




Staat Morgenstond op de kaart?

Een onderzoek naar de functie van nieuwbouwwoningen in de wooncarrière van huishoudens in de herstructureringsbuurt Morgenstond, Den Haag



Wubbo Siegers
Utrecht, augustus 2010
Studentnummer: 0329290

Universiteit Utrecht
Masterthesis Stadsgeografie
Begeleiding: Prof. Dr. Ronald van Kempen

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	5
H1: ONDERZOEKSOPZET	9
1.1 Aanleiding voor dit onderzoek	9
1.2 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen	9
1.3 Methode van onderzoek	11
1.4 Leeswijzer	12
H2: THEORETISCH KADER: VERHUISGEDRAG EN WOONCARRIÈRES	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Verhuisgedrag en de levensloop	13
2.3 Conceptueel model bij verhuisgedrag	17
2.4 De wooncarrière	19
H3: BELEIDSMATIGE ACHTERGROND BIJ STEDELIJKE HERSTRUCTURERING IN NEDERLAND EN DEN HAAG	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Achtergrond bij stedelijke herstructurering	23
3.3 Stedelijke herstructurering in Den Haag	28
3.4 Concluderende opmerkingen	31
H4: GESCHIEDENIS, PROFIELSCHETS EN ONTWIKKELING VAN MORGENSTOND	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Geschiedenis van Morgenstond	35
4.3 Gevolgen van herstructurering: ontwikkeling van Morgenstond in cijfers	37
4.4 Slotbeschouwing en relaties met empirisch onderzoek	47

H5: KENMERKEN EN WOONCARRIÈRES VAN BEWONERS VAN NIEUWBOUWWONINGEN IN MORGENSTOND	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Kenmerken bewoners nieuwbouwwoningen	51
5.3 Positie binnen wooncarrière	57
H6: CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	73
LITERATUURLIJST	79
BIJLAGE 1: ENQUÊTE	83
BIJLAGE 2: BEGELEIDENDE BRIEF ENQUÊTE	93
BIJLAGE 3: STATISTISCHE ANALYSES	95

Voorwoord

Toen ik voor het eerst verhuisde van het huis van mijn ouders naar een kamer in Apeldoorn, wist ik het nog niet. Bij mijn tweede zelfstandige verhuizing naar een kamer van 10 m² in Utrecht, had ik nog geen idee. Ook toen ik een veel mooiere kamer dichtbij het centrum kon bemachtigen, kon ik het nog altijd niet vermoeden: ik was bezig iets te doen waar ik later een complete masterthesis over zou schrijven: wooncarrière maken. Inmiddels weet ik het wel, en weet ik bovendien dat net als een wooncarrière, een masterthesis ergens begint, maar ook weer ergens ophoudt.

Met deze scriptie sluit ik een bijzondere periode in mijn leven af. Graag wil ik in de eerste plaats mijn ouders bedanken. Daarnaast Cas Poldermans, bij wie ik altijd terecht kon voor een goede peptalk. Ook ben ik dank verschuldigd aan een aantal collega's: Annemarie Bodaar, Richard Kleinegris en Richard Vermeulen. Maar in het bijzonder wil ik Lotte bedanken voor haar geduld.

Samenvatting

Aanleiding voor dit onderzoek

In diverse buurten en wijken in Nederland worden er in het kader van ‘stedelijke herstructurering’ ingrepen gedaan in de woningvoorraad. Stedelijke herstructurering is een maatregel waarbij goedkope (sociale) huurwoningen worden gesloopt, om daar voor in de plaats nieuwe woningen te bouwen in het duurdere segment van de woningmarkt. Als onderdeel van het Grotestedenbeleid, wordt met stedelijke herstructurering een poging gedaan om de woningmarktpositie van veelal vroeg-naoorlogse wijken te verbeteren. Daarmee moeten deze wijken weer aantrekkelijk worden voor midden- en hogere inkomensgroepen, precies nou juist die groep die deze wijken de afgelopen decennia heeft verlaten. Maar worden deze wijken ook daadwerkelijk weer aantrekkelijker voor de middenklasse? Wie zijn er nu eigenlijk precies terecht gekomen in de nieuwbouwwoningen van herstructureringsbuurten? En als het gelukt is om midden- en hogere inkomensgroepen aan te trekken, willen ze ook voor een lange periode blijven wonen in de buurt?

Doelstelling, probleemstelling en onderzoeksmethode

Om antwoord te geven op deze vragen is een onderzoek uitgevoerd in de Haagse wijk Morgenstond, onderdeel van Den Haag Zuidwest. Het onderzoek kent een aantal doelstellingen: in de eerste plaats is het doel van deze masterthesis om beter inzicht te krijgen in de positie die de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in een herstructureringsbuurt inneemt binnen de totale wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. De tweede doelstelling is om aan te tonen of de woonfunctie van een buurt veranderd kan worden door herstructurering. Hiermee samenhangend, is een laatste doelstelling van dit onderzoek om te achterhalen of de beleidsdoelstellingen van stedelijke herstructurering worden gehaald: in hoeverre is de nieuwbouw in staat wooncarrière mogelijkheden te bieden voor sociale stijgers, en lukt het om midden- en hogere inkomensgroepen voor de stad Den Haag te behouden of naar de stad te trekken? Samenhangend met deze doelstellingen is de centrale probleemstelling van deze thesis: *Welke functie hebben nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in herstructureringswijken in de wooncarrière van huishoudens?*

Er is op verschillende manieren onderzoek gedaan: naast een literatuurstudie, is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Gedeeltelijk is hierbij gebruik gemaakt van gegevens uit Den Haag in Cijfers: het statistische overzicht van de gemeente Den Haag. Om antwoord te kunnen geven op de vraag welke huishoudens er in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen terecht zijn gekomen en hoe deze woningen passen in de wooncarrière, is informatie verzameld door middel van een schriftelijke enquête. Dit is gedaan omdat hiervoor geen geschikte dataset beschikbaar is.

Beleidsmatige achtergrond bij stedelijke herstructurering

Er liggen verschillende redenen ten grondslag aan de beslissing om in een wijk te gaan herstructureren. Veel vroeg-naoorlogse wijken, zo ook Den Haag Zuidwest, hebben te maken gekregen met een veranderende bevolkingssamenstelling, een woningvoorraad die niet meer aan de eisen van bewoners voldoet, een verwaarlozing van de openbare ruimte en een gebrek aan sociale infrastructuur en sociale cohesie. Dit zijn de meest belangrijke oorzaken voor het feit dat de wijken in verval zijn geraakt en waarom het naar verloop van tijd noodzakelijk werd in te grijpen in de woningvoorraad.

De herstructurering kent enerzijds duidelijke fysieke doelstellingen, zoals het verbeteren van de woningvoorraad en het verbeteren van de woningmarktpositie. Maar van fysieke maatregelen worden soms ook bepaalde sociale effecten verwacht, waarmee het bevorderen van sociaal gemengde wijken een duidelijke doelstelling is geworden van het beleid. Aangezien een wetenschappelijke onderbouwing

hiervoor veelal ontbreekt, zijn sociale effecten van herstructurering als legitimatie voor het herstructureringsbeleid naar verloop van tijd steeds meer op de achtergrond geraakt.

Het is niet voor het eerst dat er op grootschalige wijze wordt ingegrepen in de bestaande woningvoorraad, dit werd ook al gedaan ten tijde van de Stadvernieuwing in de jaren '70. Toen waren de ingrepen echter gericht op het verbeteren van de woonsituatie van bestaande bewoners. De nieuwbouw en renovatie van woningen richt zich in deze periode hoofdzakelijk op goedkope sociale woningbouw. De ingrepen die in het kader van stedelijke herstructurering worden gedaan, richten zich in eerste instantie juist niet op de bestaande bewoners, maar op midden- en hogere inkomensgroepen van buiten de wijk. Wanneer dit niet zo gemakkelijk blijkt te zijn, wordt de doelstelling verbreed. De herstructurering moet dan vooral ook plaats bieden aan sociale stijgers door het bieden van wooncarrière mogelijkheden in de buurt.

Vanuit de wetenschap is er verschillende kritiek op het beleid ten aanzien van herstructurering. Sommigen vinden dat de noodzaak om in te grijpen in de woningvoorraad in Nederland niet aanwezig is, omdat de inkomensongelijkheid in Nederland relatief laag is. Andere stellen dat er beperkte negatieve buurteffecten kunnen worden verwacht. Daarnaast vinden veel wetenschappers de aanname dat een sociale mix leidt tot sociale interactie niet juist. Ook is er een groep die zich afvraagt of bestaande bewoners van herstructureringsbuurten voordeel hebben bij de ingrepen in de wijk. Tot slot bestaat er volgens veel wetenschappers een grote kans dat stedelijke herstructurering leidt tot waterbedeften.

Stedelijke herstructurering in Den Haag

Het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering wordt op Rijksniveau geformuleerd, en op gemeentelijk niveau verder ingevuld. Op landelijk en gemeentelijk niveau bestaat dan ook veel overlap tussen de doelstellingen van het beleid. Ook in Den Haag zijn het verbeteren van de woningmarktpositie en het bieden van wooncarrière mogelijkheden voor sociale stijgers belangrijke motieven voor de herstructurering van Den Haag Zuidwest en Morgenstond in het bijzonder. Daarnaast probeert de gemeente Den Haag ook duidelijk invloed uit te oefenen op de bevolkingssamenstelling van wijken, waarbij de nadruk ligt op het doorbreken van de segregatie in de stad. Het streven naar sociaal gemengde wijken is hiermee een duidelijke doelstelling van het beleid. Als belangrijkste reden om in te grijpen in Den Haag Zuidwest en Morgenstond in het bijzonder wordt door de gemeente Den Haag het ontbreken van ontplooiingsmogelijkheden binnen de wijk genoemd, ofwel het ontbreken van wooncarrière mogelijkheden.

Geschiedenis, profielschets en ontwikkeling van Morgenstond

Morgenstond is onderdeel van Den Haag Zuidwest, één van de grootste naoorlogse wijken van Nederland. Gebouwd in de context van de wederopbouw, een periode waarin een grote kwantitatieve vraag naar woningen bestaat, zijn er in een korte periode veel woningen gebouwd. Het betreft hoofdzakelijk sociale huurwoningen. Na verloop van tijd voldoen deze woningen niet meer aan de wensen voor wie ze oorspronkelijk zijn gebouwd, daalt de wijk op de hiërarchie van de stedelijke woningmarkt en wordt het noodzakelijk om vernieuwingen aan te brengen in de wijk.

De vernieuwingen hebben zich ontwikkeld van het intensiveren van beheer en onderhoud in de jaren '80, via een projectsgewijze aanpak van vernieuwingen in de wijk naar een gestructureerde, georganiseerde en gebiedsgerichte herstructureringsoperatie vanaf het begin van deze eeuw. Deze operatie is dus inmiddels 10 jaar in volle gang. In deze tijd is er veel veranderd in de wijk. De herstructurering heeft duidelijke invloed gehad op de ontwikkeling van de woningvoorraad, die daarmee invloed heeft gehad op de demografische ontwikkeling en de sociaaleconomische kenmerken van bewoners van Morgenstond.

Zo kan voorzichtig worden geconcludeerd dat de nieuwbouw veel gezinnen heeft aangetrokken, en ook dat de huishoudens van de nieuwbouwwoningen over een hoger inkomen beschikken. Maar dit kan pas met zekerheid worden gesteld op basis van de uitkomsten van het empirisch onderzoek

Kenmerken van bewoners van nieuwbouwwoningen in Morgenstond

Een eerste belangrijke uitkomst van het empirisch onderzoek is dat de nieuwbouw vooral veel gezinnen met kinderen heeft aangetrokken, dat de midden- en hogere inkomensgroepen erg goed vertegenwoordigd zijn in de nieuwbouw en dat de nieuwbouw duidelijk huishoudens heeft aangetrokken met een hoog opleidingsniveau. Het huishoudenprofiel van de huishoudens van nieuwbouwwoningen wijkt hiermee sterk af van het gemiddelde huishoudenprofiel in Morgenstond. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de herstructurering daadwerkelijk in staat is om de woonfunctie van een buurt te veranderen. De nieuwbouw is in staat gebleken andere type huishoudens aan te trekken, en oefent daarmee invloed uit op de bevolkingssamenstelling van de wijk. De uitkomsten liggen hiermee voor een belangrijk deel in lijn met de verwachtingen die van tevoren op basis van de theorie konden worden geformuleerd.

De positie binnen de wooncarrière van de huishoudens

De eerste belangrijke conclusie ten aanzien van de positie die de verhuizing naar een nieuwbouwwoning inneemt in de totale wooncarrière, is dat deze voor de meeste huishoudens een duidelijke stap vooruit in de wooncarrière heeft betekent. Wel maken verschillende groepen verschillende stappen, en verbeteren sommige huishoudens hun woonsituatie in meerdere mate dan anderen.

Een tweede belangrijke conclusie is dat de nieuwbouwwoningen daarnaast plaats bieden aan verschillende type huishoudens, in verschillende fasen van hun wooncarrière. Ze bieden ruimte aan starters op de koopwoningmarkt, huishoudens met een lager inkomen die binnen de huursector verhuizen, maar vooral aan huishoudens die al wat verder zijn in hun wooncarrière, over een hoog inkomen beschikken en binnen de koopsector zijn verhuisd. Tot slot is de derde belangrijke conclusie dat de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in Morgenstond ook een belangrijke plaats inneemt binnen de totale wooncarrière van de huishoudens. Het verblijfsduurperspectief is hoog.

Ook deze uitkomsten komen grotendeels overeen met de verwachtingen op basis van de theorie. Toch lijken er aanwijzingen te zijn dat de verwachting dat lagere inkomensgroepen vaak minder in staat zijn hun woonsituatie te verbeteren (Musterd & Van Kempen, 2007), op basis van dit onderzoek niet is uitgekomen. De nieuwbouw als gevolg van de herstructurering heeft ook de lagere inkomensgroepen in staat gesteld hun woonsituatie duidelijk te verbeteren. Dit geldt zowel voor objectieve kenmerken (als bijvoorbeeld de grootte van de woning), als subjectieve kenmerken. Ook is gebleken dat de verwachting dat oudere huishoudens naar een kleinere woning zouden verhuizen (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999) niet helemaal opgaat. Ook zij hebben in dit opzicht hun situatie meestel weten te verbeteren.

De toekomstige ontwikkeling van een herstructureringswijk

De uitkomsten van het onderzoek bieden een aantal aanknopingspunten voor lessen die kunnen worden getrokken voor de toekomstige ontwikkeling van een herstructureringswijk. In de eerste plaats blijkt dat de herstructurering in staat is koopkrachtige huishoudens aan te trekken. Daarmee is de wijk weer aantrekkelijk geworden voor de groep huishoudens die de buurt in de afgelopen decennia juist heeft verlaten. De vraag is vervolgens of de wijk deze groep ook vast weet te houden. Op basis van dit onderzoek moet worden geconcludeerd dat dit zo lijkt te zijn. Dit biedt toekomstperspectief voor de stabiliteit van de bevolkingssamenstelling van Morgenstond, en daarmee voor de toekomst van de wijk als geheel. In dit opzicht lijkt Morgenstond op de kaart te staan.

Hoofdstuk 1

Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding voor dit onderzoek

Aandachtswijken, probleemcumulatiegebieden, probleemwijken, krachtwijken: in de loop van de tijd zijn er diverse benamingen geweest voor gebieden die achterblijven bij de rest van de stad. Waar sommige delen van de stad eeuwenlang een hoge standaard aan kwaliteit behouden, vertonen andere een duidelijke achteruitgang. Wanneer de problemen zich in een gebied opstapelen, kan het noodzakelijk worden geacht om hierin verbeteringen aan te brengen. Sinds het begin van dit millennium worden er in het kader van 'stedelijke herstructurering' in diverse buurten en wijken in Nederland ingrepen gedaan in de woningvoorraad. Voor een belangrijk deel richt de herstructurering zich op de vroeg-naoorlogse wijken. Waar deze wijken vlak nadat ze werden opgeleverd nog populaire plekken waren om te wonen, zijn ze tegenwoordig vaak gedaald in de hiërarchie van de stedelijke woningmarkt. Op diverse plaatsen in het land worden daarom goedkope sociale woningen gesloopt, en worden daarvoor in de plaats andere, meestal duurere koopwoningen teruggebouwd. Door de wijken te herstructureren, moeten ze weer aantrekkelijk worden voor de mensen die deze wijken in de afgelopen decennia juist structureel zijn gaan verlaten: huishoudens met midden- en hogere inkomens. Ook moet de herstructurering door het bieden van nieuwe wooncarrière mogelijkheden er voor zorgen dat succesvolle bewoners uit de buurt, zogenaamde 'sociale stijgers', de buurt niet gaan verlaten.

Met de herstructurering wordt dus een poging gedaan om wat te doen aan de slechte positie van wijken op de stedelijke woningmarkt. Maar worden deze wijken ook daadwerkelijk weer aantrekkelijker voor de middenklasse? Wie zijn er nu eigenlijk precies terecht gekomen in de nieuwbouwwoningen van herstructureringsbuurten? En als het gelukt is om midden- en hogere inkomensgroepen aan te trekken, willen ze ook blijven wonen in de buurt? In dit onderzoek wordt aan de hand van een casestudy een poging gedaan om antwoord te geven op deze en andere vragen. Daarbij is gekozen voor Morgenstond, onderdeel van de krachtwijk Den Haag Zuidwest. In Morgenstond is de herstructurering van Den Haag Zuidwest begonnen. En hoewel de herstructureringsoperatie nog altijd in volle gang is zijn er inmiddels voldoende woningen gerealiseerd die het mogelijk maken om hier onderzoek te doen.

1.2 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen

Doelstelling

Dit onderzoek kent meerdere doelstellingen. In de eerste plaats is het doel van deze masterthesis om beter inzicht te krijgen in de positie die de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in een herstructureringsbuurt inneemt binnen de totale wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. Is de verhuizing naar de nieuwbouwwoning een duidelijke verbetering in de woonsituatie? En is de verhuizing slechts een tussenstap in de wooncarrière, of willen de huishoudens er voor een langere periode blijven wonen? Een lang verblijfsduurperspectief zegt niet alleen iets over de positie die de woning inneemt in de totale wooncarrière van het huishouden, maar zegt ook veel over de toekomst van de herstructureringswijk Morgenstond.

De tweede doelstelling is om aan te tonen of de woonfunctie van een buurt veranderd kan worden door herstructurering. In hoeverre is de herstructurering in staat om daadwerkelijk andere huishoudens aan te trekken, en daarmee invloed uit te oefenen op de bevolkingssamenstelling van de wijk?

Hiermee samenhangend, is een laatste doelstelling van dit onderzoek om te achterhalen of de beleidsdoelstellingen van stedelijke herstructurering worden gehaald: in hoeverre is de nieuwbouw in

staat wooncarrière mogelijkheden te bieden voor sociale stijgers, en lukt het om midden- en hogere inkomensgroepen voor de stad Den Haag te behouden of naar de stad te trekken?

Probleemstelling en deelvragen

Samenhangend met de doelstelling, staat in deze thesis de volgende probleemstelling centraal:

Welke functie hebben nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in herstructureringswijken in de wooncarrière van huishoudens?

Om de probleemstelling te beantwoorden is het onderzoek opgesplitst in een aantal deelvragen. Om te beginnen is het nodig om de huidige ontwikkelingen in herstructureringswijken in de juiste context te plaatsen. De recente ingrepen in de woningvoorraad staan niet op zichzelf, maar moeten worden gezien in een lange traditie van stedelijke vernieuwing. Aangezien dit onderzoek zich richt op de Haagse buurt Morgenstond, wordt extra aandacht besteed aan de ontwikkelingen in Den Haag Zuidwest. De eerste deelvraag luidt dan ook:

Hoe heeft het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering in Nederland, en in Den Haag Zuidwest in het bijzonder, zich ontwikkeld?

Deze vraag wordt beantwoord door aandacht te besteden aan de definitie van stedelijke herstructurering, de aanleiding voor en doelstellingen van het beleid. Daarnaast komen verschillen met eerder beleid aan de orde en wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste kritiek op het beleid. Hierbij richt de beantwoording zich in eerste instantie op het gevoerde Rijksbeleid, aangezien op dit niveau de basis voor het beleid wordt geformuleerd. Daarna wordt verder ingezoomd op de Haagse situatie. Op deze manier wordt het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering in een bredere context geplaatst. Wanneer dit is gebeurd kan worden overgegaan tot het beantwoorden van de tweede deelvraag:

Welke gevolgen heeft de herstructurering gehad voor de woningvoorraad, de demografische ontwikkeling in de buurt, de kenmerken van de huishoudens en de perceptie van de woning en buurt in Morgenstond-West?

Door deze vraag te beantwoorden wordt duidelijk welke gevolgen de herstructurering heeft gehad voor de in bovenstaande deelvraag genoemde aspecten. Dit wordt gedaan door het onderzoeksgebied te vergelijken met referentiegebieden op verschillende ruimtelijke schaalniveaus: Morgenstond als geheel, 'krachtwijk' Den Haag Zuidwest en Den Haag als geheel. Nadat een beeld is geschetst van de context waarin de recente ingrepen in de woningvoorraad moeten worden geplaatst, kan vervolgens de aandacht worden gericht op de bewoners van de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen. Want welke huishoudens zijn er nu precies in deze woningen terecht gekomen? Hierbij komen de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners aan de orde en wordt gekeken naar de positie die de verhuizing inneemt binnen de totale wooncarrière van de bewoners. Door te kijken naar de huidige, de oude en de toekomstige woonsituatie, wordt stilgestaan bij het nu, het verleden en de toekomst. De derde deelvraag luidt:

Welke huishoudens zijn in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in Morgenstond terecht gekomen en hoe passen deze woningen in de wooncarrière van deze huishoudens?

De probleemstelling en deelvragen worden beantwoord in de conclusie. Daarbij wordt besloten met een blik op de toekomst. Er zijn verschillende redenen om een wijk te herstructureren, maar uiteindelijk zijn maatregelen, zoals de herstructurering van de woningvoorraad, bedoeld om de buurt er als geheel op

voorruij te laten gaan. In het geval van Morgenstond is het misschien nog wat vroeg om hierover een goed oordeel te kunnen geven. Toch wordt in de conclusie een poging gedaan om op basis van dit onderzoek iets te zeggen over de toekomstige ontwikkeling van herstructureringswijken, door antwoord te geven op de vraag: wat betekent de realisatie van nieuwgebouwde huur- en koopwoningen voor de toekomstige ontwikkeling van een herstructureringswijk?

1.3 Methode van onderzoek

Om de bovenstaande probleemstelling en bijbehorende deelvragen te kunnen beantwoorden is op verschillende wijze onderzoek gedaan. Allereerst is de theorie rondom verhuisgedrag en wooncarrières aan de hand van de beschikbare wetenschappelijke literatuur onderzocht. De beleidsmatige achtergrond bij het onderzoek (deelvraag 1) wordt behandeld op basis van beschikbare literatuur en diverse relevante (beleids)nota's. De gevolgen van de herstructurering voor het onderzoeksgebied (deelvraag 2) wordt onderzocht op basis van een analyse van gegevens uit Den Haag in Cijfers, het statistische overzicht van de gemeente Den Haag. Voor het empirisch gedeelte van dit onderzoek (deelvraag 3) is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd door middel van een enquête (zie bijlage 1). Hieronder wordt kort de gehanteerde werkwijze beschreven, worden de keuzes die hieraan ten grondslag liggen nader toegelicht en wordt stilgestaan bij de respons en representativiteit van het onderzoek.

Werkwijze empirisch onderzoek

Dit onderzoek richt zich op de bewoners van nieuwbouwwoningen in Morgenstond. Aangezien voor deze groep geen geschikte dataset aanwezig is, is besloten om zelf de nodige informatie te verzamelen door middel van een schriftelijke enquête. Voor wat betreft de populatie is gekozen om nieuwbouwwoningen te selecteren die in 2005 en 2006 zijn gebouwd in Morgenstond. Het gaat hierbij zowel om koopwoningen in de marktsector als om huurwoningen in de sociale sector. De huishoudens in deze nieuwbouwwoningen vormen de onderzoekseenheden bij dit onderzoek. De keuze om alleen woningen uit 2005 en 2006 in de steekproef op te nemen komt voort uit afspraken met beleidsmedewerkers van de gemeente Den Haag. Zij doen momenteel ook een onderzoek in de buurt, waarin bewoners van woningen worden betrokken die sinds 2007 zijn gebouwd. Door deze verdeling in nieuwbouw naar bouwjaar lopen beide onderzoeken elkaar niet in de weg.

In totaal gaat het om 333 woningen, waarvan het merendeel zich bevindt in Morgenstond-West. Uit de populatie van 333 woningen is een aselechte steekproef getrokken van 200 adressen. De enquête is met begeleidende brief (zie bijlage 2) bezorgd op deze 200 adressen. In de brief is aangekondigd dat de enquêtes een week later worden opgehaald. De enquêtes zijn door de respondenten zelf ingevuld. Wanneer de respondenten niet thuis waren, is tijdens de volgende ophaalronde een tweede of zelfs derde poging gedaan om de bewoners alsnog te bereiken. Tot slot is tijdens de laatste ophaalronde nog een aantal gefrankeerde enveloppen bezorgd bij de bewoners die al hadden toegezegd de enquête in te willen vullen, maar op dat moment niet thuis waren. Uiteindelijk zijn er na vier ophaalrondes 91 ingevulde enquêtes verzameld. De statistische analyses zijn uitgevoerd met het programma SPSS. Een deel van de uitkomsten is vanwege de vraagstelling beschrijvend van aard. Een ander deel zal aan de hand van SPSS dieper worden geanalyseerd en zijn diverse verbanden getoetst. Daarbij is een betrouwbaarheidsinterval gehanteerd van 95%.

In de enquête zijn een aantal vragen opgenomen die uiteindelijk niet zijn gebruikt in het onderzoek. Dit is gedaan omdat door voortschrijdend inzicht is gebleken dat niet alle vragen noodzakelijk zijn voor de beantwoording van de probleemstelling en de deelvragen. Dit betreft hoofdzakelijk het onderdeel dat gaat over de redenen die de huishoudens hebben gehad om in de wijk te komen wonen. Hier is uiteindelijk geen gebruik van gemaakt, omdat dit onderzoek zich primair richt op welk type huishoudens de nieuwbouw heeft aangetrokken, en welke positie de verhuizing naar de huidige woning inneemt binnen de totale wooncarrière, en niet zozeer over redenen die de huishoudens hebben gehad voor de woning en wijk te kiezen. Ook zijn niet alle vragen gebruikt die gaan over de volgende woonsituatie,

omdat het percentage potentiële vertrekkers in de steekproef klein is, en daarom minder met de resultaten kan worden gedaan.

Respons en representativiteit

De respons is met 91 ingevulde enquêtes van de in totaal 200 adressen in de steekproef 46%. In totaal bleken 56 adressen (28%) tijdens de vier ophaalrondes niet thuis te zijn. Op in totaal 41 adressen (20%) weigerden bewoners mee te doen aan het onderzoek. Tot slot woonden er op 12 adressen (6%) bewoners met niet-aangeboren hersenletsel in een complex van Steinmetz de Compaan. Deze bewoners zijn niet in staat de enquête in te vullen en zijn daarom uiteindelijk niet in de steekproef terecht gekomen. Met dit onderzoek worden uitspraken gedaan over de populatie bewoners van nieuwbouwwoningen in Morgenstond, die in 2005 en 2006 zijn gebouwd. Om er voor te zorgen dat de uitkomsten van het onderzoek niet alleen voor de steekproef geldig zijn maar ook voor de totale populatie gelden, is bewust gekozen voor een aselechte steekproef. Op die manier zijn de respondenten niet selectief benaderd, maar heeft elk huishouden een even grote kans om in de steekproef terecht te komen.

Voorts is door de gehanteerde werkwijze zoveel mogelijk bewerkstelligd dat de huishoudens als representatief kunnen worden beschouwd voor de gehele populatie. Dit is gedaan door de enquête een week voordat er werd geënquêteerd op te sturen, door op tijdstippen te enquêteren met de grootste kans op aanwezigheid van het huishouden in de woning (niet in een vakantieperiode!) en door meerdere malen een poging te hebben gedaan de huishoudens alsnog te bereiken als zij niet thuis bleken te zijn. Hierdoor is de non-respons tot een minimum beperkt.

Voor dit onderzoek is het helaas niet mogelijk om te kunnen controleren of de kenmerken van huishoudens die uiteindelijk in de steekproef terecht zijn gekomen, overeenkomen met de populatie waaruit de steekproef is getrokken: op dit niveau is helaas geen informatie beschikbaar over de huishoudensamenstelling, etniciteit, leeftijdsopbouw, inkomen, opleiding, eigendomsverhouding, etc. Het laagste schaalniveau waarop hierover informatie bekend is, is het niveau van de buurt (bijvoorbeeld Morgenstond-West). Desondanks mag worden verondersteld dat, gezien de gebruikte methode waarop de respondenten zijn geselecteerd en de gehanteerde werkwijze, de steekproef als representatief kan worden beschouwd voor de populatie.

1.4 Leeswijzer

De scriptie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt het theoretisch kader bij dit onderzoek. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de theoretische achtergrond van verhuisgedrag en wordt stilgestaan bij het begrip wooncarrière. Hierbij wordt specifieke aandacht besteed aan de aanknopingspunten met stedelijke herstructurering. Hoofdstuk 3 vormt de beleidsmatige achtergrond van het onderzoek. Hier wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag door de ontwikkeling van het Nederlandse beleid (en het beleid in Den Haag in het bijzonder) ten aanzien van stedelijke vernieuwing/ herstructurering te beschrijven. In hoofdstuk 4 wordt de onderzoeksbuurt in een historisch en geografisch perspectief geplaatst en wordt de ontwikkeling van de wijk als gevolg van de herstructurering sinds het begin van dit millennium geanalyseerd. Hiermee wordt antwoord gegeven op de tweede deelvraag. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het empirisch onderzoek gepresenteerd en wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag. In het laatste hoofdstuk zullen de conclusies van het onderzoek worden gepresenteerd door antwoord te geven op de probleemstelling en de verschillende deelvragen. Ook worden hier de lessen voor andere wijken worden gepresenteerd.

Hoofdstuk 2

Theoretisch kader: verhuisgedrag en wooncarrières

2.1 Inleiding

Binnen Nederland verhuist jaarlijks ongeveer één op de tien personen. In 2008 zijn er in totaal ruim 1,6 miljoen mensen verhuisd. De meeste van deze verhuizingen (ongeveer één miljoen) vinden plaats binnen de gemeentegrens, tussen gemeenten verhuisden in 2008 ongeveer 650.000 personen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2010). Al deze losse verhuizingen zijn in de meeste gevallen onderdeel van lange wooncarrières van individuen en huishoudens. Zoals in het vorige hoofdstuk duidelijk is gemaakt, richt dit onderzoek zich op de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in een herstructureringsbuurt. Daarbij staat in het bijzonder de positie die de woning inneemt binnen de wooncarrière van het verhuisde huishouden centraal. Dit hoofdstuk dient er toe om de verschillende theoretische begrippen die ten grondslag liggen aan het latere onderzoek te verduidelijken.

Zeer belangrijk voor de verklaring van verhuisgedrag is de *levensloopbenadering*. Deze benadering wordt momenteel gezien als een goede benadering om beslissingen op de woningmarkt te bestuderen (Clark & Dieleman, 1996). Naast de theoretische achtergrond bij verhuisgedrag, zal aandacht worden besteed aan het begrip wooncarrière, een term waarmee de reeks verhuizingen van een individu of huishouden wordt aangeduid. Hierbij zal de 'woonladder' aan de orde komen en komt tevens de stap van een huur- naar een koopwoning aan bod, een stap die ook voor dit onderzoek mogelijk belangrijk is.

2.2 Verhuisgedrag en de levensloop

In de literatuur over verhuisgedrag worden vaak de termen verhuismobiliteit en verhuisgedrag door elkaar heen gebruikt. Het belangrijkste verschil tussen beide begrippen is dat verhuismobiliteit zich laat uitdrukken in termen van cijfers, terwijl het bij verhuisgedrag gaat om de verklaring achter de verhuizing. Uiteraard gaat het hier vooral over dit laatste. Wetenschappers houden zich al lang bezig met het bestuderen van verhuismobiliteit en het verklaren van verhuisgedrag. Deze theoretische verkenning start bij de levenscyclusbenadering van Rossi (1955). Hij stelt voor het eerst het huishouden centraal bij de verklaring van verhuisgedrag. Aangezien de huidige verhuisliteratuur nog steeds sterk de nadruk legt op het niveau van het huishouden en het individu, kan de door Rossi in gang gezette verandering het best als startpunt worden gekozen (Dieleman, 2001). Belangrijk om hier te vermelden is dat de meest belangrijke variabele bij verhuisgedrag de *verhuisgeneigdheid* is, de waarschijnlijkheid dat een individu of huishouden zal verhuizen op een punt in zijn of haar leven (Clark & Dieleman, 1996, p. 68). Deze variabele staat in de meeste theorieën over verhuisgedrag centraal.

De levenscyclusbenadering

Het concept van de levenscyclus wordt geïntroduceerd door Rossi in zijn beroemde boek *"Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility"* uit 1955. Uit het feit dat zijn werk het meest geciteerd is binnen de literatuur over verhuisgedrag, blijkt dat hij op dit gebied tot een van de meest invloedrijke wetenschappers behoort (Dieleman, 2001). In het oorspronkelijke concept van de levenscyclus staat het gezin centraal. Deze wordt ingedeeld in categorieën op basis van haar organisatie, bijvoorbeeld een getrouwd stel met één kind. De benadering gaat er vanuit dat elk gezin in het leven een aantal vaste fasen doorloopt. Deze fasen volgen het patroon van een traditionele levenscyclus. De overgang van de ene naar de andere fase vindt meestal plaats op het moment dat het gezin zich uitbreidt (bijvoorbeeld door het aangaan van een relatie, het krijgen van een kind) of op het moment dat het gezin kleiner wordt (bijvoorbeeld wanneer kinderen het ouderlijk huis verlaten). Bij elke fase in de levenscyclus hoort een verschillende grootte en samenstelling van het gezin. De levenscyclusbenadering

gaat er vanuit dat een verandering in de levenscyclus gepaard gaat met een grotere kans op een verhuizing. Met andere woorden, veranderingen in de levenscyclus zijn de aanleiding voor verhuisgedrag (Clark & Dieleman, 1996). Verhuisgedrag kan echter ook vanuit andere ideeën, vanuit andere perspectieven worden benaderd.

De ontwikkeling van een af- of toename in verhuisgeneigdheid: cumulatieve inertie en 'residential stress'

Volgens McGinnis (1968) kon verhuisgedrag verklaard worden door te kijken naar de verblijfsduur van het huishouden in de huidige woning. Hij ging er vanuit dat de kans dat een persoon of huishouden verhuist afneemt naarmate hij of zij ergens langer woont. Dit kan vervolgens weer verklaard worden doordat sociale, economische en psychologische banden sterker worden. Dit proces wordt het 'axioma van de cumulatieve inertie' genoemd (Priemus, 1984). Inertie heeft de betekenis passiviteit of weerstand. In deze context betekent het dus dat naarmate mensen ergens langer wonen zij zich steeds passiever zullen opstellen, en meer weerstand zullen ontwikkelen tegen(over) een eventuele verhuizing. Hoewel dit in sommige gevallen best op zal gaan, is vaak aangetoond dat deze simpele redenering niet klopt. Een groot bezwaar is dat deze relatie als constant werd beschouwd: de kans op een verhuizing neemt lineair af naarmate men ergens langer woont. Er zijn echter verschillende factoren die maken dat de relatie tussen verblijfsduur en de kans dat een persoon zal verhuizen niet constant afneemt. Wanneer bijvoorbeeld het aanbod op de woningmarkt wordt vergroot doordat nieuwe huizen worden gebouwd, of wanneer er een verandering optreedt in de huishoudensamenstelling kan dit ertoe leiden dat mensen plotseling meer behoefte kunnen hebben om te verhuizen. Hoe lang die persoon op dat moment in zijn huidige huis woont, kan er dan ineens niet meer zoveel toe doen. Hoewel er dus sprake is van een bepaalde relatie tussen verblijfsduur en verhuisgedrag, biedt het absoluut geen volledige verklaring (Priemus, 1984).

Een ander idee over de verklaring van verhuisgedrag is afkomstig van Wolpert (1965) en verder ontwikkeld door onder meer Brown & Moore (1970). Deze onderzoekers gaan er vanuit dat mensen pas gaan nadenken over verhuizen wanneer zij een bepaalde mate van stress ervaren, aangeduid als 'residential stress'. Volgens Brown & Moore (1970) kan het mobiliteitsproces worden opgedeeld in drie fasen.

In de eerste fase kunnen verschillende oorzaken, bijvoorbeeld veranderingen in de omgeving of veranderingen in de samenstelling van het huishouden, er voor zorgen dat mensen ontevreden raken over hun huidige woonsituatie. Er kan dan stress ontstaan tussen de behoeften van het huishouden enerzijds, en de huidige woonsituatie anderzijds. Wanneer deze stress een bepaalde drempelwaarde overschrijdt, zal worden overgegaan naar fase twee: het zoeken naar een andere woning. Deze zoektocht zal leiden tot een beslissing om te verhuizen, of om te blijven wonen op de huidige locatie. Deze beslissing vormt de derde fase. Afhankelijk van de gevonden alternatieven zal het huishouden wel of niet verhuizen. Wanneer er geen alternatief wordt gevonden, heeft het huishouden twee opties: óf het stelt de behoeften bij, óf het past de huidige woning op die manier aan zodat deze wel aan de behoeften voldoet (Priemus, 1984; Floor et al., 1996; Dieleman, 2001).

Speare (1974) geeft er de voorkeur aan niet te spreken over 'residential stress', maar 'residential satisfaction', de tevredenheid met de huidige woonsituatie. Volgens hem kan door de tevredenheid met de huidige woonsituatie als variabele te gebruiken, een goede voorspelling worden gedaan van verhuisgedrag van mensen. Elementen die ervoor zorgen dat er een bepaalde weerstand tegen een verhuizing ontstaat (McGinnis, 1968) en elementen die ervoor zorgen dat personen door stress een hogere verhuisgeneigdheid ontwikkelen (Wolpert, 1965; Brown & Moore, 1970) worden zo met elkaar verenigd. Er zijn factoren die personen aan een woning/woonomgeving binden, maar tegelijkertijd zijn er ook factoren die tot de wens om te verhuizen zullen leiden. Door deze factoren tegen elkaar af te wegen, kan het verhuisgedrag van mensen worden voorspeld.

Concluderend kan worden gesteld dat het belangrijkste verschil tussen de levenscyclusbenadering en de hierboven besproken ideeën over verhuisgedrag is dat niet alleen veranderingen in de

huishoudensamenstelling, maar ook andere factoren, zoals veranderingen in de woonomgeving, oorzaak zijn van een ontevreden woonsituatie (Bolt, 2001).

Bezwaren tegen de levenscyclusbenadering

Een groot bezwaar tegen de levenscyclusbenadering is dat deze uitgaat van een normatieve structuur: elk gezin doorloopt een vast aantal fasen gedurende de levenscyclus (Clark & Dieleman, 1996; Bolt, 2001). Van een dergelijke normatieve structuur is steeds minder sprake. De samenstelling van huishoudens en gezinnen is onderhevig aan veranderingen. Zo is het aantal éénpersoonshuishoudens de laatste paar decennia aanzienlijk gestegen, is het niet meer zeldzaam dat kinderen door één ouder worden opgevoed en wordt er steeds later en steeds minder vaak een huwelijk aangegaan. Met andere woorden, de categorieën waar de levenscyclus vanuit gaat, kunnen niet als algemeen geldend worden beschouwd. Deze kritiek wordt gedeeld door Short (1996), die het model niet universeel vindt. Hij voegt daaraan toe dat het model uitgaat van de westerse cultuur en daarmee vaak niet van toepassing is op andere culturen, die vaak hele andere familiestructuren kennen.

Een ander belangrijk punt van kritiek op de levenscyclusbenadering is dat deze een te eenzijdige aandacht zou hebben voor preferenties en percepties van individuen. De benadering houdt niet genoeg rekening met de context van de woningmarkt waarin huishoudens hun keuzes maken (Bolt, 2001). Ook Priemus (1984) benadrukt dat de relatie met woningmarkt, maar ook de arbeidsmarkt onderbelicht blijft in de levenscyclusbenadering. Door deze bezwaren is duidelijk geworden dat de levenscyclusbenadering onvoldoende houvast biedt voor het verklaren van verhuisgedrag. Dit neemt echter niet weg dat de benadering veel heeft betekend voor het huidige begrip over verhuisgedrag (Clark & Onaka, 1983; Priemus, 1984).

Tekortkomingen van tevredenheid met de woonsituatie als verklaring voor verhuisgedrag

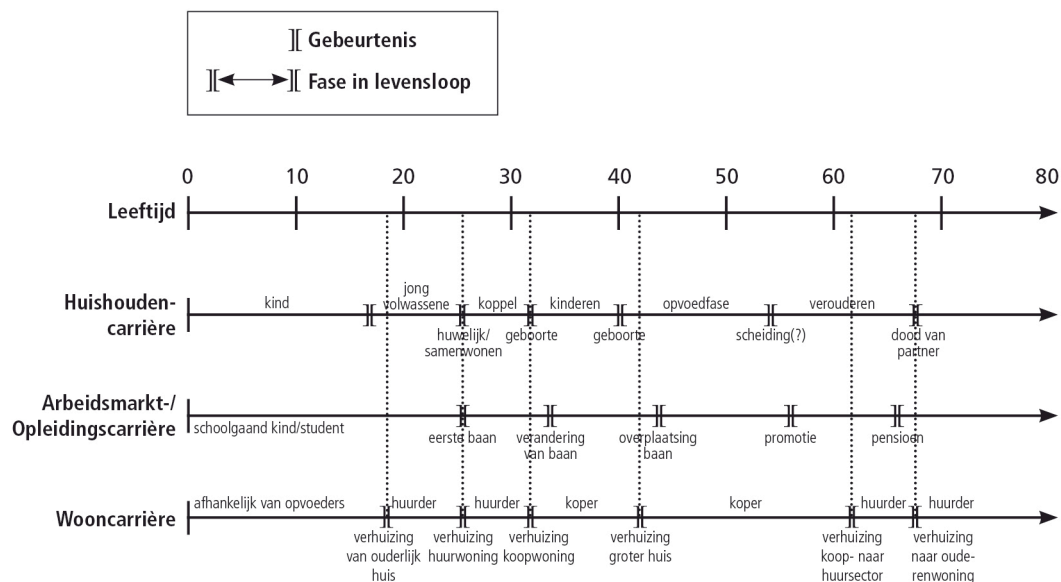
Ook de tevredenheid met de woonsituatie (Speare, 1974) biedt onvoldoende houvast voor het verklaren van verhuisgedrag. In sommige gevallen zullen mensen geen problemen hebben met de woonsituatie waarin zij zich bevinden, maar zullen ze desondanks toch willen verhuizen (Mulder, 2006). Wanneer iemand bijvoorbeeld een andere baan in een andere provincie krijgt aangeboden, bestaat er een grote kans dat deze persoon zal verhuizen. Wat hieruit geconcludeerd kan worden, is dat verschillende gebeurtenissen in het leven van een individu kunnen resulteren in een verhuizing. De tot nu toe beschreven benaderingen bieden onvoldoende houvast om een plaats te geven aan alle verschillende gebeurtenissen die ten grondslag liggen aan verhuisgedrag. Naast de tekortkomingen op het microniveau (het niveau van het individu) zijn er tevens tekortkomingen op het macroniveau (het niveau van de context). Volgens Murie (1974) kan verhuisgedrag niet alleen worden verklaard door individuele voorkeuren en veranderingen in de huishoudencyclus, maar worden er ook bepaalde beperkingen opgelegd door de markt, door externe invloeden (Kendig, 1984). Ook Clark & Dieleman (1996) benadrukken dat keuzes op de woningmarkt niet tot stand komen in een vacuüm. Veranderende economische omstandigheden, woningmarkt omstandigheden en het door de overheid gevoerde woonbeleid (allen contextuele omstandigheden) beïnvloeden de keuzes van individuen. De levensloopbenadering biedt een oplossing aan deze verschillende bezwaren en tekortkomingen.

De levensloopbenadering

Het levensloopconcept wordt door Mulder (1993, p. 23) gedefinieerd als: *“The way in which an individual progresses through various stages or statuses in various careers in life without the normative connotations often associated with the concept of life cycle”*. Een individu doorloopt verschillende fasen en statussen in verschillende carrières in het leven. De eerder besproken levenscyclus gaat ook uit van verschillende fasen die worden doorlopen, toch bestaat er een groot verschil met de levensloop. Waar de levenscyclus uitgaat van een aantal vaste fasen die worden doorlopen, gaat de levensloop uit van het idee dat elk individu zijn eigen specifieke overgangen maakt tussen verschillende fasen. Zo kan de leeftijd waarop

iemand begint te werken voor iedereen verschillend zijn. Sommige mensen beginnen gelijk met werken na de middelbare school, anderen gaan eerst nog verder studeren. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor het moment waarop mensen een relatie aangaan, besluiten te gaan samenwonen of trouwen en kinderen te krijgen: ook dit kan voor iedereen verschillend zijn. De levensloopbenadering biedt ruimte voor deze specifieke overgangen en heeft daardoor dus niet het normatieve karakter van de levenscyclus (Clark & Dieleman, 1996). De verschillende fasen die een individu doorloopt zijn het gevolg van gebeurtenissen in verschillende carrières. Ook daarmee verschilt het van de levenscyclus, hier stonden immers alleen veranderingen in de huishoudensamenstelling centraal. De huishoudencarrière is slechts een van de meerdere carrières die van belang zijn bij de levensloop. Figuur 2.1 laat zien hoe een levensloop van een individu er mogelijk uit kan zien. In deze thesis zal worden aangesloten bij Clark & Dieleman (1996, p.22), die de levensloopbenadering als volgt beschrijven: *“The life course paradigm views the life course of an individual, or of a family, as a series of interrelated events that are bound up with larger social forces and geographical context”*.

Figuur 2.1: De levensloop en huishouden-, arbeidsmarkt-, opleidings- en wooncarrière



Bron: Clark & Dieleman, 1996

Vier verschillende carrières

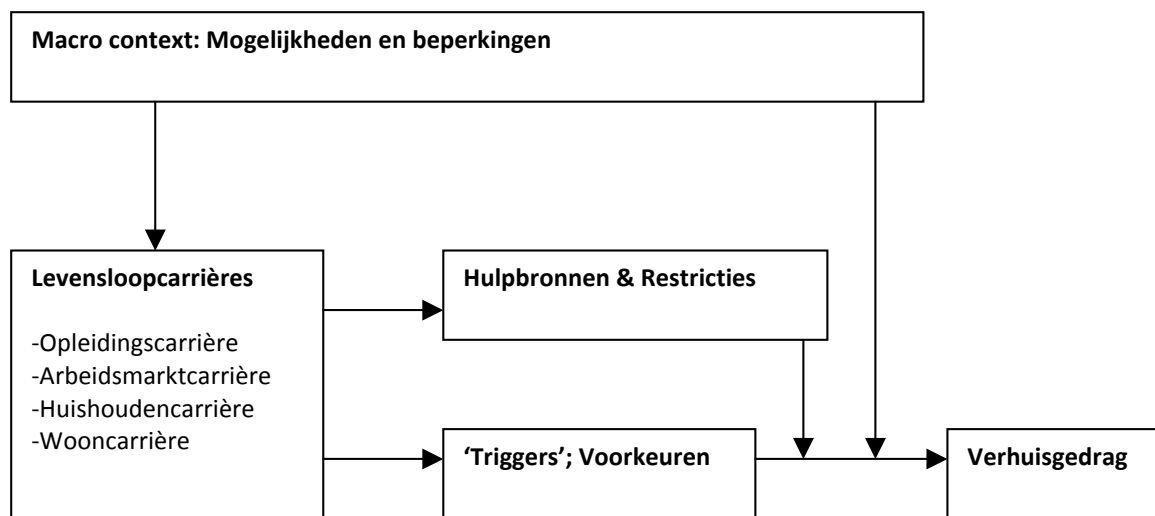
De levensloopbenadering gaat er vanuit dat verhuisbeslissingen voortkomen uit verschillende domeinen (carrières), die elkaar beïnvloeden (Bolt, 2001). Figuur 2.1 geeft dit schematisch weer. Mulder & Hooimeijer (1999) maken onderscheid in een viertal carrières die van belang zijn bij verhuisgedrag: de opleidingscarrière, de arbeidsmarktcarrière, de huishoudencarrière en de wooncarrière. Deze carrières zijn alle onlosmakelijk verbonden met de levensloop van individuen. Gedurende het leven van een individu vindt er een opeenvolging van gebeurtenissen uit deze carrières plaats. Een gebeurtenis in een van deze carrières kan fungeren als een ‘trigger’ voor een verhuizing. De carrière waaruit deze trigger voortkomt wordt de ‘triggering career’ genoemd (Mulder, 1993). Wanneer een eerstejaars student vanwege zijn studie verhuist naar de stad van zijn of haar universiteit of hogeschool, is de opleidingscarrière de triggering career voor de verhuizing. Zoals eerder gesteld, kunnen de verschillende carrières elkaar bovendien beïnvloeden. Soms kan bijvoorbeeld niet aan een verhuismwens van een individu worden voldaan, omdat dit in het nadeel is van een ander lid van het huishouden. Zo zullen gezinnen met schoolgaande kinderen minder snel geneigd zijn om te verhuizen. Vaak is de drempel om te verhuizen voor veel ouders in zulke gevallen te hoog, ook al zullen ze op andere terreinen wellicht wel de voorkeur voor een verhuizing hebben.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de verhuismobilititeit het grootst is in de vroege fase van de levensloop, omdat mensen in die fase vaak te maken hebben met veranderingen in de huishoudensamenstelling en een veranderende positie op de arbeidsmarkt. Dit gaat gepaard met veranderingen in woonwensen en behoeften van individuen (Bolt & Van Kempen, 2002).

2.3 Conceptueel model bij verhuisgedrag

Op dit punt kan worden overgegaan tot de presentatie van het conceptueel model bij verhuisgedrag. Figuur 2.2 laat het conceptueel model zien volgens het paradigma van de levensloop. Dit model kan worden beschouwd als een integratie van verschillende theorieën over verhuisgedrag. Hoewel sommige onderdelen al aan bod zijn gekomen in de vorige paragraaf, worden de verschillende elementen van het conceptueel model hieronder kort toegelicht.

Figuur 2.2: Conceptueel model verhuisgedrag



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999

Ontwikkelingen in de verschillende carrières zorgen ervoor dat de woonwensen van een individu constant aan veranderingen onderhevig zijn. De voorkeuren (of preferenties) zijn daarmee van grote invloed op het uiteindelijke verhuisgedrag. Maar het zal lang niet altijd zo zijn dat mensen hun woonwensen in alle gevallen kunnen vervullen: ze zijn afhankelijk van een heel aantal andere factoren die te maken hebben met de context waarin beslissingen om te verhuizen worden genomen. Dit betekent dat bij het verklaren van verhuisgedrag ook *hulpbronnen* en *restricties* van individuen, en *mogelijkheden* en *beperkingen* opgelegd door het macroniveau een rol spelen (Mulder, 1993; Mulder & Hooimeijer, 1999; Özükren & Van Kempen, 2002).

Hulpbronnen en restricties op individueel niveau

Individen kunnen over verschillende hulpbronnen beschikken. Özükren & Van Kempen (1998, 2002) maken onderscheid in een viertal typen hulpbronnen: materiële, cognitieve, politieke en sociale hulpbronnen. Het bezitten van een inkomen genererende baan, de beschikking over persoonlijke spaargelden en de mogelijkheid om geld te lenen via banken of andere organisaties zijn alle voorbeelden van materiële hulpbronnen. Cognitieve hulpbronnen hebben betrekking op het opleidingsniveau en de kennis over de woningmarkt van individuen. Politieke hulpbronnen gaan over de vraag of een individu op politiek niveau vertegenwoordigd wordt, en of het individu hier invloed op kan uitoefenen. Tot slot, kunnen sociale hulpbronnen individuen helpen bij het vinden van een woning. Sociale hulpbronnen

hebben betrekking op de toegang die individuen al dan niet hebben tot belangrijke personen of groepen in sociale netwerken. Hulpbronnen stellen individuen dus in staat hun woonvoorkeuren te verwezenlijken, tegelijkertijd zal het niet beschikken over bepaalde hulpbronnen als een restrictie werken.

Mogelijkheden en beperkingen op Macroniveau

“Het macroniveau is de maatschappelijke context waarin een huishouden zich bevindt, en die in beginsel niet beïnvloed kan worden door het huishouden” (Kleinhans, 2005, p. 46). Ontwikkelingen op het macroniveau zijn van invloed op het verhuisgedrag van individuen. Mogelijkheden bestaan uit geschikte banen, opleidingsplaatsen, maar ook uit vrijkomende woningen. Wanneer er bijvoorbeeld een complete nieuwbouwwijk wordt gebouwd, zijn er ineens meer mogelijkheden voor individuen beschikbaar. In hoeverre de mogelijkheden reëel zijn, is vervolgens weer afhankelijk van de individuele hulpbronnen van individuen. Er zijn niet alleen mogelijkheden op macroniveau, maar ook beperkingen. Wanneer het economisch slecht gaat beïnvloedt dit de kansen op werk en inkomen negatief. Mensen stellen in tijden van economische onzekerheid hun beslissing om te verhuizen uit (Kleinhans, 2005).

Plaats van herstructurering in het model: belangrijke factor in de Macro context

Dit onderzoek gaat over de functie van nieuwgebouwde woningen in een herstructureringsbuurt in de wooncarrière van huishoudens: over de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in een herstructureringsbuurt. De basis voor dit onderzoek wordt gelegd door het conceptueel model bij verhuisgedrag volgens het paradigma van de levensloop. Toch kunnen er een aantal specifieke opmerkingen worden geplaatst bij de relatie tussen stedelijke herstructurering en verhuisgedrag: welke positie neemt herstructurering in binnen het model?

Herstructurering biedt mogelijkheden maar legt ook beperkingen op

Herstructurering is een belangrijke factor in de macrocontext van het conceptueel model. Bij stedelijke herstructurering worden grootschalige fysieke ingrepen in de woningvoorraad gedaan. Beslissingen vanuit de overheid en de markt kunnen er toe leiden dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd. De macrocontext bepaalt op deze manier de keuzeset van mogelijke alternatieven waaruit individuen kunnen kiezen (Mulder, 1993).

Het nieuwe aanbod van woningen in de wijk is van grote invloed op de levensloopcarrières van de huishoudens die er zijn komen wonen, en dan vooral de wooncarrière. De nieuwe woningen bieden verhuismogelijkheden voor verschillende groepen. De woningen kunnen mensen van buiten de wijk aantrekken, maar mogelijk ook ruimte bieden aan huishoudens die de buurt naar waarschijnlijkheid zouden hebben verlaten, wanneer de woningen niet zouden zijn gebouwd. Het bieden van wooncarrière mogelijkheden voor sociale stijgers is zelfs een expliciete doelstelling van het beleid dat ten grondslag ligt aan de stedelijke herstructurering. Naast nieuwe mogelijkheden, legt de herstructurering ook beperkingen op. Bewoners van sloopwoningen zullen verplicht moeten verhuizen.

De verhuizing naar een nieuwbouwwoning in een herstructureringsbuurt

Dit onderzoek richt zich niet op de herhuisvesting van bewoners als gevolg van de herstructurering, maar op de mogelijkheden die de nieuwgebouwde woningen bieden voor een verhuizing naar deze woningen. Op basis van het conceptueel model zijn er een aantal verwachtingen ten aanzien van een dergelijke verhuizing. Op dit punt van de thesis zal hier niet dieper op worden gegaan, maar in hoofdstuk 5 zullen een aantal specifieke verwachtingen worden geformuleerd, die op grond van de theorie over verhuisgedrag en wooncarrières kunnen worden gedaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verwachtingen ten aanzien van de vraag welke huishoudens in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen terecht zijn gekomen, verwachtingen ten aanzien van de verhuizing naar de nieuwbouwwoning, en tot slot verwachtingen ten aanzien van het verblijfsduurperspectief.

2.4 De wooncarrière

De levensloopbenadering biedt een goede houvast voor de verklaring van verhuisgedrag. Centraal in dit onderzoek staat één van de carrières uit de levensloopbenadering: de wooncarrière. Dit hoofdstuk besluit daarom met een verdieping van dit begrip.

Definitie wooncarrière

De meeste mensen verhuizen in hun leven vaker dan één keer. Individuen wonen gedurende hun leven in een aantal woningen, waarbij de opeenvolging van deze woningen als een ontwikkeling, als een *carrière* kan worden beschouwd. Verhuisbeslissingen kunnen niet los worden gezien van eerdere verhuisbeslissingen en zijn daarom belangrijk bij de verklaring van verhuisgedrag (Bolt, 2001). Het begrip wooncarrière wordt door Pickles & Davies (1991, p. 466) gedefinieerd als *“the sequence of dwellings that a household occupies during its history”*. Volgens Clark, Deurloo & Dieleman (2003, p. 144) beschrijft de term wooncarrière de periode in de levensloop van een individu vanaf het moment dat hij of zij als onafhankelijk persoon de woningmarkt betreedt. Met andere woorden, een wooncarrière van een individu start wanneer voor het eerst zelfstandig een woning wordt betrokken.

De woonladder

Elk individu doorloopt een eigen wooncarrière. Wanneer het gaat om woonvoorkeuren, kan worden gesteld dat deze voor iedereen verschillend zijn. Wat voor de één als een droomhuis geldt, is voor de ander niet meer dan een tussenstap op weg naar de volgende woning. Ieder persoon heeft dus andere aspiraties wanneer het op woonwensen aankomt. Toch kan, wanneer de verschillende aspiraties van individuen worden geaggregeerd, wel degelijk worden gesproken van een bepaalde hiërarchie in woningen. Voor deze hiërarchie wordt vaak de term ‘woonladder’ gebruikt (Bolt & Van Kempen, 2002).

Veel huishoudens beginnen laag op de woonladder, en komen terecht in huizen die voor velen toegankelijk zijn, maar misschien niet tot de beste delen van de woningvoorraad behoren. Een huishouden klimt gedurende de levensloop vaak verder de ladder op. Zij komen zo terecht in huizen die beter aan de woonwensen voldoen en een betere kwaliteit kennen, maar tegelijkertijd voor minder mensen in het bereik zal liggen. Volgens Clark & Dieleman (1996) is de hiërarchie in de wooncarrière gebaseerd op de grootte, het type, de prijs van een woning én het feit of het een huur- dan wel een koopwoning betreft. Overigens moet worden opgemerkt dat een stap in de wooncarrière niet altijd wordt gemaakt door middel van een verhuizing. Door de kwaliteit van de huidige woning te verbeteren kan ook een hogere plaats op de woonladder worden verworven (Mulder, 1993).

Opwaartse, zijwaartse en neerwaartse bewegingen op de woonladder

Op de woonladder wordt niet alleen omhoog geklommen. Er kan worden gesproken van opwaartse, zijwaartse en neerwaartse bewegingen binnen een wooncarrière. Een opwaartse beweging betekent dat verhuisd wordt naar een woning die hoger staat in de hiërarchie van de woonladder. Huishoudens zetten een stap in de wooncarrière, en verbeteren zo meestal hun woonsituatie. Een zijwaartse beweging op de woonladder wil zeggen dat het huishouden weliswaar is verhuisd, maar dat de nieuwe woonsituatie niet een enorme verbetering is ten opzichte van de vorige. Dergelijke bewegingen komen vaker voor onder lagere inkomensgroepen. Een verhuizing betekent voor deze groep vaak geen, of slechts een kleine verbetering ten opzichte van de vorige woonsituatie. Tot slot betekent een neerwaartse beweging op de woonladder dat er wordt verhuisd naar een woning die lager staat op de hiërarchie van de woonladder. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat het huishouden in financiële problemen is beland of een echtpaar gaat scheiden. Maar lang niet altijd wordt een dergelijke beweging veroorzaakt door een ‘negatieve’ trigger. Ook hoeft het niet te betekenen dat de woonsituatie verslechterd. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een stel waarvan de kinderen uit huis zijn niet langer wil blijven wonen in een grote eengezinswoning, en er daarom voor kiest te verhuizen naar een kleiner appartement. Dit type bewegingen komt dan ook veel voor in de latere fase van de levenscyclus (Musterd & Van Kempen, 2007).

Uit onderzoek van Clark et al. (2003) blijkt dat opwaartse bewegingen in de woonladder domineren. Wanneer een huishouden niet meer verhuist, kan dit twee dingen betekenen: of het huishouden heeft de beste woonsituatie die het kan krijgen, of het huishouden beschikt niet over voldoende financiële middelen om een stap in de wooncarrière te maken. De top van de woonladder ligt voor elk huishouden ergens anders. Het ene huishouden zal de huursector misschien nooit verlaten, terwijl de ander verschillende huizen over de hele wereld zal bezitten. Dit bevestigt nogmaals het individuele karakter van een wooncarrière.

Wooncarrières en de stap van huur naar koop

Voor veel huishoudens is de eerste verhuizing van een huurwoning naar een koopwoning een belangrijke stap binnen de wooncarrière. In de literatuur is door verschillende onderzoekers de stap van huur naar koop bestudeerd. Daaruit blijkt dat hierbij verschillende factoren een rol spelen. De eerste relatie die hier zal worden besproken is die tussen de verhuizing van een huur- naar een koopwoning enerzijds en veranderingen in de huishoudensamenstelling anderzijds.

Verandering in de huishoudensamenstelling

Vaak gaan verhuizingen van huur naar koop gepaard met het aangaan van een huwelijk of het krijgen van kinderen. Uit onderzoek van Clark et al. (1994) blijkt dat veel huishoudens de stap van huur naar koop maken vlak voor, of vlak na de geboorte van een eerste kind. Samenhangend met de *verandering* in huishoudensamenstelling wordt in de literatuur gesproken van een bepaalde mate van *stabiliteit in de huishoudensituatie* waaraan in de meeste gevallen moet worden voldaan voordat wordt besloten een woning te kopen. Deze stabiliteit kent twee kanten: stabiliteit in de gezinssituatie en stabiliteit in de inkomensituatie. Niet alleen het huidige inkomensniveau, maar ook de inkomensverwachtingen zijn hierbij van belang (Dieleman & Everaers, 1994). Het blijkt dat veel mensen die voor het eerst een huis kopen recentelijk een positieve verandering in het inkomen hebben ervaren (Clark et al., 1994).

Wanneer het gaat over de stabiliteit in de gezinssituatie waaraan moet worden voldaan, wordt veelal uitgegaan van het idee dat het aangaan van een verbintenis een dergelijke stabiele situatie schept. Door te trouwen, samen te gaan wonen, of door kinderen te krijgen worden individuen binnen een huishouden sterker aan elkaar verbonden. Huishoudens kunnen vervolgens worden ingedeeld op basis van het niveau van verbintenis. Op die manier kan worden voorspeld welke type huishoudens de grootste kans hebben om te verhuizen naar een koopwoning. Alleenstaanden behoren volgens deze indeling tot het type huishoudens met een lage verbintenis, en zullen minder snel de stap van huur naar koop maken. Een getrouwd stel met kinderen is een voorbeeld van een huishouden met een hoge verbintenis, een dergelijk huishouden zal volgens dezelfde redenering sneller overgaan tot het kopen van een woning. Uit onderzoek blijkt dit inderdaad vaak het geval te zijn (Feijten & Mulder, 2002).

Toch betekent dit niet dat een stabiele huishoudensituatie alleen voor huishoudens met een hoge verbintenis is weggelegd (Feijten et al. 2003). Een stabiel vooruitzicht op de toekomst kan niet alleen worden verkregen door het aangaan van een verbintenis, maar kan ook 'automatisch ontstaan'. Wanneer een individu geen verbintenis aangaat, kan hij of zij na verloop van tijd min of meer 'berusten' in dit gegeven. Daarmee sluit de persoon geen eventuele relatie uit, maar zal hier niet langer op gewacht worden: het vormt geen belemmering meer voor een eventuele beslissing om een huis te gaan kopen. Wanneer dit gebeurt, ontstaat automatisch een stabiel vooruitzicht.

Positie van alleenstaanden

Nederland kent een steeds groter groeiende groep alleenstaanden: in 1998 telde Nederland 2,3 miljoen eenpersoonshuishoudens, naar verwachting is dit aantal in 2050 gestegen tot 3,4 miljoen (Faessen, 2002). Voor de groep alleenstaanden geldt wel dat in vergelijking met hun getrouwde en samenwonende collega's, zij meestal op een latere leeftijd de stap van huur naar koop maken. Uit het onderzoek van Feijten et al. (2003) blijkt dat zij voornamelijk huiseigenaar worden in de leeftijdscategorie 30 - 34 jaar.

Dit komt waarschijnlijk omdat alleenstaanden een periode de mogelijkheid tot een verbintenis open willen houden. Naast de automatische stabiele situatie die naar verloop van tijd ontstaat, kennen veel alleenstaanden in deze leeftijdscategorie een stabiel inkomen en een stabiele sociale situatie, wat eveneens een duidelijke bijdrage levert aan de kans om een woning te kopen. Doordat tegenwoordig veel tweepersoons- en familiehuishoudens uit tweeverdieners bestaan, ontstaat voor deze typen huishoudens eerder een stabiele inkomenssituatie dan voor eenpersoonshuishoudens. Hierdoor kan in vergelijking met alleenstaanden eerder worden overgegaan tot het kopen van een woning.

Rol van de context

Naast de tot nu toe besproken veranderingen in huishoudensamenstelling en stabiele huishoudensituatie, speelt ook de context waarin huishoudens zich bevinden een belangrijke rol bij de overgang van een huur- naar een koopwoning. Het kopen van een huis brengt enorme financiële verplichtingen met zich mee, en zeker wanneer voor het eerst een huis wordt gekocht kan dit als belastend worden ervaren. Het is daarom ook logisch dat omstandigheden op de woningmarkt een rol spelen bij de stap van huur naar koop. Dieleman en Everaers (1994) tonen aan dat bepaalde groepen huishoudens vatbaar zijn voor economische fluctuaties. Zo hebben zij geconstateerd dat bepaalde groepen huurders de stap van huur naar koop bij een positieve inkomensverandering in grotere getale maken wanneer de economische omstandigheden gunstig zijn. Zijn deze niet gunstig, dan blijft een groter aandeel van deze huishoudens in de huursector. De bevindingen van deze onderzoekers onderstrepen het belang van de economische context. De huidige economische crisis laat duidelijk zien dat de context van grote invloed is op de woningmarkt.

De invloed van de context uit zich ook in het door de overheid gevoerde beleid. Het feit dat het Nederlandse woonbeleid zich vanaf de jaren '80 vooral is gaan richten op het promoten van de koopsector, heeft er aan bijgedragen dat een grote groep huurders sindsdien de stap heeft gemaakt naar de koopsector (Dieleman & Everaers, 1994). Ook het onderzoek van Mulder & Wagner (1998) bevestigt het belang van de context. Zij tonen aan dat er verschillen zijn tussen Nederland en Duitsland wanneer het gaat om de stap van huur naar koop. Een voorbeeld hiervan is dat de stap van een huur- naar een koopwoning in Duitsland veel sterker dan in Nederland gekoppeld is aan trouwen, of het krijgen van kinderen. Locale, nationale en wellicht zelfs mondiale contextverschillen doen er dus toe.

De rol van timing en de stap van huur naar koop

Tot slot nog iets over de rol van timing en de stap van een huur- naar een koopwoning. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw zijn veel mensen op steeds latere leeftijd gaan trouwen, en gemiddeld steeds later kinderen gaan krijgen. Je zou kunnen verwachten dat deze ontwikkeling mogelijk ook invloed heeft op het tijdstip waarop de eerste stap van huur naar koop wordt gemaakt. Feijten & Mulder (2002) hebben zich dit afgevraagd en onderzocht of huishoudens tegenwoordig later de stap maken naar eengezinswoningen en koopwoningen. Uit het onderzoek blijkt dat huishoudens helemaal niet later verhuizen naar dergelijke woningen, zij verhuizen hier vaak al ver voor de geboorte van een eerste kind naar toe. Door toegenomen economische voorspoed en de toegenomen aanwezigheid van geschikte woningen zijn deze huishoudens steeds beter in staat te anticiperen op een toekomstige huishoudensituatie. Wel constateren de auteurs dat alleenstaanden pas in een latere fase huiseigenaar worden: een stabiele huishouden- en inkomenssituatie zijn nog steeds van belang bij de stap van huur naar koop. Wanneer deze voorwaarden pas in een latere fase in het leven worden vergaard, dan wordt de stap naar de koopsector ook later gemaakt.

Wooncarrières: concluderende opmerkingen

Vanaf het moment dat mensen zelfstandig de woningmarkt betreden zullen zij in de meeste gevallen verschillende malen verhuizen. Of het mogelijk is voor een huishouden om de positie op de woonladder te verbeteren hangt in de eerste plaats samen met levensloop factoren. Clark & Dieleman (1996, p. 134)

stellen: *"The housing career is (...) linked to the life course of households, as they expand and later reach the reduction stage"*. In de tweede plaats zijn het inkomensniveau van huishoudens en contextuele factoren zeer belangrijk. Heel simpel gesteld zullen, wanneer koopwoningen relatief goedkoop zijn, veel huishoudens ook een woning kunnen bemachtigen in de koopsector. Zijn de prijzen hoger, dan hebben huishoudens meer moeite om in de beste delen van de woningvoorraad terecht te komen (Clark et al., 2003). Regionale variatie, de rol van de context is dus eveneens van grote invloed op de wooncarrière van huishoudens.

Hoofdstuk 3

Beleidsmatige achtergrond bij stedelijke herstructurering in Nederland en Den Haag

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de beleidsmatige achtergrond bij stedelijke herstructurering centraal. In paragraaf 3.2 wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de definitie van stedelijke herstructurering, de aanleiding en doelstellingen, de verschillen met eerder beleid en de belangrijkste kritiek op het beleid. In paragraaf 3.3 wordt aandacht besteed aan de situatie in Den Haag: wat ziet de gemeente als belangrijkste reden om te gaan herstructureren in Den Haag Zuidwest en wat zijn de doelstellingen van de herstructurering? De wijze waarop is geherstructureerd in Den Haag Zuidwest en Morgenstond in het bijzonder, evenals het gevolg hiervan voor de ontwikkeling van de buurt en haar bewoners, komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

3.2 Achtergrond bij stedelijke herstructurering

Wat is stedelijke herstructurering?

In het woord 'herstructurering' zit het woord structuur. Wanneer een buurt wordt 'geherstructureerd', wordt een ingreep gedaan in de huidige structuur van het gebied. De bestaande structuur maakt plaats voor een nieuwe. Van Kempen et al. (2009, p. 3) definiëren stedelijke herstructurering als '*a process in which a radical change in the built environment of a residential neighbourhood takes place*'. Vaak betekent deze radicale verandering de sloop van goedkope (sociale) huurwoningen in de buurt en het bouwen van nieuwe woningen in het duurere segment van de woningmarkt. Het betreft voor een groot deel koopwoningen, en voor een kleiner deel sociale woningbouw. Maar bij herstructurering gaat het niet alléén om de aanpassing van de woningen en de woonomgeving. Ook aan de infrastructuur, (groen)voorzieningen en bedrijvigheid wordt een nieuwe impuls gegeven (VROM, 1997; KEI, 2010).

In Nederland wordt op deze manier op diverse plaatsen ingegrepen in de woningvoorraad. Ongeveer 750.000 huishoudens wonen in een gebied dat wordt geherstructureerd, of geherstructureerd gaat worden. Dat betekent dat 12% van alle Nederlandse huishoudens direct met stedelijke herstructurering te maken heeft gehad, of hier nog mee te maken zal krijgen (Uitermark, 2003; VROM, 1997). De ingrepen concentreren zich in bepaalde typen wijken of buurten. Het zijn veelal wijken met een groot aandeel goedkope (sociale) huurwoningen. Vaak zijn dit vroeg-naoorlogse woonwijken, maar ook in verschillende vooroorlogse woonwijken wordt geherstructureerd.

Door de herstructurering neemt het aantal sociale huurwoningen in deze wijken behoorlijk af. Om dit te compenseren, is in veel grote steden het uitgangspunt dat bij nieuwbouw elders dan in de herstructureringsbuurten in principe altijd 30% in de sociale sector dient te worden gerealiseerd. Desalniettemin zal het totaal aantal sociale huurwoningen in Nederland door de herstructurering afnemen met ongeveer 94.000 woningen (Uitermark, 2003).

Stedelijke herstructurering is onderdeel van het Grotestedenbeleid (GSB), dat zijn intrede doet in 1994. Dit beleid is gericht op het creëren van vitale steden: het versterken van de sociale en economische vitaliteit van de stad door het terugdringen van de werkloosheid, het verbeteren van de leefbaarheid, de publieke veiligheid en het ondernemerschap in de slechtste delen van de stad. Het Grotestedenbeleid kent drie 'pijlers': een fysieke, sociale en economische pijler. De Nota Stedelijke Vernieuwing uit 1997 geeft invulling aan de fysieke pijler. Hierbinnen is het beleid van stedelijke herstructurering specifiek gericht

op het versterken/ herstructureren van de fysieke omgeving (Kleinhans, 2004; Van Kempen, 2000). Het Grotestedenbeleid zal vanaf 2010 worden voortgezet als Stedenbeleid.

Wat is de aanleiding voor stedelijke herstructurering?

Stedelijke herstructurering is dus onderdeel van een breder beleid voor stedelijke vernieuwing. Maar waarom is stedelijke vernieuwing noodzakelijk? Kort gesteld behouden sommige delen van de stad eeuwenlang een hoge standaard aan kwaliteit, terwijl andere delen een duidelijke achteruitgang vertonen. Bijvoorbeeld omdat er ten tijde van de bouw van woningen goedkope materialen zijn gebruikt, waardoor de kwaliteit naar verloop van tijd te wensen over is gaan laten. In andere gevallen is de kwaliteit van de woningen nog prima, maar voldoen ze niet meer aan de eisen die bewoners tegenwoordig stellen. Verschillende oorzaken kunnen er voor zorgen dat een buurt in een negatieve spiraal terecht komt, en is gaan behoren tot de slechtste delen van de woningmarkt. Wanneer de problemen in een gebied een bepaalde drempelwaarde overschrijden, wordt het noodzakelijk geacht om hierin verbeteringen aan te brengen (Beaumont et al., 2003; Kleinhans, 2004; KEI, 2010).

Maar wat is de specifieke aanleiding voor de overheid geweest om fysiek in te grijpen in de woningvoorraad door middel van stedelijke herstructurering? In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997, p. 7) wordt hier het volgende over gezegd:

“De kwaliteit van wijken als woon-, werk- en leefmilieu blijft niet vanzelf aansluiten bij de veranderende maatschappelijke behoeften. In wijken waar die aansluiting verbroken raakt en vernieuwing uitblijft, gaan zich negatieve sociale en economische verschijnselen voordoen die leiden tot fysiek verval. Uiteindelijk kan een negatieve spiraal ontstaan van elkaar versterkende processen. Dit kan ook de vitaliteit van de steden als geheel aantasten. Bepaalde wijken onderscheiden zich in negatieve zin door een eenzijdig woningbestand en een onaantrekkelijk imago. Tijdig preventief ingrijpen is in zulke wijken nodig om verdere ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.”

Negatieve sociale en economische verschijnselen kunnen er toe leiden dat een woonwijk in verval raakt en uiteindelijk zelfs in een negatieve spiraal terecht komt. Herstructurering wordt vervolgens door de overheid gezien als een maatregel om (preventief) in te grijpen om verdere ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Maar hoe kan het eigenlijk dat deze wijken in verval zijn geraakt? In het volgende gedeelte wordt ingegaan op de belangrijkste oorzaken van buurtverval. Omdat in dit onderzoek de buurt Morgenstond in Den Haag Zuidwest centraal staat, wordt daarbij een duidelijke afbakening gemaakt: het gaat hier specifiek om oorzaken die ten grondslag liggen aan het verval van vroeg-naoorlogse wijken. Daarbij wordt een tweede afbakening gemaakt, er wordt namelijk gekeken naar oorzaken die van toepassing zijn op de Nederlandse situatie. Buitenlandse literatuur over buurtverval wordt hier buiten beschouwing gelaten.

Oorzaken verval van vroeg-naoorlogse wijken

In het rapport 'Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken' van het Nicis Institute (2008) wordt stilgestaan bij de belangrijkste oorzaken voor de achteruitgang van een deel van de vroeg-naoorlogse wijken. De belangrijkste oorzaken zijn de bevolkingssamenstelling en de veranderingen daarin, de kenmerken van de woningvoorraad, de kwaliteit van de openbare ruimte, en tot slot de sociale infrastructuur en sociale cohesie. In onderlinge samenhang en in combinatie met andere ontwikkelingen van buitenaf hebben deze factoren vaak geleid tot een verslechtering van de positie van een wijk op de stedelijke woningmarkt.

