy ervaart in de hoogstedelijke milieus zelfs iets beter dan in minder verdichte milieus. Mogelijk zijn de bewoners van de suburbane milieus kritischer op het punt van privacy in de buitenruimte.
- Hoe stedelijker men woont, hoe groter de behoefte aan woonruimte. Vooral alleenstaanden in de meest verstedelijkte buurten hebben een sterke ruimtebehoefte. Mogelijk is deze behoefte groter omdat men in de openbare ruimte al veel leefruimte moet delen met andere bewoners. Dat gezinnen in suburbane woonmilieus een grote ruimtebehoefte hebben is natuurlijk niet verrassend, wel dat ze ook relatief (dus woonoppervlakte per persoon) veel ruimte nodig hebben. Misschien dat deze groep ter compensatie van de afstand tot voorziening extra ruimte wenst. Vooral de eerste conclusie is interessant. Met de vergrijzing en individualisering betekent dat een forse toename van de ruimtebehoefte. Zeker afgezet tegen de geplande verdichting van de steden is dat een factor om rekening mee te houden.

Conclusies - vervolg

- Hoe stedelijker, hoe intensiever men gebruik maakt van een stadspark en openbaar groen. Geen of onvoldoende beschikking aan buitenruimte is een reden om een stadspark te bezoeken. Het is geen vervanging voor buitenruimte.
- Hoe stedelijker het woonmilieu waarin men woont, hoe meer men een (groot) balkon ziet als een vervanger van groen, water, speel of wandelgebied. In ogenschouw het intensieve gebruik van een stadspark in stedelijke milieus genomen, is het stadspark dus eerder een aanvulling – onderdeel van een lifestyle?!- dan vervanger van buitenruimte in de stad.
- Stedelijke woonconsumenten hebben een andere voorkeur wat betreft de stedenbouwkundige opzet van een wijk en gaat eerder uit naar rijbebouwing, dan punt- of blokbebouwing. Deze conclusie is gebaseerd op het gebruik van beeldmateriaal in de vraag, dus niet geheel representatief, en zou wel nader onderbouwd moeten worden.
- Voor een uitbreiding van de woonruimte zijn mensen het meest geneigd om iets van hun bestaande woonsituatie op te geven. Een grotere afstand tot uitgaansgelegenheden of winkels voor de dagelijkse boodschappen wordt dan het meest aangegeven. Er is echter ook een categorie die juist wel meer buitenruimte zou willen hebben. Voor hen is vooral een grotere afstand tot een stadspark acceptabel. Eventueel willen ze ook buitenruimte delen.

Einde

Voor meer vragen over dit onderzoek kunt u contact opnemen met:

Bouwfonds Ontwikkeling

Hans Wisman, Senior Market Analyst

033-2539707



bouwfonds
ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang