



# Verhuishwensen, een early warning voor leefbaarheid?

Gemeente Almere



Universiteit Utrecht

Universiteit Utrecht  
Faculteit Geowetenschappen  
Heidelberglaan 2  
3508 TC Utrecht



**Universiteit Utrecht**

Gemeente Almere



Masterthesis Stadsgeografie

# **Verhuiscwensen: een early warning voor leefbaarheid?**

Contactgegevens

*Dorien Aartsma*  
*Studentnummer: 3469018*  
*doriennaartsma@live.nl*

Begeleider

*Prof. Dr. Pieter Hooimeijer*

Tweede lezer

*Dr. Matthieu Permentier*

Begeleider gemeente Almere

*Thijs van der Steeg, strategisch adviseur Planbureau Stad*



# Voorwoord

---

Deze masterthesis is de afronding van mijn masteropleiding Stadsgeografie. In de afgelopen vijf jaar heb ik aan de Universiteit Utrecht gestudeerd, eerst aan de bacheloropleiding Sociale Geografie en Planologie en later aan de masteropleiding Stadsgeografie. Beide opleidingen hebben mij leren denken als een geograaf en hebben bijgedragen aan mijn kennis over hoe beleidsmakers en gebruikers de ruimte om hen heen ontwikkelen.

Dit onderzoek is de afsluiting van mijn studie en het zal geen toeval zijn: er komen meerdere speerpunten van de opleiding in terug. Mensen zitten niet vast in een ruimtelijke omgeving, maar bewegen. Ruimtelijke afbakeningen zoals deze officieel zijn vastgelegd, zijn niet gescheiden van elkaar te bestuderen. Een buurt is nooit af en deze gebouwde omgeving verandert in relatie met andere gebieden. Bewoners gaan verder, ook op het moment dat je zou willen zeggen: “de wijk is af”. Maar hoe het komt dat bewoners verder willen, daar zijn verschillende theorieën over.

Dit onderzoek heeft mede vorm gekregen doordat het is uitgevoerd voor gemeente Almere, Planbureau Stad (afgekort: PBS). Almere is een jonge en groeiende gemeente. Planbureau Stad is zich ervan bewust dat processen op verschillende ruimtelijke schaalniveaus elkaar beïnvloeden en dat de realisatie van nieuwbouw een uitwerking heeft op de bestaande stad. Door het heden te bestuderen om naar een betere toekomst te werken en vooruitstrevend beleid te maken, wil PBS een positieve invloed uitoefenen op de gemeente en op het leven van haar bewoners.

Gemeente Almere heeft niet alleen het onderzoek dat voor u ligt mogelijk gemaakt, maar heeft mij ook een werkplek gegeven en daarmee een ‘kijkje in de keuken’ van geografie in de praktijk. Ik wil met name Thijs van der Steeg, Planbureau Stad, bedanken voor zijn enthousiasme, expertise en zijn begrip en flexibiliteit. Verder wil ik Paul Wilhelmus, Planbureau Stad; Gerhard Dekker en Klaske Grimmerink, afdeling Onderzoek en Statistiek; en Kees Doeleman, afdeling Wonen, bedanken voor kennismaking met de wijk in bijeenkomsten. Ik wil ook graag mijn begeleider in Utrecht bedanken, Pieter Hooimeijer. Zijn hulp heeft me ertoe gebracht om een thesis te schrijven die aan de wensen van gemeente Almere en mezelf voldoet, en een academische waarde heeft. Hij heeft me geholpen door me te stimuleren meer *to the point* te komen en structuur in de vele bestaande literatuur, maar ook in mijn eigen onderzoek te vinden.

Als laatste wil ik de respondenten bedanken, niet alleen voor de bereidheid om mee te werken, maar ook voor hun enthousiasme. Ik ben meermaals bedankt voor interessante gesprekken, maar uiteindelijk ben ik degene die hier het meest dankbaar voor is.

Tot slot hoop ik dat u, als lezer, net zoveel van dit onderzoek kan leren als dat ik zelf heb gedaan.

Dorien Aartsma, Utrecht 2014

# Inhoudsopgave

---

Voorwoord .....	3
Samenvatting .....	6
English summary .....	8
1 Inleiding .....	10
2 Achtergrond: nieuwbouw in Almere en het Early (Early) Warning systeem.....	13
2.1 Tussen de Vaarten Zuid binnen het Rraam-beleid .....	13
2.2 Early Warning systeem.....	13
2.3 Conclusie .....	15
3 Theoretisch kader .....	17
3.1 De verhuiscens als vlucht.....	17
3.1.1 Residential stress .....	17
3.1.2 Leefbaarheid.....	17
3.1.3 Leefbaarheid als residential stress .....	19
3.2 De verhuiscens als droomvervuller.....	21
3.2.1 Life course theory.....	21
3.2.2 Means-end theory en theory of planned behaviour .....	22
3.2.3 Wooncarrière: het aspiratiebeeld .....	23
3.3 Conclusie en conceptueel model .....	24
4 Onderzoeksmethodologie.....	26
4.1 Onderzoeksstrategie en -ontwerp.....	26
4.2 Onderzoeksmethode .....	26
4.3 Ruimtelijke afbakening en selectie respondenten.....	26
4.4 Beschrijving respondenten.....	27
4.5 Operationalisering .....	27
4.5.1 Verhuiscens, huidige en toekomstige woning .....	27
4.5.2 Deelvragen .....	28
5 Wijkbeschrijving: statistische analyse Tussen de Vaarten Zuid.....	31
5.1 Verhuiscensen en -gedrag .....	31
5.1.1 Verhuizingen: wie en waar naartoe? .....	31
5.1.2 Verhuiscens .....	32
5.1.3 Woonduur .....	33
5.1.4 Conclusie verhuiscensen en -gedrag .....	33

5.2 Leefbaarheidsprofiel .....	33
5.2.1. De Leefbaarometer .....	33
5.2.2 Gebouwde omgeving.....	33
5.2.3 Veiligheid .....	34
5.2.4 Sociaal .....	35
5.2.5 Tevredenheid met de woning en wijk .....	35
5.2.6 Conclusie leefbaarheidsprofiel.....	36
5.3 Conclusie .....	36
6 Interviewresultaten .....	37
6.1 De huidige woning en wijk .....	37
6.2 Reflectie keuze huidige woning en woonwijk: tevredenheid en leefbaarheid.....	37
6.3 Verhuizen: een individuele keuze .....	39
6.4 De gewenste volgende woning en woonomgeving.....	39
6.5 Veranderende leefbaarheid? .....	41
6.6 Conclusie .....	41
7 Conclusie .....	42
Literatuurlijst.....	45
Lijst van tabellen en figuren .....	50
Bijlagen.....	51
Bijlage I. Topiclist interviews .....	51
Bijlage II. Brief aan bewoners .....	52

# Samenvatting

---

Gemeente Almere is zich bewust dat de bouw van nieuwe wijken kan leiden tot een relatieve achteruitgang van bestaande wijken. Als kansrijke mensen verhuizen naar de nieuwbouw en hun plaats wordt ingenomen door minder kansrijke huishoudens, zal de sociaaleconomische samenstelling van de bestaande wijken veranderen. Op dit moment staan relatief veel woningen in de Almeerse wijk Tussen de Vaarten Zuid te koop en verhuizen relatief veel bewoners naar nieuwbouw. Tussen de Vaarten Zuid krijgt om deze redenen een early early warning door verwachte veranderingen in de leefbaarheidssituatie van de wijk als gevolg van de geplande nieuwbouwwijk Nobelhorst. De nieuwbouw zou het proces van depreciatie in Tussen de Vaarten Zuid versnellen. Dit roept de vraag op: wat is de motivatie van bewoners om hun woning te koop te zetten en in hoeverre speelt veranderende leefbaarheid hierin een rol? Deze vraag is beantwoord met behulp van analyse van bestaande literatuur over verhuiscriteria en leefbaarheid, een kwantitatieve analyse van statistische bronnen en een kwalitatief empirisch onderzoek dat is uitgevoerd in de wijk Tussen de Vaarten Zuid in Almere.

Ten eerste is het onderzoek in Tussen de Vaarten Zuid in een bredere context geplaatst van rijksbeleid ter bevordering van de woningvoorraad van de Randstad. Tevens is aandacht geschonken aan het Early Warning systeem, dat veranderende leefbaarheid monitort.

Het Early Warning systeem sluit aan bij een klassieke theorie over het verhuisproces. De behoeften en mogelijkheden van huishoudens nemen toe, terwijl de buurt achteruitgaat.

In de theorieën over verhuizen is een tweedeling gevonden tussen 'vluchten' uit de wijk en een droom achterna reizen. Bij een vlucht uit de wijk zijn bewoners ontevreden. De leefbaarheidssituatie van hun huidige wijk kan hierin een rol spelen, evenals relatieve achteruitgang van leefbaarheid door de realisatie van nieuwbouw of een negatieve buurtreputatie. Daarnaast bestaat een andere benadering, namelijk de verhuiscriteria als vervuller van dromen. De life-course benadering, maar ook waarden, verwachtingen en aspiratiebeelden zijn hierbij gebruikt.

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in Tussen de Vaarten Zuid voldoende tot goed is. Desondanks staan relatief veel woningen te koop en zijn bewoners minder tevreden met de wijk en directe woonomgeving dan gemiddeld het geval is in gemeente Almere.

Het empirisch onderzoek wijst erop dat geen van de respondenten wil verhuizen door ontevredenheid met de wijk en woning, noch een negatieve buurtreputatie ervaart. Respondenten hebben voor de wijk gekozen omdat ze verwachtten dat het een rustige, kindvriendelijke wijk is, met voldoende dagelijkse voorzieningen en relatief betaalbare woningen in technisch goede staat. Deze verwachtingen zijn uitgekomen, wat maakt dat respondenten tevreden zijn. Ze hebben indertijd voor Tussenvaarten gekozen omdat de wijk voldeed aan hun wensen en paste binnen hun financiële mogelijkheden.

Desondanks geven een aantal respondenten aan dat ze willen verhuizen naar een wijk die nu beter bij de identiteit van het huishouden past. Zij zouden zich met name meer thuis voelen in een woonomgeving waarin buurtbewoners eenzelfde leefstijl hebben.

Het nagestreefde aspiratiebeeld verschilt per huishouden. Veel respondenten willen graag een grotere woning. Sommige respondenten willen in (een soortgelijke wijk als) Tussen de Vaarten Zuid wonen en voelen zich thuis in en verbonden met Almere en/of de wijk. Andere respondenten identificeren zich meer met een ander wijkbeeld en zijn op zoek naar bijvoorbeeld een dorpse of oud-stedelijke omgeving en daarbij geassocieerde sociale contacten.

De bewoners van te koop staande woningen geven aan de woning te willen verkopen om een volgende stap in hun woningcarrière te maken. Zij hebben hun verhuiscriteria ontwikkeld na een verandering in de levensloopbanen van het huishouden, bijvoorbeeld na gezinsuitbreiding. Ook indirect spelen levensloopbanen een belangrijke rol, namelijk door financiële mogelijkheden voortkomend uit de werkcarrière.

Het aantal woningen dat te koop staat, is geen directe indicator voor het aantal woningbezitters dat het liefst zo snel mogelijk wil verhuizen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat respondenten rekening houden met de crisis op de huizenmarkt: zij zien het als minder waarschijnlijk dat de woning binnen korte tijd verkocht wordt. Een aantal respondenten houdt hier rekening mee door de woning eerder te koop aan te bieden. Respondenten zetten de woning te koop om daarna een woning te kopen die meer voldoet aan het aspiratiebeeld. De bewoners geven aan de vraagprijs niet onder de hypotheekwaarde te willen laten zakken, wat ook een teken is dat ze het niet als noodzakelijk zien om de woning snel te verkopen.

De respondenten geven aan weinig veranderingen in Tussen de Vaarten Zuid te verwachten doordat de wijk gekenmerkt wordt door technisch kwalitatieve en gemengde bouw, en relatief veel koopwoningen. Doordat de wijk 'voor elk wat wils' heeft, zullen de kenmerken van de wijkpopulatie vergelijkbaar blijven. De wijk is volgens de bewoners stabiel. Hierdoor is te verwachten dat ook de leefbaarheid in de nabije toekomst niet zal veranderen.

Dat bewoners van koopwoningen in de wijk Tussen de Vaarten Zuid tevreden zijn met de wijk die een early early warning voor de leefbaarheid heeft gekregen, geeft aan dat het Early Warning systeem als opstap dient voor verder onderzoek. Een early early warning is slechts een indicator voor veranderingen in de wijk. Onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van mogelijke negatieve ontwikkelingen. Als een wijk naar tevredenheid wordt bewoond en mensen om andere redenen dan leefbaarheid en buurtreputatie willen doorverhuizen, dan is te verwachten dat de positie van de wijk in de komende jaren niet sterk verandert.



## English summary

---

The municipality of Almere is aware about the effect of relative decline of existing neighbourhoods, by building new housing areas. When privileged residents move to new neighbourhoods and their place is taken by less privileged households, the social economic composition of these neighbourhoods will change. At this moment, a relatively large part of the housing stock is for sale in the neighbourhood Tussen de Vaarten Zuid and a relative large part of the population moves to new neighbourhoods. Therefore Tussen de Vaarten Zuid gets an early early warning for expected changes in the liveability situation, caused by the planned new neighbourhood Nobelhorst. The new neighbourhood could speed up the depreciation of Tussen de Vaarten Zuid. This raises the question: what is the motivation of the residents to sell their house and to what extent is changing liveability a part in this? This question is answered by an analysis of the available literature about moving intentions and liveability, a quantitative analysis of statistic sources and a qualitative empirical research in the area Tussen de Vaarten Zuid in Almere.

First of all, the case-study area of Tussen de Vaarten Zuid has been put into a wider context of national housing supply policies in the North wing of the Randstad. The Early Warning system, to monitor changing liveability, is also described.

The Early Warning system reflects a classic theory about the residential mobility process. The preferences and opportunities of households are increasing, while the neighbourhood is decreasing.

In the theories about residential mobility a dichotomy is found between 'flying' out of the area and making dreams become reality. When residents are flying, they are unsatisfied. The liveability situation of their current neighbourhood may be a part of this, as well as a relative decline caused by the realisation of a new area or a flight caused by negative neighbourhood reputation. Beside this, a moving intention may exist to fulfil dreams. The life course approach, values, expectations and aspiration images are used in this part.

The findings of the quantitative analysis indicate that the liveability situation in Tussen de Vaarten Zuid is sufficient. Nevertheless, a relative big part of the housing stock is for sale and residents are less satisfied with the (nearby) residential area compared to the average of the municipality of Almere.

In the empirical research, none of the respondents are dissatisfied with their living area and house. Besides they do not experience a negative neighbourhood reputation. Respondents did chose for the neighbourhood because they expected it to be a quiet, child friendly area with sufficient everyday facilities and a relatively affordable housing stock in technically good condition. These expectations came true, which means that the residents do not feel dissatisfied. They see their choice for their current dwelling in perspective with their motivations for this choice as well as their financial opportunities at that moment of choice.

Nonetheless, a number of respondents indicate that they want to move to an area fitting better to their pursued lifestyle and identity. They would feel more at home in a different environment. Especially the social aspect of the area is important to them, such as the degree of contact with neighbours.

The pursued aspiration image varies from household to household. Many respondents would prefer to live in a bigger house. Some respondents would like to live in (a similar area as) Tussen de Vaarten Zuid. Other respondents identify themselves with another image of a neighbourhood. They are looking for an environment like a village or old town with associated social environment.

The residents of houses for sale indicate that they want to sell their house to create a next step in their housing career. They often developed this desire after change(s) in life courses of the household, for example after family expansion. Life courses also indirectly cause moving intentions, namely by financial opportunities arising from the professional career.

The number of houses for sale does not have to indicate the number of households that wants to move as soon as possible. This research shows that respondents take the current housing crisis into account, and therefore considering it less likely to sell their property in the foreseeable future. They do this by offering their house on the housing market before they feel that moving is necessary. Other respondents put their house up for sale to create an opportunity to buy another house after they sell their current house. Most of the respondents pronounce that they want to sell their property before they buy an alternative dwelling. The residents often state that they do not want to drop the sales price below the mortgage lending value, which may be seen as a sign that they do not feel a real necessity to sell their current house as soon as possible.

The respondents state that they don't expect changes in Tussen de Vaarten Zuid, because the neighbourhood is characterised by housing in technical good state and by mixed housing stock with a relatively large part of owner-occupied housing. Because the area has something to offer for every taste, the characteristics of the population will be similar to the current situation. According to the residents, the neighbourhood is stable. This is why there is no reason to expect that the liveability is changing in the near future.

The residents of owner-occupied housing in the area of Tussen de Vaarten Zuid are satisfied with a neighbourhood that has been given an early warning for liveability. This indicates that the Early Warning system serves as an indicator for changes and as a stepping stone for further research. Further research should investigate whether the area has a negative development. When the residents are satisfied with inhabiting the neighbourhood, it is expected that the neighbourhood will not change significantly in the upcoming years.

# 1 Inleiding

---

Wanneer een nieuwbouwwijk wordt opgeleverd, heeft dit gevolgen voor de oudere wijken in een gemeente. Een mogelijk gevolg van de realisatie van nieuwbouwwijken is achteruitgang van de relatieve leefbaarheid van de reeds bestaande bouw (Ledelmeijer e.a., 2008; Ministerie van BZK, 2012; PBL, 2010). Dit komt door een aantal elementen. Ten eerste vermindert de relatieve kwaliteit van de woningen in de oudere wijken ten opzichte van de nieuwbouw. Daarnaast bestaat de kans dat de bewoners die de mogelijkheid hebben om weg te trekken, dit ook doen. Door het vertrek van kansrijkere mensen uit de bestaande stad, dreigen de kwetsbare bevolkingsgroepen achter te blijven en een selectieve instroom te ontstaan van gezinnen met lagere inkomens (PBL, 2010). Tot slot zijn de kansrijke mensen die wegtrekken, vaak mensen die kunnen en willen investeren in een wijk (Bergeijk e.a., 2008; Permentier, 2009, pp. 116-117). De relatieve leefbaarheid ten opzichte van nieuwe wijken kan door deze tendensen terugzakken, wat (meer) verhuiscwensen tot gevolg heeft.

De Almeerse wijk Tussen de Vaarten Zuid vormt een interessante casus. De wijk heeft volgens de *Leefbaarometer* nimmer leefbaarheidsproblemen gehad (Ministerie van BZK, 2012). Gemeente Almere vraagt zich echter wel af of ze zich zorgen moet maken over de toekomst van deze wijk. Met de geplande bouw van 60.000 woningen in nieuwbouwwijken in Almere (Rraam, 2013), wordt de vraag in hoeverre nieuwbouw de leefbaarheid in deze wijk beïnvloedt extra interessant. Ondanks dat de wijk pas 10 jaar oud is, kent Tussen de Vaarten Zuid een grote doorstroom naar pas opgeleverde wijken. Er wordt een nieuwe doorstroomgolf verwacht wanneer de wijk Nobelhorst wordt opgeleverd (Ledelmeijer e.a., 2014).

Dit afstudeeronderzoek vindt plaats in opdracht van gemeente Almere, Programmabureau Stad. Het Programmabureau vindt 'bouwen voor de buurt' belangrijk. Daarbij staat de tevredenheid van bewoners in het middelpunt. Duurzame leefbaarheid in de toekomst zijn hierin belangrijk zodat mensen graag in de bestaande wijken blijven wonen.

Behalve leefbaarheid zijn er meer oorzaken aan te wijzen voor verhuiscwensen, zoals uit het theoretisch kader (hoofdstuk 3) blijkt. Dit onderzoek geeft inzicht in verhuiscwensen van bewoners van een wijk met een *early early warning* voor de leefbaarheid, omdat de wens om te verhuizen inzicht geeft in de mechanismen achter daadwerkelijk verhuisgedrag (Feijten en van Ham, 2009).

Er wordt een tweedeling gemaakt binnen bestaande theorieën tussen een 'vlucht' uit de wijk en het nastreven van een droom. Bij de 'vlucht' is de verhuizing een doel op zichzelf en vindt de bewoner dat hij of zij moet vertrekken omdat woonbehoeftes niet (meer) bevredigd worden in de huidige woning of wijk. De frictie tussen de woonplek en de behoeftes van de bewoners wordt aangeduid met *residential stress* (Brown en Moore, 1970). De veranderende leefbaarheid van een wijk wordt beschouwd als oorzaak van residential stress. Ook buurtreputatie wordt aangehaald als indirecte indicator voor verhuiscwensen (Permentier, 2009). Een droom daarentegen wordt verwezenlijkt door het betrekken van een nieuwe woning zonder dat er over de oude ontevredenheid bestaat. Een verhuizing is in deze situatie een middel om een hoger doel te bereiken. In het onderzoek worden theorieën aangehaald over achterliggende waarden, verwachtingen en aspiratiebeelden die ten grondslag liggen aan de verhuiscwensen uit Tussen de Vaarten Zuid.

Met statistische data over verhuizingen uit en leefbaarheid in Tussen de Vaarten Zuid wordt een stevige basis gelegd voor interviews in het kwalitatieve deel van het onderzoek dat dient om motieven te achterhalen van bewoners van te koop staande woningen in Tussen de Vaarten Zuid.

De hoofdvraag luidt: *'in hoeverre willen bewoners van een koopwoning in Tussen de Vaarten Zuid verhuizen, welke motieven liggen daar ten grondslag en in hoeverre speelt veranderende leefbaarheid van de wijk daarbij een rol?'*

Er worden beleidsaanbevelingen gedaan voor gemeente Almere, maar dit is niet het hoofddoel. Dit onderzoek wijst uit wat de uitdagingen en kansen van de wijk zijn aan de hand van de drijfveren achter

verhuiscwensen. Met deze kennis kunnen professionals zo nodig hun beleid aanpassen. Dit onderzoek biedt tevens een opstap voor toekomstig onderzoek naar doorstroomwijken in gemeente Almere, en wellicht ook in andere Nederlandse gemeenten. Als gevolg van decentralisatie wordt het voor gemeenten steeds belangrijker om kosten te besparen door problemen te voorkomen. Dit onderzoek laat zien in hoeverre er problemen dreigen in doorstroomwijken.

In hoofdstuk 2 wordt de toekomstige situatie in Tussen de Vaarten Zuid geschetst in het kader van de geplande nieuwbouwwijk Nobelhorst. Daarnaast wordt het *Early Warning systeem* ingeleid. Dit systeem is een middel om de vroegtijdige achteruitgang van woonwijken te monitoren.

Het daarop volgende hoofdstuk geeft een overzicht van bestaande literatuur over verhuiscwensen en bespreekt de tweedeling tussen *residential stress* en het nastreven van *aspiratiebeelden*. Op basis van dit theoretisch kader worden het conceptueel model en de onderzoeksvragen vastgesteld.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gebruikte gegevens en methoden. In hoofdstuk 5 wordt een statistische analyse uitgevoerd met bestaande data over de wijk Tussen de Vaarten Zuid. Gegevens over de bewoners en de woningvoorraad, verhuiscwensen en verhuisgedrag worden hier op een rijtje gezet. Het tweede deel van het hoofdstuk geeft een leefbaarheidsprofiel van de wijk.

De resultaten van de interviews onder bewoners worden weergegeven in hoofdstuk 6. Kenmerken van de respondenten, de redenen waarom zij in de huidige woning kwamen wonen en de redenen waarom zij willen verhuizen, worden in dit hoofdstuk uiteen gezet.

Tot slot geeft hoofdstuk 7 de conclusie weer. De interviewresultaten worden geïnterpreteerd in het licht van de theorieën uit hoofdstuk 2 en 3. Waar nodig worden bestaande theorieën aangevuld of aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.



## 2 Achtergrond: nieuwbouw in Almere en het Early (Early) Warning systeem

---

Het Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (afgekort: Rraam) is van invloed op huisvesting- en verhuisprocessen in Almere (Rraam, 2013). De verwachting is dat de vraag naar woningen tot 2040 stijgt, waardoor 440.000 extra woningen nodig zijn in de Noordvleugel van de Randstad. In grote delen van het gebied zijn de mogelijkheden voor woningbouw beperkt. Almere is door het Rijk en de lokale overheden bestemd als een geschikte plaats om een groot deel van de woningbehoefte te accommoderen, namelijk 60.000 woningen. De toekomstige vraag naar woningen in Almere bestaat uit: 25.000 woningen uit Noord-Holland, 15.000 uit Utrecht en 20.000 voor de ontwikkeling van Almere (Rraam, 2013, pp. 7-24). De locaties Almere Poort, Nobelhorst, Centrum Weerwater en Oosterwold zijn aangewezen als gebieden die ruimte bieden aan “een aanzienlijk aantal woningen, voorzieningen en aan bedrijvigheid” Rraam, 2013, (p. 7).

### 2.1 Tussen de Vaarten Zuid binnen het Rraam-beleid

Tussen de Vaarten Zuid ligt nabij de geplande nieuwbouwwijk Nobelhorst. In figuur 2.1 is de ligging van beide wijken weergegeven. Nobelhorst gaat de komende jaren gebouwd worden en biedt ruimte aan ongeveer 4.300 woningen, 40.000 m<sup>2</sup> bedrijvenruimte en een verscheidenheid aan voorzieningen. Nobelhorst wordt gebouwd aan de hand van initiatieven van bewoners en ondernemers. Bewoners krijgen de kans om woning(en) zelf te ontwerpen, te organiseren en buurtbudgetten te beheren (gemeente Almere, 2014c). Tot nog toe gaat het om kleine aantallen woningen: van de grote bouwstromen is door de huidige economische crisis nog geen sprake (Rraam, 2011, p. 13).

Gemeente Almere wil de voorgenomen groei hand in hand laten gaan met het behoud van de kwaliteit van leven in bestaande woonwijken. Dit vraagt volgens de gemeente om aandacht voor de ontwikkelingen die de leefbaarheid in bestaande wijken onder druk zetten (Rraam, 2013, pp. 5-6).

In de gemeente Almere spelen verhuisprocessen die duiden op een doorstroming van sterkere sociaaleconomische huishoudens naar de nieuwbouw en een instroom van zwakkere huishoudens in de bestaande bouw: jongere en kleinere huishoudens en niet-westerse allochtone gezinnen met kinderen (Rraam, 2011, p. 13).

Deze processen scheppen de verwachting dat Tussen de Vaarten Zuid een nieuwe doorstroomgolf staat te wachten. Om dergelijke problemen te signaleren, heeft gemeente Almere het Early Warning systeem ontwikkeld, dat in de volgende paragraaf wordt behandeld.

### 2.2 Early Warning systeem

Nederlands wijkenbeleid is eerder vooral ingezet om problemen op te lossen (De Liagre Böhl, 2012). Om kosten te besparen, maar zeker ook om ervoor te zorgen dat bewoners plezierig in hun woonwijk wonen, is gemeente Almere medeontwikkelaar van een Early Warning systeem. Binnen dit systeem worden oorzaken van problemen vroegtijdig gesignaleerd, zodat (grootschalige) leefbaarheidsproblemen voorkomen worden (Rraam, 2011).

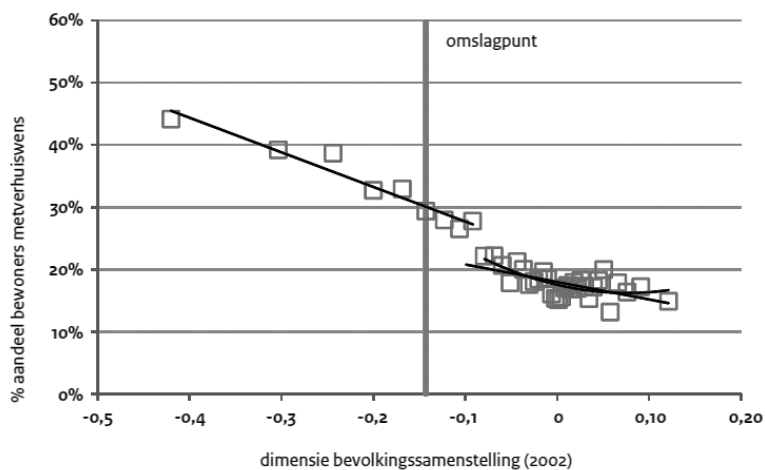
Figuur 2.1 De ligging van Tussen de Vaarten Zuid (grijs omlijnd) ten opzichte van nieuwbouwwijk Nobelhorst (zwart)



Bron: gemeente Almere, 2014b.

Het *Early Warning* systeem maakt gebruik van omslagpunten in een neerwaartse ontwikkeling. Early Warning omslagpunten liggen op een niveau van leefbaarheid dat gemiddeld genomen nog als positief wordt beschouwd, maar waar de bevolkingssamenstelling verandert als gevolg van selectieve migratie. Zodra dit punt is bereikt wordt ingrijpen moeilijker. Zolang het omslagpunt niet is bereikt, zijn er mogelijkheden om een versterkte uitstroom van meer kansrijke huishoudens in te perken. De tevredenheid met de woonomgeving, maar ook de verhuisgeneigdheid keert rond het Early Warning omslagpunt. Dit leidt er toe dat voorbij het omslagpunt een fors hogere uitstroom ontstaat van hogere inkomens en een instroom van mensen met lagere inkomens. In figuur 2.2 is dit proces weergegeven. Zolang de leefbaarheid op de dimensie samenstelling van de bevolking niet negatief is (het rechterdeel van figuur 2.2) zijn er geen gevolgen voor de verhuiscens. Voorbij het omslagpunt (links in de figuur) loopt de verhuiscens snel op met een verdere verslechtering van de leefbaarheid op de deze dimensie en ontstaat daarmee een vervalspiraal (Ledelmeijer e.a., 2011).

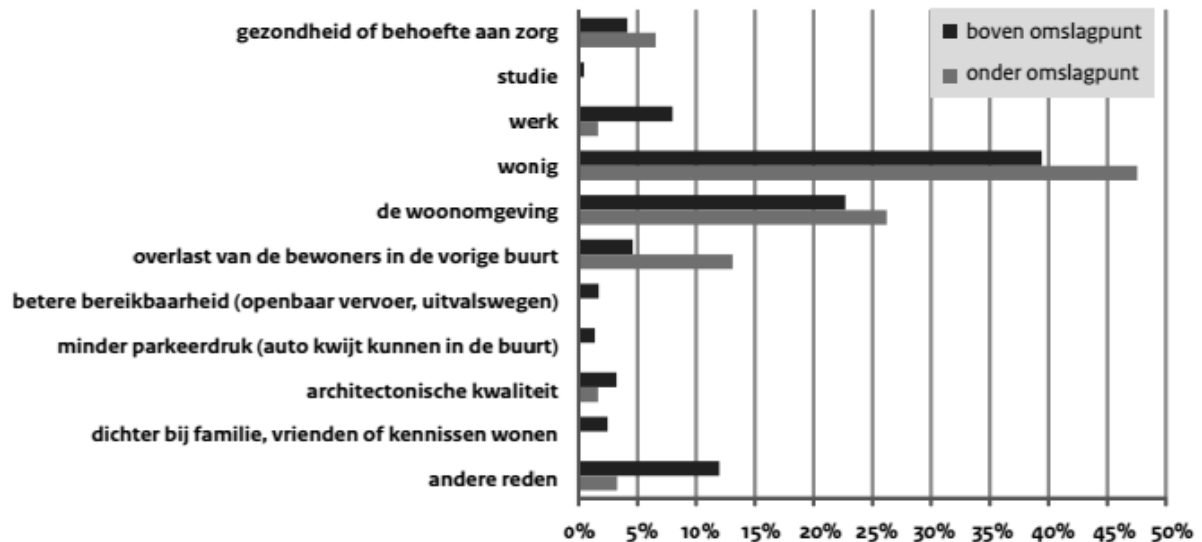
Figuur 2.2 Omslagpunt in dimensie bevolkingssamenstelling en aandeel bewoners met verhuiscens



Bron: Ledelmeijer e.a., 2011, p.29

De belangrijkste redenen waarom hogere inkomens willen verhuizen uit een gebied onder het omslagpunt zijn de woning, de woonomgeving en overlast van buurtbewoners. Onder het omslagpunt is het aandeel mensen met een verhuiscens om overlastredenen drie keer zo hoog. De woning en woonomgeving zijn ook belangrijk in buurten boven het omslagpunt, maar in mindere mate (Ledelmeijer e.a., 2011). De verhuisredenen zijn grafisch weergegeven in figuur 2.3.

Figuur 2.3 Verhuisredenen van bewoners met 1,5x modaal inkomen en het omslagpunt van de wijk.



Bron: Ledelmeijer e.a., 2011, p.30

#### Early early warning voor Tussen de Vaarten Zuid

Voor de wijk Tussen de Vaarten Zuid is een early warning niet van toepassing, maar een early early warning wel. Dit komt door de geplande nieuwbouw in de buurt, Nobelhorst. De verwachting is dat de leefbaarheid in de wijk 7,5% tot 10% afneemt als de nieuwbouw is gerealiseerd.

Bij het *Early Early Warning* omslagpunt is de verslechtering van de leefbaarheid in algemene zin van invloed op het ontstaan van selectieve migratie. Dit omslagpunt bestaat voor het Early Warning omslagpunt. Het Early Early Warning omslagpunt wijst niet direct op een verandering in de bevolkingssamenstelling, maar op een beginnende verslechtering van omgevingsfactoren die van invloed zijn op leefbaarheid. Onderhoud en de kwaliteit van de directe omgeving zijn in het bijzonder van belang. Daarnaast is er aandacht voor de manier waarop bewoners met elkaar omgaan. (Ledelmeijer e.a., 2011, p. 7).

Als tweede reden voor de early early warning wordt de aanhoudende recessie genoemd. Deze heeft gevolgen voor de werkloosheid en daaruit voortvloeiende problemen. Als de economische recessie aan blijft houden, krijgt de wijk in 2016 een early warning (Ledelmeijer e.a., 2014). Aangezien niet duidelijk is of de economische crisis tot en met 2016 aanhoudt, wordt deze voorspelling in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

### 2.3 Conclusie

Tussen de Vaarten Zuid krijgt een early early warning door verwachte veranderingen in de wijk als gevolg van de geplande wijk Nobelhorst. Verwacht wordt dat de kansrijke huishoudens uit Tussen de Vaarten Zuid naar de nieuwbouw vertrekken en sociaaleconomisch zwakker huishoudens instromen, waardoor de (relatieve) leefbaarheid van de 'oude' wijk achteruit gaat. In het volgende hoofdstuk wordt een theoretische reflectie gegeven op verhuiscens veroorzaakt door een veranderende leefbaarheidssituatie, maar er wordt ook aandacht geschonken aan andere beweegredenen achter verhuiscens. Bestaande theorieën geven namelijk weer dat niet elke verhuiscens als een 'vlucht' kan worden beschouwd.





## 3 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt een theoretische reflectie gegeven op de sturende processen achter verhuiscriteria. Er wordt hierbij een tweedeling gemaakt. Bij de 'vlucht' is de verhuizing een doel op zichzelf en wil de bewoner vertrekken doordat woonbehoeftes niet (meer) vervuld worden. Een voorbeeld is veranderende leefbaarheid. Een droom wordt daarentegen bereikt door een nieuwe woning te betrekken zonder dat er ontevredenheid over de oude woning bestaat. Een verhuizing is een middel om een hoger doel te bereiken.

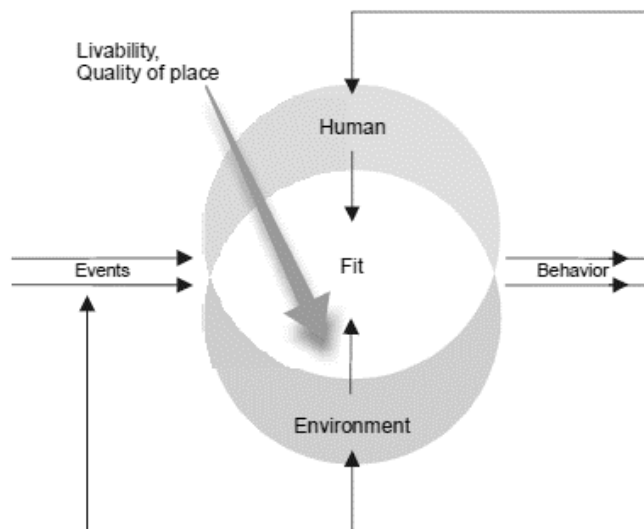
### 3.1 De verhuiscriteria als vlucht

#### 3.1.1 Residential stress

Als de kenmerken van de huidige woning en buurt genoeg verschillen met behoeften, overweegt het huishouden om een nieuwe woonplek te zoeken (Brown en Moore, 1970; Hedman, 2011; Lee e.a., 1994). De frictie tussen de woonplek en de behoeften van de bewoners wordt *residential stress* genoemd (Brown en Moore, 1970).

Mens en omgeving zijn geen statische eenheid, maar onderdeel van een zogenoemd transactioneel proces, zoals weergegeven in figuur 3.1. De mens beïnvloedt de omgeving en de omgeving de mens. De *fit* is het moment waarop mens en omgeving op elkaar aansluiten. Een *event* brengt hier verandering in (Ledelmeijer en Kamp, 2008). Wanneer een wijk zo verandert dat de wijk in de beleving van de bewoners niet meer past bij de wensen, geeft dit *residential stress* (Lee e.a., 1994). Het *event* kan ook in het persoonlijke leven afspeelen als gevolg van een levensgebeurtenis, waardoor ontevredenheid ontstaat omdat het huis bijvoorbeeld als te klein wordt ervaren (Ledelmeijer en Kamp, 2008). Hoe meer de ontevredenheid van bewoners toeneemt, hoe groter de kans wordt dat zij actie. Verhuiscriteria vormen binnen deze theorie een indicatie voor behoeften die niet meer worden bevredigd (Hirschman, 1970).

Figuur 3.1 Residential stress: wisselwerking tussen mens en omgeving



Bron: Ledelmeijer en van Kamp, 2008, p. 72

#### 3.1.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid is "de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld" (Ledelmeijer e.a., 2008, p. 14). De nadruk ligt op de omgeving waarin de mens leeft. Leefbaarheid gaat echter wel uit van een zeker buurteffect: het individueel welzijn is afhankelijk van de woonwijk (Marans, 2003; Musterd en Ostendorf, 2009; Musterd, 2009). Problemen van bewoners kunnen veroorzaakt of versterkt worden door de fysieke woonomgeving en andere inwoners (Bauder,

2002; van Gent, 2009). Ondanks dat mensen minder plaatsgebonden zijn dan vroeger, speelt de woonplek een rol in het dagelijks leven. Er is altijd enige mate van interactie met de omgeving (Koopman, 2007). Leefbaarheid blijkt vooral op het lokale schaalniveau relevant te zijn: bewoners ervaren hun buurt als een gebied binnen loopafstand van de woning (Goetgeluk en Wassenberg, 2006; Ledelmeijer en van Kamp, 2003, p. 83).

In beginsel zijn alle kenmerken van de omgeving van invloed op leefbaarheid (Kamp e.a., 2003; Ledelmeijer en van Kamp, 2008; Stokkem en Toenders, 2010, pp. 104-109). Harde leefbaarheidskenmerken zijn omstandigheden die bepalen of het mogelijk is om gezond te leven. Daarnaast zijn er zachte omgevingscondities die het leven ook aangenaam maken. Deze zachte omgevingskwaliteiten zijn aan de context gebonden en worden enkel vastgesteld door percepties, oordelen en gedrag van mensen te onderzoeken (Ledelmeijer en van Kamp, 2003, pp. 13-14, 84-85). Dit onderzoek richt zich op zachte omgevingskenmerken omdat deze het meest relevant zijn in Nederlandse gemeenten.

Leefbaarheid is een subjectief begrip: het gaat om ervaringen (van Gent, 2009, p. 85). De operationalisering van leefbaarheid is afhankelijk van de vraagstelling en de invalshoek (Ledelmeijer en van Kamp, 2003). Ondanks dat leefbaarheid een breed begrip is, blijkt uit de literatuurstudie dat er drie meest relevante hoofdelementen bestaan, namelijk de gebouwde omgeving, veiligheid en de sociale context.

#### Gebouwde omgeving

In openbare ruimtes worden groenvoorzieningen als positief ervaren zolang ze niet het zicht verhinderen en goed zijn onderhouden. Bewoners vinden het niet prettig als publieke ruimtes door misdadigers als doorgang worden gebruikt (Metaal en Reijndorp, 2013; Ubink en de Koning, 2009). Ook vervuiling, bekladding, vernieling en zwerfafval hebben negatieve invloed op de beleving van de gebouwde omgeving (Ledelmeijer e.a., 2008). Ook slecht onderhoud van private ruimtes veroorzaakt overlast. Dit hangt vaak samen met armoede, zie hiervoor het element *sociaal* op pagina 19 (Ubink en de Koning, 2009).

Tot slot is het voorzieningenniveau van belang. Wanneer winkel-, groen-, en recreatievoorzieningen nabij de woning zijn, is dit positief voor de leefbaarheid (Ledelmeijer, 2008). Een wijkcentrum waar bewoners vertrouwd mee zijn, heeft tevens een positieve invloed (Ubink en de Koning, 2009).

#### Veiligheid

Het gevoel van veiligheid speelt een belangrijke rol voor bewoners. Dit gevoel hangt niet altijd samen met het aantal daadwerkelijke veiligheidsincidenten: incidenten uit het verleden en de inrichting van de openbare ruimte geven een (on)veilig gevoel (Ledelmeijer e.a., 2008).

Van den Brink en Mali (2007) bekijken veiligheid vanuit vier perspectieven. Vanuit het normatieve perspectief leidt het overtreden van wettelijke, sociale en morele normen tot gevoelens van onveiligheid (pp. 24-25). In het bouwkundige perspectief wordt betekenis toegekend aan ruimtelijke of fysieke aspecten van de wijk: in de beleving van bewoners hangen de begrippen schoon, intact en veilig sterk met elkaar samen (Van den Brink en Mali, 2007, p. 25; Ledelmeijer e.a., 2008, pp. 38-41; Marlet en Woerkens, 2007).

Het derde perspectief is de demografische samenstelling. Een hoge mate van heterogeniteit wordt zelden gewaardeerd. Incidenten in combinatie met botsende levensstijlen kunnen leiden tot overlast (van den Brink en Mail, 2007, pp. 24-28; Ubink en de Koning, 2009). Als laatste is de sociaaleconomische samenstelling van betekenis. Wijken met een lage sociaaleconomische status hebben vaak te kampen met onveiligheid en overlast. Het is in deze context moeilijk om te achterhalen wat nu wat veroorzaakt (van den Brink en Mali, 2007, pp. 27; Ledelmeijer e.a., 2008, pp. 38-41). De volgende paragraaf over het leefbaarheidselement *sociaal* gaat hier verder op in.

## Sociaal

Verschillende levensstijlen en sociale omgangsvormen binnen een woonblok leveren irritaties op (Metaal en Reijndorp, 2013; Ubink en de Koning, 2009). De leefstijl is een uitdrukking van de sociale positie en/of identiteit en heeft betrekking op voorkeuren en smaakuitingen (Bourdieu, 1984; Ganzeboom, 1988; Karsten, 2003). Het is voor veel huishoudens belangrijk dat de woonwijk aansluit bij hun leefstijl (Butler en Robson, 2003). Levensstijlen bestaan in deze context uit manieren van contact met elkaar hebben, de beleefde rol van de buurt en levensritmes. Wanneer een andere bewoner keer op keer geen 'normaal' gedrag vertoont, stapelen irritaties zich op. Mensen kunnen steeds minder van elkaar hebben en trekken zich terug of gaan op oorlogspad (Metaal en Reijndorp, 2013; Ubink en de Koning, 2009).

De sociaaleconomische positie van bewoners kan een uitwerking hebben op de gebouwde omgeving. Bewoners met een sterkere sociaaleconomische positie hebben meer vermogen om te kunnen investeren in een wijk (Bergeijk e.a., 2008; Permentier, 2009, pp. 116-117). Huishoudens met minder financiële middelen hebben soms weinig tijd en energie over voor andere activiteiten buiten het hoofd boven water houden. Tuinen worden hierdoor verwaarloosd en soms schiet de opvoeding van kinderen erbij in (Ubink en de Koning, 2009). Marlet en Woerkens (2007) voegen hier aan toe dat het voornamelijk gaat om mensen die langdurig werkloos zijn.

### 3.1.3 Leefbaarheid als residential stress

De manier waarop inwoners tegen hun buurt aankijken en deze ervaren, bepaalt mede of ze willen verhuizen. Er is een verband tussen het aantal verhuizingen en de leefbaarheidselementen publieke ruimte, veiligheid, sociale samenhang en sociaaleconomische samenstelling van de bevolking (Ledelmeijer e.a., 2011). De verbanden zijn weergegeven in tabel 3.1.

Bewoners die de wens hebben om uit de woonwijk te verhuizen, wonen meestal in een wijk waar de sociaaleconomische samenstelling niet overeenkomt met hun eigen eigenschappen (van Ham en Feijten, 2008). Smid en Priemus (1994) verklaren het verschil in woonvoorkeuren breder door naar leefstijlen te kijken. Het besluit om te verhuizen hangt ook af of stedelijke functies ergens anders in de regio zijn (Hoekveld, 2012). Ledelmeijer e.a. (2011) en Feijten en van Ham (2009) voegen toe dat er enige tijd zit tussen een verslechterde leefbaarheid en vertrek uit de wijk. Veranderingen kunnen immers zeer subtiel zijn en deze hebben alleen effect wanneer veranderingen opeenstapelen.

Tabel 3.1 Verband aantal verhuizingen en kenmerken leefbaarheid

	Verband leefbaarheid en verhuizingen uit de wijk
Dimensie publieke ruimte	-7,2
Dimensie veiligheid	-12,9
Dimensie sociale samenhang	-3,0
Dimensie bevolkingssamenstelling	-9,6

Bron: Ledelmeijer e.a., 2011.

Een rapport van Planbureau voor de Leefomgeving, afgekort PBL (2010) laat zien dat een verandering niet in de desbetreffende wijk hoeft plaats te vinden. Door veranderingen in de omgeving van de wijk kan de relatieve leefbaarheid dalen. Dit wordt in de volgende subparagraaf uiteengezet.

Uit onderzoek van Permentier (2009) komt naar voren dat buurtkenmerken van invloed zijn op de buurtreputatie. Buurtreputatie heeft een indirect effect op verhuisintenties. Dit wordt behandeld in de daarop volgende subparagraaf.

### Veranderingen door nieuwbouw

De staat van oudere wijken verandert wanneer een nieuwbouwwijk wordt opgeleverd. De oudbouw gaat relatief achteruit ten opzichte van aantrekkelijkere nieuwbouw. Nieuwbouwwijken hebben een effect op de bevolkingssamenstelling van de reeds bestaande stadsdelen en versterken de segregatie naar inkomen, huishoudensamenstelling en etniciteit. Mensen die de mogelijkheid hebben om te verhuizen, verhuizen vaak naar de nieuwbouw. Vanwege deze selectiviteit leiden verhuizingen per definitie tot

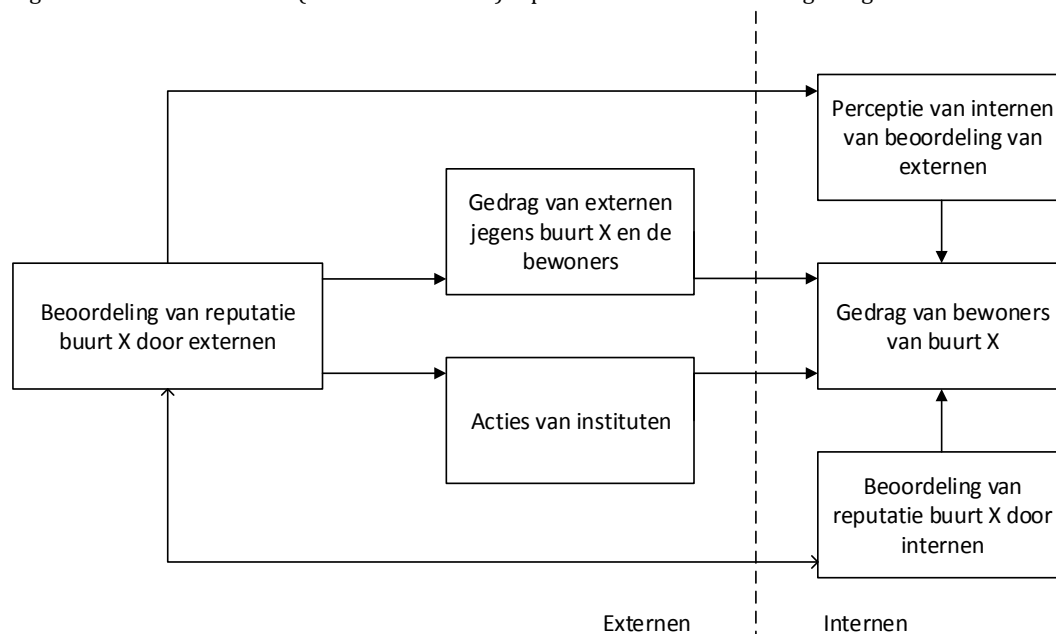
veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Dit heeft het grootste effect op aangrenzende woonwijken, omdat hier de doorstroming naar nieuwbouw het grootst is. Ook in aandachtwijken is de doorstroming en de kans op segregatie groot: nieuwbouwwijken hebben voornamelijk aantrekkingskracht op de hoogste inkomensgroepen uit aandachtwijken (PBL, 2010).

Huishoudens die de kans hebben, verhuizen naar een betere woning en laten een woning achter in technisch slechtere staat. Ratcliff (1949) vat dit als volgt samen: “Households filter up while houses filter down”. Maar wat het effect is op de bevolkingssamenstelling van de bestaande stadsdelen, hangt af van de aard van de nieuwbouw (woningtype, huur of koop, prijs) en kenmerken van mensen die verhuizen (op basis van inkomen, etniciteit, leeftijd en huishoudensamenstelling). “Nieuwbouw genereert dus verhuizingen, wat effect heeft op de rest van de stad. Hoe dit precies werkt is nooit van tevoren te zeggen: in het ene geval zal segregatie het gevolg zijn, in een ander geval gebeurt dat juist niet” (PBL, 2010, p. 49).

### Buurtreputatie

Het gedrag van inwoners verandert als zij denken dat buitenstaanders een negatief beeld van de buurt hebben. Reputatie is een beeld die gedeeld wordt door een significant aantal mensen. De beleefde buurtreputatie wordt gevormd door continue interacties tussen waarnemingen van buurtbewoners en niet-buurtbewoners. De beoordeling van buitenstaanders, de externe buurtreputatie, heeft invloed op het gedrag van mensen. Zij gaan bijvoorbeeld een wijk vermijden. Dit gedrag beïnvloedt op zijn plaats het beeld dat inwoners van hun wijk hebben (de interne reputatie). Op het moment dat mensen het gevoel hebben dat hun status lijdt onder hun deelname in een bepaalde groep, nemen zij afstand van deze groep (Tsfati en Cohen, 2003). Dit leidt tot de situatie waarin bewoners afstand nemen van hun eigen buurt of medebewoners (Permentier, 2009). Er moet hierbij worden opgemerkt dat bewoners binnen hun wijk een onderscheid maken tussen goede en slechte delen, waardoor er verschillende interne reputaties binnen een wijk bestaan (Metaal en Reijndorp, 2013; Permentier, 2009, pp. 27-40). De relatie tussen interne en externe buurtreputatie en het gedrag van bewoners, is weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2 De relatie tussen (interne en externe) reputatie van buurt X en het gedrag van bewoners van buurt X



Bron: Permentier, 2009, p. 32

Afstand nemen tot de wijk kan figuurlijk worden opgevat, maar ook letterlijk. Ervaren negatieve reputatie blijkt een significante voorspeller voor hechting met de buurt. Indirect betekent een negatieve reputatie een vergrote kans tot het hebben van een verhuiscens (Permentier, 2009, pp. 89-109). “The place where

one lives is a reflection of one's position in society and therefore people might want to leave neighbourhoods with a poor reputation even if they are satisfied with their residential environment" (Permentier, 2009, p. 89). Met name als mensen veel waarde hechten aan buurtreputatie, is de kans groot dat zij de wijk willen verlaten (Orbell en Uno, 1972). Om verhuisintenties tegen te gaan, is het volgens Permentier (2009) van belang dat de buurtreputatie positief of in elk geval niet negatief is (pp. 89-109).

Permentier (2009) onderscheidt drie eigenschappen van een woonwijk die een rol spelen in de vorming van buurtreputatie. Deze zijn weergegeven in tabel 3.2. De auteur concludeert dat voornamelijk criminaliteit, de sociaaleconomische status van de buurt en de etnische samenstelling van invloed zijn. Als de onderverdeling van leefbaarheid van paragraaf 3.1.2. wordt aangehouden, zijn voornamelijk de leefbaarheidselementen *veiligheid* en *sociaal* van belang.

Tabel 3.2 Wijkenmerken in buurtreputatie

Functionele kenmerken	Fysieke kenmerken	Sociale kenmerken
Locatie	Esthetiek	Sociaaleconomische kenmerken
Toegankelijkheid	Dichtheid	Sociaal-culturele kenmerken
	Onderhoud van gebouwen en openbare ruimte	
	Ruimtelijke ordening van infrastructuur	
	Groenvoorzieningen	
	Woningen	

Bron: Permentier, 2009, pp. 44-47.

Ook de beleefde mate van keuzevrijheid heeft een effect op de buurtreputatie. Problemen met de buurtreputatie komen voor wanneer een buurt wordt gezien als een plek waar bewoners 'gevangen' zitten. Het algemene beeld is dan dat zij niet gericht voor de wijk gekozen hebben en een andere wijk prefereren boven deze wijk (Kearns en Parkinsons, 2001; Permentier, 2009). Dit is negatieve keuzevrijheid en bestaat enkel uit de vrijheid van de aanbodkant van de woningen (Blokland, 1991; Van der Laan Bouma-Doff en van der Land, 2009). Als er sprake is van positieve vrijheid, dan heeft het huishouden bewust gekozen voor het bewonen van deze specifieke wijk. Dit laatste is positief voor de beleefde buurtreputatie (Kearns en Parkinsons, 2011; Permentier, 2009).

## 3.2 De verhuiscwens als droomvervuller

### 3.2.1 Life course theory

Volgens de *life course theory* of *levenslooptheorie* wordt een verhuiscwens veroorzaakt door (verwachte) veranderingen in de levensloopbaan door bijvoorbeeld geboorte, het krijgen van een nieuwe baan of pensionering. Loopbanen zijn stadia in het leven en bestaan uit gebeurtenissen die het familieleven en de onderwijs- en werkcarrière vormen. Ook als een verhuizing niet wordt veroorzaakt door veranderingen in loopbanen, zijn loopbanen alsnog belangrijk in de verhuisbeslissing. Uit de loopbaan komen namelijk bronnen (zoals inkomen) en restricties (zoals het gebonden zijn aan een locatie) naar voren. Daarnaast komen waarden en doelen voort uit een loopbaan (Mulder en Hooimeijer, 1999). De volgende subparagraaf biedt hierop verdieping.

Een huishouden heeft te maken met levensloopbanen van meerdere personen. Wanneer een doel of een loopbaan van één persoon vervuld wordt door een verhuizing, kan dit een negatief effect hebben op de levensloopbaan van andere leden van het huishouden (Mulder en Hooimeijer, 1999). De omgeving waar de woning is gesitueerd voorziet immers toegang tot bijvoorbeeld educatie, banen en sociale contacten (Clark en Dieleman, 1996). Mensen verhuizen daarom niet tenzij er een trigger is die zo sterk is dat de nadelen van de verhuizing worden gecompenseerd (Mulder en Hooimeijer, 1999). Om zoveel mogelijk te voorkomen dat loopbanen van leden van het huishouden niet worden vervuld, vinden de meeste verhuizingen plaats op een korte afstand tot de huidige woning (Beige, 2008).

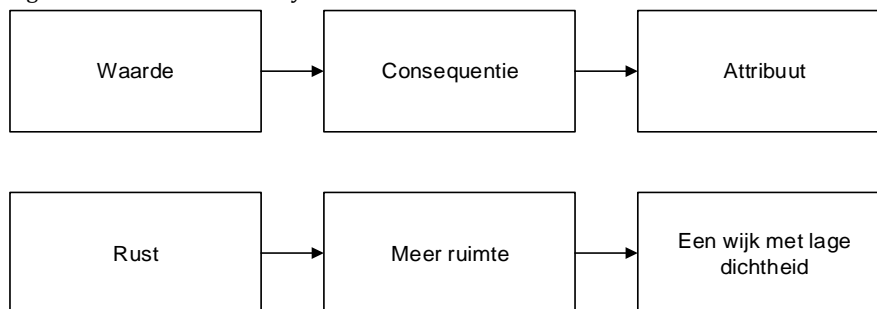
### 3.2.2 Means-end theory en theory of planned behaviour

Uit de life course theory blijkt dat een nieuwe (verwachte) fase in het leven leidt tot nieuwe waarden en doelen. De *means-end theory* verklaart welke rol waarden hebben in keuzes en de *theory of planned behaviour* verduidelijkt hoe waarden worden gevormd.

#### Means-end theory

Uit de *means-end theory* of middel-doel theorie blijkt dat een *waarde* (bijvoorbeeld rust) in bepaalde mate belangrijk is voor iemand. Om een belangrijke waarde te behalen is een *consequentie* nodig (meer ruimte rondom de woning), wat wordt bereikt met een *attribuut* (een woning in een wijk met lage bevolkingsdichtheid) (Coolen en Hoekstra, 2001). In figuur 3.3 is weergegeven hoe de waarde 'rust' leidt tot de intentie om naar een wijk met een lage dichtheid te verhuizen.