De veranderende bevolkingssamenstelling

Een belangrijk uitgangspunt bij de bouw van de vroeg-naoorlogse wijken is de wijkgedachte. Volgens de wijkgedachte dient de bevolkingssamenstelling van een wijk een afspiegeling van de samenleving te zijn. Als de wijken net opgeleverd zijn kennen de meeste inderdaad een gemengde bevolkingssamenstelling. Daarmee lijkt het uitgangspunt van de wijkgedachte ook daadwerkelijk in praktijk te zijn gebracht. Eind jaren '90 lijkt er van deze gemengde bevolkingssamenstelling weinig meer over te zijn. Door een selectieve in- en uitstroom is de bevolkingssamenstelling drastisch veranderd. Doordat in andere wijken in de stad of de regio nieuwe en betere woningen worden gebouwd, worden de woningen in de naoorlogse wijken minder aantrekkelijk. Gecombineerd met de enorme welvaartsverbetering vanaf de jaren '60 kunnen veel huishoudens het zich ook veroorloven om de wijk te verlaten. Het gevolg hiervan is dat in de vroeg-naoorlogse wijken vooral de lagere inkomensgroepen achterblijven. Bovendien groeit vanaf de jaren '80 het aantal migranten. Het sociaal kapitaal, de sociale cohesie en de sociale controle neemt in veel gevallen af. Ook krijgen vandalisme en criminaliteit meer kans en verslechtert de veiligheid en de leefbaarheid (Nicis, 2008).

Kenmerken van de woningvoorraad

Veel woningen in vroeg-naoorlogse wijken blijken niet meer goed aan te sluiten bij de voorkeuren van de woonconsument. Het gaat dan vooral om de woontechnische kwaliteit: de woningen worden bijvoorbeeld te klein bevonden, zijn te gehorig, of het sanitair voldoet niet meer aan de eisen. Ook spreekt de uniforme uitstraling van de wijken steeds minder mensen aan. Wanneer er elders kwalitatief betere woningen worden gebouwd die wél voldoen aan de eisen van de woonconsument, verlaten de huishoudens die het zich kunnen veroorloven de wijk. Zo krijgt Den Haag Zuidwest in de loop der tijd stevige concurrentie van de groeikern Zoetermeer, waar in de jaren '70 veel woningen worden gebouwd, oude 19^e en vroeg 20^e eeuwse wijken die sterk zijn opgeknapt door de stadsvernieuwing en later de VINEX locaties zoals Ypenburg, Leidschendam en Wateringseveld. Door dit aanbod van betere en duurdere woningen elders daalden de vroeg-naoorlogse wijken in de hiërarchie. De kenmerken van de woningvoorraad en nieuwbouw elders zijn zo samen van grote invloed op de dynamiek in de bevolkingssamenstelling, en daarmee op het ontstaan van (sociale, economische en fysieke) problemen in de wijk (Nicis, 2008).

Verwaarlozing openbare ruimte

De openbare ruimte in veel vroeg-naoorlogse wijken is vaak verwaarloosd. Er wordt steeds minder gebruik gemaakt van de openbare ruimte, en bovendien ervaren veel bewoners deze als onveilig. Vaak bestaat er onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor het beheer van het openbare gebied dat aan de woningen grenst. Ook wordt de ruimte gebruikt door hangjongeren waardoor overlast kan ontstaan. Dit alles doet de reputatie van een wijk geen goed. Ook het vertrek van voorzieningen, bedrijvigheid en winkels gaat ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte en de levendigheid in de buurt (Nicis, 2008).

Sociale infrastructuur en sociale cohesie

In de vroeg-naoorlogse wijken blijkt er een onvoldoende robuuste infrastructuur aanwezig te zijn. Met de sociale infrastructuur wordt het geheel aan instellingen die zich op de sociale behoeften en problemen van bewoners richten, zoals scholen, welzijnsorganisaties, artsen en jeugdwerk bedoeld. Terwijl de sociale problemen in de wijken toenamen, waren zij onvoldoende aanwezig. De sociale cohesie in de wijken nam af, en vaak bleek de sociale infrastructuur machteloos hier wat aan te doen (Nicis, 2008).

Samengevat

Verschillende oorzaken kunnen ervoor zorgen dat buurten in verval raken. Wanneer dit gebeurt heeft leidt dit er toe dat mensen die het zich kunnen veroorloven de wijk verlaten. In de buurt blijven hoofdzakelijk lagere inkomensgroepen achter. Door de eenzijdigheid van de woningvoorraad kunnen

sociale stijgers geen geschikt aanbod vinden binnen hun eigen wijk. Ook al zouden ze in de wijk willen blijven wonen, ze krijgen hier geen mogelijkheid voor. Om de selectieve migratie uit de wijk tegen te gaan wordt overgaan tot herstructurering van de wijk. Daarmee zijn we aanbeland bij de doelstellingen van herstructurering.

Wat zijn de doelen van stedelijke herstructurering?

Wat zijn nu precies de doelstellingen van stedelijke herstructurering, wat probeert men met het beleid te bereiken? Enerzijds zijn er duidelijke fysieke doelstellingen, anderzijds worden er van fysieke maatregelen soms sociale effecten verwacht. Fysieke doelstellingen zijn het verbeteren van de woningvoorraad en het verbeteren van de woningmarktpositie van de wijken waar wordt geherstructureerd. Een sociale doelstelling is het bevorderen van sociaal gemengde buurten. Dit zal hieronder worden toegelicht.

Fysieke doelstellingen van herstructurering

Een eerste fysieke doelstelling van herstructurering is het aanpakken van de woningvoorraad. Dit wordt gedaan omdat de woningen in een kwalitatief slechte staat verkeren, of niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Het gaat hier om het verbeteren van de ruimtelijke, fysieke kwaliteit van de buurten. Tijdens de Stadvernieuwing uit de jaren '70 (waarover later meer) gebeurde dit ook. Toen was de vernieuwing echter puur gericht op het vervangen van de slechte woningvoorraad. De woningmarktpositie van de wijken waar werd vernieuwd ging er echter niet op vooruit. Bij stedelijke herstructurering is het verbeteren van de woningmarktpositie wel een expliciete doelstelling. De wijken moeten (weer) aantrekkelijk worden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Ook moeten sociale stijgers (succesvolle bewoners die zijn gestegen op de maatschappelijke ladder en graag in de buurt willen blijven wonen) de mogelijkheid krijgen om wooncarrière te maken binnen de eigen buurt. Hiermee moet voorkomen worden dat zij de buurt noodgedwongen verlaten. Om dit te kunnen bereiken moet de eenzijdige woningvoorraad in de wijken worden doorbroken door een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Wanneer de woningmarktpositie van de wijken verbeterd, zou dit ook goed moeten zijn voor de draagkracht voor voorzieningen. Op die manier profiteren ook de bestaande bewoners van de herstructurering (Kleinhans, 2004).

Sociale effecten van herstructurering: bevorderen van sociaal gemengde buurten

Een belangrijke aanname achter het beleid van stedelijke herstructurering is dat met een gedifferentieerde woningvoorraad ook automatisch een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling wordt verkregen. Een gemengde bevolking in de wijk zou een aantal duidelijke positieve sociale effecten hebben. Het bevorderen van sociaal gemengde wijken is daarmee een belangrijke doelstelling van het beleid geworden. Maar hoe zouden deze positieve sociale effecten dan precies moeten werken? Voor dit onderzoek voert het te ver om uitgebreid stil te staan bij de literatuur rondom de sociale effecten van sociale differentiatie, toch wordt er hier kort bij stilgestaan. Voor beleidsmakers is één van de meest belangrijke redenen om te gaan herstructureren het voorkomen van grote concentraties van armoede in een wijk. Door duurdere woningen in de buurt te bouwen, die naar verwachting hogere inkomensgroepen zullen aantrekken, zou er een 'sociale mix' moeten ontstaan. Deze sociale mix zou vervolgens een aantal positieve effecten hebben voor de huidige bewoners en de buurt als geheel. Dit zou op de volgende manieren moeten werken (Ostendorf et al., 2001; Kleinhans, 2004; Van Kempen et al., 2009).

In de eerste plaats wordt de aanname gedaan dat een sociale mix ook automatisch leidt tot sociale interactie. Hierdoor zouden de sociale netwerken van de huidige bewoners worden versterkt, met als mogelijk resultaat dat bijvoorbeeld hun kansen op de arbeidsmarkt worden vergroot. Ook zal de komst van de meer koopkrachtige nieuwe bewoners een positief effect moeten hebben op het voorzieningenniveau van de wijk. Hiervan kunnen vervolgens ook de huidige bewoners profiteren. Een

derde positief sociaal effect staat bekend als het 'rolmodeleffect': de nieuwe bewoners zouden een voorbeeld moeten zijn voor de huidige bewoners als het gaat om gedrag en aspiraties. Tot slot zou de gehele reputatie van de buurt door de komst van de nieuwe bewoners moeten verbeteren (Kleinhans, 2004, Van Beckhoven & Van Kempen, 2003).

Deze beleidsaannames blijken niet altijd onderbouwd te kunnen worden door wetenschappelijk bewijs. Hier zal verderop in dit hoofdstuk dieper op worden ingegaan door kort aandacht te besteden aan de belangrijkste kritiek op het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering.

Inmiddels zijn de sociale doelstellingen langzamerhand steeds meer naar de achtergrond gedreven. Beleidsmakers distantiëren zich hiermee van de 'maakbaarheidgedachte'. De nadruk is steeds meer komen te liggen op de doelstelling om de woningmarktpositie van de wijk te verbeteren, en om mogelijkheden te bieden voor een wooncarrière binnen de eigen buurt of wijk. Desondanks zijn sociale doelstellingen van herstructurering nog niet volledig verdwenen.

Wat zijn de verschillen met eerder beleid?

Nederland kent een lange traditie als het gaat om beleid ten aanzien van Stedelijke Vernieuwing. Het is dan ook niet voor het eerst dat er op grootschalige wijze wordt ingegrepen in de bestaande woningvoorraad. Volgens Ben Vermeijden (2001) heeft het Rijksbeleid voor stedelijke vernieuwing sinds de jaren '60 drie verschillende benaderingen gekend. Tot aan het begin van de jaren '70 ligt de nadruk op het uitbreiden van de economische functie van grote steden (urban reconstruction). Om dit te bereiken worden de binnensteden uitgebreid ten koste van de woonfunctie in deze gebieden. In de jaren '70 en '80 vindt er een omslag plaats en komt de binnenstedelijke woonfunctie juist centraal te staan. De nadruk ligt hierbij op het verbeteren van de woonomstandigheden van bestaande bewoners, en het programma bestaat hoofdzakelijk uit goedkope sociale woningbouw. Deze periode is bekend geworden als 'Stadsvernieuwing'. In de loop van de jaren '90 wordt deze benadering vervangen door de Stedelijke Vernieuwing. Veel hogere inkomensgroepen hebben in de decennia hiervoor de grote steden verlaten. Steden moeten nu weer aantrekkelijk worden voor deze groep en de economische functie moet weer worden versterkt. Stedelijke herstructurering neemt hierin een bijzondere positie in. De benadering van 'Stedelijke Vernieuwing' is nog altijd actueel (Priemus, 2004; Musterd & Ostendorf, 2008; Vermeijden, 2001).

Verschillen tussen Stadsvernieuwing en Stedelijke herstructurering

Zowel bij de Stadsvernieuwing als bij stedelijk herstructurering wordt er op grote schaal ingegrepen in de woningvoorraad. Toch bestaan er duidelijke verschillen tussen de twee.

Het uitgangspunt bij Stadsvernieuwing is 'bouwen voor de buurt': de vernieuwingen zijn bestemd voor de zittende bewoners en zijn puur gericht op de vervanging van de slechte woningvoorraad in de vooroorlogse stadswijken. Stedelijke herstructurering is in eerste instantie helemaal niet gericht op de bestaande bewoners: de nieuwbouw is juist gericht op het aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen uit andere wijken of buiten de stad. Wanneer dit niet zo gemakkelijk blijkt te zijn, wordt de doelstelling verbreed. De herstructurering moet dan vooral ook plaats bieden aan sociale stijgers. Bij het ontbreken van goede alternatieven zal deze groep de buurt verlaten en elders een woning gaan zoeken die voldoet aan hun woonwensen. Door herstructurering moet het mogelijk worden wooncarrière te maken binnen de eigen wijk of buurt. Om deze reden wordt de stedelijke herstructurering ook wel eens 'Bouwen voor de buurt nieuwe stijl' genoemd (Beaumont et al., 2003; Musterd & Ostendorf, 2008; Priemus, 2004).

Doordat bij herstructurering doelstelling is om meer kapitaalkrachtige bewoners aan te trekken of te behouden bestaat de nieuwbouw bij stedelijke herstructurering uit 70% koop en is 30% sociaal. Ten tijde van de Stadsvernieuwing waren de vernieuwingen 100% op de sociale sector gericht.

Tot slot, het is al vaker genoemd, maar stedelijk herstructurering is onderdeel van een breder beleid voor stedelijke vernieuwing, ingezet vanaf midden jaren '90 als onderdeel van het Grotestedenbeleid. Van

stedelijke herstructurering wordt méér verwacht dan alleen het vernieuwen van de woningvoorraad. Achter de doelstellingen schuilen niet alleen fysieke, maar soms ook sociale motieven (Kleinans, 2004).

Wat is de belangrijkste kritiek op stedelijke herstructurering?

Verscheidende wetenschappers staan zeer kritisch tegenover het beleid van stedelijke herstructurering. Een eerste belangrijke reden die zij hiervoor hebben is dat er geen noodzaak is om drastisch te gaan herstructureren in de woningvoorraad. Volgens hen is het feit dat de overheid geld wil investeren in 'probleemwijken' gebaseerd op angst voor ghetto-vorming. De auteurs vinden dat deze angst ongegrond is omdat inkomensongelijkheid in Nederland relatief laag is. Als gevolg daarvan zijn er geen grote concentraties van armoede (Deurloo & Musterd; Musterd, 2000). Bovendien worden er beperkte negatieve buurteffecten verwacht (Ostendorf, 2001).

Wetenschappers zijn om een tweede belangrijke reden kritisch ten opzichte van stedelijke herstructurering. Ze vinden de aanname die veel beleidsmakers doen, namelijk dat een sociale mix automatisch leidt tot sociale interactie, niet juist. Het blijkt dat er vaak beperkte interactie tussen kopers en huurders is vanwege uiteenlopende leefstijlen en sociaaleconomische karakteristieken. Bovendien wordt de interactie nog verder beperkt door de ruimtelijke scheiding als het gevolg van de stedenbouwkundige opzet. Kleinans (1999) beweert zelfs dat er eerder negatieve dan positieve contacten plaats zullen vinden. De kritische wetenschappers stellen dat beleidsmakers ervoor hebben gekozen om beleid te voeren dat niet wordt ondersteund door empirisch bewijs (Uitermark, 2003; Kleinans, 2004).

Andere wetenschappers erkennen, in overeenstemming met het Rijksbeleid, dat stedelijke herstructurering verschillende doelstellingen kent: het verbeteren van de woningvoorraad, het versterken van de economische positie van steden en het bevorderen van sociaal gemengde buurten. Zo zien Priemus & Van Kempen (1998, 1999, 2002) het actief nastreven van sociaal gemengde wijken als de meest belangrijke beleidsdoelstelling. Hoewel zij suggereren dat een sociale mix een positieve impact kan hebben voor het realiseren van de eerste twee doelstellingen (verbeteren woningvoorraad, versterken economische positie) hebben zij twijfels of de bestaande bewoners van de herstructureringsbuurten er voordeel van zullen hebben. Net als andere auteurs stellen zij dat er in Nederland niet veel bewijs is voor negatieve buurteffecten, en dat sommige mensen juist voordeel hebben van het leven met mensen met dezelfde etnische of sociaaleconomische status (Uitermark, 2003).

Tot slot is een belangrijk punt van kritiek dat de kans op waterbedeffecten groot is. Het beleid richt zich vaak op specifieke gebieden. Een waterbedeffect is *'een effect van een beleidsmaatregel met een (on)bedoelde invloed op een ander gebied dan waarvoor de beleidsmaatregel is bedoeld'* (Slob et al., 2008, p. 5). Uit het onderzoek van Slob et al. (2008) blijkt dat met name laagopgeleide bewoners die door de sloop gedwongen moesten verhuizen een grote kans hebben om terecht te komen in relatief arme wijken. Op die manier zou het probleem zich alleen maar verplaatsen.

Naast kritiek bestaat er ook overeenstemming over het feit dat het bieden van een wooncarrière, om op die manier meer kansen te bieden voor huidige bewoners van een wijk, in principe een legitieme reden is voor herstructurering.

3.3 Stedelijke herstructurering in Den Haag

Op dit punt wordt de switch gemaakt van landelijk naar gemeentelijk beleid. Wat ziet de gemeente Den Haag als de belangrijkste reden om te gaan herstructureren, wat zijn de doelstellingen en in hoeverre sluit dit aan bij landelijk beleid? Uit het vorige gedeelte is al duidelijk geworden dat stedelijke herstructurering onderdeel is van een breder beleid voor stedelijke vernieuwing: het Grotestedenbeleid. In "De Kracht van Den Haag" (Gemeente Den Haag, 1999), het Haags plan ten aanzien van het Grotestedenbeleid, wordt dieper ingegaan op de doelstellingen en de opgave van stedelijke herstructurering voor de stad Den Haag.

In een breder perspectief, is volgens de gemeente is de kernopgave van Stedelijke Vernieuwing in Den Haag om meer evenwicht te brengen op de woningmarkt en meer evenwicht in de bevolkingsopbouw in sociaaleconomisch opzicht. Den Haag is de meest gesegregeerde stad van Nederland, en door het bevorderen van meer verscheidenheid wil de gemeente wat doen aan deze positie. Om dit te bereiken is 'een breed en samenhangend pakket van maatregelen noodzakelijk' om wijken aantrekkelijk te maken. Eén van de maatregelen is stedelijke herstructurering, dat de volgende doelstellingen kent (Gemeente Den Haag, 1999, p. 58):

- *Het vergroten van de keuzevrijheid van woonconsumenten door in alle delen van de stad een verscheidenheid aan woonmogelijkheden te bieden gericht op diverse sociaaleconomische groepen;*
- *Het doorbreken van de segregatie in de stad door het versterken van het sociaaleconomische draagvlak in kwetsbare wijken;*
- *Het versterken van de economische en sociale vitaliteit door het verminderen van de selectieve migratie van midden en hogere inkomensgroepen uit de stad.*

De eerste doelstelling is gebaseerd op het idee dat er in sommige wijken onvoldoende woonmogelijkheden zijn voor midden- en hogere inkomensgroepen, doordat er een eenzijdig aanbod is van (goedkope) sociale huurwoningen. Maar omgekeerd geldt ook dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor lagere inkomensgroepen in wijken met een sterke woningmarktpositie. Dit betekent dat ook in deze wijken sociale woningen moeten worden gebouwd bij nieuwbouwprojecten. In de nota 'Wonen in Den Haag: verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid' (Gemeente Den Haag, 1998), wordt eveneens benadrukt dat "via herstructurering de woningmarktpositie van wijken in de stad moet worden behouden of verbeterd", en dat "herstructurering voor wat betreft het wonen zowel duurder bouwen en verbeteren in eenzijdige gebieden is als de tegenhanger, namelijk goedkoper bouwen of verbeteren in nieuwbouwwijken en bestaande duurder woongebieden" (Gemeente Den Haag, 1998, p.90).

Uit de tweede en derde doelstelling valt af te leiden dat, net als bij het landelijk beleid, ook hier het het bevorderen van sociaal gemengde wijken, alsmede het tegengaan van selectieve migratie een expliciet doel is.

De doelstellingen worden in de nota 'De Kracht van Den Haag' nog verder geconcretiseerd: de herstructurering richt zich op het vasthouden/ aantrekken van 21.000 huishoudens met midden- en hogere inkomens aan de stad en het herstructureren van 30.000 woningen tot 2020. Daarbij is "het streven om in die wijken met een significante oververtegenwoordiging van huishoudens met lage inkomens een meer evenwichtige inkomensverdeling te bereiken door aanpassing van het woonaanbod en woonomgeving" (Gemeente Den Haag, 1999, p. 58).

Waarom herstructureren in Den Haag Zuidwest?

En met dit laatste punt zijn we aanbeland bij de relatie met dit onderzoek: Morgenstond is zo'n wijk met een oververtegenwoordiging van huishoudens met een laag inkomen, en daarom wordt juist hier geherstructureerd in de woningvoorraad. Maar uiteraard is dit niet het enige criteria op basis waarvan de keuze voor de te herstructureren wijken is gemaakt. De gemeente heeft aan de hand van een verschillende criteria bepaald waar de herstructureringsopgave zich op moet richten. Zo is er bijvoorbeeld gekeken naar de woningmarktpositie en de achterstands- en leefbaarheidproblematiek in de wijken. De keuze om in Den Haag Zuidwest te gaan herstructureren wordt in het Wijkactieplan Den Haag Zuidwest (2007, p. 12) als volgt verwoord:

"Het ontbreken aan ontplooiingsmogelijkheden binnen de wijk, met name als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad, heeft de afgelopen decennia geleid tot een omvangrijke uitstroom van kansrijken en een instroom van meer kansarme bevolking. De wijk is mede daardoor in een

neerwaartse spiraal terecht gekomen. Het negatieve imago overheerst. In de wijk ontbreekt het aan sociale cohesie. Door het sluiten van winkels, scholen, kerken, sportvoorzieningen staat het voorzieningenniveau in de wijk onder druk. Het is moeilijk om in de bestaande fysieke structuur van de wijk alle veranderingen (wonen, maatschappelijk, sociaal) op te vangen. (...) Den Haag Zuidwest scoort net als de andere aandachtswijken ruim boven het Haags gemiddelde op aspecten als werkloosheid, aandeel uitkeringsgerechtigden, verloedering en onderwijsachterstanden. Het opleidingsniveau in de wijk is relatief laag en twee op de drie huishoudens heeft een laag inkomen terwijl dat in heel Den Haag de helft van de huishoudens betreft.”

Doelstelling herstructurering Den Haag Zuidwest/ Morgenstond

Woningzoekenden kiezen vaak vanuit negatieve overwegingen voor Zuidwest. Ze kunnen geen andere woning krijgen, maar zodra die mogelijkheid zich voordoet vertrekken ze weer (Gemeente Den Haag, 2003). Om hier verandering in aan te brengen moeten de mogelijkheden voor huidige bewoners om een wooncarrière te maken binnen de wijk én de mogelijkheid voor nieuwe doelgroepen met midden- en hogere inkomens om hier een woning te vinden vergroot worden. Dit moet gebeuren door differentiatie van het woningaanbod in de wijk (Gemeente Den Haag, 2002).

Financiering stedelijke herstructurering

Naast de vraag wat de doelstellingen zijn van herstructurering, bestaat de vraag hoe deze gefinancierd wordt. Bij de financiering wordt ook de aansluiting met het Rijksbeleid duidelijk. De belangrijkste aspecten ten aanzien van de financiering worden hieronder toegelicht.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

Aan de hand van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) verstrekt de rijksoverheid aan gemeenten elke vijf jaar een budget ter stimulering en ondersteuning van stedelijke vernieuwing. Het ISV is een doeluitkering, waarbij subsidieregelingen vanuit verschillende Ministeries zijn gebundeld. Voor de eerste ISV periode (2000-2004) was nog 2,01 miljard euro beschikbaar, voor de tweede (2005-2009) een budget van 1,3 miljard euro. De verwachting is dat het budget voor de derde periode (2010-2014) aanmerkelijk kleiner zal zijn. De gemeente formuleert een meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP), op basis waarvan het Rijk een deel van het ISV-budget uitkeert. In deze MOP's formuleren steden hun visie en strategie voor de komende periode. Het Rijk houdt de voortgang op nationaal niveau in de gaten aan de hand van de monitor Stedelijke Vernieuwing (KEI, 2010).

Inhoudelijk gezien richt het ISV zich met name op het verbeteren van de fysieke (en sociale) leefomgeving en het (opnieuw) binden van de midden- en hogere inkomens aan de stad. Bij het ISV is het in principe niet de bedoeling dat het geld direct aan ingrepen in de woningvoorraad wordt uitgegeven. De kosten daarvan dienen voor rekening van de marktpartijen te komen. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zich concentreren op een initiërende en regisserende rol. Hierbij moeten de publieke bijdragen een multipliereffect teweegbrengen die zullen leiden tot private investeringen van vastgoedbeleggers, woningcorporaties, bedrijven en eigenaarsbewoners. Elke ISV-euro moet tien euro's van anderen losmaken (KEI, 2010).

56-wijken aanpak en krachtwijkenaanpak

Den Haag ontvangt vanuit het ISV-budget middelen die zij kunnen inzetten voor onder andere de herstructurering van aandachtswijken. Van dit budget wordt geld voor Den Haag Zuidwest ter beschikking gesteld. Maar het ISV is niet de enige bron van inkomsten voor de gemeente. Den Haag Zuidwest is ook onderdeel (geweest) van de 56-wijken aanpak en de krachtwijkenaanpak (40-wijkenaanpak). Om in aanmerking te komen voor extra financiële middelen vanuit de krachtwijkenaanpak hebben de gemeenten voor iedere wijk een wijkactieplan moeten schrijven. Het

actieplan is een aanvulling op het bestaande beleid ten aanzien van stedelijke vernieuwing. De staande afspraken, bijvoorbeeld op het terrein van het Grotestedenbeleid (GSB) en de stedelijke vernieuwing (ISV), worden dus gewoon uitgevoerd. De wijkaanpak moet een extra impuls en intensivering van dit beleid betekenen. Wanneer de publieke en private investeringen bij elkaar worden opgeteld, dan wordt er in tien jaar tijd bijna € 1,4 miljard geïnvesteerd in Den Haag Zuidwest (KEI, 2010).

3.4 Concluderende opmerkingen

Stedelijke herstructurering is onderdeel van een breder beleid voor Stedelijke Vernieuwing en is specifiek gericht op het versterken / herstructureren van de fysieke omgeving. Het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering wordt op Rijksniveau geformuleerd, en op gemeentelijk niveau verder ingevuld. Er bestaat dan ook veel overlap tussen de doelstellingen van het beleid op landelijk en gemeentelijk niveau. Op beide niveaus zijn de belangrijkste doelstellingen van stedelijke herstructurering het verbeteren van de woningvoorraad, het versterken van de woningmarktpositie en het bevorderen van sociaal gemengde buurten. Ook het bieden van wooncarrière mogelijkheden binnen de buurt is een belangrijke doelstelling. Tezamen moet stedelijke herstructurering hiermee een bijdrage leveren aan de hoofddoelstelling van Stedelijke Vernieuwing, namelijk het tegengaan van de selectieve migratie van midden- en hogere inkomensgroepen uit de stad door de economische positie van de stad als geheel te versterken.

Uit de laatste Woonvisie van Den Haag uit 2009 blijkt dat de herstructureringsopgave nog altijd actueel is. Het is volgens de gemeente een belangrijke maatregel om de trend van wegtrekkende midden- en hoge inkomensgroepen de bestaande stad tegen te gaan. Bovendien levert het een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de segregatie. Nog altijd is het uitgangspunt dat de afname van sociale huurwoningen door de herstructurering in de (eenzijdige) corporatiewijken moet worden gecompenseerd door 30 procent sociale nieuwbouw in de uitleggebieden en in de belangrijke gebiedsontwikkelingen buiten de corporatiewijken. De herstructurering in Den Haag is voorlopig nog niet afgerond.

Hoofdstuk 4

Geschiedenis, profielschets en ontwikkeling van Morgenstond

4.1 Inleiding

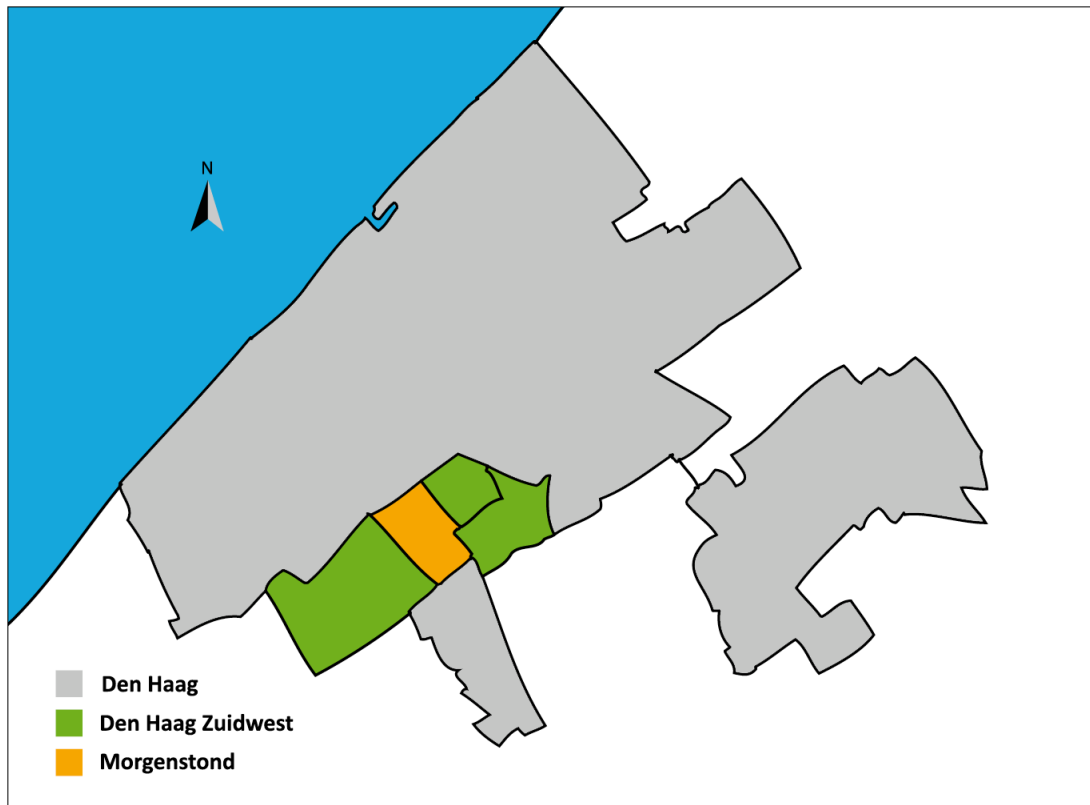
Als onderdeel van de vroeg naoorlogse stadsuitbreiding Den Haag Zuidwest, is Morgenstond eigenlijk nog maar een relatief jonge wijk. Toch worden al vanaf de jaren '80 delen van de woningvoorraad vernieuwd. Zoals in het vorige hoofdstuk al is beschreven, zijn er verschillende oorzaken die ten grondslag liggen aan het verval van vroeg-naoorlogse wijken. Deze oorzaken zijn ook van toepassing geweest op Den Haag Zuidwest. De achteruitgang heeft er uiteindelijk toe geleid dat er op grootschalige wijze is begonnen met de herstructurering van de wijk. In het vorige hoofdstuk is aandacht besteed aan de doelstellingen van herstructurering in Den Haag en is in grote lijnen beschreven op welke manier deze doelstellingen worden nagestreefd. In dit hoofdstuk wordt dieper ingezoomd op Morgenstond, het onderzoeksgebied van deze thesis. Nadat kort wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, wordt aandacht besteed aan de vernieuwing van de wijk die zich vanaf de jaren '80 inzet. Vervolgens wordt stilgestaan bij de ontwikkeling die Morgenstond de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt: hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld? Welke demografische ontwikkeling heeft de buurt doorgemaakt? Welke sociaaleconomische kenmerken hebben de huishoudens en hoe zit het met de leefbaarheid en veiligheid in de buurt? Op die manier wordt een profielschets gegeven van de huidige situatie in de buurt, en wordt bovendien duidelijk hoe de buurt in de afgelopen tien jaar door de herstructurering op al deze terreinen is veranderd. Bij het beantwoorden van deze vragen is gebruik gemaakt van Den Haag in Cijfers (DHIC), het statistische overzicht van de gemeente Den Haag.

Geografische ligging

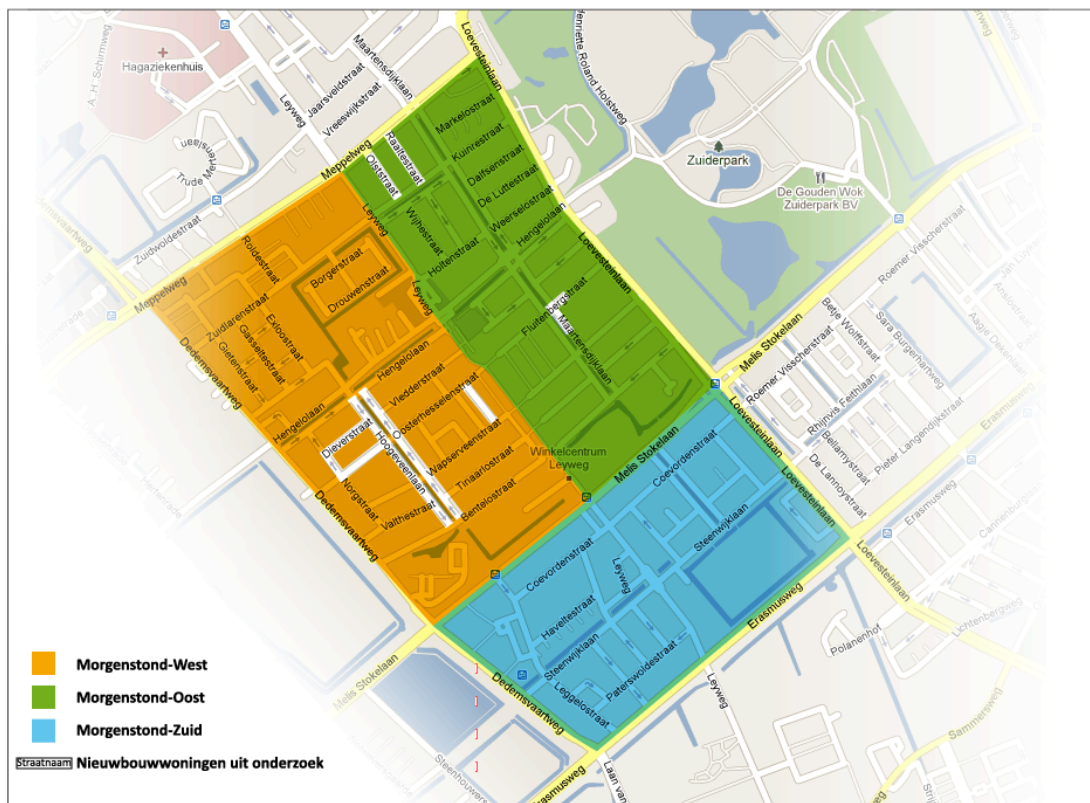
Morgenstond is onderdeel van Den Haag Zuidwest, één van de grootste naoorlogse wijken van Nederland. Naast Morgenstond bestaat Den Haag Zuidwest uit de wijken Moerwijk, Bouwlust en Vrederust. De wijk Morgenstond kan op twee manieren worden ingedeeld. De eerste is een indeling in Morgenstond-Noord, -Midden en -Zuid. Den Haag in Cijfers hanteert echter een andere geografische indeling, namelijk: Morgenstond-West, -Oost en -Zuid. In figuur 4.1 op de volgende pagina is de ligging van Morgenstond ten opzichte van Den Haag Zuidwest en Den Haag in zijn geheel te zien. Uit figuur 4.2 kan de buurtindeling volgens Den Haag in Cijfers worden afgelezen en is aangegeven waar de nieuwbouwwoningen uit dit onderzoek zich bevinden.

Voor de analyse moet gebruik worden gemaakt van de indeling zoals deze wordt gehanteerd door Den Haag in Cijfers. Van de nieuwbouwwoningen die in dit onderzoek zijn betrokken bevindt zich het grootste gedeelte in Morgenstond-West. Om deze reden, maar ook om te kunnen illustreren welke impact herstructurering heeft op het niveau van de buurt, wordt Morgenstond-West gekozen voor de profielschets van het onderzoeksgebied. De analyse aan de hand van Den Haag in Cijfers komt aan bod in paragraaf 4.3. In de volgende paragraaf wordt eerst begonnen met een beschrijving van de (ontstaans)geschiedenis van Morgenstond.

Figuur 4.1: Ligging Morgenstond ten opzichte van Den Haag Zuidwest en Den Haag



Figuur 4.2: Morgenstond naar indeling en locatie nieuwbouwwoningen uit onderzoek



Goed en modern wonen moet voor alle burgers toegankelijk worden gemaakt. De stedenbouwkundige opzet die hierbij hoort is ruim, open, groen en kent een collectieve inrichting en uitstraling. Dit betekent veel hoogbouwflats, een georganiseerd stratenpatroon met veel groen en een sterke functiescheiding. In de wijken wordt hoofdzakelijk sociale woningbouw gerealiseerd. Dit gebeurt in deze periode niet alleen in Den Haag, maar in heel het land. Hierdoor kent Nederland nog altijd een zeer hoog percentage sociale woningen. De uitbreidingslocatie Den Haag Zuidwest moet ook in deze context worden geplaatst (Beaumont et al., 2003; KEI, 2010b).

De bouw van Morgenstond

Met de aanleg van de straten, die de basisstructuur van de wijk bepalen, wordt in 1950 begonnen. Een jaar later is de eerste bebouwing gerealiseerd. Tijdens de uitvoering wordt besloten om het aantal woningen op te voeren van 7700 tot 9200. Om dit te kunnen bereiken wordt het aantal eengezinswoningen beperkt en wordt op ruime schaal een vierde bouwlaag gerealiseerd. Ook worden de woningplattegronden verkleind en de wijkvoorzieningen meer geconcentreerd. De concentratie van wijkvoorzieningen betekent dat er nu een centraal wijkwinkelcentrum moet worden gebouwd. Het oorspronkelijk plan met gespreide winkellinten over de hele wijk is daarmee van de baan. Het wijkwinkelcentrum wordt gerealiseerd aan de Leyweg en heeft tot op de dag van vandaag een belangrijke voorzieningsfunctie voor heel Den Haag Zuidwest. De bouw van Morgenstond is in 1958 zo goed als voltooid (Gemeente Den Haag, 2010).

Kwaliteit woningen

De woningen die worden gebouwd zijn kwalitatief goed. Moderne voorzieningen als water, gas, licht, centrale verwarming en degelijk sanitair zijn aanwezig. Ze zijn bestemd voor jonge arbeiders- en middenklasse gezinnen. Toch voldoen de woningen naar verloop van tijd juist voor deze groep niet meer. De woningen worden te klein bevonden, de eentonige uitstraling en de gebruikte materialen (beton) worden niet gewaardeerd. Ondanks het feit dat de woningen fysiek vaak nog in orde zijn, voldoen ze niet meer aan de woonwensen van 'consument'.

