



AMSTERDAM VERSUS DE METROPOOLREGIO

EEN VERGELIJKING VAN WOONKWALITEIT TUSSEN
AMSTERDAM EN DE METROPOOLREGIO



Masterscriptie stadsgeografie
Universiteit Utrecht
Faculteit Geowetenschappen

Student: Eline Slot
Begeleider: Dr. Kees Dignum
Datum: 15 augustus 2010

Voorwoord

In 2005, vijf jaar geleden alweer, begon ik aan de bachelor sociale geografie en planologie aan de Universiteit Utrecht. Ik kwam toen net terug van een half jaar wonen, werken en reizen in Ecuador. Aan het einde van mijn bachelor keerde ik terug naar dat land om vrienden in Quito en Tena op te zoeken en mijn petekindje Felipe te laten dopen. Ik merkte dat ik na drie jaar studie Ecuador door een 'geografische bril' zag. Niet alleen zag ik meer dan de eerste keer dat ik het land bezocht, ik stelde mijzelf ook andere vragen en begon de miljoenenstad Quito beter te begrijpen. Steden fascineren mij, zoveel was zeker.

Eenmaal terug in Utrecht heb ik besloten om de master stadgeografie te volgen. Ik wilde graag meer inzicht krijgen in het ruimtelijk gedrag van mensen en de vele gezichten van de stad in Nederland. Dat is gelukt. Verhuizen en het gevolg daarvan, verandering van woonkwaliteit, werden het onderwerp van mijn masterscriptie. Het resultaat van dit laatste grote onderzoek van mijn studie ligt nu voor u.

Natuurlijk heb ik de scriptie zelf geschreven, maar niet zonder hulp en steun van anderen. Als eerst wil in mijn begeleider Kees Dignum bedanken. Doordat hij werkzaam is bij zowel de Universiteit Utrecht als Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, heb ik mijn onderzoek gedeeltelijk op Dienst Wonen, Zorg en Samenleven kunnen uitvoeren. Ik wil de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven bedanken voor de ruimte en middelen die zij voor dit onderzoek beschikbaar hebben gesteld. De collega's in Amsterdam wil ik graag bedanken voor hun hulp tijdens de verschillende fases van het onderzoek. In het bijzonder wil ik Erik van Bergeijk bedanken voor zijn kritiek op de verschillende versies van mijn scriptie.

Uiteraard heb ik ook aan vrienden en familie veel steun gehad. Zij hebben mijn tekst aandachtig doorgelezen en meer dan eens voor mij gekookt na lange dagen in de universiteitsbibliotheek, om maar wat te noemen.

Voor nu wens ik u veel plezier bij het lezen van mijn scriptie!

Eline Slot

Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Voorwoord | 2 |
| Inhoudsopgave | 3 |
| Lijst van figuren en tabellen | 4 |
| Samenvatting | 6 |
| 1 Inleiding..... | 7 |
| 2 Theoretische achtergronden | 12 |
| 2.1 Woonkwaliteit | 12 |
| 2.2 Place utility en nutsoptimalisatie..... | 13 |
| 2.3 Vraagfacoren | 13 |
| 2.3.1 Sociaaldemografische kenmerken: de life cycle en life course benadering | 13 |
| 2.3.2 Sociaal economische kenmerken: het career-lifecycle model..... | 14 |
| 2.3.3 Overige kenmerken | 14 |
| 2.3.4 Wooncarrière..... | 15 |
| 2.3.5 Kritiek op de traditionele benadering | 15 |
| 2.4 Motieven voor verhuizen..... | 16 |
| 2.5 Aanbodfactoren: de ruimtelijke context | 17 |
| 2.6 Conceptueel model | 19 |
| 3. De woningmarkt van Amsterdam en woonwensen van Amsterdamse huishoudens | 21 |
| 3.1 Inkomensgroepen en woningvoorraad | 21 |
| 3.2 Wooncarrière in Amsterdam: kansen en beperkingen bij het vinden van een woning..... | 22 |
| 3.3 Het creëren van kansen op de woningmarkt: woonbeleid Amsterdam tot 2020..... | 23 |
| 3.4 Het belang van middeninkomens en professionals voor de stad..... | 24 |
| 3.5 Woonmilieus: kwaliteiten van verschillende woongebieden in Amsterdam | 24 |
| 3.6 Metropoolregio Amsterdam..... | 27 |
| 3.7 Conclusie woonwensen en woningmarkt Amsterdam | 28 |
| 4. Methoden van onderzoek | 29 |
| 4.1 Populatie en gebiedskeuze..... | 29 |
| 4.2 Steekproef | 29 |
| 4.3 Achtergronden van de respondenten..... | 29 |
| 4.4 Operationalisatie..... | 32 |
| 4.4.1 De enquête | 32 |
| 4.4.2 Betrouwbaarheid en validiteit..... | 32 |
| 4.4.3 Praktische keuzes..... | 33 |
| 4.5 Dataverzameling..... | 34 |
| 4.6 Gebuikte methoden van analyse | 35 |
| 4.6.1 Type analyse..... | 35 |
| 4.6.2 Interviews..... | 35 |
| 4.7 Meerwaarde combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek..... | 36 |
| 5. Redenen voor vertrek..... | 37 |
| 5.1 Motieven..... | 37 |
| 5.2 Redenen voor vertrek | 38 |
| 5.3 Bestemming en gebruik van voorzieningen | 42 |
| 5.4 Conclusie..... | 42 |
| 6. Analyse van de verschillen in woonkwaliteit..... | 44 |
| 6.1 Vooruitgang op verschillende aspecten van de woning | 44 |
| 6.1.1 Tevredenheid met de woning: een algemene indruk | 44 |
| 6.1.2 Tevredenheid met de woning: een nadere analyse..... | 47 |
| 6.2 Vooruitgang op verschillende aspecten van de buurt | 48 |
| 6.2.1 Tevredenheid met de buurt: een algemene indruk..... | 49 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2.2 Tevredenheid met de directe woonomgeving: een nadere analyse..... | 51 |
| 6.3 Verandering in tevredenheid met de verschillende voorzieningen in de buurt..... | 52 |
| 6.3.1 Voorzieningen in de buurt: een algemene indruk..... | 52 |
| 6.4 Waardering van de vorige en de huidige woonsituatie..... | 54 |
| 6.4.1 Waardering van de vorige woonsituatie..... | 56 |
| 6.4.2 Waardering van de huidige woonsituatie..... | 57 |
| 6.5 Verschil in woonkwaliteit tussen de vorige woonsituatie in Amsterdam en de huidige woonsituatie in de regio | 58 |
| 6.5.1 Verschil in woonkwaliteit samengevat..... | 59 |
| 6.6 Ambities en vooruitgang..... | 60 |
| 7. Conclusie en discussie..... | 62 |
| Bronnen..... | 66 |

Bijlagen

| | |
|-----------------|----|
| Bijlage 1..... | 69 |
| Bijlage 2 | 76 |
| Bijlage 3..... | 77 |

Lijst van tabellen en figuren

Tabellen

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 2.1 Motieven volgens Van Kempen, Goetgeluk en Floor | 17 |
| Tabel 3.1 Vertrek per woonmilieu naar de regio, 2008..... | 27 |
| Tabel 4.1 Huishoudensamenstelling | 30 |
| Tabel 4.2 Respondenten naar leeftijdscategorie | 31 |
| Tabel 4.3 Huishoudensinkomen..... | 31 |
| Tabel 4.4 Opleidingsniveau..... | 32 |
| Tabel 4.5 Respons van de enquête | 35 |
| Tabel 5.1 Eerstgenoemde algemene motieven, ingedeeld naar milieu | 38 |
| Tabel 5.2 Aspecten van de woonomgeving als reden voor vertrek, eerst genoemde reden | 39 |
| Tabel 5.3 Aspecten van de vorige woning als reden van vertrek, eerstgenoemde reden | 40 |
| Tabel 5.4 Aspecten van Amsterdam als reden om de stad te verlaten | 41 |
| Tabel 5.5 De buurt en woning als push of pull factor | 42 |
| Tabel 6.1 Verschil in tevredenheid met de woning..... | 48 |
| Tabel 6.2 Verschil in tevredenheid met de directe woonomgeving..... | 52 |
| Tabel 6.3 Overzicht onafhankelijke variabelen | 56 |
| Tabel 6.4 Waardering van de vorige woonsituatie..... | 57 |
| Tabel 6.5 Waardering van de huidige woonsituatie..... | 58 |
| Tabel 6.6 Verschil in waardering van de vorige en de huidige woonsituatie..... | 59 |

Figuren

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figuur 2.1 Vraagfactoren..... | 15 |
| Figuur 2.2 Aanbodfactoren..... | 18 |
| Figuur 2.3 Conceptueel model van het onderzoek..... | 19 |
| Figuur 3.1 Veranderende verhouding tussen inkomensgroepen | 21 |
| Figuur 3.2 De woningvoorraad verdeeld naar type en eigendom..... | 22 |
| Figuur 3.3 Inkomensgroepen en woningmarktsegmenten vergeleken | 23 |
| Figuur 3.4 Woonmilieus Amsterdam 2008 | 25 |
| Figuur 3.5 Metropoolregio Amsterdam..... | 28 |
| Figuur 6.1 Architectuur in transitie wordt laag gewaardeerd..... | 44 |
| Figuur 6.2 Aantrekkelijke architectuur in welgesteld stedelijk..... | 45 |
| Figuur 6.3 Tevredenheid met de woning, woonmilieu transitie | 46 |
| Figuur 6.4 Tevredenheid met de woning, woonmilieu welgesteld stedelijk..... | 46 |
| Figuur 6.5 Tevredenheid met de woning, woonmilieus groen en water, transformatie..... | 47 |
| Figuur 6.6 Privé buitenruimte in groen en water..... | 47 |
| Figuur 6.7 Goede fietspaden in het groen in transitie | 49 |
| Figuur 6.8 Speelse architectuur aan het water, in groen en water..... | 49 |
| Figuur 6.9 Tevredenheid met de directe woonomgeving, woonmilieu transitie..... | 50 |
| Figuur 6.10 Tevredenheid met de directe woonomgeving, woonmilieu welgesteld stedelijk..... | 50 |
| Figuur 6.11 Tevredenheid met de directe woonomgeving, woonmilieus groen en water, transformatie..... | 51 |
| Figuur 6.12 Gebrek aan parkeergelegenheid in groen en water..... | 53 |
| Figuur 6.13 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, woonmilieu transitie..... | 53 |
| Figuur 6.14 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, woonmilieu welgesteld stedelijk..... | 54 |
| Figuur 6.15 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, Woonmilieus groen en water, transformatie..... | 54 |
| Figuur 6.16 Verschil in woonkwaliteit tussen de vorige en de huidige woonsituatie..... | 55 |

Samenvatting

In deze scriptie staat de volgende hoofdvraag centraal: *Op welke punten boeken Amsterdamse huishoudens die naar de regio verhuizen vooruitgang in hun woonkwaliteit en hoe verhoudt die vooruitgang zich tot hun woonwensen en ambities?* Daarbij wordt de woonkwaliteit bepaald door de tevredenheid met de woning, de directe woonomgeving en voorzieningen in de buurt. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van een enquête onder reeds verhuisde huishoudens afkomstig uit vier verschillende woonmilieus in Amsterdam. De ambities zijn in kaart gebracht met interviews onder huishoudens uit dezelfde steekproef.

Er is een verschil in woonkwaliteit aangetoond tussen de woonsituatie in Amsterdam en in de regio, waarbij de huidige woonsituatie gemiddeld wordt beoordeeld met een 8,0, de vorige met een 6,8.

De vooruitgang in tevredenheid met de woning wordt vooral beïnvloed door het verschil in grootte van de woning, de aanwezigheid en kwaliteit van privé buitenruimte en de gunstige locatie van de woning. De eerste twee punten behoren tot de belangrijkste ambities op woongebied. De vooruitgang in tevredenheid met de directe woonomgeving wordt vooral beïnvloed door de verbetering van de bevolkingssamenstelling en veiligheid. Men zocht niet op deze kenmerken: men zocht meestal een groene, kindvriendelijke of dorpse woonomgeving; die vond men ook. Of men vooruitgang of achteruitgang ervaart op het vlak van buurtvoorzieningen, verschilt per type voorziening voor de diverse groepen huishoudens.

Huishoudens die afkomstig zijn uit een huurhuis in Amsterdam en/of nu woonachtig zijn in een koophuis in de regio ervaren relatief veel vooruitgang. Hetzelfde geldt voor huishoudens met kinderen. De enige concessies die men deed, waren het verder weg gaan wonen van vrienden en familie en sommigen missen Amsterdamse voorzieningen en winkels. Echter, de vooruitgang op andere punten weegt hier tegenop.

1. Inleiding

Wie had vroeger geen dromen over waar je zou willen wonen 'als je later groot was'? De één wenste een huis met een zwembad, de ander misschien wel een zolder met een biljarttafel, weer een ander een torenkamer. Sommige mensen droomden van een rijtjeshuis met een tuin of gewoon van een flat met een balkon op het zuiden. Wie zal het zeggen? Voor sommigen zal het bij dromen over de perfecte woning blijven, voor anderen wordt de droom werkelijkheid.

Er zijn veel mensen die ervan droomden om in het bruisende Amsterdam te wonen. Velen hadden als student of starter op de arbeidsmarkt de kans om zich in een van de vele kleine appartementen die de stad rijk is te vestigen. Anderen werden er geboren en weer anderen vestigden zich er omdat hun grote liefde er woonde of gewoon omdat er werk te vinden was.

Veel Amsterdammers wonen naar tevredenheid in de stad. Toch zijn er veel mensen die op een gegeven moment weer gaan dromen van een andere woning, bijvoorbeeld van een grotere woning, een woning in een groenere omgeving of met een eigen tuin. Sommigen laten het bij dromen, anderen zetten de stap te verhuizen naar een woning die voldoet aan hun eisen. De één vindt deze woning in Amsterdam, de ander in een andere stad of dorp.

Er zijn tal van redenen waarom mensen op verschillende plekken een geschikte woning vinden. Niet iedereen droomt van hetzelfde type woning en bovendien veranderen woonwensen mettertijd. Daarnaast speelt het aanbod van woningen mee voor de kansen die men heeft op het vinden van een geschikte woning.

In de jaren zeventig van de vorige eeuw vertrokken grote groepen Amsterdamse huishoudens naar de groeikernen in de regio Amsterdam. Steden als Almere, Purmerend, Hoorn en Hoofddorp zijn in die periode gegroeid door de komst van met name Amsterdamse huishoudens. Zij vonden er meer rust en ruimte. Voor Amsterdam betekende het vertrek van vooral middeninkomens dat het gemiddelde inkomen van Amsterdamse huishoudens daalde, en daarmee daalde ook het draagvlak voor voorzieningen in de stad (Dienst Wonen, 2008).

De groeikernen namen niet alleen in omvang toe vanwege de woonvoorkeuren van Amsterdamse huishoudens, het was vooral een beleidskwestie: in de Eerste en Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (respectievelijk 1960 en 1966) werden de groeikernen aangewezen als plaatsen om de groei van de grote steden op te vangen. Amsterdam breidde toen niet uit. Toen in de jaren tachtig bleek dat de werkgelegenheid zich nog altijd voornamelijk in de grotere steden bevond, met grote stromen pendelaars als gevolg, werd het groeikernenbeleid stopgezet (Faludi en Van der Valk, 1990).

Het groeikernenbeleid werd opgevolgd door het compacte stadsbeleid. Grote aantallen nieuwbouwwoningen werden binnen de stadsgrenzen gebouwd. Er werden bouwlocaties gecreëerd op oude fabrieks- en haventerreinen, maar ook op ruim bemeten sport- en volkstuincomplexen. Gein, Nieuw Sloten, en het Oostelijk Havengebied behoren tot deze nieuwbouw. Voor IJburg is er nieuw land gecreëerd. Het grootste deel van de nieuwe woningen is ruim, voor Amsterdamse begrippen, en er zijn relatief veel koophuizen bij, waardoor de huizen in deze nieuwe buurten geschikt als alternatief voor een woning in de regio (hoewel vaker geschikt voor hogere dan voor lager inkomens) (Dienst Wonen, 2008).

Ondermeer door de toegenomen bouwactiviteit neemt sinds 1985 het inwoneraantal van de stad jaarlijks weer met enkele duizenden toe. Jaarlijks vertrekken zo'n 45.000 mensen uit de stad, maar een groep van ongeveer gelijke omvang vestigt zich in de stad. Bovendien is er sprake van een geboorteoverschot (Dienst Wonen, 2008). Het zijn voornamelijk jonge mensen die zich in de stad vestigen. (De helft is tussen de 18 en de 30 jaar oud.) Zij komen in eerste plaats voor een studie of een eerste baan naar de stad toe. Maar ook de vele sociale en culturele voorzieningen die in de stad te vinden zijn, maken Amsterdam voor deze groep aantrekkelijk als woonplaats. Velen van hen wonen

in de relatief kleine appartementen in de centraal gelegen delen van de stad. Veel van deze huishoudens blijven enige jaren na hun opleiding in de stad wonen. De laatste twee decennia vertaalt dat zich in een stijgend gemiddeld huishoudensinkomen en een groeiende groep hoge (midden-) inkomens (Dienst Wonen, 2008).

Dat de stad sinds de jaren tachtig voor velen een gewilde woonplek is, blijkt ook uit het feit dat oude buurten aan de rand van de binnenstad in populariteit toenemen. Er is sprake van gentrification, het opnieuw in trek raken van oude buurten bij welvarende stedelingen. Dit blijkt uit het toenemende inkomen in deze buurten, de langere woonduur en de stijgende waardering voor de buurt van de bewoners. Voorbeelden van dit soort buurten zijn de Pijp en de Jordaan (Dienst Wonen, 2008).

Niet alleen uit de stijgende waardering voor enkele pittoreske buurten aan de rand van de binnenstad blijkt de waardering voor Amsterdam als stad om in te wonen. Sinds 1995 wordt het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd. Dit onderzoek toont dat het gemiddelde cijfer voor de Amsterdamse woning in 2009 een 7,5 is en dat de waardering gedurende de periode van het onderzoek toeneemt. Hetzelfde geldt voor het gemiddelde cijfer voor de buurt in 2009: een 7,3 (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 2010). Maar zoals gezegd is het een gemiddelde. Er zijn dus buurten die een hogere waardering krijgen van de bewoners, grofweg de buurten binnen de ringweg, en buurten die een lagere waardering krijgen van de bewoners en waar de leefbaarheid volgens velen lager ligt dan in 'historisch Amsterdam'. De laatstgenoemde groep buurten ligt grotendeels buiten de ringweg.

Naast mensen die in de stad zijn komen wonen, zijn er ook mensen die de stad verlaten. Beide groepen zijn in omvang ongeveer gelijk. De huishoudens die de stad verlaten zijn wat ouder dan de huishoudens die zich in de stad vestigen. Het zijn voornamelijk jonge gezinnen en (nog) kinderloze stellen. Een groot deel van deze groep verlaat de stad om de eigen woonsituatie te verbeteren. Ongeveer de helft van deze groep vestigt zich in de Metropoolregio Amsterdam, die zich grofweg van Almere tot Zandvoort en de Beemster tot de Haarlemmermeer uitstrekt. Deze groep huishoudens die zich in de regio vestigt, staat in dit onderzoek centraal (Dienst Wonen, 2008).

Wat de precieze woonwensen zijn van deze huishoudens, is niet bekend. Wel is uit het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' bekend wat de redenen voor vertrek zouden zijn voor huishoudens die zich voornemen om binnen twee jaar te verhuizen. Meestal wordt de beperkte oppervlakte genoemd van de woning die men op dat moment bewoont. Niet zelden wil men weg uit het (inmiddels) te krappe appartement (Dienst Wonen, 2008).

Met het bouwen van ruime en vaak grondgebonden woningen heeft de stad Amsterdam sinds halverwege de jaren tachtig getracht om woningen te bouwen waarnaar huishoudens kunnen doorstromen vanuit de vele kleine appartementen. Naast sociale huurwoningen staan er in deze jongste buurten meer koopwoningen dan in de meeste oudere delen van Amsterdam, omdat de vraag daar naar toeneemt. De nieuwbouwmilieus zouden op deze manier een alternatief kunnen vormen voor dorpen en steden in de regio. Toch vertrekken veel huishoudens uit Amsterdam naar de regio, ook uit de 'nieuwste' buurten. Zoeken huishoudens die uit de verschillende buurten (zowel nieuwe als oudere) van Amsterdam vertrekken dan toch iets wat in Amsterdam niet te krijgen is? Het zou interessant zijn om te achterhalen welke woonwensen men had toen men naar de regio verhuisde en of men daar nu prettiger woont dan destijds in Amsterdam.

Daarom staat in dit onderzoek de volgende vraag centraal:

Op welke punten boeken Amsterdamse huishoudens die naar de regio verhuizen vooruitgang in hun woonkwaliteit en hoe verhoudt die vooruitgang zich tot hun woonwensen en ambities?

Woonkwaliteit

Woonkwaliteit is het belangrijkste begrip in deze scriptie. Het doel van de scriptie is om te achterhalen hoe en op welke punten de woonkwaliteit verandert voor huishoudens die buiten Amsterdam gaan wonen. Daarbij ligt de nadruk niet puur op woonwensen, maar op verbetering in woonkwaliteit op punten die men belangrijk vond. Maar wat is woonkwaliteit?

Woonkwaliteit, althans volgens de opvatting zoals hier gebruikt, is geen objectief gegeven. Woonkwaliteit wordt hier opgevat als de ervaren kwaliteit door een huishouden (Aragonés, Francescato en Gärling, 2002). Daarbij gaat het om drie aspecten: tevredenheid met de woning, tevredenheid met de directe woonomgeving of buurt en tevredenheid met de voorzieningen in de buurt (Van der Zanden, 2006).

Natuurlijk heeft een woning of woonomgeving bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals grootte en ligging, maar hoe deze kenmerken worden ervaren, hangt af van het de kenmerken en situatie van het individuele huishouden en de kennis van alternatieve woonsituaties (Aragonés, Francescato en Gärling, 2002).

Onderzoeksvragen

Uit de korte omschrijving van woonkwaliteit kwam naar voren dat woonkwaliteit uit drie aspecten bestaat. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende drie deelvragen opgesteld.

- *Hoe worden de vorige woning in Amsterdam en de huidige woning in de regio gewaardeerd en op welke aspecten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*
- *Hoe worden de directe woonomgeving van de vorige woning in Amsterdam en de huidige directe woonomgeving in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*
- *Hoe worden de voorzieningen in de vorige buurt in Amsterdam en in de huidige buurt in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*
- *In welke mate heeft het woonmilieu waarin men in Amsterdam woonde invloed op de woonkwaliteit in de vorige en huidige woonsituatie en de ervaren verandering in woonkwaliteit na de verhuizing naar de regio?*

Aan de hand van de eerste drie onderzoeksvragen kan worden nagegaan in welke mate men vooruitgang boekt of achteruitgang ervaart op alle onderdelen van woonkwaliteit. De vierde onderzoeksvraag gaat in op verschillen in woonkwaliteit tussen groepen huishoudens die afkomstig zijn uit verschillende woonmilieus. Binnen Amsterdam zijn er immers veel verschillen tussen buurten.

Naast de mate van vooruitgang die men ervaart, is het van belang of men vooruitgang heeft geboekt op de kenmerken van de woning, directe woonomgeving en voorzieningen in de buurt die men van belang achtte toen men besloot om te gaan verhuizen. Daarom is er nog een vijfde onderzoeksvraag opgenomen:

- *Wat waren de belangrijkste ambities op het gebied van de woning, de buurt en de voorzieningen in de buurt; en zijn deze met de verhuizing naar de regio verwezenlijkt of heeft men concessies moeten doen?*

In hoofdstuk 2 volgt een toelichting op de deelvragen.

Eerder onderzoek en wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek is niet het eerste onderzoek naar de kwaliteit van wonen, de woning en de woonomgeving. Echter, veel onderzoeken met als onderwerp de kwaliteit van het wonen richten zich op technische kwaliteit. Dergelijke onderzoeken resulteren in overzichten van de fysieke kwaliteit van woningen, bijvoorbeeld woningen uit een bepaalde bouwperiode.

Een voorbeeld van een dergelijk onderzoek op landelijk niveau is: 'De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling' van het ministerie van VROM (2000). Naast de fysieke kwaliteit van woning en woonomgeving wordt hierin ook aandacht besteed aan het verschil in woonkwaliteit tussen de vier grotere steden en kleinere steden en dorpen.

Het meest uitgebreide landelijke onderzoek naar woonkwaliteit en verhuizen is Woononderzoek Nederland (WoON, uitgevoerd in 2006 en 2009). Dit onderzoek brengt onder meer in kaart in welk soort huis de diverse typen huishoudens bewonen, welke verhuisplannen men heeft en hoe het met de leefbaarheid gesteld is. Hierbij gaat het om voornemens en wensen, niet om reeds verworven kwaliteiten.

Het grootste en meest recente onderzoek naar de woonbeleving en verhuiscwensen van Amsterdammers is 'Wonen in Amsterdam' (WiA). Dit onderzoek wordt sinds 1995 elke twee jaar uitgevoerd. Hiermee worden veranderingen in demografische ontwikkelingen, tevredenheid met de woning en woonwensen in kaart gebracht. Ook de verhuisvoornemens en bijbehorende motieven worden hierbij in kaart gebracht.

De reden dat het onderzoek van deze scriptie een zinnige aanvulling is op het bestaande onderzoek over woonkwaliteit in Amsterdam en de regio, is het perspectief. Doordat huishoudens die recent van Amsterdam naar de regio zijn verhuisd beide woonsituaties goed kunnen vergelijken, ontstaat er een goed en gedetailleerd beeld van het verschil in ervaren woonkwaliteit in Amsterdam en de regio Amsterdam. Hierbij gaat het om ervaren verschil in kwaliteit en niet om een objectief verschil in bijvoorbeeld de oppervlakte van de vorige en huidige woning of aanwezige voorzieningen. Dit gaat een stap verder dan onderzoeken naar woonwensen, omdat de meeste huishoudens in praktijk toch enige concessies zullen moeten doen bij het zoeken van een huis. Het is interessant om in kaart te brengen op welke punten men wel wil inleveren of heeft ingeleverd en op welke punten men, misschien wel onverwacht, vooruitgang boekt.

Dit onderzoek lijkt qua opzet gedeeltelijk op het onderzoek 'komen en gaan' van Van der Zanden (2006), waar de verschillen in woonkwaliteit tussen Rotterdam en de regio in kaart worden gebracht. Het doel van de Rotterdamse studie is echter de leefbaarheid in minder gewilde woongebieden te vergroten. Het onderzoek voor deze scriptie richt zich voornamelijk op de analyse van de ervaren verschillen.

Maatschappelijke relevantie

Zoals bleek uit voorgaande tekst, groeit de Amsterdamse bevolking niet snel. De groepen die in de stad komen wonen of juist daaruit vertrekken zijn in omvang ongeveer gelijk aan elkaar. Toch is er de laatste twee decennia een verandering van de bevolkingssamenstelling zichtbaar. De groepen welvarende huishoudens nemen in omvang toe. Als gevolg van deze verschuiving veranderen de eisen die huishoudens stellen aan hun woning en hun woonomgeving. Het onderzoek van deze scriptie naar de woonkwaliteit in Amsterdam en in de regio kan op meerdere manieren indirect bijdragen aan de kwaliteit van Amsterdamse woonmilieus. Inzicht in de kenmerken van de woning en woonomgeving die een positieve invloed hebben op de woonkwaliteit, kan dienen als richtlijn bij het inrichten van nieuwe woongebieden. Ook kan de in dit onderzoek vergaarde kennis over de motieven voor vertrek uit Amsterdam en de door reeds vertrokken huishoudens minder gewaardeerde kenmerken van de woning en woonomgeving, helpen bij het voorspellen van verhuisgedrag. Daarnaast biedt de kennis over de verschillende onderdelen van de woonkwaliteit in Amsterdam aanknopingspunten voor beleid ter verbetering van buurten.

Het aanpassen van woningen en buurten aan de hedendaagse wensen van Amsterdammers kan een bijdrage leveren aan het verhogen van de woonkwaliteit in de nabije toekomst. Mogelijk hoeven dan minder huishoudens uit te wijken naar de regio en kunnen zij een huis vinden in Amsterdam.

Leeswijzer

Dit onderzoek is gebaseerd op een enquête over woonkwaliteit, gehouden onder voormalig Amsterdamse huishoudens, aangevuld met enkele interviews over de ambities die men had bij het zoeken naar een nieuw huis. In het eerste hoofdstuk van het theoretisch kader (hoofdstuk 2) komt de algemene theorie over verhuizen, wonen, woonvoorkeuren en natuurlijk woonkwaliteit aan de orde. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met het conceptueel model. Het tweede hoofdstuk van het theoretisch kader (hoofdstuk 3) gaat in op wonen in Amsterdam: bevolkingsgroepen, hun woonwensen en de Amsterdamse woningvoorraad. Daarnaast is er aandacht voor de kenmerken van de vertrekgebieden, de kenmerken van de regio op het gebied van wonen en de functie die Amsterdam voor groepen nieuwkomers op de Amsterdamse woningmarkt (veelal studenten en starters op de arbeidsmarkt) vervult.

In het hoofdstuk over methodologie (hoofdstuk 4) wordt de gekozen opzet van het onderzoek toegelicht, evenals de gemaakte keuzes tijdens de uitvoering van het onderzoek en de gebruikte analyses.

Het verslag van de analyse is te vinden in het vijfde en zesde hoofdstuk. De scriptie sluit af met een antwoord op de hoofdvraag en deelvragen in de conclusie.

2. Theoretische achtergronden

In dit hoofdstuk wordt een theoretisch kader geschetst dat als basis heeft gediend voor het onderzoek dat gepresenteerd wordt in deze scriptie. Woonkwaliteit, in de vorige en huidige woonsituatie, staat centraal en zal om die reden als eerste worden behandeld.

Om de woonkwaliteit op een zinnige manier in kaart te kunnen brengen, is het nodig om de achtergronden van verhuisgedrag in kaart te brengen. In dit theoretische hoofdstuk komen allereerst twee 'klassieke' verhuistheorieën aan bod, te weten de 'life cycle' theorie en de nuts optimalisatietheorie en enkele nuanceringen hierop. Vervolgens is er aandacht voor verhuismotieven, vraag- en aanbodfactoren.

Het hoofdstuk sluit af met een conceptueel model. Hieruit volgen enkele verwachtingen in de vorm van hypotheses.

2.1 Woonkwaliteit

Het centrale begrip in deze scriptie is *woonkwaliteit*. Er bestaat niet een standaard interpretatie van dit begrip. In sommige gevallen ligt de nadruk op technische kwaliteit, zoals in een definitie afkomstig van het ministerie van VROM: '*Woonkwaliteit bestaat uit de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de directe omgeving van de woning / het woonmilieu*' (ministerie van VROM, 2000b).

Andere onderzoeken gaan uit van bepaalde aspecten van de woning en woonomgeving die bepalend zijn voor de woonkwaliteit. Er wordt in dat geval gesproken over 'kwaliteitskenmerken'. In de eerste plaats gaat het om kenmerken van de woning zelf, het aantal kamers, het type (eengezins- of meergezinswoning) en de eigendomssituatie (huur of koop). In de tweede plaats spelen kenmerken van de directe woonomgeving een rol. De aanwezigheid van groen, de veiligheid op straat en de bereikbaarheid van voorzieningen kunnen hiertoe gerekend worden. Daarnaast is de locatie van de woning van belang. Zo is bijvoorbeeld de ligging van de woning ten opzichte van de werkplek van belang in verband met de woon-werkafstand die men dagelijks moet afleggen (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995; Floor, Van Kempen en De Vocht, 1996; Teule, 1996).

In deze scriptie gaat het niet om de objectieve kwaliteit van kenmerken van de woning of woonomgeving, maar om de ervaren kwaliteit. De auteurs die deze opvatting het best verwoorden zijn Aragonés, Francescato en Gärling (2005). Zij zien woonkwaliteit als '*de mate waarin mensen ervaren dat de woning en woonomgeving hen helpen hun doelen te bereiken*'. (Engelse term voor woonkwaliteit is *residential satisfaction*.) Hierbij wordt er van uitgegaan dat men handelt om een bepaald doel te bereiken. Daarnaast wordt er van uitgegaan dat de omgeving 'middelen' kan leveren om gestelde doelen te bereiken.

Voor het ervaren van een bepaalde kwaliteit zijn de genoemde kwaliteitskenmerken van belang. Woonbuurten in dorpen en steden en ook binnen steden verschillen van elkaar op tal van kenmerken, zoals type bebouwing, dichtheid, type aanwezige voorzieningen, bereikbaarheid en bevolkingssamenstelling. Hoe een bepaalde woonomgeving ervaren wordt, hangt af van zowel de kenmerken van de woonomgeving als van de kenmerken en wensen/ doelen van een huishouden en de fase van de huishoudenscyclus waarin men op dat moment verkeert. De ervaren kwaliteit is een individuele perceptie.

Ter illustratie: Het gaat hierbij niet om objectief vaststaande kwaliteit van de woning of woonomgeving zoals bevolkingsdichtheid in personen per vierkante kilometer. Nee, in de gebruikte opvatting van woonkwaliteit gaat het om de subjectieve ervaring van fysieke en sociale aspecten van de woning en de directe woonomgeving. In het geval van bovenstaand voorbeeld gaat het om de ervaren drukte of leegte van de woonomgeving.

Aragonés, Francescato en Gärling wijzen er nadrukkelijk op dat woonkwaliteit een meerdimensionaal concept is. Het gaat, zoals vermeld, om een combinatie van objectieve en subjectieve kenmerken van de woonomgeving. Omdat woonkwaliteit volgens de gekozen opvatting geen objectief gegeven is, is het gebruik van scores voor woonkwaliteit vooral zinnig in een vergelijking tussen verschillende woonomgevingen en

condities. Het gaat dan om verschil in tevredenheid tussen verschillende woonomgevingen (settings) of populaties. Het is moeilijk om te spreken over absolute maten voor woonkwaliteit.

Als domeinen van woonkwaliteit onderscheiden Aragonés, Francescato en Gärling de fysieke omgeving, psychologische en sociale omgeving, organisatie van de omgeving en de omringende gemeenschap. In deze scriptie wordt echter niet de indeling in vier domeinen gehanteerd, maar een indeling in drie onderdelen van de woonomgeving, te weten de woning, de directe woonomgeving (of buurt) en de voorzieningen in de buurt (Ministerie van VROM en CBS, 2009; Van der Zanden, 2006).

2.2 Place utility en nuts optimalisatie

Over het algemeen wordt er stilzwijgend van uitgegaan dat men bij een verhuizing vooruitgang boekt in woonkwaliteit. Waarom zou dat zo zijn?

Een verhuizing moet niet gezien worden als een doel op zich. Het betrekken van een nieuwe woning is een middel om andere doelen te bereiken. (Floor, Van Kempen en De Vocht, 1996; Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995; Teule, 1996, Nivalainen, 2004). Deze doelen kunnen te maken hebben met bijvoorbeeld opleiding, werk, sport en het vormen van een huishouden (Boumeester, 2004). De woning heeft voor een huishouden een bepaald nut of 'utility' voor het bereiken van algemene doelen, volgens de in 1965 geïntroduceerde 'stress-threshold analysis of migration' van Wolperts. Volgens Wolperts streeft men naar het optimaliseren van het nut van de woning. Het nut van de eigen woning moet daarbij als relatief nut ten opzichte van andere woonplekken worden gezien. Welke locaties men met elkaar vergelijkt, hangt af van de 'mental map' of wel de plaatsen die men kent.

Wanneer het nut van de eigen woning niet meer voldoende is, kan men bij het bereiken van een bepaalde drempelwaarde besluiten om te verhuizen (Boumeester, 2004). In dit proces spelen de volgende zaken zeker een rol: de huidige woonruimte, de (veranderende) woonwensen of voorkeuren en de kennis over alternatieve woonruimten (Boumeester, 2004; Floor, Van Kempen, De Vocht, 1996; Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995). Evenals woonkwaliteit is nut dus een subjectief (en relatief) gegeven (Boumeester, 2004).

2.3 Vraagfactoren

Uit de voorgaande paragrafen is duidelijk geworden dat huishoudens zoeken naar een huis met een zo groot mogelijk nut voor het betreffende huishouden. Er bestaan grote verschillen tussen de huizen die voor diverse typen huishoudens een groot nut hebben op een gegeven moment. De factoren of huishoudenkenmerken die de aard van de vraag naar een bepaald type woning beïnvloeden, worden wel samengevat onder de naam 'vraagfactoren'.

De vraagfactoren worden over het algemeen onderverdeeld in drie categorieën: sociaaldemografische, sociaaleconomische en overige factoren. (Zie figuur 2.1.) In de hierop volgende subparagrafen worden deze factoren toegelicht.

2.3.1 Sociaal demografische kenmerken: de life cycle en life course benadering

Tot sociaaldemografische factoren die de woonvoorkeuren beïnvloeden rekent men de samenstelling van het huishouden en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Deze sociaaldemografische factoren zijn geen vast gegeven. Huishoudens maken op dit punt meerdere fases door.

De eerste theorie die woonvoorkeuren in verband bracht met fases in het leven was die van Rossi. In 1955 beschreef hij in zijn boek 'Why families move' hoe verhuizingen zijn gekoppeld aan de fases in de life cycle (levenscyclus) van huishoudens. De cyclus bestaat uit een aantal opeenvolgende fases. Het verlaten van het ouderlijk huis, trouwen, een gezin hebben, weer zonder kinderen wonen en uiteindelijk weer single zijn, zijn fases die zich in de levenscyclus voordoen. Bij elke fase horen andere woonwensen. (Boumeester, 2005; Clark en Dieleman, 1996, Van Kempen, 1992; Teule, 1996).

In de jaren zeventig van de twintigste eeuw kwam er een aanvulling op Rossi's opvatting onder de naam 'life course' (levensloop). Men stelt niet meer de fases in het leven van een individu centraal, maar de overgangen tussen fases van het huishouden als geheel. Het zijn juist die periodes waarin aanpassingen in woonruimte zich voordoen, omdat het huishouden in elke fase een andere samenstelling en omvang heeft. De keuze voor een type huis en de locatie van dat huis doet zich gedurende de levensloop meerdere malen voor (Boyle, Halfacree en Robinson 1998; Boumeester, 2004; Clark en Dieleman, 1996).

Ondanks het feit dat er niet één type huis is dat voor alle huishoudens geschikt is, is er wel een zekere voorkeur voor huishoudens met bepaalde sociaaldemografische kenmerken. In het algemeen geldt dat de huishoudens die groeien of recent zijn uitgebreid (ook wel huishoudens in de expansie- en consolidatiefase genoemd) vaak behoefte hebben te verhuizen naar een groter huis (Michielin en Mulder, 2008, Boumeester, 2004). Ook is bekend dat bij de keuze voor een huur- of een koopwoning het type huishouden, leeftijd, omvang en inkomen een rol spelen. Naarmate een huishouden vordert in de cyclus, neemt de verhuigeneidheid af, maar de kans op het verhuizen naar een koopwoning toe. Het kopen van een woning gebeurt meestal door tweepersoonhuishoudens en gezinnen in de leeftijdsklasse van 35-50 jaar (Boumeester, 2004). Uit onderzoek naar verhuisgedrag van Nederlandse huishoudens in de jaren negentig is gebleken dat de samenhang tussen levenscyclus en woonvoorkeur sterker is voor huishoudens waarvan het hoofd jong of oud is dan in de middelbare leeftijd (Dielemans en Everears, 1994; Elsinga, 1995).

2.3.2 Sociaal economische kenmerken: het carrière-lifecycle model

Naast sociaaldemografische factoren zijn ook sociaaleconomische factoren van invloed op woonwensen en de woonkwaliteit die men ervaart. Tot sociaaleconomische factoren worden over het algemeen het opleidingsniveau (of beroep), het inkomen en het inkomensperspectief van de volwassenen binnen een huishouden gerekend.

Inkomen is een belangrijke factor die de keuzeruimte op de woningmarkt beïnvloedt. Naast inkomen is inkomensperspectief van belang. Met uitzicht op een stabiel hoger inkomen kan men zich een betere woning veroorloven. Er is dan sprake van een 'statuseffect': men kan meer besteden aan wonen en de behoefte aan een betere woning neemt toe (Boumeester, 2004). Hoe hoger het inkomen, hoe groter de kans dat men door middel van een verhuizingen een hogere woonkwaliteit kan realiseren. Andersom kan een daling in het huishoudeninkomen betekenen dat men een stap terug moet doen en goedkoper gaat wonen. Ook opleiding is een factor die invloed kan hebben op de woonvoorkeuren (Teule, 1996; van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995; Van Kempen, 1992). De positie op de arbeidsmarkt kan ook een 'locatie-effect' hebben; met het accepteren van een bepaalde functie kan het noodzakelijke zijn over een langere afstand te verhuizen (Boumeester, 2004).

Uiteraard beïnvloeden gebeurtenissen binnen de huishoudencarrière en de arbeidscarrière de woonvoorkeuren en zijn deze gebeurtenissen binnen deze twee typen carrières in praktijk niet altijd zo helder van elkaar te onderscheiden als in de theorie. Over het algemeen gaat men er vanuit dat de fase in de huishoudenscyclus de voorkeur voor het type woning en de eigendomssituatie bepaalt, terwijl het inkomen het moment van verhuizen bepaalt (Boumeester, 2005).

2.3.3 Overige kenmerken

Tot slot is er nog een diverse groep overige kenmerken van het huishouden die woonwensen en verhuisgedrag beïnvloedt. Etniciteit, het afwegingsproces, informatie over de woningmarkt, perceptie van een stad, dorp of woonwijk vallen allen onder de categorie overige kenmerken.

Er is veel onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van verschillende etnische groepen binnen de Nederlandse samenleving (zie diverse studies van Bolt, bijvoorbeeld Bolt, 2002). Ook het afwegingsproces heeft invloed op de uiteindelijke keuze. De urgentie voor het vinden van een nieuwe woning is van belang voor de uiteindelijke keuze die men maakt. (Zie paragraaf 2.4.) Ook informatie over het vrijkomen van

woningen, financieringsmogelijkheden en dergelijke beïnvloeden de uiteindelijke woningkeuze (Boumeester, 2004). Ook de perceptie van een gebied bepaalt mede of men een zeker gebied als mogelijk toekomstig woongebied beschouwt (Permentier, Van Ham en Bolt, 2007.) Of men afkomstig is uit een dorp of uit een stad beïnvloedt de voorkeur die men later als volwassene ontwikkelt (Feijten, Hooimeijer en Mulder, 2008). Deze factor komt slechts zijdelings aan bod in deze scriptie.

Vanwege het doel van dit onderzoek, het achterhalen van de ervaren woonkwaliteit, wordt voornamelijk aandacht besteed aan sociaaldemografische en sociaaleconomische factoren.

Naast de vraagfactoren op microniveau zijn er natuurlijk ook aanbodfactoren op macroniveau die de keuzeruimte voor huishoudens bepalen. (Zie paragraaf 2.5.)

Figuur 2.1 Vraagfactoren

Sociaaldemografische kenmerken of huishoudencyclus

- leeftijd
- samenstelling

Sociaaleconomische kenmerken:

- inkomen
- inkomensperspectief
- opleiding

Overige kenmerken

- etniciteit
- het afwegingsproces
- informatie
- perceptie van stad/ dorp, woonwijk
- type geboorteplaats

Bron: Teule, 1996.

2.3.4 Wooncarrière

Net als bij een carrière op werkgebied, waarbij men in verschillende stappen opklimt naar een baan met meer inhoud, een hoger salaris en/ of meer maatschappelijk aanzien, kan men ook wooncarrière maken. In het geval van carrière op de woningmarkt gaat het om het opklimmen naar een aantrekkelijker woning binnen de woningmarkt. Voor de hand liggende stappen zijn het verhuizen van een kleine naar een grotere woning, van een huurwoning naar een koopwoning en het verhuizen naar een duurdere woning. Een andere veelgemaakte stap in de wooncarrière is het verhuizen van een meergezinswoning (appartement of flat) naar een eengezinswoning. Deze stappen kunnen betekenen dat men de grote stad verruilt voor een kleinere stad of een dorp. Buiten de grote stad zijn de woning vaker wat ruimer, grondgebonden, met eigen tuin of balkon (Van der Zanden, 2006).

2.3.5 Kritiek op de traditionele benadering

In de hierboven aangehaalde literatuur gaat men ervan uit dat een verandering in de huishoudens- en/of huisvestingssituatie ertoe leidt dat een alternatieve woning aantrekkelijker wordt dan de huidige. Men verhuist vervolgens als de nieuwe woning voldoende vooruitgang oplevert die opweegt tegen de financiële en sociale kosten van een verhuizing. Verhuizen zou zo het gevolg zijn van rationeel menselijk handelen. In de literatuur is een drietal punten van kritiek op de traditionele benadering te vinden.

1. *De uitgebreide huishoudencyclus en verandering in inkomensontwikkeling*

De huishoudencyclus zoals die traditioneel bestaat (iedereen trouwt en krijgt kinderen), is in Westerse landen achterhaald. Er moet rekening worden gehouden met meerdere typen huishoudens: met één of twee volwassenen aan het hoofd, al dan niet getrouwd (geweest), met of zonder kinderen. Op elk moment in de levenscyclus kan zich een

overgang voordoen naar een andere huishoudensvorm. Om woonbehoefte te kunnen begrijpen, moet rekening worden gehouden met de verschillende huishoudensvormen. Ook de inkomensontwikkeling is minder dan voorheen gekoppeld aan de leeftijdsontwikkeling. Er zijn tweeverdieners die bij de komst van kinderen minder gaan werken en ook een echtscheiding zorgt vaak voor een terugval van het huishoudensinkomen. Daarnaast zijn er huishoudens die langdurig afhankelijk zijn van een uitkering. Zijwaartse en achterwaartse stappen in de wooncarrière kunnen het gevolg zijn van bovengenoemde gebeurtenissen (Boumeester, 2005).

2. Voorzieningen in de buurt zijn van belang

In de traditionele benadering wordt vooral ingegaan op de voorkeur op het gebied van woning en woonomgeving en is er weinig aandacht voor het belang van voorzieningen in de buurt. Welke voorzieningen op buurtniveau van belang zijn voor de bewoners, hangt af van de kenmerken van het huishouden. Allereerst bepaalt de fase waarin een huishouden zich bevindt, welke voorzieningen van belang zijn. Zo hebben gezinnen met kinderen andere wensen dan senioren. Daarnaast bepaalt de mate van fysieke mobiliteit van een huishouden of het noodzakelijk is dat voorzieningen zich nabij de woning bevinden (Forrest en Kearns, 2001). De fysieke mobiliteit wordt beïnvloed door de leeftijd, het inkomen en opleidingsniveau en etniciteit (Baldassare, 1983; Snel en Burgers, 2000, Permentier en Bolt, 2006). Tot slot is de bereikbaarheid van de buurt (met openbaar vervoer en auto) bepalend voor geschiktheid van een buurt als potentieel woongebied voor een huishouden met verhuisplannen (Teule, 1996).

3. De rol van verhuismotieven

Ontevredenheid met de huidige of vorige woonsituatie is niet altijd de drijfveer om te verhuizen. En niet alle verhuizingen zijn een voorwaartse stap in de wooncarrière. Er moet onderscheid gemaakt worden in motieven die wel of niet te maken hebben met de wens de woonsituatie te verbeteren (Graham 1985 en 1986 in Boumeester, 2005). (Zie paragraaf 2.5)

4. Voorkeuren in relatie tot mogelijkheden en beperkingen

In de twee genoemde modellen wordt sterk uitgegaan van voorkeuren. Hooimeijer en Linde zien de uiteindelijke woningkeuze als een resultaat van drie zaken: voorkeuren, mogelijkheden (opportunities) en beperkingen (constraints). Mogelijkheden en beperkingen verwijzen naar de omstandigheden op de woningmarkt. (Zie paragraaf 2.6.)

2.4 Motieven voor verhuizen

Zoals al in paragraaf 2.3.5 werd aangegeven, beïnvloeden ook motieven de keuzes die men maakt op de woningmarkt. Ontevredenheid met de vorige woonsituatie is niet de enige mogelijke reden voor verhuizen (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995).

Er kan een indeling gemaakt worden in vier groepen motieven: allereerst kan men verhuizen om de woonsituatie te verbeteren wanneer de oude woning of woonomgeving niet (meer) voldoet. Ten tweede kan men verhuizen om dichterbij de (nieuwe) werkplek of onderwijsinstelling te wonen. Ten derde kan men een zogenaamd 'huishoudensmotief' hebben. In dat geval verhuist men omdat men samen gaat wonen, of omdat er een kind geboren is (of op komst is), maar ook een echtscheiding valt onder deze categorie motieven. Tot slot is er een restcategorie (Van Kempen, Goetgeluk, Floor en 1995). (Zie tabel 2.1.)

Naast bovenstaande gedetailleerde indeling, wordt er in het kader van onderzoek naar vooruitgang in de wooncarrière ook wel het onderscheid gemaakt tussen twee groepen motieven: woonmotieven (primaire actie) en niet-woonmotieven (secundaire actie). Huishoudens die om woonredenen verhuizen zullen meestal alleen verhuizen wanneer het nieuwe huis een duidelijke verbetering in de woonsituatie betekent; men hoeft immers meestal niet urgent weg uit de vorige woning. Vooral de groep huishoudens die om woonredenen verhuist, slaagt erin om vooruitgang in de wooncarrière te boeken. De groep met niet-woon redenen (bijvoorbeeld verandering van werk of echtscheiding) heeft meestal een meer urgente verhuismotief en kan komen tot een keuze die minder voor de hand ligt. Als men bijvoorbeeld over een langere afstand een baan accepteert, kan men (tijdelijk) de woonvoorkeuren bijstellen of zelfs een 'achterwaartse' stap in de wooncarrière maken (Graham 1985 en 1986, Boumeester 2004).

Oudere huishoudens vormen een uitzondering binnen de groep met woonmotieven. Om gezondheidsredenen kan deze groep bewust een stap terug doen; zij verhuizen vaak naar kleinere woningen en huurwoningen (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995).

Tabel 2.1 Motieven volgens Van Kempen, Goetgeluk en Floor

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| woonmotieven (primaire actie) | Woonmotief | Vorige woning voldeed niet (meer) aan de eisen |
| | | Vorige buurt voldeed niet (meer) aan de eisen |
| niet-woonmotieven (secundaire actie) | Werkmotief | Dichter bij werk |
| | | Verandering van werk |
| | | Studie: dichter bij de hogeschool of universiteit |
| | Huishoudensmotief | Echtscheiding |
| | | Trouwen / samenwonen |
| | | Zelfstandig wonen |
| | | Gezinsuitbreiding |
| | Overig | Gezondheid/ hoge leeftijd |
| | | Meeverhuisd met ouders |
| | | Dichterbij familie |
| | | Overige motieven |

Bron: Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995.

2.5 Aanbodfactoren: de ruimtelijke context

Naast wensen en woonvoorkeuren is het voor het vinden van het geschikte huis ook van belang wat de aard van de woningvoorraad is, welke woningen er beschikbaar komen en voor welke huishoudens het aanbod toegankelijk is. De vraag van alle woningzoekende huishoudens binnen een bepaalde woningmarkt en het aanbod bepalen immers samen welke verdeling van woonruimten er tot stand komt (Clark en Dieleman, 1996; Teule, 1996; Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995).

Van alle aanbodfactoren zijn de kenmerken van de woning het belangrijkste. Belangrijke kenmerken van de woning zijn in elk geval de grootte, de aanwezigheid van eigen buitenruimte en de locatie van de woning. Afhankelijk van voornamelijk de prijscategorie, de eigendomssituatie (huur of koop), de bouwperiode en het type woning (eengezins of meergezins) ontstaan er segmenten in de woningmarkt die voor bepaalde huishoudencategorieën een rol spelen en voor anderen juist niet (Teule, 1996). Koopwoningen worden meestal gezien als aantrekkelijker dan huurwoningen en veel huishoudens hebben de voorkeur voor een eengezinswoning in plaats van een meergezinswoning (Floor, Van Kempen en De Vocht, 1996).

Daarnaast spelen ook kenmerken van de woonomgeving mee in het aanbod. De nabijheid van groen, de veiligheid, onderhoud van de woonomgeving en de bevolkingssamenstelling zijn in elk geval kenmerken die het karakter van een buurt bepalen (Van der Zanden, 2006).

Tot slot bepaalt ook de aanwezigheid van voorzieningen in een buurt het karakter van de buurt, en daarmee de geschiktheid van een buurt als woonbuurt voor verschillende groepen huishoudens. Welke voorzieningen op buurtniveau van belang zijn, hangt af van de kenmerken van het huishouden (zie paragraaf 2.3.5) (Baldassare, 1983; Van de Gugten e.a., 2000).

Behalve de kenmerken van het aanbod spelen ook de beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen een rol bij het vinden van een geschikte woning (Teule, 1996). De beschikbaarheid van woningen komt grotendeels tot stand doordat huishoudens binnen de bestaande woningvoorraad verhuizen. Echter, niet alle typen woningen komen in gelijke mate vrij; vooral eengezinswoningen blijven vaak lang bezet. Nieuwbouw speelt slechts een kleine rol in het aanbod van woningen. Toch kan er een

verhuisketen ¹ op gang komen doordat een beperkte groep huishoudens uit de bestaande voorraad naar nieuwbouw vertrekt en andere groepen huishoudens zodoende kunnen opschuiven naar de vrijgekomen woningen (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995). Voor sociale huurwoningen bepaalt de opgebouwde wachttijd of woonduur of men in aanmerking komt voor een woning. Voor particuliere huurwoningen en koopwoningen zijn inkomen en inkomensperspectief van belang voor het afsluiten van een huurcontract of het verkrijgen van een hypotheek (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995).

Tot slot is ook de beschikbare informatie over de woningmarkt van belang. Het gaat zowel om informatie over de kenmerken van woningen als informatie over het beschikbaar komen van woningen (bijvoorbeeld via bestemmingsplan of lokale kranten) (Teule, 1996). (Zie figuur 2.2.)

Kort gezegd zijn het voorkeuren op microniveau en kansen en beperkingen op macroniveau die samen uiteindelijk leiden tot een keuzepatroon (Clark en Dieleman, 1996). Wanneer het aanbod afwijkt van de voorkeuren van een huishouden, kan er substitutiegedrag optreden. Huishoudens zullen dan genoeg moeten nemen met een huis met andere kenmerken dan hun eerste voorkeur heeft of men moet de verhuizingen uitstellen. De keus die huishoudens uiteindelijk (kunnen) maken, zullen per regio verschillen (Boumeester, 2004).

Figuur 2.2 Aanbodfactoren

- Kenmerken van de woning
 - prijs
 - eigendom
 - type
- Kenmerken woonomgeving
 - voorzieningen
 - ligging
 - bereikbaarheid
- Voorzieningen in de buurt
- Relatieve toegankelijkheid en beschikbaarheid
- Aanwezigheid informatie

Bron: op basis van Teule 1996

2.6 Conceptueel model

Na het overzicht van relevante theorie voor dit onderzoek volgt er in deze paragraaf een conceptueel model (figuur 2.3). Dit conceptueel model geeft aan hoe de probleemstelling en de onderzoeksvragen te benaderen zijn en hoe de verschillende aspecten van het onderzoek met elkaar samenhangen.

De probleemstelling van dit onderzoek is:

Op welke punten boeken Amsterdamse huishoudens die naar de regio verhuizen vooruitgang in hun woonkwaliteit en hoe verhoudt die vooruitgang zich tot hun woonwensen en ambities?

Uit de literatuur bleek dat woonkwaliteit wordt bepaald door de waardering van de verschillende aspecten van de woning, woonomgeving en voorzieningen in de buurt. Vanuit beleidsoogpunt is het van belang te weten op welke specifieke punten van de woonkwaliteit men vooruitgang boekt, zodat men juist bij die punten kan aansturen op

¹ Onder een verhuisketen verstaan we een keten van aan elkaar geschakelde verhuizingen, bestaande uit initieel aanbod (door nieuwbouw, woningverlating, vertrek uit de stad of huishoudenvorming), eventueel een aantal doorstromingen en eindigend met een woning die wordt betrokken door een starter, een vestiger of een woning die wordt gesloopt (www.verhuurdersverseninging-amsterdam.nl).

verbetering. Bovendien is het goed mogelijk dat huishoudens afkomstig uit verschillende typen buurten, woonmilieus, een verschil ervaren in de mate en aard van verandering in woonkwaliteit. De volgende vier onderzoeksvragen gaan daarop in:

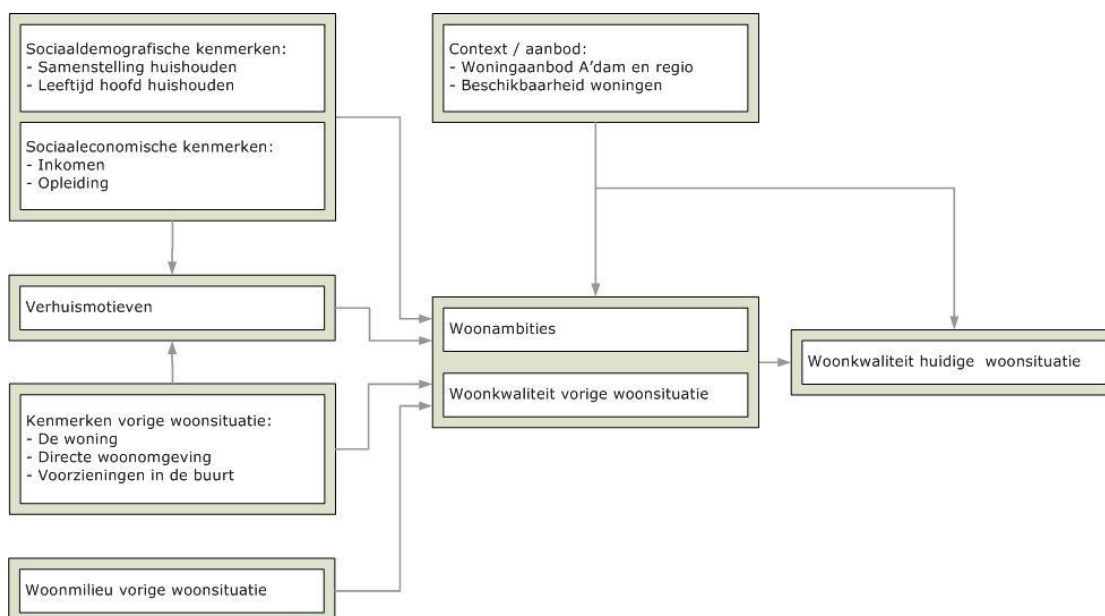
- *Hoe worden de vorige de woning in Amsterdam en de huidige woning in de regio gewaardeerd en op welke aspecten ervaart men vooruitgang?*
- *Hoe worden de directe woonomgeving van de vorige woning in Amsterdam en de huidige directe woonomgeving in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang?*
- *Hoe worden de voorzieningen in vorige buurt in Amsterdam en in de huidige buurt in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*
- *In welke mate heeft het woonmilieu waarin men in Amsterdam woonde invloed op de woonkwaliteit in de vorige en huidige woonsituatie en de ervaren verandering in woonkwaliteit na de verhuizing naar de regio?*

Aan de hand van de eerste vier onderzoeksvragen kan worden nagegaan op welke punten van de woonkwaliteit men vooruitgang boekt. Uit de literatuur bleek echter dat een verhuizing niet een doel op zich is, maar een middel om een woonsituatie met een groter nut ofwel een hogere woonkwaliteit te bereiken. Toch zijn er omstandigheden denkbaar waaronder men geen vooruitgang in woonkwaliteit boekt. Om die reden wordt er zowel voor- als achteruitgang op verschillende punten onderzocht.

Behalve de vraag op welke punten van de woonkwaliteit men vooruitgang heeft geboekt, is het ook van belang of men vooruitgaat op de punten die men van belang achtte toen men een woning ging zoeken. Vooruitgang op die bewuste punten weegt zwaarder voor een huishouden dan min of meer 'toevallige' vooruitgang. Daarom luidt de vijfde en laatste onderzoeksvraag:

- *Wat waren de belangrijkste ambities op het gebied van de woning, de buurt en de voorzieningen in de buurt; en zijn deze met de verhuizing naar de regio verwezenlijkt of heeft men concessies moeten doen?*

Figuur 2.3 Conceptueel model van het onderzoek



Centraal in het conceptuele model staat de woonkwaliteit in de vorige woonsituatie in Amsterdam. In deze scriptie wordt de opvatting van het begrip woonkwaliteit gebruikt die afkomstig is van Aragonés, Francescato en Gärling (2005). Hierin is woonkwaliteit een subjectief gegeven. De factoren die de woonkwaliteit beïnvloeden zijn in het linker gedeelte van het schema opgenomen.

De woning in Amsterdam, de directe woonomgeving en de voorzieningen in de buurt vertegenwoordigen de kenmerken van de vorige woonsituatie en beïnvloeden de woonkwaliteit. Hetzelfde geldt voor het woonmilieu in Amsterdam van waaruit men vertrokken is.

Ook de kenmerken van het betreffende huishouden spelen een rol. In dit schema zijn deze kenmerken samengevat onder de kopjes sociaaldemografische en sociaaleconomische kenmerken van het huishouden. Tot slot zijn er nog de verhuismotieven.

De ambities van een huishouden op het gebied van wonen hangen samen met de kenmerken van het betreffende huishouden en de woonkwaliteit van dat moment.

De woonkwaliteit in de huidige woning in de regio is op dezelfde manier als de vorige woning afhankelijk van de nieuwe woonomgeving en de sociaaldemografische en sociaaleconomische kenmerken van het huishouden. Omdat er in deze scriptie in kaart wordt gebracht op welke punten men vooruitgang in woonkwaliteit ervaart, staat alleen het verband tussen de vorige en de huidige woonkwaliteit aangegeven.

De woonkwaliteit is in zowel de vorige als in de huidige situatie afhankelijk van het aanbod van woningen in de stad en de beschikbaarheid daarvan voor het betreffende huishouden. Zoals aangegeven in paragraaf 2.5, is er voor de verschillende groepen huishoudens een bepaald segment van de woningmarkt bereikbaar. Met huizen uit dat segment (of alternatieven daarvoor in de regio of elders in het land) zal men de eigen woonsituatie vergelijken.

Uitgangspunt voor het hele model is dat men ernaar streeft een woonsituatie te bereiken die een zo groot mogelijk nut heeft voor het betreffende huishouden op dat moment.

3. De woningmarkt van Amsterdam en woonwensen van Amsterdamse huishoudens

In het eerste hoofdstuk van het theoretisch kader is duidelijk geworden dat woonkwaliteit zowel afhankelijk is van de kenmerken van de woning en woonomgeving als van kenmerken van het huishouden. Algemene theorie over vraag- en aanbodfactoren en verhuismotieven zijn al behandeld in hetzelfde hoofdstuk.

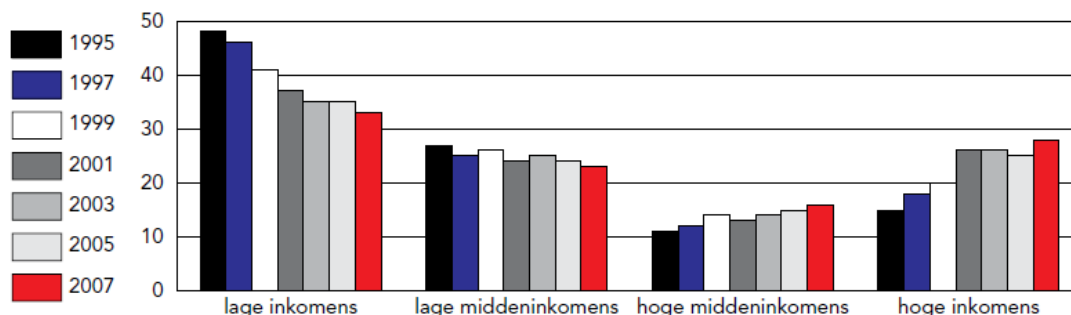
Dit hoofdstuk gaat in op diverse aspecten van het wonen in Amsterdam en de metropoolregio en de kansen die verschillende groepen huishoudens hebben op de woningmarkt. Verhuisgedrag kan alleen begrepen worden wanneer men de mogelijkheden (en onmogelijkheden) op een lokale woningmarkt kent, want de kenmerken van de woning en woonomgeving en (de kennis van) het woningaanbod in de stad en regio beïnvloeden de woonkwaliteit (Van der Vlist, 2001).

In deze scriptie staan verschillen in woonkwaliteit tussen Amsterdam en de metropoolregio Amsterdam centraal (vanaf nu zal de metropoolregio worden aangeduid als de regio). Deze regio is een gebied dat zich uitstrekt van Almere tot Zandvoort en van de Haarlemmermeer tot de Beemster (O + S Amsterdam, 2009). Dit gebied (inclusief Amsterdam) kan gezien worden als een woningmarktregio, een gebied waarbinnen het grootste gedeelte van de verhuizende huishoudens een nieuwe woning betreft om een hogere woonkwaliteit te bereiken. Het is vaak mogelijk om dezelfde baan te houden, zeker als men verhuist vanuit de centrale stad. Ook het activiteitenpatroon (bijvoorbeeld sporten, vrienden bezoeken, recreëren) kan grotendeels blijven bestaan (Dit wordt ook wel partial displacement genoemd) (Clark en Dieleman, 1996; Dienst Wonen, 2009a). De stad en de regio zijn dus met elkaar verbonden op het gebied van wonen, werken en recreëren (Dienst Wonen, 2009a).

3.1 Inkomensgroepen en woningvoorraad

Zoals uit paragraaf 2.3.2 bleek, beïnvloedt onder meer het huishoudensinkomen de woonwensen van een huishouden. In Amsterdam vindt er sinds ongeveer 1995 een verschuiving plaats in de verhouding tussen de inkomensgroepen. Enkele oorzaken hiervan zijn toegenomen opleidingsniveau en het grotere aantal tweeverdieners. Bovendien zijn er steeds meer huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen die in de stad (willen) blijven wonen (zie figuur 3.1) (Dienst Wonen, 2008). Uit de eerste resultaten uit het WiA onderzoek uit 2009 blijkt dat de trend van afname van de lagere inkomensgroepen zich vooralsnog voortzet, ondanks de economische crisis (Dienst Wonen, 2009).

Figuur 3.1 Veranderende verhouding tussen inkomensgroepen

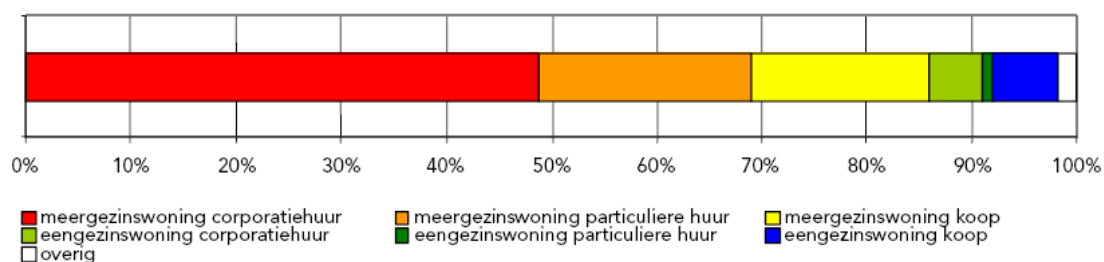


Bron: Dienst Wonen, 2009a

Met de toename van het gemiddelde inkomen van de Amsterdamse huishoudens, verandert ook de aard van de vraag naar woningen.

Er is meer vraag naar koopwoningen. Momenteel blijken de meeste woningzoekenden in Amsterdam een grotere woning te zoeken. Ongeveer 30 procent heeft voorkeur voor een eengezinswoning, nog eens 40 procent heeft de voorkeur voor een benedenwoning en ongeveer 30 procent voor een etage. Deze voorkeuren komen niet overeen met het woningaanbod in Amsterdam. Kenmerkend voor de Amsterdamse woningmarkt (evenals voor de overige drie grote steden) is de relatief grote hoeveelheid huurwoningen, meergezinswoningen en kleine appartementen. Daarnaast is de woningvoorraad relatief oud (grotendeels tussen 1870 en 1935 gebouwd), vergeleken met de woningvoorraad in de kleinere steden en dorpen in de regio Amsterdam (Dienst Wonen, 2008; Teule, 1996). De samenstelling van de woningvoorraad naar type en eigendom staat weergegeven in figuur 3.2. In 2006 woonde 86 procent van de Amsterdammers in meergezinswoningen (appartementen) en ruim 12 procent in eengezinswoningen (Dienst Wonen 2009a).

Figuur 3.2 De woningvoorraad verdeeld naar type en eigendom



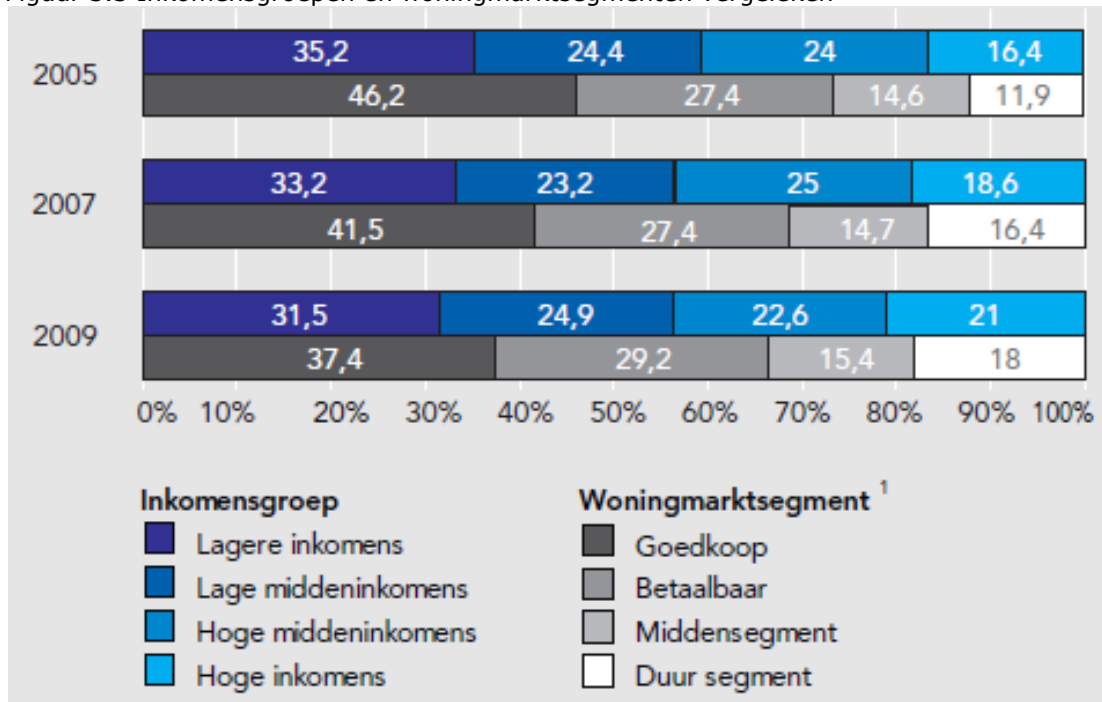
Bron: Dienst Wonen, 2009a

3.2 Wooncarrière in Amsterdam: kansen en beperkingen bij het vinden van een woning

Doordat de woningvoorraad op korte termijn een gegeven is en de groep middeninkomens vrij snel is toegenomen, sluiten aanbod van en vraag naar woningen momenteel niet goed op elkaar aan (Dienst Wonen, 2008). De voorraad goedkope woningen, voornamelijk sociale huurwoningen, is groter dan de groep huishoudens die daar thuishoort qua inkomen. Er zijn onvoldoende woningen die passend zijn voor hoge en middeninkomens. (Met passend wordt bedoeld dat de woonlasten in verhouding staan tot de inkomsten van het huishouden'). (Zie figuur 3.3.) Veel huishoudens uit deze groep wonen te goedkoop in sociale huurwoningen vanwege gebrek aan geschikt aanbod of omdat de financiële prikkels ontbreken om te verhuizen. De koopwoningen die passend zouden zijn voor de groep middeninkomens, zijn niet groot en vaak zijn het meergezinswoningen. Men ziet dit niet als een voldoende verbetering ten opzichte van de te goedkope woonsituatie in een sociale huurwoning om te kiezen voor het 'passende' koophuis (Dienst Wonen, 2009a).

Het gebrek aan woningen in hogere segmenten om naar door te stromen vanuit een kleine (sociale huur-) woning maakt het voor huishoudens moeilijk om wooncarrière te maken. Er is lang niet voor iedereen een mogelijkheid om een overstap van een kleine naar een grote woning of van een meergezinswoning naar een eengezinswoning te maken (Dienst Wonen, 2009a).

Figuur 3.3 Inkomensgroepen en woningmarktsegmenten vergeleken



Bron: Dienst Wonen, 2009b.

Hoe de mogelijkheden voor het vinden van een passende woning er uitzien, verschilt voor de drie woningmarktsegmenten: sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. Voor de sociale en particuliere huursector (samen ongeveer driekwart van de woningmarkt) geldt dat het beschikbare aanbod al enige jaren stagneert of daalt. Door sloop en verkoop neemt het aantal sociale huurwoningen af. Ook het aanbod aan particuliere huurwoningen neemt af door verkoop (Dienst Wonen, 2008). Het is lastig om toe te treden tot de sociale huurwoningmarkt vanwege de lange wachtlijsten bij Woningnet (8 jaar in 2010, www.woningnet.nl). Voor het doorstromen naar een betere woning is een lange woontijd nodig (Dienst Wonen, 2008). Bovendien blijven de aantrekkelijke (eengezins)huurwoningen lang bezet (Dienst Wonen, 2009a).

In de koopsector nemen het aanbod en de dynamiek juist nog steeds toe door de genoemde verkoop in de twee huursectoren en door nieuwbouw (Dienst Wonen, 2008). Een gedeelte van de koopwoningen is bereikbaar voor de (lage) middeninkomens. Het betreft meestal de voormalige corporatiewoningen en goedkope nieuwbouw, grotendeels gelegen in het minder populaire gebied buiten de ring (Dienst Wonen, 2008). De hoge (midden-) inkomens kunnen echter niet terecht in de goedkope huursector en komen meestal terecht in de koopsector (Dienst Wonen, 2008).

Onder de groepen die moeilijk aan woonruimte kunnen komen, zijn in elk geval lage inkomens, middeninkomens, grote gezinnen, studenten en starters (en ook ouderen, mensen met een handicap en dak- en thuislozen) (Dienst Wonen, 2009a).

3.3 Het creëren van kansen op de woningmarkt: woonbeleid Amsterdam tot 2020

Het gebrek aan mogelijkheden om wooncarrière te maken in Amsterdam zorgt ervoor dat een deel van de Amsterdamse huishoudens een huis zoekt in de regio.

Daar zijn relatief ruime huizen te vinden die meestal beter betaalbaar zijn dan Amsterdamse huizen (Dienst Wonen, 2009a).

Het Amsterdamse woonbeleid is er sinds 1985 op gericht de woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de bevolkingsgroepen of inkomensgroepen die tegenwoordig in de stad (willen blijven) wonen. In 2020 moet de woningvoorraad aansluiten bij de verhouding tussen de verschillende inkomensgroepen. Door voor de midden- en hoge inkomens te bouwen kan er doorstroming vanuit de goedkope voorraad ontstaan, waardoor alle inkomensgroepen gemakkelijker een passende woning kunnen vinden.

Om deze doelstelling te bereiken hebben de gemeente, woningcorporaties en private partijen afspraken gemaakt over nieuwbouw. Om doorstroming te bevorderen komen er meer koopwoningen bij. Voor de (sociale) huurwoningen zijn er afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die er moeten worden aangeboden. Momenteel is één van de knelpunten het onvoldoende beschikbaar komen van dit type woning. Er zal een aantal procentpunt extra goedkope huurwoningen blijven bestaan in het aanbod om te voorkomen dat de laagste inkomens worden verdrongen (Dienst wonen, 2009a).

3.4 Het belang van middeninkomens en professionals voor de stad

Duidelijk is dat het vasthouden van en bouwen voor middeninkomens een belangrijk thema is in het Amsterdamse woonbeleid voor de komende jaren. Voor de stad Amsterdam is het om meerdere redenen aantrekkelijk om deze groep in de stad te huisvesten. Vaak wordt gewezen op het cultureel en economisch belang van de aanwezigheid van deze groepen (Boersma et al, 2005; Dienst Wonen, 2008).

Het economisch belang bestaat uit het draagvlak voor voorzieningen dat de middeninkomens vormen wanneer ze in de stad wonen en daar grotendeels hun geld uitgeven. Bovendien komt uit internationaal onderzoek naar voren dat de aanwezigheid van goed geschoold arbeidspotentieel een stad tot interessante vestigingsplaats maakt voor bedrijven. De aanwezigheid van hoger opgeleiden vormt als het ware een pull-factor. Dit geldt vooral voor de (zakelijke) dienstverlening. Voor dit arbeidspotentieel is woon- en leefklimaat een belangrijke vestigingsfactor. Het is gebleken dat deze aangetrokken worden door de aanwezigheid van de genoemde groepen; werkgelegenheid volgt in toenemende mate het wonen (Dienst Wonen, 2008).

Het sociale belang van middengroepen voor de stad is meer omstreden dan het economische belang. Paul Scheffer (bijzonder hoogleraar grootstedelijke vraagstukken aan de UvA) stelt dat de sociale cohesie aangetast kan worden door de constante uitstroom van middengroepen. Zij zouden het 'cement van de samenleving' vormen. Verder richt het onderzoek over het sociaal belang van middeninkomens zich op de aanwezigheid van middeninkomens in (voornamelijk) herstructureringsbuurten. Musterd (hoogleraar sociale geografie aan de UvA) stelt dat het gemengd wonen van verschillende sociaaleconomische groepen nauwelijks uitmaakt voor de onderlinge omgang (Dienst Wonen, 2008).

3.5 Woonmilieus: kwaliteiten van verschillende woongebieden in Amsterdam

Tot nu toe is er een onderscheid gemaakt tussen de stad Amsterdam als geheel en de regio als vestigingsgebied. Toch zijn er grote verschillen tussen de woongebieden binnen Amsterdam. In deze paragraaf wordt in grote lijnen het verschil geschetst tussen de verschillende delen van Amsterdam.

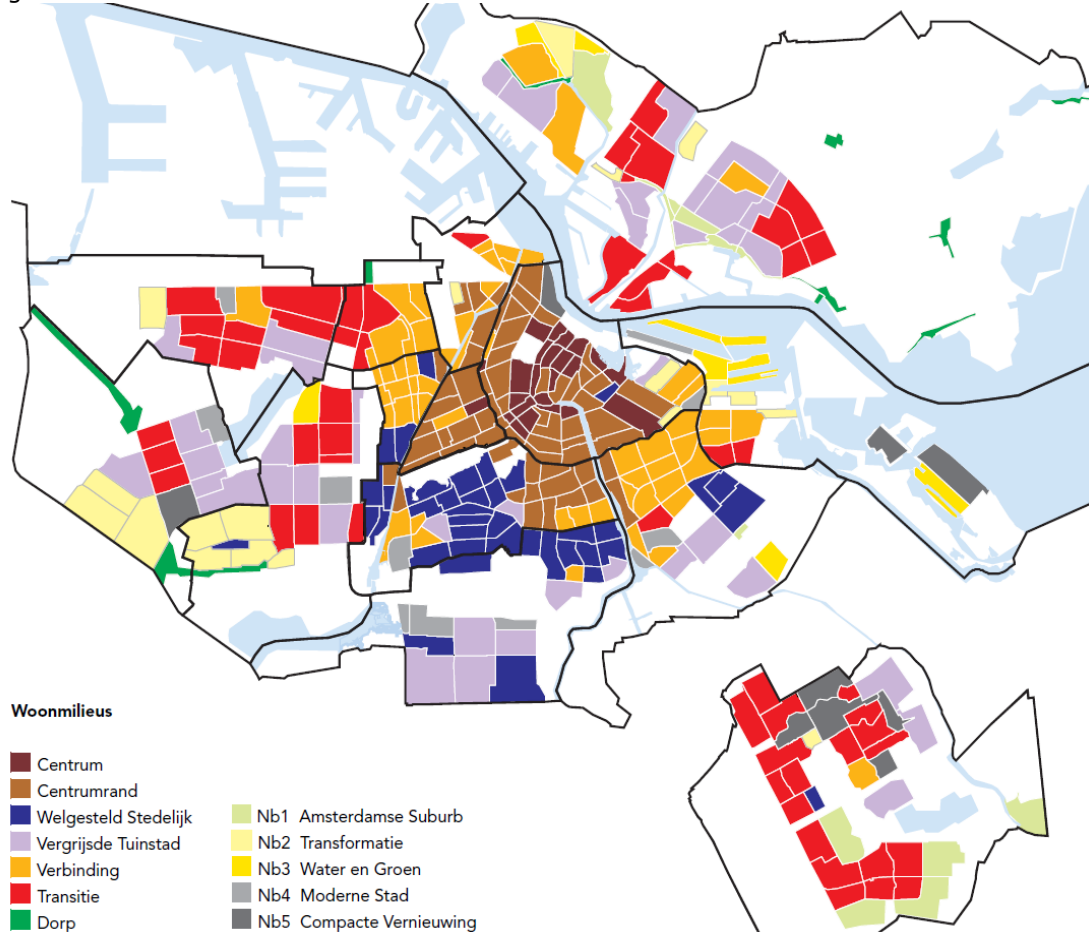
Amsterdam is een grote stad. Door de tijd heen is de stad steeds verder gegroeid. De verschillende fases waarin de stad zich uitbreidde, heeft een grote diversiteit aan typen buurten opgeleverd. En die buurten hebben elk weer een eigen ontwikkeling doorgemaakt, bijvoorbeeld door de komst van nieuwe bewonersgroepen of concurrerende wijken in Amsterdam en groeikernen buiten Amsterdam. Om de ontwikkeling van alle buurten in kaart te brengen en de kwaliteiten van de verschillende gebieden te kunnen benoemen, zijn in 2009 alle 470 buurten van Amsterdam ingedeeld in twaalf woonmilieus. Woonmilieus zijn verzamelingen van buurten die van elkaar verschillen op kenmerken zoals locatie, bevolking, woningvoorraad, kwaliteit en omgeving. Woningen verschillen van elkaar in oppervlak, woningtype (meergezins of eengezins), ouderdom, eigendom (koop of huur) en hoeveelheid ruimte in de buurt. De indeling in woonmilieus zoals die in 2009 is gemaakt, staat niet vast. Door de dynamiek op de woningmarkt veranderen buurten en verandert ook het imago van buurten (Dignum, 2009). Woonmilieus kunnen houvast bieden als er wordt gekeken naar sociale processen en ontwikkelingen in de stad.

Woonmilieus zijn in deze scriptie als uitgangspunt genomen voor het vergelijken van woonkwaliteit van huishoudens die vertrokken zijn uit Amsterdam. Woonkwaliteit wordt immers beïnvloed door de kenmerken van het huishouden en door de kenmerken van de woning, directe woonomgeving en voorzieningen in de buurt. Vanwege

beschikbare hoeveelheid tijd en middelen is er voor deze scriptie een selectie gemaakt van woonmilieus. Hieronder volgt een overzicht van alle milieus en een nadere toelichting van de milieus die centraal staan in dit onderzoek.

Met een beetje fantasie zijn de twaalf verschillende woonmilieus in drie groepen onder te brengen (zie figuur 3.4). Er is een groep (relatief) welgestelde milieus in de oudere gedeeltes van Amsterdam, een groep minder welgestelde milieus die grotendeels bestaat uit tuinsteden en naoorlogse bebouwing waar het bezit van de woningcorporaties groot is en een derde groep bestaande uit nieuwbouwwoningen.

Figuur 3.4 Woonmilieus Amsterdam 2008



Bron: Dignum, 2009

In de oudste gedeeltes van Amsterdam zijn vier woonmilieus te onderscheiden: het *centrum-* en het *centrumrandmilieu*, beide voor het grootste gedeelte voor 1919 gebouwd, en het *welgesteld stedelijk* en *dorpsmilieu*, beide grotendeels in de periode tussen 1920 en 1940 gebouwd. In de twee eerstgenoemde milieus overheersen kleine woningen (kleiner dan 60 m²); in de twee laatstgenoemde milieus overheersen grote woningen (groter dan 80 m²) in het aanbod. Het aandeel corporatiewoningen ligt er ruimschoots onder het stedelijk gemiddelde van 44 procent en het aandeel woningen met een hoge WOZ-waarde is er hoog.

Binnen deze groep milieus is de omvang van de groep naar de regio vertrekkende huishoudens procentueel het grootste in het *welgesteld stedelijk* milieu met 4,67 procent (zie tabel 3.1). Dit is opvallend en interessant omdat dit milieu binnen de groep oude milieus relatief veel grote woning herbergt (52 procent is groter dan 80 m²). Dit milieu maakt onderdeel uit van het onderzoek van deze scriptie. Tot dit milieu behoren in elk geval grote delen van de Vondelparkbuurt en het Museumkwartier, Willemspark, Apollobuurt en Hoofddorppleinbuurt, maar ook delen van Buitenveldert, de Baarsjes en Watergaafsmeer. Al deze buurten hebben een zeer hoge sociaal-economische status en

de woz-waarde van woningen ligt er hoog. Het aantal gezinnen met kinderen ligt rond het gemiddelde van de stad, het aantal stellen met kinderen is er bovengemiddeld. De buurten zijn licht vergrijsd en de doorstroming is gering. Het is interessant om te weten waarom men uit dit milieu vertrekt terwijl het toch een milieu is waarvan de meeste Amsterdamse huishoudens alleen maar kunnen dromen.

Er is een tweede groep woonmilieus samen te stellen op grond van gemeenschappelijke kenmerken, zoals de grote hoeveelheid corporatiewoningen. Tot deze groep behoren drie milieus: *vergrijsde tuinstad*, *transitie* en *verbinding*. Het gemiddelde inkomen ligt in alle drie de milieus onder het stedelijk gemiddelde. Qua bevolkingssamenstelling verschillen de buurten sterk van elkaar. Het milieu *transitie* huisvest de meeste etnische minderheden en heeft een relatief jonge bevolking met veel gezinnen. Het vergrijsde milieu *tuinstad* daarentegen heeft een relatief oude bevolking en herbergt minder etnische minderheden. Dit milieu heeft veel bewoners die er langer dan twintig jaar wonen, terwijl de andere twee milieus dat veel minder hebben.

Uit deze groep woonmilieus zal het milieu *transitie* terugkomen in dit onderzoek. Het bestaat evenals het milieu *vergrijsde tuinstad* grotendeels uit naoorlogse woningen. In tegenstelling tot het *tuinstadmilieu* is *transitie*, zoals de naam al doet vermoeden, volop in beweging. Het milieu domineert in Zuidoost en domineert licht in Nieuw West. Het milieu valt op door de relatief grote omvang van de groep gezinnen, de grote groep etnische minderheden, de hoge mutatiegraad² en het zeer hoge percentage corporatiewoningen. Het percentage huishoudens dat naar de regio vertrekt, ligt er met 3,8 procent op het stedelijk gemiddelde (zie tabel 3.1). Ondanks het feit dat er niet extreem veel huishoudens uit dit milieu naar de regio verhuizen, is het beleidsmatig interessant om te achterhalen om welke redenen huishoudens uit dit minder populaire milieu vertrekken en op welke punten zij de grootste verbetering ervaren wanneer zij in de regio wonen.

Een laatste groep bestaat uit vijf nieuwbouwmilieus die luisteren naar de namen *Amsterdamse suburb*, *transformatie*, *groen en water*, *moderne stad* en *compacte vernieuwing*. De grote overeenkomst tussen deze milieus is de bouwperiode: alle milieus zijn vrijwel compleet na 1980 gebouwd, grotendeels zelfs na 1985. De meeste woningen zijn er relatief groot (80 m² of meer) en er zijn veel koopwoningen bij. Zodoende vormen deze woningen voor welvarender huishoudens een mogelijkheid om wooncarrière te maken binnen de stad als alternatief voor de regio Amsterdam. Het gemiddelde huishoudensinkomen ligt er boven het stedelijk gemiddelde (dat bedroeg € 2.200 in 2007). De milieus *groen en water* en *moderne stad* hebben gemiddeld de hoogste inkomensgroepen. Verder ligt het percentage gezinnen er rond de 43 procent tegenover een stedelijk gemiddelde van 35 procent (cijfers over 2007, compacte stad vormt een uitzondering met 20 procent).

De waardering voor de buurt in rapportcijfers ligt bij alle milieus boven het stedelijk gemiddelde. Daarbij moet opgemerkt worden dat de milieus *moderne stad* en *compacte vernieuwing* dusdanig recent zijn opgeleverd dat de lagere waardering waarschijnlijk mede bepaald wordt door de chaos rond een nieuwbouwproces.

In dit onderzoek zijn twee van de vijf nieuwbouwmilieus opgenomen. Het gaat om *transformatie* en *groen en water*. De twee milieus komen op de meeste punten overeen. Noemenswaardige verschillen zijn het huishoudensinkomen dat hoger ligt in *groen en water*, een ruime woonomgeving die meer aanwezig is in *groen en water* en het verschil in percentage etnische minderheden (30 procent rond het stedelijk gemiddelde in *transformatie*, en 21 procent in *groen en water*).

Gezien de grote overeenkomsten tussen de milieus, en in praktische zin vanwege de omvang van de groepen regiomigranten, vertegenwoordigen beide milieus in dit onderzoek samen de nieuwbouwmilieus. Deze twee milieus kennen een vertrek naar de regio dat iets lager ligt dan stedelijk gemiddelde. Toch zijn juist deze milieus geschikt

² De mutatiegraad wordt hier opgevat als de 'verversing' van de bevolking die er in de buurten plaatsvindt door verhuizingen.

voor het onderzoek naar verandering in woonkwaliteit, omdat zij binnen alle Amsterdamse woongebieden nog de meeste kwaliteiten hebben die overeenkomen met de regio.

Tabel 3.1 Vertrek per woonmilieu naar de regio, 2008

| Woonmilieu | Percentage verhuisd naar de regio |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Centrum | 3,9 |
| Centrumrand | 3,8 |
| Welgesteld stedelijk | 4,7 |
| Dorp | 2,9 |
| Verbinding | 3,7 |
| Transitie | 3,8 |
| Vergrijsde tuinstad | 3,6 |
| Nieuwbouw 1: Amsterdamse suburb | 2,9 |
| Nieuwbouw 2: Transformatie | 3,3 |
| Nieuwbouw 3: Groen en water | 3,7 |
| Nieuwbouw 4: Moderne stad | 5,3 |
| Nieuwbouw 5: Compacte vernieuwing | 2,3 |
| Totaal gemiddeld | 3,8 |

Bron: bewerking van gegevens van O+S Amsterdam, 2009

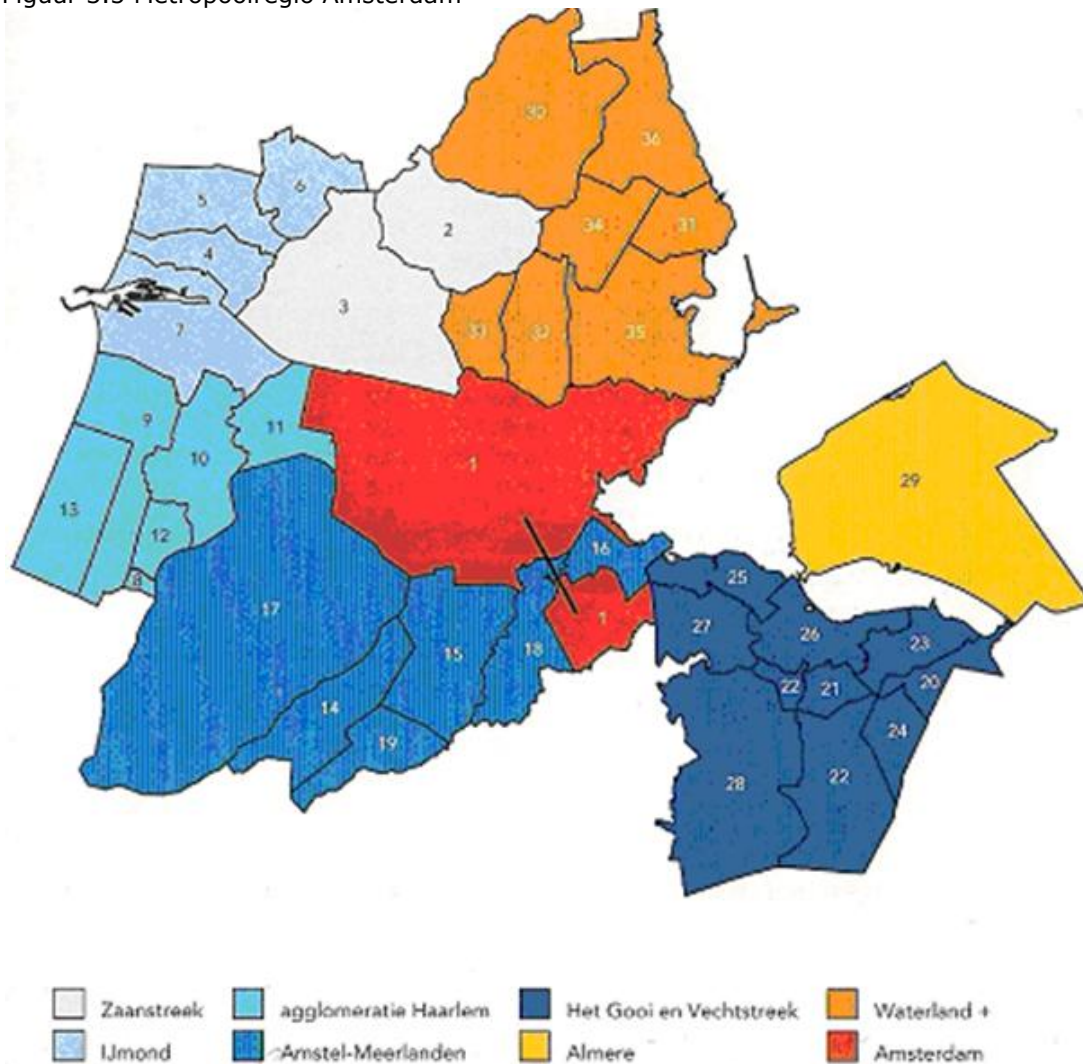
3.6 Metropoolregio Amsterdam

Er bestaan veel verschillen tussen de woningen in Amsterdam en de woningen in de regio. Toch is het zo dat ook tussen de diverse gebieden in de regio duidelijk verschillen bestaan. Deze worden kort toegelicht in deze paragraaf, die daarmee als opmaat dient voor het empirische gedeelte over verschil in woonkwaliteit.

Vergeleken met de Amsterdamse woningen zijn de woningen in de regio relatief groot. Ook zijn er meer eengezinswoningen met tuin aanwezig en zijn de woningen gemiddeld jonger dan in Amsterdam. In de regio is het gemakkelijker om een woning met een goede bouwtechnische staat en goede geluidisolatie te vinden. (Dienst Wonen, 2008). Niet onbelangrijk is dat de woningen in regio gemiddeld minder duur zijn dan in Amsterdam (Dienst Wonen, 2009a).

Het feit dat er grote verschillen zijn tussen de woningen in de stad en in de regio wil nog niet zeggen dat er binnen de regio geen verschillen zijn. De regio kent meerdere woongebieden met elk hun eigen rol (zie figuur 3.5). Zo zal Haarlem een rustig stedelijk woonmilieu vormen voor hoge middeninkomens. De helft van de woningen is een eengezinswoning, tweederde is koopwoning. Naast Amsterdam zullen Almere en Haarlemmermeer in de periode tot 2020 de meeste woningen bouwen. Deze twee groeisteden zullen betaalbare gezinsmilieus in de koopsector bieden. Amstelveen en Diemen bieden een gevarieerd en vooral prijzig gezinsmilieus voor hogere (midden-) inkomensgroepen. Deze gebieden kunnen gezien worden als een aanvulling op het centrum-zuidmilieu en Watergraafsmeer in Amsterdam. Purmerend en Zaanstad hebben hun verbondenheid met het water en bieden een dorpsstedelijk gezinsmilieu voor lagere middeninkomens. Tot slot vormt het Gooi de meest chique woonplek. Amsterdam is binnen de regio de enige stad met een hoogstedelijk woonmilieu (Dienst Wonen, 2009a).

Figuur 3.5 Metropoolregio Amsterdam



Bron: O+S Amsterdam, 2009

3.7 Conclusie woonwensen en woningmarkt Amsterdam

Woonkwaliteit wordt onder meer beïnvloed door de kenmerken van de woning en de woonomgeving. Ook het woningaanbod in de stad beïnvloedt de woningkwaliteit en de keuzes die mensen maken. Traditioneel was Amsterdam een stad van kleine woningen en huurwoningen. Sinds 1985 bouwt Amsterdam meer grote woningen en koopwoningen. Hierdoor moet het mogelijk zijn om wooncarrière te maken in de stad. Echter, de groepen middeninkomens en hoge middeninkomens nemen sneller toe dan het gedeelte van de woningraad dat voor deze groepen geschikt is. Hierdoor zijn er dus onvoldoende passende woningen en wonen grote groepen huishoudens in kleine (sociale huur-) woningen terwijl zij daar qua inkomen niet thuishoren.

In de metropoolregio is meer aanbod aan huizen te vinden dat betaalbaar is voor huishoudens met een middeninkomen. Omwille van het verbeteren van de woonsituatie, vertrekken grote groepen huishoudens naar de regio.

Drie zeer verschillende (groepen) woonmilieus zijn in deze scriptie opgenomen om het verschil in woonkwaliteit met de regio goed in kaart te kunnen brengen.

4. Methoden van onderzoek

Dit onderzoek naar verschillen in woonkwaliteit is uitgevoerd onder voormalig Amsterdamse huishoudens die naar de regio verhuisd zijn. Het onderzoek wordt uitgevoerd onder huishoudens die vertrokken zijn uit drie typen woonmilieus binnen Amsterdam. Een enquête onder naar de regio verhuisde huishoudens vormt de basis van dit onderzoek, aangevuld met korte interviews met huishoudens uit dezelfde groep.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de dataverzameling, de gebruikte methodes van onderzoek en praktische keuzes tijdens het onderzoeksproces.

4.1. De populatie en gebiedskeuze

De populatie bestaat uit de groep huishoudens die vanuit (gedeeltes van) vier geselecteerde woonmilieus naar de regio is verhuisd. Het gaat om vier van de twaalf Amsterdamse woonmilieus (zie paragraaf 3.5 en Dignum, 2009). Door de keuze voor een stratificatie op basis van vertrekgebieden, ontstaat er een beeld van de verschillen in woongebieden die er in Amsterdam te vinden zijn.

In het geval van twee milieus is niet het gehele milieu als vertrekgebied geselecteerd. Van het milieu *transitie* is alleen Amsterdam Zuidoost (voor zover behorend tot dit milieu) opgenomen in het steekproefkader; van het milieu *welgesteld stedelijk* is Oud Zuid opgenomen. Deze keuze is gemaakt om per woonmilieu een zo homogeen mogelijk vertrekgebied te creëren. In dit onderzoek zijn twee van de vijf nieuwbouwmilieus opgenomen, te weten *groen en water* en *transformatie*. Dit zijn de twee nieuwbouwmilieus die het meest op elkaar lijken. De enige noemenswaardige verschillen zijn het hogere percentage allochtone bewoners in *transformatie* en het hogere percentage jonge kinderen en hogere inkomens in *groen en water*. Beide milieus zijn samengevoegd omdat zij ieder onvoldoende groot waren om op zichzelf stand mee te doen in dit onderzoek.

4.2 De steekproef

Het steekproefkader werd gevormd door de gemeentelijke basisadministratie (GBA). De totale steekproef bestaat uit 500 huishoudens en is aselekt getrokken.

Er is een niet-proportionele stratificatie toegepast op basis van vertrekmilieu. De steekproeffracties zijn dus verschillend. Het streven was daarbij een gelijke allocatie te bereiken. Door de kleinere omvang van de groep huishoudens die vertrokken is uit het milieu *welgesteld stedelijk* en enkele onvolkomenheden in steekproefkader hebben de drie groepen niet exact dezelfde omvang.

De periode waarin men vertrokken is uit Amsterdam bestreek vijf maanden, te weten juni tot en met oktober 2009. Deze periode is om de volgende redenen zo begrensd: voldoende recent om te voorkomen dat men opnieuw verhuisd zou zijn, maar ook niet te recent, zodat men al een redelijk beeld heeft van de huidige woonsituatie.

4.3 Achtergrondkenmerken van de respondenten

In deze paragraaf worden de achtergrondkenmerken van de respondenten beschreven. De totale groep bestaat uit 113 huishoudens, waarvan 25 afkomstig uit het milieu *transitie*, 34 uit het milieu *welgesteld stedelijk* en 54 uit de milieus *groen en water* en *transformatie*. De achtergrondkenmerken die in de enquête opgenomen waren, zijn de leeftijd van het hoofd van het huishouden, het huishoudensinkomen, het opleidingsniveau en de huishoudenssamenstelling.

Huishoudenssamenstelling

Van de totale groep respondenten bestaat de grootste groep uit (echt-) paren met thuiswonende kinderen (35%), en een iets kleinere groep uit (echt-) paren zonder thuiswonende kinderen (32%). Deze twee groepen zijn vooral groot binnen de milieus *groen en water* en *transformatie*.

Van alle respondenten is 19 procent alleenstaand. Deze groep is vooral groot in het milieu *welgesteld stedelijk*. De groep alleenstaande ouder met thuiswonende kinderen is in de totale groep respondenten vrij klein (8%). Deze groep is vooral aanwezig in het

milieu *transitie* (zie tabel 4.1). Ten opzichte van de verhouding tussen de verschillende groepen huishoudens in de stad Amsterdam als geheel zijn er relatief veel (één ouder)gezinnen onder de respondenten. Uit de milieus *transitie* en *welgesteld stedelijk* vertrekken relatief veel gezinnen (t.o.v. gemiddelde voor die milieus). In de milieus *groen en water* en *transformatie* is de groep gezinnen relatief groot; echter, dit zijn kinderrijke milieus. Het percentage gezinnen binnen de respons wijkt niet af van de omvang van deze groep in het gehele milieu (zie Dignum, 2009).

Tabel 4.1 Huishoudensamenstelling (kolompercentages)

| Huishoudensamenstelling | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|----------------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Alleenstaand | 16 % | 31% | 11% | 19% |
| (Echt)paar zonder thuiswonend(e) kind(eren) | 16 % | 26% | 43% | 32% |
| (Echt)paar met thuiswonend(e) kind(eren) | 32 % | 31% | 40% | 35% |
| Een ouder met thuiswonend(e) kind(eren) | 24 % | 6% | 2% | 8% |
| Anders | 4 % | 3% | 0% | 2% |
| Geen antwoord | 8 % | 3% | 4% | 4% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Leeftijd van de respondenten

De leeftijd van de respondenten was bekend vanuit de Gemeentelijke Basis Administratie. Steeds is de oudste volwassene (18+) in het huishouden aangeschreven. De categorie 35-44 jaar was de grootste onder de vertrekkende huishoudens (29%), gevolgd door de categorie 25-34 jaar (25%). 20 Procent van de huishoudens is afkomstig uit de groep 45-55 jaar. Minder huishoudens kwamen uit de jongste en de oudste categorie (respectievelijk 9% en 17%). (Zie tabel 4.2) Het gegeven dat er relatief veel huishoudens uit de leeftijdsklassen van 25 tot 34 en 35 tot 44 jaar uit Amsterdam vertrekken, is niet vreemd. Het zijn juist deze huishoudens die vaak verhuizen (binnen of buiten de stad) omdat zij een gezin hebben gesticht of dat willen doen (Floor et al, 1996).

Deze gegevens kunnen worden vergeleken met de kenmerken van huishoudens die in de enquête van WiA 2009 aangaven te willen verhuizen naar een woning in Amsterdam of de regio. (Het gaat hier alleen om de huishoudens uit de vier woonmilieus die zijn opgenomen in deze scriptie.) De twee grootste groepen zijn in beide onderzoeken de groepen van 25 tot 34 en 35 tot 44 jaar. De twee jongste groepen zijn in het onderzoek voor deze scriptie iets oververtegenwoordigd. Daarbij moet opgemerkt worden dat het in de enquête van WiA 2009 om verhuiscategorieën gaat. Mogelijk voegen jongere huishoudens iets vaker de daad bij het woord (gegevens afkomstig van Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, niet gepubliceerd).

Tabel 4.2 Respondenten naar leeftijdscategorie (kolompercentages)

| Leeftijd | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|--------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| 18-24 jaar | 8% | 6 % | 11% | 9% |
| 25-34 jaar | 32% | 28% | 19% | 25% |
| 35- 44 jaar | 20% | 46% | 23% | 29% |
| 45- 54 jaar | 28% | 9% | 24% | 20% |
| 55 + | 12% | 11% | 23% | 17% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Huishoudensinkomen

Het huishoudensinkomen is ingedeeld in vier categorieën. Het huishoudensinkomen was niet bekend uit de GBA. Ongeveer de helft van huishoudens hoort thuis in de hoogste categorie (meer dan €3.001 per maand). Deze huishoudens zijn vooral afkomstig uit de milieus *groen en water* en *transformatie* en *welgesteld stedelijk*. De groep laagste inkomens is vrijwel alleen te vinden in het milieu *transitie*. De twee middelste groepen (€1.001 tot €2.000 en €2.001 tot € 3.000) zijn gespreid over de milieus te vinden (zie tabel 4.3).

De verdeling van huishoudens over de verschillende inkomenscategorieën in dit onderzoek verschilt iets van de verdeling binnen de groep verhuiscategorieën uit WiA 2009. (Alleen de vier woonmilieus uit dit onderzoek worden meegenomen in deze vergelijking.) De groep inkomens van meer dan €3.001 per maand is groot in vergelijking tot de groep verhuiscategorieën met een hoog inkomen. De overige groepen zijn wat kleiner. Of de groep hoge inkomens is oververtegenwoordigd of dat van de verhuiscategorieën vooral de hogere inkomensgroepen vertrekken, is niet bekend. (Gegevens afkomstig van Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, niet gepubliceerd.)

Tabel 4.3 Huishoudeninkomen (netto) (kolompercentages)

| Huishoudinkomen per maand | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|--------------------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| Tot € 1.000 | 24 % | 5 % | - | 7% |
| € 1.001 tot € 2.000 | 32 % | 29% | 15% | 23% |
| € 2.001 tot € 3.000 | 20% | 17 % | 25% | 22% |
| Meer dan € 3.001 | 16% | 40 % | 53% | 42% |
| Geen antwoord | 8% | 9 % | 8% | 6% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Opleidingsniveau

Ongeveer de helft heeft een laag tot gemiddeld opleidingsniveau en 40 procent is hoger opgeleid (HBO of WO). In het milieu *welgesteld stedelijk* komt de verdeling van het opleidingsniveau overeen met de gemiddelden van de totale groep. In het milieu *transitie* is het grootste gedeelte lager opgeleid (76%), in de milieus *groen en water* en *transformatie* is de groep hoger opgeleiden juist groot (53%). (Zie tabel 4.4.)

De verhouding tussen de groep hoger opgeleiden en de groep lager en middelhoog opgeleiden in de respons op de enquête voor deze scriptie komt overeen met de verhouding onder verhuiscategorieën huishoudens in de enquête voor WiA 2009. Ook het verschil in opleidingsniveau tussen de verschillende woonmilieus is nagenoeg gelijk. (Gegevens afkomstig van Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, niet gepubliceerd.)

Tabel 4.4 Opleidingsniveau (kolompercentages)

| Opleidingsniveau | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|-----------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| Laag en midden | 76 % | 51 % | 40 % | 51% |
| Hoog | 16 % | 40 % | 53 % | 41% |
| Geen antwoord | 8 % | 9 % | 7 % | 8 % |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

4.4 Operationalisatie

4.4.1 De enquête

Op basis van de literatuur en het conceptueel model is er een enquête opgesteld. De achtergrondkenmerken van de respondenten en enkele kenmerken van de vorige woonsituatie konden zonder problemen uit de literatuur worden overgenomen en konden zonder operationalisatie worden opgenomen in de enquête (vraag 22 tot en met 29, zie bijlage 1).

Voor het centrale begrip in de probleemstelling, 'woonkwaliteit', geldt dat niet. Dit begrip is geoperationaliseerd door middel van drie aspecten, te weten: tevredenheid met de woning, tevredenheid met de directe woonomgeving (of buurt) en tevredenheid met de voorzieningen in de buurt. Elk van deze drie onderdelen van de woonkwaliteit in opgesplitst is zes à zeven kenmerken.

De wetenschappelijke literatuur verschafte weinig informatie over de aspecten van woonkwaliteit. Wel bood het werk van Aragonés, Francescato en Gärling enige houvast. De operationalisatie heeft plaatsgevonden op basis van twee enquêtes uit belangrijk Nederlands onderzoek naar verhuisgedrag en woonkwaliteit. Het gaat om de meest recente enquête van het Woononderzoek Nederland (WoON, 2009) van het ministerie van VROM en om de enquête van het 'komen en gaan; selectieve migratie in Rotterdam'. Van het laatstgenoemde onderzoek ging het om de enquêtes uit 2006 en 2009.

4.4.2 Betrouwbaarheid en validiteit

Allereerst enkele aspecten van betrouwbaarheid.

Er is gebruik gemaakt van één meetmoment. De huishoudens hebben op het moment dat zij ongeveer een half jaar woonachtig waren in het huidige huis hun mening over de verschillende aspecten van de woonkwaliteit van beide woonsituaties gegeven. Het was niet mogelijk om de respondenten vóór en na de verhuizing een enquête te laten invullen over de woonsituatie van dat moment omdat voor de verhuizing nog niet bekend was in de GBA welke huishoudens zouden vertrekken en zodoende de populatie vormen.

De interne betrouwbaarheid is nagegaan door middel van Cronbach's Alpha's (zie paragraaf 4.6.1). Alleen voor het onderdeel voorzieningen blekende alle losse voorzieningen onvoldoende hetzelfde te meten. Hierdoor was op dit punt statistische analyse niet mogelijk. Voor de multiple regressie voor de woonkwaliteit was dit geen probleem omdat men ook een cijfer had toegekend aan de woonsituatie in zijn geheel.

De validiteit van dit onderzoek behoeft enige toelichting. Binnen het scriptietraject was er geen ruimte voor het uitvoerig testen van de gekozen operationalisatie. Echter, doordat de operationalisatie is gebaseerd op gerenommeerde onderzoeken en de operationalisatie binnen deze onderzoeken op de meeste punten overeenkwam, kan er van uit worden gegaan dat concepten op de juiste manier gemeten zijn (begripsvaliditeit).

De omvang van de respons voor de verschillende woonmilieus liep uiteen; de respons van het milieu *transitie* bleef achter bij de andere twee milieus. Waarschijnlijk komt dat doordat personen met een hoger opleidingsniveau eerder geneigd zijn mee te werken aan een onderzoek. Of voor elk milieu de respons qua opleidingsniveau, huishoudensinkomen en huishoudenssamenstelling representatief is, is nagegaan aan de hand van gegevens die verkregen zijn uit het databestand van WiA 2009. Er is een vergelijking gemaakt tussen de verhuisgeneigde huishoudens uit WiA 2009 en de verhuisde huishoudens in het onderzoek voor deze scriptie. In beide gevallen betreft het de huishoudens uit de vier woonmilieus die deel uitmaken van het onderzoek voor deze

scriptie. De respons is behoorlijk representatief. Alleen de twee jongste groepen huishoudens en de hoogste inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd. Het kan echter ook zo zijn dat van de groep verhuiscandidate huishoudens de jongere en/ of rijkere huishoudens vaker daadwerkelijk verhuizen (zie paragraaf 4.3). De resultaten zouden vrij goed generaliseerbaar moeten zijn. Bovendien is er in de multiple lineaire regressies gecontroleerd voor diverse achtergrondkenmerken. Selectiviteit in de respons vormt op dit punt geen probleem.

Mogelijk is men bij de vergelijking tussen beide woonsituaties geneigd om de nieuwe woonsituatie te hoog te waarderen omdat het bereiken van deze situatie veel geld en moeite heeft gekost en men voorlopig vastzit aan de situatie.

Bij de vragen waarbij geïnformeerd wordt naar een rapportcijfer voor verschillende aspecten van onder meer de woning, zijn de vorige en de huidige situatie los van elkaar bevraagd. Het ervaren verschil is in SPSS berekend. Pas na de beoordeling van de losse aspecten is gevraagd naar de beoordeling van de vorige en huidige woonsituatie in zijn geheel. Door te kiezen voor deze opzet, is getracht mensen niet meteen richting een vergelijking te laten denken.

Zo er een groep is die geneigd is tot overwaardering van de huidige woonsituatie, dan zal dat de groep huishoudens met een woonmotief zijn, omdat deze groep het meest bewust op zoek is naar een verbetering in de woonsituatie. Of hiervan sprake is, is niet na te gaan.

Toch zijn er binnen de verschillende motiefgroepen weldegelijk respondenten die gelijkheid of achteruitgang constateren op sommige punten. Over het algemeen zijn er per vragenlijst verschillende cijfers ingevuld voor de diverse aspecten van de woning, buurt en voorzieningen in de buurt. Dit duidt erop dat men niet klakkeloos een cijfer heeft ingevuld dat overeenkomt met de algemene tevredenheid met de woonsituatie.

Externe validiteit. De trekking van de steekproef is aselekt en systematisch geweest. De steekproef zou dientengevolge een representatieve afspiegeling van de populatie moeten vormen. De resultaten zouden dus te generaliseren moeten zijn.

4.4.3 Praktische keuzes

Hieronder volgt een puntsgewijs overzicht van praktische keuzes die zijn gemaakt tijdens het onderzoeksproces.

- In een enkel geval is er een verschil tussen de antwoordcategorieën zoals die in de enquête vermeld staan en de categorieën die opgenomen zijn in de tabellen. Wanneer een categorie niet als (eerste) reden gekozen is, is deze niet opgenomen in de tabel. Dit is het geval bij enkele tabellen in hoofdstuk 5.
- In enkele multiple lineaire regressies is gebruik gemaakt van een algemeen cijfer voor de woning of de directe woonomgeving. Daar waar er voor één of twee items geen cijfer was ingevuld door een respondent omdat deze niet van toepassing waren voor het betreffende huishouden, is het gemiddelde berekend op basis van de scores voor de overige aspecten. Misten er meer cijfers, dan kon deze case niet meegenomen worden in de analyse.
- In sommige analyses was er een enkele outlier, bijvoorbeeld een huishouden dat systematisch een nul had opgegeven voor alle aspecten van de vorige woonsituatie. Een dergelijke case kon niet worden opgenomen in de analyse.
- Bij de multiple lineaire regressie was het in een aantal gevallen nodig om het aantal categorieën van onafhankelijke variabelen terug te brengen. Dit was nodig om voldoende grote groepen te krijgen voor een zinvolle vergelijking of om het aantal dummyvariabelen te beperken. Er is alleen samengevoegd daar waar het inhoudelijk te verdedigen was. Bij de beschrijving van de onderzoeksgroep zijn de verschillende groepen nog niet samengevoegd.

Hieronder staat vermeld hoe de herindeling van categorieën er uitziet.

De variabele *huishoudenssamenstelling* is opgesplitst in twee variabelen van twee categorieën, te weten huishoudenssamenstelling stel of alleenstaand (alleenstaand is referentiecategorie) en huishoudenssamenstelling met of zonder kinderen (zonder kinderen is referentiecategorie).

Herindeling was nodig omdat de groepen zeer ongelijk van omvang waren en soms te klein om een zinnige uitspraak over te kunnen doen.

Opleidingsniveau is teruggebracht van zeven naar twee categorieën: lager opgeleiden (niet hoger dan middelbare school of mbo) en hoger opgeleiden (HBO of WO) (zie enquête in bijlage 1). De lage categorie functioneert in de analyses als referentie. Beide groepen zijn ongeveer even groot.

Inkomen bestond oorspronkelijk uit vier categorieën. Bij de nieuwe indeling zijn de twee hoogste en de twee laagste groepen samengevoegd. De laagste groep (tot €2000 netto maandinkomen van het huishouden) is de referentiecategorie voor de hoge groep (meer dan €2001 netto maandinkomen van het huishouden).

Verhuisredenen komen in de analyse terug in twee categorieën: woonmotief en niet-woonmotief.

In hoofdstuk 5 zijn meerdere tabellen opgenomen met overzichten van algemene verhuismotieven en aspecten van de woning en woonomgeving als reden voor vertrek. Er konden geen Chi-kwadraattoetsen worden uitgevoerd om de samenhang tussen verschillende categorale variabelen aan te tonen, omdat er met de omvang van de onderzoeksgroep niet kon worden voldaan aan de voorwaarden voor de toets (over verwachte celvulling en frequentie). Of er verband bestaat tussen onder meer motief of reden voor vertrek uit Amsterdam en woonmilieu of sociaaleconomische status, kan dus niet bewezen worden.

- De drie vragen over ambities in de enquête zijn door de respondenten niet op de beoogde manier geïnterpreteerd. Er zit weinig profiel in de antwoorden, doordat de meeste huishoudens bij veel punten hebben ingevuld dat de betreffende punten belangrijk of zeer belangrijk waren bij het zoeken naar een nieuwe woning. Omdat met deze vraag de ambities niet goed gemeten werden, zijn deze gegevens buiten het verslag gelaten. Korte interviews met negen van de respondenten hebben de vragen over ambities vervangen (zie 4.6.2).
- De plaatsen in de regio waar de huishoudens zich gevestigd hebben, worden genoemd in paragraaf 5.3. In de statistische analyse spelen deze geen rol omdat het aantal bestemmingen (22 verschillende steden of dorpen) zeer groot en divers was. Het leek niet mogelijk om de verschillende bestemmingen onder te brengen in groepen en daarmee geschikt te maken voor statistische analyse.
- Het milieu moderne stad, waaruit procentueel de meeste huishoudens vertrekken, bleek in absolute zin te weinig huishoudens te omvatten om deel uit te kunnen maken van dit onderzoek. Uit de twee nieuwbouwmilieus *groen en water* en *transformatie* tezamen, vertrokken wel voldoende huishoudens om de milieus op te kunnen nemen in het onderzoek.

4.5 Dataverzameling

Alle enquêtes zijn op naam van Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van Amsterdam per post verstuurd, voorzien van een begeleidende brief en een gefrankeerde antwoordenvolp. De brief was gericht aan de oudste volwassene (18+) van het betreffende huishouden.

Na de sluitingsdatum bleek de respons van het milieu *transitie* sterk achter te blijven bij de overige twee milieus. Naar de adressen van dit milieu waarvan geen enquête was binnengekomen is zodoende een herinneringsbrief met een nieuw exemplaar van de enquête en antwoordenvolp verstuurd. Dit leverde nog 8 extra ingevulde enquêtes op.

De uiteindelijke respons over de totale steekproef bedraagt 22,6% (zie tabel 4.5).

De respons in de milieus *groen en water* en *transformatie* ligt het hoogst, gevolgd door *welgesteld stedelijk*. De milieus met de hoogste respons zijn ook de buurten met de meeste hoger opgeleiden en hogere inkomensgroepen. Deze kenmerken hebben waarschijnlijk de respons beïnvloed; over het algemeen zijn hoger opgeleiden eerder geneigd mee te werken aan onderzoeken dan lager opgeleiden.

Tabel 4.5 Respons van de enquête

| | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|--------------------------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|---------------|
| Aantal verstuurd enquêtes | 173 | 157 | 170 | 500 |
| Post 1^e ronde | 17 | 34 | 54 | 106 |
| Post 2^e ronde | 8 | n.v.t. | n.v.t. | 7 |
| Totaal (N) | 25 | 34 | 54 | 113 |
| Aandeel in totale respons | 22,1% | 30,1% | 47,8% | 100% |
| Respons | 14,7% | 21,7% | 31,8% | 22,6% |

4.6 Gebuikte methoden van analyse

4.6.1 Type analyse

Alvorens er voor de tevredenheid met de woning, buurt en voorzieningen in buurt één algemeen cijfer kon worden berekend, moest er worden nagegaan of de score op de verschillende aspecten voldoende overeenkomt. Voor tevredenheid met de huidige en vorige woning en tevredenheid met de huidige en vorige buurt kan dit; de waarden voor Cronbach's Alpha zijn voldoende hoog. (De waardes zijn: huidige woning 0,723; vorige woning 0,808; huidige buurt 0,786; vorige buurt 0,879. De waardes zijn berekend op basis van 104 geldige cases). Voor de tevredenheid met de vorige en de huidige voorzieningen in de buurt, kunnen geen algemene scores worden berekend. De score zou gebaseerd zijn op ruim de helft van het totaal aantal cases. Dit komt doordat huishoudens voor wie de drie aspecten die te maken hebben met voorzieningen voor kinderen niet van belang waren, deze niet hebben ingevuld. Als deze drie aspecten niet mee worden genomen in de totaal score blijkt de Cronbach's Alpha te laag te zijn.

Bij de analyse (paragraaf 6.5) is gebruikgemaakt van het verschil in woonkwaliteit tussen de huidige en vorige woonsituatie. Deze score is het verschil tussen de cijfers voor de huidige en de vorige situatie.

Om te onderzoeken of huishoudens vooruitgang hebben geboekt in woonkwaliteit (of waardering van de woonsituatie, woning en directe woonomgeving) is gebruikgemaakt van een gepaarde t-toets. Deze toets kan gebruikt worden omdat op beide tijdstippen (hier situatie voor en na verhuizen) dezelfde cases gebruikt worden. Er wordt zo berekend of de gemiddelde waardering op beide momenten van elkaar verschilt. Voor voorzieningen in de buurt kon deze toets niet gebruikt worden, omdat er geen algemeen cijfer berekend kon worden.

Er zijn multiple regressie analyses uitgevoerd voor de analyse van de vooruitgang in tevredenheid op de (onderdelen van) de woonkwaliteit. De invloed van de afzonderlijke aspecten van de woning en woonomgeving op de woonkwaliteit, komt naar voren in deze analyse. Het gemiddelde cijfer voor de huidige woning of buurt vormde daarbij de afhankelijke variabele, de cijfers voor de afzonderlijke kenmerken van de vorige woning of woonomgeving waren de onafhankelijke variabelen. Hoe lager de tevredenheid met het betreffende kenmerk in de vorige woonsituatie was, hoe groter de vooruitgang op dat punt is na verhuizing.

De analyse is in één stap uitgevoerd (methode enter). Op deze manier worden alle onafhankelijke variabelen tegelijkertijd in het model opgenomen. Er is voor deze methode gekozen, omdat de invloed van elke variabele te zien is in het model en er door SPSS geen keuze wordt gemaakt in wel of niet op te nemen variabelen.

Een vergelijkbare opzet is gebruikt bij het in kaart brengen van welke groepen huishoudens het meest tevreden zijn met de vorige en huidige woonsituatie en welke groepen het meest vooruitgang boeken in woonkwaliteit. Daarbij zijn alle relevante achtergrondkenmerken van de respondenten opgenomen als onafhankelijke variabelen.

Bij de multiple lineaire regressie worden meerdere onafhankelijke variabelen in de analyse betrokken. Deze methode geeft meer inzicht in de opbouw van de afhankelijke variabele dan een regressieanalyse waarbij slechts een enkele onafhankelijke variabele

wordt opgenomen. In dat geval kan de invloed van de variabele onterecht overschat worden (Visser en Van Dam, 2006).

Bij de verschillende multiple regressies is er gecontroleerd of data geschikt zijn voor de gekozen methode. De curve in het normal probability plot volgt min of meer de diagonaal.

Toch is lineaire regressie de beste toetsvorm. In het scatterplot is geen 'verdachte vorm' te ontdekken. Er kan vanuit worden gegaan dat de residuen normaal verdeeld zijn.

4.6.2 Interviews

Voor enkele onderdelen bleek dat de met de enquête verzamelde informatie niet voldoende houvast bood voor de analyse. Dit gold vooral voor de ambities. Er zat te weinig nuance in de antwoorden: de meeste huishoudens vonden vrijwel alle kenmerken van de woning, de buurt en de voorzieningen in de buurt belangrijk tot zeer belangrijk. Om de ambities in kaart te brengen en om het proces van zoeken en afwegen van woningen in kaart te brengen, is er nog een aantal interviews afgenomen. Het ging om telefonische interviews, aangezien de huishoudens inmiddels verspreid over de regio wonen. Huishoudens die nog aan vervolgonderzoek mee wilden werken, hadden hun telefoonnummer opgegeven in de enquête. Uit deze groep zijn de huishoudens geselecteerd die als motief wonen (buurt of woning) hadden opgegeven en die aan hadden gegeven zowel in Amsterdam als de regio te hebben gezocht. Het is het meest interessant wat juist deze groep zocht en niet kon vinden in Amsterdam. Bovendien is hun motief iets minder dwingend dan bijvoorbeeld werk of gezinsuitbreiding. Uiteindelijk bleken uit alle drie de vertrek milieus drie huishoudens bereikbaar te zijn en bereid om mee te werken. In totaal zijn er negen personen geïnterviewd.

De interviews waren semigestructureerd. In bijlage 2 is de lijst met vragen opgenomen die de basis vormde voor de interviews. De formulering van de vragen en de volgorde ervan wisselden, afhankelijk van inbreng van de geïnterviewde en de manier waarop hij/zij zelf op het zoekproces kon reflecteren.

4.7 Meerwaarde combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek

In deze thesis worden de probleemstelling en de onderzoeksvragen beantwoord op basis van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden. De nadruk ligt daarbij op de kwalitatieve benadering. De combinatie van beide methoden heet ook wel een gemengde strategie (mixed strategy). Het voordeel van deze manier van onderzoek doen is dat de beide methoden elkaar aan kunnen vullen. De cijfermatige weergaven van de waardering van woonsituatie geven de mogelijkheid objectieve uitspraken te doen over de mate van vooruitgang die verschillende groepen ervaren. Het kwalitatieve gedeelte in de vorm van telefonische interviews geeft verklaring en nuancering als het gaat op ambities en het zoekproces (Bryman, 2008).

Het inzicht in de problematiek van woonkwaliteit en verhuizen wordt completer door een combinatie van methoden.

5. Redenen voor vertrek

Voor er in hoofdstuk 6 kan worden ingegaan op de analyses en de beantwoording van de diverse deelvragen, is het van belang in kaart te brengen welke verhuismotieven men had. Het is immers goed mogelijk dat een huishouden met een woonmotief andere woonwensen heeft dan een huishouden met een werkmotief.

Daarnaast is in kaart gebracht welke aspecten van de vorige woning, woonomgeving en van de stad reden voor vertrek zijn geweest.

In sommige gevallen zijn er voor de analyse groepen samengevoegd. In dit hoofdstuk is echter te zien hoe de oorspronkelijke groepen zijn samengesteld. Omdat er in dit onderzoek gebruik is gemaakt van een gestratificeerde steekproef, is er voor elk van de subgroepen een kolom aanwezig. Indien er opvallende verschillen tussen subgroepen zijn, wordt daar melding van gemaakt in de tekst. Omdat slechts een deel van de Amsterdamse buurten als vertrekgebied is geselecteerd, kunnen geen uitspraken worden gedaan over de totale groep huishoudens die uit Amsterdam vertrekt.

5.1 Motieven

In de enquête hebben huishoudens aangegeven welk algemeen verhuismotief het huishouden had. In tabel 5.1 zijn de eerst genoemde motieven opgenomen. (In bijlage 3 is een tabel opgenomen met het eerste, tweede en derde motief.)

Het is duidelijk dat woonmotieven de belangrijkste groep verhuismotieven vormt. Binnen de totale groep respondenten vertrok de grootste groep vanwege de vorige buurt (22 procent), direct gevolgd door de vorige woning (20 procent).

De groep huishoudens die vanwege de vorige buurt vertrok is vooral afkomstig uit het milieu *transitie*. De delen van Amsterdam Zuidoost die tot milieu behoren bestaan grotendeels uit hoge flats, een type woning waarin veel mensen vandaag de dag niet meer graag wonen. Huishoudens uit *welgesteld stedelijk* daarentegen vertrekken bijna nooit vanwege de vorige buurt; men lijkt eerder gehecht aan de buurt met haar charmante architectuur en vele winkels en terrasjes. Uit dit milieu vertrok ruim de helft van de huishoudens vanwege de woning. De helft van de huishoudens uit dit milieu vond de vorige woning te klein (tabel 5.3).

Naast woonmotieven was vooral de situatie van het huishouden een belangrijke reden voor vertrek. Huwelijk of samenwonen en gezinsuitbreiding waren het belangrijkste motief voor nog een kwart van alle huishoudens. Overigens kan het zo zijn dat de motieven binnen de categorieën wonen en gezinssituatie voor sommige huishoudens samenvielen, bijvoorbeeld als men de woning te klein vond op het moment dat er gezinsuitbreiding plaatsvond.

De motieven van huishoudens afkomstig uit de milieus *groen en water* en *transformatie* wijken nauwelijks af van de verhoudingen in de totale groep.

Tabel 5.1. Eerstgenoemde algemene motieven (kolompercentages)

| Motief | Motief gedetailleerd | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen water, & transformatie | Totaal |
|-----------------------|--------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Wonen | De buurt | 54 % | 3 % | 21 % | 22 % |
| | De woning | 16 % | 23 % | 19 % | 20 % |
| Huishouden | Huwelijk/samenwonen | 8 % | 14 % | 17 % | 14 % |
| | Gezinsuitbreiding | 8 % | 20 % | 11 % | 13 % |
| | Wilde zelfstandig wonen | 4 % | 9 % | 4 % | 5 % |
| | (Echt-)scheiding | 4 % | 3 % | 2 % | 3 % |
| Studie of werk | Werk | - | 6 % | 6 % | 5 % |
| | Studie | - | 3 % | 2 % | 2 % |
| Overig | Gezondheid/hoge leeftijd | 8 % | 6 % | 4 % | 5 % |
| | Anders | - | 14 % | 14 % | 11% |
| N | | 24 | 34 | 54 | 112 |

5.2 Redenen voor vertrek

Naast de algemene motieven kunnen huishoudens meer specifieke redenen voor vertrek hebben. Deze worden behandeld in deze paragraaf.

Aspecten van de vorige woonomgeving

Ondanks het feit dat de buurt voor 22 procent van alle huishoudens het belangrijkste motief voor vertrek was, is de woonomgeving (of buurt) voor bijna de helft van de huishoudens geen reden voor vertrek geweest. Wederom zijn het vooral de huishoudens afkomstig uit het milieu *welgesteld stedelijk* die de buurt geen reden voor vertrek vonden (63 procent).

De belangrijkste kenmerken van (of ervaringen in) de buurt die wel een reden voor vertrek vormden, waren de onveiligheid in de buurt (12 procent), de drukte in de buurt (11 procent) en de overlast van bewoners (9 procent) (zie tabel 5.2).

Evenals bij de algemene motieven voor vertrek blijken de nieuwbouwmilieus *groen en water* en *transformatie* een middenpositie te houden. Men vond in dit milieu net iets vaker dan in de overige milieus dat de buurt druk en lawaaiig was. In het milieu *transitie* gaf men het vaakst aan dat de vorige buurt onveilig was; dit is dezelfde groep die aangaf de buurt een motief was voor vertrek. In *welgesteld stedelijk* was er nauwelijks sprake van vertrek vanwege gevoelens van onveiligheid. In dit milieu waren de drukte en lawaaiigheid (11 procent) en het tekort aan parkeerplekken (8 procent) de belangrijkste redenen voor vertrek als het gaat om kenmerken van de buurt.

Tabel 5.2 Aspecten van de woonomgeving als reden voor vertrek, eerst genoemde reden (kolompercentages)

| Reden | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|------------------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Woonomgeving geen reden voor vertrek | 24% | 63% | 49% | 48% |
| Onveiligheid in de buurt | 32% | 3% | 9% | 12% |
| Buurt was druk, lawaaiërig | - | 11% | 15% | 11% |
| Overlast van bewoners | 12% | 3% | 11% | 9% |
| Te weinig parkeergelegenheid | - | 8% | 4% | 4% |
| Buurt was in verval | 16% | - | - | 3% |
| Buurtbewoners bevielen niet | - | 3% | 4% | 3% |
| Onvoldoende scholen/ kinderopvang | - | 6% | 2% | 3% |
| Buurt was saai/ sfeerloos | - | - | 2% | 1% |
| Onvoldoende groen/ waterpartijen | 4% | - | - | 1% |
| Onvoldoende speelplek voor kinderen/ jongeren | - | - | 2% | 1% |
| Anders | 4% | - | - | 1% |
| Geen antwoord | 8% | 3% | 2% | 3% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Aspecten van de vorige woning

De woning was het op een na grootste algemene verhuismotief; 20 procent van de huishoudens verhuisden vanwege de vorige woning (tabel 5.1). De groep huishoudens die de woning geen reden voor vertrek vond, is echter lang niet zo groot als de groep die de woning niet als eerste algemeen verhuismotief heeft genoemd. 29 Procent van de huishoudens vond de vorige woning geen reden voor vertrek. Vooral in de milieus *groen en water* en *transformatie* lijkt men tevreden te zijn geweest met de vorige woning, want 41 procent van de huishoudens uit deze milieus geeft aan dat dat geen reden voor vertrek was. Deze milieus zijn dan ook vrij recent gebouwd en bestaan grotendeels uit (voor Amsterdamse begrippen) ruime woningen van goede kwaliteit.

Van de groep huishoudens die aangaf dat een kenmerk van de vorige woning een reden was voor vertrek gaf de overgrote deel, een derde van de totale groep huishoudens, aan dat de vorige woning te klein was. Vooral huishoudens uit *welgesteld stedelijk* noemden de te kleine woning als reden voor vertrek. Overige kenmerken van de woning die vrij vaak worden genoemd als reden voor vertrek, zijn de slechte kwaliteit van de woning en het wens om een eengezinswoning te bewonen (zie tabel 5.3).

Tabel 5.3 Aspecten van de vorige woning als reden van vertrek, eerstgenoemde reden (kolompercentages)

| Redenen voor vertrek | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|---------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Te klein | 16% | 51% | 29% | 34% |
| Woning geen reden voor vertrek | 16% | 20% | 41% | 29% |
| Slechte kwaliteit | 12% | 11% | 2% | 7% |
| Wilde een eengezinswoning | 20% | - | 4% | 6% |
| Te duur | 4% | 9% | 4% | 5% |
| Het was een huurwoning | 8% | 6% | 4% | 5% |
| Wilde een tuin | 4% | - | 4% | 3% |
| Te groot | 4% | - | 4% | 3% |
| Het was een koopwoning | - | - | 4% | 2% |
| Anders | 12% | 3% | 2% | 4% |
| Geen antwoord | 4% | - | 2% | 2% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Aspecten van Amsterdam als reden om de stad te verlaten

Uit het theoretisch kader is gebleken dat men in elke levensfase andere eisen stelt aan de woning en woonomgeving. Voor sommige groepen huishoudens is de grote stad op een gegeven moment niet meer de meeste geschikte woonplek. Ook zijn er groepen die moeite hebben met het vinden van een geschikte woning in Amsterdam; dit zijn vooral de middeninkomen (zie hoofdstuk 3).

In de enquête is de huishoudens gevraagd of er een reden was om Amsterdam te verlaten (tabel 5.4). Voor bijna de helft van de huishoudens was de stad zelf geen reden om een woning in de regio te zoeken. Nog eens ruim een kwart van alle huishoudens gaf aan geen geschikte woning te hebben kunnen vinden in Amsterdam. Ook deze groep vond Amsterdam dus niet per se ongeschikt als woonplaats.

Wederom valt op dat huishoudens uit *welgesteld stedelijk* het minst graag uit Amsterdam wilden vertrekken. Vrijwel niemand uit dit milieu noemde een negatief aspect van de stad als reden voor vertrek. Uit de overige milieus had ongeveer een derde van de huishoudens een reden om uit de stad te willen vertrekken.

Aan de huishoudens die zowel in de regio als in de stad hebben gezocht naar een woning is de vraag gesteld wat de reden was om uiteindelijk voor een huis in de regio te kiezen. De grootste groep (41 procent) wilde niet per se weg uit Amsterdam en kwam min of meer door 'toeval' terecht in de regio. Nog eens een kwart koos voor de regio omdat de prijs-kwaliteitverhouding er gunstiger was of omdat het woningaanbod er gunstiger was.

Naast de vragen over de redenen voor verstrekk uit Amsterdam, waren er ook twee vragen over eventuele terugkeer naar Amsterdam. Van de totale groep antwoordde zo'n 40 procent terug te willen keren naar Amsterdam. Twee groepen van ruim een kwart van de respondenten antwoordden 'misschien' of 'nee' op de vraag of men verwachtte opnieuw in Amsterdam te komen wonen. Huishoudens uit *transitie* wilden vrijwel allemaal niet - of hoogstens misschien - terug naar Amsterdam. Zij zijn dan afkomstig uit een van de minder aantrekkelijke Amsterdamse woonmilieus. In de milieus *transformatie* en *groen en water* waren de meningen verdeeld. Veel huishoudens uit het milieu *welgesteld stedelijk* willen terugkeren naar Amsterdam; ruim 80 procent antwoordde 'ja' of 'misschien'.

In de laatste over de voorkeur voor de huidige woonplek of Amsterdam werd gevraagd aan te geven of men in een kopie van de huidige woning in Amsterdam zou willen wonen. De verdeling van voorkeur voor Amsterdam of voor de huidige woonplaats lijkt op de verdeling bij de vraag over gewenste terugkeer naar Amsterdam. Huishoudens

uit *transitie* hebben geen voorkeur, huishoudens uit *groen en water* en transformatie neigen naar een voorkeur voor Amsterdam. Van de huishoudens uit *welgesteld stedelijk* wil ruim de helft een kopie van de eigen woning in Amsterdam en vrijwel de gehele resterende groep misschien.

Tabel 5.4 Aspecten van Amsterdam als reden om de stad te verlaten (kolompercentages, alleen eerstgenoemde aspect als reden)

| Reden | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Amsterdam zelf was geen reden | 48% | 54% | 38% | 45% |
| Geen geschikte woning te vinden | 12% | 31% | 30% | 27% |
| Te veel criminaliteit/ vandalisme | 16% | - | 6% | 6% |
| Wilde kinderen elders laten opgroeien | 12% | - | 7% | 6% |
| Bevolkingssamenstelling | - | - | 9% | 4% |
| Te veel files en verkeersopstoppingen | - | 3% | 4% | 3% |
| Anders | 4% | 3% | 4% | 4% |
| Geen antwoord | 8% | 9% | 2% | 5% |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

Meer push of meer pull?

Tot slot is er in de enquête aan de respondenten gevraagd of men zich in de keuze om te verhuizen meer heeft laten leiden door de aantrekkelijke kanten van die huidige woning of buurt, of dat men zich gedwongen voelde te verhuizen vanwege de negatieve kanten van de vorige buurt of woning (tabel 5.5).

Een derde van de respondenten geeft aan dat de vraag niet van toepassing is op hun situatie vanwege een andere reden om te verhuizen. Tot deze groep behoren in elk geval huishoudens met een werkmotief.

De kenmerken van de woning blijken vaker een rol te spelen dan de kenmerken van de buurt. De positieve kenmerken van de huidige woning zijn daarbij belangrijker dan de negatieve kenmerken van de vorige woning. (Deze waren doorslaggevend voor respectievelijk 30 procent en 15 procent van de huishoudens.) Voor zover kenmerken van de buurt meespeelden, waren dit vooral negatieve kenmerken van de vorige buurt. Vooral huishoudens uit *transitie* gaven aan dat negatieve kenmerken van de vorige buurt hun keuze voor sterk hebben beïnvloed.

Tabel 5.5 de buurt en woning als push of pull factor (kolompercentages)

| Push of pull | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Positieve kenmerken huidige woning | 17 % | 34 % | 32 % | 30 % |
| Negatieve kenmerken vorige buurt | 42 % | 3 % | 16 % | 17 % |
| Negatieve kenmerken vorige woning | 12 % | 23 % | 10 % | 15 % |
| Positieve kenmerken huidige buurt | 4 % | 3 % | 10 % | 6 % |
| n.v.t. | 25 % | 37 % | 32 % | 32 % |
| N | 25 | 34 | 54 | 113 |

5.3 bestemming en gebruik van voorzieningen

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk volgt een beknopt overzicht van de plaatsen in de regio waar de respondenten zich vestigden en de voorzieningen in Amsterdam die men nu nog mist of waar men nog gebruik van maakt.

Plaats van vestiging

De bestemmingen waarnaar men vertrokken is vanuit Amsterdam zijn zeer divers. De 113 huishoudens hebben zich in 22 verschillende plaatsen gevestigd. De meest voorkomende bestemming is Amstelveen met 18% van de huishoudens (20 huishoudens). De drie daarop volgende meest voorkomende bestemmingen zijn Haarlemmermeer (13%), Almere (12%) en Haarlem (12%). In de overig achttien vestigingsplaatsen hebben zich slechts enkele huishoudens gevestigd.

Gebruik van voorzieningen in Amsterdam

Ondanks het feit dat de meeste huishoudens zich in steden met een aardig voorzieningenniveau hebben gevestigd, zijn er toch veel huishoudens die een half jaar na de verhuizing nog verschillende voorzieningen missen.

Krap tweederde van de huishoudens mist één of meerdere voorzieningen in de huidige woonplek die in Amsterdam wel aanwezig waren. Van alle in de enquête opgenomen voorzieningen worden horeca (door 45 procent) en winkels (door 37 procent) het meest gemist. Voor de overige voorzieningen, te weten religieuze en medische instellingen, scholen en overige voorzieningen worden slechts door 6 à 7 procent van de huishoudens gemist.

(De vraag is door 111 van de 113 huishoudens beantwoord. De 2 huishoudens die geen antwoord hebben gegeven zijn in de frequentieverdeling buiten beschouwing gelaten).

5.4 Conclusie

Onder de groepen naar de regio verhuisde huishoudens in dit onderzoek waren vooral huishoudens met een woonmotief en met het motief gezinsuitbreiding en samenwonen. Voor de bijna helft van de huishoudens was de vorige buurt geen reden voor vertrek. Het gegeven dat de vorige buurt als onveilig of druk werd ervaren was voor sommigen wel reden voor vertrek. Voor zo'n 30 procent van de huishoudens was de vorige woning geen reden voor vertrek. Als de woning wel een reden voor vertrek was, dan was het meestal omdat deze te klein was.

Ongeveer de helft van de huishoudens vond de stad Amsterdam niet per se ongeschikt als woonplaats. Men vertrok omdat men moeite had een geschikte woning te vinden.

Overigens zijn er wel verschillen in de reden voor vertrek tussen de groepen huishoudens afkomstig uit verschillende woonmilieus. De groep die het meest aan Amsterdam en de vorige woning hechtte is de groep uit *welgesteld stedelijk*. Deze groep denkt het vaakst dat men mogelijk terugkeert naar de stad en zou het liefst hebben dat de huidige woning in Amsterdam beschikbaar was geweest. De groep die het minst moeite lijkt te hebben met het vertrek uit Amsterdam, is afkomstig uit *transitie*. De

relatief negatieve houding tegenover Amsterdam als woonplaats werd vooral veroorzaakt door de vorige buurt: velen hebben deze als onveilig, en sfeerloos ervaren. Over de woning zelf was men niet bijzonder ontevreden.

Huishoudens uit de milieus *groen en water* en *transformatie* antwoordden op de meeste vragen het minst extreem. Men was vrij positief over de vorige woning, wat minder over de vorige buurt. Deze groep lijkt het om het even of men in Amsterdam of in de huidige woonplaats woont.

6. Analyse van de verschillen in woonkwaliteit

In dit hoofdstuk is de analyse te vinden van de voor dit onderzoek verzamelde data over de woonkwaliteit in de vorige en de huidige woonsituatie. Op basis van de literatuur (ondermeer Ministerie van VROM 2000b) en het onderzoek naar woonkwaliteit in Rotterdam (Van der Zanden, 2006) bestaat de verwachting dat de huishoudens die naar de regio zijn verhuisd, vooruitgang hebben geboekt in hun woonkwaliteit. Men zou immers pas verhuizen wanneer de nieuwe woonsituatie een vooruitgang ten opzichte van de vorige woonsituatie betekent (Boumeester, 2004). Of dat zo is en of men op alle afzonderlijke aspecten van de woonkwaliteit vooruitgang boekt, zal blijken uit de analyses in dit hoofdstuk. De mate van vooruitgang wordt in deze scriptie bepaald aan de hand van het absolute verschil in rapportcijfer voor de verschillende aspecten van de vorige en de huidige woonsituatie.

Elke paragraaf behandelt één van de drie onderzoeksvragen over de drie onderdelen van woonkwaliteit. Er is dus aandacht voor de tevredenheid met de vorige en huidige woning, de tevredenheid met de directe woonomgeving van beide woningen en de voorzieningen in beide buurten. De vierde onderzoeksvraag vraagt over het verschil woonkwaliteit tussen de woonmilieus wordt verspreid door het hele hoofdstuk behandeld. De ambities op woongebied die men had toen men een woning zocht (onderzoeksvraag vijf), worden in de laatste paragraaf behandeld.

6.1 Vooruitgang op verschillende aspecten van de woning.

In deze eerste paragraaf zal het eerste onderdeel van de woonkwaliteit aan bod komen, te weten de tevredenheid met de woning. Daarbij hoort de volgende onderzoeksvraag:

Hoe worden de vorige woning in Amsterdam en de huidige woning in de regio gewaardeerd en op welke aspecten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?

Op basis van eerdere onderzoeken naar tevredenheid met de woning is een lijst samengesteld van kenmerken van de woning die voor de meeste huishoudens van belang zijn (zie paragraaf 4.4). Het gaat om de volgende kenmerken: de grootte van de woning; de staat van onderhoud waarin de woning verkeert; de architectuur of sfeer van de woning; de privé buitenruimte die bij de woning hoort (een balkon, terras, dakterras of tuin); het uitzicht dat men vanuit de woning heeft; de toegang tot de woning en de locatie van de woning, bijvoorbeeld ten opzichte van bepaalde uitvalswegen, voorzieningen of plekken in de stad die men van belang vindt.

In deze paragraaf is er aandacht voor verschillen in vooruitgang op de bovengenoemde kenmerken voor huishoudens die afkomstig zijn uit verschillende Amsterdamse woonmilieus. Daarnaast is er een multiple lineaire regressie analyse opgenomen om in kaart te brengen welke kenmerken van de woning de grootste invloed hebben op het ervaren verschil in vooruitgang voor huishoudens uit alle woonmilieus.

6.1.1 Tevredenheid met de woning: een algemene indruk

Vanuit de literatuur is bekend dat huishoudens verhuizen indien het nieuwe huis een groter nut voor hen heeft (zie paragraaf 2.2). Op grond hiervan mag men ervan uitgaan dat men meer tevreden is met de huidige woning dan met de vorige. De resultaten uit het onderzoek voor deze scriptie bevestigen deze verwachting: het gemiddelde cijfer voor de vorige woning in Amsterdam was een 6,6 en voor de huidige woning is dat een 8,0. Uit een gepaarde t-toets is gebleken dat dit verschil significant is (zie tabel in bijlage 3). De lagere tevredenheid met de woning in de Amsterdam en de grotere tevredenheid met de woning in de regio is in lijn met landelijk onderzoek naar de kwaliteit van wonen in Nederland. Daaruit blijkt dat de woonkwaliteit in de vier grote steden

Figuur 6.1 Architectuur in *transitie* wordt laag gewaardeerd



lager is dan in overige steden en dorpen (VROM, 2000b).

In onderzoek naar de tevredenheid met de woning in Amsterdam uit 2009 gaven bewoners uit *transitie* hun woning een 6,8, uit *welgesteld stedelijk* een 7,9 en uit *groen en water* en *transformatie* gemiddeld een 8,2 (cijfers afkomstig van Dienst Wonen, Zorg en Samenleving, niet gepubliceerd). Het gemiddelde cijfer uit het onderzoek voor deze scriptie ligt met een 6,6 duidelijk lager. Een mogelijke verklaring voor dat verschil is het gegeven dat het hier gaat om huishoudens die reeds vertrokken zijn en de cijfers voor 2009 de mening van alle verhuisgeneigde huishoudens bevatten.

Nu is gebleken dat men inderdaad meer tevreden is met de huidige woning dan met de vorige, is het nog de vraag op welke aspecten van de woning men het meest vooruit is gegaan. In de figuren 6.3, 6.4 en 6.5 is te zien hoe het met de waardering van de woning in de geselecteerde Amsterdamse milieus gesteld is. Voor elk van de aspecten is ook af te lezen wat de waardering ervoor is bij de huidige woning in de regio.

De laagste cijfers op alle aspecten van de vorige woning worden gegeven door huishoudens uit het milieu *transitie*. Zij ervaren op alle kenmerken zo'n 2 tot 2,5 punten vooruitgang (punten van rapportcijfer tussen 0 en 10). De twee kenmerken met gemiddeld de laagste waardering bij de vorige woning zijn architectuur en sfeer van de woning en de privé buitenruimte waarover men beschikte (beide kenmerken scoorden gemiddeld een 5,4, zie figuur 6.3). De grootste vooruitgang zat voor huishoudens uit dit milieu in de privé buitenruimte (gestegen van 5,5 naar een 8,2). Het hoogst gewaardeerde aspect in de huidige woning is de goede toegang of doorgang tot de woning. Ondanks het feit dat men geen motivatie heeft gegeven voor de vooruitgang op de individuele aspecten, valt uit enkele open vragen op te maken dat veel huishoudens in de vorige woning, een flat, de liften en trappenhuizen als onveilig en vies hebben ervaren. Dit is mogelijk een verklaring voor de hoge waardering op dit aspect van de huidige woning. De antwoorden op de meest gewaardeerde aspecten van de vorige woning waren zeer divers. Meerdere malen werden de ruimte in de woning en het licht in de woning en de aanwezigheid van een berging genoemd. (Deze groep had de laagste respons, hetgeen de kans verkleint dat gewaardeerde aspecten vaker worden genoemd.)

De huishoudens afkomstig uit het milieu *welgesteld stedelijk* zijn niet op alle punten méér tevreden met de huidige woning dan met de vorige. Op het punt waar men het meest tevreden was in Amsterdam, de locatie van de woning (cijfer 8,3), ervaart men de meeste achteruitgang (cijfer voor locatie huidige woning 7,2). De locatie in Amsterdam werd bij een open vraag als gunstig omschreven vanwege de nabijheid van het centrum, het park en de vele winkels.

Het andere aspect waarop deze groep huishoudens een lichte achteruitgang ervaart, is de architectuur of sfeer van de woning. In open vraag over de meest gewaardeerde aspecten van de woning werden de sfeervolle architectuur en de 'charmante' originele elementen van de woning, zoals glas in lood en ornamenten veelvuldig genoemd (figuur 6.2).

De huishoudens uit de milieus *groen en water* en *transformatie* zijn van de onderzochte milieus het meest positief over de vorige woning. Toch ervaren zij wel op alle punten vooruitgang na verhuizing naar de regio. De nabijheid van alle Amsterdamse voorzieningen en tegelijkertijd de ligging nabij het stadse groen en water maken dat men zich in deze twee nieuwbouwmilieus 'uit de stad' in de stad voelt. De architectuur van de buurt wordt als speels omschreven en men woont er comfortabel.

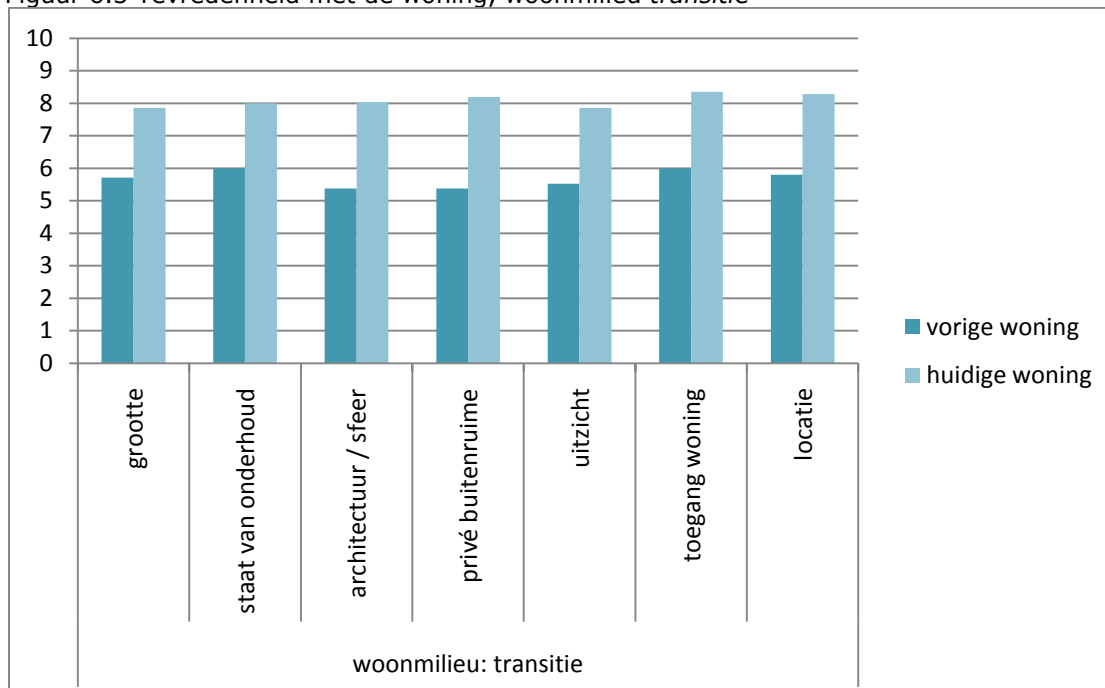
Deze groep huishoudens ervaart de minste vooruitgang op het punt 'staat van onderhoud'. De vorige woning scoorde al hoog op dit punt. In open vragen bleek dat men de comfortabele kwaliteit van de nieuwbouw een groot pluspunt van de vorige woning vond. Dat ex-bewoners van deze milieus positief zijn over de staat van onderhoud, is niet verwonderlijk. Vergeleken met de andere milieus zijn dit de jongste milieus (meest

Figuur 6.2 Aantrekkelijke architectuur in *welgesteld stedelijk*

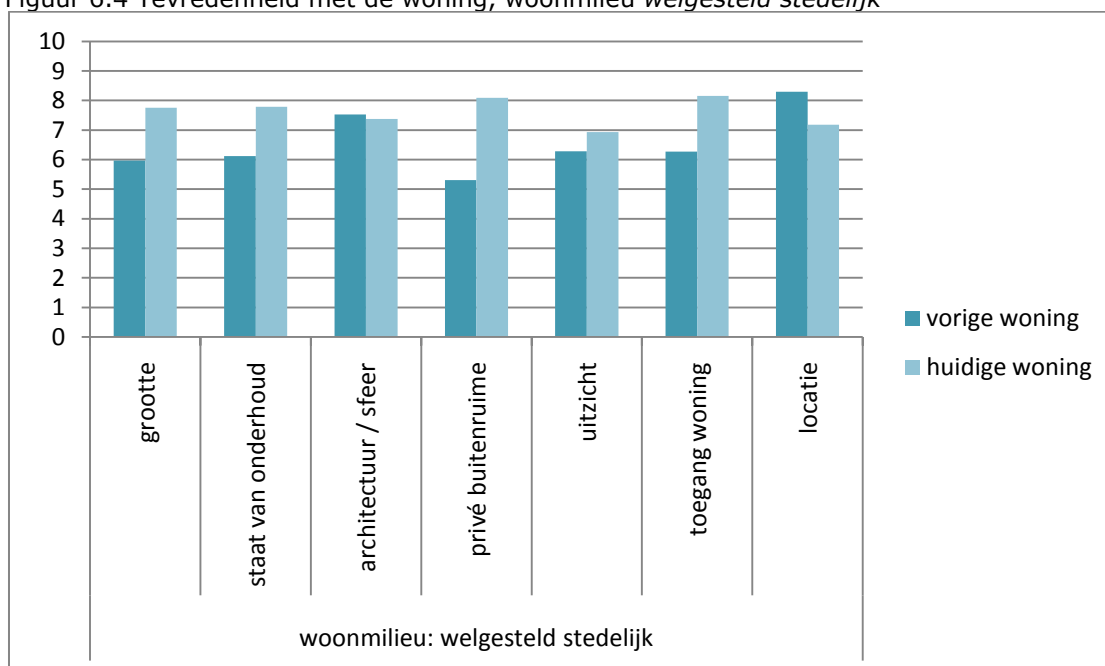


recent gebouwd). Het laagst gewaardeerde aspect van de vorige woning is de privé buitenruimte; op dit punt heeft men binnen deze milieus de meeste vooruitgang geboekt (vorige privé buitenruimte 5,9; huidige privé buitenruimte 8,4).

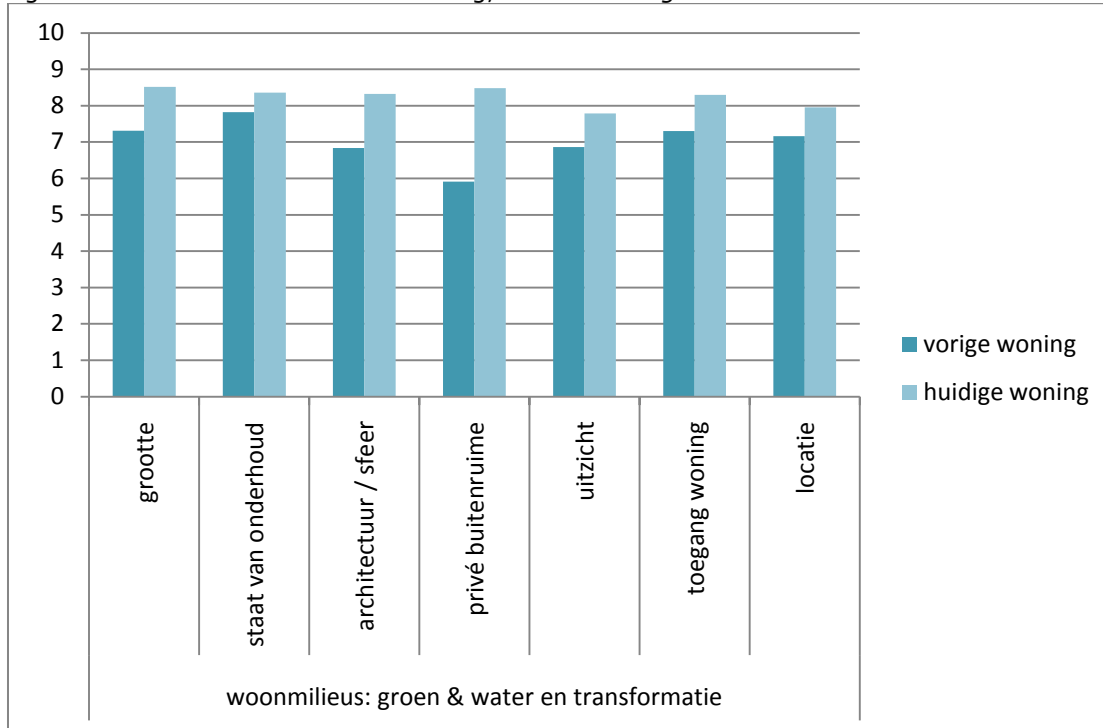
Figuur 6.3 Tevredenheid met de woning, woonmilieu *transitie*



Figuur 6.4 Tevredenheid met de woning, woonmilieu *welgesteld stedelijk*



Figuur 6.5 Tevredenheid met de woning, woonmilieus *groen en water* en *transformatie*



6.1.2 Tevredenheid met de woning: een nadere analyse

Dat men meer tevreden is met de huidige woning dan met de vorige woning, is in de vorige paragraaf aangetoond. Uit bovenstaande figuren is op te maken wat de verschillen in vooruitgang in tevredenheid met de woning zijn voor huishoudens uit de verschillende woonmilieus in Amsterdam. Met het blote oog is hier echter niet uit op te maken hoe de vooruitgang op de afzonderlijke aspecten van de woning bijdragen aan de totale vooruitgang in tevredenheid met de woning. (Voor een toelichting van de aspecten zie 6.1.1.)

Uit een multiple lineaire regressie analyse is gebleken dat niet alle aspecten een even grote invloed hebben op de vooruitgang in tevredenheid met de woning (zie tabel 6.1; overige tabellen in bijlage 3). De vooruitgang op alle aspecten behalve 'makkelijke toegang of doorgang' levert een bijdrage aan de vooruitgang in tevredenheid met de woning. De drie aspecten die de grootste invloed hebben op de vooruitgang in tevredenheid met de woning zijn 'gunstige locatie', 'grootte' en 'privé buitenruimte' (balkon, (dak-)terras of tuin) (zie figuur 6.6). In praktijk betekent dit dat huishoudens die afkomstig zijn uit een woning in Amsterdam waarvan zij de locatie beoordeelden als ongunstig, de grootste kans maken op vooruitgang in tevredenheid met de woning. Hetzelfde geldt voor huishoudens die hun vorige woning als te klein beoordeelden en voor degene die afkomstig waren uit een woning zonder buitenruimte of met een onaantrekkelijke buitenruimte. Huishoudens die hun vorige Amsterdamse woning op de drie genoemde punten al wel positief beoordeelden, maken minder kans om een grote vooruitgang in tevredenheid met de woning te boeken bij de verhuizingen naar een woning in de regio. Uit de literatuur is bekend dat woningen in de grote steden gemiddeld kleiner zijn en minder vaak over een privé buitenruimte beschikken. Uit eerder Amsterdams onderzoek (Dienst Wonen, 2009) bleek dat de behoefte aan meer woonruimte en privé buitenruimte tot de belangrijkste redenen behoren om een huis in de regio te zoeken.

Figuur 6.6 Privé buitenruimte in *groen en water*



Er zijn nog drie aspecten die een bijdrage leveren aan de vooruitgang in tevredenheid met de woning. De invloed van deze drie aspecten is echter minder groot dan drie eerder genoemde aspecten. Het gaat hier om 'architectuur en sfeer', 'onderhoud' en 'uitzicht vanuit de woning'. Ook hier geldt dat de huishoudens die de Amsterdamse woning op bovengenoemde punten slecht beoordeelden, een redelijke kans maken op het ervaren van vooruitgang bij een verhuizing naar de een woning in de regio. (Alle aspecten werden genoemd in op volgorde van invloed die zij hebben op de toename in tevredenheid met de woning, beginnend met het belangrijkste aspect.)

Tabel 6.1 Verschil in tevredenheid met de woning

| Methode: Enter | B | Bèta | Significantie |
|------------------------------|--------|--------|---------------|
| Constante | 8,556 | | 0,000 |
| Grootte | -0,220 | -0,249 | 0,000** |
| Architectuur/ sfeer | -0,161 | -0,188 | 0,010** |
| Onderhoud | -0,145 | -0,159 | 0,023* |
| Eigen buitenruimte | -0,171 | -0,231 | 0,000** |
| Uitzicht vanuit woning | -0,106 | -0,138 | 0,023* |
| Makkelijke toegang/ doorgang | -0,055 | -0,062 | 0,425 |
| Gunstige locatie | -0,220 | -0,272 | 0,000** |

*Significante variabele betrouwbaarheid 95%,

** Significante variabele betrouwbaarheid 99%

Samengevat

Zoals verwacht, wordt de huidige woning in de regio hoger gewaardeerd dan de vorige woning in Amsterdam. De gemiddelde rapportcijfers zijn respectievelijk een 8,0 en een 6,6.

De aspecten die de grootste invloed hebben op de vooruitgang in tevredenheid met de woning, zijn de locatie, de grootte en de aanwezigheid en kwaliteit van een privé buitenruimte. Huishoudens die hun vorige woning op deze punten laag beoordeelden, hebben de grootste kans meer tevreden te zijn met hun woning in de regio dan met hun vorige woning in Amsterdam.

Drie aspecten die in mindere mate invloed hebben op de vooruitgang in tevredenheid zijn architectuur en sfeer, onderhoud en uitzicht vanuit de woning.

6.2 Vooruitgang op verschillende aspecten van de directe woonomgeving

Het tweede onderdeel van woonkwaliteit is de tevredenheid met de directe woonomgeving of buurt. Deze paragraaf gaat op dit onderdeel in. De onderzoeksvraag die bij deze paragraaf hoort, is:

- *Hoe worden de directe woonomgeving van de vorige woning in Amsterdam en de huidige directe woonomgeving in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*

Op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken is een zestal kenmerken waarop huishoudens hun woonomgeving beoordelen geselecteerd (zie paragraaf 4.4). Het gaat om de kenmerken 'sfeer in de buurt'; het 'type bebouwing of de architectuur in de buurt' en de 'bevolkingssamenstelling in de buurt'. Daarnaast spelen ook het 'onderhoud en kwaliteit van de buurt' (met name van openbare ruimte), de 'veiligheid in de buurt' en het 'groen in de buurt' een rol in tevredenheid met de buurt. Evenals bij de kenmerken van de woning gaat het om de individuele waardering van de verschillende kenmerken. Huishoudens uit buurten met bijvoorbeeld volstrekt verschillende types bebouwing kunnen een even hoge waardering geven voor dit kenmerk.

6.2.1 Tevredenheid met de directe woonomgeving: een algemene indruk

Onderzoek van het ministerie van VROM (2000b) toonde aan dat de waardering van de woonomgeving in de vier grote steden lager ligt dan in de kleinere steden en dorpen. De uitkomsten van het onderzoek voor deze scriptie wijzen in dezelfde richting: de gemiddelde waardering voor de directe woonomgeving (of buurt) in Amsterdam is een 6,5 en voor de huidige directe woonomgeving in de regio een 7,9. Men ervaart dus vooruitgang in tevredenheid met de directe woonomgeving na de verhuizing. Een gepaarde t-toest toont aan dat het verschil in waardering voor beide situaties significant is (voor tabel zie bijlage 3).

Het algemene beeld is dat men na de verhuizing vooruitgang ervaart in de directe woonomgeving. Voor de huishoudens afkomstig uit de verschillende Amsterdamse woonmilieus verschilt de waardering voor de nieuwe (huidige) woonomgeving maar weinig. Voor de mate van vooruitgang die men ervaart, is het dan ook van belang wat de waardering van de uitgangssituatie was in Amsterdam. De waardering voor de diverse kenmerken van woonomgeving en de mate van vooruitgang die men ervaart, loopt uiteen voor de verschillende woonmilieus (figuur 6.9 t/m 6.11).

Huishoudens uit het milieu *transitie* ervaren de grootste vooruitgang, vooral op het gebied van veiligheid en sfeer in de buurt (respectievelijk van een 3,9 naar een 8,3 en van een 4,4 naar een 7,9). Ook op de punten onderhoud en de architectonische kwaliteit van de directe woonomgeving is men duidelijk meer tevreden in de huidige woonsituatie. Het feit dat men vooruitgang ervaart, wil niet zeggen dat men de vorige woonomgeving niet waardeerde. Uit open vragen bleek dat onder meer de nabijheid van openbaar vervoer, winkels op loopafstand, goede fietspaden en de ruime hoeveelheid parkeerplaatsen in de vorige buurt gewaardeerd werden (zie figuur 6.7).

Het enige milieu waarvan de huishoudens na verhuizing op drie aspecten van de directe woonomgeving geen verandering of lichte achteruitgang ervaren, is het milieu *welgesteld stedelijk*. Dit is het geval op de punten sfeer in de buurt, bevolkingssamenstelling en de bebouwing of architectonische kwaliteit van de buurt. Huishoudens uit dit milieu waren in Amsterdam al zeer tevreden met de directe woonomgeving (rapportcijfer 7,1 gemiddeld voor de verschillende aspecten), hetgeen de kans verkleint dat men een fikse vooruitgang ervaart na verhuizing. Over het algemeen werd de vorige buurt in Amsterdam goed, sfeervol, rustig en gezellig genoemd. De aanwezigheid van de stadse faciliteiten, de nabijheid van het centrum en het Vondelpark en de vele leuke winkeltjes maakten de buurt tot een prettige woonomgeving.