Figuur 3.3 Means-end theory



Bron: Gebaseerd op Coolen en Hoekstra, 2001, p. 291

Ondanks dat de zwaarte van waarden grotendeels individueel bepaald is, zijn er een aantal algemene motivatiewaarden te onderscheiden. Schwartz (1992) achterhaalde tien universele motivatie-waarden na onderzoek in twintig landen: macht, succes, hedonisme, stimulatie, beslissingsvrijheid, universaliteit, welwillendheid, traditie, conformiteit en veiligheid.

#### Theory of planned behaviour

De *theory of planned behaviour* (de theorie van gepland gedrag, afgekort TPB) laat zien dat de attitude en sociale overtuigingen meespelen in de totstandkoming van waarden en intenties. De *attitude* is de mening of opvatting over (een motivatie voor) eigen gedrag. *Sociale normatieve overtuiging* of perceived social norm is de opvatting over wat naasten vinden hoe mensen zich horen te gedragen (Ajzen, 1991). De theorie wordt schematisch weergegeven in figuur 3.4. Meer recent kwantitatief onderzoek ondersteunt de werkzaamheid van de theorie als voorspeller van intenties en gedrag (Armitage en Conner, 2001).

Figuur 3.4 Theory of planned behaviour

Overtuiging over belang van resultaat; motivatie voor gedraging	Attitude	Intentie	Gedraging
Evaluatie van (verwachte) resultaten; inschatting van kans op succesvolle uitkomsten; gedragscontrole			
Overtuiging over wat anderen van gedraging vinden	Sociale normatieve overtuigingen		
Inschatting over in hoeverre anderen succesvolle uitkomsten verwachten			
Motivatie om te voldoen aan verwachtingen van anderen			

Bron: Ajzen en Fishbein, 1969, 1972, 1977; Ajzen en Madden, 1986.

TPB gaat in essentie om drie vragen:

- Wil ik dit?
- Hoe denken anderen hierover?
- Kan ik dit?

Mensen hebben geen algemene attitude tegenover een gedraging. De attitude bestaat in een context waarbij rekening wordt gehouden met het doel waarop de actie is gericht en de tijd waarin dat plaatsvindt (Ajzen en Fishbein, 1977). De context bepaalt dat de attitude tegenover een verhuisintentie naar een bepaalde wijk.

Het verschilt per individu en per situatie in hoeverre sociale normatieve overtuigingen invloed hebben. Sociale normatieve overtuigingen spelen een kleinere rol in een intentie als een actie belangrijk is voor de desbetreffende persoon. De bereidheid om te voldoen aan de waargenomen sociale norm wordt kleiner. Andersom geldt: normatieve overtuigingen zijn belangrijker wanneer iemand veel waarde toekent aan het sociale aanzien (Ajzen en Fishbein, 1969).

De inschatting van succes speelt een belangrijke rol in de attitude. (Ajzen en Fishbein, 1972). Dit heet de perceptie van gedragscontrole of *perceived behavioral control*. De perceptie is sterk afhankelijk van daadwerkelijke interne en externe gedragscontrole (Ajzen en Madden, 1986; Armitage en Christian, 2003). De situatie op de woningmarkt is als externe factor van invloed is op de wens om te verhuizen. Als er weinig tot geen mogelijkheden zijn om te verhuizen, laat men de wens om te verhuizen varen. Dieleman (1996) voegen toe dat de spanning tussen vraag en aanbod leidt tot *substitutiegedrag*, wat betekent dat huishoudens genoeg nemen met een woonsituatie die verschilt met de gewenste situatie. Interne factoren als inkomen en kennis over verhuismogelijkheden hebben hetzelfde effect. Clark en

Een huishouden wil verhuizen als het verwacht dat belangrijke waarden meer aanwezig zijn in een andere woonplek (Coolen en Hoekstra, 2011). Verwachtingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en de huidige situatie, maar kunnen anticiperen op de toekomst (de Jong, 2000; Lyons en Lowery, 1986). Kosten en baten van de huidige verblijfplaats worden afgezet tegenover verwachtingen over alternatieve buurten (Hoogvliet, 1992; de Jong, 2000; de Jong e.a., 1983). De afweging binnen de functionele keuze van het verhuizen is hierdoor vaak niet optimaal (Coolen en Hoekstra, 2011). De inschatting van verwachtingen van speelt over het algemeen een kleinere rol in het vormen van intenties dan de eigen inschatting (Ajzen en Fishbein, 1972).

### 3.2.3 Wooncarrière: het aspiratiebeeld

Huishoudens hebben een beeld over de woonsituatie die ze in hun leven willen bereiken (Michelson, 1977). Het ideaalbeeld is de ideale woning in de ideale wijk zonder dat restricties een rol spelen. Het *aspiratiebeeld* is een ideaalbeeld, maar is afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt en mogelijkheden van het huishouden (Priemus, 1969). Het ideaal- en aspiratiebeeld anticiperen op de verwachte toekomst en zijn vrijblijvend: de volgende woning ligt niet centraal in de belangstelling (Michelson, 1977). Een verhuisintentie heeft volgens Michelson (1977) vaak niets te maken met gebrek aan tevredenheid, maar is een reactie op de (financiële) mogelijkheid om een aspiratiebeeld te verwezenlijken. Er zit een aantal stappen tussen de huidige woning en het ideaalbeeld. Huishoudens kunnen eerst voor een andere optie gaan en hier tevreden mee zijn terwijl ze wachten op de mogelijkheid om naar een voor hen meer ideale woning te vertrekken. Bewoners maken een compromis: ze zoeken een tussenweg in wat belangrijk voor hen is (Michelson, 1977). Daardoor gaat een significant aantal huishoudens er op vooruit wat betreft woonomgeving, maar levert in op de kwaliteit van de woning. De wens tot een wijkcarrière komt tot stand in plaats van de wens voor een woningcarrière (Clark e.a., 2006). Coleman (1978) heeft ondervonden dat veel mensen liever voor een minder goede woning kiezen in een goede buurt, dan voor een betere woning in een minder goede omgeving (in: Hedman, 2011, p. 505). Met name voor huishoudens uit een hoger inkomenssegment is dit een bewuste keuze (Hoogvliet, 1992, p. 149).



De toekomstige omgeving schept positieve verwachtingen, afgezien van probleemoplossingen. Mensen zoeken een locatie die dezelfde kenmerken en status heeft als zichzelf, ze streven een verhuizing na die gedragspatronen kan waarmaken. Een verhuizing is vaak een kwestie van status: een verhuizing vindt plaats om weg te gaan van 'anderen'. Hierdoor treedt een proces van *self-selection* op: huishoudens selecteren een buurt waarvan ze verwachten dat deze het best behoeften bevredigt. Niet alleen attitude, maar ook het gedrag van naasten heeft invloed op het nagestreefde ideaalbeeld. Dit wordt *relatieve deprivatie* genoemd: een relatieve achterstand ten opzichte van naasten. Om achterstand gelijk te trekken vindt *deficit compensation* plaats: het huishouden wil bijvoorbeeld verhuizen naar een nieuwbouwwijk, omdat vrienden dit ook hebben gedaan.

### 3.3 Conclusie en conceptueel model

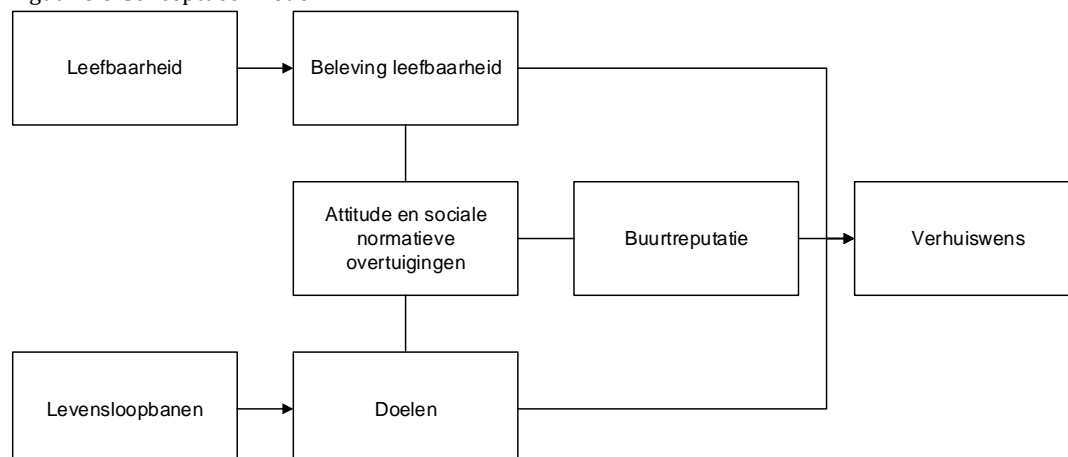
De verhuistheorieën hebben gemeen dat een verhuizing wordt gezien als functioneel gedrag waarmee een doel wordt bereikt. Uit hoofdstuk 2 en paragraaf 3.1 komt naar voren dat een verhuiswens een reactie is op residential stress, onder andere veroorzaakt door verslechterende leefbaarheid. Een verhuizing wordt een doel op zichzelf en is reactief. De beleving van fysieke en sociale buurtaspecten, het veiligheidsgevoel en nieuwere woningen in nabijgelegen wijken kunnen de kwaliteit van een woonwijk doen dalen. Ook een negatieve buurtreputatie heeft invloed op residential stress. De geplande nabijgelegen nieuwbouw schept de verwachting dat Tussen de Vaarten Zuid een nieuwe doorstroomgolf staat te wachten. Onderzoek heeft immers aangetoond dat kansrijke mensen die de mogelijkheid hebben om te verhuizen, vaak naar nabije nieuwbouw vertrekken (PBL, 2010; Beige, 2008). De buurt komt dan in een negatieve spiraal.

Tegenover de 'vlucht' staat de theorie dat verhuizen een middel is om een droom te verwezenlijken. Deze keuze om te verhuizen is proactief en de bewoner is verwachtingsvol over wat de toekomst brengt. Een verhuiswens komt voort uit veranderende loopbanen en daaruit voortkomende mogelijkheden, waarden en doelen. De droom kan een woningcarrière zijn: een grotere woning, zodat het (uitgebreide) gezin meer ruimte heeft. De droom kan ook een wijkcarrière zijn: een verhuizing naar een wijk die beter bij de leefstijl en status van het huishouden past. De huidige woning in de huidige wijk is een stap naar de droom, waarna de volgende woning en/of wijk de volgende stap vormt in het aspiratiebeeld waarmee het huishouden zich meer identificeert. Behalve attitude, spelen sociale overtuigingen een rol door middel van sociale normatieve overtuigingen en *deficit compensation*.

In beide theoretische stromingen spelen interne en externe restricties een rol in een verhuiswens. Interne restricties spelen zich in het individu of huishouden af terwijl externe restricties in een bredere (maatschappelijke) context liggen. De aangehaalde theorieën gaan echter niet op als het huishouden geen keuze heeft: een gedwongen verhuizing komt niet voort uit ontevredenheid of een aspiratiebeeld.

De relaties tussen de genoemde concepten zijn geabstraheerd weergegeven in het conceptueel model (figuur 3.5).

Figuur 3.5 Conceptueel model



De onderzoeksvraag luidt:

*In hoeverre willen bewoners van een koopwoning in Tussen de Vaarten Zuid verhuizen, welke motieven liggen daar ten grondslag en in hoeverre speelt veranderende leefbaarheid van de wijk daarbij een rol?*

De onderzoeksvraag is opgedeeld in deelvragen:

- 1. In hoeverre hebben bewoners van Tussen de Vaarten Zuid de wens om te verhuizen en waar verhuizen zij naartoe?*
- 2. Wat is de attitude van de bewoners met een verhuismotie ten opzichte van het bewonen van de huidige woning en woonwijk en welke waarden, doelen en verwachtingen liggen hieraan ten grondslag?*
- 3. In hoeverre spelen buurtreputatie, sociale normatieve overtuigingen en deficit compensation mee in de verhuismotie en welke waarden liggen hieraan ten grondslag?*
- 4. In hoeverre is de beleefde leefbaarheid in Tussen de Vaarten Zuid veranderd in de periode dat de respondent woonachtig is in de huidige woning en in hoeverre speelt dit mee in de verhuismotie?*
- 5. Wat zijn de wensen en verwachtingen van de bewoners met een verhuismotie voor de alternatieve locatie en in hoeverre zijn deze verwachtingen probleemoplossend ten opzichte van de huidige woning?*

In het volgende hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de onderzoeksmethodes.

## 4 Onderzoeksmethodologie

---

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode vormgegeven en de begrippen van de onderzoeksvragen geoperationaliseerd.

### 4.1 Onderzoeksstrategie en –ontwerp

Voor het empirisch onderzoek is een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksstrategieën gebruikt. De kwantitatieve strategie helpt met het objectief in beeld krijgen van verhuiscriteria en de leefbaarheid in Tussen de Vaarten Zuid. De nadruk ligt echter op de kwalitatieve strategie, omdat het onderzoek zich richt op verhuismotivaties. Een nadeel van kwalitatief onderzoek, is dat deze zich sterk richt op de beleving en minder op precieze berekening van relaties (Bryman, 2012). Door rekening te houden met de (wijk)context en de respondenten om toelichting te vragen op hun antwoorden, wordt in het kwalitatieve onderzoek een zo hoog mogelijke interne validiteit nagestreefd.

Tussen de Vaarten Zuid in Almere is als casestudy geselecteerd. De wijk is geselecteerd omdat het een early early warning krijgt voor de leefbaarheid door de bouw van de nabijgelegen nieuwbouwwijk Nobelhorst (Ledelmeijer e.a., 2011). Bovendien staat Tussen de Vaarten Zuid in de top vijf staat van doorstroomwijken na realisatie van nieuwbouwprojecten in Almere, zie hiervoor paragraaf 5.2.

Bij deze *critical casestudy* is nagegaan of verwachtingen uit het theoretisch kader standhouden (Bryman, 2012). Door de keuze voor dit onderzoeksontwerp kan een gedetailleerde en intensieve analyse van het gebied worden gegeven. Externe validiteit van het onderzoek is moeilijk te bewerkstelligen: elke wijk heeft unieke kenmerken waardoor conclusies moeilijk te generaliseren zijn. Daarnaast is onderzoek naar leefbaarheid een momentopname (Ledelmeijer en van Kamp, 2003, p. 84). Wanneer ditzelfde onderzoek opnieuw wordt uitgevoerd, zal het niet exact dezelfde uitkomsten hebben. De onderzoeksopzet is wel herhaalbaar en kan gebruikt worden om de oorzaken van verhuiscriteria in andere wijken te analyseren.

### 4.2 Onderzoeksmethode

Om inzicht in de wijk te verkrijgen is een beschrijvende analyse uitgevoerd over bestaande data van leefbaarheidskenmerken van de wijk, buurtbeleving, te koop staande woningen en verhuiscriteria.

Binnen de kwalitatieve strategie is gekozen voor semigestructureerde interviews. Voor de interviews is gebruik gemaakt van een topiclist, welke is terug te vinden in bijlage 1. Tijdens het interview is een chronologische volgorde aangehouden om een natuurlijke verhaallijn te behouden. Uit het woordgebruik en de intonatie van de respondent blijkt welke waarden belangrijk zijn voor de respondent en welke attitude, sociale normatieve overtuigingen en verwachtingen hiermee samenhangen. Indien nodig is doorggevraagd naar motivaties.

Doordat de interviews één op één en in de natuurlijke omgeving van de respondenten zijn afgenomen, is geprobeerd te voorkomen dat de respondenten niet vrijuit konden spreken of sociaal wenselijke antwoorden gaven. Om de privacy van de respondenten te waarborgen is het niet mogelijk om de opgenomen en uitgewerkte interviews op te vragen.

De interviewdata zijn per deelvraag geanalyseerd. De analyse van de uitkomsten is zo objectief mogelijk, desondanks speelt interpretatie altijd een rol.

### 4.3 Ruimtelijke afbakening en selectie respondenten

Tussen de Vaarten Zuid is gedefinieerd aan de hand van de officiële wijkafbakening. Dit gebied wordt aangeduid als (woon)wijk of buurt, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze begrippen. In de interviews wordt vooral ingegaan op het huizenblok- en straatniveau. Dit betreft een aantal woningen rondom de woning van de respondent en wordt gezien als het meest belangrijke schaalniveau voor buurtbeleving (Goetgeluk en Wassenberg, 2005).

Enkel de verhuishwensen van bewoners van koopwoningen zijn onderzocht. Huurwoningen worden vaak bewoond door mensen die de intentie hebben om er tijdelijk te wonen. Het betrekken van huurwoningen in het onderzoek zou een vertekend beeld van de wijk geven (gemeente Almere, 2014a). Alle te koop staande woningen in Tussen de Vaarten Zuid zijn geselecteerd voor dit onderzoek. De bewoners zijn benaderd door middel van een brief met daarin een aankondiging over het onderzoek. De brief is opgenomen in bijlage 2. Zeven bewoners hebben naar aanleiding van de brief zelf contact opgenomen om mee te werken aan het onderzoek. Bij de overige bewoners is aangebeld. De woning is uit de selectie gehaald als er na twee maal aanbellen geen respons was of de bewoner niet wilde meewerken.

In dit onderzoek zijn 21 respondenten geïnterviewd voordat het punt van *theoretische verzadiging* werd bereikt. Theoretische verzadiging vindt plaats op het moment dat er genoeg data is verzameld voor het begrijpen van gemeenschappelijke percepties in een groep respondenten (Guest e.a., 2006).

#### 4.4 Beschrijving respondenten

Een samenvatting van de beschrijving is te vinden in tabel 4.1. Twaalf interviews vonden plaats met de man des huizes, negen met een vrouw. Vijftien respondenten wonen samen of zijn getrouwd. Vier van deze respondenten zijn alleen in de woning komen wonen, waarna de huidige partner later in de woning is ingetrokken. Vier respondenten wonen alleen na een scheiding, waarvan voor drie van deze respondenten dit de directe aanleiding is om te verhuizen. Eén respondent is sinds een aantal jaar weduwe. De meeste respondenten hebben één of meerdere kinderen tussen 0 en 12 jaar oud, drie respondenten hebben (ook) een dochter of zoon die op de middelbare school zit. Drie respondenten verwachten een gezinsuitbreiding. Drie andere respondenten geven aan geen kinderen te hebben en deze ook niet te verwachten. De woningen van de respondenten staan gemiddeld bijna 2 jaar te koop, met een minimum van 2 weken en een maximum van 10 jaar. Gemiddeld wonen zij 9,5 jaar in de huidige woning. Negen respondenten hebben eerder in gemeente Almere gewoond, waarvan twee in Tussen de Vaarten Zuid. De respondenten die voor de huidige woning in Almere woonden, wonen tussen de 6 en 20 jaar in deze gemeente. Drie respondenten hebben een nieuwe woning gekocht terwijl de andere woning nog in de verkoop staat. De andere respondenten kopen pas een nieuwe woning als de huidige woning verkocht is om dubbele lasten te voorkomen.

Tabel 4.1 Samenvatting beschrijving respondenten in cijfers

Aantal respondenten	21
Man	12
Vrouw	9
Aantal respondenten met kinderen tussen 0 en 12 jaar	14
Gemiddeld aantal jaar te koop huidige woning	2 jaar
Gemiddelde woonduur huidige woning	9,5 jaar
Aantal respondenten die een nieuwe woning gekocht hebben voor verkoop	3
Aantal gedwongen verhuizingen door scheiding	3

#### 4.5 Operationalisering

Deze paragraaf verklaart termen die gebruikt zijn per deelvraag, maar eerst worden de begrippen *verhuishwens*, *huidige en toekomstige woning* geoperationaliseerd.