Ook op de sterke functiescheiding van wonen, werken en recreatie in de vroeg-naoorlogse wijken ontstaat steeds meer kritiek. Terugkijkend hebben een aantal bewust gemaakte keuzes er uiteindelijk toe geleid dat vernieuwing noodzakelijk werd. Door te kiezen voor een geconcentreerd winkelcentrum in plaats van gespreide winkellinten, door het aantal woningen dermate op te schroeven dat er kleinere woningen moesten worden gebouwd. Door het besluit van de gemeenteraad om geen eengezinswoningen te bouwen vanwege de schaarse grond. Doordat bouwblokken gemeenschappelijke tuinen kregen waarin voor individuele tuinen, schuurtjes en schuttingen geen plaats meer was. Al dit soort keuzes zijn de houdbaarheidsdatum van de woningen niet altijd ten goede gekomen: zoals hierboven al gesteld voldoen de woningen al snel niet meer aan de woonwensen van de mensen die er moeten wonen. De woningen zijn te klein, er zijn nauwelijks eengezinswoningen terwijl hier juist veel vraag naar is, en mensen hebben geen beschikking over een individuele tuin: ze hebben behoefte aan privacy maar kunnen deze niet vinden in de gemeenschappelijke tuinen. Bouwtechnisch gezien hebben de woningen hun uiterste houdbaarheidsdatum nog niet bereikt, woontechnisch gezien wel. Hierdoor werd het noodzakelijk vernieuwingen aan te brengen in de wijk (Gemeente Den Haag, 2010; Tellinga, 2004; KEI, 2010b).

Vernieuwing in Morgenstond

De vernieuwing van de vroeg-naoorlogse wijk Den Haag Zuidwest begint al in de jaren tachtig. De vernieuwing is dan hoofdzakelijk gericht op woningverbetering door het intensiveren van onderhoud en beheer van de woningen. De vernieuwingen in de wijk zijn sindsdien langzamerhand ingrijpender van aard geworden. Heel kort samengevat heeft de vernieuwing van Den Haag Zuidwest zich op de volgende manier ontwikkeld: van het intensiveren van beheer en onderhoud in de jaren '80, via een

projectsgewijze aanpak van vernieuwingen in de wijk naar een gestructureerde, georganiseerde en gebiedsgerichte herstructureringsoperatie vanaf het begin van deze eeuw (Tellinga, 2004).

Projectsgewijze aanpak van vernieuwingen

Vanaf 1994 werd een projectsgewijze aanpak van vernieuwingen in de wijk gehanteerd. De aanpak leverde resultaten op die zowel door gemeente als corporaties gewenst waren. Toch kende deze aanpak een aantal duidelijke nadelen. Het was inefficiënt om steeds per project om de tafel te gaan zitten. Daarnaast ontbrak een integraal plan, waardoor zaken als speelvoorzieningen, parkeren en openbare ruimte niet goed konden worden opgelost. Ook wisten de bewoners niet goed waar ze aan toe waren omdat er een visie voor de lange termijn ontbrak. Ondanks de vernieuwingen blijft Den Haag Zuidwest slecht scoren op sociaaleconomisch gebied. Deze nadelen hebben er uiteindelijk voor gezorgd dat de projectsgewijze aanpak werd verlaten en werd overgestapt naar een gebiedsgerichte aanpak (Tellinga, 2004; Gemeente Den Haag, 2003; KEI, 2010).

Gebiedsgerichte herstructureringsoperatie vanaf begin 21^e eeuw

De nieuwe gebiedsgerichte aanpak van herstructurering die vanaf het begin van deze eeuw in Den Haag Zuidwest wordt ingezet gaat uit van een concentratie van vernieuwingscomplexen in grote deelgebieden. De verouderde, eenzijdige woningvoorraad moet plaatsmaken voor een meer gemengd woonmilieu. Als eerste uitwerking van de nieuwe gebiedsgerichte aanpak wordt Morgenstond aangepakt. Binnen de wijk Morgenstond wordt hoofdzakelijk geherstructureerd in het deelgebied Morgenstond-Midden.

De visie over de ontwikkeling en vernieuwing van Den Haag Zuidwest is vastgelegd in de *Structuurvisie Den Haag Zuidwest*. In deze visie is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd en worden de programmatische hoofdthema's beschreven. Op basis van deze visie is een plan gemaakt waarbij uit wordt gegaan van een sloopprogramma van 9.000 woningen tot 2013, en een nieuwbouwprogramma van 8.500 woningen in verschillende prijsklassen en woningtypen. Van de vernieuwde woningen zal 70% koopwoning zijn in de gemiddelde en duurdere prijsklasse en 30% sociale huur.

Voor Morgenstond-Midden betekent dit dat alle sloop- en bouwactiviteiten bij elkaar er voor hebben gezorgd dat aan het eind van deze periode meer dan drie kwart van de bestaande bebouwing zal zijn vervangen door nieuwbouw. Het gaat in dit gebied om een vernieuwing van 2.350 kleine huurwoningen, de aanleg van twee nieuwe straten en de herinrichting van de openbare ruimte met speelvoorzieningen in een park. Binnen de gebiedsgerichte herstructureringsoperatie bestaat een duidelijke rolverdeling. De gemeente is verantwoordelijk voor de structuurvisie, de wijkplannen en de gebiedsvisies voor de buurten en wijken waaruit Den Haag Zuidwest bestaat, de corporaties zijn verantwoordelijk voor de fysieke invullingen, in Den Haag bekend als gebiedsontwikkelingen (Tellinga, 2004; Gemeente Den Haag, 2003; KEI, 2010).

4.3 Gevolgen van herstructurering: ontwikkeling van Morgenstond in cijfers

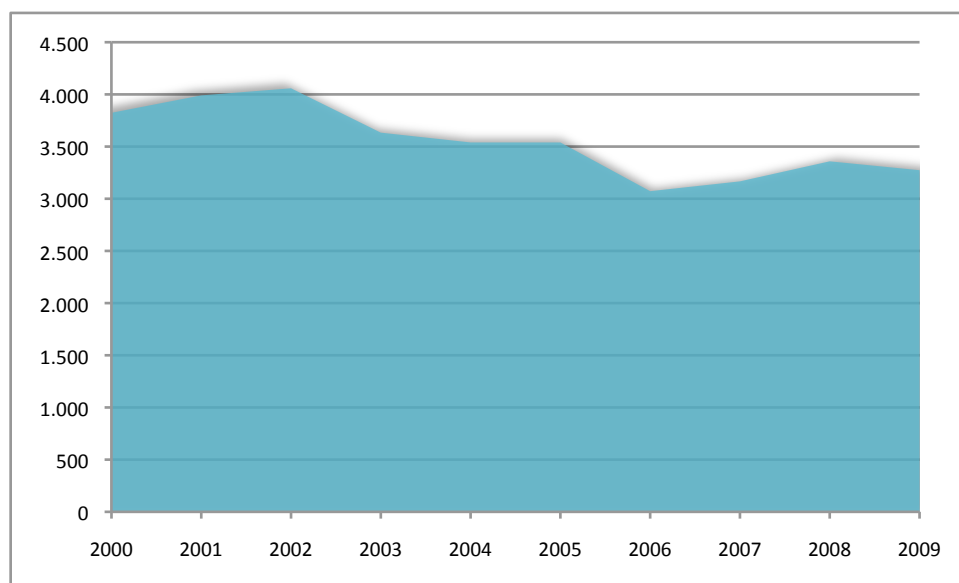
In tien jaar is er door de herstructurering in Morgenstond veel veranderd. Een aantal veranderingen zijn heel zichtbaar: oude woningen zijn gesloopt en op diverse plekken schieten nieuwe woningen of appartementencomplexen uit de grond. De sloop en nieuwbouw van woningen in de buurt zorgt bovendien voor vele verhuisbewegingen. Bestaande bewoners verlaten de wijk, en nieuwe bewoners doen hun intrede. Dit zorgt ervoor dat de kenmerken van de huishoudens eveneens aan verandering onderhevig zijn. In het volgende gedeelte wordt aan de hand van gegevens uit het statistisch overzicht van Den Haag (Den Haag in Cijfers) duidelijk hoe Morgenstond-West zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld. Eerst wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de woningvoorraad, vervolgens aan de demografische ontwikkeling en de sociaaleconomische kenmerken van de huishoudens. Tot slot wordt kort stilgestaan bij een aantal gegevens over leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Indien relevant wordt bij al deze onderdelen een vergelijking gemaakt met referentiegebieden op verschillende ruimtelijke schaalniveaus: Morgenstond als geheel, 'krachtwijk' Den Haag Zuidwest en Den Haag als geheel.

4.3.1 Ontwikkeling woningvoorraad

De woningvoorraad in Morgenstond-West heeft de afgelopen 10 jaar een behoorlijke ontwikkeling doorgemaakt. Sinds het begin van deze eeuw is het totaal aantal woningen in dit gebied afgenomen. Uit figuur 4.4 valt af te lezen dat de woningvoorraad op 1 januari 2009 3.274 woningen bedraagt, op 1 januari 2000 stonden er nog 3.824 woningen in de buurt. Deze afname van 14,4% heeft zich ingezet vanaf het begin van deze eeuw, toen de grootschalige herstructurering van de wijk van start ging. Tot aan het jaar 2000 is de woningvoorraad stabiel te noemen: het aantal woningen bedraagt gedurende een lange periode ongeveer 3.800 woningen. Tussen 2002 en 2006 neemt de woningvoorraad sterk af, om daarna weer een lichte stijgende lijn in te zetten. De invloed van de herstructurering op het totaal aantal woningen in de buurt is hierin duidelijk te herkennen. Ook in Morgenstond als geheel en in krachtwijk Den Haag Zuidwest neemt het totaal aantal woningen af met respectievelijk 6,4% en 3,2%.

Het aantal woningen in Morgenstond-West zal in de toekomst toenemen: de herstructurering is nog niet helemaal voltooid. Toch zal het totaal aantal woningen niet meer het oude niveau van rond de eeuwwisseling bereiken. Dit heeft te maken met het type woningen dat is gesloopt en gebouwd, en met de dichtheid waarin deze woningen zijn gebouwd. Er zijn veelal kleine woningen gesloopt. Deze woningen bevonden zich in galerij- en portiekflats in hoge dichtheden. Daarvoor in de plaats zijn grotere woningen van een ander woningtype teruggebouwd. Door bijvoorbeeld eengezinswoningen te bouwen wordt de dichtheid lager en daarmee neemt uiteindelijk ook het totaal aantal woningen af. Overigens hoeft dit niet te betekenen dat hiermee ook het aantal inwoners in de buurt afneemt: in een eengezinswoning wonen over het algemeen meer mensen dan in een kleine portiekwoning.

Figuur 4.4 Ontwikkeling totaal aantal woningen in Morgenstond-West, 2000-2009

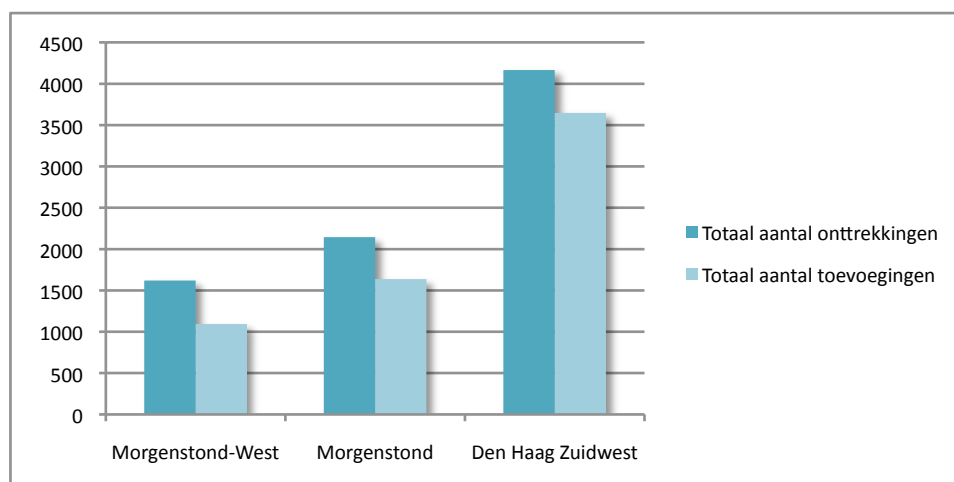


Bron: DHIC/CBS/DSO

Sloop/nieuwbouw

Uit figuur 4.5 blijkt dat in de periode 2000-2009 er in Morgenstond-West 1.620 woningen zijn gesloopt. Voor Morgenstond als geheel ligt dit aantal op 2.144 woningen, voor Den Haag Zuidwest op 4.165 woningen. Tegenover de sloop staat dat er in dezelfde periode in Morgenstond-West 1.094 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd door middel van nieuwbouw. Voor Morgenstond als geheel ligt dit aantal op 1.638, en voor Den Haag Zuidwest op 3.646. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Morgenstond-West een voortrekkersrol inneemt in de herstructurering, zeker binnen Morgenstond als geheel maar ook binnen Den Haag Zuidwest.

Figuur 4.5 Totaal aantal onttrekkingen en toevoegingen aan de woningvoorraad, 2000-2009

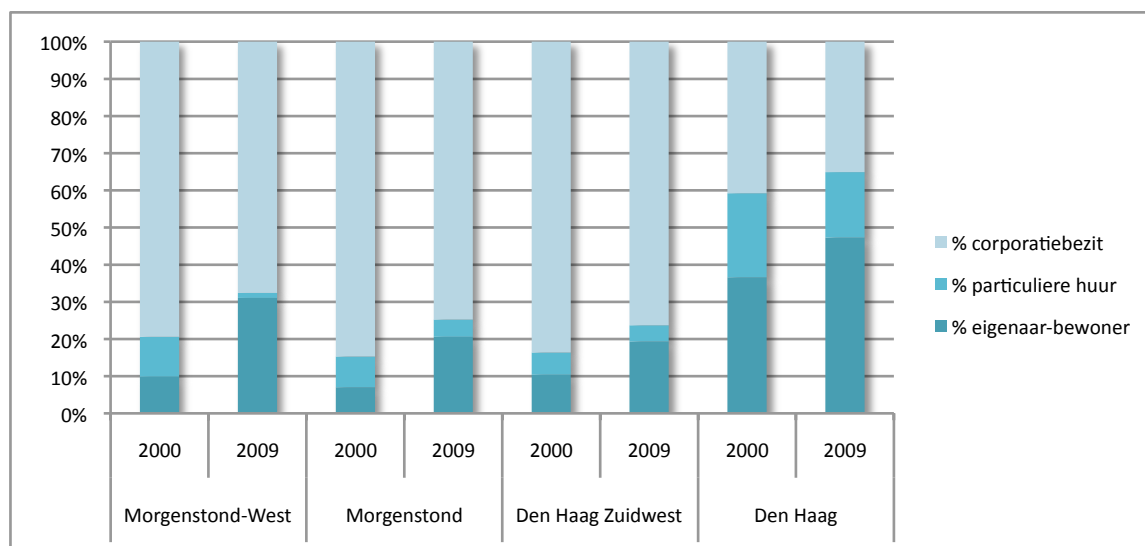


Bron: DHIC

Ontwikkeling eigendomsverhouding

Bij herstructurering worden hoofdzakelijk sociale huurwoningen (in eigendom van corporaties) gesloopt, en bestaat de nieuwbouw voor een groot deel uit koopwoningen. Dit heeft dan ook duidelijke consequenties voor de eigendomsverhouding in de buurt. Er kunnen drie categorieën worden onderscheiden: eigenaar-bewoners (bewoners van een koopwoning), bewoners die huren via een corporatie en bewoners die huren via de particuliere verhuurder.

Figuur 4.6: Eigendomsverhouding in 2000 en 2009



Bron: DHIC

In figuur 4.6 is voor Morgenstond-West, Morgenstond als geheel, Den Haag Zuidwest en Den Haag in zijn geheel de eigendomsverhouding in 2000 en in 2009 weergegeven. Hieruit zijn een aantal zaken af te leiden.

In de eerste plaats vallen gelijk de enorme verschillen met het stedelijk gemiddelde op. Dit heeft alles te maken met het feit dat bij de aanleg van Den Haag Zuidwest hoofdzakelijk sociale woningen, in eigendom van corporaties zijn gebouwd. Nog altijd is het corporatiebezit in Den Haag Zuidwest groot, maar dit aandeel neemt door de herstructurering steeds verder af. Lag het percentage sociale huurwoningen in

Morgenstond-West in 2000 nog op 79%, in 2009 is dit afgenomen tot 66,8%. Het percentage ligt daarmee nog altijd stukken hoger dan het stedelijk gemiddelde (33,6%). Voor Morgenstond als geheel is het percentage gedaald van 84,2% naar 74%, voor Den Haag Zuidwest van 82,8% naar 75,3%. De afname van het aantal corporatiewoningen in Morgenstond-West is relatief het grootst omdat de herstructurering vooral in dit gebied is begonnen.

Langs de andere lijn is een duidelijke toename te herkennen in het percentage eigenaar-bewoner (eigenaar van een koopwoning). Dit percentage lag in Morgenstond-West in 2000 nog onder de 10%, in 2009 is dit percentage gestegen naar maar liefst 30,7%. In dezelfde periode is dit percentage voor Morgenstond als geheel gestegen van 7% naar 20,4%. Ook krachtwijk Den Haag Zuidwest laat een duidelijke ontwikkeling zien: hier is het percentage eigenaar-bewoner gestegen van 10,3% in 2000 naar 19,1% in 2009. De genoemde percentages liggen daarmee nog altijd een stuk lager dan het stedelijk gemiddelde (45,3%).

De laatste categorie is het percentage particuliere huurwoningen in de buurt. Particuliere huurwoningen zijn in Morgenstond-West zo goed als verdwenen. In 2000 lag het percentage in Morgenstond-West nog op 10,7% van de woningvoorraad, in 2009 is dit nog slechts 1,3%. In Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest is het percentage eveneens gedaald. De afname van particuliere huurwoningen lijkt een stedelijke trend: ook voor de gemeente Den Haag als geheel is het percentage duidelijk gedaald in deze periode: van 21,8% in 1999 naar 16,9% in 2009.

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd genoemd bestaat de nieuwbouw in Den Haag Zuidwest voor 70% uit koopwoningen en 30% sociale woningen. Uit bovenstaande paragrafen is duidelijk geworden dat het aandeel sociale woningen in Den Haag Zuidwest hiermee duidelijk afneemt. Om te compenseren voor het verlies aan sociale huurwoningen, geldt in Den Haag een eis van 30% sociale woningbouw op stadsdeelniveau. Dit betekent dat bij veel nieuwbouwprojecten een gedeelte moet worden gereserveerd voor sociale woningen. Op die manier wordt een poging gedaan om voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad te hebben, daarnaast wordt er door deze maatregel ook sociale nieuwbouw gepleegd in gebieden waar dit normaal gesproken niet snel zou gebeuren.

Ontwikkeling woningtypen

Woningtypen zijn er in alle soorten en maten. Maar als ze grof worden onderverdeeld in twee categorieën, namelijk eengezinswoningen en appartementen, levert dit het volgende beeld op voor Morgenstond-West. In 2000 behoort maar liefst 96% van de woningvoorraad tot de categorie appartementen (hoofdzakelijk portieketageflats). Dit bevestigt het eenzijdige karakter van de woningvoorraad op dat moment. In 2009 is dit aandeel gedaald tot 86,5%. In 1999 lag het aandeel eengezinswoningen in de wijk op slechts 3%, in 2009 is dit gestegen naar 13,5%. Het aandeel appartementen is ondanks de afname nog steeds erg hoog, en dit geldt zeker voor Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest (respectievelijk 92,5% en 90% in 2009). Veel van de nieuwbouw betreft dus appartementen, in veel mindere mate worden er eengezinswoningen gebouwd. De vraag of dit wenselijk is en aansluit bij de vraag van woonconsumenten is een aparte discussie op zich.

Ontwikkeling woninggrootte

In Morgenstond-West zijn er in vergelijking met Den Haag als geheel zijn nog relatief veel kleine woningen (50 – 69 m²) te vinden. Dit ondanks het feit dat veel van deze woningen zijn gesloopt. De nieuwbouw heeft echter een duidelijke invloed op de gemiddelde woninggrootte: het zijn immers veelal grotere woningen die zijn gerealiseerd. Uit tabel 4.1 valt af te lezen dat in 2009 gemiddeld bruto vloeroppervlak van een eengezinswoning in Morgenstond-West 146 m² is. In 2001 stonden er nog nauwelijks eengezinswoningen in Morgenstond-West. De woningen die er stonden waren kennelijk erg klein, want het gemiddeld bruto vloeroppervlak was toen slechts 61 m². Ook de nieuwbouwapartementen zijn aanmerkelijk groter dan de woningen die er al stonden: in dezelfde periode is het gemiddeld bruto vloeroppervlak van appartementen gestegen van 68 m² naar 79 m². Ter

vergelijking, in Den Haag als geheel is de gemiddelde grootte van een appartement in deze periode gestegen van 87 m² naar 89 m². Gemiddeld zijn de woningen dus altijd nog wat kleiner, maar door de nieuwbouw is een behoorlijk inhaalslag gemaakt.

Tabel 4.1: Gemiddeld bruto vloeroppervlak woningen, 2001 & 2009

		Morgenstond-West	Morgenstond	Den Haag Zuidwest	Den Haag
gemiddeld bruto vloeroppervlak eengezinswoningen	2001	61	87	111	154
	2009	146	142	134	158
gemiddeld bruto vloeroppervlak appartementen	2001	68	67	71	87
	2009	79	73	74	89

Bron: DHIC

Ontwikkeling aantal kamers

Wanneer gekeken wordt naar het aantal kamers per woning, vallen een aantal zaken op (zie tabel 4.2). Voor Morgenstond-West is het percentage woningen met één of twee kamers afgenomen van 17,5% naar 11,7%. Het aantal woningen met drie of vier kamers is redelijk constant gebleven. Het aantal woningen met vijf kamers is gestegen van 2,9% naar 9,3%. In vergelijking met het stedelijk gemiddelde ligt het percentage woningen met drie kamers aanmerkelijk hoger (54,1% tegenover 24%). Het percentage met vier, vijf of meer kamers ligt duidelijk lager dan het stedelijk gemiddelde.

Tabel 4.2: Aantal kamers per woning, 2000 & 2009

		Morgenstond- West	Morgenstond	Den Haag Zuidwest	Den Haag
% 1 en 2 kamers	2000	17,5	18,8	15,6	14,8
	2009	11,7	15,5	13,5	13,6
% 3 kamers	2000	54,1	50,7	38,9	24,2
	2009	54,1	50,6	38,4	24
% 4 kamers	2000	20,5	25,4	35,6	36,4
	2009	23,4	27,1	36,6	35,1
% 5 kamers	2000	2,9	2,7	7	12,3
	2009	9,3	5,8	9,5	15,8
% 6 en meer kamers	2000	0,7	0,7	1,3	10,8
	2009	1,5	1,1	1,8	11,3

Bron: DHIC

Woningmarktpositie

Om iets te kunnen zeggen over de woningmarktpositie en de ontwikkeling daarvan kan naar een aantal factoren worden gekeken: de gemiddelde prijs per vierkante meter, de ontwikkeling van de WOZ-waarde en de gemiddelde waarde van woningen. Informatie over de langere termijn ontbreekt, vandaar dat hier alleen wordt stilgestaan bij de huidige situatie.

Tabel 4.3: Woningmarktpositie

	Morgenstond- West	Morgenstond	Den Haag Zuidwest	Den Haag
M2-prijs alle woningen (peildatum 2008) [woningen]	1.512	1.463	1.436	1.899
Ontwikkeling WOZ-waarde alle woningen 2008-2009 [percentage]	12,54	7,11	6,52	5,15
gemiddelde waarde eengezinswoningen, prijspeil '08 [woningen]	261.574	263.665	240.716	389.734
gemiddelde waarde appartementen, prijspeil '08 [woningen]	119.015	106.417	104.057	162.167
gemiddelde waarde woningen, prijspeil '08 [woningen]	138.212	118.274	117.335	211.672

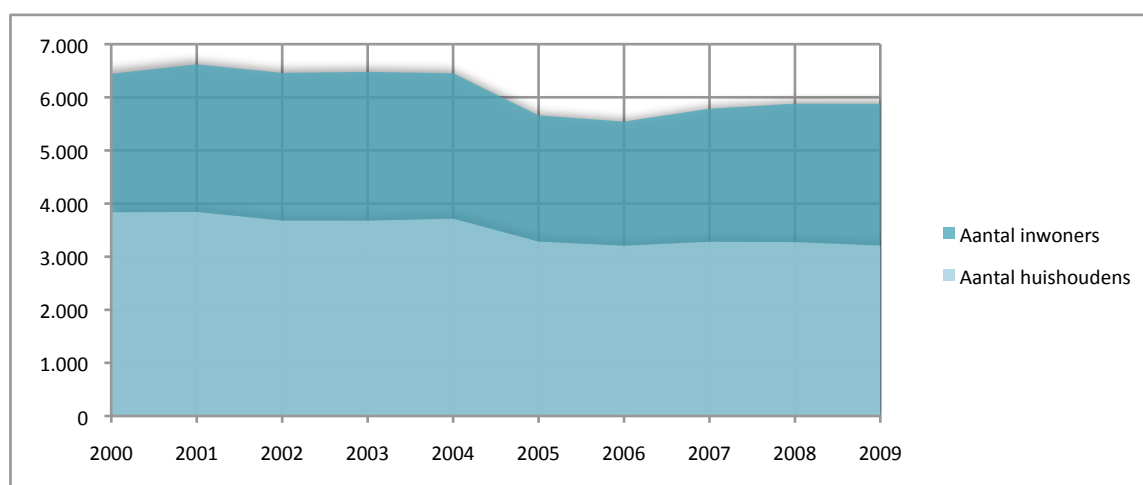
Bron: DHIC

Uit tabel 4.3 blijkt dat in 2009 de *gemiddelde prijs per vierkante meter* (prijspeil 2008) in Morgenstond-West op 1.512 Euro ligt. Dit is hoger dan Morgenstond en Den Haag Zuidwest als geheel (respectievelijk 1.463 en 1.436 Euro), maar nog altijd aanzienlijk lager dan de gemeente Den Haag als geheel (1.899 Euro). De *gemiddelde waarde van een woning* in Morgenstond-West is in 2009 138.212 Euro. Dit is duidelijk hoger dan in Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest (respectievelijk 118.274 en 117.335 Euro). Ook hier blijft de gemiddelde waarde van een woning in Morgenstond-West nog aanzienlijk achter bij het Haags gemiddelde (211.672 Euro). Wanneer gekeken wordt naar de *ontwikkeling van de WOZ-waarde*, kan wel een duidelijke groei worden waargenomen. Waar de WOZ-waarde in Den Haag als geheel in de periode 2008-2009 met gemiddeld 5,15% is gestegen, is de groei in Morgenstond-West maar liefst 12,54%. Morgenstond kent dus een lagere m2-prijs in vergelijking met het gemiddelde van Den Haag, maar het gebied (vooral Morgenstond-West) kent wel een relatief grotere waardeontwikkeling.

4.3.2 Demografische ontwikkeling

De herstructurering heeft niet alleen consequenties voor de woningvoorraad, maar ook voor de demografische ontwikkeling in de buurt. De sloop en nieuwbouw van woningen in de buurt zorgen immers voor vele verhuisbewegingen. Maar demografische ontwikkelingen kunnen niet volledig worden toegeschreven aan de herstructurering, er is immers ook sprake van een natuurlijke ontwikkeling. Toch zijn sommige ontwikkelingen in ieder geval voor een deel te wijten aan de verandering van de woningvoorraad. In het volgende gedeelte wordt aandacht besteed aan het totaal aantal inwoners en aantal huishoudens in de buurt, de gemiddelde woningbezetting, het migratiesaldo, de verhuismobiliteit, de bevolking naar leeftijd, de huishoudensamenstelling en de etniciteit van de bevolking.

Figuur 4.7: Aantal inwoners en aantal huishoudens Morgenstond-West, 2000-2009

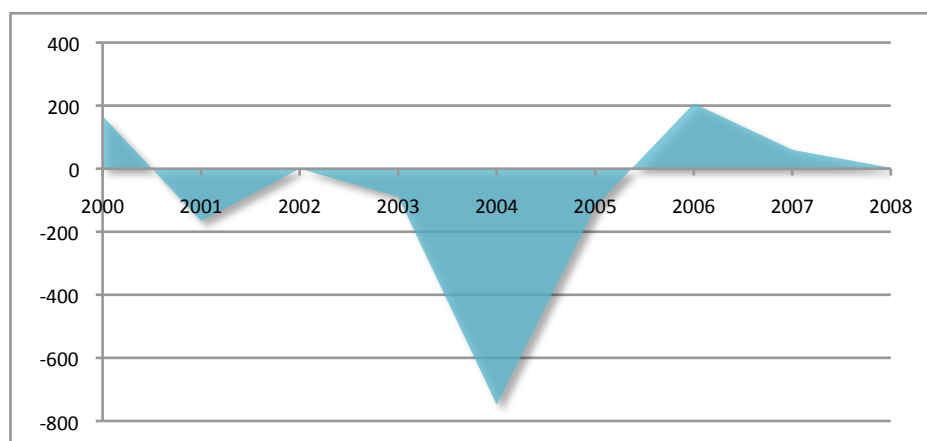


Bron: DHIC

Ontwikkeling aantal inwoners, aantal huishoudens en woningbezetting

Op 1 januari 2009 wonen er 5.879 personen in Morgenstond-West (zie figuur 4.7). Ten opzichte van 1 januari 2000 is het inwonertal afgenomen, op dat moment woonden er nog 6.442 personen in de buurt. Dit is een afname van 8,7%. Deze afname is relatief beduidend minder groot dan de afname in het aantal woningen gedurende deze periode: zoals in het vorige gedeelte al is beschreven was de afname hier 14,4%. Het aantal huishoudens is in dezelfde periode afgenomen van 3.836 naar 3.209 (afname 16,3%). Doordat het aantal huishoudens relatief meer is afgenomen dan het aantal inwoners, is de gemiddelde woningbezetting in de periode 2000 - 2009 toegenomen van 1,68 naar 1,80.

Figuur 4.8: Migratiesaldo Morgenstond-West, 2000-2008



Bron: DHIC

Migratiesaldo en verhuismobiliteit

Uit figuur 4.8 blijkt dat het migratiesaldo (aantal vestigingen minus het aantal vertrekkers) een negatieve lijn heeft ingezet sinds de herstructurering, maar dat er zich vanaf halverwege 2005 weer meer mensen vestigen in de buurt dan dat er vertrekken. Verder valt af te lezen dat tussen 2003 en 2005 het grootste vertrek uit de wijk plaatsvond, dit hangt samen met de sloop van woningen in deze periode.

Met de verhuismobiliteit wordt een beeld geschetst van de mobiliteit van de bevolking. Met de term 'verhuismobiliteit' wordt hier het totaal aantal personen dat in een jaar is vertrokken uitgedrukt als percentage van de bevolking op 1 januari van datzelfde jaar (DHIC, 2010). De verhuismobiliteit ligt in Morgenstond-West in 2008 hoger dan het stedelijk gemiddelde (19,6% tegenover 15,9%). Dat dit percentage hoger ligt is gezien de herstructurering logisch.

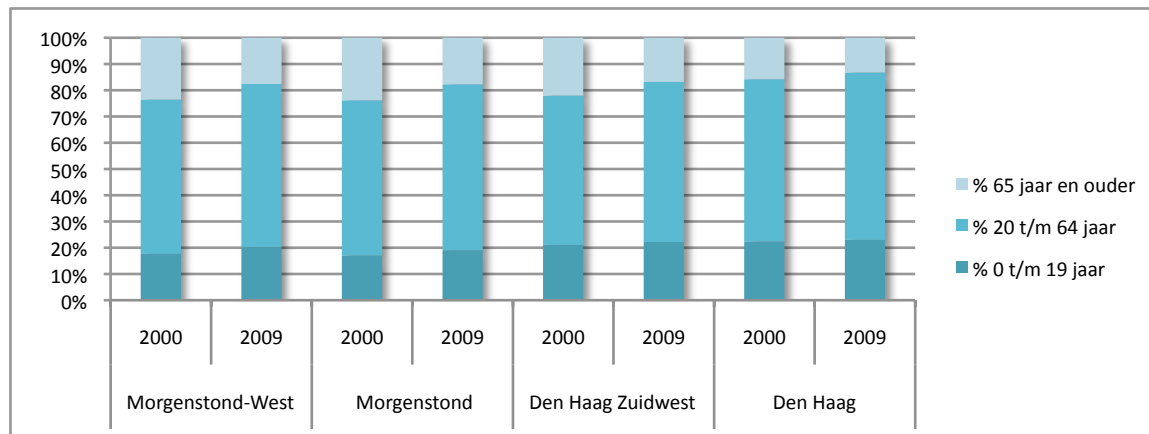
Bevolking naar leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de bevolking in Morgenstond-West is in de periode 2000 – 2009 gedaald van 43,2 naar 40,3 jaar. Het gemiddelde voor Morgenstond in zijn geheel kent een nagenoeg gelijke afname. In Den Haag Zuidwest is de gemiddelde leeftijd afgenomen van 41,4 naar 39 jaar, in Den Haag als geheel van 38,6 naar 38. De gemiddelde leeftijd in Morgenstond-West ligt dus nog altijd hoger dan het stedelijk gemiddelde, maar het verschil is kleiner geworden. Wederom zijn de verschillen op buurtniveau het grootst. Dit is waarschijnlijk in ieder geval voor een deel te wijten aan de herstructurering, en de verhuisbewegingen die hiermee gepaard gaan: kennelijk hebben de nieuwbouwwoningen jongere huishoudens (met jonge kinderen) aangetrokken.

Wanneer naar de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie wordt gekeken, vallen een aantal zaken op (zie figuur 4.9). Absoluut gezien zijn in Morgenstond-West alle categorieën in omvang gedaald. Relatief gezien is een duidelijke afname van het aantal 65-plussers (23,5% naar 17,6%),

een duidelijke toename van het aantal bewoners in de categorie 20 t/m 64 jaar (58,8% naar 62,2%), en eveneens een toename in het aantal jongeren (17,7% naar 20,2%). Voor de referentiegebieden is een vergelijkbare ontwikkeling waarneembaar, al zijn de verschillen hier relatief minder groot.

Figuur 4.9: Bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie in 2000 en 2009

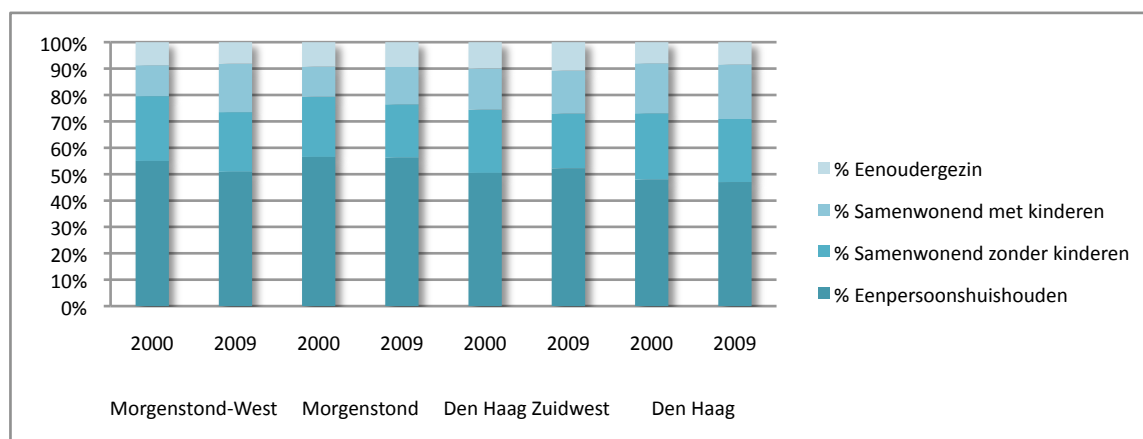


Bron: DHIC

Ontwikkeling huishoudensamenstelling

Wanneer de huishoudensamenstelling in 2009 vergeleken wordt met die in 2000 vallen een aantal zaken op (zie figuur 4.10). Het percentage eenpersoonshuishoudens in Morgenstond-West is afgenomen (50,9% ten opzichte van 54,4%). Ook het percentage samenwonend zonder kinderen is afgenomen (22,6 % ten opzichte van 25,5%). Daarentegen is het percentage samenwonend met kinderen duidelijk toegenomen (18,4% ten opzichte van 12,1%). Tot slot is het percentage eenoudergezin gelijkgebleven (8,1%). Gedeeltelijk kan dit worden verklaard door een natuurlijke ontwikkeling (een samenwonend stel zonder kinderen heeft mogelijk na 10 jaar wel kinderen), maar wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de referentiegebieden Morgenstond en Den Haag Zuidwest moet toch worden geconcludeerd dat de herstructurering zijn invloed heeft gehad op de huishoudensamenstelling in Morgenstond-West. In de referentiegebieden zijn dezelfde afnamen en toenames herkenbaar, maar zijn de verschillen relatief gezien minder groot. Hieruit kan onder meer worden geconcludeerd dat de nieuwbouw in Morgenstond-West relatief gezien veel gezinnen heeft aangetrokken.

Figuur 4.10: Huishoudensamenstelling in 2000 en 2009



Bron: DHIC

Bevolking naar etniciteit

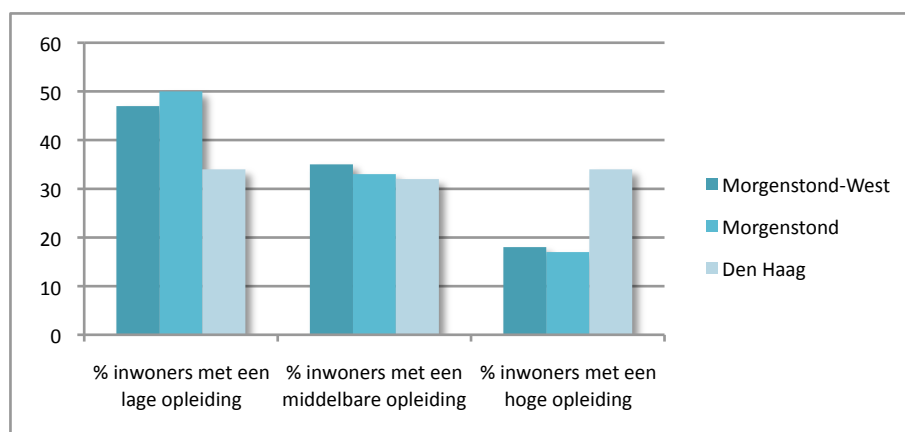
Voor zowel Morgenstond-West, Morgenstond als geheel, Den Haag Zuidwest als Den Haag geldt dat het aandeel bewoners met de Nederlandse nationaliteit in 10 jaar tijd behoorlijk is afgenomen. Het grootst is het verschil op het niveau van Den Haag Zuidwest. Hier had in 2000 van de totale bevolking 58,8% nog de Nederlandse nationaliteit, in 2009 is dit percentage gedaald naar 40,7%. Logischerwijs is het aandeel bewoners van allochtone afkomst op buurt-, wijk- en stedelijk niveau toegenomen. Dit is een behoorlijke verschuiving in nationaliteit in tien jaar tijd. Veel bewoners van Nederlandse afkomst hebben de buurt/wijk verlaten, en bewoners van allochtone afkomst hebben zich in deze periode in toenemende mate in deze gebieden gevestigd.