De milieus *groen en water* en *transformatie* nemen een middenpositie in. Men ervaart op alle aspecten enige vooruitgang, maar niet zo sterk als huishoudens afkomstig uit het milieu *transitie*. De grootste vooruitgang boekt men op de punten veiligheid en bevolkingssamenstelling. Uit open vragen bleek ook dat meerdere huishoudens ontevreden waren met de nabijheid van gebieden met een hoge concentratie van sociale huurwoningen en de jeugd uit die woningen die voor overlast zorgt. Men had andere verwachtingen van de buurt toen men zich er vestigde. Rapportcijfers en open vragen bevestigen elkaar in dat opzicht. Toch wordt één eigenschap van de buurt nadrukkelijk als pluspunt genoemd: de speelse moderne architectuur (zie figuur 6.8). Ook werd de aanwezigheid van groen gewaardeerd en de huishoudens die hun bootje voor de deur konden afmeren waren blij met die luxe.

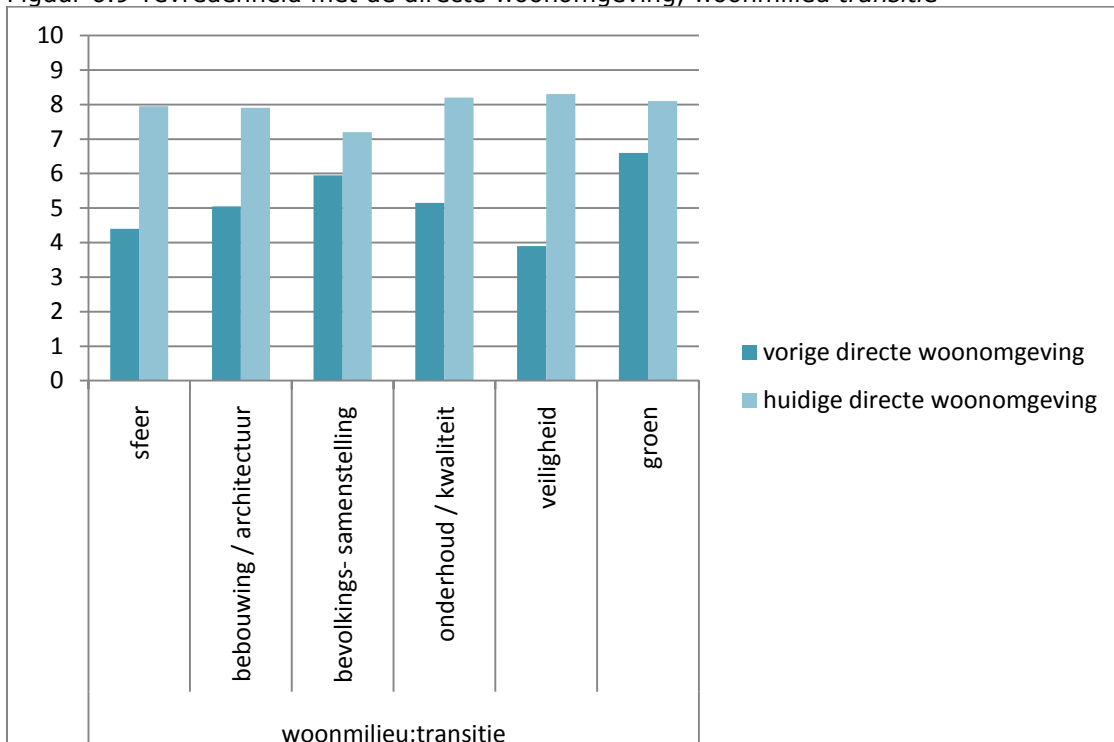
Figuur 6.7 Goede fietspaden in het groen in *transitie*



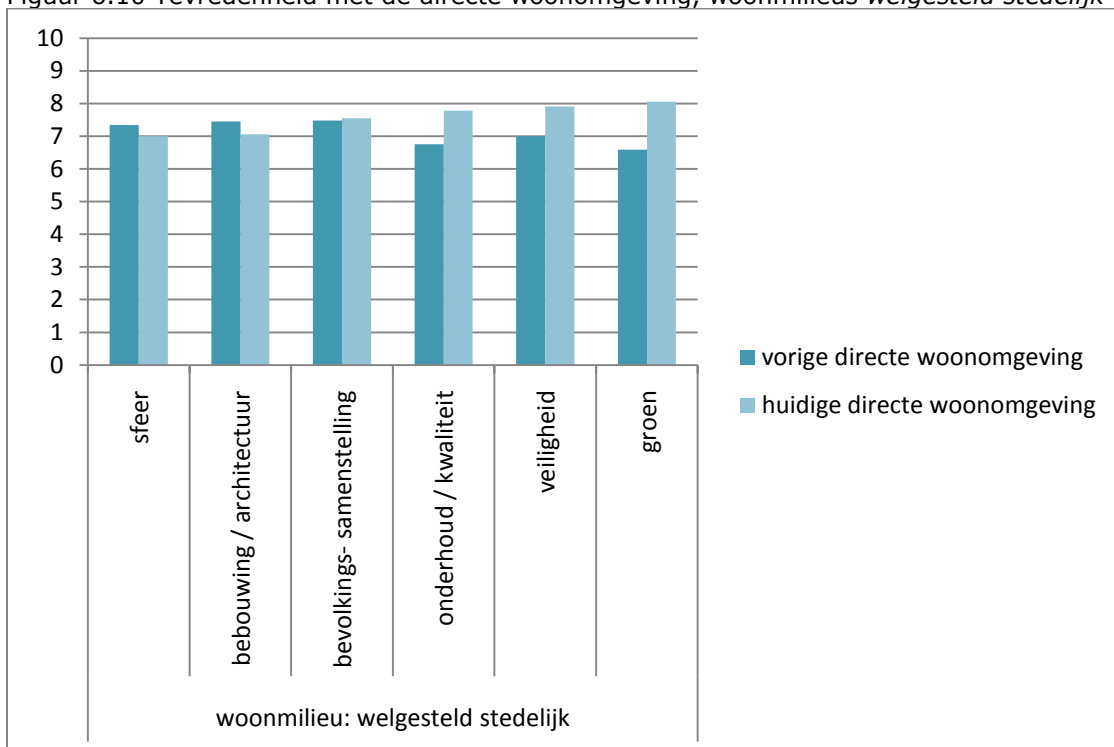
Figuur 6.8 Speelse architectuur aan het water, in woonmilieu *groen en water*



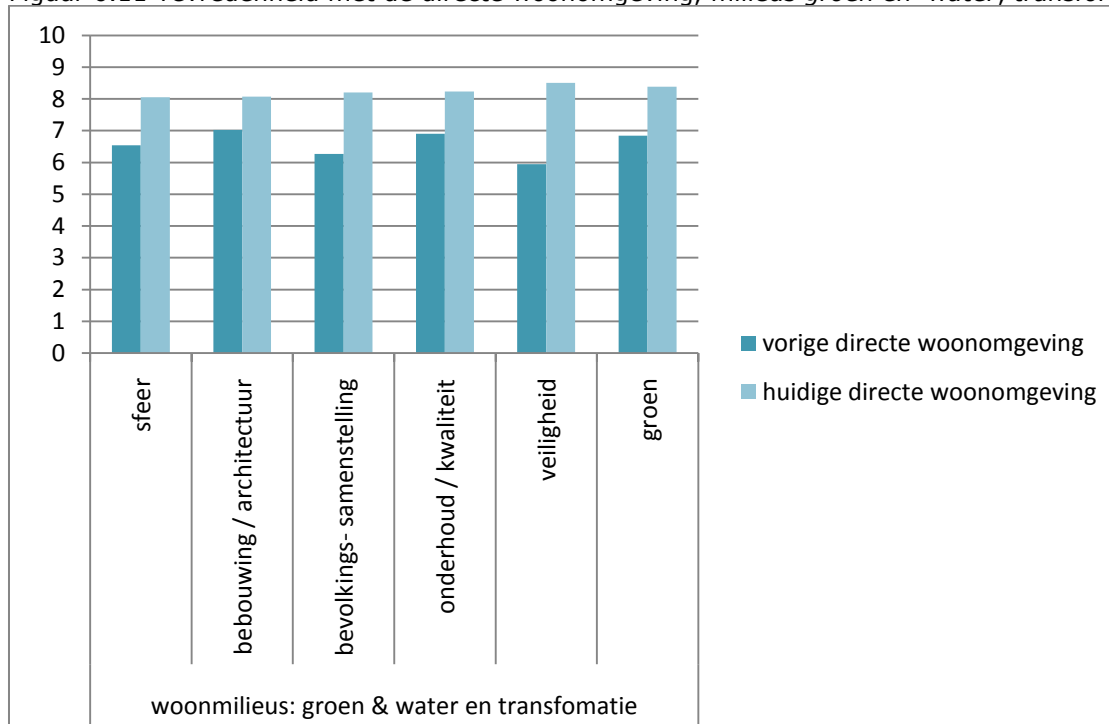
Figuur 6.9 Tevredenheid met de directe woonomgeving, woonmilieu *transitie*



Figuur 6.10 Tevredenheid met de directe woonomgeving, woonmilieu *welgesteld stedelijk*



Figuur 6.11 Tevredenheid met de directe woonomgeving, milieus *groen en water, transformatie*



6.2.2 Tevredenheid met de directe woonomgeving: een nadere analyse

Uit bovenstaande figuren (6.9 t/m 6.11) kan voor een zestal aspecten van de woonomgeving worden opgemaakt in welke mate de huishoudens uit verschillende milieus vooruitgang ervaren (of in een enkel geval achteruitgang). Uit paragraaf 6.2.1 bleek dat er over de gehele linie sprake is van vooruitgang in tevredenheid met de woonomgeving. Het is echter interessant om na te gaan welke aspecten de woonomgeving de grootste invloed hebben op het verschil in tevredenheid met de woonomgeving. Om het relatieve belang van de vooruitgang (of achteruitgang) van de aspecten in kaart te brengen, is er een multiple lineaire regressie uitgevoerd (zie tabel 6.2 en bijlage 3).

Alle aspecten behalve de 'kwaliteit en het onderhoud van de woonomgeving' hebben invloed (zie tabel 6.2). 'Bevolkings-samenstelling' en 'veiligheid' hebben de grootste invloed op de vooruitgang in tevredenheid met de woonomgeving. Dit betekent dat huishoudens die afkomstig zijn uit een buurt in Amsterdam waar zij bevolkings-samenstelling of de veiligheid slecht beoordeelden, het meest kans hebben op het ervaren van vooruitgang na het verhuizen naar een woning in de regio. Andersom betekent dit ook dat wanneer men deze punten al hoog beoordeelde, de kans op vooruitgang in tevredenheid kleiner is.

De drie kenmerken die ook invloed hebben op de mate van vooruitgang, zij het in mindere mate dan de twee bovengenoemde kenmerken, zijn de 'nabijheid van groen', de 'architectuur van de buurt' en de 'sfeer in de buurt'. Voor deze kenmerken geldt dat het afkomstig zijn uit een woonomgeving waarin deze kenmerken een lage beoordeling kregen de kans vergroot dat men een redelijk mate van vooruitgang ervaart.

Tabel 6.2 Verschil in tevredenheid met de directe woonomgeving.

| Methode: Enter | B | Bèta | Significantie |
|-----------------------------------|--------|--------|---------------|
| Constante | 8.921 | | 0,000 |
| Sfeer in de buurt | -0,143 | -0,164 | 0,020* |
| Architectuur van de buurt | -0,229 | -0,208 | 0,006** |
| Bevolkingssamenstelling | -0,258 | -0,269 | 0,000** |
| Onderhoud/ kwaliteit woonomgeving | -0,033 | -0,034 | 0,658 |
| Veiligheid in de buurt | -0,236 | -0,267 | 0,002** |
| Groen nabij woonomgeving | -0,249 | -0,223 | 0,000** |

* significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%

Samengevat

Vrijwel alle huishoudens ervaren vooruitgang op alle punten van de buurt. Alleen huishoudens uit het milieu *welgesteld stedelijk* ervaren een lichte achteruitgang op de kenmerken sfeer in de buurt, bevolkingssamenstelling en architectuur van de buurt. Huishoudens uit het milieu *transitie* ervaren de grootste vooruitgang doordat zij vrij negatief waren over hun vorige buurt. De vooruitgang op de kenmerken bevolkingssamenstelling en veiligheid hebben de grootste invloed op de algehele vooruitgang in tevredenheid met de woonomgeving. De nabijheid van groen, de architectuur van de buurt en de sfeer in de buurt dragen in redelijke mate bij aan de vooruitgang in tevredenheid met de woonomgeving.

6.3 Verandering in tevredenheid met de verschillende voorzieningen in de buurt

Het derde en laatste onderdeel van woonkwaliteit is de tevredenheid met de voorzieningen in de buurt. De bijbehorende onderzoeksvraag luidt:

- *Hoe worden de voorzieningen in de vorige buurt in Amsterdam en in de huidige buurt in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*

In dit onderzoek is een zevental voorzieningen op buurtniveau opgenomen, gebaseerd op onderzoek naar woonkwaliteit in Rotterdam (Van der Zanden, 2006). Het gaat om de volgende voorzieningen: de parkeergelegenheid, het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer en restaurants en cafés. Daarnaast is nog een drietal voorzieningen opgenomen voor de jeugd: speelplekken voor jonge kinderen, voorzieningen voor jongeren en crèches en scholen.

6.3.1 Voorzieningen in de buurt: een algemene indruk

In het geval van verschil in tevredenheid met voorzieningen blijkt er niet alleen sprake te zijn van vooruitgang na de verhuizing (zie figuur 6.13 t/m 6.15).

Huishoudens uit alle milieus ervaren een achteruitgang op de aanwezigheid en/ of kwaliteit van het openbaar vervoer. Dit is ook niet zo gek, want nergens in de regio is het netwerk van openbaar vervoer zo fijnmazig als in Amsterdam. Uit Rotterdams onderzoek is gebleken dat huishoudens die uit die stad zijn vertrokken eveneens achteruitgang op het gebied van openbaar vervoer hebben ervaren (Van der Zanden, 2006). Alle huishoudens ervaren juist vooruitgang op de punten parkeergelegenheid, speelplek voor kinderen, voorzieningen voor jongeren en scholen en kinderopvang (figuur 6.13).

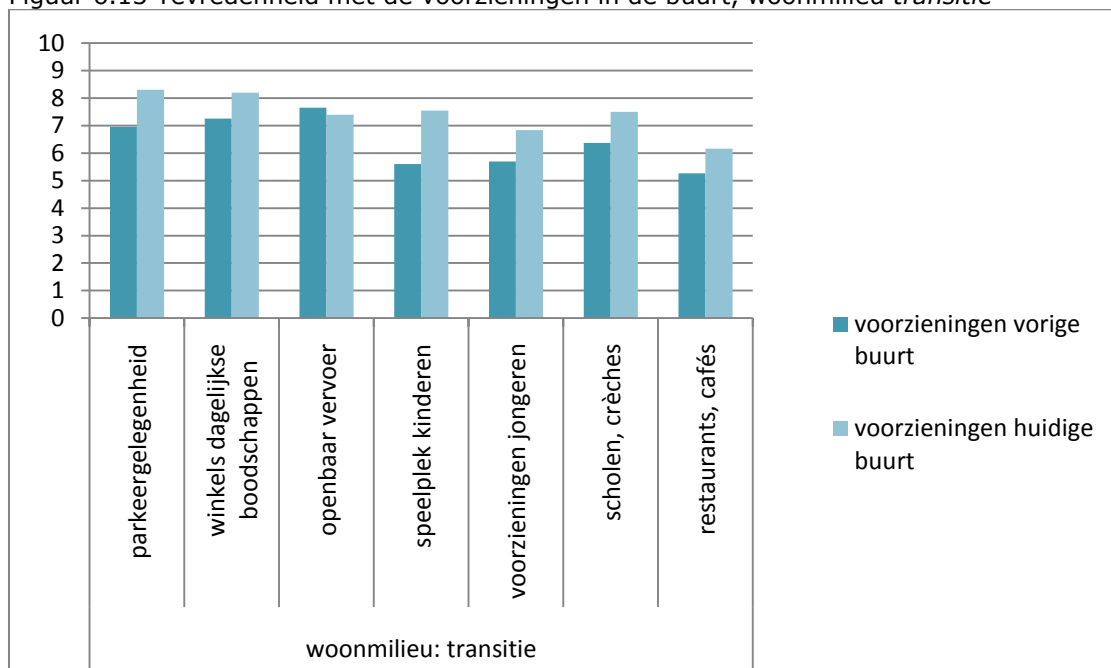
Huishoudens uit het milieu *transitie* ervaren op meer punten vooruitgang dan huishoudens uit de overige milieus.

In deze paragraaf is een algemeen overzicht te vinden van verandering in waardering van verschillende voorzieningen in de buurt. De waardering voor de verschillende voorzieningen liep te zeer uiteen om statistische analyse te kunnen toepassen voor het bepalen van een algemeen cijfer voor verandering in tevredenheid met voorzieningen in de buurt of de relatieve invloed daarop van de afzonderlijk voorzieningen

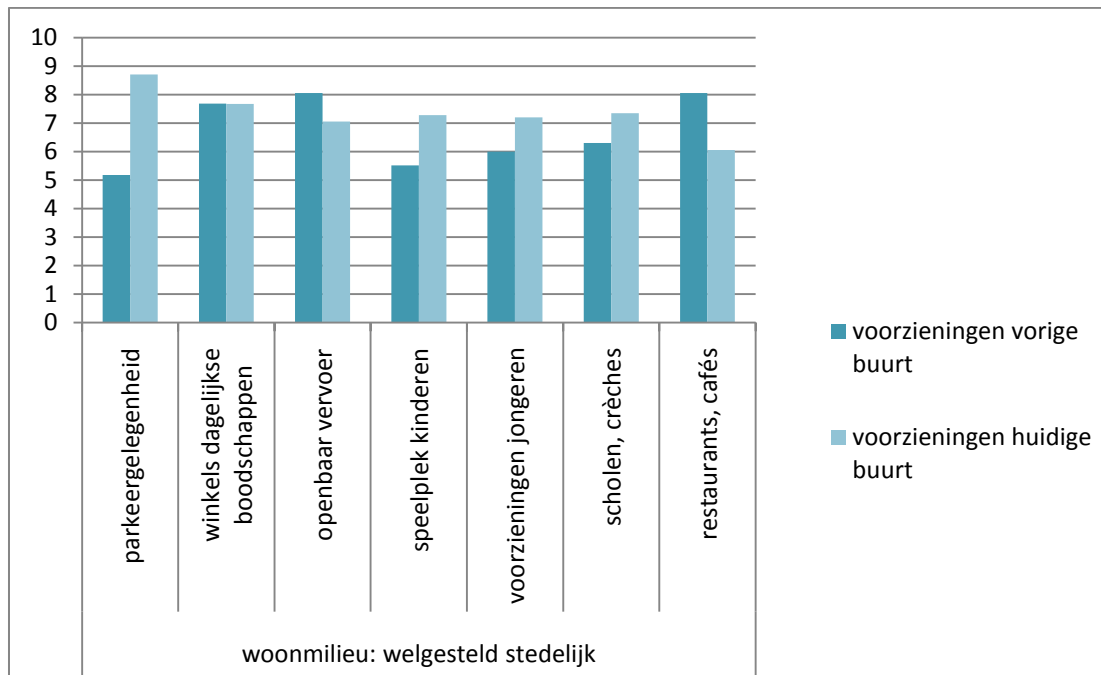
Figuur 6.12 Gebrek aan parkeergelegenheid in *groen en water*



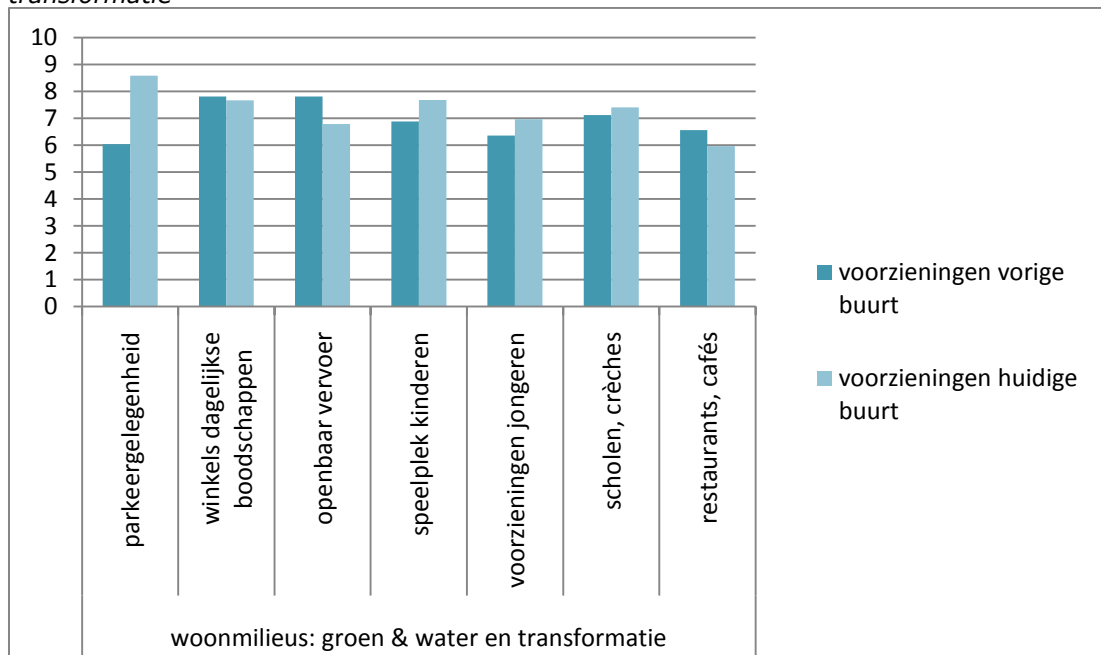
Figuur 6.13 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, woonmilieu *transitie*



Figuur 6.14 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, woonmilieu *welgesteld stedelijk*



Figuur 6.15 Tevredenheid met de voorzieningen in de buurt, woonmilieus *groen en water* en *transformatie*



6.4 Waardering van de vorige en de huidige woonsituatie

Naast de cijfers voor de tevredenheid met alle aspecten van de woning, de directe woonomgeving en voorzieningen in de buurt, hebben alle huishoudens een waardering gegeven voor de vorige en de huidige woonsituatie.

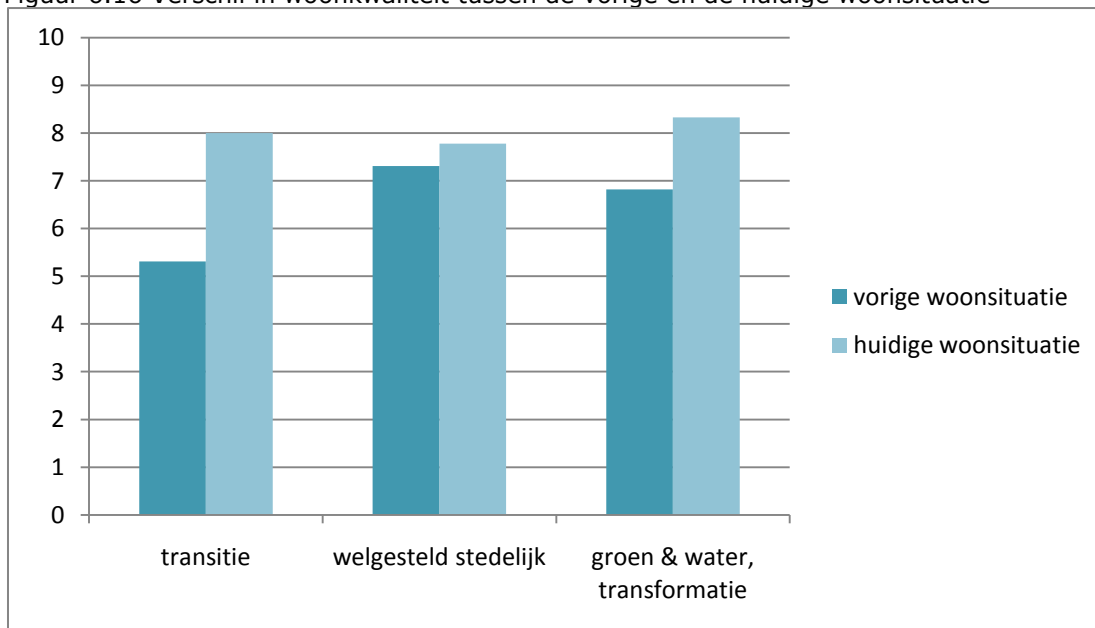
Ook in dit geval is er sprake van vooruitgang voor huishoudens afkomstig uit alle woonmilieus in dit onderzoek (zie figuur 6.16). Gemiddeld gaf men de vorige woonsituatie een 6,8. Dat is niet hoog, maar het betreft dan ook de mening van huishoudens die vertrokken zijn. De woonkwaliteit die men in de regio bereikt, blijkt weinig te verschillen voor huishoudens afkomstig uit verschillende Amsterdamse woonmilieus. Het gemiddelde cijfer voor de woonsituatie in de regio is een 8,0 (figuur

6.16). Een gepaarde t-toets toont aan dat het cijfer voor de vorige en de huidige woonsituatie significant van elkaar verschillen.

In voorgaande paragrafen is er steeds uitgegaan van groepen huishoudens die afkomstig zijn uit verschillende Amsterdamse woonmilieus. Daaruit is gebleken dat de tevredenheid op de meeste onderdelen van woonkwaliteit voor de huidige woonplaats niet sterk van elkaar verschillen. Toch zijn er wel verschillen tussen de woonplaatsen waar men zich heeft gevestigd. De huishoudens uit dit onderzoek zijn maar liefst in 22 verschillende woonplaatsen neergestreken. Huishoudens die vertrokken uit het milieu *transitie* vestigden zich relatief vaak in Almere (een derde van hen had die bestemming) vergeleken met huishoudens uit de overige milieus. Plaatsen als Amstelveen, Haarlem, Haarlemmermeer en diverse dorpen en stadjes in het Gooi waren vaker de bestemming van huishoudens afkomstig uit de milieus *welgesteld stedelijk* en *groen en water* en *transformatie*. Deze uitsplitsing zal zondermeer te maken hebben met het inkomensniveau en de sociale achtergrond van de huishoudens afkomstig uit de verschillende milieus in Amsterdam.

Het is algemeen bekend dat er grote verschillen bestaan tussen de plaatsten waar men zich heeft gevestigd. Gezien het feit dat men nagenoeg een gelijk oordeel over de huidige woonsituatie heeft, zal het zo zijn dat ieder wat wils heeft gevonden. In hoeverre de vestigingsplaats van invloed is op de woonkwaliteit in de nieuwe woonsituatie, is moeilijk na te gaan vanwege de grote diversiteit aan vestigingsplaatsen.

Figuur 6.16 Verskil in woonkwaliteit tussen de vorige en de huidige woonsituatie



Naast het Amsterdamse woonmilieu waaruit men vertrokken is en de plaats waar men zich gevestigd heeft, zijn er nog meer factoren die de mate van vooruitgang kunnen beïnvloeden. Deze kenmerken van alle huishoudens staan in de komende subparagrafen centraal. Er zal worden ingegaan op tevredenheid met de vorige woonsituatie (subparagraaf 6.4.1) en de huidige woonsituatie (paragraaf 6.4.2).

In tabel 6.3 is een overzicht opgenomen van de kenmerken van huishoudens en hun woonsituatie die deel uitmaken van de analyse in dit hoofdstuk.

Tabel 6.3 Overzicht onafhankelijke variabelen

| Variabele | Categorieën of eenheid | Referentiecategorie indien dummy |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Leeftijd | Leeftijd van het hoofd van het huishouden in jaren | |
| Aantal personen | Aantal personen in het huishouden | |
| Huishouden zonder / met partner | Stel of alleenstaand | Zonder partner is referentiecategorie |
| Huishouden zonder / met kinderen | Met of zonder kinderen | Zonder kinderen is referentiecategorie |
| Motief wonen/ anders | Woonmotief of ander motief | Andere motieven is referentiecategorie |
| Opleidingsniveau laag/ hoog | laag (lager dan HBO) of hoog (HBO of WO) | laag is referentiecategorie |
| Huishoudensinkomen laag/ hoog | minder dan €2000 of meer dan €2001 | Tot €2000 is referentiecategorie |
| Woonduur in Amsterdam | In jaren | |
| Woonduur in vorige woning | In jaren | |
| Eigendom vorige woning huur/ koop | Huurwoning of koopwoning | Huurwoning is referentiecategorie |
| Eigendom huidige woning huur/ koop | Huurwoning of koopwoning | Huurwoning is referentiecategorie |
| Woonmilieu dummy 1 | Welgesteld stedelijk | Transitie is referentiecategorie |
| Woonmilieu dummy 2 | Groen & water, Transformatie | Transitie is referentiecategorie |

6.4.1 Waardering van de vorige woonsituatie

Welke kenmerken van het huishouden invloed hebben op de waardering van de vorige woonsituatie, is nagegaan aan de hand van een multiple lineaire regressie.

De waardering van de woonsituatie is daarbij gemeten in rapportcijfers.

Twee kenmerken blijken significant invloed te hebben. De variabele met de grootste invloed is de eerste dummy van het woonmilieu. Hiermee wordt een vergelijking gemaakt tussen het milieu *transitie* (referentie) en *welgesteld stedelijk*. Huishoudens die in het milieu *welgesteld stedelijk* woonden, hadden een grotere kans om tevreden te zijn met de vorige woonsituatie dan huishoudens uit het milieu *transitie*. De tweede dummy voor het woonmilieu, *groen en water* en *transitie* ten opzichte van *transformatie*, heeft geen aantoonbare invloed op waardering van de vorige woonsituatie. In figuur 6.15 is te zien dat de milieus *groen en water* en *transformatie* een middenpositie innemen.

Het andere kenmerk dat aantoonbaar invloed heeft op de waardering van de vorige woonsituatie is het motief. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen huishoudens die vertrokken om hun woonsituatie te verbeteren en huishoudens die om andere redenen vertrokken. Het is gebleken dat huishoudens met motief 'verbeteren van de woonsituatie' vaker een relatief lage waardering hadden voor de vorige woonsituatie. Deze uitkomst is conform de verwachtingen in de literatuur (Graham, 1985 en 1986, Boumeester, 2004) en logisch bovendien: huishoudens met een woonmotief geven aan dat zij uit zijn op het verbeteren van hun woonsituatie. Het is niet verwonderlijk dat deze groep de vorige woonsituatie minder waardeerde dan huishoudens met andere motieven. Van de overige kenmerken in het model kan de invloed niet worden aangetoond.

Tabel 6.4 Waardering van de vorige woonsituatie

| | B | Bèta | Significantie |
|-----------------------------------|----------|-------------|----------------------|
| Constante | 5,671 | | 0,000 |
| Leeftijd | 0,001 | 0,007 | 0,959 |
| Aantal personen | 0,451 | 0,318 | 0,193 |
| Jaren Amsterdam | 0,014 | 0,147 | 0,293 |
| Jaren vorige woning | 0,006 | 0,034 | 0,788 |
| Huishouden zonder/ met partner | -0,393 | -0,106 | 0,550 |
| Huishouden zonder/ met kinderen | -1,127 | -0,339 | 0,088 |
| Eigendom vorige woning huur/ koop | 0,336 | 0,101 | 0,367 |
| Opleiding laag/ hoog | 0,267 | 0,080 | 0,461 |
| Motief wonen/ anders | -0,996 | -0,296 | 0,008** |
| Woonmilieu dummy 1 | 1,282 | 0,358 | 0,017* |
| Woonmilieu dummy 2 | 0,769 | 0,231 | 0,138 |
| Inkomen laag/ hoog | -0,183 | -0,052 | 0,711 |

* significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%

Samengevat

De waardering (rapportcijfers) van de vorige en de huidige woonsituatie verschillen van elkaar. De vorige woonsituatie krijgt gemiddeld een 6,8 tegenover een 8,0 voor de huidige woonsituatie.

Er zijn twee kenmerken van de huishoudens die de waardering van de vorige woonsituatie beïnvloeden. Ten eerste hebben huishoudens uit *welgesteld stedelijk* een grotere kans hun vorige woonsituatie positief te beoordelen dan huishoudens uit het milieu *transitie*. Ten tweede het verhuismotief van een huishouden invloed op de waardering van de vorige woonsituatie. Huishoudens die verhuizen om hun woonsituatie te verbeteren hebben een grotere kans negatief te oordelen over vorige woonsituatie dan huishoudens die een motief hadden dat niet direct met de woonsituatie te maken had.

6.4.2 Waardering van de huidige woonsituatie

Dat de waardering van de huidige woonsituatie hoger ligt dan de vorige, is al bekend uit de vorige subparagraaf. Of ook dezelfde huishoudenskenmerken van invloed zijn op de waardering, zal hieronder duidelijk worden (wederom aan de hand van een multiple lineaire regressie analyse, tabel 6.5 en bijlage 3).

Het kenmerk met de grootste invloed is de eigendomssituatie van de huidige woonsituatie. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen bewoners van een koophuis en van een huurhuis. Deze vergelijking pakt uit in het voordeel van de huishoudens met een koophuis: de kans dat zij hun huidige woonsituatie positief beoordelen is groter dan bij huishoudens met een huurhuis. Dit komt overeen met de verwachtingen op grond van de literatuur: over het algemeen worden koophuizen hoger gewaardeerd dan huurhuizen. Het tweede kenmerk dat van invloed is, is de tweede dummy voor het woonmilieu. Het betreft een vergelijking tussen huishoudens die afkomstig zijn uit de twee nieuwbouwmilieus en huishoudens afkomstig uit *transitie*. Huishoudens die afkomstig zijn uit een van de twee nieuwbouwmilieus hebben een grotere kans om de huidige woonsituatie hoog te waarderen dan huishoudens uit *transitie*. Het afkomstig zijn het milieu *welgesteld stedelijk* heeft geen invloed het oordeel over de huidige woonsituatie (ten opzichte van *transitie*). Het is niet waarschijnlijk dat inkomen de belangrijkste

verklaring is voor dit verschil omdat *transitie* het enige relatief arme milieu is in deze vergelijking (en bovendien ook een kenmerk in de analyse). Mogelijk is er een verschil in 'life style' of mate van gehechtheid aan het stedelijke leven. Uit alle voorgaande analyses bleek al dat bewoners de vorige woonomgeving en voorzieningen zeer waardeerden en dat velen terug zouden willen keren (maar dan wel naar een ruimer huis).