##### 4.5.1 Verhuishwens, huidige en toekomstige woning.

Verhuisintenties zijn in dit onderzoek realistisch benaderd. Er wordt niet gevraagd naar de ideale woonlocatie, maar naar het aspiratiebeeld. De toekomstige gewenste woning wordt zo op een lijn gelegd met mogelijkheden en beperkingen.

Met het begrip *huidige woning* wordt geduid op de te koop staande woning in Tussen de Vaarten Zuid, met de begrippen *toekomstige woning* of *alternatieve locatie* worden de woning bedoeld die de respondent wenst of al heeft betrokken.

#### 4.5.2 Deelvragen

In hoeverre hebben bewoners van Tussen de Vaarten Zuid de wens om te verhuizen en waar verhuisden zij naartoe in de periode 2009-2013?

Er is met bestaande data onderzocht in hoeverre bewoners van Tussen de Vaarten Zuid een verhuiswens hebben. Dit is in een enquête van gemeente Almere vastgesteld. Daarnaast is het aantal te koop staande woningen geïndiceerd, omdat dit een indicator is voor verhuisintenties van bewoners van koopwoningen. Als laatste is achterhaald waar bewoners van Tussen de Vaarten Zuid naartoe verhuisden, de nadruk ligt hierin op verhuizingen naar nieuwbouw.

Data uit de wijk zijn vergeleken met data van gemeente Almere als geheel om een vergelijking te maken met een hoger schaalniveau waar dezelfde gegevens over bekend zijn. Deze deelvraag omvat de gehele wijkpopulatie over de periode 2009-2013. De volgende deelvragen doen enkel uitspraken over de deelnemers aan de interviews.

Welke verwachtingen hadden de bewoners met een verhuiswens toen zij een woning in Tussen de Vaarten Zuid kochten, welke waarden lagen daaraan ten grondslag en in hoeverre heeft de wijk voldaan aan deze verwachting?

Eerst wordt achterhaald waarom de respondenten de huidige woning hebben betrokken. Aan dat doel dat de bewoners hiermee wilden behalen, ligt waarden en verwachtingen aan ten grondslag. De verwachtingen hoeven niet te zijn uitgekomen. Het tweede deel richt zich daarom op de vraag hoe de respondent terugkijkt op zijn of haar keuze voor de huidige woning. Door middel van interviewvragen als 'waarom hebt u voor deze woning gekozen' en 'bent u blij dat u voor de woning gekozen hebt', wordt het antwoord op deze deelvraag achterhaald. In hoeverre verhuizen als een logische volgende stap wordt gezien, wordt vastgesteld door te vragen naar de verwachte woontijd in de huidige woning. Tevens wordt gevraagd of de respondent zich thuis voelt in de wijk. Hieruit blijkt of de respondent waarde hecht aan en zich verbonden voelt met de wijk, of misschien teleurgesteld is.

In hoeverre is de beleefde leefbaarheid en buurtreputatie in Tussen de Vaarten Zuid veranderd in de periode dat de respondent woonachtig is in de huidige woning en in hoeverre speelt dit mee in de beslissing de huidige woning te koop te zetten?

Leefbaarheid is veranderlijk, zoals uit paragraaf 3.1.3 blijkt. In de interviews wordt daarom niet alleen naar de huidige leefbaarheid gevraagd, maar tevens naar beleefde veranderingen. Er wordt enkel gevraagd naar de periode waarin de respondent woonachtig is in de huidige woning, zodat ervaringen over leefbaarheid van de eerste hand zijn. Desalniettemin moet er voorzichtig om worden gegaan met deze ervaringen. Er is sprake van retrospectief onderzoek: de beleving van het verleden is afhankelijk van het moment van vragen (Bryman, 2012). Statistische data over leefbaarheid dienen hierbij als houvast om betrouwbaardere conclusies te trekken. Daarnaast wordt gevraagd naar verwachte veranderingen in de wijk en in hoeverre de respondent dit als een bepalende factor ziet in de verhuiswens. Om te voorkomen dat het aansnijden van leefbaarheid als negatief wordt ervaren, wordt het begrip leefbaarheid niet genoemd. Er wordt ook niet naar veiligheid, overlast en irritaties gevraagd: deze onderdelen van leefbaarheid worden als dusdanig belangrijk beschouwd dat bewoners er zelf over beginnen als zij dit ervaren.

Als laatste wordt gevraagd naar de opgevatte externe buurtreputatie: welk beeld hebben derden zoals media, beleidsmakers en kennissen van de wijk volgens de respondent? Uit paragraaf 3.1.3 blijkt immers dat als de buurtreputatie negatief is, dit een verhuiswens uit de huidige woonwijk tot gevolg heeft.

Welke aspiraties koesteren de bewoners ten aanzien van de volgende woning, in hoeverre worden deze gestuurd door de sociale omgeving en hoe schatten zij de kansen in dat zij die aspiraties kunnen halen?

Door te vragen naar kenmerken van de volgende stad, wijk en/of woning, scheidt de respondent tijdens het interview een beeld waaraan hij of zij hoopt dat de volgende woonlocatie aan voldoet. De aanleiding voor het te koop aanbieden van de woning is belangrijk om het beeld van de volgende woning in goed perspectief te zien. Vervolgens beantwoordt de respondent wat hij of zij wil bereiken met de verhuizing. Er wordt gevraagd of de wijkenmerken beter passen bij de persoonlijkheid en leefstijl van de respondent.

Tijdens het interview wordt nagegaan in hoeverre de verhuiscens gestuurd wordt door de sociale omgeving. Sociale normatieve overtuigingen worden ondervraagd evenals het verhuisgedrag van kennissen. Als de respondent een hoge waarde toekent aan zijn of haar sociale aanzien, neemt diegene dit in belangrijke mate mee in de overweging om bepaald gedrag te tonen.

De inschatting op succesvolle uitkomsten beïnvloedt een intentie. Om relevante interne en externe invloeden te bepalen wordt gevraagd hoe snel de respondent verwacht de woning te verkopen en een nieuwe te kopen.

Aan welke mensen denken de bewoners hun huis te kunnen verkopen en waarin verschillen deze mensen van henzelf toen zij de woning kochten?

Door verwachte veranderingen van de wijk te analyseren, is antwoord gegeven op deze deelvraag. Als verwacht wordt dat de wijk sociaaleconomisch zwakkere bewoners aan gaat trekken en de buurt op het fysieke en veiligheidsvlak achteruitgaat, zal de leefbaarheid achteruit gaan. De wijk wordt dan in de ogen van de bewoners een wijk waar mensen liever niet wonen. Als nieuwe bewoners vergelijkbare kenmerken hebben als henzelf en zij bewust voor de wijk kiezen, verwachten de respondenten niet dat de wijk achteruit gaat.

Voor de analyse van verhuisintenties worden een aantal aannames uit de early early warning voor Tussen de Vaarten zuid geanalyseerd. In het volgende hoofdstuk is om deze reden een statistische analyse weergegeven over verhuizingen en leefbaarheid in de wijk.



## 5 Wijkbeschrijving: statistische analyse Tussen de Vaarten Zuid

Door de bouw van Nobelhorst wordt verwacht dat bewoners die de kans hebben uit Tussen de Vaarten Zuid verhuizen naar de nieuwbouwwijk (Ledelmeijer e.a., 2014; Rraam, 2011, p. 13). Door de early early warning komen er twee vragen naar boven die beantwoord dienen te worden alvorens met diepte interviews verhuismotivaties worden achterhaald. De eerste vraag is: in hoeverre hebben bewoners van Tussen de Vaarten Zuid een verhuishwens en waar zijn zij in het verleden naar toe verhuisd? De tweede vraag richt zich op de huidige staat van de leefbaarheid in Tussen de Vaarten Zuid.

### 5.1 Verhuishwensen en –gedrag

#### 5.1.1 Verhuizingen: wie en waar naartoe?

Nieuwe bewoners zijn in alle Almeerse wijken gemiddeld jonger en hebben een lager inkomen dan bewoners die meer dan vijf jaar in hun huidige woning leven. Het lagere inkomen van nieuwe bewoners geldt voornamelijk voor de wijktypes waar de woningvoorraad relatief goedkoop is. Dit zijn ook de wijken met naar verhouding de meeste starters in de nieuwe instroom (gemeente Almere, 2011, pp. 7-14).

Meer dan de helft van de inwoners van Tussen de Vaarten Zuid zijn bij de laatste verhuizing vanuit een zelfstandige woning in Almere naar de huidige woning verhuisd. Slechts 2% van de bewoners is een starter (gemeente Almere, 2011, p. 51, 89). Dit wordt verklaard door de hogere WOZ-waarde, zie hiervoor paragraaf 5.2.2. Alleenstaanden zijn ondervertegenwoordigd en gezinnen met kinderen licht oververtegenwoordigd in de wijk (gemeente Almere, 2011, p. 51, 89).

De vorige woning van drie op de vijf bewoners van Tussen de Vaarten Zuid stond in Almere, zoals weergegeven in tabel 5.1. Dit is een relatief groot deel. De grootste groep kwam uit Tussen de Vaarten Noord, de wijk die ten noorden van Tussen de Vaarten Zuid ligt. Het aandeel bewoners dat uit Amsterdam komt is kleiner dan gemiddeld. De meest genoemde reden om de huidige woning te betrekken is de wens voor een grotere woning.

Tabel 5.1 Verhuishbeweging naar huidige woning in Tussen de Vaarten Zuid, 2011

Top drie locatie vorige woning		Top drie wijk vorige woning	
1 Almere	59%	1 Tussen de Vaarten Noord	12%
2 Amsterdam	12%	2 Seizoenenbuurt	8%
3 Elders in Noord-Holland (uitgezonderd Noord-Amsterdam en het Gooi)	10%	3 Centrum Stad	8%

Bron: gemeente Almere, 2011, p. 51.

In de periode 2009-2013 hebben 882 mutaties naar bestaande woningen plaatsgevonden in Tussen de Vaarten Zuid, waarvan 513 verhuizingen naar een koopwoning. De wijk komt daarmee op de negende plek van de gemeente als het aantal mutaties wordt uitgedrukt in percentages, zie tabel 5.2. De ranglijsten zijn gebaseerd op het aantal mutaties gedeeld door het totaal aantal woningen of aantal koopwoningen op 1 januari 2014.

Tussen de Vaarten Zuid staat op de zevende plek voor verhuizingen vanuit koopwoningen in de wijk naar nieuwbouwwijken Poort, Noorderplassen West of Stripheldenbuurt (gemeente Almere BPR, 2014). Hieruit blijkt dat relatief veel bewoners vanuit de wijk naar een nieuwbouwwijk vertrekken. Meer informatie hierover staat in tabel 5.3.



Tabel 5.2 Totaal aantal mutaties in huishoudens naar buurt, 2009 t/m 2013

	Mutaties absoluut	Mutaties relatief
Centrum Almere Buiten	477	61%
Centrum Almere Stad	1270	58%
Centrum Almere Haven	437	52%
Staatliedenwijk	392	34%
De Wierden	501	31%
De Hoven	307	27%
Indische buurt	139	26%
Muziekwijk Noord	1110	25%
<b>Tussen de Vaarten Zuid</b>	<b>882</b>	<b>24%</b>
Eilandenbuurt	507	23%

Bron: gemeente Almere BRP, 2014

Tabel 5.3 Mutaties naar nieuwbouw vanuit buurt, 2009 t/m 2013

	Mutaties absoluut	Mutaties relatief
Noorderplassen	169	7%
Literatuurwijk	217	6%
Centrum Almere Stad	121	6%
Staatsliedenwijk	62	5%
<b>Tussen de Vaarten Zuid</b>	<b>173</b>	<b>5%</b>
Tussen de Vaarten Noord	97	5%
Eilandenbuurt	100	5%
Muziekwijk Noord	205	5%
Verzetswijk	61	4%
Oostvaardersbuurt	84	4%

Bron: gemeente Almere BRP, 2014

### 5.1.2 Verhuismwens

In de gemeente geeft 36% van de bevolking aan binnen nu en twee jaar te willen verhuizen: 10% geeft aan beslist te willen verhuizen, 26% geeft 'misschien' aan. In Tussen de Vaarten Zuid gelden ongeveer dezelfde cijfers: 9% heeft 'beslist' aangegeven, en 29% 'misschien'. Als enkel gekeken wordt naar de verhuismwens van bewoners met een koophuis, blijkt dat zij relatief vaak een verhuismwens hebben. 5% van de woningen staat in april 2014 te koop, ten opzichte van 2% in de gehele gemeente. Ook in 2010 was het percentage te koop staande woningen groter, zoals te zien is in tabel 5.4 (gemeente Almere, 2011, p. 50; Funda, 2014).

Tabel 5.4 Woningen te koop in Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2010 en 2014

	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Aantal relatief (2010)	11%	7%
Aantal absoluut (2014)	167	1397
Aantal relatief (2014)	5%	2%

Bron: gemeente Almere, 2011, p. 50; Funda, 2014

De drie meest genoemde redenen voor de verhuismwens zijn (gemeente Almere, 2011, p. 51):

- Wil grotere woning (29%)
- Wil betere woonkwaliteit (6%)
- Wil (grotere) tuin (5%)

Als gekeken wordt naar het type woning, dan blijkt de etagewoning niet populair te zijn onder bewoners van een rijwoning met een verhuismwens, zo blijkt uit figuur 5.1. Het liefst willen zij verhuizen naar een geschakelde of vrijstaande woning. Ook onder etagebewoners zijn vrijstaande woningen populairder dan gemiddeld.

### 5.1.3 Woongeduur

Huishoudens blijven drie jaar korter in de woning in Tussen de Vaarten Zuid wonen dan gemiddeld is in gemeente Almere. De woongeduur ligt in het bijzonder bij gezinnen lager, maar ook alleenstaanden wonen korter in de wijk, zie tabel 5.5. De kortere woongeduur wordt deels verklaard door de jonge leeftijd van de wijk. Aangezien het gemiddelde bouwjaar 2003 is, kan men gemiddeld maximaal 11 jaar in de wijk wonen. Na een vergelijking met andere woonwijken uit ongeveer dezelfde opleverperiode wordt vastgesteld dat de woongeduur kort is in Tussen de Vaarten Zuid (gemeente Almere, 2012, p. 30).

Tabel 5.5 Gemiddelde woongeduur Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012

	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Totaal	6,0	9,0
Gezinnen	4,7	7,9
Alleenstaanden	6,5	9,5

Bron: gemeente Almere, 2012, p. 30

### 5.1.4 Conclusie verhuiscriteria en -gedrag

In Tussen de Vaarten Zuid gelden ongeveer dezelfde cijfers voor het hebben van een verhuiscriteria ten opzichte van de gehele gemeente: 9% wil beslist verhuizen, 29% misschien. Het grotere percentage te koop staande woningen wijst er echter op dat een relatief groot deel van de bewoners van een koopwoning een verhuiscriteria heeft. De cijfers duiden er op dat de verhuiscriteria voornamelijk een wens voor een woningcarrière is: de wens tot een grotere woning is de meest genoemde reden om te willen verhuizen. Ook het gewenste woningtype duidt hierop: 69% van de bewoners van een rij- of hoekwoning geeft aan in een vrijstaande of twee-onder-eenkapwoning te willen wonen.

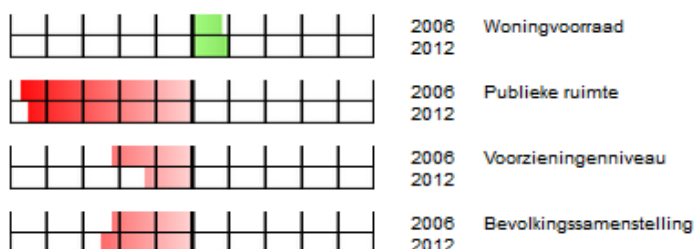
Bij verhuiscriteria worden verwachtingen over de huidige verblijfplaats tegenover verwachtingen over alternatieve buurten (Hoogvliet, 1992; de Jong, 2000; de Jong e.a., 1983). Bewoners blijven relatief kort in Tussen de Vaarten Zuid wonen. De volgende paragraaf richt zich daarom op omgevingskenmerken en beschrijft een leefbaarheidsprofiel van de wijk.

## 5.2 Leefbaarheidsprofiel

### 5.2.1. De Leefbaarometer

Metingen van de Leefbaarometer geven aan dat Tussen de Vaarten Zuid stabiel is in de ontwikkeling van leefbaarheid in de periode 2006 tot en met 2012. De leefbaarheidskaart van de wijk kleurt groen, wat een positieve tot zeer positieve leefbaarheid betekent. Desalniettemin heeft de publieke ruimte zich negatief ontwikkeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde, zoals te zien is in figuur 5.1 (Ministerie van BZK, 2012). Waar dit door wordt veroorzaakt, blijkt niet uit de kaarten. In de volgende paragrafen wordt leefbaarheid verder uitgesplitst naar de onderwerpen zoals gedefinieerd in het theoretisch kader.

Figuur 5.1 Leefbaarometer over Tussen de Vaarten Zuid 2006-2012.



Bron: Ministerie van BZK, 2012

### 5.2.2 Gebouwde omgeving

Tussen de Vaarten Zuid is gedurende de periode 2000-2009 gebouwd. Het gemiddelde bouwjaar is 2003 (gemeente Almere, 2012, p. 48). De wijk heeft meer koopwoningen en minder sociale huurwoningen dan

het gemiddelde van de gemeente (gemeente Almere, 2012, pp. 124, 132). De economische waarde van de woningen zijn weergegeven in tabel 5.6. Hieruit blijkt dat de lage prijsklasse ondervertegenwoordigd is en de hoge prijsklasse oververtegenwoordigd. Er staan iets meer middenklasse woningen in de wijk voor dan gemiddeld (gemeente Almere, 2012, p. 52).

Tabel 5.6 Economische waarde woningen Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012

	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Economische waarde	215.300	195.400
Laag (tot 161.000)	7%	35%
Midden (161.000 tot 194.000)	35%	32%
Hoog (vanaf 194.000)	57%	33%

Bron: gemeente Almere, 2012, p. 52

Er zijn weinig meldingen over de openbare ruimte. In 2012 waren er 14,4 meldingen per 100 woningen tegenover 35,6 in gemeente Almere als geheel (gemeente Almere, 2012, pp. 124, 132). Deze cijfers duiden er niet op dat er problemen in de openbare ruimte zijn. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat het hier om meldingen gaat, niet om het aantal overlastsituaties. Daarnaast gelden deze cijfers enkel voor de publieke ruimte, niet voor de private tuinen.

De afstand tot dagelijkse voorzieningen is goed. De gemiddelde afstand tot voorzieningen is weergegeven in tabel 5.7.

Tabel 5.7 Afstand tot voorzieningen Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012

	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Buurtcentrum	600m	730m
Gezondheidscentrum	510m	570m
Kinderopvang	170m	270m
Speelgelegenheid	80m	90m
Buurtwinkel	360m	430m

Bron: gemeente Almere, 2012, pp. 124, 132

### 5.2.3 Veiligheid

Op het gebied van veiligheid zijn er sterk minder meldingen. Het aantal incidenten is weergegeven in tabel 5.8. Het aantal incidenten duidt niet op problemen, al moet ook hierbij worden opgemerkt dat het enkel om meldingen gaat.