In Morgenstond-West heeft 50% van de totale bevolking in 2009 de Nederlandse nationaliteit, dit is gelijk aan het stedelijk gemiddelde. Daarna heeft, op volgorde van grootte: 14% de Surinaamse, 9% de Turkse, 6% de Marokkaanse en 3% de Antilliaanse nationaliteit, 8% behoort tot de groep overig niet-westerse allochtonen en tot slot 9% tot de groep Westerse allochtonen. In vergelijking met 2000 zijn alle groepen allochtonen toegenomen. Vergeleken met Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest wonen er in Morgenstond-West relatief meer mensen van Surinaamse afkomst, en juist minder van Turkse en Marokkaanse afkomst.

4.3.3 Socioeconomische kenmerken huishoudens/ bewoners

In het volgende gedeelte wordt een profielschets gegeven van de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners in Morgenstond-West. Waar mogelijk worden deze afgezet tegen gemiddelden op andere schaalniveaus. In tegenstelling tot vorige gedeeltes, is de informatie uit Den Haag in Cijfers voor dit onderdeel niet altijd voor alle schaalniveaus beschikbaar. Ook is het aantal jaren waarin gegevens zijn verzameld beperkter, waardoor het vaak niet mogelijk is iets te kunnen zeggen over de ontwikkeling van de afgelopen tien jaar.

Figuur 4.11: Opleidingsniveau in Morgenstond-West, Morgenstond en Den Haag, 2007



Bron: DHIC

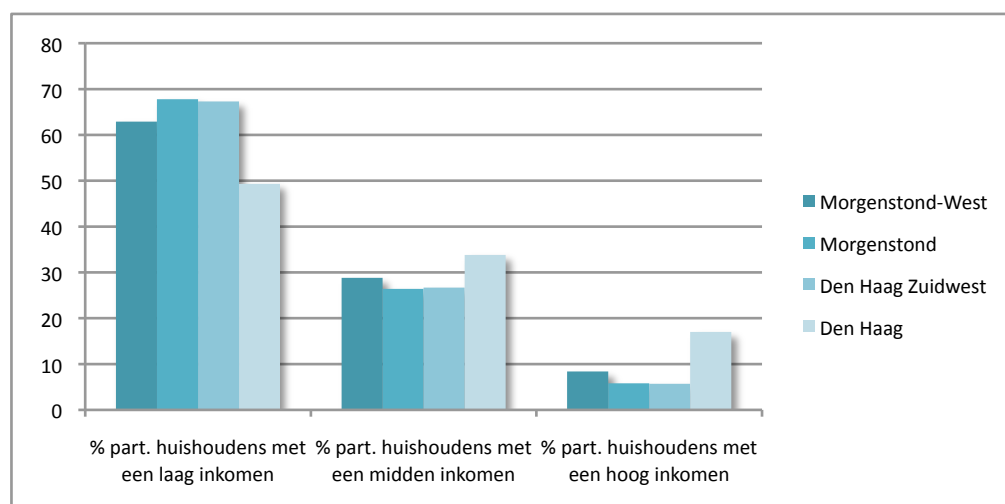
Opleidingsniveau

Gegevens over het opleidingsniveau zijn alleen bekend voor 2007. Uit figuur 4.11 valt af te lezen dat de verschillen tussen Morgenstond-West en Morgenstond in zijn geheel niet groot zijn. Er bestaan nog wel duidelijke verschillen met het stedelijk gemiddelde. Het percentage inwoners met een lage opleiding is in Morgenstond-West aanmerkelijk hoger (47%) dan het stedelijk gemiddelde (34%). Het percentage inwoners met een middelbare opleiding is ongeveer gelijk aan het stedelijk gemiddelde (respectievelijk 35% en 32%). Inwoners met een hoge opleiding zijn ondervertegenwoordigd in Morgenstond-West. Waar het Haagse gemiddelde op 34% ligt, heeft slechts 18% van de inwoners in Morgenstond-West een hoge opleiding.

Inkomensverdeling

Figuur 4.12 toont de percentages particuliere huishoudens (één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte gehuisvest zijn en zelf in hun dagelijkse levensbehoeften voorzien) met een laag, midden en hoog inkomen in Morgenstond-West en andere schaalniveaus. Wederom zijn de verschillen tussen Morgenstond-West, Morgenstond en Den Haag Zuidwest niet groot. Wel is te zien dat het aandeel lage inkomens in Morgenstond-West wat kleiner is, en het aandeel midden- en hogere inkomens juist wat hoger dan in de referentiegebieden (in Morgenstond-West ligt het aandeel huishoudens met een hoog inkomen bijvoorbeeld op 8,4%, tegenover 5,8% en 5,7% in respectievelijk Morgenstond en Den Haag Zuidwest). De verschillen met het stedelijk gemiddelde zijn nog groot. In Morgenstond-West ligt het percentage huishoudens met een laag inkomen beduidend hoger dan in Den Haag als geheel (62,9% tegenover 49,3%). Het percentage huishoudens met een middeninkomen ligt er lager (28,8% tegenover 33,8%) en het percentage huishoudens met een hoog inkomen blijft nog duidelijk achter bij het stedelijk gemiddelde (8,4% tegenover 17%).

Figuur 4.12: Inkomensverdeling in Morgenstond-West, Morgenstond, Den Haag Zuidwest en Den Haag, 2006



Bron: DHIC

Potentiële beroepsbevolking, werkloosheid en aantal uitkeringsgerechtigden

In 2008 bedroeg de potentiële beroepsbevolking in Morgenstond als geheel 11.174, in 2000 was dit nagenoeg nog gelijk (11.001). De werkloosheid is in deze periode afgenomen van 14,1% in 2000 naar 10,2% in 2008. Voor Morgenstond-West zijn niet alle jaren beschikbaar, maar wel voor 2008: de werkloosheid is hier lager in vergelijking met Morgenstond als geheel en bedraagt 8,1%. Dit percentage is nog altijd hoger dan het stedelijk gemiddelde: hier is de werkloosheid in de periode 2000 tot 2008 afgenomen van 8,5% naar 5,5%.

Het percentage uitkeringsgerechtigden ABW (Algemene bijstandswet) in de potentiële beroepsbevolking lag in 2006 in Morgenstond-West op 10,7%. Dit is lager dan Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest (respectievelijk 13% en 12,5%), maar hoger dan het stedelijk gemiddelde (6,8%).

4.3.4 Leefbaarheid en veiligheid

Tot slot wordt kort stil gestaan bij enkele factoren die iets zeggen over de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. In 2007 en in 2002 is in de Leefbaarheids- en Veiligheidsmonitor gevraagd naar onder meer hun algemeen oordeel over de buurt en woning, het rapportcijfer over de woning en woonomgeving, de perceptie over de verloedering en veel voorkomende overlast in de buurt. Daarnaast is onderzocht welk percentage zich onveilig voelt in de eigen buurt.

Oordeel buurt/ woonomgeving

Bewoners uit Morgenstond-West is gevraagd naar een algemeen oordeel over de buurt. Zij geven hiervoor in 2007 een rapportcijfer van 6,8. Dit rapportcijfer is in vergelijking met 2002 hetzelfde gebleven. Ook komt het rapportcijfer overeen met het stedelijk gemiddelde (7,1).

Het percentage dat een rapportcijfer van 7 of hoger geeft aan de woonomgeving ligt in Morgenstond-West in 2007 op 73%, in 2002 was dit nog 66%. Het stedelijk gemiddelde ligt op 76% respectievelijk 69%.

Oordeel woning

Bewoners uit Morgenstond-West is eveneens gevraagd naar een algemeen oordeel over de woning. Zij geven hiervoor in 2007 een rapportcijfer van 7. Dit rapportcijfer is in vergelijking met 2002 ongeveer gelijk gebleven (6,8). Ook komt het rapportcijfer overeen met het stedelijk gemiddelde (7).

Het percentage dat een rapportcijfer van 7 of hoger geeft aan de woning ligt in Morgenstond-West in 2007 op 87%, in 2002 was dit nog 76%. Het stedelijk gemiddelde ligt op 88% in 2007 en 84%. De percentages in Morgenstond-West zijn dus meer gestegen dan het stedelijk gemiddelde. Het oordeel over de woning wordt ook iets hoger gewaardeerd dan het oordeel over de buurt.

Perceptie verloedering

Uit monitor blijkt dat de mate van verloedering volgens bewoners in Morgenstond-West (min of meer) gelijk is aan de gemiddelde situatie in Den Haag. De ervaren mate van overlast is (min of meer) gelijk aan de situatie in Den Haag. Verder blijkt dat de ervaren mate van verloedering de afgelopen jaren is gedaald en dat de ervaren mate van overlast is gedaald in Morgenstond-West.

Veel voorkomende overlast

Ten opzichte van het stedelijk gemiddelde hebben bewoners in Morgenstond-West relatief minder last van agressief verkeersgedrag, parkeeroverlast, mensen die te hard rijden, geluidsoverlast door verkeer, graffiti-overlast en inbraak in woningen. Zij hebben relatief juist meer last van diefstal uit auto's, aanrijdingen, op straat lastig worden gevallen en straatroof.

Veiligheid

In de periode 2002 – 2007 is het percentage bewoners dat zich onveilig voelt in de eigen buurt in Morgenstond-West afgenomen van 36% naar 33%. Deze percentages zijn hoger dan het stedelijk gemiddelde, hier is in dezelfde periode het gevoel van onveiligheid afgenomen van 28% naar 25%.

Het aantal delicten per 1.000 inwoners is in Morgenstond-West hoger dan in Den Haag. In Morgenstond-West zijn in 2009 82 delicten per 1.000 inwoners geregistreerd, tegenover 66 in Den Haag als geheel.

4.4 Slotbeschouwing en relaties met empirisch onderzoek

In dit hoofdstuk is een beeld geschetst van de (ontstaans)geschiedenis van Morgenstond, is beschreven op welke wijze is vernieuwd in de buurt, en is geïllustreerd hoe de buurt sinds de start van de gebiedsgerichte herstructureringsoperatie vanaf het begin van de 21^e eeuw op tal van terreinen een ontwikkeling heeft doorgemaakt. Den Haag Zuidwest is langzamerhand aan het veranderen, en verschillende gebieden binnen Zuidwest nemen hierbinnen een voortrekkersrol. Eén van deze gebieden is Morgenstond-West. De belangrijkste conclusies zijn hieronder per onderdeel beschreven.

Ontwikkeling woningvoorraad

De herstructurering in Morgenstond-West heeft een duidelijke invloed op de woningvoorraad in de buurt. Het totaal aantal woningen is door de herstructurering afgenomen. Er zijn meer woningen gesloopt dan dat er zijn teruggebouwd. Het meest duidelijk is de invloed van de herstructurering zichtbaar in de eigendomsverhouding. Deze kruipt langzamerhand steeds meer in de richting van het stedelijk gemiddelde. Het aantal eigenaarbewoners is behoorlijk toegenomen. Toch blijft het aandeel sociale

woningen in eigendom van corporaties nog zeer hoog. Een andere constatering is dat het percentage appartementen in de buurt, ook na de nieuwbouw, opvallend hoog blijft. Ook veel van de nieuwbouw behoort tot deze categorie. De woningen zijn wel duidelijk groter, en hebben meer kamers dan de gesloopte woningen: de gemiddelde woninggrootte en het aantal kamers is behoorlijk toegenomen. Tot slot blijft de buurt qua woningmarktpositie nog duidelijk achter bij het stedelijk gemiddelde. Toch kan op buurtniveau een duidelijke waardeontwikkeling worden waargenomen: op basis hiervan zou je kunnen stellen dat Morgenstond-West, in ieder geval qua woningmarktpositie, 'in de lift' zit.

Demografische ontwikkeling

De herstructurering heeft niet alleen consequenties voor de woningvoorraad, maar ook voor de demografische ontwikkeling in de buurt. De sloop en nieuwbouw van woningen in de buurt zorgen immers voor vele verhuisbewegingen. Demografische ontwikkelingen kunnen niet volledig worden toegeschreven aan de herstructurering, maar toch zijn sommige ontwikkelingen voor een deel te wijten aan de verandering van de woningvoorraad.

Net als het aantal woningen, is ook het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de buurt afgenomen. De afname in het inwonertal is relatief echter beduidend minder groot dan de afname in het aantal woningen. Er zijn meer gezinnen komen wonen in de buurt. De woningbezetting is dan ook toegenomen in vergelijking met tien jaar geleden. Ook zijn de inwoners van Morgenstond-West gemiddeld jonger geworden. Het aantal 65-plussers is duidelijk afgenomen, en het aantal jongeren gestegen. Wat duidelijk is geworden uit de analyse van de demografische ontwikkeling is dat de verschillen het grootst zijn op buurtniveau: op dit schaalniveau wordt de impact van de herstructurering zichtbaar.

Sociaaleconomische kenmerken

Voor het opleidingsniveau en de inkomensverdeling kunnen geen conclusies worden getrokken op basis van verschillen tussen nu en tien jaar geleden, aangezien de informatie hierover niet beschikbaar is. Wel wordt duidelijk dat er qua opleidingsniveau nog altijd duidelijk verschillen bestaan met het stedelijk gemiddelde. Het aandeel laag opgeleiden is groter en het aantal hoog opgeleiden is kleiner. Ook voor wat betreft de inkomensverdeling bestaan er duidelijke verschillen met het stedelijk gemiddelde. In Morgenstond-West wonen meer mensen met een laag, en minder mensen met een hoog inkomen. Een vergelijking met de referentiegebieden Morgenstond als geheel en Den Haag Zuidwest pakt wel voordelig uit voor Morgenstond-West: het aandeel lage inkomens is hier kleiner, en het aandeel bewoners met een hoger inkomen juist groter. Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van de nieuwbouwwoningen, die huishoudens met een hoger inkomen hebben aangetrokken.

De werkloosheid in Morgenstond-West is nog altijd hoger dan het stedelijk gemiddelde, maar wel lager dan in de referentiegebieden. Ditzelfde geldt voor het percentage uitkeringsgerechtigden in Morgenstond-West. Het feit dat de percentages in vergelijking met de referentiegebieden lager liggen, kan mogelijk worden verklaard doordat mensen zonder baan/ met uitkering de wijk door de sloop van hun woning hebben moeten verlaten, en er meer mensen met betaald werk in de buurt zijn komen wonen.

Leefbaarheid en veiligheid

Het oordeel dat bewoners van Morgenstond-West geven over hun woning en de buurt verschilt nauwelijks van het stedelijk gemiddelde. Ook de mate van verloedering is min of meer gelijk aan de gemiddelde situatie in Den Haag. Het aantal delicten per 1.000 inwoners is in Morgenstond-West hoger dan in Den Haag. Het percentage dat zich onveilig voelt in de buurt is in de periode 2002 tot 2007 afgenomen, maar ligt nog wel boven het stedelijk gemiddelde.

Relatie met empirisch onderzoek

In hoofdstuk drie is beschreven dat de gemeente Den Haag met de bouw van de nieuwbouw duidelijk inzet op het aantrekken en behouden van huishoudens met een midden- en hoger inkomen. In dit

hoofdstuk is aangetoond dat Morgenstond op buurtniveau een aantal duidelijke ontwikkelingen heeft doorgemaakt. De buurt is veranderd, en voorzichtig kunnen al een aantal conclusies worden getrokken, bijvoorbeeld dat de nieuwbouwwoningen huishoudens met een hoger inkomen hebben aangetrokken. Maar het is nog niet precies duidelijk wat voor type huishoudens de nieuwbouwwoningen nu hebben aangetrokken, en welke positie de verhuizing naar de nieuwbouwwoning inneemt binnen de totale wooncarrière. Daarom wordt in het volgende hoofdstuk verder ingezoomd op de huishoudens die in de nieuwbouwwoningen terecht zijn gekomen.

Hoofdstuk 5

Kenmerken en wooncarrières van bewoners van nieuwbouwwoningen in Morgenstond

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het empirisch onderzoek gepresenteerd. Hier zal antwoord worden gegeven op de deelvraag: *Welke huishoudens zijn in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in Morgenstond terecht gekomen en hoe passen deze woningen in de wooncarrière van deze huishoudens?* In paragraaf 5.2 staat het eerste deel van de deelvraag centraal en wordt onderzocht welke huishoudens er in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen terecht zijn gekomen. Er wordt stilgestaan bij demografische en sociaaleconomische kenmerken van de bewoners, waarbij het huishoudenprofiel wordt vergeleken met gemiddelden voor Morgenstond en Den Haag als geheel. De verschillen tussen kopers en huurders worden onder de loep genomen en er wordt onderzocht in hoeverre het huishoudenprofiel verschilt naar de herkomst van de bewoners: huishoudens afkomstig uit Den Haag Zuidwest, uit een andere wijk in Den Haag en huishoudens die van buiten Den Haag zijn gekomen. Nadat het eerste deel van de deelvraag is beantwoord, wordt in paragraaf 5.3 ingegaan op de positie die de verhuizing naar de huidige woning inneemt binnen de totale wooncarrière. Betekent de verhuizing een verbetering ten opzichte van de vorige woonsituatie? Hoe tevreden zijn de bewoners met de huidige woonsituatie? Zien de huishoudens de huidige woning slechts als een tussenstap of willen ze er voorlopig blijven wonen? En als zij alweer willen verhuizen, wat zijn hiervoor dan de belangrijkste redenen? Ook hier wordt onderzocht in hoeverre er verschillen bestaan tussen diverse groepen, waarbij onder meer wordt stilgestaan bij verschillen tussen blijvers en potentiële vertrekkers.

5.2 Kenmerken bewoners nieuwbouwwoningen

In deze paragraaf staat het eerste deel van de deelvraag centraal: *welke huishoudens zijn in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in Morgenstond terecht gekomen?* De nieuwbouw heeft naar verwachting andere huishoudens aangetrokken dan de huishoudens die momenteel in de bestaande bouw in Morgenstond wonen. Voor een gedeelte is dit al gebleken uit de analyse in hoofdstuk 4. Daar werd bijvoorbeeld al geconcludeerd dat de nieuwbouw veel gezinnen heeft aangetrokken. Die conclusie werd echter getrokken op basis van ontwikkelingen op buurt- en wijkniveau. In dit gedeelte staan alleen de bewoners van nieuwbouwwoningen centraal. Op die manier kan worden getoetst of de in hoofdstuk vier getrokken conclusies ook daadwerkelijk kloppen. Bovendien kan hier een verdere differentiatie worden gemaakt: in hoeverre verschilt bijvoorbeeld het huishoudenprofiel van bewoners van nieuwgebouwde koop- en huurwoningen?

5.2.1 Verwachtingen voor de uitkomst van het onderzoek

De nieuwbouw, die voor een groot gedeelte uit koopwoningen in het middeldure en duurdere segment bestaat, zal naar verwachting huishoudens aantrekken die behoren tot de midden- en hogere inkomensgroepen. Ook is de verwachting dat zij over een hoger opleidingsniveau beschikken dan het gemiddelde voor de wijk Morgenstond. De nieuwbouw is van een compleet andere aard dan de bestaande woningen in Morgenstond, die hoofdzakelijk bestaan uit sociale huurwoningen in de lagere prijscategorieën. Gezien het type woningen dat is gebouwd, kan bovendien worden verwacht dat de nieuwbouw veel gezinnen heeft aangetrokken.

De hierboven geschetste verwachting is gebaseerd op het idee dat er een bepaalde hiërarchie bestaat in woningen, waarvoor vaak de term 'woonladder' wordt gebruikt (Bolt & Van Kempen, 2002). De

hiërarchie in de wooncarrière wordt bepaald door de grootte, het type, de prijs van een woning én het feit of het een huur- dan wel een koopwoning betreft (Clark & Dieleman, 1996). Wanneer een woning een hogere positie op de woonladder inneemt, is deze voor minder mensen toegankelijk. Huishoudens moeten over voldoende hulpbronnen beschikken om een verhuiscens naar een dergelijke woning ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het valt dus te verwachten dat huishoudens met een hoger inkomen en een hoger opleidingsniveau in een woning wonen die hoger staat op de woonladder (Özüekren & Van Kempen, 1998; 2002). Langs deze lijn kan worden verwacht dat bewoners van koopwoningen over zowel een hoger inkomen als een hoger opleidingsniveau zullen beschikken dan bewoners van huurwoningen. Een andere verwachting op basis van de theorie is dat huishoudens een woning zoeken die past bij de levensfase waarin het huishouden zich op dat moment bevindt. Gezien de aard van de nieuwbouw, die voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen, is de verwachting dat het aantal gezinnen in de nieuwbouwwoningen goed vertegenwoordigd zal zijn. Hiermee samenhangend, valt te verwachten dat de huishoudens in de jongere leeftijdscategorieën duidelijk aanwezig zullen zijn. Tegelijkertijd betekent het ook dat naarmate bewoners in een latere fase van hun leven komen, zij een woning zoeken die hierbij past. Wanneer de kinderen het huis verlaten kiezen veel huishoudens er voor om te verhuizen naar een kleinere woning. Vaak gaat dit gepaard met een verhuizing van een koopwoning naar een huurwoning (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999). Het valt dus te verwachten dat oudere huishoudens goed vertegenwoordigd zullen zijn in de huurwoningen. Een laatste verwachting is gebaseerd op het feit dat Den Haag Zuidwest een behoorlijk aantal allochtone bewoners huisvest. Op grond hiervan kan worden verwacht dat er ook allochtonen in de nieuwbouw zijn komen wonen. Een deel van de allochtone bewoners zal over een hoger inkomen beschikken en een hoger opleidingsniveau hebben. Door deze hulpbronnen worden zij in staat gesteld om wooncarrière te maken.

Doelstellingen beleid stedelijke herstructurering

Vanuit de theorie zijn er dus een aantal duidelijke verwachtingen als het gaat om wie er in de nieuwbouw terecht is gekomen. Tegelijkertijd zijn er een aantal doelstellingen die met het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering worden nagestreefd. In de eerste plaats is dit het bieden van een wooncarrière voor bewoners die uit de buurt zelf afkomstig zijn. Op die manier wordt een poging gedaan de sociale stijgers te behouden voor de buurt. Hierbij gaat het voor een belangrijk deel ook om de allochtone sociale stijger. Een tweede doelstelling is het aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen van buiten de buurt of stad. Hiermee moeten de midden- en hogere inkomensgroepen voor de stad Den Haag behouden blijven. Mede hierom is ook onderzocht in hoeverre er verschillen bestaan tussen mensen die afkomstig zijn uit Den Haag Zuidwest, een andere wijk binnen Den Haag, of uit een andere plaats.

5.2.2 Uitkomsten kenmerken huishoudens in de nieuwbouw

In tabel 5.1 zijn de belangrijkste kenmerken van de huishoudens op een rij gezet en vergeleken met het gemiddelde voor de wijk Morgenstond en Den Haag als geheel. Het blijkt dat het huishoudenprofiel op een aantal terreinen duidelijk met elkaar verschilt. De belangrijkste resultaten worden onder de tabel toegelicht en verklaard. Daarbij wordt telkens eerst een vergelijking gemaakt tussen de bewoners van de nieuwbouw en de gemiddelden voor Morgenstond en Den Haag als geheel. Daarna wordt binnen de onderzoekspopulatie onderscheid gemaakt tussen bewoners van koop- en huurwoningen. Voor de gemiddelden voor Morgenstond en Den Haag is gebruik gemaakt van Den Haag in Cijfers, het statistische overzicht van de gemeente Den Haag.

Tabel 5.1: Kenmerken huishoudens nieuwbouw versus gemiddelde Morgenstond

Kenmerken huishoudens	Categorie	Steekproef	Gemiddelde Morgenstond	Gemiddelde Den Haag
Huishoudensamenstelling	Eenpersoonshuishouden	20%	56%	47%
	Tweepersoonshuishouden	23%	20%	24%
	Gezin met kinderen	49%	14%	21%
	Eenoudergezin	8%	9%	8%
Inkomen	Laag inkomen (<1.600 euro)	13%	68%	49%
	Midden inkomen (1.600 - 2.999 euro)	52%	26%	34%
	Hoog inkomen (> 3.000 euro)	35%	6%	17%
Opleiding	Lager onderwijs	26%	50%	34%
	Middelbaar onderwijs	34%	33%	32%
	Hoger onderwijs	40%	17%	34%
Leeftijd hoofd huishouden	18 t/m 44 jaar	53%	46%	48%
	45 t/m 64 jaar	33%	31%	33%
	65 jaar en ouder	15%	23%	19%
Nationaliteit	Autochtoon	58%	52%	55%
	Allochtoon	42%	48%	45%

Bron: enquête eigen onderzoek; Den Haag in Cijfers, 2010

Huishoudensamenstelling: de nieuwbouw heeft vooral veel gezinnen met kinderen aangetrokken¹

In de nieuwbouwwoningen zijn vooral veel gezinnen met kinderen komen wonen, en relatief gezien juist weinig eenpersoonshuishoudens. Uit figuur 5.1 valt af te lezen dat maar liefst 49% van de bewoners van de nieuwbouwwoningen tot de categorie gezinnen met kinderen behoort. Dit is een aanzienlijk verschil met Morgenstond en Den Haag als geheel. Een verdere differentiatie laat zien dat het met name de koopwoningen zijn die de gezinnen hebben aangetrokken. Eén- en tweepersoonshuishoudens komen juist vaker in een huurwoning terecht (zie tabel 5.2).

Tabel 5.2: Huishoudensamenstelling: totaal en naar eigendomsituatie

Huishoudensamenstelling	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
Eenpersoonshuishouden	20%	50%	50%
Tweepersoonshuishouden	23%	45%	55%
Gezin met kinderen	49%	89%	11%
Eenoudergezin	8%	57%	33%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Het hoge aantal gezinnen in de totale steekproef, en het feit dat het met name de koopwoningen zijn die de gezinnen hebben aangetrokken, kan worden verklaard door het type woningen dat is gebouwd. De nieuwbouwwoningen bestaan voor een groot gedeelte uit eengezinswoningen in de koopsector (zie tabel 5.3). Deze woningen worden bijna volledig bewoond door gezinnen. Maar opvallend is dat ook in de appartementen veel gezinnen terecht zijn gekomen. Dit zijn jonge gezinnen, vaak met één kind. Ze zijn hoog opgeleid, maar hebben vergeleken met de gezinnen in de eengezinswoningen een wat lager inkomen.

In hoofdstuk vier werd al een relatie gelegd tussen de nieuwbouw als gevolg van de herstructurering enerzijds en de toename van gezinnen met kinderen in de buurt anderzijds. Deze relatie wordt hier nog eens duidelijk bevestigd. Bovendien past de uitkomst van het onderzoek geheel in de verwachting die op grond van de theorie werd geformuleerd: huishoudens zoeken een woning die past bij de levensfase waarin zij zich bevinden (Mulder & Hooimeijer, 1999).

¹ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 1

Tabel 5.3: Verdeling naar woningtype: totaal en naar eigendomsituatie

Woningtype	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
Rijtjeshuis, hoekwoning (eengezinswoning)	37%	97%	3%
Benedenwoning of bovenwoning	7%	67%	33%
Appartement	26%	79%	21%
Galerijflat	13%	8%	92%
Seniorenwoning	9%	0%	100%
Overig	8%	71%	29%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Inkomen: midden- en hogere inkomensgroepen zijn duidelijk goed vertegenwoordigd in de nieuwbouw²

De huishoudens in de nieuwbouwwoningen behoren voor het overgrote deel tot de midden en hogere inkomensgroepen. Net als bij het type huishouden wijkt dit onderdeel van het huishoudenprofiel sterk af van het gemiddelde voor Morgenstond, maar ook Den Haag als geheel. Uit tabel 5.1 valt af te lezen dat midden en hogere inkomensgroepen bij elkaar 87% van de populatie vormen, in Morgenstond als geheel vormt deze groep in 2006 (het laatste moment waarop deze informatie beschikbaar is via Den Haag in Cijfers) gezamenlijk slechts 32% van de totale bevolking. Ook in vergelijking met Den Haag als geheel beschikken de bewoners in de nieuwbouw veel vaker over een midden of hoog inkomen.

Tabel 5.4: Inkomensverdeling: totaal en naar eigendomsituatie

Inkomen	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
Laag inkomen	13%	30%	70%
Midden inkomen	52%	60%	40%
Hoog inkomen	35%	93%	7%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Binnen de onderzoekspopulatie zijn echter wel duidelijke verschillen waar te nemen (zie tabel 5.4). Het zijn met name de koopwoningen die de hogere inkomensgroepen hebben aangetrokken: 93% van de huishoudens met een hoog inkomen (meer dan 3.000 euro per maand) woont in een koopwoning. Omgekeerd woont 70% van de bewoners met een laag inkomen in een huurwoning. Gekoppeld aan het inkomen, bestaat er eveneens een duidelijke relatie met de werksituatie van de huishoudens: van de respondenten met betaald werk woont 86% in een koopwoning, van de respondenten zonder betaald werk woont 70% in een huurwoning.

De uitkomsten liggen daarmee volledig in lijn met de verwachtingen op basis van de theorie: het grote aandeel midden- en hogere inkomensgroepen in de populatie, gekoppeld aan het feit dat het merendeel van de woningen een hoge positie op de woonladder inneemt (qua eigendomsvorm, prijs, grootte en type), bevestigt de theorie dat huishoudens over voldoende hulpbronnen moeten beschikken om daadwerkelijk te kunnen verhuizen naar zo'n woning (Özüekren & Van Kempen, 1998; 2002).

Daarnaast biedt de levensloopbenadering een goede verklaring voor het feit dat het aandeel midden en hoge inkomens in de populatie zo hoog is. Ongeveer 70% van de respondenten heeft inkomen uit betaald werk. In 68% van deze gevallen heeft de partner ook inkomen uit werk. Het aantal tweeverdieners in de nieuwbouwwoningen, en het daarmee gepaarde hoge aandeel huishoudens met een hoog inkomen, is dus behoorlijk. Dit kan voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan het grote aandeel gezinnen. In deze levensfase wordt de huishoudencarrière vaak gecombineerd met de arbeidscarrière: beide ouders werken en vergaren daarmee gezamenlijk een hoog inkomen (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999).

² Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 2

Het opleidingsniveau van bewoners van nieuwbouw ligt hoger dan het gemiddelde in Morgenstond³

De nieuwbouw heeft duidelijk huishoudens aangetrokken met een hoger opleidingsniveau dan het gemiddelde voor Morgenstond als geheel. Het opleidingsniveau onder bewoners van nieuwbouwwoningen ligt zelfs duidelijk boven het stedelijk gemiddelde (zie tabel 5.1). Verdere differentiatie laat ook hier zien dat het opleidingsniveau van bewoners van koopwoningen duidelijk hoger ligt dan bewoners van huurwoningen (zie tabel 5.5). Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe hoger het percentage dat in een koopwoning woont: 86% van de respondenten met een hoge opleiding woont in een koopwoning, van de bewoners met een lage opleiding woont slechts 35% in een koopwoning.

Tabel 5.5: Opleidingsniveau: totaal en naar eigendomsituatie

Opleidingsniveau	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
Lage opleiding	26%	35%	65%
Middelbare opleiding	34%	77%	23%
Hoge opleiding	40%	86%	14%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Het opleidingsniveau is, net als het inkomen, een hulpbron die bewoners in staat stelt hun woonvoorkeuren te verwezenlijken. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe groter de kans dat bewoners in een woning wonen die hoger staat op de woonladder. Het grote aandeel hoog opgeleiden dat in een koopwoning terecht is gekomen bevestigt de relatie tussen het beschikken over voldoende hulpbronnen en het vergaren van een woning die hoger staat op de woonladder (Özüekren & Van Kempen, 1998; 2002).

Leeftijd: bewoners van koopwoningen zijn jonger⁴

De koopwoningen trekken dus vooral gezinnen aan, dit gegeven wordt gereflecteerd door de leeftijd van de huishoudens. In koopwoningen wonen jongere huishoudens. Oudere huishoudens wonen hoofdzakelijk in huurwoningen. Van de categorie onder de 40 jaar woont 89% in een koopwoning en slechts 11% in een huurwoning. In de categorie 60-plussers woont slechts 15% in een koopwoning, terwijl hier 85% in een huurwoning van een corporatie woont.⁵

Tabel 5.6: Leeftijdsgroep: totaal en naar eigendomsituatie

Leeftijdsgroep	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
40 jaar en jonger	42%	89%	11%
40 – 59 jaar	35%	77%	23%
60 jaar en ouder	23%	15%	85%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Wederom biedt de levensloopbenadering uitkomst voor de verklaring van de uitkomsten. Zoals eerder gesteld gaat de huishoudenfase van (jonge) gezinnen meestal gepaard met de arbeidscarrière. Het betreft hier veelal tweeverdieners die samen een hoog gezamenlijk inkomen genereren. Daarmee worden zij in staat gesteld een woning te vergaren met een hoge positie op de woonladder, in dit geval bijvoorbeeld een eengezinswoning in de koopsector.

Maar ook voor de verklaring waarom oudere huishoudens hoofdzakelijk in huurwoningen wonen biedt de levensloopbenadering een verklaring. Wanneer huishoudens ouder worden en wanneer de kinderen

³ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 3

⁴ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 4

⁵ De indeling in leeftijdscategorieën wijkt hier af van de indeling uit figuur 5.1. Dit is gedaan om vergelijkingen mogelijk te maken met een voldoende aantal cases.

uit huis zijn, kiezen veel huishoudens er voor om te verhuizen naar een kleinere woning. Vaak gaat dit gepaard met de verhuizing van een eengezinswoning naar een appartement. Ook wordt in deze fase de koopwoning vaak ingeruild voor een huurwoning. Dit bevestigt de relatie tussen de huishoudenfase en de keuze voor een woning die hierbij past. In de late fase van de huishoudencarrière kiezen veel mensen ervoor om te verhuizen naar een huurwoning (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999).

Allochtonen zijn goed vertegenwoordigd in de koopwoningen⁶

Het percentage allochtonen dat in de nieuwbouwwoningen woont, ligt maar iets lager dan het gemiddelde voor Morgenstond en Den Haag als geheel (zie tabel 5.1). Dit betekent dat allochtonen goed vertegenwoordigd zijn in de nieuwbouw (zie tabel 5.7). Van te voren kon worden verwacht dat allochtone huishoudens, op basis van het feit dat Den Haag Zuidwest vrij veel allochtone huishoudens huisvest, worden verwacht dat ze ook in de nieuwbouw zijn komen wonen. Dit blijkt dan ook duidelijk zo te zijn.

Tabel 5.7: Nationaliteit: totaal en naar eigendomsituatie

Nationaliteit	% Totale steekproef	% Koopwoningen	% Huurwoningen
Autochtoon	58%	63%	37%
Allochtoon	42%	83%	17%
Totaal	100%	68%	32%

Bron: enquête eigen onderzoek

Opvallend hierbij is dat huishoudens van allochtone afkomst voor het overgrote deel (83%) in de koopwoningen terecht zijn gekomen. Wanneer gekeken wordt naar het huishoudenprofiel van de allochtone bewoners, valt ook op dat het hier gaat om jonge huishoudens (53% is jonger dan 40 jaar) met hoge inkomens (90% heeft een midden of hoog inkomen) en een hoog opleidingsniveau (49% middelbaar en 37% hoger onderwijs). De allochtone middenklasse heeft hiermee een duidelijke positie in de buurt ingenomen. Zij beschikken over voldoende hulpbronnen, waarmee ze in staat zijn geweest een koopwoning te bemachtigen.

Tegelijkertijd is de oudere allochtone generatie nauwelijks aanwezig in de nieuwbouwwoningen in de wijk. Dit kan gedeeltelijk worden verklaard doordat deze groep vaak niet over voldoende hulpbronnen beschikt om in een middeldure of dure koopwoning te wonen. Toch is het opmerkelijk dat zij ook nauwelijks in de sociale huurwoningen terecht zijn gekomen: 78% van de bewoners boven de 60 jaar is autochtoon.

Het merendeel van de bewoners is afkomstig uit Den Haag, daarmee is de nieuwbouw minder goed in staat bewoners van buiten Den Haag aan te trekken

Eén van de doelstellingen van de herstructurering is het aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen van buiten Den Haag. Deze doelstelling lijkt maar in beperkte mate te zijn geslaagd. Slechts 15% van de huishoudens komt uit een andere plaats (zie tabel 5.8). Wél beschikken deze huishoudens over een hoog inkomen en opleidingsniveau. Daarnaast is opvallend dat deze huishoudens vrijwel allemaal autochtoon zijn. De nieuwbouwwoningen hebben daarmee maar weinig allochtone bewoners van buiten Den Haag aangetrokken. Wel hebben de nieuwbouwwoningen een grote aantrekkingskracht gehad op allochtone huishoudens uit andere wijken van Den Haag, maar liefst 54% is afkomstig uit een andere wijk in Den Haag (zie tabel 5.8).

⁶ Er is sprake van een significant verband zie bijlage 3, toets 5

Tabel 5.8: Herkomst bewoners nieuwbouwwoningen

Herkomst	% Totale steekproef	% Autochtone huishoudens	% Allochtone huishoudens
Den Haag Zuidwest	44%	46%	43%
Andere wijk in Den Haag	41%	29%	54%
Andere plaats	15%	25%	3%

Bron: enquête eigen onderzoek

Nieuwbouw maakt wooncarrière binnen de buurt en wijk mogelijk

De andere doelstelling van herstructurering, namelijk het bieden van wooncarrièremogelijkheden voor sociale stijgers in de buurt, lijkt wel te zijn geslaagd. Het blijkt dat de nieuwbouw in staat is geweest om wooncarrièremogelijkheden te bieden voor bewoners uit de wijk en buurt: 44% van de bewoners is afkomstig uit Den Haag Zuidwest (zie tabel 5.8), waarvan 18% uit Morgenstond. Hiermee zijn bewoners voor de buurt behouden, die bij het ontbreken van wooncarrièremogelijkheden waarschijnlijk zouden zijn verhuisd. Dit gegeven gecombineerd met het feit dat de nieuwbouw ook veel bewoners heeft aangetrokken vanuit andere wijken in Den Haag, én het feit dat de bewoners van de nieuwbouw over hoge inkomens beschikken (zie tabel 5.1), heeft er wel toe geleid dat koopkrachtige huishoudens zijn behouden voor de stad Den Haag.