Het laatste kenmerk dat invloed heeft op de waardering van de huidige woonsituatie is de eigendomssituatie van de vorige woning in Amsterdam. De vergelijking tussen voormalige bewoners van een huurwoning en voormalige bewoners van een koopwoning pakt in dit geval uit in het voordeel van de voormalige huurders. Dat betekent dat huishoudens die zijn vertrokken uit een huurwoning in Amsterdam een grotere kans maken hun huidige woning positief te beoordelen.

Samengevat

De tevredenheid met de huidige woning lijkt er voor de drie op woonmilieus ingedeelde groepen vrijwel gelijk uit te zien (figuur 6.15). Toch hebben huishoudens die zijn vertrokken uit een van beide nieuwbouwmilieus een grotere kans om de huidige woning hoog te waarderen dan huishoudens afkomstig uit *transitie*. Dezelfde positieve invloed op het oordeel over de huidige woonsituatie heeft het wonen in een koophuis in de huidige woonsituatie (t.o.v een huurhuis). Andersom heeft het afkomstig zijn uit een huurhuis in Amsterdam een positieve invloed op de waardering van de huidige woning in de regio.

Tabel 6.5 Waardering van de huidige woonsituatie

| | B | Bèta | Significantie |
|------------------------------------|----------|-------------|----------------------|
| (Constante) | 8.083 | | 0,000 |
| Leeftijd | -0,012 | -0,121 | 0,373 |
| Aantal personen | -0,269 | -0,246 | 0,351 |
| Jaren in Amsterdam | 0,013 | 0,176 | 0,240 |
| Jaren in vorige woning | -0,029 | -0,205 | 0,131 |
| Huishouden zonder/ met partner | 0,151 | 0,053 | 0,778 |
| Huishouden zonder/ met kinderen | 0,670 | 0,261 | 0,218 |
| Eigendom vorige woning huur/ koop | -0,744 | -0,290 | 0,017* |
| Eigendom huidige woning huur/ koop | 1,290 | 0,472 | 0,002** |
| Opleiding laag/ hoog | -0,283 | -0,110 | 0,340 |
| Motief wonen/ anders | 0,007 | 0,003 | 0,981 |
| Woonmilieu dummy 1 | 0,465 | 0,168 | 0,290 |
| Woonmilieu dummy 2 | 1,133 | 0,442 | 0,008** |
| Inkomen laag/ hoog | -0,656 | -0,242 | 0,153 |

* significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%

6.5 Verschil in woonkwaliteit tussen de vorige woonsituatie in Amsterdam en de huidige woonsituatie in de regio

Uit voorgaande analyse is gebleken dat de mate van vooruitgang in woonkwaliteit verschilt tussen de diverse vertrekgebieden omdat ook deze gebieden van elkaar verschillen. Daarnaast is het denkbaar dat er groepen huishoudens te onderscheiden zijn die meer of minder vooruitgang ervaren. In deze paragraaf worden groepen in kaart gebracht. De mate van vooruitgang wordt hier gezien als het verschil tussen de rapportcijfers voor de huidige en de vorige woonsituatie. De opzet van deze laatste analyse is gelijk aan de die uit paragraaf 6.4.

Het eerste kenmerk dat van invloed is op de mate van vooruitgang is de eigendomssituatie van de huidige woning. Het hebben van een koophuis vergroot de kans op vooruitgang.

Het tweede kenmerk waarvan de invloed is aangetoond, is de aanwezigheid van kinderen in het huishouden. Het hebben van kinderen vergroot de kans op het ervaren van een relatief grote vooruitgang. Ondanks het feit dat er uit de literatuur niet bekend was wat de invloed van dit kenmerk zou zijn, is het niet verwonderlijk dat huishoudens met kinderen een grotere kans maken op vooruitgang. Voor hen is het gebrek aan ruimte (bijvoorbeeld slaapkamers) en buitenruimte in de vorige Amsterdamse woning waarschijnlijk meer storend dan voor de overige huishoudens. Ook de overgang van een balkon naar een tuin maakt in zo'n geval een groot verschil.

Het laatste kenmerk is de eigendomssituatie van het vorige huis. Huishoudens die huurden in Amsterdam ervaren vaker een grote vooruitgang dan huishoudens die in Amsterdam al een koopwoning hadden (zie tabel 6.6).

Tabel 6.6 Verschil in waardering van de vorige en de huidige woonsituatie.

| | B | Bèta | Significantie |
|---------------------------------|----------|-------------|----------------------|
| (Constante) | 2.329 | | 0,037 |
| Leeftijd | -0,011 | -0,060 | 0,649 |
| Aantal personen | -0,838 | -0,410 | 0,110 |
| Jaren in Amsterdam | 0,003 | 0,020 | 0,888 |
| Jaren in vorige woning | -0,035 | -0,134 | 0,308 |
| Huishouden zonder/ met partner | 0,572 | 0,108 | 0,557 |
| Huishouden zonder/ met kinderen | 1,952 | 0,408 | 0,049* |
| Vorige woning huur/ koop | -1,178 | -0,246 | 0,037* |
| Huidige woning huur/koop | 2,115 | 0,414 | 0,004** |
| Opleiding hoog/ laag | -0,558 | -0,116 | 0,299 |
| Motief wonen/anders | 0,956 | 0,198 | 0,083 |
| Woonmilieu dummy 1 | -0,991 | -0,192 | 0,213 |
| Woonmilieu dummy 2 | 0,370 | 0,077 | 0,628 |
| Inkomen laag/ hoog | -0,911 | -0,180 | 0,272 |

* significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%

6.5.1 Verschil in woonkwaliteit samengevat

Evenals bij de analyse van de tevredenheid met de huidige woonsituatie blijkt de eigendomssituatie van de woning invloed te hebben op het verschil in vooruitgang. Het hebben van een koopwoning in de regio en het vertrekken uit een huurwoning in Amsterdam vergroten de kans op het ervaren van vooruitgang. Het woonmilieu komt dan niet meer voor in het lijstje significante variabelen. Klaarblijkelijk zijn andere kenmerken van de woning en het huishouden meer bepalend voor het ervaren verschil in woonkwaliteit. Zo blijken huishoudens met kinderen een grotere kans hebben op het ervaren van vooruitgang dan huishoudens zonder kinderen. Het is waarschijnlijk dat het juist voor huishoudens met kinderen prettig is om een grotere woning met meer privé buitenruimte te bewonen.

6.6 Ambities en vooruitgang.

De laatste onderzoeksvraag gaat over de woonwensen of ambities die men had toen men besloot te gaan verhuizen. Het is immers van belang of men vooruitgang boekt op de punten die men het meest van belang vond en de vooruitgang niet berust op 'toeval'. De onderzoeksvraag luidt:

- *Wat waren de belangrijkste ambities op het gebied van de woning, de buurt en de voorzieningen in de buurt; en zijn deze met de verhuizing naar de regio verwezenlijkt of heeft men concessies moeten doen?*

Door middel van het afnemen van negen telefonische interviews met huishoudens die ook de enquête hadden ingevuld is in kaart gebracht wat voor ambities de huishoudens hadden. Er zijn huishoudens geselecteerd die in de enquête hadden aangegeven een woonmotief te hebben. Deze huishoudens hadden zowel in Amsterdam als in de regio gezocht.

De belangrijkste ambities gingen over de woning en over de buurt. Voor de voorzieningen in de buurt vond men het moeilijk om concrete ambities aan te geven. Winkels voor dagelijkse boodschappen moesten aanwezig zijn. Voor huishoudens met kinderen was het van belang dat er scholen zouden zijn in de nieuwe buurt, maar men zocht niet gericht naar buurten met een bepaald type school. Vaak was men nog niet bekend met de buurt op het moment dat men ontdekte dat er een mogelijk geschikt huis te koop stond of beschikbaar was via woningnet. Ondanks het feit dat men niet zocht naar een buurt met bepaalde voorzieningen, probeerden de meeste huishoudens zich wel een beeld te vormen van de buurt en de aanwezige voorzieningen alvorens het huis te bezichtigen. Daarvoor gebruikten verschillende huishoudens websites als google maps en google streetview, waarmee via het web kan worden 'rondgekeken' in de buurt. Ook gaven een 25-jarige vrouw uit Badhoevendorp en een 39-jarige man uit Ouderkerk aan de Amstel aan zelf of met hun partner de buurt te voet of per fiets te hebben verkend.

Zoals gezegd hadden de meeste huishoudens ambities die de woning betroffen. Net als uit de literatuur bleek, zochten de meeste huishoudens een grotere woning. De Amsterdamse flats en appartementen die men bewoonde, beschikken bijvoorbeeld over te weinig slaapkamers wanneer een gezin dat groeit.

Zo is er een gezin dat in Amsterdam nabij het Westerpark in een driekamerappartement woonde. Voor twee volwassenen en twee kinderen was de woonruimte echt te klein geworden. Dit gezin woont nu in een rijtjeshuis met een tuin in Ouderkerk aan de Amstel. Naast het feit dat men meestal een grotere woning zoekt, blijken (eveneens overeenkomstig met de literatuur) vooral de eengezinswoning of de woning met een eigen tuin (men bedoelt hetzelfde) de wens van deze voormalig Amsterdamse huishoudens te zijn.

Er zijn vier geïnterviewden die aangeven dat ze naast eisen die zij aan de gezochte woning stelden, ook duidelijk het gevoel hadden dat de Amsterdamse buurt niet prettig (meer) was om in te wonen. Men ervoer overlast van andere bewoners van de galerij of het portiek (twee huishoudens uit Zuidoost). Ook het vervuilen van de straat en meerdere auto-inbraken waren voor twee huishoudens uit de overige milieus redenen om aan verhuizen te gaan denken.

De ambities op het gebied van de buurt liepen meer uiteen. Een echtpaar met twee kinderen dat zich in Haarlem vestigde, koos voor een stadse buurt, maar wenste nadrukkelijk nabijgelegen groen om met de kinderen naar buiten te kunnen.

Ook een gezin met drie kinderen dat van de Bijlmer naar Almere Haven verhuisde, zocht een buurt waar de kinderen ongestoord konden buitenspelen. Een alleenstaande vrouw van 38 jaar kocht een appartement aan de noordrand van Amstelveen. Ze zocht een rustigere buurt met nabijgelegen groen om met de honden te wandelen. Een kinderloos stel zocht een woning in een net dorp waar de omgeving wat meer 'aangeharkt' was dan in Amsterdam en waar zij vrij uitzicht zouden hebben vanuit de woning. Zij kwamen terecht in Oostknollendam (ten noorden van Zaandam). Hun tuin grenst aan de Zaan; vanaf de eigen aanlegsteiger kan gevaren en gezwommen worden. Ze hadden de voorkeur voor een vrijstaand huis, maar het werd een halfvrijstaand huis.

Door de geweldige woonomgeving beschouwen zij dit niet als het doen van een concessie. Tot slot was er nog een huishouden dat een woonboot zocht met weids uitzicht. De ideale woning bleek een boot op de Vecht te zijn.

Er waren meerdere huishoudens die aangaven gewoon een rustigere en schone of meer 'opgeruimde' buurt te willen. In Amsterdam dacht men zo'n buurt niet te vinden en zeker niet binnen hun budget.

Nu het duidelijk is geworden wat men zocht, rest nog de vraag waarom men deze ambities niet heeft kunnen vervullen in Amsterdam. De groep geïnterviewden heeft namelijk zowel in Amsterdam als in de regio gezocht.

Sommige van hen hadden wel huizen op het oog in Amsterdam. Zo had het kinderloze stel dat zich Oostknollendam vestigde een huis aan de Kadoelenweg in Amsterdam Noord op het oog. Het huis keek weliswaar uit op water, maar het was maar een smalle sloot begrensd door de schuttingen van volkstuinen. Door een ander gezin werden de dijken in Amsterdam Noord genoemd. De meest huishoudens waren echter al snel tot de conclusie gekomen dat ze voor hun budget liever in het type huis wilden wonen dat ze nu bewonen. Men kon soms wel aangeven welk soort huis in welke buurt men had kunnen krijgen voor hetzelfde bedrag dat men neertelde voor huidige woning. Zo noemde de alleenstaande vrouw uit Amstelveen een etagewoning van 50 vierkante meter in Bos en Lommer of Oost Watergraafsmeer. Ze gaf de voorkeur aan 75 vierkante meter in Amstelveen Noord.

Bovenstaande geldt voor de zes huishoudens met koophuizen in de regio. Voor de drie huishoudens met een sociale huurwoning gold een andere reden dat zij niet in Amsterdam konden vinden: de wachttijd was er te lang. Men had de keuze uit een woning in bijvoorbeeld de Bijlmer (waar twee van de drie huishoudens al woonden) of Bos en Lommer of de huidige woning. De huidige buurt wordt door de drie huishoudens met een sociale huurwoning als rustiger omschreven.

De stad of het dorp binnen de regio waar men uiteindelijk een huis vond, stond voor geen van de huishoudens vast op het moment dat men begon te zoeken. Nadat men de grenzen had verkend van de huizen die binnen het budget vielen in de Amsterdam, volgde een verkenning van de regio. De mensen die via woningnet zochten hadden in twee gevallen kennissen die hen voor waren gegaan in het zoeken via woningnet in de regio. Men zocht niet binnen een specifieke stad of dorp buiten Amsterdam. Huishoudens die een huis gingen kopen, zochten vaak iets gerichter en stelden hogere eisen aan het huis en de woonomgeving. Huishoudens met een baan in Amsterdam Zuidoost of de Zuidas vonden een huis in Ouderkerk aan de Amstel en Amstelveen. De twee huishoudens die zochten naar een duidelijk weidse omgeving lieten zich leiden door wat er op hun pad kwam: de woonboot op de Vecht en het halfvrijstaande huis aan de Zaan in Oostknollendam. Een huishouden dat in Almere Haven een huis kocht, bleek in een wijk terecht te zijn gekomen met veel Amsterdamse huishoudens die dezelfde keuze hadden gemaakt. Hetzelfde geldt voor het huishouden in Haarlem.

Heeft men uiteindelijk het gevoel dat men een ambitie heeft moeten laten varen? Zes huishoudens zouden het liefst hun huidige huis in Amsterdam hebben gevonden. Toch zijn alle huishoudens dik tevreden met hun huidige huis. Twee huishoudens hoopten een vrijstaand huis te vinden, maar dat bleek binnen de Randstad lastig. Het halfvrijstaande huis dat zij vonden beschouwen zij echter geenszins als een compromis. Men geeft aan er qua cafeetjes en leuke winkeltjes wat op achteruit te zijn gegaan, maar dat was ingecalculeerd. Al met al geeft men aan niet echt concessies te hebben gedaan. Wel hebben de meeste mensen hun vrienden en familie nog in Amsterdam wonen. Op grotere afstand van hen wonen, was het grootste offer dat zij brachten.

7. Conclusie en discussie

In deze scriptie is onderzoek gedaan naar woonkwaliteit van Amsterdamse huishoudens. Daarbij stond de volgende hoofdvraag centraal:

Op welke punten boeken Amsterdamse huishoudens die naar de regio verhuizen vooruitgang in hun woonkwaliteit en hoe verhoudt die vooruitgang zich tot hun woonwensen en ambities?

De woonkwaliteit wordt bepaald door de tevredenheid met de woning, de directe woonomgeving en de voorzieningen in de buurt. Voor alle drie de onderdelen van de woonkwaliteit is de voor- of achteruitgang in kaart gebracht en vergeleken met de ambities.

De eerste onderzoeksvraag is: *Hoe worden de vorige woning in Amsterdam en de huidige woning in de regio gewaardeerd en op welke aspecten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*

De huidige woning in de regio wordt hoger gewaardeerd dan de vorige woning in Amsterdam. De woning in de regio krijgt gemiddeld een 8,0 en de vorige woning een 6,6. Daarbij zijn er verschillen in oordeel over de vorige woning tussen de verschillende Amsterdamse milieus. In het minst populaire milieu, *transitie*, kreeg de vorige woning een krappe 6, in de overige milieus ongeveer een 7. Het oordeel over de vorige woning ligt in dit onderzoek wat lager dan naar voren kwam uit Wonen in Amsterdam. Dit komt waarschijnlijk doordat het hier alleen reeds verhuisde huishoudens betreft die al 'uit de woning waren gegroeid' en de vorige woning met de beter passende huidige woning vergelijken.

Er zijn drie aspecten die de grootste bijdrage leveren aan de toename in tevredenheid op het gebied van de woning. Het betreft de gunstige locatie van de woning, de grootte van de woning en de privé buitenruimte. Uit de literatuur is bekend dat Amsterdamse woningen op grootte en eigen buitenruimte laag scoren. In de regio zijn meer ruime woningen met een tuin of balkon te vinden. Het is dus niet verbazingwekkend dat juist deze kenmerken de toename in tevredenheid positief beïnvloeden. De overige drie aspecten, architectuur en sfeer, onderhoud en uitzicht, beïnvloeden de vooruitgang ook, maar niet zo sterk als de eerder genoemde punten.

De belangrijkste ambities van de meeste huishoudens zijn het vinden van een woning die groter is en die meer en/ of betere privé buitenruimte heeft. Dit zijn ook twee van de drie aspecten die de grootste bijdrage leveren aan de ervaren vooruitgang op het gebied van de woning. Men lijkt dus goed geslaagd te zijn in het bereiken van de belangrijkste ambities. Enkele huishoudens hadden liever een nog groter of vrijstaand huis willen hebben. Toch lijkt men vooral de huidige woning met de vorige woning te vergelijken en de vooruitgang te zien, in plaats van te benadrukken wat men nog liever had gewild. Dit geldt met name voor de huishoudens met een woonhuis. Zij die een sociale huurwoning betrokken, wensten een voldoende grote woning in een degelijke buurt. Met een relatief lage wachttijd lukte dat in de regio. Het offer dat zij brachten is dat de meesten verder van vrienden en familie in Amsterdam kwamen te wonen.

De tweede onderzoeksvraag is: *Hoe worden de directe woonomgeving van de vorige woning in Amsterdam en de huidige directe woonomgeving in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*

De directe woonomgeving van de huidige woning krijgt een 7,9, tegenover een 6,5 voor de woonomgeving in Amsterdam. Ook op dit punt ervaart men dus vooruitgang. Alle kenmerken van de woonomgeving behalve het onderhoud of de kwaliteit van de woonomgeving hebben invloed op deze ervaren vooruitgang. De twee kenmerken met de grootste invloed zijn de bevolkingssamenstelling en de veiligheid. Er was in Amsterdam vooral sprake van ontevredenheid op deze twee genoemde punten bij huishoudens uit het milieu *transitie* en in mindere mate bij huishoudens uit het milieu *groen en water* en *transformatie*. Het milieu *welgesteld stedelijk* is heel homogeen en vrij rijk en heeft relatief de minste sociale huurwoningen. Dit is mogelijk een reden voor de tevredenheid met de veiligheid en bevolkingssamenstelling. Verder hebben de kenmerken nabijheid

van groen, de architectuur van de buurt en de sfeer in de buurt ook invloed op de ervaren vooruitgang, maar minder dan de eerste twee kenmerken.

Over de vorige woonomgeving zijn huishoudens uit *transitie* het meest negatief; de buurt krijgt maar nauwelijks een voldoende. De overige huishoudens geven cijfers tussen de 6,5 en 7,5 voor de diverse aspecten van de woonomgeving. Over de huidige woonomgeving zijn huishoudens afkomstig uit de milieus *groen en water* en *transformatie* het meest positief: alle aspecten krijgen minimaal een 8.

Worden de kenmerken die bijdragen aan de ervaren vooruitgang vergeleken met de ambities op het vlak van de buurt, dan ontstaat er een iets minder duidelijk beeld dan bij de woning. Een enkeling zocht een dorps milieu of een landelijke omgeving, de overige huishoudens zochten een prettige buurt met groen op korte afstand en vaak met speelplekken voor de kinderen. Het kenmerk 'nabijheid van groen' levert weliswaar een bijdrage aan de ervaren vooruitgang, maar niet de belangrijkste.

Niet iedereen had duidelijke ambities op het gebied van de buurt, al verkende men de buurt wel voor men de keuze maakte voor de huidige woning. De belangrijkste vooruitgang werd veroorzaakt door een 'betere' bevolkingssamenstelling en veiligheid. Een derde van de huishoudens gaf aan het prettig te vinden dat men in de huidige buurt tussen ex-Amsterdamse gezinnen woont die eenzelfde keuze hebben gemaakt. Mogelijk draagt dit bij aan de grotere tevredenheid met de bevolkingssamenstelling. Het lijkt erop dat men niet echt concessies heeft moeten doen, behalve dan dat de huidige buurt niet in Amsterdam ligt.

De onderzoeksvraag over het derde onderdeel van de woontevredenheid luidt: *Hoe worden de voorzieningen in vorige buurt in Amsterdam en in de huidige buurt in de regio gewaardeerd en op welke punten ervaart men vooruitgang of achteruitgang?*

Op het gebied van voorzieningen waren de ambities het minst concreet. Geen van de huishoudens had specifieke ambities op het gebied van voorzieningen. Voor huishoudens met kinderen moest er natuurlijk een school en/of kinderopvang aanwezig zijn, maar men zocht niet naar een buurt met een bepaald type school. Ook wilden de meeste huishoudens winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt hebben. Nu men er eenmaal woont, is het grootste deel van de huishoudens tevreden met de voorzieningen in de buurt. Enkele huishoudens afkomstig uit het milieu *welgesteld stedelijk* geven aan dat men heeft ingeleverd op het gebied van leuke winkeltjes en restaurants. Ook uit de overige gegevens blijkt dat dit de meeste stedelijk georiënteerde groep huishoudens te zijn. Tegelijkertijd geeft men aan dat aspecten van de huidige woning en buurt waarvoor men gekozen heeft dit 'gemis' compenseren.

Op grond van de cijfers die gegeven zijn voor de afzonderlijke aspecten, is te zien dat huishoudens uit alle vier de milieus een achteruitgang ervaren in openbaar vervoer. Dat is begrijpelijk, want nergens in de regio is het netwerk van openbaar vervoer zo fijnmazig als in Amsterdam. Alle huishoudens ervaren vooruitgang qua parkeergelegenheid en ook in lichte mate vooruitgang in de aanwezigheid van speelplekken voor kinderen, voorzieningen voor jongeren en scholen en kinderopvang. Huishoudens uit het milieu *transitie* ervaren de grootste vooruitgang op de aanwezigheid en kwaliteit van speelplekken voor kinderen. Huishoudens uit de overige drie milieus ervaren de grootste vooruitgang in parkeergelegenheid.

Over de gehele linie hebben huishoudens afkomstig uit alle verschillende Amsterdamse milieus vooruitgang geboekt in hun woonkwaliteit. De vorige woonsituatie in Amsterdam werd gemiddeld beoordeeld met een 6,8 en de huidige woonsituatie in de regio kreeg gemiddeld een 8,0. Het lijkt dus zo te zijn dat huishoudens juist dan verhuizen wanneer de nieuwe woonsituatie echt een verbetering in woonkwaliteit met zich meebrengt.

Enkele huishoudenskenmerken bleken een positieve invloed te hebben op het ervaren mate van verschil in woonkwaliteit: het bewonen van koophuis in de regio (ten opzichte van een huurhuis), de aanwezigheid van kinderen in het huishouden (ten opzichte van de afwezigheid van kinderen) en het vertrekken vanuit een huurhuis in Amsterdam (ten opzichte van een koophuis).

De woonkwaliteit die men in de huidige situatie ervaart, is voor alle groepen huishoudens min of meer gelijk. De grote verschillen in de aard van de vooruitgang worden bepaald door de situatie waaruit men vertrokken is. Zo waren huishoudens uit *welgesteld stedelijk* in de vorige woonsituatie meer tevreden dan de overige huishoudens. Zij lijken het meest gehecht te zijn aan de stad met bijbehorend voorzieningenniveau en gaan vooral vooruit op de woning. Huishoudens uit *transitie* gingen op alle onderdelen van woonkwaliteit sterk vooruit. De huishoudens waren het vaakst ontevreden met de vorige woonsituatie; voor hen viel er het meest te winnen. Huishoudens uit beide nieuwbouwmilieus gingen vooral vooruit op de directe woonomgeving.

De inzichten op het gebied van woonkwaliteit die voortvloeien uit dit onderzoek kunnen bruikbaar zijn in de praktijk. De nieuwbouwmilieus van Amsterdam, die bedoeld zijn om gelegenheid te creëren voor het maken van wooncarrière voor Amsterdamse huishoudens, blijken redelijk goed te voldoen aan de eisen. In deze milieus werden de woningen het best beoordeeld. Het grootste minpunt van deze woningen bleek het gebrek aan (kwaliteit van de) privé buitenruimte te zijn; de grootte was niet direct een probleem. Indien men in toekomstige nieuwbouwprojecten hoge kwaliteit wil bieden, dan kan dit het best gebeuren door het creëren van aantrekkelijk privé buitenruimte in combinatie met een ruime woning. Dit zijn de kenmerken van de woning die de grootste invloed hebben op de toename in tevredenheid met de woning na verhuizing naar de regio. Huishoudens uit deze buurten waardeerden de buurt minder dan de woning. De rommeligheid en de menging van luxe koopwoningen met sociale huurwoningen werd niet door iedereen gewaardeerd. Of het minder gemengd bouwen ter verbetering van de tevredenheid in deze buurten ook wenselijk is voor het welzijn van alle Amsterdamse huishoudens, kan in twijfel getrokken worden. Huishoudens uit de drie meest luxe milieus lijken een voorkeur te hebben voor het wonen tussen 'gelijkgestemden'. De huishoudens uit het milieu met de hoogste concentratie sociale woningbouw, *transitie*, ervoeren in Amsterdam het vaakst overlast en vonden de buurt onveilig.

De huishoudens uit *welgesteld stedelijk* hebben het vaakst de voorkeur om terug te keren naar Amsterdam. Zij waren erg gesteld op de vorige buurt, maar vonden de woning meestal te klein. Wellicht biedt in de toekomst nieuwbouw met ruime woningen en een klassieke uitstraling mogelijkheden op wooncarrière in Amsterdam voor deze groep huishoudens.

Huishoudens uit *transitie* lijken niet terug te willen keren naar Amsterdam. Zij maken een dermate grote stap voorwaarts in woonkwaliteit dat het moeilijk zal zijn om een vergelijkbare woning voor hun budget in Amsterdam te vinden. Tot de kenmerken die de kans op het vergroten van de woonkwaliteit bevorderen, behoren het afkomstig zijn uit een huurwoning in Amsterdam, alsmede het wonen in een koopwoning in de regio. Nu is gebleken dat het woonmilieu bij de ervaren vooruitgang geen aantoonbare rol speelt. Toch is het goed denkbaar dat huishoudens uit het milieu *transitie*, met een lage woonkwaliteit en een hoge concentratie sociale huurwoningen, voor verbetering van de woonkwaliteit in de toekomst naar de regio zullen blijven vertrekken. Het kopen van een huis in Amsterdam, vaak een voormalige sociale huurwoning, levert immers niet méér ruimte of een aantrekkelijke privé buitenruimte op. Voor huishoudens die qua inkomen niet zijn aangewezen op de sociale huurwoningen, maar wachten op geschikt aanbod, zijn de nieuwbouwmilieus wel een goed alternatief: de woningen uit deze milieus worden het meest positief beoordeeld.

Discussie

Het doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de verandering in woonkwaliteit na verhuizing naar de regio. Op twee van de drie onderdelen, de tevredenheid met de woning en de directe woonomgeving, is dit goed gelukt. Voor toekomstig onderzoek naar woonkwaliteit is het raadzaam om voorzieningen anders te operationaliseren: een opsplitsing in algemene voorzieningen en voorzieningen voor kinderen en jongeren. Deze indeling kan ervoor zorgen dat men goed doorheeft welke blokken vragen wel of juist niet van toepassing zijn op hun situatie.

In vervolgonderzoek is het raadzaam om voor de ambities die men had tijdens het zoeken naar een woning een prioriteitenlijstje op te laten stellen. Hiermee kan voorkómen worden dat men alle kenmerken van de woning, woonomgeving en voorzieningen als belangrijk benoemt.

De woningen uit de jongste generatie nieuwbouwmilieus lijken vrij goed te voldoen aan de eisen van de voormalige bewoners. Naar de gewenste mate van menging van (luxe) koopwoningen en sociale huurwoningen kan nog eens kritisch gekeken worden wanneer men wil dat deze milieus een goed alternatief van een woning in regio blijven. Menging lijkt tot onvrede te leiden onder de bewoners van een koopwoning. Huishoudens ervaren de grootste uitgang wat de buurt betreft op de kenmerken bevolkingssamenstelling en veiligheid.

Bronnen

- Aragonés, J.I., G. Francescato. T., Gärling (2002). Residential Environmetns. Choice, Satisfaction and Behaviour. Westport, Connecticut: Bergin and Gravey.
- Boersma, A., F. Blom, K. Dignum, A. Klandermans (2005). Concept woonvisie; woonbeleid gemeente Amsterdam tot 2015. Beschikbaar op www.wonen.amsterdam.nl
- Baldassare, M. (1983). Cities and urban living. New York: Columbia University Press.
- Bolt, G. (2002). Turkish and Moroccan couples and their first steps on the Dutch housing market: co-residence or independence? Journal of housing and the built environment. Volume 17, issue 3, pp 269-292.
- Boumeester, H.J.F.M. (2004). Duurdere koopwoningen en wooncarrière. Delft: DUP science.
- Boyle, P., K. Halfacree, V. Robinson (1998). Exploring contemporary migration. Harlow: Pearson Education Limited.
- Bryman, A. (2008). Social Research Methods. Oxford, University Press.
- Clark, W. A. V., F. M. Dieleman (1996). Household and housing. Choice and outcomes on the housing market. New Jersey: centre for urban policy research.
- Dielemans, F.M., P.C.J. Everears (1994). From renting to owning: life course and housing market circumstances. Housingstudies, 9, nr. 1, p. 11-25.
- Dienst Wonen (2008). Ruimte voor Amsterdamse kwaliteit. Trends uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 1995-2007. Amsterdam: gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Dienst Wonen (2009a). Wonen in de metropool. Woonvisie Amsterdam tot 2020. Amsterdam: gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Dienst Wonen (2009b). Factsheet wonen in Amsterdam 2009, eerste resultaten. Amsterdam: gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (2010). Factsheet wonen in Amsterdam 2009, leefbaarheid. Amsterdam: gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.
- Dignum, K. (2009). Transformatie door nieuwbouw. Amsterdamse woonmilieus 2008. Amsterdam: gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Elsinga, M. (1995). Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid? Volkshuisvestingbeleid en Bouwmarkt 23, Delft (Delftse Universitaire Pers) dissertatie.
- Fielding, A.J. (1991). Migration and social mobility. South East England as an escalator region. Regional studies 26 (1), pp. 1-15.
- Forrest, R. en A. Kearns (2001). Social Cohesion, Social Capital and the neighbourhood. Urban Studies, 38 (12), pp. 2125-2143.

- Floor, H., R. Van Kempen, A. De Vocht (1996). De Randstad uit? Deel 2: analyses van woonwensen en woongedrag. Utrecht: faculteit ruimtelijke wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Faludi, A., A.J. Van der Valk (1990). De groeikernen als hoekstenen van de Nederlandse planningsdoctrine. Assen/ Maastricht: van Gorcum.
- Feijten, P. (2005). Life event and the housing career. A retrospectively analysis of times effects. Delft: Eburon.
- Feijten, P., P. Hooimeijer, C. Mulder (2008). Residential experience and residential environment choice over life-course. Urban studies, volume 45, issue 1.
- Graham, E. (1985). Problems of modelling intra-urban migration. Espace, populations and society, 1, pp. 215-222.
- Graham, E. (1986). Intra-urban migration and tenure in Scottish cities. Paper presented on the British-Dutch population Conference, Oxford.
- Gugten, M Van der, M. Koekkoek, B. Lammers, G. de Poorter en M. Rietveld (2000). Voorzieningen op Vinex-uitleglocaties. Amsterdam: Van Dijk, Van Someren enpartners.
- Hooimeijer, P. en M. Linde (1988). Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt. Utrecht (Elinkwijk bv.), dissertatie.
- Kempen, R. Van, R. Goetgeluk, H. Floor (1995). De Randstad uit? Achtergronden bij het verhuizen en willen verhuizen van Randstedelingen. Utrecht: faculteit ruimtelijke wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Kempen, R. Van (1992). In de klem op de stedelijke woningmarkt. Proefschrift van de Universiteit Utrecht, Uitgave van programmacommissie Stedelijke Netwerken.
- Michielin, F., C. Mulder (2008). Family events and residential mobility of couples. Environment and planning A. Volume 40, issue 11, pp.2770-2790.
- Ministerie van VROM (2000b). De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling. Den Haag: ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2000a). Mensen, wensen, wonen. Samenvatting. Den Haag: Ministerie van VROM, centrale directie communicatie.
- Ministerie van VROM en CBS (2009). Vragenlijst module woningmarkt, WoON 2009. Niet gepubliceerd, aanvraagd via info@vrom.nl.
- Permentier, M., G. Bolt (2006). Woonwensen van allochtonen. Den Haag/ Utrecht: DGW/NETHUR Partnership.
- Permentier, M., K. Van Ham, G. Bolt (2007). Behavioural response to neighbourhood reputations. Journal of housing and the built environment. Vol 22, issue 2, pp. 199-213.
- O+S Amsterdam (2009). Metropoolregio Amsterdam in cijfers 2008. Gemeente Amsterdam: Dienst Onderzoek en Statistiek.
- Teule, R. (1996). Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt. Delft: Delftse universitaire pers.