Tabel 5.8 Meldingen van veiligheidsincidenten Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012

	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Meldingen gedrag bewoner	10,2 per 100 woningen	15,5 per 100 woningen
Politie: geweld	14 per 1000 inwoners	44 per 1000 inwoners
Politie: vermogen	14 per 1000 inwoners	58 per 1000 inwoners
Politie: overlast	25 per 1000 inwoners	180 per 1000 inwoners
Politie: sociaal	3 per 1000 inwoners	5 per 1000 inwoners

Bron: gemeente Almere, 2012, pp. 124, 132

## 5.2.4 Sociaal

Het inkomen per huishouden is in Tussen de Vaarten Zuid iets hoger vergeleken met de gehele gemeente. Dit komt overeen met de hogere WOZ-waarde van de woningen. Het aandeel langdurige minima is gelijk, maar betalingsachterstanden komen 2 procentpunt vaker voor. Tabel 5.9 geeft de exacte inkomensgegevens weer.

Tabel 5.9 Inkomen Tussen de Vaarten en gemeente Almere, 2012.

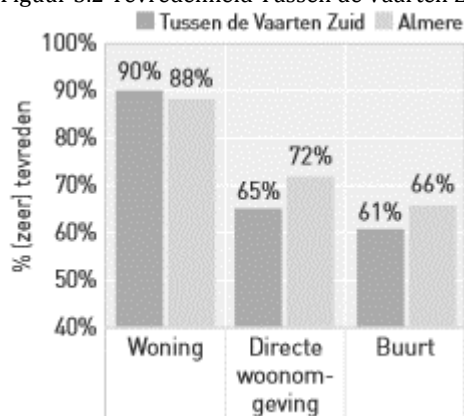
	Tussen de Vaarten Zuid	Gemeente Almere
Gestandaardiseerd inkomen huishouden laag	31%	38%
Gestandaardiseerd inkomen huishouden Hoog	19%	19%
Gemiddeld inkomen per huishouden, 2009	36.800	35.000
Gemiddeld persoonlijk inkomen, 2009	21.100	21.300
Langdurige minima	5%	6%
Werkzoekenden	5%	5%
Betalingsachterstand	9%	7%

Bron: gemeente Almere, 2012, pp. 78, 124, 132

## 5.2.5 Tevredenheid met de woning en wijk

Negen op de tien inwoners geven aan (zeer) tevreden te zijn met de huidige woning. De bewoners zijn minder tevreden met de directe woonomgeving en de buurt, zoals blijkt uit figuur 5.2. De meest genoemde verbeteringen en verslechtingen van de buurt zijn in tabel 5.10 weergegeven. De drie aspecten waarop de buurt het meest is achteruitgegaan worden meer genoemd dan gemiddeld, met name een toename van rondhangende jongeren wordt waargenomen (gemeente Almere, 2011, p. 50). Dit duidt op een toename van overlast. De helft van de bewoners geeft aan dat er geen verbeteringen in de buurt zijn geweest in de periode 2008-2011. Of dit hoge percentage achteruitgang of stagnatie betekent, is niet bekend.

Figuur 5.2 Tevredenheid Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2011



Bron: gemeente Almere, 2011, p. 50.

Tabel 5.10 Top drie verbeteringen en verslechtingen in Tussen de Vaarten Zuid, 2011

Top drie verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top drie verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)	
1 Geen verbeteringen	50%	1 Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	41%
2 Meer groen	10%	2 Meer criminaliteit en/of vandalisme	26%
3 Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	9%	3 Meer rondhangende jongeren	24%

Bron: gemeente Almere, 2011, p. 50.

### 5.2.6 Conclusie leefbaarheidsprofiel

Statistische gegevens laten een positieve leefbaarheidssituatie van Tussen de Vaarten Zuid zien. Toch is de tevredenheid met de directe woonomgeving en buurt wel minder dan gemiddeld in de gemeente. De bewoners geven aan dat er een aantal verslechtingen zijn in de buurt, zoals de toename van hangjongeren, zwerfvuil en criminaliteit en/of vandalisme. De helft van de inwoners geeft aan dat er geen verbeteringen zijn geweest in de periode 2008-2011. Vergeleken met het Nederlands gemiddeld, zoals berekend met de Leefbaarometer, heeft de wijk met name een achterstand op het gebied van publieke ruimte (Ministerie van BZK, 2012). Waar deze achterstand door wordt veroorzaakt blijkt niet uit de documenten.

### 5.3 Conclusie

In de statistische analyse is vastgesteld dat relatief veel woningen in de Almeerse woonwijk Tussen de Vaarten Zuid te koop staan en veel bewoners willen verhuizen (gemeente Almere, 2011, p. 50; Funda, 2014). In paragraaf 5.3 is daarnaast geconstateerd dat bewoners van Tussen de Vaarten Zuid minder tevreden zijn met hun directe woonomgeving en buurt in vergelijking met gemeente Almere als geheel (gemeente Almere, 2011, p. 50). Hieruit kan worden afgeleid dat relatief veel bewoners van Tussen de Vaarten Zuid willen verhuizen uit ontevredenheid. Cijfers over de leefbaarheidssituatie geven echter geen negatief beeld van de woonwijk.

Doordat in het verleden is gebleken dat relatief veel bewoners van Tussen de Vaarten Zuid naar Almeerse nieuwbouw verhuizen, krijgt de wijk een *early early warning* voor de leefbaarheid (Ledelmeijer, e.a., 2014). Een instroom van bewoners met een lager inkomen komt met name voor bij wijken waar de woningvoorraad relatief goedkoop is (gemeente Almere, 2011, pp. 7-14). Uit de geanalyseerde gegevens blijkt dat Tussen de Vaarten Zuid een duurdere woningvoorraad heeft (gemeente Almere, 2012, pp. 78, 124, 132). Hieruit kan worden afgeleid dat een negatieve bevolkingsverandering in Tussen de Vaarten Zuid niet verwacht wordt. Of bewoners residential stress ervaren, blijkt uit het volgende hoofdstuk *Interviewresultaten*.

## 6 Interviewresultaten

---

Uit de statistische data komt naar voren dat meer woningbezitters in Tussen de Vaarten Zuid een verhuiscens hebben en minder tevreden zijn met de woonomgeving, terwijl de leefbaarheid voldoende lijkt. De interviewresultaten in dit hoofdstuk maken duidelijk of bewoners die hun koopwoning te koop hebben gezet, willen vertrekken omdat zij niet tevreden zijn met de wijk of dat zij de mogelijkheid hebben om een aspiratiebeeld uit te laten komen.

### 6.1 De huidige woning en wijk

Er zijn respondenten die van kleins af aan in Almere hebben gewoond en waarvan familie in de buurt woont. Zij zijn gehecht of gewend aan Almere. "Ik weet niet beter dan dat ik in Almere woon." Daarnaast is er een groep die voor Almere gekozen heeft vanwege de betaalbare woningen dicht bij het werk in de omgeving van Amsterdam, Utrecht, Hilversum of Almere. "In Amsterdam of Utrecht krijg je voor deze prijs een klein en donker appartement, terwijl je er hier een woning met tuin voor krijgt."

De belangrijkste elementen bij het uitkiezen van huidige woning zijn: wooncomfort (ruimte, licht, tuin, rust en groen in de omgeving); nabijheid werk; prijs-kwaliteit woning; kindvriendelijke omgeving; nabijheid stadscentrum; en een ruim opgezette wijk. Zowel de gemeente, woonwijk en woning waren dus belangrijk.

Sommige respondenten hebben de wijkkeuze vooral gemaakt voor woningkenmerken en de meeste van deze respondenten geeft aan dat een vergelijkbare woning in een andere wijk ook een optie was. Twee respondenten hebben de woning gekozen omdat het een uniek project was, zoals een woon-werk project of vrije kavel. Veel respondenten geven echter aan dat ze op zoek waren naar bepaalde wijkkenmerken en daardoor bij Tussen de Vaarten Zuid uitkwamen. Een aantal respondenten geeft aan dat ze graag dicht bij het centrum van Almere wilden wonen. De nieuwe woningen in de wijk zijn ook voor een aantal respondenten een reden geweest om deze wijk te betrekken. "Als ik voor hetzelfde geld de keuze heb om naar een oudere woning te betrekken waar meer aan moet gebeuren, of naar een nieuwere waar alles af is, dan is voor mij de keuze snel gemaakt." Onderhoud van de woning is een veelgenoemd argument voor de keuze voor een nieuwere bouw. Sommige respondenten hebben bewust voor een nieuwbouwproject gekozen zodat ze de woning geheel naar eigen smaak konden inrichten.

Respondenten verwachtten dat het een rustige, ruime en kindvriendelijke buurt is, met veel water en groen. Door de gemengde bouw verwachtten ze een gemengde bevolking. Het percentage koopwoningen werd daarnaast als positief kenmerk ervaren bij de wijkkeuze. "Met koopwoningen verwacht je dat mensen hun huis verzorgen en minder problemen veroorzaken." Deze laatste reden wordt genoemd door twee respondenten die vervelende ervaringen hadden met buurtbewoners uit de vorige wijk, maar wordt ook genoemd door respondenten die geen negatieve ervaringen in het verleden hebben opgedaan.

De verwachte woonduur in de huidige woning was voor sommige respondenten niet van tevoren bepaald. "We zouden wel zien wat er op ons pad komt." Andere respondenten hadden gedacht hier hun volledige leven te blijven wonen, maar door gebeurtenissen in het persoonlijke leven, als scheiding en (verwachte) gezinsuitbreiding, gaan zij alsnog verhuizen.

### 6.2 Reflectie keuze huidige woning en woonwijk: tevredenheid en leefbaarheid

Uit hoofdstuk 2 wordt verwacht dat een aantal bewoners uit ontevredenheid vertrekt uit de huidige woning en/of wijk ontwikkelende leefbaarheidsproblemen. Uit de interviews blijkt dat respondenten een duidelijk onderscheid maken tussen tevredenheid met de huidige woning en wijk, en zich er thuis voelen. De respondenten geven aan tevreden te zijn met de huidige woonsituatie en houden hierin rekening met de situatie waarin ze destijds voor de woning gekozen hebben. Als aan de respondenten vervolgens wordt gevraagd of ze zich thuis voelen, komen er soms andere reacties en refereren ze naar hun aspiratie- of ideaalbeeld. Deze respondenten geven aan tevreden te zijn, maar desondanks bepaalde karakteristieken

te missen die zij in een andere omgeving wel verwachten te vinden. Een voorbeeld hiervan is: “Het is een goede keuze geweest om hier te komen wonen, maar de omgeving mist karakter.”

Kenmerken die men graag bij de woning of woonwijk zou willen zien, duiden erop dat de respondenten tevreden zijn met de huidige woning terwijl ze wachten op het moment om naar een meer ideale woning te vertrekken. Dit komt overeen met de theorie van Michelson (1977) over aspiratiebeelden als drijfveer achter een verhuiscens.

Hieronder worden de kenmerken van leefbaarheid, zoals vastgesteld in paragraaf 3.3, geanalyseerd. De technische staat van de huidige woning wordt meegenomen in het kenmerk ‘gebouwde omgeving’.

#### De huidige woning en gebouwde omgeving

De staat van de woningen is in de beleving van de respondenten zeer goed. Respondenten die geen verandering in hun levensloopfase verwachten, geven het volgende aan “Ik wil de woning het liefste meenemen”. Ook het voorzieningenniveau voor dagelijkse behoeften wordt geprezen. De nabijheid van het gezondheidscentrum, supermarkt, sportcentrum, basisscholen, het openbaar vervoer en de toegang tot snelwegen wordt als aangenaam ervaren.

De meeste respondenten zijn het er over eens dat de wijk ruim is opgezet. Sommige bewoners ervaren dit als vrijheid en het gevoel dat dit niet benauwd. Andere bewoners ervaren deze opzet als kil en ongezellig en geven aan graag naar een stad te willen met een oud stadscentrum met typerend “knusse” structuur.

Door alle respondenten wordt de woonwijk als relatief nieuw ervaren. Reacties hierop zijn verschillend: “Het heeft daardoor een fris uiterlijk”, maar ook “de wijk en stad als geheel mist karakter en verleden: ik hou ervan als straten een verhaal vertellen en dat mis ik hier”.

Een aantal respondenten die in de buurt van de Al-Raza moskee wonen, geven aan dat de moskee een slecht imago geeft aan de wijk. Geen van de respondenten ervaart overlast van de moskee in hun wooncomfort, maar allen geven ze aan dat het slecht is voor de verkoop van hun huis: “mensen zijn bang dat ze er overlast van krijgen”. De aanwezigheid van meerdere kinderdagverblijven in hetzelfde blok ervaart men tevens als een slechte invloed op de verkoop van de woning, maar ook hiervan wordt in het dagelijkse leven geen last van ondervonden.

#### Veiligheid

Als aan bewoners gevraagd werd of zij plekken in de wijk vermijden, is het antwoord in de regel “nee”. Ze geven hierbij wel aan niet de gehele wijk te kennen. “Ik rij met de auto van mijn werk naar de supermarkt en dan naar huis. Dan zie je niet de hele wijk en het voelt altijd veilig in de auto.”

Sommige ouders klagen over speelveldjes die hondenveldjes zijn worden. Zij geven aan dat de gemeente weinig doet met klachten hierover. Andere ouders geven echter aan dat er nauwelijks hondenuitwerpsel op speelvelden ligt. Een enkele respondent vermijdt plekken waar hangjongeren zitten, maar zij geven ook aan dat dit eenmaal bij een stad hoort en dat ze contact eenvoudig kunnen voorkomen. “Ik ben niet bang voor ze, maar ik vermijd liever de confrontatie. En ik weet waar ze zitten, dus ik laat ze daar gewoon zitten en heb geen last van ze.” Een paar respondenten refereren naar verhalen over woninginbraken waarover ze in de krant hebben gelezen. Sommigen hebben hierdoor hun woning extra beveiligd, maar niemand geeft aan zich onveilig te voelen door deze berichten.

Door bijna alle respondenten wordt er sociale controle ervaren in de buurt. Zij vinden dit prettig en hebben hierdoor het idee dat er op hun woning gelet wordt ook als ze zelf niet thuis zijn. Als er iets voorvalt op straat, bijvoorbeeld als een voorbijganger onwel wordt, dan helpen mensen elkaar. De respondenten die geen sociale controle ervaren, geven aan geen contacten in de buurt te hebben.

#### Sociaal

De gebouwde omgeving en veiligheid spelen een rol in de buurtbeleving, maar de omgang met andere buurtbewoners is het meest belangrijke element van de wijk. “Goede buren helpen erg mee met het thuis voelen.” Een goede buur is iemand waar je af en toe een praatje mee maakt en van op aan kan als er iets voorvalt. Het gaat voor deze respondenten meer om het soort contact dan om de specifieke mensen waarmee het contact is. Buren komen vrijwel niet bij elkaar over de vloer, contact vindt vooral plaats

wanneer men elkaar tegenkomt op straat. De meeste respondenten geven aan tevreden te zijn met het sociale contact in de buurt en wensen het contact niet anders.

Overlast heeft geen van de respondenten. Sommige respondenten geven echter aan dat er meer contact zou mogen zijn en dat buurtbewoners meer om elkaar mogen geven: "het is geen intieme buurt." "Er zijn natuurlijk een heleboel mensen die moeten werken met zijn tweeën in Almere, dat snap ik. Maar echt dat hele stille, dat er in een half uur geen mens langskomt, dan denk ik ja, daar moet ik niet zitten!" Toch geven deze respondenten aan niet uit ontevredenheid weg te gaan. "Ik ga niet uit negatieve gevoelens weg. Het is daar gewoon wat positiever, hoop ik." Thuis voelen deze respondenten zich niet in de wijk. "Ik ben niet ontevreden, maar ik zal me daar gelukkiger voelen."

Eén respondent geeft aan vrienden in de wijk te hebben leren kennen. "We hebben de opbouw van de wijk samen meegemaakt en zijn steeds meer naar elkaar toegegroeid." Andere respondenten die ook de eerste bewoners van de wijk zijn, hebben dit niet zo ervaren.

Met wie de respondenten contact hebben hangt volgens hen af van welke personen er voor open staan. Ze geven aan dat ze zich graag herkennen in andere bewoners, doordat ze in dezelfde levensfase zitten of dezelfde interesses hebben.

Hoe het komt dat het sociale contact in de buurt anders wordt ervaren, kan moeilijk worden verklaard. Respondenten die meer buurtcontact willen, hebben dit beter ervaren in eerdere woonsituaties en missen dit. Daarnaast lijkt er een geluksfactor te zijn in hoeverre er bewoners in de omgeving van woning zijn die behoefte hebben aan dezelfde mate van buurtcontact.

#### Buurtreputatie

Wanneer een wijk een negatieve buurtreputatie heeft, leidt dit tot verhuiscriteria (Permentier, 2009). Wonen in Tussen de Vaarten wordt volgens de respondenten door buitenstaanders gezien als een feit waar geen waardeoordeel aan hangt. "Als ik zeg: ik woon in Tussen de Vaarten Zuid, dan zeggen mensen alleen: o ja, dat ligt toch daar en daar?" Buurtreputatie over de huidige wijk speelt dus niet mee in de verhuiscriteria, maar bij drie respondenten speelt een negatieve externe reputatie van Almere wel mee. Zij verwachten dat anderen hierdoor negatief tegen hun huishouden aankijken en zien dit voornamelijk als belastend voor de toekomstmogelijkheden van de kinderen.

### 6.3 Verhuizen: een individuele keuze

Uit de theory of planned behaviour en de theorie over aspiratiebeelden, blijkt dat een verhuiscriteria gestuurd kan worden door de sociale omgeving. Voor de ondervraagde bewoners die niet gedwongen verhuizen is de verhuizing een middel om het geluk van het huishouden te vergroten. Ze zeggen zich weinig aan te trekken van de mening van anderen, omdat de woonsituatie belangrijk voor hen zelf is. "Het wordt óns huis." Als gevraagd wordt wat naasten vinden van het bewonen van de huidige woning en de verhuiscriteria, wordt als antwoord gegeven dat zij het wel begrijpen of het al langer hadden zien aankomen.

Een paar respondenten willen graag wonen zoals familieleden. Het gaat voor de respondenten niet zozeer om het idee dat er gemis is in hun leven door wat anderen wel hebben: de respondenten geven aan dat het beeld gevormd wordt door wat men zelf in een andere omgeving heeft gezien.

### 6.4 De gewenste volgende woning en woonomgeving

#### Wensen voor de toekomstige woning

Een terugkerend element is een grotere woning. Sommige respondenten verwachten een eerste of tweede kind en de woning wordt op den duur te klein voor het gezin. Meestal is de verhuiscriteria door gezinsuitbreiding proactief: men wil verhuizen voordat een kind geboren wordt of groter wordt. Andere respondenten die een grotere en/of vrijstaande woning wensen, zeggen dat dit beeld in de loop der jaren is ontstaan. Nu ze ook de financiële ruimte hebben om deze stap te maken, willen ze verhuizen. "Op een gegeven moment ben je het een beetje zat dat je de burens hoort. En het kan, dus waarom zou je niet groter en vrijstaand gaan wonen?" Groter wonen staat voor twee respondenten in relatie met een groeiend bedrijf aan huis.



Respondenten die de voorkeur geven aan een nieuwere woning geven aan dat het van het aanbod en moment van verkoop afhangt of het huishouden naar nieuwbouw vertrekt. De bouwtijd voor nieuwbouwprojecten is een terugkerend punt. Voor een aantal respondenten is het inrichten van de woningindeling belangrijker dan de wachttijd. Zij verwachten de rest van hun leven in de woning te blijven, daardoor moet de volgende woning voor hen 'perfect' zijn.