5.3 Positie binnen wooncarrière

Uit paragraaf 5.3 is duidelijk geworden dat het huishoudenprofiel van de bewoners van de nieuwbouwwoning duidelijk verschilt met het gemiddelde voor heel Morgenstond. Ook is duidelijk geworden dat de huishoudens die in de koopwoningen terecht zijn gekomen duidelijk andere kenmerken hebben dan bewoners van huurwoningen, en dat huur- en koopwoningen daarmee een andere functie hebben op de stedelijke woningmarkt. In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op het tweede deel van de deelvraag: *hoe passen de nieuwgebouwde koop- en huurwoningen in de wooncarrière van de huishoudens?* Daarbij worden twee hoofdonderdelen nader belicht: de verhuizing naar de huidige woning en het verblijfsduurperspectief van de bewoners. Op die manier wordt gekeken naar het verleden (betekent de verhuizing een verbetering ten opzichte van de vorige woonsituatie?) en de toekomst. Naast dat het verblijfsduurperspectief iets zegt over de toekomst van de huishoudens zelf, zegt het ook veel over de toekomst van de wijk: als veel mensen er een lange periode willen wonen zal dit de stabiliteit van de wijk ten goede komen.

5.3.1 Verwachtingen voor de uitkomst van het onderzoek

Ook voor wat betreft de positie die de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in Morgenstond inneemt binnen de totale wooncarrière zijn er een aantal verwachtingen op basis van de theorie over verhuisgedrag en wooncarrières.

Verwachtingen ten aanzien van de verhuizing naar de huidige woning

In de eerste plaats kan worden verwacht dat de meeste huishoudens een opwaartse beweging zullen maken op de woonladder. Opwaartse bewegingen komen het meest voor (Clark et al., 2003), de meeste mensen verhuizen omdat zij hun woonsituatie willen verbeteren. Dit betekent concreet dat er verwacht kan worden dat bewoners een stap in de wooncarrière hebben gemaakt: dat zij zijn verhuisd naar een grotere woning, dat zij de stap van huur naar koop hebben kunnen maken, of dat ze zijn verhuisd van een koopwoning naar een duurdere koopwoning. Maar mogelijk heeft een deel van de bewoners ook een zijwaartse of neerwaartse beweging op de woonladder gemaakt (Musterd & Van Kempen, 2007).

Normaal gesproken zou je dus mogen verwachten dat huishoudens met de verhuizing hun woonsituatie hebben verbeterd. Toch zal het niet zo zijn dat iedereen zijn situatie in dezelfde mate zal verbeteren: sommige huishoudens zullen een grotere stap maken in hun wooncarrière en zullen daarmee hun

woonsituatie meer verbeteren dan anderen. In de theorie wordt gesteld dat zijwaartse bewegingen op de woonladder vaak voorkomen onder lagere inkomensgroepen: zij beschikken over minder hulpbronnen om grote stappen te maken in de wooncarrière. Daarnaast mag op basis van de theorie worden verwacht dat neerwaartse bewegingen vaker voorkomen in de latere fase van de levenscyclus. Er wordt bijvoorbeeld verhuisd naar een kleinere, goedkopere woning omdat de kinderen uit huis zijn en de grote eengezinswoning overbodig is geworden (Mulder & Hooimeijer, 1999; Musterd & Van Kempen, 2007).

Uit onderzoek van Bolt & Torrance (2005) blijkt dat nieuwe woningen in een herstructureringswijk vooral voor starters op de koopmarkt een aantrekkelijke optie kunnen zijn, vanwege de relatief gunstige prijs-kwaliteit verhouding. Op basis hiervan zou verwacht mogen worden dat relatief veel starters hun weg hebben gevonden naar de koopwoningen. De nieuwbouwwoningen zouden dan een belangrijke functie hebben als startpunt van de wooncarrière (Clark, Deurloo en Dieleman, 2003).

Tot slot, verhuisbeslissingen kunnen niet los worden gezien van eerdere verhuisbeslissingen. Dit brengt bijvoorbeeld de verwachting met zich mee dat de duurdere koopwoningen hoofdzakelijk worden bewoond door mensen die al eerder een woning hebben gekocht. Ineens een woning kopen in het duurdere segment is voor de meeste huishoudens een te grote stap (Bolt, 2001).

Verwachtingen ten aanzien van het verblijfsduurperspectief

Naast de verhuizing naar de huidige woning, zegt het verblijfsduurperspectief van de huishoudens die er zijn komen wonen ook iets over de positie die de verhuizing inneemt in de totale wooncarrière. Wil het huishouden voorlopig in de woning blijven wonen, of wil het alweer snel verhuizen? Ook voor het verblijfsduurperspectief zijn er ook een aantal verwachtingen voor dit onderzoek.

In de eerste plaats kan worden verwacht dat het aantal huishoudens dat al weer op korte termijn wil verhuizen klein zal zijn. De woningen zijn in 2005 en 2006 gebouwd, en de meeste huishoudens zijn ook de eerste bewoners van de woningen. Toch is het belangrijk om het verblijfsduurperspectief te onderzoeken: wanneer blijkt dat veel huishoudens alweer willen verhuizen zegt dit iets over de toekomst van de wijk. Ook gezien het hoge aandeel gezinnen in de nieuwbouw mag worden verwacht dat het aandeel dat weer wil vertrekken laag is: in de fase van de huishoudencarrière waarin gezinnen zich bevinden zijn ze meestal minder verhuigeneigd, doordat zij bijvoorbeeld gebonden zijn aan scholen en verenigingen van de kinderen. Ook bij een eventuele verhuishwens zullen zij er vaak voor kiezen niet te gaan verhuizen, omdat dit in het nadeel is van een ander lid van het huishouden (Mulder & Hooimeijer, 1999). Dit brengt ook de verwachting met zich mee dat gezinnen met kinderen minder snel geneigd zullen zijn om te verhuizen.

In de tweede plaats wordt in de literatuur over verhuisgedrag een duidelijke relatie gelegd tussen de tevredenheid met de huidige woonsituatie en de kans dat een huishouden wil verhuizen (Speare, 1974). Ontevredenheid met de huidige woonsituatie zal in dat geval leiden tot een hogere kans op een verhuizing. Een hoog aandeel ontevreden huishoudens zou duiden op een korte positie in de wooncarrière. In dit onderzoek wordt daarom onderzocht of er een relatie bestaat tussen (on)tevredenheid en verhuigeneigtheid.

Een andere verwachting ten aanzien van de tevredenheid met de huidige woning is gebaseerd op onderzoek van Kleinhans (2005). Hieruit blijkt dat bewoners van koopwoningen naar verwachting meer tevreden zijn met hun woning dan bewoners van de bestaande bouw (Kleinhans, 2005). Hoewel met de enquête geen bewoners van de bestaande bouw zijn benaderd, kan hier aan de hand van gemiddelden voor heel Morgenstond hier wel iets over gezegd worden: de bestaande bouw neemt nog altijd verreweg het grootste deel van de woningvoorraad in Morgenstond in beslag.

Een laatste verwachting op basis van de theorie is gebaseerd op het idee dat de verhuismobiliteit het grootst is in de vroege fase van de levensloop, omdat mensen in die fase te maken hebben met veranderingen in de huishoudensamenstelling en een veranderende positie op de arbeidsmarkt. Dit gaat gepaard met veranderingen in woonwensen en behoeften van individuen (Bolt & Van Kempen, 2002). Het valt dan ook te verwachten dat jonge huishoudens vaker verhuigeneigd zullen zijn.

5.3.2 Uitkomsten verhuizing naar de huidige woning

In de eerste plaats is onderzocht in hoeverre de verhuizing naar de huidige woning een stap is geweest in de wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. Dit is gedaan door objectieve en subjectieve aspecten van de huidige en vorige woonsituatie tegen elkaar af te zetten. De objectieve aspecten laten zien of de huishoudens een stap hebben gemaakt op de woonladder. De subjectieve aspecten beantwoorden de vraag of de huishoudens de huidige woonsituatie ook daadwerkelijk als een verbetering ten opzichte van de vorige ervaren.

Objectieve kenmerken

De belangrijkste conclusie is dat op basis van objectieve kenmerken van de woning (grootte, prijs, woningtype), de meeste huishoudens er duidelijk op vooruit zijn gegaan: ze hebben een opwaartse stap op de woonladder kunnen maken. Dit komt overeen met de verwachting op basis van de theorie dat opwaartse stappen op de woonladder het meest voorkomen (Clark et al., 2003).

Maar niet iedereen maakt dezelfde stappen. Uit het volgende gedeelte wordt duidelijk, dat wanneer naar objectieve kenmerken wordt gekeken, er verschillende groepen binnen de totale populatie zijn te onderscheiden die verschillende stappen maken. Eerst wordt de grootte van de woning onder de loep genomen, vervolgens het aantal kamers en tot slot de prijs van de woning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende type verhuizingen.

Tabel 5.9: Type verhuizingen

Type verhuizing	% Totale steekproef
Van koop naar koop	42%
Van koop naar huur	5%
Van huur naar koop	20%
Van huur naar huur	26%
Van thuiswonend naar koop	7%
Van thuiswonend naar huur	0%

Bron: enquête eigen onderzoek

Bijna allemaal doorstromers

De eerste conclusie die kan worden getrokken uit tabel 5.9 is dat bijna alle huishoudens die in de nieuwbouwwoningen zijn komen wonen doorstromers zijn. Zij hebben hiervoor dus al (minimaal één keer) eerder in een zelfstandige woning gewoond. Slechts 7% van de huishoudens is een starter op de woningmarkt. Dit valt gezien de aard van de nieuwbouw voor een groot deel binnen de verwachting: er zijn veel koopwoningen in de middeldure en dure categorie gebouwd. Wel is het erg verrassend dat alle starters gelijk de stap naar een koopwoning hebben gemaakt, geen enkele starter is in de huursector terecht gekomen. Een ander opvallend punt is dat er geen huishoudens zijn die hiervoor in een onzelfstandige woning hebben gewoond (kamerhuur). Dit type verhuizing is daarom ook niet opgenomen in de tabel.

Met starter wordt hierboven één persoon, of meerdere personen bedoeld die voor het eerst een zelfstandig huishouden gaat of gaan vormen. Wanneer deze definitie wordt gehanteerd dan moet worden geconcludeerd dat de nieuwbouwwoningen geen duidelijk functie als startpunt van de wooncarrière voor huishoudens heeft (Clark, Deurloo en Dieleman, 2003).

Wanneer het begrip starter echter aan de koopwoningmarkt wordt gekoppeld, dan kan het ook betrekking hebben op een *bestaand* huishouden dat voor het eerst een woning gaat kopen. Wanneer de laatste definitie van starter wordt gehanteerd, dan blijkt dat de verwachting van Bolt & Torrance (2005), namelijk dat starters goed hun weg naar de koopwoningen zouden kunnen vinden, inderdaad te kloppen. Een belangrijk deel van de huishoudens (27%) heeft voor het eerst een woning kunnen kopen. Toch blijft dit percentage duidelijk achter bij de groep huishoudens die hiervoor al eens eerder heeft gekocht.

Verhuizingen binnen de koopsector domineren

Het blijkt namelijk dat verhuizingen binnen de koopsector het meest voorkomen (zie tabel 5.9). Voor maar liefst 42% van de huishoudens geldt dat zij zowel in de huidige als de vorige situatie in een koopwoning woont. Verhuizingen van een koopwoning naar een huurwoning (neerwaartse beweging op de woonladder) komen het minst voor. Verder heeft 20% van de huishoudens de stap van huur naar koop kunnen maken, en is 26 % van de huishoudens binnen de huursector verhuisd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouwwoningen plaats bieden aan verschillende huishoudens, in verschillende fasen van hun wooncarrière.

Dat verhuizingen binnen de koopsector domineren valt geheel binnen de verwachting: de middeldure en dure koopwoningen zijn meer toegankelijk voor huishoudens die eerder al een duidelijke stap in hun wooncarrière hebben kunnen maken, zij woonden hiervoor ook al in een koopwoning. De verhuizing naar de huidige woning kan hiermee niet los worden gezien van eerdere beslissingen (Bolt, 2001). Verderop in dit hoofdstuk zal dit gegeven ook worden gereflecteerd, wanneer de prijs van de huidige en vorige woning nader wordt bestudeerd.

Het feit dat de groep huishoudens die al eens eerder een woning heeft gekocht een prominente plaats inneemt in de nieuwbouw van Morgenstond, heeft nog een andere belangrijke implicatie. Nadat er voor het eerst een woning is gekocht, volgt volgens Clark & Dieleman (1996) vaak een fase waar na verloop van tijd wordt verhuisd naar een grotere en duurdere woning. Dit is bovendien de fase waarin huishoudens meestal voor een langere periode in de woning blijven wonen: voor veel huishoudens is dit de top van de wooncarrière (zie ook figuur 2.1). Het feit dat dit type verhuizingen veel voorkomt in de nieuwbouw van Morgenstond, is hoopvol voor het toekomstperspectief voor Morgenstond. Dit zou namelijk de stabiliteit van de bevolkingssamenstelling van Morgenstond ten goede komen. Later in dit hoofdstuk wordt ook bekeken of de grote vertegenwoordiging van huishoudens in deze fase van hun wooncarrière ook gepaard gaat met een lang verblijfsduurperspectief. Nu wordt eerst de grootte van de huidige en vorige woning onder de loep genomen.

Grootte van de woning (woonoppervlak)

Bijna alle huishoudens gaan er qua grootte van de woning op vooruit...⁷

Behalve de verhuizing van koop naar huur, zijn alle type verhuizingen er wat woonoppervlak betreft duidelijk op vooruit gegaan (zie tabel 5.10). Voor de totale populatie geldt dat huishoudens in hun vorige woning gemiddeld 88 m² woonoppervlak hadden en in hun huidige 123 m². Maar de verschillen tussen de type verhuizingen zijn groot. Bewoners die binnen de koopsector zijn verhuisd wonen in de grootste woningen, maar ook hun vorige woning had al een behoorlijk woonoppervlak. Bewoners die nu in een koopwoning wonen maar hiervoor een woning huurden, wonen in vergelijking met de vorige categorie (koop – koop) in kleinere woningen, maar nog altijd zijn ze behoorlijk groot te noemen. Maar niet alleen bewoners van koopwoningen zijn er op vooruit gegaan: ook huishoudens die binnen de huursector zijn verhuisd hebben qua woonoppervlak een grote stap kunnen maken, ook de nieuwgebouwde huurwoningen zijn ruim.

⁷ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 6

Tabel 5.10: Grootte van huidige en vorige woning naar type verhuizing (eigendomsituatie)⁸

	Woonoppervlak vorige woning	Woonoppervlak huidige woning
Totale steekproef	88	123
Van koop naar koop	104	145
Van koop naar huur	99	89
Van huur naar koop	75	110
Van huur naar huur	63	97

Bron: enquête eigen onderzoek

...ook huishoudens met een laag inkomen en oudere huishoudens

Maar geldt ook voor alle inkomensgroepen dat zij er qua grootte op vooruit zijn gegaan? Op basis van de theorie zou verwacht mogen worden dat huishoudens met een lager inkomen een minder grote stap zouden maken: ze beschikken immers over minder hulpbronnen en zullen daarmee vaker een zijwaartse beweging op de woonladder maken (Musterd & Van Kempen, 2007). Opvallende uitkomst is dat ook de lagere inkomensgroepen er duidelijk op vooruit zijn gegaan. Dit geldt ook voor huishoudens met een laag opleidingsniveau. Dit kan worden verklaard doordat het hier om nieuwbouw gaat die, in vergelijking met oudere woningbouw in de huursector, beter op de woonvoorkeuren van bewoners is afgestemd: ze zijn aanzienlijk groter dan 'oudere' huurwoningen binnen de sociale huursector. De nieuwbouw stelt dus ook lagere inkomensgroepen in staat hun woonsituatie, in objectieve zin in ieder geval, te verbeteren.

Ook zou je op grond van de theorie mogen verwachten dat oudere huishoudens vaker zullen verhuizen naar een kleinere woning. Dit blijkt voor de nieuwbouw in Morgenstond niet op te gaan: ook oudere huishoudens gaan er qua woonoppervlak op vooruit (van 94m² naar 108 m²). Wel is de toename hier beduidend kleiner dan bij jongere huishoudens.

Grootte van de woning (aantal kamers)

In aantal kamers gaat niet elke groep erop vooruit⁹

Wat geldt voor de grootte van de woning, gaat niet helemaal op voor het aantal kamers. In vergelijking met het woonoppervlak, gaan bewoners er wat aantal kamers betreft minder vaak op vooruit.

Tabel 5.11: Aantal kamers huidige en vorige woning naar type verhuizing

	Gemiddeld aantal kamers vorige woning	Gemiddeld aantal kamers huidige woning
Totale steekproef	3,61	4,11
Van koop naar koop	3,89	4,86
Van koop naar huur	4,50	3,25
Van huur naar koop	3	3,83
Van huur naar huur	3,32	3,32

Bron: enquête eigen onderzoek

Wanneer alleen naar de totale populatie wordt gekeken zijn alle huishoudens er op vooruit gegaan (zie tabel 5.11). Maar er zijn een aantal verschillen. Allereerst naar type verhuizing: huishoudens die binnen de koopsector zijn verhuisd zijn er het meest op vooruit gegaan. Het betreft hier huishoudens met een hoog inkomen die in staat zijn grote stappen te maken. Ook huishoudens die zijn verhuisd van een huur naar een koopwoning hebben hun situatie in dit opzicht weten te verbeteren. Het inkomen van deze groep ligt wat lager dan de vorige groep, dit reflecteert zich in een minder aantal kamers. Wanneer

⁸ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 7

⁹ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 8 en 9

binnen de huursector is verhuisd zijn de huishoudens er niet op vooruit, maar ook niet achteruit gegaan, een typisch voorbeeld van een zijwaartse beweging. Een duidelijke achteruitgang is waar te nemen in de groep die is verhuisd van een koop- naar een huurwoning. Het betreft hier oudere huishoudens die een grotere woning hebben ingeruild voor een kleinere. De uitkomsten liggen hiermee geheel in lijn met de verwachtingen ten aanzien van opwaartse, zijwaartse en neerwaartse bewegingen op de woonladder kunnen worden gemaakt (Musterd & Van Kempen, 2007).

Overigens wordt hier het woord achteruitgang gehanteerd, maar het hoeft natuurlijk niet zo te zijn dat een minder aantal kamers ook daadwerkelijk als een achteruitgang wordt beschouwd. Wanneer kinderen uit huis zijn kunnen deze bijvoorbeeld overbodig worden. Daarom wordt straks ook gekeken naar het subjectieve oordeel over de grootte van de woning.

De grootste stappen worden gemaakt door de jongere huishoudens¹⁰

Naast verschillen in type verhuizingen zijn een aantal kenmerken van huishoudens apart onder de loep genomen. De meest opmerkelijke resultaten worden hier gepresenteerd. In de eerste plaats blijkt dat voor wat betreft het aantal kamers, jongere huishoudens de grootste stappen maken: deze huishoudens gaan van gemiddeld 3,03 kamers naar 4,35 kamers (zie tabel 5.12). De categorie 40-59 jaar gaat er nog net iets op vooruit, maar bewoners boven de 60 jaar zijn verhuisd naar een woning met minder kamers (van 3,84 naar 3,26). Zoals op basis van de theorie kon worden verwacht, maken huishoudens in verschillende levensfasen, verschillende stappen. De sterkte toename in het aantal kamers bij jonge huishoudens hangt samen met gezinsuitbreiding in deze fase en de daaraan gekoppelde wens voor meer kamers. Tegelijkertijd reflecteert de afname in het aantal kamers onder oudere huishoudens de wens om te willen verhuizen naar een kleinere woning, of ieder geval een woning met minder kamers (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999).

Tabel 5.12: Aantal kamers huidige en vorige woning naar leeftijdsgroep

Leeftijdsgroep	Gemiddeld aantal kamers vorige woning	Gemiddeld aantal kamers huidige woning
Jonger dan 40 jaar	3,03	4,35
40 – 59 jaar	4,10	4,50
Ouder dan 60 jaar	3,84	3,26

Bron: enquête eigen onderzoek

Hoe hoger het inkomen, hoe grotere stappen worden gemaakt¹¹

Wanneer naar het inkomen van de huishoudens wordt gekeken, wordt de bijzondere ontdekking gedaan dat eigenlijk alleen huishoudens met een hoog inkomen er wat kamers betreft op vooruit zijn gegaan. Hier is het verschil tussen de huidige en vorige situatie dan ook erg groot (zie tabel 5.13). Lagere inkomensgroepen en middeninkomens zijn er niet op vooruit gegaan. Alleen huishoudens met een hoog inkomen zijn verhuisd naar een woning met meer kamers, hier zijn de verschillen ook heel duidelijk. Dit ligt in lijn met de verwachting dat naarmate huishoudens over meer hulpbronnen beschikken, zij meer in staat zijn hun positie op de woonladder te verbeteren (Özüekren & Van Kempen, 1998; 2002).

¹⁰ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 10

¹¹ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 11

Tabel 5.13: Aantal kamers huidige en vorige woning naar inkomen

Inkomen	Gemiddeld aantal kamers vorige woning	Gemiddeld aantal kamers huidige woning
Laag inkomen	3,1	3,2
Midden inkomen	3,7	3,8
Hoog inkomen	3,9	5

Bron: enquête eigen onderzoek

Vooraf allochtonen verhuizen naar woningen met meer kamers¹²

Tot slot blijkt uit tabel 5.14 dat allochtonen veel vaker verhuizen naar een woning met meer kamers dan autochtonen. Dit kan worden verklaard doordat allochtone gezinnen vaak een grotere omvang hebben dan autochtone gezinnen. Deze gezinnen zoeken een woning met voldoende kamers die hierbij aansluit.

Tabel 5.14: Aantal kamers huidige en vorige woning naar nationaliteit

Nationaliteit	Gemiddeld aantal kamers vorige woning	Gemiddeld aantal kamers huidige woning
Autochtoon	3,7	3,9
Allochtoon	3,5	4,6

Bron: enquête eigen onderzoek

Prijs van de woning

Ook de prijs van de woning zegt iets over de positie die een woning inneemt op de woonladder: een duurder woning neemt hierin een hogere positie in (Clark & Dieleman, 1996). Uit tabel 5.12 kunnen een aantal conclusies worden getrokken.

Tabel 5.15: Prijs huidige en vorige woning, in Euro's

Prijs van de woning	Gemiddelde koopprijs huidige	Gemiddelde verkoopprijs vorige woning	Maandelijkse hypotheeklasten huidige woning	Maandelijkse hypotheeklasten vorige woning	Kale huur per maand huidige woning	Kale huur per maand vorige woning
Van koop naar koop	259279	170359	909	578	-	-
Van huur naar koop	207531	-	757	-	-	484
Van huur naar huur	-	-	-	-	595	424

Bron: enquête eigen onderzoek

De stap van koop naar koop gaat gepaard met een grote verbetering

In de eerste plaats kan uit tabel 5.15 worden afgeleid dat op basis van het objectieve aspect prijs van de woning, huishoudens die binnen de koopsector zijn verhuisd allemaal een behoorlijk stap hebben kunnen maken: ze zijn verhuisd naar een duurder koopwoning. Momenteel wonen ze in de duurste nieuwbouwwoningen in Morgenstond. De gemiddelde koopprijs van de huidige woning is 259.279 Euro, terwijl de gemiddelde verkoopprijs van de vorige woning op 170.359 Euro ligt. Ook wat maandelijkse hypotheeklasten zijn ze voor de huidige woning beduidend meer gaan betalen. De grote stap die bewoners op basis van de prijs van de woning hebben kunnen maken, kan worden verklaard door het feit dat zij al wat verder zijn in de wooncarrière (Bolt, 2001; Mulder & Hooimeijer, 1999; Clark & Dieleman, 1996).

¹² Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 12

Bewoners die voor het eerst een woning kopen komen terecht in goedkopere koopwoningen

Voor de groep huishoudens die is verhuisd van een huur- naar een koopwoning geldt dat de gemiddelde koopprijs van de huidige woning met 207.531 Euro beduidend lager ligt dan de hiervoor beschreven groep. Deze woningen zijn daarmee een stuk goedkoper en bieden ruimte aan huishoudens die voor het eerst gaan kopen. Zoals eerder gesteld zijn ze minder ver gevorderd in hun wooncarrière dan bewoners die al vaker een woning hebben gekocht.

Bewoners die binnen de huursector verhuizen zijn maandelijks wel meer gaan betalen, maar de verschillen zijn hier het kleinst

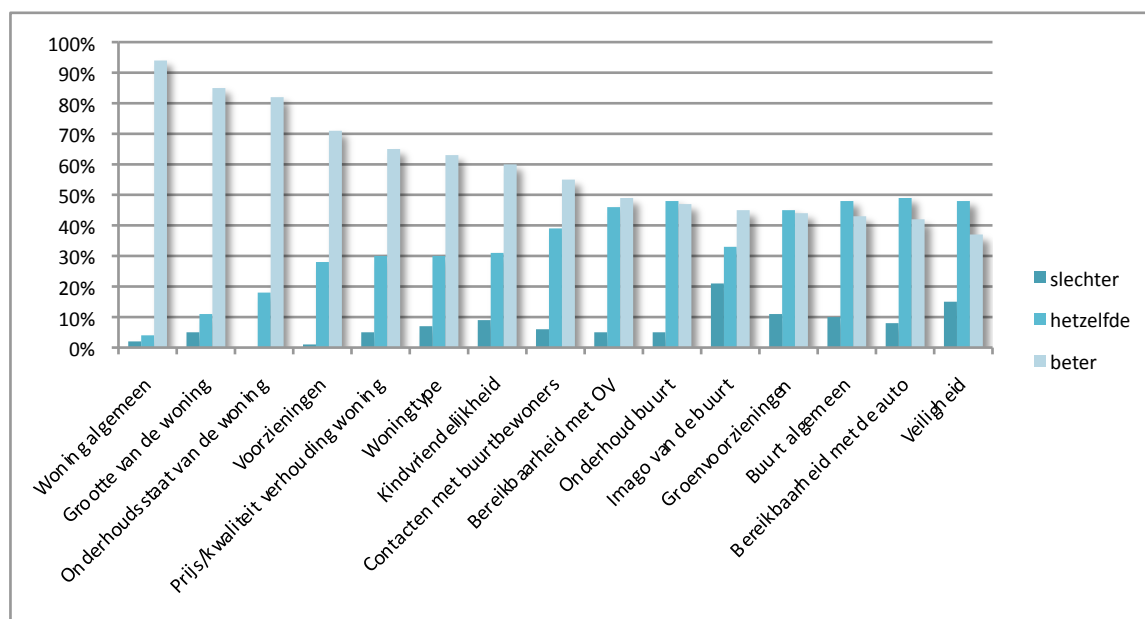
Tot slot zijn bewoners die binnen de huursector zijn verhuisd maandelijks wel meer gaan betalen aan huur, maar de verschillen met de vorige woonsituatie zijn hier duidelijk kleiner dan de andere type verhuizingen. Puur op basis van de prijs van de woning, hebben zij een kleinere stap gemaakt.

Subjectieve kenmerken

Los van een objectieve verbetering, is het de vraag in hoeverre huishoudens de huidige woonsituatie ook daadwerkelijk als een verbetering beschouwen ten opzichte van de vorige. Daarom wordt hier gekeken naar het subjectief oordeel van de huishoudens over de huidige en vorige woonsituatie. Ook hier geldt dat op basis van de theorie mag worden verwacht dat het merendeel van de huishoudens de verhuizing als een verbetering zal zien: mensen verhuizen meestal omdat ze hun woonsituatie willen verbeteren (Clark et al., 2003).

De belangrijkste conclusie is dat ook op basis van het subjectief oordeel de huishoudens de huidige woonsituatie als een duidelijke verbetering ten opzichte van de vorige zien. Maar net als bij de objectieve kenmerken, maken verschillende groepen verschillende stappen. Ook is gebleken dat er verschillen zijn in de waardering van (eigenschappen van) de woning en (eigenschappen van) de buurt. In het volgende gedeelte wordt eerst voor de totale populatie geanalyseerd in hoeverre diverse eigenschappen van de huidige woonsituatie een verbetering zijn ten opzichte van de vorige. Daarna worden de verschillende stappen die diverse groepen maken beschreven aan de hand van het rapportcijfer dat huishoudens geven aan woning en buurt.

Figuur 5.1: Diverse aspecten van de huidige en vorige woonsituatie



Bron: enquête eigen onderzoek

Aspecten van de huidige en vorige woonsituatie

Meer dan de helft van de aspecten van de woonsituatie wordt gezien als een verbetering

Uit figuur 5.1 kan worden opgemaakt dat voor meer dan de helft van de aspecten, de huishoudens de huidige woonsituatie duidelijk beter vinden dan de vorige. Het gaat hier in de eerste plaats om diverse eigenschappen van de woning zoals de grootte, de onderhoudsstaat, de prijs/kwaliteit verhouding en het woningtype. Maar ook de aanwezigheid van voorzieningen wordt door de bewoners overduidelijk als een verbetering gezien ten opzichte van de vorige woonsituatie. Belangrijke rol hierbij speelt winkelcentrum Leyweg, dat voor de meeste bewoners op loopafstand ligt. De kindvriendelijkheid van de buurt scoort ook heel goed, net als contacten met buurtbewoners en de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Een aantal aspecten worden vaak ook hetzelfde gewaardeerd

Voor een aantal aspecten geeft een meerheid van de respondenten aan de huidige woonsituatie hetzelfde te waarderen als de vorige. Dit geldt voor het onderhoud van de buurt, de groenvoorzieningen, de buurt in het algemeen, de bereikbaarheid met de auto en de veiligheid in de buurt. Toch geldt ook voor deze aspecten van de woonsituatie dat een zeer groot percentage van de huishoudens het als een verbetering ten opzichte van de vorige woonsituatie beschouwt (zie figuur 5.1).

Voor alle aspecten geldt dat maar weinig huishoudens ze als een verslechtering zien

Het percentage huishoudens dat de huidige woonsituatie als een verslechtering ten opzichte van de vorige ziet, is voor alle aspecten zeer laag. Het 'slechtst' scoort het imago van de buurt: van alle huishoudens geeft ongeveer 20% aan de huidige woonsituatie op dit aspect slechter te vinden (zie figuur 5.1).

Conclusies aspecten van de woonsituatie

Concluderend kan worden gesteld dat de verwachting dat de meeste huishoudens met de verhuizing hun woonsituatie verbeteren, voor veel aspecten van de woonsituatie opgaat. Wel scoren aspecten van de woning duidelijk beter dan aspecten van de buurt. De buurt wordt daarbij nauwelijks als een verslechtering gezien, maar wordt in vergelijking met de vorige woonsituatie wel vaak hetzelfde beoordeeld. Dit betekent dat de buurt, als onderdeel van de woonsituatie, voor een deel van de huishoudens geen verbetering is. Toch blijft er een aanzienlijk deel over voor wie de buurt eveneens een verbetering in de woonsituatie betekent.

Figuur 5.1 is een weergave van de totale populatie. Op grond van de theorie zou verwacht mogen worden dat er verschillen zijn in de mate waarin huishoudens de huidige woonsituatie als een verbetering zien ten opzichte van de vorige. Er wordt hier echter geen verdere differentiatie naar verschillende groepen gemaakt. Dit omdat de uitkomsten van dermate aard zijn, dat er voor de statistische analyse problemen ontstaan met de celvulling: het aantal huishoudens dat aangeeft de woonsituatie als slechter te beschouwen is te klein. Maar dit betekent niet dat verschillen tussen groepen niet kunnen worden onderzocht: in het volgende gedeelte zal dit worden gedaan aan de hand van het rapportcijfer dat huishoudens geven aan de huidige en vorige woning én buurt.

Verschillen tussen diverse groepen: rapportcijfers huidige en vorige woning en buurt

De meeste mensen verhuizen omdat zij hun woonsituatie willen verbeteren, maar de mate waarin zij zich verbeteren kan voor diverse groepen verschillen. Minder grote stappen op de woonladder, bijvoorbeeld een verhuizing binnen de huursector, zullen naar verwachting gepaard gaan met een kleinere verbetering, of mogelijk zelfs met een verslechtering in de woonsituatie. Dit zou dan terug te moeten zien zijn in het oordeel dat verschillende groepen geven over de huidige en vorige woonsituatie. In tabel 5.13

zijn voor diverse groepen en categorieën de rapportcijfers tegen elkaar afgezet. De belangrijkste conclusies worden onder de tabel toegelicht.

Tabel 5.16: Oordeel over woning en buurt: rapportcijfers¹³

	Rapportcijfer vorige woning	Rapportcijfer huidige woning	Rapportcijfer vorige buurt	Rapportcijfer huidige buurt
Totale steekproef	6,6	8,2	6,2	7
Gemiddelde Morgenstond (DHIC)	-	7	-	6,8
Bewoners van koopwoningen	6,6	8,4	6	7,1
Bewoners van huurwoningen	6,5	7,9	6,6	6,9
Huur - huur	6,2	8	6,2	6,9
Huur - koop	5,8	8,3	5,5	6,9
Koop - koop	7	8,4	6,2	7,2
Afkomstig uit Den Haag Zuidwest	6,3	8,1	6,1	6,9
Afkomstig uit andere wijk DH	6,7	8,4	6,1	7,4
Afkomstig uit andere plaats	7	7,9	6,7	6,6
Autochtonen	6,8	8	6,6	6,8
Allochtonen	6,4	8,4	5,3	7,3
Eenpersoonshuishoudens	6,4	7,8	6,4	6,4
Tweepersoonshuishoudens	6,6	8,2	6,6	7
Gezin met kinderen	6,8	8,3	5,8	7,3
Een-ouder gezin	6,1	8,2	6,3	6,8
Laag inkomen	5,8	8	6,1	6,6
Midden inkomen	6,6	8,1	6,4	7
Hoog inkomen	6,8	8	5,8	7,2

Bron: enquête eigen onderzoek; Den Haag in Cijfers, 2010

Uitkomsten voor de totale populatie:

De verhuizing naar een nieuwbouwwoning betekent een duidelijke verbetering in de woonsituatie

De woonsituatie wordt hier beschouwd als combinatie van woning en buurt. Voor zowel de woning als de buurt geldt dat, wanneer naar de gehele populatie wordt gekeken, de bewoners met de verhuizing naar de nieuwbouwwoning in Morgenstond hun woonsituatie duidelijk hebben verbeterd. Wel zijn er duidelijke verschillen tussen het cijfer dat zij geven aan de woning en de buurt. Uit figuur 5.1 kon al worden afgeleid dat aspecten van de woning hoger worden gewaardeerd dan aspecten van de buurt. Ook op basis van de rapportcijfers moet worden geconcludeerd dat de woning een grotere verbetering is voor de woonsituatie dan de buurt. Aan de huidige woning wordt een gemiddeld een 8,2 gegeven, tegenover een 6,6 voor de vorige woning. De huidige buurt wordt lager beoordeeld dan de huidige woning, bewoners geven een gemiddeld een 7. Maar dit is nog altijd hoger dan het cijfer dat zij aan de vorige buurt geven: een 6,2 (zie tabel 5.16). De uitkomsten liggen in lijn met de verwachting op basis van de theorie dat de meeste huishoudens hun woonsituatie met een verhuizing verbeteren (Clark et al., 2003). Het feit dat de woning duidelijk een hoger cijfer krijgt kan mogelijk als volgt worden verklaard. De woningen zijn nog maar een paar oud, van goede kwaliteit en sluiten goed aan bij de woonwensen van de mensen die er zijn komen wonen. Het is logisch dat bewoners daarom een hoog cijfer aan de woning geven. De buurt blijft wat cijfer betreft achter bij de woning. Hierbij speelt mogelijk nog altijd een minder goed imago een rol, en het feit dat de buurt momenteel nog volop in ontwikkeling is.

Bewoners van nieuwbouwwoningen beoordelen hun woning hoger dan het gemiddelde voor Morgenstond

Het cijfer dat de bewoners geven aan hun huidige woning ligt duidelijk hoger dan het gemiddelde voor Morgenstond.¹⁴ Zoals al werd aangetoond door Kleinhans (2005), zijn bewoners van de nieuwbouw meer

¹³ Zie bijlage 3, toets 13 t/m 18

¹⁴ Gebaseerd op Den Haag in Cijfers, zie ook hoofdstuk 4

tevreden met hun woning dan bewoners van oudbouw.¹⁵ Waar bewoners van nieuwbouw een 8,2 geven, geeft het gemiddelde huishouden in Morgenstond een 7 aan de woning. De buurt wordt door bewoners van de nieuwbouw *niet* hoger gewaardeerd (zie tabel 5.16). Dat het cijfer dat bewoners van nieuwbouw aan hun woning geven hoger is dan het gemiddelde voor Morgenstond, valt van tevoren te verwachten, de bewoners zijn immers nog niet heel lang geleden verhuisd. Toch zegt het hogere cijfer wel iets over de betere kwaliteit van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande bouw, en de hogere positie die de woningen daarmee innemen op de woonladder (Clark & Dieleman, 1996).

Uitkomsten voor diverse groepen binnen de totale populatie:

Er is geen groep die huidige woonsituatie als een achteruitgang ziet

Wanneer de woonsituatie wordt beschouwd als combinatie van woning en buurt, is er op basis van de rapportcijfers geen groep aan te wijzen voor wie de verhuizing een achteruitgang in de woonsituatie heeft betekend. Natuurlijk zijn er wel individuele gevallen waarvoor dit geldt, maar hier wordt uitsluitend gekeken naar groepen huishoudens. Wanneer alleen gekeken wordt naar het rapportcijfer dat aan de buurt wordt gegeven, valt op dat bewoners die van buiten Den Haag afkomstig zijn, de huidige buurt als een lichte achteruitgang zien ten opzichte van de vorige buurt. Ook wordt duidelijk dat autochtonen de buurt slechts minimaal als een verbetering zien, terwijl allochtonen de buurt juist als een sterke verbetering zien.

Bewoners van koopwoningen beoordelen hun huidige woning hoger dan bewoners van huurwoningen

Met gemiddeld een 8,4 geven bewoners van koopwoningen duidelijk een hoger cijfer dan bewoners van huurwoningen, die een 7,9 geven (zie tabel 5.16). Hoewel beide cijfers hoog liggen, reflecteert deze uitkomst de hogere positie die koopwoningen innemen op de woonladder (Clark & Dieleman, 1996). Bij het cijfer voor de huidige en vorige buurt, zijn er geen verschillen tussen deze twee groepen. Wel is opvallend dat qua buurt, de woonsituatie voor huishoudens in huurwoningen er beduidend minder op vooruit is gegaan: het cijfer dat zij geven aan hun vorige buurt ligt hoger dan bij bewoners van koopwoningen. Het lagere cijfer dat deze groep geeft aan de vorige buurt is mogelijk een belangrijke reden geweest voor de verhuizing naar de huidige woning.