Visser, P. en F. Van Dam (2006). De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

Vlist, A. Van der (2001). Residential mobility and commuting. Amsterdam: Vrije Universiteit.

Zanden, W. Van der (2006). Komen en gaan - selectieve migratie in Rotterdam in 2006. Rotterdam: centrum voor onderzoek en statistiek.

Websites

www.verhuurdersvereniging-amsterdam.nl, geraadpleegd in juni 2010.

www.woningnet.nl, geraadpleegd in juni 2010.

Bijlage 1 Enquête regiomigratie Amsterdam

Deze enquête gaat over de ervaren woonkwaliteit in Amsterdam en uw huidige woning in regio Amsterdam.

In deze enquête vragen wij u allereerst om vragen te beantwoorden over de volgende onderwerpen: de waardering van de vorige woning, buurt en uw voormalige woonplaats. Vervolgens is er een aantal vragen opgenomen over uw woonwensen toen u op zoek was naar een huis. Ook vragen wij u om uw vorige woonsituatie op verschillende punten te vergelijken met uw huidige woonsituatie. De enquête sluit af met enkele vragen over uw huishouden.

Wilt u bij het beantwoorden van de vragen zo veel mogelijk de antwoorden kiezen die gelden voor het huishouden als geheel? Bijvoorbeeld: uw werk blijft zoals het was, maar het werk van uw partner verplaatst. U gaat dichterbij het werk van uw partner wonen. Voor het huishoudens als geheel is werk dan een reden om te verhuizen.

In het eerste deel van deze enquête stellen wij u enkele vragen over de redenen voor vertrek uit uw vorige woning in Amsterdam en de waardering van verschillende aspecten van uw vorige woonsituatie.

1. Hieronder staat een lijst met mogelijke verhuisredenen. Kunt u aangeven wat voor u de belangrijkste redenen waren om te verhuizen? Geef maximaal drie redenen. (Vul het cijfer 1 in voor de belangrijkste reden. Met een 2 kunt de eventueel daaropvolgende reden aangeven, met een 3 de daarop volgende.)

- Werk
- Studie
- Huwelijk/ samenwonen
- Gezinsuitbreiding
- Wilde zelfstandig wonen
- (Echt-) scheiding
- Gezondheid/ hoge leeftijd
- De woning
- De buurt
- Anders, namelijk:.....

2. Welke aspecten van de vorige woning waren een belangrijke reden om te verhuizen? Geef maximaal drie aspecten. (Vul het cijfer 1 in voor de belangrijkste reden. Met een 2 kunt de eventueel daaropvolgende reden aangeven, met een 3 de daarop volgende.)

- De woning zelf was geen belangrijke reden om te verhuizen
- De slechte kwaliteit van de woning (bv. slechte isolatie voor warmte en geluid)
- De woning was te klein
- De woning was te groot
- De woning was te duur
- De woning was een huurwoning
- De woning was een koopwoning
- Ik wilde een eengezinswoning (rijtjeswoning, twee-onder-één-kapwoning, vrijstaande woning)
- Ik wilde een eigen tuin
- Anders, namelijk:.....

3. Welke aspecten van de vorige woonomgeving waren belangrijke verhuisredenen? Geef maximaal drie aspecten. (Vul het cijfer 1 in voor de belangrijkste reden. Met een 2 kunt u de eventueel daaropvolgende reden aangeven, met een 3 de daarop volgende.)

- De woonomgeving was geen belangrijke reden om te verhuizen

- De buurt was in verval (verkrotting, veroudering, vervuiling)
- Onveiligheid in de buurt (criminaliteit, vandalisme, verkeer)
- Overlast van bewoners
- De buurt was saai / eentonig / sfeerloos
- De buurt was druk / lawaaierig
- Te weinig parkeergelegenheid
- Slechte bereikbaarheid per auto / openbaar vervoer
- De mensen in de buurt bevielen niet
- Onvoldoende winkels
- Onvoldoende horeca / musea / bioscopen
- Onvoldoende groen / waterpartijen
- Onvoldoende speel- en recreatiemogelijkheden voor kinderen en jongeren
- Onvoldoende scholen / kinderopvang in de buurt
- Anders, namelijk:

4. Welke aspecten van Amsterdam waren een belangrijke reden om uit de stad te vertrekken? Geef maximaal drie aspecten. (Vul het cijfer 1 in voor de belangrijkste reden. Met een 2 kunt u de eventueel daaropvolgende reden aangeven, met een 3 de daarop volgende.)

- Amsterdam zelf was geen belangrijke reden om uit de stad te verhuizen
- Te veel vandalisme, geweld en criminaliteit in Amsterdam
- Ik kon in Amsterdam niet de woning vinden die ik zocht
- Te weinig groen / openbare ruimte in Amsterdam
- Ik wilde kinderen in een andere omgeving laten opgroeien
- De files en verkeersopstoppingen in en om Amsterdam
- De bevolkingssamenstelling van Amsterdam
- Anders, namelijk :.....

5. Welke kwaliteit van uw vorige woning waardeerde u het meest?

.....

6. Welke kwaliteiten van uw vorige woonomgeving waardeerde u het meest?

.....

7. Op welk punt zou uw vorige woonomgeving verbeterd kunnen worden?

.....

Hieronder stellen wij u enkele vragen over de wensen die u had toen u besloot uw vorige huis te verlaten. Ook de keuze om Amsterdam te verlaten en een terugblik op die keuze komen aan bod.

8. Deze vraag bestaat uit een lijst met mogelijke eisen die u stelde aan een nieuwe woning tijdens het zoeken. Kunt u voor deze eisen aangeven in hoeverre deze voor uw huishouden aanwezig waren?

| | Ze er be lang rijk | En ig sz ins be lang rijk | Ne utraal | En ig sz ins on be lang rijk | Ze er on be lang rijk |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Een grotere woning | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een woning met een betere staat van onderhoud | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een aantrekkelijke architectuur/ sfeer van de woning | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een eigen buitenruimte (tuin, terras en/of balkon) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een aantrekkelijk uitzicht vanuit de woning | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een woning met makkelijke toegang/ doorgang | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een gunstige locatie van de woning | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Een andere eigenschap, namelijk | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

ik was niet heel gericht op zoek naar een bepaald soort woning

9. Hieronder treft u een lijst met een aantal kenmerken van de woonomgeving. Kunt u voor deze kenmerken aangeven in hoeverre u deze kenmerken van belang vond toen u zocht naar een nieuwe woning?

| | Ze er be lang rijk | En ig sz ins be lang rijk | Ne utraal | En ig sz ins on be lang rijk | Ze er on be lang rijk |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Sfeer in de buurt | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Architectonische kwaliteit van de buurt | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Bevolkingssamenstelling | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Onderhoud/ kwaliteit van de woonomgeving | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veiligheid in de buurt (criminaliteit, vandalisme, verkeer) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Groene woonomgeving/ nabijgelegen groen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

10. Hieronder treft u een lijst voorzieningen aan. Wij willen graag weten of u een woning zocht met deze voorzieningen in de directe omgeving. Kunt u aangeven of u deze voorzieningen positief of negatief van belang vond bij het zoeken naar een woning? (bijvoorbeeld: u wilt graag in de buurt van cafés wonen en antwoordt 'zeer positief', of u wilt zeker niet bij cafés in de buurt wonen en antwoordt 'zeer negatief')

| | Zeer positief | Enigszins positief | Neutraal | Enigszins negatief | Zeer negatief |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Parkeergelegenheid | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Winkels voor dagelijkse boodschappen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Ontsluiting door openbaar vervoer | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Speelgelegenheid voor jonge kinderen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Voorzieningen voor jongeren (zoals trapveldje, hangplek) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Kinderopvang, crèches, scholen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Restaurants en cafés | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

11. Welke redenen had u om buiten Amsterdam te willen wonen? Geef maximaal 3 redenen. (Vul een 1 in voor de belangrijkste reden, een 2 voor de eventueel daarop volgende reden en een 3 voor de daarop volgende.)

- Ik wilde niet per se weg uit Amsterdam
- Ik wilde in een kleinere stad of dorp wonen
- In de regio rond Amsterdam kreeg ik meer waar voor mijn geld
- Aanbod van woningen in de regio rond Amsterdam was aantrekkelijker
- Ik wilde dichtbij vrienden/ familie
- Ik wilde dichtbij studie/ werk wonen
- Anders, namelijk:

12. Bent u op zoek geweest naar een andere woning in Amsterdam?

- Ja
- Nee (ga door naar vraag 14)

13. Waarom heeft u niets gevonden in Amsterdam? Geef maximaal drie redenen. (Vul het cijfer 1 in voor de belangrijkste reden. Met een 2 kunt de eventueel daaropvolgende reden aangeven, met een 3 de daarop volgende.)

- Geen geschikt aanbod in de buurt waar ik wilde wonen
- Te lange wachttijden
- De woningen binnen de ring van Amsterdam zijn te duur
- De woningen in de stad Amsterdam waren te duur
- Niet geschikt om kinderen op te laten groeien
- De kwaliteit van de woningen was niet goed
- Te weinig naar huizen gezocht

..... In Amsterdam is de prijs/kwaliteitsverhouding voor woningen laag
..... Anders, namelijk:

14. Denkt u ooit terug te keren naar Amsterdam?

- ja
- nee (*ga door naar vraag 16*)
- misschien

15. Stel dat een kopie van uw huidige woning in Amsterdam beschikbaar was geweest, zou u dan deze woning hebben gehuurd/ gekocht en in Amsterdam zijn gebleven?

- Ja
- Nee
- Misschien
- n.v.t. vanwege een andere reden voor vertrek (bijvoorbeeld werk/ studie)

16. Zijn er voorzieningen die aanwezig waren in Amsterdam en die u mist in uw huidige woonplaats? (Geef aan welke voorzieningen u het meest mist.)

(meer antwoorden mogelijk indien gewenst)

- Geen enkele voorziening
- Horeca / musea / theaters / bioscopen
- Gespecialiseerde winkels, restaurants / cafés
- Religieuze voorzieningen / scholen met een religieuze of levensbeschouwelijk grondslag
- Medische voorzieningen
- Specifieke onderwijsvoorzieningen: beroeps- en wetenschappelijk onderwijs
- Anders, namelijk:

17. Wat heeft het zwaarst gewogen in de beslissing om te gaan verhuizen?

(kruis één van de opties aan)

- de negatieve kanten van de vorige buurt
- de negatieve kanten van de vorige woning
- de positieve kanten van de huidige buurt
- de positieve kanten van de huidige woning
- n.v.t. vanwege een andere reden voor vertrek (bijvoorbeeld werk/ studie).

In 2009 bent u naar uw huidige woning buiten Amsterdam verhuisd. Dat is een stap in uw wooncarrière. Wij zijn benieuwd naar de ervaren verschillen tussen de vorige en huidige woning en woonomgeving. De volgende vragen gaan over dit onderwerp.

18. Kunt u hieronder per onderdeel uw waardering voor uw huidige en vorige woning uitdrukken in een rapportcijfer? (in hele cijfers, van 0 tot en met 10, waarbij 0 het laagst en 10 het hoogst is.)

| | Huidige woning | vorige woning |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| a. grootte van de woning | rapportcijfer | ..... |
| b. staat van onderhoud van de woning | rapportcijfer | ..... |
| c. architectuur/ sfeer van de woning | rapportcijfer | ..... |
| d. eigen buitenruimte (tuin, terras en/of balkon) | rapportcijfer | ..... |
| e. uitzicht | rapportcijfer | ..... |
| f. makkelijke toegang/ doorgang | rapportcijfer | ..... |
| g. locatie van de woning | rapportcijfer | ..... |

19. Kunt u hieronder per onderdeel uw waardering voor uw huidige en vorige woonbuurt uitdrukken in een rapportcijfer (in hele getallen, van 0 tot en met 10, waarbij 0 het laagst en 10 het hoogst is.)

| | Huidige buurt | vorige buurt |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| a. sfeer in de buurt (contacten en omgang met buurtbewoners) | rapportcijfer | ..... |
| b. bebouwing in de buurt (architectuur/ stedenbouwkundige opzet) | rapportcijfer | ..... |
| c. bevolkingssamenstelling | rapportcijfer | ..... |
| d. onderhoud / kwaliteit woonomgeving | rapportcijfer | ..... |
| e. veiligheid in buurt | rapportcijfer | ..... |
| f. groene woonomgeving/ nabij gelegen groen | rapportcijfer | ..... |

20. Kunt u hieronder per onderdeel uw waardering voor de voorzieningen in uw huidige en uw vorige buurt uitdrukken met een rapportcijfer? (in hele getallen, van 0 tot en met 10, waarbij 0 het laagst en 10 het hoogst is.)

| | voorzieningen huidige buurt | voorzieningen vorige buurt |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| a. parkeergelegenheid | rapportcijfer | ..... |
| b. winkels voor dagelijkse boodschappen | rapportcijfer | ..... |
| c. openbaar vervoer | rapportcijfer | ..... |
| d. speelgelegenheid voor jonge kinderen | rapportcijfer | ..... |
| e. voorzieningen voor jongeren (bijv. trapveldjes en hangplekken) | rapportcijfer | ..... |
| f. kinderopvang, crèches en scholen | rapportcijfer | ..... |
| g. restaurants / cafés | rapportcijfer | ..... |

21. Dit alles overziend, welk algemeen rapportcijfer geeft u uw huidige en vorige woonplek?

Huidige woonsituatie.....

Vorige woonsituatie

22. Hoe lang heeft u in Amsterdam gewoond?

..... jaar

23. Hoe lang heeft in uw vorige woning in Amsterdam gewoond?

..... jaar

24. Was uw vorige woning een koop- of een huurwoning?

- huurwoning
- koopwoning

25. Is uw huidige woning een koop- of een huurwoning?

- huurwoning
- koopwoning

Wij zijn benieuwd naar de kenmerken van de huishoudens die uit Amsterdam vertrokken zijn. Daarom stellen we tot slot een aantal algemene vragen over u en uw huishouden.

26. Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?

..... personen

27. Hoe is uw huishouden samengesteld?

- ik woon alleen
- (echt)paar, geen thuiswonend(e) kind (eren)
- (echt)paar met thuiswonend(e) kind (eren)
- Eén ouder met thuiswonend(e) kind(eren)
- Anders, namelijk.....

28. Wat is uw hoogst voltooide opleiding?

- Geen onderwijs voltooid.
- Lager onderwijs (basisschool, speciaal basisonderwijs)
- Lager of voorbereidend beroepsonderwijs (ambachtsschool, huishoudschool, - LTS, LHNO, LEAO, ULO, MULO, MAVO, MMS, VMBO-1, 3 jaar HBS, ...)
- middelbaar beroepsonderwijs (MBO, MTS, UTS, MEAO, INAS, KVJV, VHBO, opleiding gezinsverzorgster, ...)
- Hoger algemeen en voorbereidend wetenschappelijk onderwijs (HAVO, VWO, Gymnasium, HBS)
- Hoger beroepsonderwijs (HBO, HTS, Sociale Academie, Kunstacademie, Hogeschool, ...)
- Wetenschappelijk onderwijs (universiteit)

29. In welke klasse valt het netto inkomen van uw huishouden? Als u met uw partner woont, gaat het om het gezamenlijke inkomen. Uitkeringen, pensioengelden, alimentatie en dergelijke zijn ook inkomen. Niet meegerekend worden: vakantiegeld, kinderbijslag, en kortingen en toeslagen die u van de Belastingdienst ontvangt zoals huurtoeslag, kindertoeslag en kinderopvangtoeslag, of teruggaven van de belastingdienst.

- minder dan € 1.000 per maand
- €1.000 tot €2.000 per maand
- €2.000 tot €3.000 per maand
- Meer dan €3.000 per maand

30. Bent u bereid mee te werken aan een eventueel kort vervolg op dit onderzoek? Het betreft een (telefonisch) interview over uw vertrek uit Amsterdam.

- nee
- ja

Indien u bereid bent deel te nemen aan eventueel vervolgonderzoek, kunt u dan hieronder uw naam, telefoonnummer en/of e-mailadres noteren? Deze gegevens zullen apart van eerder gegeven antwoorden verwerkt worden om uw anonimiteit te waarborgen.

Naam:.....

Telefoonnummer:.....

e-mailadres:

**Hiermee bent u aan het einde van deze vragenlijst gekomen.
Hartelijk dank voor uw medewerking!**

U kunt de vragenlijst opsturen naar postbus 1900, 1000 BX Amsterdam.

Hiervoor kunt u de bijgevoegde enveloppe gebruiken. Een postzegel is niet nodig.

Bijlage 2 Vragenlijst van telefonische interviews

Introductie door interviewer zodat men zich weer voor de geest kan halen over welke enquête het ging.

Vragen:

1. Zocht u naar een woning met bepaalde kenmerken?
2. Zo ja, welke kenmerken had de woning die u zocht? (ambities)
3. Zocht u een woning in een buurt met bepaalde kenmerken?
4. Zo ja, welke kenmerken had de door u gezochte buurt? (ambities)
5. Zocht u naar een woning in een buurt met bepaalde voorzieningen?
6. Zo ja, welke voorzieningen wilde u in uw buurt hebben? (ambities)
7. In hoeverre hebben uw huidige woning en buurt de kenmerken die u zocht? Zijn er ook kenmerken die u zocht maar niet gevonden heeft? En is dat erg of zijn er andere kenmerken die het 'gemis' compenseren?
8. Wat voor een type huis bewoont u nu?
9. Wat voor een type huis was uw vorige huis?
10. Met hoeveel personen woont u nu in het huis?
11. Hoe lang heeft u ongeveer gezocht naar een woning?
12. Hoe heeft u gezocht? Bijvoorbeeld via de site van woningnet, via sites voor koophuizen (bijvoorbeeld www.funda.nl), via een makelaar.
13. Heeft u actief gezocht? Heeft bijvoorbeeld op veel woningen gereageerd via woningnet of veel huizen bekeken?
14. Zijn er buurten in Amsterdam of types huizen die voor u een alternatief vormden voor het huis waar u nu woont? Zo ja, welke plekken waren dat en waarom. Of welke plekken waren dat toch niet en waarom?
15. Waarin verschilt uw huidige huis van de huizen in Amsterdam waarin u geïnteresseerd was?
16. Wat is de reden dat u juist in deze woonplaats buiten Amsterdam terecht bent gekomen?
17. Kende uw huidige buurt of woonplaats al voor u hier een huis huurde of kocht?

Bijlage 3 complete tabellen

Tabel 5.1 B: Drie motieven (kolompercentages, meerdere antwoorden mogelijk)

| Motief | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|----------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| De woning | 68% | 51% | 49% | 54% |
| De buurt | 68% | 11% | 25% | 39% |
| Gezinsuitbreiding | 20% | 26% | 21% | 22% |
| Huwelijk/ samenwonen | 8% | 14% | 21% | 16% |
| Werk | 8% | 14% | 15% | 13% |
| Gezondheid/ hoge leeftijd | 12% | 8% | 9% | 10% |
| Wilde zelfstandig wonen | 12% | 11% | 6% | 9% |
| Studie | - | 6% | 2% | 3% |
| (Echt-)scheiding | 4% | 3% | 2% | 3% |
| Anders | 4% | 20% | 19% | 16% |
| Geen antwoord | - | - | - | - |
| N | 51 | 58 | 99 | 208 |

Tabel 5.2 B: Aspecten van de woonomgeving als reden voor vertrek, 1^e, 2^e en 3^e reden (kolompercentages, meerdere antwoorden mogelijk)

| Redenen voor vertrek | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|------------------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|
| Woonomgeving geen reden voor vertrek | 24% | 63% | 49% | 48% |
| Onveiligheid in de buurt | 64% | 9% | 17% | 25% |
| Buurt was druk, lawaaierig | 4% | 11% | 28% | 18% |
| Overlast van bewoners | 32% | 9% | 17% | 18% |
| Te weinig parkeergelegenheid | - | 23% | 13% | 13% |
| Buurt was in verval | 36% | 3% | 4% | 11% |
| Buurtbewoners bevielen niet | 8% | 3% | 15% | 10% |
| Buurt was saai/ sfeerloos | 8% | - | 8% | 5% |
| Onvoldoend horeca/ musea/ bioscopen | 8% | 6% | 2% | 4% |
| Onvoldoende groen/ waterpartijen | 4% | 3% | 4% | 4% |
| Onvoldoende speelplek voor kinderen/ jongeren | - | 6% | 4% | 4% |
| Onvoldoende scholen/ kinderopvang | 8% | - | 6% | 4% |
| Onvoldoende winkels | 4% | - | - | 1% |
| Slechte bereikbaarheid auto/ ov | - | - | 2% | 1% |
| N | 50 | 47 | 89 | 186 |

Tabel 5.3 B: Aspecten van de vorige woning als reden voor vertrek, 1^e, 2^e en 3^e genoemde reden (kolompercentages, meerdere antwoorden mogelijk)

| Reden | Transitie | Welgesteld stedelijk | Groen & water, transformatie | Totaal |
|---------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|------------|
| Te klein | 32% | 62% | 36% | 43% |
| Woning geen reden voor vertrek | 28% | 20% | 43% | 33% |
| Wilde een tuin | 8% | 23% | 28% | 22% |
| Wilde een eengezinswoning | 28% | 23% | 19% | 22% |
| Het was een huurwoning | 20% | 20% | 13% | 17% |
| Slechte kwaliteit | 16% | 22% | 4% | 12% |
| Te duur | 2% | 11% | 11% | 10% |
| Te groot | 8% | - | 4% | 4% |
| Het was een koopwoning | - | 3% | 4% | 3% |
| Anders | 24% | 14% | 6% | 12% |
| N | 42 | 70 | 89 | 201 |

Wordt bovenstaande tabel vergeleken met tabel 5.3 in hoofdstuk 5, dan valt op dat in de tabel met eerste, tweede en derde reden een groter percentage van de respondenten aangeeft dat de woning geen reden is voor verhuizen dan in de tabel met alleen de eerste reden. Er is dus sprake geweest van enige inconsequentheid bij het opsommen van redenen.

Tabel 6.1, uitgebreide versie. verschil in tevredenheid met de woning.

| Methode: Enter | B | St. Error | Bèta | t. | Significantie | Tolerance | VIF |
|------------------------------------|--------|-----------|--------|--------|---------------|-----------|-------|
| Constante | 8,556 | 0,435 | | 19,646 | 0,000 | | |
| Grootte | -0,220 | 0,057 | -0,249 | -3,858 | 0,000** | 0,622 | 1,608 |
| Architectuur/sfeer | -0,161 | 0,061 | -0,188 | -2,624 | 0,010** | 0,505 | 1,980 |
| Onderhoud | -0,145 | 0,063 | -0,159 | -2,311 | 0,023* | 0,548 | 1,824 |
| Privé buitenruimte | -0,171 | 0,044 | -0,231 | -3,866 | 0,000** | 0,725 | 1,379 |
| Uitzicht vanuit woning | -0,106 | 0,046 | -0,138 | -2,304 | 0,023* | 0,721 | 1,387 |
| Makkelijke toegang/doorgang | -0,055 | 0,069 | -0,062 | -0,801 | 0,425 | 0,433 | 2,311 |
| Gunstige locatie | -0,220 | 0,049 | -0,272 | -4,513 | 0,000** | 0,712 | 1,405 |

*significante variabele, 95% betrouwbaarheid

** significante variabele , 99% betrouwbaarheid

Rsquare bedraagt 0,752, dus ruim 75% van de variantie wordt door dit model verklaard. Het model heeft een betrouwbaarheid van 99%. Het model is gebaseerd op 103 van de 113 cases.

Multicollineariteit: geen problemen. Tolerance groter dan 0,1, VIF kleiner dan 10.

Tabel 6.2, uitgebreide versie. Verschil in tevredenheid met de directe woonomgeving.

| Methode: Enter | B | St. Error | Bèta | t. | Significantie | Toleranc e | VIF |
|-----------------------------------------|----------|------------------|-------------|-----------|----------------------|-------------------|------------|
| Constante | 8,921 | 0,431 | | 20,683 | 0,000 | | |
| Sfeer in de buurt | -0,143 | 0,060 | - 0,164 | -2,374 | 0,020* | 0,391 | 2,559 |
| Architectuur van de buurt | -0,229 | 0,082 | -0,208 | -2,783 | 0,006** | 0,332 | 3,013 |
| Bevolkings-samenstelling | -0,258 | 0,060 | -0,269 | -4,312 | 0,000** | 0,477 | 2,097 |
| Onderhoud/kwaliteit woonomgeving | -0,033 | 0,074 | -0,034 | -,444 | 0,658 | 0,324 | 3,084 |
| Veiligheid in de buurt | -0,236 | 0,076 | -0,267 | -3,117 | 0,002** | 0,254 | 3,941 |
| Groen nabij woonomgeving | -0,249 | 0,057 | -0,223 | -4,413 | 0,000** | 0,731 | 1,367 |

*significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%.

Rsquare bedraagt 0,82, dus 82% van de variantie wordt verklaard door dit model. Het model heeft een betrouwbaarheid van 99%. Het model is gebaseerd op 103 van de 113 cases.

Multicollineariteit: geen problemen. Tolerance grotere dan 0,1, VIF kleiner dan 10.

Tabel gepaarde t-toets verschil in waardering van de vorige en de huidige woonsituatie.

| | |
|------------------------------------|-------|
| Cijfer vorige woonsituatie | 6,790 |
| Cijfer huidige woonsituatie | 7,986 |
| N | 107 |
| Significantie (2 tailed) | 0,000 |

Tabel gepaarde t-toets verschil in waardering van de vorige en de huidige woning

| | |
|---------------------------------|-------|
| Cijfer vorige woning | 6,627 |
| Cijfer huidige woning | 7,984 |
| N | 109 |
| Significantie (2 tailed) | 0,000 |

Tabel gepaarde t-toets verschil in waardering van de vorige en de huidige buurt

| | |
|---------------------------------|-------|
| Cijfer vorige buurt | 6,524 |
| Cijfer huidige buurt | 7,950 |
| N | 107 |
| Significantie (2 tailed) | 0,000 |

Tabel 6.4, uitgebreide versie. Waardering van de vorige woonsituatie

| Methode Enter | B | St. Error | Beta | t. | Signifi- cantie | Tolerance | VIF |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|-------------|-----------|----------------------------|------------------|------------|
| Constante | 5,671 | 0,739 | | 7,676 | 0,000 | | |
| Leeftijd | 0,001 | 0,016 | 0,007 | 0,052 | 0,959 | 0,530 | 1,886 |
| Aantal personen | 0,451 | 0,343 | 0,318 | 1,314 | 0,193 | 0,146 | 6,833 |
| Jaren Amsterdam | 0,014 | 0,013 | 0,147 | 1,059 | 0,293 | 0,448 | 2,234 |
| Jaren vorige woning | 0,006 | 0,023 | 0,034 | 0,270 | 0,788 | 0,531 | 1,883 |
| Huishouden zonder/ met (dummy) | -0,393 | 0,655 | -0,106 | -0,600 | 0,550 | 0,273 | 3,668 |
| Huishouden zonder/ met kinderen (dummy) | -1,127 | 0,654 | -0,339 | -1,725 | 0,088 | 0,222 | 4,514 |
| Eigendom vorige woning huur/ koop (dummy) | 0,336 | 0,370 | 0,101 | 0,907 | 0,367 | 0,695 | 1,440 |
| Opleiding laag/ hoog (dummy) | 0,267 | 0,361 | 0,080 | 0,740 | 0,461 | 0,733 | 1,365 |
| Motief wonen/ anders (dummy) | -0,996 | 0,367 | -0,296 | -2,714 | 0,008** | 0,720 | 1,389 |
| Woonmilieu dummy 2 | 0,769 | 0,513 | 0,231 | 1,497 | 0,138 | 0,359 | 2,784 |
| Woonmilieu dummy 1 | 1,282 | 0,524 | 0,358 | 2,447 | 0,017* | 0,400 | 2,497 |
| Inkomen laag/ hoog (dummy) | -0,183 | 0,493 | -0,052 | -0,372 | 0,711 | 0,437 | 2,286 |

*significante variabele, betrouwbaarheid 95%

** significante variabele, betrouwbaarheid 99%

Rsquare 0,314, dus het model voorspelt 31,4 % van de variantie. De betrouwbaarheid van het model is 99,9%. De gebruikte methode is Enter. Het model is gebaseerd op 92 van de 113 cases.

Multicollineariteit: geen problemen. Tolerance grotere dan 0,1, VIF kleiner dan 10. De plot volgt min of meer de diagonale lijn.

Tabel 6.5, uitgebreide versie. Waardering van de huidige woonsituatie

| Methode enter | B | St. Error | Bèta | t. | Signifi- cantie | Tolerance | VIF |
|---------------------------------------------------|----------|------------------|-------------|------------|----------------------------|------------------|------------|
| (Constant) | 8,083 | 0,605 | | 13,36 1 | 0,000 | | |
| Leeftijd | -0,012 | 0,013 | -0,121 | -,895 | 0,373 | 0,528 | 1,893 |
| Aantal personen | -0,269 | 0,286 | -0,246 | -,938 | 0,351 | 0,141 | 7,113 |
| Jaren in Amsterdam | 0,013 | 0,011 | 0,176 | 1,183 | 0,240 | 0,435 | 2,299 |
| Jaren in vorige woning | -0,029 | 0,019 | -0,205 | -1,525 | 0,131 | 0,531 | 1,883 |
| Huishouden zonder/ met partner (dummy) | 0,151 | 0,536 | 0,053 | ,283 | 0,778 | 0,272 | 3,670 |
| Huishouden zonder/ met kinderen (dummy) | 0,670 | 0,539 | 0,261 | 1,242 | 0,218 | 0,217 | 4,603 |
| Eigendom vorige woning huur/ koop (dummy) | -0,744 | 0,306 | -0,290 | -2,430 | 0,017* | 0,678 | 1,475 |
| Eigendom huidige woning huur/ koop (dummy) | 1,290 | 0,397 | 0,472 | 3,246 | 0,002** | 0,456 | 2,192 |
| Opleiding laag/ hoog (dummy) | -,283 | 0,295 | -,110 | -0,959 | 0,340 | 0,732 | 1,365 |
| Motief wonen/ anders | 0,007 | 0,301 | ,003 | 0,024 | 0,981 | 0,716 | 1,397 |
| Woonmilieu dummy 2 | 1,133 | 0,419 | ,442 | 2,701 | 0,008** | 0,359 | 2,784 |
| Woonmilieu dummy 1 | 0,465 | 0,436 | ,168 | 1,065 | 0,290 | 0,386 | 2,593 |
| Inkomen laag/ hoog (dummy) | -0,656 | 0,455 | -,242 | -1,443 | 0,153 | 0,343 | 2,917 |

*significante variabele, 95% betrouwbaarheid

** significante variabele, 99% betrouwbaarheid

Rsquare 0,24, dus 24 % van de variantie wordt verklaard door dit model. De betrouwbaarheid van het model is 95%.

Multicollineariteit: geen problemen. Tolerance grotere dan 0,1, VIF kleiner dan 10. De plot volgt min of meer de diagonale lijn.

Tabel 6.6, uitgebreide versie. Verschil in woonkwaliteit tussen de vorige woonsituatie in Amsterdam en de huidige woonsituatie in de regio.

| Methoden enter | B | St. Error | Beta | t. | Sig. | Tolerance | VIF |
|------------------------------------------------|--------|-----------|--------|--------|---------|-----------|-------|
| (Constante) | 2,329 | 1,096 | | 2,126 | 0,037 | | |
| Leeftijd | -0,011 | 0,024 | -0,060 | -,457 | 0,649 | 0,528 | 1,893 |
| Aantal personen | -0,838 | 0,519 | -0,410 | -1,615 | 0,110 | 0,141 | 7,113 |
| Jaren in Amsterdam | 0,003 | 0,020 | 0,020 | ,141 | 0,888 | 0,435 | 2,299 |
| Jaren in vorige woning | -0,035 | 0,034 | -0,134 | -1,027 | 0,308 | 0,531 | 1,883 |
| Huishouden zonder/ met partner (dummy) | 0,572 | 0,970 | 0,108 | ,590 | 0,557 | 0,272 | 3,670 |
| Huishouden zonder/ met kinderen (dummy) | 1,952 | 0,977 | 0,408 | 1,999 | 0,049* | 0,217 | 4,603 |
| Vorige woning huur/ koop (dummy) | -1,178 | 0,555 | -0,246 | -2,124 | 0,037* | 0,678 | 1,475 |
| Huidige woning huur/koop (dummy) | 2,115 | 0,720 | 0,414 | 2,937 | 0,004** | 0,456 | 2,192 |
| Opleiding hoog/ laag (dummy) | -0,558 | 0,534 | -0,116 | -1,046 | 0,299 | 0,732 | 1,365 |
| Motief wonen/anders (dummy) | 0,956 | 0,545 | 0,198 | 1,755 | 0,083 | 0,716 | 1,397 |
| Woonmilieu dummy 2 | 0,370 | 0,760 | 0,077 | ,487 | 0,628 | 0,359 | 2,784 |
| Woonmilieu dummy 1 | -0,991 | 0,790 | -0,192 | -1,254 | 0,213 | 0,386 | 2,593 |
| Inkomen laag/ hoog (dummy) | -0,911 | 0,824 | -0,180 | -1,106 | 0,272 | 0,343 | 2,917 |

*significante variabele

** significante variabele, 99% betrouwbaarheid

Multicollineariteit: geen problemen. Tolerance grotere dan 0,1, VIF kleiner dan 10. De plot volgt min of meer de diagonale lijn.