#### Wensen voor de toekomstige woonomgeving

Wensen voor de woonomgeving zijn in drie groepen te verdelen. Ten eerste is er een groep respondenten die de straten te wijds, te nieuw en sfeerloos vinden. Ze zijn daarom op zoek naar een omgeving met oudere bebouwing en smallere straten. Sommige respondenten zijn op zoek naar meer gezelligheid en drukte op straat.

De tweede groep vindt Tussen de Vaarten Zuid te stads, te druk en volgebouwd. Deze respondenten zijn op zoek naar een meer dorpse omgeving waar mensen meer aandacht voor elkaar hebben. Een aantal respondenten geeft aan dat omgang met andere kinderen uit Almere de opvoeding van het kind niet bevordert. "En bovendien is een Goois accent ook niet verkeerd voor het toekomstperspectief van de kinderen." Deze respondenten geven aan dat omgangsnormen die zij bij een dorp verwachten, meer bij zichzelf vinden passen en dat zij zich meer identificeren met toekomstige medebewoners.

De derde groep is uiterst tevreden met de huidige wijk en wil het liefst wonen in dezelfde of vergelijkbare wijk. Zij prijzen de rust, het goede voorzieningsniveau, de groenvoorzieningen en de bereikbaarheid ten opzichte van Almere Centrum en de Randstad. De respondenten in deze groep met kinderen geven aan dat zij het ook een kindvriendelijke wijk vinden. De respondenten die familie in Almere hebben wonen, geven aan dat zij graag in Almere willen blijven wonen om dagelijks contact met hen te onderhouden.

Respondenten die op zoek zijn naar een andere omgeving, hebben wensen en verwachtingen over een toekomstige woonomgeving die gebaseerd zijn op een bepaald referentiekader. Kenmerken van de huidige woning en woonomgeving die als positief worden ervaren, zien de respondenten graag terug in de volgende woning. Daarnaast refereert een aantal respondenten naar de omgeving waar de respondent of de partner is opgegroeid. De nabijheid van vrienden, het zorgen voor ouder wordende ouders, maar ook het gevoel "daar te horen" spelen hierbij een grote rol. "Ik mis de Brabantse gezelligheid, het bij elkaar naar binnen kunnen lopen zonder een afspraak te moeten maken." Als laatste willen sommige respondenten graag in een soortgelijke omgeving wonen als waar vrienden of familie woonachtig zijn. Aan de hand van wat ze daar hebben gezien en gehoord, verwachten dat ze er fijner wonen.

De perceptie van het behalen van succes is sterk afhankelijk van interne en externe gedragscontrole (Ajzen en Fishbein, 1977). Interne gedragscontrole bestaat voor de respondenten voornamelijk uit het bezitten van voldoende financiële middelen om een verhuizing tot stand te brengen. Externe gedragscontrole wordt voornamelijk bepaald door de huidige situatie op de woningmarkt. Iedere respondent is overtuigd van de effecten van de huizen crisis. De respondenten denken wel over een paar maanden of een paar jaar is, alsnog te verhuizen. "Het huis staat te koop zolang het te koop staat." Een enkele keer wordt als extra reden gegeven dat de woning van de markt halen geld kost. "Ik wil niet weg, maar in de verkoop laten staan kost je niets dus dan denk ik: laat maar staan dan." Door sommige respondenten wordt rekening gehouden met de verwachte verkooptijd. "De woning is nu nog niet te klein, maar dat voelt over een paar jaar anders als de kleine groter is. Daarom zet ik het nu alvast te koop."

"Ik hoef niet, ik heb een dak boven mijn hoofd" is een zin die vaker genoemd wordt door bewoners die niet gedwongen verhuizen. Zij refereren hierbij naar mensen die wel gedwongen moeten verhuizen en hebben hierdoor zelf meer gevoel van controle over hun eigen situatie.

De respondenten die nog geen nieuwe woning gekocht hebben, verwachten na verkoop van de huidige woning snel een nieuwe woning te vinden. Het aanbod op de woningmarkt wordt door hen als dusdanig groot ervaren dat elk van deze respondenten verwacht dat er meerdere woningen zijn die aan hun wensen voldoen. Ze verwachten keuze te hebben. "Een nieuwe woning zoeken wordt misschien juist

moeilijk, er is teveel aanbod!" grapt één van de respondenten. Specifieke kenmerken van de woning staan niet centraal in de belangstelling: ze gaan pas woningen bezichtigen als de huidige woning is verkocht.

## 6.5 Veranderende leefbaarheid?

In hoofdstuk 5 is vastgesteld dat relatief veel bewoners van Tussen de Vaarten Zuid naar nieuwbouwwijken vertrekken. Uit rapportages van PBL (2010) en Rraam (2011) wordt verwacht dat de populatie en daardoor de leefbaarheid van de wijk door deze tendens veranderen. Als aan de respondenten wordt gevraagd of de wijk veranderd is, beamen enkel de respondenten dit die er vanaf de beginjaren van de wijk hebben gewoond. De veranderingen worden als positief ervaren: "de wijk is volwassen geworden." Gewezen wordt op het voorzieningenniveau dat zich heeft moeten ontwikkelen, maar waar nu voor elke leeftijd iets te vinden is van crèche tot gezondheidscentrum.

Bijna geen van de respondenten verwacht veranderingen in de wijk in de (nabije) toekomst. "De wijk is volgebouwd, alles is er, dus nee, ik denk niet dat er veel veranderd hier." Door het gevarieerde woningaanbod verwachten de respondenten ook niet dat de bevolking verandert: er is aanbod voor elke inkomens- en leeftijdsgroep en er zijn veel koopwoningen waardoor een toestroom van lagere of hogere inkomens niet wordt verwacht. De twee respondenten die veranderingen verwachten, doen dit vanuit hun eigen ervaringen met de wijk. Een respondent die de wijk te stads en mensen te afstandelijk vindt en bovendien last ervaart van hangjongeren, verwacht dat Almere steeds meer de kenmerken van een grote stad krijgt met bijbehorende veiligheidsproblemen. Een andere respondent heeft beter contact met burens ervaren en verwacht dat dit verder verbeterd.

## 6.6 Conclusie

Uit voorgaande hoofdstukken kan worden afgeleid dat bewoners die de kans hebben in relatief groten getale Tussen de Vaarten Zuid zouden verlaten. De leefbaarheid zou achteruit gaan wanneer nieuwbouw is gerealiseerd. De interviewresultaten in dit onderzoek geven een ander beeld. Huishoudens bewonen een woning en zijn hier tevreden mee terwijl ze wachten op de mogelijkheid om naar een voor hen meer ideale woning te vertrekken (Michelson, 1977). De woning te koop aanbieden is een kans creëren op een volgende stap in de woningcarrière. Door de huidige situatie op de woningmarkt weten bewoners niet hoe snel de woning wordt verkocht. Het aantal te koop staande woningen voorspelt dus niet hoeveel mensen snel willen vertrekken uit de wijk.

Verwachtingen over de wijk zijn uitgekomen. De bewoners beleven een goede leefbaarheid en zijn tevreden met de huidige woonsituatie. Desalniettemin voelt niet elke respondent zich thuis in de wijk. Voor de huishoudens is het belangrijk dat de wijk en burens aansluiten bij hun leefstijl (Butler en Robson, 2003). Dit kan mogelijk de lagere tevredenheid verklaren uit de statistische analyse. De meeste verhuiscens van de respondenten komen voort uit nieuwe doelen na (verwachte) veranderingen in levensloopbanen en door financiële mogelijkheden voortkomend uit levensloopbanen (Mulder en Hooimeijer, 1999). De verhuizing is daardoor een reactie op de mogelijkheid om een aspiratiebeeld te verwezenlijken (Michelson, 1977). De conclusie van Ledelmeijer en Kamp (2008) dat na een levensgebeurtenis residential stress ontstaat, wordt in dit onderzoek niet bevestigd.

De geïnterviewde bewoners van Tussen de Vaarten Zuid verwachten weinig veranderingen in hun huidige woonwijk. Het woningaanbod is gevarieerd, waardoor de wijkpopulatie in de beleving van de respondenten niet in negatieve zin zal veranderen. Daarnaast verwachten zij dat nieuwe bewoners om dezelfde reden de huidige woning betrekken als zijzelf: er trekken mensen in die hun volgende stap in een droom komen waarmaken.

## 7 Conclusie

---

Gemeente Almere is zich als geen ander bewust dat de nieuwbouw van woonwijken kan leiden tot relatieve achteruitgang van bestaande wijken. Als kansrijke mensen verhuizen naar de nieuwbouw en hun plaats wordt ingenomen door minder kansrijke huishoudens zal de sociaal economische samenstelling van die wijken veranderen (PBL, 2010; Feiten en van Ham, 2009). De leefbaarheid komt onder druk te staan, waardoor het verhuisproces versnelt en een vervalspiraal ontstaat. In de woorden van Ratcliff (1949): “households filter up while houses filter down”. Om het risico daarop tijdig te onderkennen heeft de gemeente een *Early Warning* systeem ingevoerd (Ledelmeijer en Kamp, 2008). Dit systeem monitort omslagpunten in de leefbaarheid als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling.

Samen met andere informatie geeft dit systeem een signaal (een zogenoemde *early early warning*) dat de leefbaarheid van de wijk Tussen de Vaarten Zuid onder druk kan komen te staan. Hoewel minder dan 10 jaar oud verhuizen er relatief veel mensen naar andere nieuwere wijken, staan er veel woningen te koop en zijn bewoners minder tevreden over hun woonomgeving (Funda, 2014; gemeente Almere BRP, 2014; gemeente Almere, 2011). De geplande bouw van een omvangrijke nieuwbouwwijk (Nobelhorst) zou het proces van depreciatie in Tussen de Vaarten Zuid kunnen versnellen. Voor de gemeente was dit signaal aanleiding om opdracht te geven voor dit onderzoek.

Het Early Warning systeem sluit aan bij een klassieke theorie over het verhuisproces. De behoeften en mogelijkheden van huishoudens nemen over de tijd toe terwijl de buurt tegelijkertijd achteruitgaat. Brown & Moore introduceerden in 1970 het begrip *residential stress*. Een verhuizing is hierin een middel om deze stress of ontevredenheid op te heffen. Andere theorieën over verhuiscriteria geven echter weer dat niet elke verhuiscriteria een reactie is op veranderende leefbaarheid of andere vormen van residential stress. Verhuiscriteria komen ook voort uit veranderingen in levensloopbanen en daaruit voortkomende waarden, doelen en aspiratiebeelden (Mulder en Hooimeijer, 1999; Ajzen en Fishbein 1969, 1972, 1977; Ajzen en Madden, 1986; Priemus, 1969; Michelson, 1977). Voor de juiste interpretatie van het early early warning signaal is dit onderscheid van groot belang. Als de verhuizingen inderdaad een reactie zijn op tekortkomingen van de wijk is een vervalspiraal niet denkbeeldig, als tevreden mensen verhuizen om andere redenen is verval minder waarschijnlijk.

Doel van het onderzoek is dan ook na te gaan in hoeverre de (geplande) verhuizingen uit de wijk worden gestuurd door ervaren en verwachte leefbaarheidsproblemen in de wijk, dan wel door andere woningmarktprocessen. Om dit te onderzoeken zijn een aantal deelvragen opgesteld en beantwoord met kwalitatieve data voortkomend uit interviews met bewoners. De vragen richtten zich op de reden waarom de respondenten een woning in de wijk hebben gekocht, hoe zij op deze keuze terug kijken, welke aspiraties ze voor de volgende woning hebben en in hoeverre ze verwachten dat Tussen de Vaarten Zuid in de toekomst verandert.

Welke verwachtingen hadden de bewoners met een verhuiscriteria toen zij een woning in Tussen de Vaarten Zuid kochten, welke waarden lagen daaraan ten grondslag en in hoeverre heeft de wijk voldaan aan deze verwachting?

De respondenten hebben voor de wijk gekozen, omdat ze verwachtten dat het een rustige, kindvriendelijke wijk zou zijn met voldoende dagelijkse voorzieningen en relatief betaalbare woningen in technisch goede staat. De universele waarden die hieraan ten grondslag lagen, zijn: hedonisme, conformiteit, welwillendheid (ten opzichte van wensen en loopbanen van andere leden van het huishouden) en veiligheid (Schwartz, 1992).

Deze verwachtingen zijn uitgekomen, waardoor de respondenten tevreden zijn. Desondanks geven een aantal respondenten aan zich niet thuis te voelen in de wijk. Zij identificeren zich voornamelijk niet met de leefstijl van medebewoners. Hoewel buurtcontact en leefstijlen onderdeel zijn van beleefde

leefbaarheid van een wijk (van Ham en Feijten, 2008; Metaal en Reijndorp, 2013; Ubink en de Koning, 2009; Butler en Robson, 2003), wordt dit door de respondenten niet als residential stress gezien. “We hoeven niet weg” is een terugkomend commentaar waaruit blijkt dat de bewoners geen druk ervaren om te vertrekken.

In hoeverre is de beleefde leefbaarheid en buurtreputatie in Tussen de Vaarten Zuid veranderd in de periode dat de respondent woonachtig is in de huidige woning en in hoeverre speelt dit mee in de beslissing de huidige woning te koop te zetten?

Dat niet elke bewoner zich thuis voelt in Tussen de Vaarten Zuid, betekent ook niet dat de wijk achteruit gaat. In tegendeel: geen van de respondenten ervaart negatieve veranderingen en de wijk is positief veranderd volgens de bewoners die er vanaf het begin wonen.

De bewoners hebben weinig negatieve ervaringen de buurtreputatie. De beleefde externe reputatie is goed en de wijk wordt gezien als “gewoon een woonwijk”. De respondenten geven aan niet uit negatieve gevoelens te vertrekken en de leefbaarheidssituatie en buurtreputatie vormen voor hen geen aanleiding om te verhuizen. Er is op dit moment dan ook geen sprake van (relatieve) achteruitgang van Tussen de Vaarten Zuid.

Welke aspiraties koesteren de bewoners ten aanzien van de volgende woning, in hoeverre worden deze gestuurd door de sociale omgeving en hoe schatten zij de kansen in dat zij die aspiraties kunnen halen?

Door bredere financiële mogelijkheden en veranderingen in de huishoudensamenstelling, kunnen en willen de respondenten een volgende stap in hun wooncarrière maken. De wens is veelal een ruimere woning in een wijk die aansluit bij de leefstijl van het huishouden. De bewoners geven aan dat deze wensen niet zijn gestuurd door de sociale omgeving, maar gebaseerd zijn op eigen keuzes.

Een aantal respondenten verwacht oud te worden in de volgende woning en wil een woning kopen die geheel aan de wensen van het huishouden voldoet. Een deel van deze bewoners heeft daarom besloten om naar een vrije kavel te verhuizen die zij zelf kunnen inrichten. Deze kavels liggen veelal in nieuwbouwwijken in Almere. Door het brede woningaanbod in Almere en hechting aan de gemeente, wil de helft van de respondenten in hun huidige woonplaats blijven wonen. De wens om naar nieuwbouw te verhuizen, is voor de respondenten niet veroorzaakt door relatieve achteruitgang van Tussen de Vaarten Zuid.

De respondenten schatten de kans positief in om de aspiraties te behalen. Iedereen verwacht een woning te vinden die aan de wensen voldoet: het woningaanbod is ruim. Daartegenover staat dat de verwachting om de huidige woning snel te verkopen gering is. De bewoners houden rekening met de crisis op de woningmarkt en zetten de woning eerder te koop. De bewoners geven veelal aan de vraagprijs niet te laten zakken onder de hypotheekwaarde: ze zien geen noodzaak om de woning snel te verkopen. Het onderzoek toont dus aan dat het aantal woningen dat te koop staat, geen indicator is voor het aantal woningbezitters die het liefst zo snel mogelijk willen verhuizen.

Aan welke mensen denken zij hun huis te kunnen verkopen en waarin verschillen deze mensen van henzelf toen zij de woning kochten.

In de toekomst verwacht geen van de respondenten dat de gebouwde omgeving zal veranderen: de wijk is volgebouwd en wordt goed onderhouden. Ook op sociaal vlak verwachten ze geen veranderingen. Tussen de Vaarten Zuid bestaat uit relatief veel koopwoningen en de wijk heeft over het algemeen een gemengd woningaanbod, waardoor de populatie en haar sociaaleconomische status vergelijkbaar zullen blijven. De bewoners zijn tevreden met de wijk en verwachten dat nieuwe inwoners gericht voor de wijk kiezen en niet een andere wijk prefereren boven deze wijk. In Tussen de Vaarten Zuid zijn dan ook geen aanknopingspunten gevonden om te veronderstellen dat een neergaande spiraal in de leefbaarheid in werking is getreden.

Wat het effect van nieuwbouw op de bestaande stad is, verschilt per wijk (PBL, 2010). Dat bewoners naar tevredenheid in een wijk wonen die een early early warning heeft gekregen, geeft aan dat nieuwbouw

niet direct aanleiding is tot neergang van de bestaande wijk. Een early early warning is slechts een indicator voor veranderingen. Onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van negatieve ontwikkelingen. Als een wijk naar tevredenheid wordt bewoond en bewoners om andere redenen dan leefbaarheid en buurtreputatie verhuizen, dan is te verwachten dat de positie van de wijk in de komende jaren niet sterk verandert.

Er schuilt een gevaar in instrumenten als het (early) early warning systeem. Problemen worden aangewezen, welke door bewoners mogelijk niet als problematisch worden ervaren. Het gevaar schuilt voornamelijk in externe buurtreputatie welke van invloed is op verhuiscriteria (Permentier, 2009). Wanneer de woonwijk bekend komt te staan als een wijk waar veel mensen uit willen vertrekken en in een negatieve verval spiraal zit, is dit negatief voor de reputatie. Het positieve beeld dat mensen hebben, wijzigt wanneer de buurt wordt bestempeld als toekomstige probleemwijk. De wijk verandert dan van een stap in de richting van een droom naar een wijk waar men liever niet wil wonen.

# Literatuurlijst

---

**Ajzen, I. (1991)**, The theory of planned behavior. *Organizational behavior and human decision processes*, 50, 179, 211.

**Ajzen, I. en M. Fishbein (1969)**, The prediction of behavioral intentions in a choice situation. *Journal of experimental social psychology* 5, pp. 400-416.

**Ajzen, I. en M. Fishbein (1972)**, Attitudes and normative beliefs as factors influencing behavioral intentions. *Journal of personality and social psychology* 21(1), pp. 1-9.

**Ajzen, I. en M. Fishbein (1977)**, Attitude-behavior relations: a theoretical analysis and review of empirical research. *Psychological Bulletin* 84(5), pp. 888-918.

**Ajzen, I. en T. J. Madden (1986)**, Prediction of goal-directed behavior: attitudes, intentions and perceived behavioral control. *Journal of experimental social psychology* 22, pp. 453-474.

**Armitage, C. J. en J. Christian (2003)**, From attitudes to behaviour: basic and applied research on the theory of planned behaviour. *Current psychology: developmental, learning, personality, social* 22(3), pp. 187-195.

**Armitage, C. J. en M. Conner (2001)**, Efficacy of the theory of planned behavior: a meta-analytic review. *British journal of social psychology* 40(4), pp. 471-499.

**Bauder, H. (2002)**, Neighbourhood effects and cultural exclusion. *Urban Studies*, 39 (1), pp. 85-93.

**Beige, S. (2008)**, Long-term and mid-term mobility decisions during the life course. Institute for Transport Planning and Systems (IVT), ETH Zurich.