Bewoners van huurwoningen ervaren de buurt in mindere mate als een verbetering

In de theorie wordt gesteld dat zijwaartse bewegingen op de woonladder vaak voorkomen onder lagere inkomensgroepen: zij beschikken over minder hulpbronnen om grote stappen te maken in de wooncarrière. Uit paragraaf 5.2 werd al duidelijk dat lagere inkomensgroepen veelal in de huurwoningen terecht zijn gekomen. Uit het cijfer dat bewoners van huurwoningen geven aan de huidige en vorige buurt blijkt dat voor deze groep de buurt in mindere mate een verbetering kan worden beschouwd (zie tabel 5.13). Dit bevestigt de theorie dat naarmate bewoners over minder hulpbronnen beschikken, zij minder vaak in staat zijn om hun woonsituatie te verbeteren en daarmee vaker een zijwaartse beweging op de woonladder zullen maken (Musterd & Van Kempen, 2007).

De grootste verbetering in de woonsituatie wordt gevonden in de groep die is verhuisd van huur naar koop

Van alle verschillende groepen waarin onderscheid kan worden gemaakt, ondergaan huishoudens die zijn verhuisd van een huur- naar een koopwoning de grootste verbetering in hun woonsituatie. Zowel de vorige woning als de vorige buurt wordt door deze groep erg laag gewaardeerd. Hier tegenover staat dat ze de huidige woning en buurt juist hoog waarderen (zie tabel 5.16). Op basis van dit resultaat zou je mogen concluderen huishoudens in deze fase van hun wooncarrière, relatief de grootste stappen maken

¹⁵ Hoewel met de enquête geen bewoners van de bestaande bouw zijn benaderd, kan hier aan de hand van gemiddelden voor heel Morgenstond hier wel iets over gezegd worden: de bestaande bouw neemt nog altijd verreweg het grootste deel van de woningvoorraad in Morgenstond in beslag.

op de woonladder: ze gaan er van alle verschillende type verhuizingen, er relatief het meest op vooruit in hun woonsituatie.

De kleinste verbetering in de woonsituatie is te zien in de groep die afkomstig is buiten Den Haag

Huishoudens die uit een andere plaats afkomstig zijn, geven een hoger rapportcijfer aan hun vorige woning en buurt. De huidige woning en buurt beoordelen ze juist lager dan andere groepen. Bij elkaar opgeteld, betekent dit dat zij de kleinste verbetering in de woonsituatie hebben doorgemaakt. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat deze huishoudens vanwege werkmotieven zijn verhuisd. Een verbetering van de woonsituatie is dan in mindere mate de doelstelling van de verhuizing, er moet ook gewoon een nieuwe woning worden gevonden. De kans is groot dat deze personen niet ontevreden waren met hun vorige woonsituatie. Mogelijk speelt hier ook de reputatie van de wijk, meer dan voor bewoners uit Den Haag Zuidwest of elders uit Den Haag, een rol.

Bewoners die binnen de koopsector zijn verhuisd verbeteren hun woonsituatie in mindere mate

Een ander opvallend punt is dat bewoners die in de koopsector blijven, relatief eigenlijk de minst grote stap maken: het cijfer dat zij aan hun vorige woning geven ligt beduidend hoger dan andere groepen en daarmee is de verbetering het geringst. En hoewel bewoners van die binnen de koopsector blijven het hoogste cijfer geven aan hun huidige woning (en daarmee op dit moment feitelijk de beste woonsituatie hebben), verbeteren zij hun woonsituatie in mindere mate, omdat de vorige ook al vrij goed was.

Allochtonen zijn positiever dan autochtonen

Ook blijkt uit tabel 5.16 dat allochtonen zowel aan de huidige woning als de huidige buurt een hoger rapportcijfer geven dan autochtonen. Er is geen duidelijke verklaring voor het feit dat allochtonen duidelijk positiever zijn. Wel biedt het feit dat zij hun vorige buurt duidelijk lager beoordelen dan autochtonen mogelijk een aanknopingspunt. Op basis hiervan zou je kunnen concluderen dat zij uit een slechtere situatie komen, en de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in Morgenstond meer als een verbetering zien dan autochtonen.

Ook lagere inkomensgroepen verbeteren hun situatie duidelijk

De laatste, maar niet meest onbelangrijke, conclusie is dat ook de lagere inkomensgroepen hun woonsituatie duidelijk hebben weten te verbeteren. De buurt zien zij minder dan hogere inkomensgroepen als een verbetering, maar de woning des te meer: waar ze aan hun vorige woning nog een 5,8 geven, scoort de huidige woning met een 8 behoorlijk goed (zie tabel 5.16). Op grond van de theorie zou verwacht mogen worden dat lagere inkomensgroepen minder goed in staat zouden zijn hun woonsituatie te verbeteren (Musterd & Van Kempen, 2007). Dit lijkt op basis van dit resultaat niet op te gaan voor huishoudens met een laag inkomen in de nieuwbouwwoningen in Morgenstond.

5.3.3 Uitkomsten verblijfsduurperspectief

In de vorige paragraaf stond de verhuizing náár de huidige woning centraal, daarmee werd de huidige situatie vergeleken met het verleden. Nu is het tijd om een blik te werpen op de toekomst, door het verblijfsduurperspectief van de huishoudens in de nieuwgebouwde woningen onder de loep te nemen. Uit het vorige gedeelte bleek dat bewoners een hoog rapportcijfer geven aan de huidige woning, maar dat het rapportcijfer voor de buurt hierbij achterblijft. Dit kán betekenen dat zij, ondanks de tevredenheid met de huidige woning, mogelijk toch weer snel willen verhuizen. Door te kijken naar het verblijfsduurperspectief wordt duidelijk of de bewoners lange tijd in de wijk willen blijven wonen, of dat ze de huidige woning slechts zien als een tussenstap in de totale wooncarrière.

Onderscheid tussen blijvers en potentiële vertrekkers

In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt in 'blijvers' (huishoudens die aangeven minimaal 5 jaar in de woning te willen blijven) en 'potentiële vertrekkers' (huishoudens die aangeven maximaal 4 jaar in de woning te willen blijven). De bewoners van nieuwbouwwoningen in Morgenstond wonen allemaal nog relatief kort in de huidige woning. De woningen zijn in 2005 en 2006 gebouwd, en de meeste huishoudens zijn de eerste bewoner van de woning. Dit gegeven, gecombineerd met het hoge cijfer dat de huishoudens geven aan hun woning, maakt dat verwacht mag worden dat het aantal potentiële vertrekkers laag zal zijn.

Tabel 5.17: Verwachte woonduur

Verwachte woonduur	% Totale steekproef
Minder dan 1 jaar	2%
1 tot 2 jaar	10%
3 tot 4 jaar	7%
5 tot 9 jaar	13%
Meer dan 10 jaar of zo lang mogelijk	68%
Totaal	100%

Bron: enquête eigen onderzoek

De nieuwbouwwoningen in Morgenstond nemen een belangrijke plek in binnen de totale wooncarrière

Het percentage dat meer dan 10 jaar of zo lang mogelijk in de huidige woning wil blijven wonen is hoog: maar liefst 68% (zie tabel 5.17). De potentiële vertrekkers vormen samen slechts 19% van de totale populatie. Daarmee lijken de woningen een belangrijke plek in te nemen binnen de wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. Uit paragraaf 5.3.2 bleek bovendien dat een belangrijk deel van de nieuwbouw in Morgenstond wordt ingenomen door huishoudens die in een eerdere fase van hun wooncarrière al eens eerder een woning hebben gekocht. Ze zijn verhuisd naar een grotere en duurdere woning en bevinden zich in een levensfase waarin de kans groot is dat zij voor een lange periode in de wijk willen blijven wonen. Dit biedt toekomstperspectief voor de stabiliteit van de bevolkingssamenstelling van Morgenstond, en daarmee voor de toekomst van de wijk als geheel.

Verschillen in kenmerken tussen blijvers en vertrekkers

Hoewel het percentage potentiële vertrekkers vrij laag is, wordt hier toch onderzocht in hoeverre deze groep andere kenmerken heeft dan blijvers. Op die manier wordt duidelijk of de kans dat een huishouden wil vertrekken, gerelateerd kan worden aan bepaalde eigenschappen van die huishoudens. Belangrijke constatering is wel dat, gezien het lage percentage potentiële vertrekkers, er voorzichtig om moet worden gegaan met het trekken van conclusies op basis van dit onderzoek. Toch geeft het een duidelijk beeld.

Jonge huishoudens hebben vaker een korter verblijfsduurperspectief¹⁶

Jongere huishoudens geven veel vaker aan minder dan 5 jaar in de huidige woning te willen blijven wonen (zie tabel 5.18). Waar voor de totale populatie 19% van de huishoudens tot de categorie potentiële vertrekkers behoort, is dit voor jonge huishoudens 35%. Deze groep is hiermee duidelijk verhuiscapabel. De uitkomst bevestigt de verwachting die op basis van de theorie werd gedaan: de verhuismobiliteit is het grootst in de vroege fase van de levensloop. Zij hebben een lager verblijfsduurperspectief, omdat zij vaker verwachten hun woonsituatie nog verder te zullen verbeteren (Bolt & Van Kempen, 2002).

¹⁶ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 19

Tabel 5.18: Verwachte woontijd per leeftijdsgroep

Leeftijdsgroep	Verwachte woontijd minder dan 5 jaar	Verwachte woontijd meer dan 5 jaar
Jonger dan 40 jaar	35%	65%
40 tot 59 jaar	7%	94%
60 jaar en ouder	10%	90%
Totale steekproef	19%	81%

Bron: enquête eigen onderzoek

Hoger opgeleiden zijn verhuisgeneigder dan laag opgeleiden¹⁷

Er is een voorzichtige relatie gevonden tussen het opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden en de verwachte woontijd. Uit tabel 5.19 kan worden afgelezen dat naarmate het opleidingsniveau hoger is, het percentage potentiële vertrekkers toeneemt. Omgekeerd geven lager opgeleiden bijna allemaal aan minstens 5 jaar in de huidige woning te willen wonen. De hoger opgeleide huishoudens hebben over het algemeen ook een hoger inkomen en beschikken daarmee over meer hulpbronnen. Daarmee zijn zij meer dan lager opgeleiden vaker in staat een verdere stap in de wooncarrière te maken. Dit uit zich vervolgens in een groter aandeel verhuisgeneigden onder hoog opgeleiden. Maar hier moet nogmaals bevestigd worden dat voorzichtig met deze uitkomst moet worden omgegaan. Te meer omdat er geen verband is ontdekt tussen het inkomen en de verwachte woontijd, en omdat van de groep lager opgeleiden een groot deel tot de oudere huishoudens behoren, die over het algemeen minder verhuisgeneigd zijn.

Tabel 5.19: Verwachte woontijd naar opleidingsniveau hoofd huishouden

Leeftijdsgroep	Verwachte woontijd minder dan 5 jaar	Verwachte woontijd meer dan 5 jaar
Lager onderwijs	4%	96%
Middelbaar onderwijs	20%	80%
Hoger onderwijs	29%	71%
Totale steekproef	19%	81%

Bron: enquête eigen onderzoek

Geen relatie gevonden tussen verwachte woontijd en type huishouden, nationaliteit en inkomen

Het onderzoek heeft niet kunnen aantonen dat er een relatie bestaat tussen het type huishouden, de nationaliteit en het inkomen. De kans dat een huishouden wil vertrekken kan daarmee niet worden gerelateerd aan een bepaald type huishouden, nationaliteit of inkomen.

Tevredenheid met de huidige situatie

In de theorie wordt een relatie gelegd tussen verhuisgeneigdheid en de tevredenheid met de huidige woonsituatie. Bewoners die ontevreden zijn met hun woonsituatie zouden verhuisgeneigder zijn dan tevreden bewoners. Dit wordt hier op twee manieren onderzocht: in de eerste plaats door te kijken of potentiële vertrekkers een lager rapportcijfer geven aan de woning en/of buurt, en in de tweede plaats of potentiële vertrekkers, vaker dan blijvers, expliciet aangeven ontevreden zijn met de huidige woonsituatie.

Potentiële vertrekkers geven een lager cijfer aan de huidige buurt dan blijvers¹⁸

Wanneer de woning of buurt een rol speelt in de beslissing om te verhuizen, dan zou dit terug moeten te zien zijn in het cijfer dat potentiële vertrekkers geven aan huidige woning en buurt. Potentiële

¹⁷ Er is sprake van een verband, maar het verband is net niet significant, zie bijlage 3, toets 20

¹⁸ Er is sprake van een significant verband, zie bijlage 3, toets 15

vertrekkers geven een lager cijfer aan de huidige woning dan blijvers (8,3 versus 7,8), maar geven nog duidelijker een slechter cijfer aan de huidige buurt. Hieraan geven zij een 6,1, terwijl blijvers een 7,2 aan de huidige buurt geven (zie tabel 5.20).

Tabel 5.20: Rapportcijfer huidige en vorige woning en buurt naar verblijfsduurperspectief

Verwachte woonduur	Rapportcijfer vorige woning	Rapportcijfer huidige woning	Rapportcijfer vorige buurt	Rapportcijfer huidige buurt
Minder dan 5 jaar	5,9	7,8	5,5	6,1
5 jaar of meer	6,7	8,3	6,2	7,2

Bron: enquête eigen onderzoek

Potentiële vertrekkers zijn veel vaker ontevreden over de huidige woonsituatie

Ook wanneer er expliciet naar wordt gevraagd, blijkt dat potentiële vertrekkers ontevredener zijn over de huidige woonsituatie dan blijvers. Dit geldt echter alleen voor de tevredenheid met de huidige buurt, en niet over de tevredenheid met de huidige woning. Uit tabel 5.21 blijkt dat maar liefst 44% van de potentiële vertrekkers ontevreden is met de huidige buurt. Voor de blijvers ligt dit percentage slechts op 4%. Kennelijk speelt de buurt mee in de wens om binnen niet al te lange tijd te willen verhuizen. Zoals Speare (1974) als verwachtte leidt ontevredenheid met de huidige woonsituatie tot een hogere kans op een verhuizing. Desondanks blijft overeind staan dat maar een klein percentage van de totale populatie tot de potentiële vertrekkers behoort.

Tabel 5.21: Tevredenheid met huidige buurt naar verblijfsduurperspectief

Verwachte woonduur	Ontevreden met huidige buurt	Neutraal	Tevreden met huidige buurt
Minder dan 5 jaar	44%	6%	50%
5 jaar of meer	4%	26%	69%

Bron: enquête eigen onderzoek

Redenen die ten grondslag liggen aan een kort verblijfsduurperspectief

Welke redenen hebben de potentiële vertrekkers om weer te willen verhuizen? In tabel 5.22 is een overzicht gegeven van de meest belangrijke redenen die huishoudens hebben om weer te willen verhuizen. Daarbij hebben zij meerdere redenen mogen noemen.

Tabel 5.22: Reden voor eventuele verhuizing

Reden voor eventuele verhuizing	% Potentiële vertrekkers
Grotere woning	66%
Ander woningtype	48%
Andere buurt	33%
Buurt valt tegen	26%
Gezinsuitbreiding	21%
Verandering in werksituatie	7%

Bron: enquête eigen onderzoek

Woonmotieven vormen de belangrijkste redenen om weer te willen verhuizen

De meest genoemde reden om weer te willen verhuizen is de wens voor een grotere woning (zie tabel 5.19). Dit is een woonmotief, en geen negatieve trigger. Deze wens is niet altijd gekoppeld aan gezinsuitbreiding: slechts 21% geeft ook dit motief op als reden voor de (eventuele) verhuizing. De wens om naar een ander woningtype te verhuizen, is eveneens een woonmotief. Toch geeft 33% van de respondenten aan dat zij graag in een andere buurt willen wonen. In 26% van de gevallen vormt de buurt

ook daadwerkelijk een negatieve trigger voor de verhuizing: voor deze huishoudens geldt dat de buurt tegenvalt. Dit is voor hen een expliciete reden om te willen verhuizen. Tot slot worden werkmotieven het minst vaak als reden genoemd om te willen verhuizen.

Redenen die helemaal niet genoemd zijn door de respondenten zijn een tegenvallende woning, de wens om alsnog te willen kopen en tot slot de wens om te willen verhuizen omdat men wil gaan samenwonen of trouwen.

De belangrijkste conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat woonmotieven de belangrijkste redenen vormen om weer te willen verhuizen, en dat een tegenvallende buurt in mindere mate een reden is om weer te willen vertrekken. Niet alle potentiële vertrekkers die ontevreden zijn met de huidige buurt (44%), geven dit ook expliciet op als reden om weer te willen verhuizen (26%). De buurt vormt hiermee voor een klein deel van de potentiële vertrekkers een trigger om weer te willen verhuizen.

Tot slot...

In het volgende hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk op een rij gezet, door antwoord te geven op de deelvraag. Daarnaast worden hier de lessen voor andere wijken gepresenteerd, die op basis van dit onderzoek getrokken kunnen worden.

Hoofdstuk 6

Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek gepresenteerd. Eerst wordt antwoord gegeven op de drie deelvragen, en daarna op de probleemstelling. Dit hoofdstuk besluit met een blik op de toekomst: wat betekent de realisatie van nieuwgebouwde huur- en koopwoningen voor de toekomstige ontwikkeling van een herstructureringswijk? Hier zullen ook een aantal aanbevelingen voor het herstructureringsbeleid worden gegeven, die op basis van dit onderzoek kunnen worden gedaan.

Deelvraag 1: Hoe heeft het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering in Nederland en in Den Haag Zuidwest in het bijzonder zich ontwikkeld?

Rijksniveau

Als onderdeel van het Grotestedenbeleid, verschilt stedelijke herstructurering met eerdere ingrepen in de woningvoorraad. Ten tijde van de Stadsvernieuwing in de jaren '70 waren de ingrepen gericht op het verbeteren van de woonsituatie van bestaande bewoners. De nieuwbouw en renovatie van woningen richt zich in deze periode hoofdzakelijk op goedkope sociale woningbouw. De ingrepen die in het kader van stedelijke herstructurering worden gedaan, richten zich in eerste instantie juist niet op de bestaande bewoners, maar op midden- en hogere inkomensgroepen van buiten de wijk. Door de herstructurering moeten de wijken weer aantrekkelijk worden voor deze groep. Wanneer dit niet gemakkelijk blijkt wordt de doelstelling verbreed, en wordt het bieden van wooncarrièremogelijkheden voor sociale stijgers steeds belangrijker. De focus is daarmee voor een belangrijk deel opnieuw komen te liggen op bestaande bewoners van de buurt.

Het beleid ten aanzien van stedelijke herstructurering wordt op Rijksniveau geformuleerd, en op gemeentelijk niveau verder ingevuld. Op landelijk en gemeentelijk niveau bestaat dan ook veel overlap tussen de doelstellingen van het beleid. Op Rijksniveau is wel een verandering waar te nemen in de doelstellingen die ten grondslag liggen aan het beleid. Waar sociale effecten van herstructurering in de eerste periode nog als belangrijke reden worden beschouwd om te gaan ingrijpen in de woningvoorraad, raken deze naar verloop van tijd steeds meer op de achtergrond. De focus komt meer en meer te liggen op de doelstelling om de woningmarktpositie van de wijk te verbeteren, en om mogelijkheden te bieden voor een wooncarrière binnen de eigen buurt of wijk.

Gemeente Den Haag

Omdat Den Haag Zuidwest op een aantal terreinen duidelijk achterblijft bij andere wijken in Den Haag, worden er vanaf de jaren '80 vernieuwingen aangebracht in de wijk. De vernieuwingen hebben zich ontwikkeld van het intensiveren van beheer en onderhoud in de jaren '80, via een projectsgewijze aanpak van vernieuwingen in de wijk naar een gestructureerde, georganiseerde en gebiedsgerichte herstructureringsoperatie vanaf het begin van deze eeuw. Net als op het Rijksniveau, zijn voor de gemeente Den Haag het verbeteren van de woningmarktpositie en het bieden van wooncarrièremogelijkheden voor sociale stijgers belangrijke motieven voor de herstructurering van Den Haag Zuidwest en Morgenstond in het bijzonder. Daarnaast probeert de gemeente Den Haag ook duidelijk invloed uit te oefenen op de bevolkingssamenstelling van wijken, waarbij de nadruk ligt op het doorbreken van de segregatie in de stad. Het streven naar sociaal gemengde wijken is hiermee een duidelijke doelstelling van het beleid. In Den Haag werkt dit langs twee wegen: aan de ene kant door duurdere woningen toe te voegen aan wijken met een slechte woningmarktpositie, maar aan de andere kant ook door goedkope (sociale) woningen te realiseren in de betere wijken van de stad. De

verschillende doelstellingen moeten gezamenlijk bijdragen aan de hoofddoelstelling van Stedelijke Vernieuwing, namelijk het tegengaan van de selectieve migratie van midden- en hogere inkomensgroepen uit de stad door de economische positie van de stad als geheel te versterken.

Deelvraag 2: Welke gevolgen heeft de herstructurering gehad voor de woningvoorraad, de demografische ontwikkeling in de buurt, de kenmerken van de huishoudens en de perceptie van de woning en buurt in Morgenstond-West?

In tien jaar tijd is er door de herstructurering in Morgenstond veel veranderd. Dit geldt niet alleen voor de woningvoorraad, de herstructurering heeft ook invloed gehad op de demografische ontwikkeling en de sociaaleconomische kenmerken van de huishoudens in de wijk. Den Haag Zuidwest is langzamerhand aan het veranderen, en de analyse van Morgenstond-West heeft aangetoond dat deze buurt hierbinnen een voortrekkersrol inneemt.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

De herstructurering in Morgenstond-West heeft een duidelijke invloed op de woningvoorraad in de buurt. Het meest duidelijk is de invloed van de herstructurering zichtbaar in de eigendomsverhouding. Doordat er veel koopwoningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd kruipt deze langzamerhand steeds meer in de richting van het stedelijk gemiddelde. Toch blijft het aandeel sociale huurwoningen in eigendom van corporaties nog zeer hoog.

Ook kan op basis van de analyse worden geconcludeerd dat door de nieuwbouw de gemiddelde woninggrootte en gemiddelde aantal kamers behoorlijk is toegenomen. Wat woningmarktpositie betreft, blijft de buurt nog altijd duidelijk achter bij het stedelijk gemiddelde. Toch kan op buurtniveau een duidelijke waardeontwikkeling worden waargenomen: op basis hiervan zou je kunnen stellen dat Morgenstond-West, in ieder geval qua woningmarktpositie, 'in de lift' zit.

Demografische ontwikkeling

Hoewel demografische ontwikkelingen niet volledig kunnen worden toegeschreven aan de herstructurering, kan op basis van de analyse worden geconcludeerd dat sommige ontwikkelingen zeker voor een deel te wijten zijn aan de verandering van de woningvoorraad. Zo kan de toename van het aantal gezinnen in de buurt voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de herstructurering van de wijk. Ook zijn er meer jonge mensen in de wijk komen wonen, terwijl het aantal 65-plussers duidelijk is afgenomen. De analyse op buurtniveau heeft hiermee de impact van de herstructurering op de demografische ontwikkeling zichtbaar gemaakt.

Sociaaleconomische kenmerken en de perceptie van woning en buurt

Wat sociaaleconomische kenmerken betreft, bestaan er op buurtniveau nog altijd duidelijke verschillen met het stedelijk gemiddelde. Zowel voor het inkomen als het opleidingsniveau geldt dat in vergelijking met het gemiddelde voor Den Haag, er in Morgenstond-West duidelijk meer mensen wonen met een laag inkomen en een laag opleidingsniveau. Wel pakt een vergelijking met referentiegebieden Morgenstond en Den Haag Zuidwest gunstig uit voor Morgenstond-West: in vergelijking met de referentiegebieden is het aandeel lage inkomens kleiner, en het aandeel bewoners met een hoger inkomen juist groter. Uit de beantwoording van de eerste deelvraag is duidelijk geworden dat de gemeente Den Haag met de bouw van de nieuwbouw duidelijk inzet op het aantrekken van en behouden van huishoudens met een midden- en hoger inkomen. Op basis de analyse op buurtniveau kan dus al voorzichtig de conclusie worden getrokken dat de nieuwbouwwoningen huishoudens met een hoger inkomen hebben aangetrokken. Dit kan echter pas met zekerheid worden geconcludeerd op basis van de resultaten van het eigen empirisch onderzoek, waarin alleen bewoners van nieuwbouwwoningen centraal staan.

Tot slot kan op basis van het oordeel dat bewoners in Morgenstond-West geven aan hun woning en de buurt, niet worden geconcludeerd dat de herstructurering effect heeft gehad. Er is geen duidelijke vooruitgang zichtbaar in de manier waarop bewoners hun woning en de buurt waarderen, en de gemiddelden verschillen nauwelijks van het stedelijk gemiddelde. Maar bij de beantwoording van deelvraag 3 zal wel duidelijk worden of bewoners van de nieuwbouwwoningen hun woning en de buurt hoger waarderen dan het gemiddelde huishouden in Morgenstond.

Deelvraag 3: Welke huishoudens zijn in de nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in Morgenstond terecht gekomen en hoe passen deze woningen in de wooncarrière van deze huishoudens?

Kenmerken bewoners nieuwbouwwoningen

De belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat de nieuwbouw vooral veel gezinnen met kinderen heeft aangetrokken, dat de midden- en hogere inkomensgroepen erg goed vertegenwoordigd zijn in de nieuwbouw en dat de nieuwbouw duidelijk huishoudens heeft aangetrokken met een hoog opleidingsniveau. Het huishoudenprofiel van de huishoudens van nieuwbouwwoningen wijkt hiermee sterk af van het gemiddelde huishoudenprofiel in Morgenstond. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de herstructurering daadwerkelijk in staat is om de woonfunctie van een buurt te veranderen. De nieuwbouw is in staat gebleken andere type huishoudens aan te trekken, en oefent daarmee invloed uit op de bevolkingssamenstelling van de wijk.

Het huishoudenprofiel verschilt dus duidelijk wat betreft type huishouden, inkomen en opleiding. Maar wat nationaliteit betreft komen de huishoudens van nieuwbouwwoningen vrij goed overeen met het gemiddelde voor Morgenstond. Dit kon op grond van het feit dat Morgenstond relatief veel allochtonen huisvest van tevoren worden verwacht, maar het blijkt wel dat er voldoende huishoudens zijn geweest die over voldoende hulpbronnen beschikken om de stap naar de nieuwbouw te kunnen maken. De allochtone middenklasse is goed vertegenwoordigd in de nieuwbouw en neemt hiermee een belangrijke positie in binnen de buurt.

Verschillen tussen bewoners van huur- en koopwoningen

Het huishoudenprofiel van bewoners van koopwoningen verschilt duidelijk met dat van de huishoudens in de huurwoningen. Het zijn vooral de koopwoningen die de gezinnen met kinderen hebben aangetrokken. Eén- en tweepersoonshuishoudens komen juist vaker in een huurwoning terecht. Ook hebben vooral de koopwoningen huishoudens met hogere inkomens en een hoger opleidingsniveau aangetrokken. De nieuwgebouwde huurwoning hebben juist een duidelijke functie voor de lagere inkomensgroepen en huishoudens met een lager opleidingsniveau.

Samenhangend met de grote vertegenwoordiging van het aantal gezinnen in de nieuwgebouwde koopwoningen, blijkt dat bewoners van koopwoningen duidelijk jonger zijn dan bewoners van huurwoningen. Tot slot is het gebleken dat allochtone huishoudens vooral in de koopwoningen terecht zijn gekomen en dat de oudere allochtone generatie vrijwel ontbreekt in de nieuwbouw in Morgenstond. De uitkomsten laten zien dat koop- en huurwoningen duidelijk een andere functie hebben in de wooncarrière van huishoudens: hier wordt verderop in dit hoofdstuk bij het beantwoorden van de probleemstelling nog op terug gekomen.

Worden de doelstellingen van het beleid gehaald?

Een groot gedeelte van de huidige bewoners van de nieuwbouwwoningen is afkomstig uit de Den Haag Zuidwest, en daarbinnen is duidelijk deel afkomstig uit Morgenstond. Daarmee lijkt de doelstelling om wooncarrièremogelijkheden te bieden voor bewoners uit de buurt of wijk zelf, te zijn geslaagd. Wanneer daar bij op wordt geteld dat de nieuwbouw ook veel huishoudens heeft aangetrokken vanuit andere wijken in Den Haag, én het feit dat de bewoners van de nieuwbouw over hoge inkomens beschikken, kan worden geconcludeerd dat koopkrachtige huishoudens zijn behouden voor de stad Den Haag. Daarmee

lijkt een andere doelstelling van stedelijke herstructurering, namelijk het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen voor de stad Den Haag, slechts gedeeltelijk te worden gehaald. De nieuwbouw blijkt namelijk slecht in staat huishoudens van buiten Den Haag aan te trekken.

Terugkoppeling met de theorie

Het blijkt dat veel verwachtingen die van tevoren op basis van de theorie konden worden geformuleerd overeen komen met de uitkomsten van het onderzoek. Er kon bijvoorbeeld worden verwacht dat, gezien het grote aandeel koopwoningen in de middeldure en dure categorie, veel bewoners over een hoog inkomen en opleidingsniveau zouden beschikken. Huishoudens dienen namelijk over voldoende hulpbronnen te beschikken om een woning te bemachtigen die hoog op de woonladder staat (Bolt & Van Kempen, 2002; Özüekren & Van Kempen, 1998; 2002). Ook gezien het feit dat er veel eengezinswoningen zijn gebouwd, kon worden verwacht dat er veel gezinnen met kinderen in de nieuwbouw terecht zouden zijn gekomen: huishoudens zoeken immers een woning die past bij de levensfase waar zij in zitten (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999). Diverse verbanden die op basis van de theorie over verhuisgedrag en wooncarrières konden worden verwacht, zijn daarmee door dit onderzoek bevestigd. Op grond van de theorie kon worden verwacht dat de nieuwbouw in staat zou zijn daadwerkelijk ander type huishoudens aan te trekken, en daarmee invloed uitoefent op de bevolkingssamenstelling van de wijk. Het feit dat dit door de uitkomsten van dit onderzoek is bevestigd, toont aan herstructurering een belangrijke factor is in de macrocontext van het conceptueel model bij de theorie over verhuisgedrag.

Positie binnen de wooncarrière van de huishoudens

De verhuizing naar de huidige woning

Een belangrijke conclusie is dat de bewoners met de verhuizing naar een nieuwbouwwoning in Morgenstond een duidelijke stap vooruit hebben kunnen maken in de wooncarrière. Voor alle huishoudens is huidige woonsituatie een duidelijke verbetering ten opzichte van de vorige. Dit geldt zowel voor objectieve kenmerken (zoals de grootte of de prijs van de woning), als diverse subjectieve aspecten van de woonsituatie. Ook beoordelen de bewoners van de woning aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde bewoner van Morgenstond. Maar niet iedereen gaat er in dezelfde mate op vooruit. Zo is bijvoorbeeld aangetoond dat bewoners die de stap van huur naar koop maken, de grootste verbetering in de woonsituatie ondergaan.

Een andere belangrijke conclusie is dat de nieuwbouwwoningen bovendien plaats bieden aan huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière. Zo nemen starters op de koopwoningmarkt een belangrijk deel in van de totale populatie, en is er ook ruimte voor huishoudens met lagere inkomens die binnen de huursector verhuizen. De belangrijkste positie wordt echter ingenomen door de groep die binnen de koopsector is verhuisd.

Het verblijfsduurperspectief

Ten aanzien van het verblijfsduurperspectief kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouwwoningen in Morgenstond een belangrijke plaats innemen binnen de totale wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. Het percentage dat aangeeft langer dan 10 jaar of zo lang mogelijk in de woning te willen blijven wonen is hoog. Het aandeel potentiële vertrekkers is laag, wel is aangetoond dat zij duidelijk minder tevreden zijn met de huidige buurt. Zij geven dit echter minder vaak op als expliciete reden om te willen verhuizen. Dit neemt niet weg dat toch een aantal mensen als gevolg van een tegenvallende de buurt weer willen verhuizen.

Terugkoppeling met de theorie

Ook hier komen de uitkomsten voor een groot gedeelte overeen met de verwachtingen die van tevoren op basis van de theorie konden worden geformuleerd. Het feit dat meeste huishoudens hun woonsituatie hebben weten te verbeteren, licht in lijn met de verwachting op basis van de theorie (Clark et al., 2003).

Daarnaast is aangetoond dat verschillende groepen, verschillende stappen maken op de woonladder (Mulder & Hooimeijer, 1999; Musterd & Van Kempen, 2007). Ook hier komen een aantal uitkomsten duidelijk overeen met de verwachting. Objectief gezien maken bijvoorbeeld jonge huishoudens grote stappen op de woonladder. Dit gaat vaak samen met gezinsuitbreiding in deze fase en de daaraan gekoppelde wens voor een grotere woning. Ook is aangetoond dat hoe hoger het inkomen is, hoe meer huishoudens in staat zijn hun woonsituatie te verbeteren.

Ook de verwachting die op basis van onderzoek van Bolt & Torrance (2005) kon worden gedaan, namelijk dat nieuwe woningen in een herstructureringswijk voor starters op de koopmarkt een aantrekkelijke optie kunnen zijn, kon door dit onderzoek worden bevestigd. En tot slot blijkt dat, zoals Speare (1974) al verwachtte, ontevredenheid met de huidige woonsituatie tot een hogere kans op een verhuizing leidt.

Toch komen een aantal uitkomsten niet helemaal overeen met de verwachting. Op basis van de theorie zou verwacht mogen worden dat lagere inkomensgroepen vaker niet in staat zijn hun woonsituatie te verbeteren: huishoudens met een laag inkomen maken vaker zijwaartse stappen op de woonladder, omdat zij over minder hulpbronnen beschikken (Musterd & Van Kempen, 2007). Deze verwachting is echter niet uitgekomen voor dit onderzoek. De nieuwbouw als gevolg van de herstructurering heeft ook de lagere inkomensgroepen in staat gesteld hun woonsituatie duidelijk te verbeteren. Dit geldt zowel voor objectieve kenmerken (als bijvoorbeeld de grootte van de woning), als subjectieve kenmerken. Ook is gebleken dat de verwachting dat oudere huishoudens naar een kleinere woning zouden verhuizen (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999) niet helemaal opgaat. Ook zij hebben in dit opzicht hun situatie meestel weten te verbeteren.

Dan kan nu worden overgegaan tot het beantwoorden van de probleemstelling van deze thesis:

Welke functie hebben nieuwgebouwde huur- en koopwoningen in herstructureringswijken in de wooncarrière van huishoudens?

Concluderend kan worden gesteld dat de nieuwbouwwoningen een belangrijke functie hebben in de wooncarrière van de huishoudens die er zijn komen wonen. De verhuizing betekent voor alle huishoudens een duidelijke verbetering in de woonsituatie. Zij geven daarbij aan lange periode in de wijk te willen blijven wonen. Er is genoeg diversiteit in de woningbouw toegepast om plaats te bieden aan verschillende huishoudens, in verschillende fasen van hun wooncarrière. Daarbij hebben de huurwoningen duidelijk een andere functie dan koopwoningen. De huurwoningen hebben veel meer een functie voor lagere inkomensgroepen en huishoudens in de latere fase in de wooncarrière. De koopwoningen hebben enerzijds een belangrijke functie voor huishoudens die nog vrij aan het begin van de wooncarrière staan: bewoners die voor het eerst gaan kopen. Maar ook hebben ze een duidelijke functie voor huishoudens die al een stuk verder zijn in de wooncarrière. Dit is de groep die al eens eerder een woning heeft gekocht, en nu in een stabiele levensfase terecht is gekomen. Maar wat betekent deze uitkomsten voor de toekomst voor een herstructureringswijk? De thesis besluit daarom met de volgende vraag:

Wat betekent de realisatie nieuwgebouwde huur- en koopwoningen voor de toekomstige ontwikkeling van een herstructureringswijk?

Op basis van dit onderzoek kunnen voor de toekomstige ontwikkeling van herstructureringswijken twee belangrijke conclusies worden getrokken. Enerzijds blijkt herstructurering in staat koopkrachtige

huishoudens aan te trekken. Daarmee is de wijk weer aantrekkelijk geworden voor de groep huishoudens die de buurt in de afgelopen decennia juist heeft verlaten. De vraag is vervolgens of de wijk deze groep ook vast weet te houden. Op basis van dit onderzoek moet worden geconcludeerd dat dit zo lijkt te zijn. Natuurlijk wonen de huishoudens nog niet lang in de woning en zullen ze daarmee niet snel verhuisgeneigd zijn. Maar het percentage dat aangeeft meer dan 10 jaar of zo lang mogelijk in de wijk te willen blijven wonen is groot. Bovendien heeft de nieuwbouw voor een groot deel huishoudens aangetrokken in een stabiele levensfase: veel gezinnen, die al eens eerder een woning hebben gekocht. Ze zijn verhuisd naar een grotere en duurder woning, die voor veel huishoudens als de top van hun wooncarrière geldt. Dit biedt toekomstperspectief voor de stabiliteit van de bevolkingssamenstelling van Morgenstond, en daarmee voor de toekomst van de wijk als geheel. In dit opzicht lijkt Morgenstond op de kaart te staan.

Aanbevelingen voor het herstructureringsbeleid

De herstructurering van buurten en wijken kent verschillende doelstellingen. De belangrijkste zijn het bieden van wooncarrièremogelijkheden voor bewoners uit de buurt en het behouden van en aantrekken van hogere inkomensgroepen voor de stad. Zoals uit voorgaande gedeelten is gebleken lijken deze doelstellingen, met uitzondering van het aantrekken van koopkrachtige huishoudens van buiten de stad, te worden gehaald. Op grond hiervan verdient het daarom aanbeveling het herstructureringsbeleid voort te zetten. Wel zou de gemeente Den Haag zich beter vooral kunnen richten op het behouden van koopkrachtige huishoudens, in plaats van ze aan te willen trekken. Het binden van de allochtone middenklasse, lijkt hierbij op basis van dit onderzoek een succesvolle strategie. Op basis van dit onderzoek kan daarom worden aanbevolen om bij de herstructurering van wijken de woningbouwprogrammering te richten op (allochtone) gezinnen. Het is gebleken dat deze groep graag in Morgenstond wil wonen, bovendien wordt op die manier een groep aan de buurt gebonden, waarvan de kans zeer groot is dat zij hier ook voor een langere periode blijven wonen. Maar ondanks dit gegeven, blijft feit dat elke herstructureringsbuurt anders is. Een andere geografische ligging, bijvoorbeeld dicht tegen de binnenstad aan, vraagt om een andere aanpak en benadering. Het is daarom belangrijk om, ook bij herstructurering, altijd uit te gaan van de kracht van de wijk.

Tot slot...

Op basis van dit onderzoek lijkt de herstructurering succesvol. Maar herstructurering heeft niet alleen gevolgen voor de mensen die er zijn komen wonen: voor een grote groep mensen betekent het ook dat zij hun woning door de sloopactiviteiten gedwongen moeten verlaten. Het is daarom belangrijk dat zorgvuldig om wordt gegaan met de herhuisvesting van deze huishoudens: er moet worden voorkomen dat maatregelen als herstructurering slechts leiden tot het verplaatsen van problemen!