**Bergeijk, E. van, A. Kokx, G. Bolt en R. van Kempen (2008)**, Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners. Delft: Uitgeverij Eburon.

**Blokland, H. T. (1991)**, Vrijheid autonomie emancipatie - een politiek-filosofische en cultuurpolitieke beschouwing. Delft: Eburon.

**Bourdieu, P. (1984)**, *Distinction: a social critique of the judgment of taste*. Londen: Routledge.

**Brink, G. van den en B. Mali (2007)**, Varianten van onveiligheid. In: G. van den Brink red., *Prachtwijken?! De mogelijkheden en beperkingen van Nederlandse probleemwijken*, pp. 19-40. Amsterdam: Uitgeverij Bert Bakker.

**Brown, L. A. en E. G. Moore (1970)**, The intra-urban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 52(1), pp. 1-13.

**Bryman, A. (2012)**, *Social research methods*. New York: Oxford university press. Vierde druk.

**Butler, T. en G. Robson (2003)**, Negotiating their way in: The middle classes, gentrification and the deployment of capital in a globalising metropolis. *Urban Studies*, 40(9), pp. 1791-1809.

**Clark, W., M. Deurloo en F. Dieleman (2006)**, Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing studies* 21(3), pp. 232-242.

**Clark, W.A.V. and F. Dieleman (1996)**, Households and housing: choice and outcomes in the housing market. New Brunswick, New Jersey: Center for Urban Policy Research. Hoofdstuk 2: housing and the life course, pp. 22-38.

**Coolen, H. en J. Hoekstra (2001)**, Values as determinants of preferences for housing attributes. Journal of housing and the built environment 16, pp. 285-306.

**De Liagre Böhl, H. (2012)**, Steden in de steigers – Stadsvernieuwing in Nederland 1970-1990. Soest: Uitgeverij Bert Bakker, pp. 7-50.

**Feijten en van Ham (2009)**, Neighbourhood change...Reason to leave? Urban Studies 46(10), pp. 2103-2122.

**Funda (2014)**, Woningaanbod Almere Tussen de Vaarten Zuid. Geraadpleegd op: 28 april 2014. <http://www.funda.nl/koop/almere/tussen-de-vaarten-zuid/>

**Ganzeboom, H. (1988)**, Cahier 60: Leefstijlen in Nederland een verkennende studie. Den Haag, SCP.

**Gemeente Almere (2011)**, Woononderzoek Almere 2011.

**Gemeente Almere (2012)**, Sociale atlas van Almere 2012 – Wonen, werken en vrije tijd.

**Gemeente Almere (2014a)**, Afdeling Wonen. Gesprek op 11 april 2014.

**Gemeente Almere (2014b)**, Kavelkaart gemeente Almere. Geraadpleegd op: 1 mei 2014. <http://www.ikbouwminhuisinalmere.nl/informatie/kavelkaart>

**Gemeente Almere (2014c)**, Stadsdorp Nobelhorst. Geraadpleegd op: 3 april 2014. <http://www.nobelhorst.nl/stadsdorp-nobelhorst/>

**Gemeente Almere BPR (2014)**, Basisregistratie persoonsgegevens.

**Gent, W. van (2009)**, De noodzaak van ontrafeling van problemen in stedelijk beleid: het 40-wijkenprogramma. In: S. Musterd en W. Ostendorf red., Problemen in wijken of probleemwijken? Assen: Koninklijke van Gorcum, pp. 85-96.

**Goetgeluk, R.W. en F.A.G. Wassenberg (2005)**, What about people in the neighborhood, do spatial data corrupt analyses of migration, residential mobility and housing policy? OTB Research institute for housing, urban and mobility studies. Delft: TU Delft.

**Guest, G., A. Bunce en L. Johnson (2006)**, How many interviews are enough? An experiment with data saturation and variability. Field Methods 18(1), pp. 59-82.

**Ham, M. van en P. Feijten (2008)**, Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move, Environment and Planning A, 40, pp. 1151-1170.

**Hay, I. (2010)**, Qualitative research methods in human geography. New York: Oxford university press.

**Hedman, L. (2011)**, The impact of residential mobility on measurements of neighbourhood effects. Housing Studies 26(4), pp. 501-519.

**Hirschman, A. O. (1970)**, Exit, voice and loyalty: responses to decline in firms, organizations and states. Cambridge: Harvard University Press.

**Hoekveld, J. J. (2012)**, Understanding spatial differentiation in urban decline levels. European planning studies, 22:2. Pp. 362-382.

- Hoogvliet, A. (1992)**, Wijken in beweging – Bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20<sup>ste</sup>-eeuwse woongebieden. Utrecht: Elinkwijk bv.
- Jong, G. F. de (2000)**, Expectations, gender, and norms in migration decision-making. *Population studies* 54, pp. 307-319.
- Jong, G. F. de, R. G. Abad, F. Arnold, B. V. Carino, J. T. Fawcett en R. W. Gardner (1983)**, International and internal migration decision making: a value-expectancy based analytical framework to intentions to move from a rural Philippine province. *International migration review* 17(3), pp. 470-484.
- Kamp, I. van, K. Ledelmeijer, G. Marsman, A. de Hollander (2003)**, Urban environmental quality and human well-being – towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and urban planning* 65, pp. 5-18.
- Karsten, L. (2003)**, Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children. *Urban Studies* 40, pp. 2573-85.
- Kearns, A. en A. Parkes (2003)**, Living in and leaving poor neighbourhood conditions in England. *Housing studies* 18(6), pp. 827-851.
- Kearns, A. en M. Parkinson (2001)**, The significance of neighbourhood. *Urban studies* 38(12), pp. 2103-2110.
- Koopman, M. (2007)**, De leefbaarheid en het imago van buurten. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting* 1. Pp. 27-32.
- Laan Bouma-Doff, W. van der en M. van der Land (2009)**, Keuzevrijheid op de woningmarkt: weinig te kiezen, veel te verliezen. In: S. Musterd en W. Ostendorf red., *Problemen in wijken of probleemwijken?* Assen: Koninklijke van Gorcum, pp. 23-34.
- Ledelmeijer, K. en I. van Kamp (2003)**, Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid: naar een begrippenkader en conceptuele inkadering.
- Ledeleijer, K. en I. van Kamp (2008)**, Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid - Naar een begrippenkader en conceptuele inkadering. RIVM rapport.
- Ledelmeijer, K., G. Marlet, C. van Woerkens, R. Schulenberg (2011)**, Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken – leefbaarheid en selectieve migratie. Opdrachtgever: BZK/WWI.
- Ledelmeijer, K., G. Marlet, R. Ponds en R. Schulenberg (2014)**, Early warning voor Almere. Presentatie 10 april 2014.
- Ledelmeijer, K., Marlet, G., J. van Iersel, C. van Woerkens en H. van der Reijden (2008)**, De Leefbaarometer - leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten gemeten en vergeleken, rapportage instrumentontwikkeling. RIGO en Atlas voor de gemeenten. In opdracht van ministerie VROM.
- Lee, B., R. Jamers en W. Kanan (1994)**, Neighborhood context and residential mobility. *Demography* 31(2), pp. 249-270.
- Lyons, W. E. en D. Lowery (1986)**, The organization of political space and citizen response to dissatisfaction in urban communities: an integrative model. *The journal of politics* 48(2), pp. 321-346.
- Marans, R. W. (2003)**, Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators. *Landscape and urban planning* 63, pp. 73-83.



**Marlet, G. en C. van Woerkens (2007)**, Op weg naar Early Warning: omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk. Atlas voor gemeenten, Utrecht.

**Marlet, G., R. Ponds en C. van Woerkens (2014)**, Early Warning voor Almere - Een instrument voor het vroegtijdig signaleren van afglijdende gebieden Atal voor gemeenten.

**Metaal, S. en A. Reijndorp (2013)**, Kwetsbare middenklasse? Sociale positie, strategieën van rondkomen en vooruitkomen en betrokkenheid van de lagere middenklasse in Almere. International New Town Institute an Universiteit van Amsterdam. Rotterdam: Tripiti.

**Michelson, W. (1977)**, Environmental choice, human behavior and residential satisfaction. New York: Oxford university press.

**Ministerie van BZK (2012)**, Leefbaarheidskaarten, leefbaarheidontwikkeling Tussen de Vaarten Zuid 2006-2012. Opdrachtgever Ministerie van BZK. <http://www.leefbaarometer.nl/leefbaarheidskaarten> Geraadpleegd op: 17 april 2014.

**Mulder C.H. en P. Hooimeijer (1999)**, Residential relocations in the life course (Chapter 6). In: Wissen van L.J.G. en P. A. Dykstra (eds.), Population Issues. An Interdisciplinary Focus. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis. New York: Kluwer Academic/Plenum Publishers, pp. 159-186.

**Musterd, S. (2009)**, Probleemwijken! Probleemwijken? Geografie 18 (6), juni 2009.

**Musterd, S. en W. Ostendorf (2009)**, Problemen in wijken of probleemwijken In: S. Musterd en W. Ostendorf red., Problemen in wijken of probleemwijken? Assen: Koninklijke van Gorcum, pp. 9-18.

**Orbell, J. M. en T. Uno (1972)**, A theory of neighborhood problem solving: political action Vs residential mobility. The American political science review 66(2), pp. 471-489.

**Parkes, A., A. Kearns en R. Atkinson (2002)**, What makes people dissatisfied with their neighbourhoods? Urban studies 39(13), pp. 2413-2438.

**PBL – Planbureau voor de Leefomgeving (2010)**, Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie – effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken. Den Haag: PBL.

**PBL – Planbureau voor de leefomgeving (2014)**, Wonen, veelgestelde vragen. Geraadpleegd op: 13 mei 2014. [http://www.pbl.nl/dossiers/wonen/veelgestelde\\_vragen#vraag9](http://www.pbl.nl/dossiers/wonen/veelgestelde_vragen#vraag9)

**Permentier, M. (2009)**, Reputation, neighbourhoods and behavior.

**Priemus, H. (1969)**, Wonen: creativiteit en aanpassing. Onderzoek naar voorwaarden voor optimale aanpassingsmogelijkheden in de woningbouw. Den Haag: Mouton.

**Ratcliff, R. U. (1949)**, Urban land economics. Chapter 11: the housing market. New York: McGraw-Hill book company, pp. 302-346.

**Rraam (2011)**, De staat van de stad 2011 – Doorstroming en Early Warning. Almere 2.0, IAK thema: Almere tafel.

**Rraam (2013)**, Ontwerp-Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer. Ministerie van infrastructuur en milieu.

**Schwartz, S. H. (1992)**, Universals in the content and structure of values: theoretical advances and empirical tests in 20 countries. Advances in experimental social psychology 25. San Diego: Academic press, pp. 1-65.

**Smid, I. en H. Priemus (1994)**, Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad. Onderzoeksinstituut OTB.

**Stokkem en Toenders (2010)**, De sociale cohesie voorbij – Actieve burgers in achterstandswijken. Amsterdam: Pallas publications.

**Tsfati, Y. en J. Cohen (2003)**, On the effect of the “Third-person effect”: perceived influence of media coverage and residential mobility intentions. *Journal of communication* 53(4), pp. 711-727.

**Ubink, M. en O. de Koning (2009)**, An insiders view van de Molenbuurt en Hoofdstedenbuurt – een verslag van het buurtonderzoek. In opdracht van Alliantie Flevoland en gemeente Almere.

---

## Lijst van tabellen en figuren

---

<b>Tabellen</b>		<b>Pagina</b>
3.1	Verband aantal verhuizingen en kenmerken leefbaarheid	19
3.2	Wijkenmerken in buurtreputatie	21
4.1	Samenvatting beschrijving respondenten in cijfers	27
5.1	Verhuisbeweging naar huidige woning in Tussen de Vaarten Zuid, 2011	31
5.2	Totaal aantal mutaties in huishoudens naar buurt, 2009 t/m 2013	32
5.3	Mutaties naar nieuwbouw vanuit buurt, 2009 t/m 2013	32
5.4	Woningen te koop in Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2010 en 2014	32
5.5	Gemiddelde woontijd Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012	33
5.6	Economische waarde woningen Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012	34
5.7	Afstand tot voorzieningen Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012	34
5.8	Meldingen van veiligheidsincidenten Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012	34
5.9	Inkomen Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2012	35
5.10	Top drie verbeteringen en verslechtingen in Tussen de Vaarten Zuid, 2011	35
<b>Figuren</b>		<b>Pagina</b>
2.1	De ligging van Tussen de Vaarten Zuid ten opzichte van nieuwbouwwijk Nobelhorst	14
2.2	Omslagpunt in dimensie bevolkingssamenstelling en aandeel bewoners met verhuiscens	14
2.3	Verhuisredenen van bewoners met 1,5x modaal inkomen en het omslagpunt van de wijk	15
3.1	Residential stress: wisselwerking tussen mens en omgeving	17
3.2	De relatie tussen (interne en externe) reputatie van buurt X en het gedrag van bewoners van buurt X	20
3.3	Means-end theory	22
3.4	Theory of planned behaviour	22
3.5	Conceptueel model	25
5.1	Leefbaarometer over Tussen de Vaarten Zuid 2006-2012	33
5.2	Tevredenheid Tussen de Vaarten Zuid en gemeente Almere, 2011	35

# Bijlagen

---

## **Bijlage I. Topiclist interviews**

### Persoonsgegevens

Mag dit interview worden opgenomen? Uw gegevens worden anoniem verwerkt.

Met wie woont u in dit huis, aantal volwassenen, kinderen, leeftijd, thuiswonend? Verwacht u binnenkort veranderingen in de gezinssamenstelling?

Arbeidssituatie respondent en partner. Waar zit het werk? Is het werk goed bereikbaar vanaf de woning? Zijn andere activiteiten (bijvoorbeeld school, hobby's) goed bereikbaar? Zijn er activiteiten, zoals school en hobby's, die niet goed bereikbaar zijn vanaf de woning?

### Woongeschiedenis huidige woning

Sinds wanneer woont u in dit huis? En hoe lang in deze wijk?

Toen u hier kwam wonen, hoe lang was u van plan om hier te blijven wonen?

Waarom hebt u voor deze woning gekozen? Kunt u een aantal kenmerken van de woning noemen waarom u voor deze woning heeft gekozen en welke? Zijn er ook een aantal kenmerken voor de wijk en/of woonblok te noemen? Welke? Welke kenmerken vond u het meest belangrijk? Eventueel als niet genoeg informatie uit vragen komt: waarom hebt u andere woningen waarvoor u in aanmerking kwam niet aangenomen of gekocht?

Bent u blij dat u voor deze plek gekozen heeft? Zijn er ook bepaalde dingen in de wijk of woning die anders zijn dan u van tevoren had verwacht en waarover u teleurgesteld bent?

Wat voor reacties krijgt u van anderen als u zegt dat u op deze plek woont? Om wie gaat het: vrienden, familie, derden en wonen zij in deze buurt? Waardoor worden deze reacties veroorzaakt denkt u? Wat vindt u van deze reacties en waarom?

### De buurt

Voelt u zich hier thuis? Is dit veranderd in de loop van de tijd en waardoor?

Kunt u een beschrijving geven van de mensen in de straat? Beschrijving van burens en nabije bewoners: huishouden, beroep, spontaan genoemde karakteristieken. Kennen ze de burens, 'ons soort mensen'? Hebt u ook andere contacten in de buurt en waar kent u hen van?

Vindt u het fijn en belangrijk om contacten in de buurt te hebben? Waarom en met welke bewoners? Wat voor contact is dit en hoe vaak? Zou u het erg vinden als u weinig contacten in de buurt zou hebben?

Hoe is het onderhoud van de buurt, zowel in openbare ruimtes, tuinen en woningen?

Op welke plekken in de wijk komt u graag? Zijn er ook plekken die u vermijdt? Wat is hiervoor de reden?

Zijn er dingen in de buurt veranderd sinds u in deze woning woont, bijvoorbeeld buurtcontacten, onderhoud? Is dit positief of negatief? Hoe was het eerst?

Verwacht u veranderingen in de wijk die het wonen hier zullen veranderen? Om wat voor dingen gaat het? Is dit voor u een reden om te verhuizen of te blijven in de wijk?

### Te koop stelling

Sinds wanneer staat de woning te koop aangeboden?

Wat was de aanleiding om de woning te koop aan te bieden? Waarom was dit belangrijk?

Denkt u dat de woning binnenkort wordt verkocht?

Hebt u bezichtigingen gehad en wat waren de reacties?

Wat vinden vrienden en familie ervan dat u wilt verhuizen? Vindt u hun mening belangrijk?

Kent u mensen die zijn verhuisd? Zijn dit mensen uit de buurt? Waar zijn zij naartoe verhuisd?

Vindt u het erg als u nog een paar maanden in deze woning moet blijven wonen omdat het niet verkocht wordt? En een jaar of een paar jaar? Wat doet u dan, haalt u uw woning bijvoorbeeld van de markt?

### Toekomst

Waar wilt u naartoe verhuizen (stad, type woning, wat voor omgeving)? Waarom daar? Noem een aantal kenmerken van woning en wijk/woonblok.

Hebt u er weleens over nagedacht om wijk of gemeente Almere te verlaten?

Vindt u dat de woning die u net heeft omschreven beter past bij uw leefstijl en persoonlijkheid?

Zijn er dingen die u in uw volgende woning verwacht te vinden die u hier niet vindt? Zo ja, welke? Zijn er dingen die u gaat missen aan de huidige woning als u gaat verhuizen?

Wat wilt u bereiken met de verhuizing? Wat verwacht u dat het toevoegen aan uw leven?

Hoe lang denkt u daar te blijven wonen: een aantal jaar of tijdelijk?

Denkt u dat u makkelijk een nieuwe woning vindt?

### Afsluiting

Hebt u nog vragen of opmerkingen?

## **Bijlage II. Brief aan bewoners**



Utrecht, 10 juni 2014

Beste bewoner van dit adres,

Voor mijn afstudeeronderzoek voor de Universiteit Utrecht wil ik graag weten waarom mensen willen verhuizen. Ik ben Dorien Aartsma, masterstudente Stadsgeografie, en mijn onderzoek richt zich op verhuiscriteria in Tussen de Vaarten Zuid. Het blijkt namelijk dat bewoners van deze wijk relatief kort in de wijk wonen.

Op de website Funda.nl staat uw woning te koop aangeboden en ik ben benieuwd waarom u wilt verhuizen. Ik wil graag met u spreken over de reden waarom u op dit adres kwam wonen, waarom uw woning te koop staat en waar u naartoe wilt verhuizen.

Zou u bereid zijn om een hierover interview af te leggen? Dit duurt ongeveer een half uur. Het interview wordt anoniem verwerkt voor mijn afstudeerscriptie en zal ook door gemeente Almere gebruikt worden. Ook zij zijn erg benieuwd naar verhuiscriteria uit de wijk: ze willen altijd op de hoogte blijven over wat zich in de wijken afspeelt.

De komende 2 weken zal ik bij u aanbellen en als u daartoe bereid bent, een afspraak voor een interview maken. Om een afspraak te maken kunt u mij ook op onderstaand e-mailadres en telefoonnummer bereiken. Hier kunt u ook terecht als u vragen heeft over het onderzoek.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Dorien Aartsma

Masterstudente Stadsgeografie, Universiteit Utrecht

E-mail: [g.d.aartsma@students.uu.nl](mailto:g.d.aartsma@students.uu.nl)