Literatuurlijst

Beaumont, J., J. Burgers, K. Dekker, T. Dukes, S. Musterd, R. Staring & R. van Kempen (2003), Urban policies in the Netherlands. In: P. de Decker, J. Vranken, J. Beaumont & I. Van Nieuwenhuyze (eds.), *On the origins of urban development programmes in nine European countries*, pp. 119 – 137.

Bolt, G. (2001), *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*. Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.

Bolt, G.S. & R. van Kempen (2002). Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 17 (3), pp. 401 – 422.

Brown, L. A. & E. G. Moore (1970), The intra-urban migration process: a perspective, *Geografiska Annaler*, 52B, pp. 368-381.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2010), Statline [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://statline.cbs.nl/statweb>>.

Clark, W.A.V., & J.L. Onaka (1983), Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility, *Urban Studies*, 20, pp. 47-57.

Clark, W.A.V., M.C. Deurloo & F.M. Dieleman (1994), Tenure Changes in the Context of Micro-level Family and Macro-level Economic Shifts. *Urban Studies*, 31 (1), pp. 137 – 154.

Clark, W. A. V. & F. M. Dieleman (1996), *Households and Housing; Choices and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick: Centre for Urban Policy Research.

Clark, W.A.V., M.C. Deurloo & F.M. Dieleman (2003), Housing Careers in the United States, 1968-93: Modelling the Sequencing of Housing States. *Urban Studies*, 40 (1), pp. 143 – 160.

Deurloo, M. & S. Musterd (1998), Ethnic clusters in Amsterdam, 1994 – 1996: a micro-area analysis. *Urban Studies*, 35, pp. 385 – 396.

Dieleman, F.M. & P.C.J. Everaers (1994), From renting to owning: Life course and housing market circumstances. *Housing Studies*, 9 (1), pp. 11 – 25.

Dieleman, F.M. (2001), Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, pp. 249 – 265.

Faessen, W.B.M. (2002), Present and preferred housing of one-person households in the Netherlands, 1998. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17, pp. 337 – 350.

Feijten, P., C.H. Mulder (2002), The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: A Longitudinal Perspective. *Housing Studies*, 17 (5), pp. 773 – 792.

Feijten, P., C.H. Mulder & P. Baizán (2003), Age differentiation in the effect of household situation on first-time homeownership. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, pp. 233- 255.

Floor, H., R. van Kempen & A. de Vocht (1996), Leaving Randstad Holland: An Analysis of Housing Preferences with Decision Plan Nets. *Journal of Housing and the Built Environment*, 11 (3), pp. 275 – 296.

Gemeente Den Haag (2002), *Gebiedsvisie Morgenstond*. Gemeente Den Haag, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2003), *Structuurvisie Den Haag Zuidwest*. Gemeente Den Haag, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2007), *De nieuwe aanpak voor Krachtwijk Den Haag Zuidwest, Wijkactieplan*. Gemeente Den Haag, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2010), *Den Haag in Cijfers* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://denhaag.buurtmonitor.nl>>.

Gemeente Den Haag (2010b) *Wijkbeschrijving en -literatuur stadsdeel Escamp* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <http://www.gemeentearchief.denhaag.nl/websitehga/geschiedenis/body_escamp.htm#BOUWLUST EN MORGENSTOND>.

KEI (2010), *KEI-overzicht: Rijksbeleid door de jaren heen* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2398>.

KEI (2010b), *KEI-overzicht: Stedelijke ontwikkeling van Nederland in vogelvlucht* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=6248>.

KEI (2010c), *Den Haag, Zuidwest* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?item_id=171&item_type=project&page_id=1897>.

Kempen, R. Van (2000), *Big Cities Policy in The Netherlands*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 91 (2), pp. 197 – 203.

Kempen, R. van & H. Priemus (2002), *Revolution in social housing in the Netherlands: possible effects of new housing policies*. *Urban Studies*, 15, pp. 505 – 531.

Kempen, R. van, G. Bolt, E. van Bergeijk & A. Kokx (2009), *Does urban restructuring work? Effects of urban policies in deprived neighborhoods in Dutch cities* [online]. [Geciteerd 1 maart 2010]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://soest-soesterberg.groenlinks.nl/files/UAA2009.doc>>.

Kendig, H.L. (1984), *Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market*. *Urban Studies*, 21 (3), pp. 271 – 283.

Kleinhans, R.J. (2004), *Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19:4, pp. 367-390.

Kleinhans, R.J. (2005), *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting*. Delft: Delft University Press.

McGinnis, R. (1968), *A stochastic model of social mobility*. *American Sociological Review*, 33, pp. 712-722.

- Mulder, C.H. (1993), *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam, Thesis Publishers.
- Mulder, C.H. (1996), *Housing Choice: Assumptions and approaches*. *Journal of Housing and the Built Environment* 11:3, pp. 209-232.
- Mulder, C.H. & M. Wagner (1998), *First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison*. *Urban Studies*, 35 (4), pp. 687 – 713.
- Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1999), *Residential relocations in the life course*. In: L.J.G. van Wissen & P.A. Dykstra (eds.), *Population issues: an interdisciplinary focus*. New York: Kluwer/ Plenum, pp. 159-186.
- Mulder, C.H. (2006), *Home-ownership and family formation*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21 (3), pp. 281 – 298.
- Murie, A. (1974), *Household movement and housing choice*. Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham (Occasional paper 28).
- Musterd, S. (2000), *Het omgevingseffect: het geloof en de angst*. *Agora*, 16, pp. 14 – 15.
- Musterd, S. & R. van Kempen (2007), *Trapped or on the Springboard? Housing Careers in Large Housing Estates in European Cities*. *Journal of Urban Affairs*, 29 (3), pp. 311 – 329.
- Musterd, S. & W. Ostendorf (2008), *Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal*. *Urban Research & Practice*, 1 (1), pp. 78 – 92.
- Nicis (2008), *Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken*. Den Haag: Nicis Institute.
- Özüekren, A.S. & R. van Kempen (1998), *Explaining housing conditions and housing market positions*, in: A.S. Özüekren & R. van Kempen (Eds), *Turks in European Cities: Housing and Urban Segregation*, pp. 12-29. Utrecht: European Research Centre on Migration and Ethnic Relations.
- Özüekren, A.S. & R. van Kempen (2002), *Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects*. *Housing Studies*, 17 (3), pp. 365 – 379.
- Pickles, A.R. & R. B. Davies (1991), *The empirical analysis of housing careers: a review and a general statistical framework*, *Environment and Planning A*, 23, pp. 465 – 484.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delftse Universitaire Pers: Delft.
- Priemus, H. (2004), *Housing and new urban renewal: Current policies in the Netherlands*. *European Journal of Housing Policy*, 4 (2), pp. 229 – 246.
- Priemus, H. & R. van Kempen (1998), *Herstructurering stadswijken verdient kans*. *Geografie*, 7, pp. 4 – 8.
- Priemus, H. & R. van Kempen (1999), *Policy and practice: restructuring urban neighbourhoods in The Netherlands: four birds with one stone*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 14, pp. 403 – 412.

- Rossi, P. H. (1955), *Why Families Move; a Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. Glencoe: Free Press.
- Short, J.R. (1996), The housing market. In: *The urban order – An introduction to cities, culture and power*, pp. 173-206. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.
- Slob, A., G. Bolt & R. van Kempen (2008), *Na de sloop: Waterbedeffecten van gebiedsgericht Stedelijk Beleid*. Den Haag/ Utrecht: Nicis Institute/ Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Speare, A. (1974), Residential satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography* 11:2, pp. 173-188.
- Tellinga, J. (2004), *De Grote Verbouwing: Verandering van naoorlogse woonwijken*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Uitermark, J. (2003), 'Social Mixing' and the Management of Disadvantaged Neighbourhoods: The Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited. *Urban Studies*, 40 (3), pp. 531 – 549.
- Vermeijden, B. (2001), Dutch urban renewal, transformation of the policy discourse 1960 – 2000. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, pp. 203 – 232.
- VROM (1997), *Nota Stedelijke Vernieuwing*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Wolpert, J. (1965), Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers and Proceedings of the Regional Science Association* (15), pp. 159 – 169.

Bijlage 1: Enquête

Enquête 'Bewoners nieuwbouw in Morgenstond'

- Graag wil ik vragen of de hoofdbewoner van dit adres of de partner deze enquête wil invullen. Deze persoon moet 18 jaar of ouder zijn.
 - Het invullen kost ongeveer 10 tot 15 minuten.
 - Bij de meeste vragen hoeft u alleen maar een antwoord aan te kruisen of te omcirkelen. Soms mag u ook vragen overslaan, dit staat dan duidelijk aangegeven.
 - De enquêtes worden anoniem verwerkt. Dat wil zeggen dat niemand ooit kan achterhalen wie, op welk adres, wat voor antwoorden heeft gegeven. Bovendien zijn er geen commerciële belangen met dit onderzoek gemoeid.
-

Deel A: de enquête begint met een aantal vragen over uw huidige woning en uw vorige woning.

Huidige woning

A1. Bent u de eerste bewoner van deze woning?

- Ja
- Nee
- Weet niet

A2. In welk jaar bent u in deze woning komen wonen?

20__

A3. Woont u in een koopwoning of een huurwoning?

- Ik woon in een koopwoning → *ga door naar vraag A4*
- Ik woon in een huurwoning van een corporatie. Welke? (vul de naam van de corporatie in) → *ga door naar vraag A6*
- Ik woon in een huurwoning van een particuliere verhuurder → *ga door naar vraag A6*
- Ik huur een kamer → *ga door naar vraag A6*
- Anders, namelijk → *ga door naar vraag A8*

A4. Kunt u een indicatie geven van de koopprijs van uw woning?

..... Euro

A5. Kunt u een inschatting maken van uw netto hypotheek per maand? Kosten zoals gas, water en licht en overige servicekosten hoeft u niet mee te tellen.

..... Euro → *ga door naar vraag A8*

A6. Kunt u een inschatting geven van uw kale huur per maand? Het gaat om uw huur zonder kosten voor gas, water en licht en overige servicekosten.

..... Euro

A7. Ontvangt u huurtoeslag? Zo ja, hoeveel huurtoeslag ontvangt u ongeveer per maand?

- Ja, ik ontvang ongeveer Euro huurtoeslag per maand
- Ja, ik ontvang huurtoeslag, maar weet niet hoeveel
- Nee, ik ontvang geen huurtoeslag

A8. In wat voor type woning woont u?

- 2-onder 1 kap, vrijstaand
- Rijtjeshuis, hoekwoning
- Benedenwoning of bovenwoning
- Appartement
- Galerijflat
- Seniorenwoning
- Overig, namelijk

A9. Hoeveel kamers heeft uw woning? (*tel alleen uw woonkamer(s) en slaapkamer(s) mee*)
..... kamers

A10. Wat is het woonoppervlak van uw huidige woning ongeveer?
..... m² Weet niet

Vorige woning

A11. Hoe lang heeft u in uw vorige woning gewoond?

- Minder dan 1 jaar
- 1 - 2 jaar
- 3 - 4 jaar
- 5 - 9 jaar
- 10 - 19 jaar
- 20 jaar of meer

A12. Waar woonde u voordat u in uw huidige woning kwam wonen?

- Ook in Morgenstond → sinds welk jaar woont u al in Morgenstond? 19__ / 20 __
- In Bouwlust, Vrederust of Moerwijk
- In een andere wijk in Den Haag, namelijk(*naam van de wijk invullen*)
→ *ga door naar vraag A14*
- In een andere stad of dorp, namelijk(*naam van stad of dorp invullen*)
→ *ga door naar vraag A14*
- In het buitenland, namelijk (*naam van land invullen*)
→ *ga door naar vraag A14*

A13. Wanneer er geen nieuwe woningen zouden zijn gebouwd in Morgenstond/ Den Haag Zuidwest, wat zou u dan naar alle waarschijnlijkheid hebben gedaan?

- Ik zou zijn blijven wonen in mijn vorige woning
- Ik zou op zoek zijn gegaan naar een betere woning in een andere buurt in Den Haag
- Ik zou op zoek zijn gegaan naar een betere woning buiten Den Haag

A14. Was uw vorige woning een koopwoning of een huurwoning?

- Een koopwoning → *ga door naar vraag A15*
- Een huurwoning van een corporatie → *ga door naar vraag A17*
- Een huurwoning van een particuliere verhuurder → *ga door naar vraag A17*
- Ik huurde een kamer → *ga door naar vraag A17*
- Ik woonde thuis bij mijn ouders → *ga door naar vraag B1*
- Anders, namelijk → *ga door naar vraag B1*

A15. Kunt u een indicatie geven van de verkoopprijs van uw vorige woning?
..... Euro

A16. Kunt u een inschatting maken van uw netto hypotheek per maand voor uw vorige woning? Kosten zoals gas, water en licht en overige servicekosten hoeft u niet mee te tellen.
..... Euro → *ga door naar vraag A19*

A17. Kunt u een inschatting geven van uw kale huur per maand voor uw vorige woning? Het gaat om uw huur zonder kosten voor gas, water en licht en overige servicekosten.
..... Euro

A18. Ontving u voor uw vorige woning huurtoeslag? Zo ja, hoeveel huurtoeslag ontving u ongeveer per maand?

- Ja, ik ontving ongeveer Euro huurtoeslag per maandag
- Ja, ik ontving huurtoeslag, maar weet niet hoeveel
- Nee, ik ontving geen huurtoeslag

A19. Wat voor type woning was uw vorige woning?

- 2-onder 1 kap, vrijstaand
- Rijtjeshuis, hoekwoning
- Bovenwoning of benedenwoning
- Appartement
- Galerijflat
- Seniorenwoning
- Overig, namelijk

A20. Hoeveel kamers had uw vorige woning? (*tel alleen woonkamer(s) en slaapkamer(s) mee*)
..... kamers

A21. Wat was het woonoppervlak van uw vorige woning ongeveer?
..... m² Weet niet

Woonsituatie

A22. Vindt u dat uw huidige woonsituatie slechter, hetzelfde, of beter is dan uw eerdere woonsituatie? Kunt u dit voor de volgende aspecten van uw woonsituatie aangeven?

		Slechter	Hetzelfde	Beter
a.	Uw woning in het algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.	De grootte van uw woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.	Bereikbaarheid met de auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.	Bereikbaarheid met Openbaar Vervoer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.	De staat van het onderhoud van uw woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f.	De prijs/kwaliteitsverhouding van uw woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g.	Het woningtype (rijtjeswoning, appartement, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h.	Uw buurt in het algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i.	Nabijheid van voorzieningen (bijv. winkels, scholen, sportfaciliteiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j.	Groenvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k.	Veiligheid in de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l.	Contacten met buurtbewoners	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m.	Onderhoud van de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n.	Kindvriendelijkheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
o.	Imago van de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A23. Wat voor rapportcijfer zou u uw huidige woning geven? (*1 is zeer laag en 10 is zeer hoog, omcirkel uw cijfer*)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

A24. Wat voor rapportcijfer zou u uw huidige buurt geven? (*1 is zeer laag en 10 is zeer hoog, omcirkel uw cijfer*)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

A25. Wat voor rapportcijfer zou u uw vorige woning geven? (*1 is zeer laag en 10 is zeer hoog, omcirkel uw cijfer*)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

A26. Welk rapportcijfer geeft u aan de buurt waarin uw vorige woning stond? (1 is zeer laag en 10 is zeer hoog, omcirkel uw cijfer)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Deel B: dit gedeelte van de enquête gaat over redenen waarom u voor uw huidige woning in Morgenstond hebt gekozen.

B1. Wat is de **belangrijkste** reden voor de verhuizing naar de huidige woning?

.....
.....
.....
.....

B2. Had u bij het zoeken naar uw nieuwe woning voorkeur voor een bestaande woning of een nieuwbouwwoning?

- Voorkeur voor nieuwbouwwoning
- Voorkeur voor bestaande woning
- Geen voorkeur

B3. Hoe belangrijk waren de volgende woningkenmerken bij de keuze voor uw huidige woning?

		Heel onbelangrijk	Onbelangrijk	Beetje belangrijk	Belangrijk	Heel belangrijk
a.	Woonlasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.	Kwaliteit (keuken, badkamer, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.	Duurzaamheid (dubbel glas, isolatie, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.	Grootte (oppervlakte, kamers)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.	Uiterlijk (sfeer, afwerkingsniveau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f.	Type (appartement, portiekflat, eengezinswoning, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g.	Aanwezige buitenruimte(s) (tuin, balkon)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B4. Gelet op de vorige vraag, wat is de allerbelangrijkste reden dat u voor uw huidige woning hebt gekozen? *Dit mag ook een andere reden zijn dan hierboven wordt genoemd.*

.....
.....
.....
.....

B5. Hoe belangrijk waren de volgende buurtkenmerken bij de keuze voor uw huidige woning?

		Heel onbelangrijk	Onbelangrijk	Beetje belangrijk	Belangrijk	Heel belangrijk
a.	Bereikbaarheid met Openbaar Vervoer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.	Bereikbaarheid met auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.	Afstand tot binnenstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.	Afstand tot werk of opleiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.	Afstand tot voorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f.	Afstand tot familie en/of vrienden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g.	De aanwezigheid van 'groen'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h.	Gemengde wijk wat betreft woningen, bewoners en inkomens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i.	Aanwezigheid buurtgenoten 'net als ik'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j.	Veilige omgeving	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k.	Netheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l.	Sfeer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m.	Kindvriendelijkheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n.	Imago van de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B6. Wat is de **allerbelangrijkste** reden dat u in Morgenstond bent gaan wonen/ bent blijven wonen en niet in een andere buurt? *Dit mag ook een andere reden zijn dan hierboven wordt genoemd.*

.....

.....

.....

.....

B7. Wat was voor u belangrijker bij de beslissing om te verhuizen?

- Eigenschappen van de woning
- Eigenschappen van de buurt
- Allebei even belangrijk

B8. Heeft u in uw zoektocht naar een nieuwe woning ook andere buurten/ wijken overwogen?

- Ja, namelijk
- Nee, → *ga door naar vraag B10*

B9. Wat heeft uiteindelijk de doorslag gegeven bij uw keuze voor Morgenstond?

.....

.....

.....

.....

B10. Hoe tevreden bent u met uw huidige woning?

- Zeer ontevreden Ontevreden Neutraal Tevreden Zeer tevreden

B11. Wat is de **belangrijkste** reden voor deze (on)tevredenheid?

.....
.....
.....
.....

B12. Hoe tevreden bent u met uw huidige buurt?

- Zeer ontevreden Ontevreden Neutraal Tevreden Zeer tevreden

B13. Wat is de **belangrijkste** reden voor deze (on)tevredenheid?

.....
.....
.....
.....

Deel C: dit deel gaat over uw toekomst in Morgenstond

C1. Geef aan in hoeverre u het eens bent met de volgende stellingen:

a. Ik heb voorlopig geen ambitie om door te verhuizen naar een andere woning.

- Helemaal oneens Oneens Neutraal Mee eens Helemaal mee eens Geen mening

b. Ik zie de huidige woning als een tussenstap, ik heb de ambitie om door te verhuizen naar een betere/ andere woning.

- Helemaal oneens Oneens Neutraal Mee eens Helemaal mee eens Geen mening

c. De woning bevat mij prima, maar ik zou liever in een andere buurt wonen.

- Helemaal oneens Oneens Neutraal Mee eens Helemaal mee eens Geen mening

d. De buurt bevat mij prima, maar ik zou liever in een andere woning wonen.

- Helemaal oneens Oneens Neutraal Mee eens Helemaal mee eens Geen mening

C2. Hoeveel jaar denkt u nog in uw huidige woning te zullen blijven wonen?

- Minder dan 1 jaar → *ga door naar vraag C4*
 1 tot 2 jaar → *ga door naar vraag C4*
 3 tot 4 jaar → *ga door naar vraag C4*
 5 tot 9 jaar → *ga door naar vraag C3*
 10 jaar of meer → *ga door naar vraag C3*
 Zo lang mogelijk → *ga door naar vraag C3*

C3. Wat is voor u de belangrijkste reden om voorlopig in uw huidige woning te blijven wonen?

.....
.....
..... → *ga door naar vraag D1*

C4. Waarom wilt u hooguit 4 jaar in uw huidige woning blijven wonen? *U kunt meerdere antwoorden aankruisen.*

- Ik wil een grotere woning
 Ik wil een ander woningtype
 Ik wil een andere buurt
 Ik wil alsnog kopen
 De huidige woning valt tegen
 De huidige buurt valt tegen
 Vanwege veranderingen in mijn werksituatie
 Ik wil gaan samenwonen/ trouwen
 Vanwege gezinsuitbreiding
 Anders, namelijk

C5. Gelet op de vorige vraag, wat is voor u de allerbelangrijkste reden om te willen verhuizen?
Dit mag ook een andere reden zijn dan hierboven wordt genoemd.

.....
.....
.....

C6. Bent u van plan te verhuizen naar een andere woning in Morgenstond of Den Haag Zuidwest?

- Ja, → *ga door naar vraag C8*
- Nee, naar een andere wijk in Den Haag, namelijk
→ *ga door naar vraag C7*
- Nee, naar een andere stad of plaats, namelijk
→ *ga door naar vraag C7*
- Nee, ik ga buiten Nederland wonen, → *ga door naar vraag C7*
- Ik weet nog niet waarheen ik wil verhuizen → *a door naar vraag C7*

C7. Wat zou er moeten gebeuren om te voorkomen dat u de wijk zou verlaten?

.....
.....
.....

C8. Wat voor soort woning zoekt u?

- Vrijstaande woning
- 2-onder 1 kap
- Rijtjeshuis
- Bovenwoning of benedenwoning
- Appartement
- Portiekflat
- Galerijflat
- Overig, namelijk
- Weet ik (nog) niet

C9. Zoekt u een koopwoning of een huurwoning?

- Koopwoning
- Huurwoning
- Weet ik nog niet

C10. Hoeveel kamers wilt u minimaal in uw nieuwe woning (*tel alleen de woonkamer en slaapkamer(s) mee*)

..... kamers

C11. In welke prijsklasse zoekt u een woning?

- Koopwoning van maximaal Euro
- Huurwoning met een maandelijkse huur van maximaal Euro

C12. Hoeveel Euro bent u ongeveer bereid om per maand meer te betalen voor een andere woning?

..... Euro

Deel D: tot slot nog enkele vragen over uzelf

D1. Bent u een vrouw of een man?

- Vrouw
- Man

D2. In welk jaar bent u geboren?

19 __

D3. In welk jaar is uw eventuele partner geboren?

19 __

- Niet van toepassing

D4. Wonen er nog meer mensen bij u in huis? (1 antwoord mogelijk)

- Niemand, ik woon alleen
- Ik woon met mijn partner
- Ik woon met mijn partner en heb thuiswonende kinderen.
 Hoeveel kinderen? kinderen
 Wat is de leeftijd van het jongste kind? jaar
 Wat is de leeftijd van het oudste kind? jaar
- Ik woon alleen en heb thuiswonende kinderen.
 Hoeveel kinderen? kinderen
 Wat is de leeftijd van het jongste kind? jaar
 Wat is de leeftijd van het oudste kind? jaar
- Anders, namelijk andere familieleden
 vrienden / kennissen

D5. Wat is uw geboorteland? Dat van uw eventuele partner? En van uw vader? En van uw moeder?

	Uzelf	Uw partner	Uw vader	Uw moeder
a. Nederland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Suriname	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Nederlandse Antillen, Aruba	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Turkije	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Marokko	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Anders, namelijk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D6. Wat is uw hoogste behaalde opleiding (en van uw eventuele partner)? (Maximaal 1 antwoord per persoon)

	U	Uw Partner
Geen opleiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagere school, basisschool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LBO (LTS, LEAO, LHNO, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MAVO, MULO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VMBO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MBO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HAVO, VWO, Atheneum, Gymnasium, HBS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HBO/Universitair	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anders, namelijk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D7. Welke situatie is het meest op u (en uw eventuele partner) van toepassing? (Maximaal 1 antwoord)

	U	Uw partner
Betaald werk	<input type="checkbox"/> voor uur per week	<input type="checkbox"/> voor uur per week
Vrijwilligerswerk	<input type="checkbox"/> voor uur per week	<input type="checkbox"/> voor uur per week
Werkend in huishouden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkloos/ werkzoekend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeidsongeschikt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Studerend/ schoolgaand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gepensioneerd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anders, namelijk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D8. Waar werkt u (en uw eventuele partner) of gaat u (en uw eventuele partner) naar school?

	U	Uw partner
In de eigen woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In Morgenstond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In een andere wijk van de stad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergens anders in het land	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niet van toepassing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D9. Wat is uw netto huishoudinkomen per maand? *(het gaat dus om het gezamenlijk inkomen van u en uw eventuele partner)*

- Minder dan €1099
- €1100 - €1599
- €1600 - €2099
- €2100 - €2599
- €2600 - €2999
- €3000 - €3499
- Meer dan €3500

Dit is het einde van de enquête. Indien u kans wilt maken op één van de vier cadeaubonnen ter waarde van 10 Euro, vul dan hier uw adres in:

.....
.....
.....
.....

Als u nog opmerkingen heeft over de vragenlijst kunt u die hier opschrijven. Denk bijvoorbeeld aan zaken die u in de enquête gemist heeft en toch gezegd wil hebben.

Ruimte voor opmerkingen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hartelijk dank voor het invullen van de enquête!

Bijlage 2: Begeleidende brief enquête



Universiteit Utrecht

Faculteit Geowetenschappen

Heidelberglaan 2, Utrecht

Postbus 80115, 3508 TC Utrecht

Datum

16 april 2010

Onderwerp

Enquête afstudeeronderzoek

Aan de bewoner(s) van dit pand,

In het kader van mijn studie Sociale Geografie aan de Universiteit Utrecht doe ik een afstudeeronderzoek onder bewoners van nieuwbouwwoningen in de wijk Morgenstond. Uit een steekproef is dit adres geselecteerd. Ik wil u vriendelijk vragen om de bijgevoegde enquête in te vullen, u zou mij daarmee enorm helpen! Het invullen van de enquête neemt ongeveer 10 tot 15 minuten in beslag.

De gegevens uit de enquête worden alleen gebruikt voor dit onderzoek en worden niet aan derden verstrekt. Ook zullen de gegevens anoniem worden verwerkt. Dat wil zeggen dat niemand ooit kan achterhalen wie, op welk adres, wat voor antwoorden heeft gegeven. Bovendien zijn er geen commerciële belangen mee gemoeid.

In de week van 19 tot 23 april zal ik tussen 18.00 en 21.00 uur bij u aanbellen om de enquête op te halen.

Wanneer u de enquête invult, maakt u kans op een leuke prijs. Onder alle deelnemers worden vier cadeaubonnen ter waarde van 10 euro verloot!

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Wubbo Siegers
Masterstudent Stadsgeografie
Universiteit Utrecht

Bijlage 3: Statistische analyses

Toets 1: Type huishouden x Eigendomsvorm

Crosstab

			Koop/ huur huidige woning		Total
			koopwoning	huurwoning corporatie	
Type huishouden NEW	eenpersoonshuishouden	Count	9	9	18
		% within Type huishouden NEW	50,0%	50,0%	100,0%
	tweepersoonshuishouden	Count	9	11	20
		% within Type huishouden NEW	45,0%	55,0%	100,0%
	gezin met kinderen	Count	39	5	44
		% within Type huishouden NEW	88,6%	11,4%	100,0%
	een-ouder gezin	Count	4	3	7
		% within Type huishouden NEW	57,1%	42,9%	100,0%
Total		Count	61	28	89
		% within Type huishouden NEW	68,5%	31,5%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	16,672 ^a	3	,001
Likelihood Ratio	17,651	3	,001
Linear-by-Linear Association	12,439	1	,000
N of Valid Cases	89		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2,20.

Toets 2: Inkomensgroep x Eigendomsvorm

Crosstab

			Koop/ huur huidige woning		Total
			koopwoning	huurwoning corporatie	
Inkomen <1.600 euro	Count	3	7	10	
	% within Inkomen	30,0%	70,0%	100,0%	
1.600 - 2.999 euro	Count	24	16	40	
	% within Inkomen	60,0%	40,0%	100,0%	
3.000 euro en meer	Count	25	2	27	
	% within Inkomen	92,6%	7,4%	100,0%	
Total		Count	52	25	77
		% within Inkomen	67,5%	32,5%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	15,193 ^a	2	,001
Likelihood Ratio	16,756	2	,000
Linear-by-Linear Association	14,983	1	,000
N of Valid Cases	77		

a. 1 cells (16,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,25.

Toets 3: Opleidingsniveau x Eigendomsvorm

Crosstab

			Koop/ huur huidige woning		Total
			koopwoning	huurwoning corporatie	
Opleidingsniveau respondent	Lager onderwijs	Count % within Opleidingsniveau respondent	8 34,8%	15 65,2%	23 100,0%
	Middelbaar onderwijs	Count % within Opleidingsniveau respondent	23 76,7%	7 23,3%	30 100,0%
	Hoger onderwijs	Count % within Opleidingsniveau respondent	30 85,7%	5 14,3%	35 100,0%
Total		Count % within Opleidingsniveau respondent	61 69,3%	27 30,7%	88 100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18,084 ^a	2	,000
Likelihood Ratio	17,485	2	,000
Linear-by-Linear Association	15,438	1	,000
N of Valid Cases	88		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,06.

Toets 4: Leeftijdsgroep x Eigendomsvorm

Crosstab

			Koop/ huur huidige woning		Total
			koopwoning	huurwoning corporatie	
Leeftijdsgroep	<40 jaar	Count % within Leeftijdsgroep	33 89,2%	4 10,8%	37 100,0%
	40-59 jaar	Count % within Leeftijdsgroep	24 77,4%	7 22,6%	31 100,0%
	60 jaar en ouder	Count % within Leeftijdsgroep	3 15,0%	17 85,0%	20 100,0%
Total		Count % within Leeftijdsgroep	60 68,2%	28 31,8%	88 100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	34,820 ^a	2	,000
Likelihood Ratio	34,712	2	,000
Linear-by-Linear Association	28,751	1	,000
N of Valid Cases	88		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,36.

Toets 5: Nationaliteit x Eigendomsvorm

Crosstab

			Koop/ huur huidige woning		Total
			koopwoning	huurwoning corporatie	
Nationaliteit	Autochtoon	Count	30	18	48
		% within Nationaliteit	62,5%	37,5%	100,0%
	Allochtoon	Count	29	6	35
		% within Nationaliteit	82,9%	17,1%	100,0%
Total		Count	59	24	83
		% within Nationaliteit	71,1%	28,9%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	4,081 ^a	1	,043		
Continuity Correction ^a	3,151	1	,076		
Likelihood Ratio	4,251	1	,039		
Fisher's Exact Test				,052	,036
Linear-by-Linear Association	4,032	1	,045		
N of Valid Cases	83				

a. Computed only for a 2x2 table

b. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10,12.

Toets 6: Gemiddeld woonoppervlak totale steekproef

Paired Samples Statistics

	Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1 Woonoppervlak vorige woning	87,33	55	32,941	4,442
Woonoppervlak huidige woning	123,47	55	42,765	5,766

Paired Samples Correlations

	N	Correlation	Sig.
Pair 1 Woonoppervlak vorige woning & Woonoppervlak huidige woning	55	,617	,000

Paired Samples Test

		Paired Differences							
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference		t	df	Sig. (2-tailed)
					Lower	Upper			
Pair 1	Woonoppervlak vorige woning - Woonoppervlak huidige woning	-36,145	34,270	4,621	-45,410	-26,881	-7,822	54	,000

Toets 7: Gemiddeld woonoppervlak naar type verhuizing

Paired Samples Statistics

Soort woning nu en voorheen			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning	62,67	12	16,648	4,806
		Woonoppervlak huidige woning	97,00	12	20,449	5,903
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning	75,21	14	23,328	6,235
		Woonoppervlak huidige woning	110,21	14	26,753	7,150
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning	103,70	27	34,466	6,633
		Woonoppervlak huidige woning	144,63	27	47,768	9,193
99	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning	99,00	2	26,870	19,000
		Woonoppervlak huidige woning	89,50	2	16,263	11,500

Paired Samples Correlations

Soort woning nu en voorheen			N	Correlation	Sig.
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning & Woonoppervlak huidige woning	12	,573	,051
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning & Woonoppervlak huidige woning	14	,494	,072
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning & Woonoppervlak huidige woning	27	,508	,007
99	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning & Woonoppervlak huidige woning	2	1,000	,000

Paired Samples Test

Soort woning nu en voorheen			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
						95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower	Upper			
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning - Woonoppervlak huidige woning	-34,333	17,469	5,043	-45,432	-23,234	-6,808	11	,000
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning - Woonoppervlak huidige woning	-35,000	25,359	6,777	-49,642	-20,358	-5,164	13	,000
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning - Woonoppervlak huidige woning	-40,926	42,403	8,160	-57,700	-24,152	-5,015	26	,000
99	Pair 1	Woonoppervlak vorige woning - Woonoppervlak huidige woning	9,500	10,607	7,500	-85,797	104,797	1,267	1	,425

Toets 8: Gemiddeld aantal kamers totale steekproef

Paired Samples Statistics

		Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1	Aantal kamers huidige woning	4,11	83	1,316	,144
	Aantal kamers vorige woning	3,61	83	,961	,105

Paired Samples Correlations

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	83	,275	,012

Paired Samples Test

Pair 1		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
					95% Confidence Interval of the Difference				
					Lower	Upper			
	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	,494	1,400	,154	,188	,800	3,214	82	,002

Toets 9: Gemiddeld aantal kamers naar type verhuizing

Paired Samples Statistics

Soort woning nu en voorheen			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	3,32	22	,477	,102
		Aantal kamers vorige woning	3,32	22	,646	,138
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	3,83	18	1,150	,271
		Aantal kamers vorige woning	3,00	18	1,029	,243
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	4,86	37	1,417	,233
		Aantal kamers vorige woning	3,89	37	,843	,139
99	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	3,17	6	,408	,167
		Aantal kamers vorige woning	4,83	6	,753	,307

Paired Samples Correlations

Soort woning nu en voorheen			N	Correlation	Sig.
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	22	,429	,047
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	18	,149	,555
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	37	,336	,042
99	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	6	-,542	,266

Paired Samples Test

Soort woning nu en voorheen			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
						95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower	Upper			
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	,000	,617	,132	-,274	,274	,000	21	1,000
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	,833	1,425	,336	,125	1,542	2,482	17	,024
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	,973	1,384	,228	,511	1,434	4,276	36	,000
99	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	-1,667	1,033	,422	-2,751	-,583	-3,953	5	,011

Toets 10: Gemiddeld aantal kamers naar leeftijdsgroep

Paired Samples Statistics

Leeftijdsgroep			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
.	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	3,00	3	,000	,000
		Aantal kamers vorige woning	3,33	3	,577	,333
<40 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	4,35	31	1,561	,280
		Aantal kamers vorige woning	3,03	31	,706	,127
40-59 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	4,50	30	1,106	,202
		Aantal kamers vorige woning	4,10	30	,885	,162
60 jaar en ouder	Pair 1	Aantal kamers huidige woning	3,26	19	,733	,168
		Aantal kamers vorige woning	3,84	19	1,015	,233

Paired Samples Correlations

Leeftijdsgroep			N	Correlation	Sig.
.	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	3	.	.
<40 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	31	,473	,007
40-59 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	30	,476	,008
60 jaar en ouder	Pair 1	Aantal kamers huidige woning & Aantal kamers vorige woning	19	,059	,811

Paired Samples Test

Leeftijdsgroep			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
						95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower	Upper			
.	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	-,333	,577	,333	-1,768	1,101	-1,000	2	,423
<40 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	1,323	1,376	,247	,818	1,827	5,353	30	,000
40-59 jaar	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	,400	1,037	,189	,013	,787	2,112	29	,043
60 jaar en ouder	Pair 1	Aantal kamers huidige woning - Aantal kamers vorige woning	-,579	1,216	,279	-1,165	,007	-2,075	18	,053

Toets 11: Gemiddeld aantal kamers naar inkomen

Inkomen	Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
.	Aantal kamers huidige woning	4,00	14	1,240
	Aantal kamers vorige woning	3,21	14	,579
<1.600 euro	Aantal kamers huidige woning	3,22	9	,441
	Aantal kamers vorige woning	3,11	9	1,167
1.600 - 2.999 euro	Aantal kamers huidige woning	3,78	36	1,072
	Aantal kamers vorige woning	3,72	36	,914
3.000 euro en meer	Aantal kamers huidige woning	5,00	24	1,474
	Aantal kamers vorige woning	3,88	24	1,035

Inkomen	N	Correlation	Sig.
.	14	-,321	,263
<1.600 euro	9	-,054	,890
1.600 - 2.999 euro	36	,256	,132
3.000 euro en meer	24	,399	,053

Inkomen	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
				95% Confidence Interval of the Difference				
				Lower	Upper			
.	,786	1,528	,408	-,097	1,668	1,924	13	,077
<1.600 euro	,111	1,269	,423	-,865	1,087	,263	8	,799
1.600 - 2.999 euro	,056	1,218	,203	-,356	,468	,274	35	,786
3.000 euro en meer	1,125	1,424	,291	,524	1,726	3,871	23	,001

Toets 12: Gemiddeld aantal kamers naar nationaliteit

Nationaliteit	Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Autochtoon	Aantal kamers huidige woning	3,91	46	1,112
	Aantal kamers vorige woning	3,70	46	,963
Allochtoon	Aantal kamers huidige woning	4,57	30	1,569
	Aantal kamers vorige woning	3,50	30	,938
99	Aantal kamers huidige woning	3,43	7	,787
	Aantal kamers vorige woning	3,57	7	1,134

Nationaliteit	N	Correlation	Sig.
Autochtoon	46	,307	,038
Allochtoon	30	,293	,116
99	7	,614	,143

Nationaliteit	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Paired Differences		t	df	Sig. (2-tailed)
				95% Confidence Interval of the Difference				
				Lower	Upper			
Autochtoon	,217	1,228	,181	-,147	,582	1,201	45	,236
Allochtoon	1,067	1,574	,287	,479	1,654	3,711	29	,001
99	-,143	,900	,340	-,975	,689	-,420	6	,689

Toets 13: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar type verhuizing

Paired Samples Statistics

Soort woning nu en voorheen			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,00	22	,926	,197
		Rapportcijfer vorige woning	6,18	22	1,181	,252
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,86	22	1,082	,231
		Rapportcijfer vorige buurt	6,23	22	1,631	,348
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,28	18	,826	,195
		Rapportcijfer vorige woning	5,83	18	1,295	,305
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,94	18	1,259	,297
		Rapportcijfer vorige buurt	5,50	18	1,465	,345
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,38	37	,861	,142
		Rapportcijfer vorige woning	6,95	37	1,224	,201
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,19	37	,967	,159
		Rapportcijfer vorige buurt	6,16	37	1,772	,291
99	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	7,67	6	,816	,333
		Rapportcijfer vorige woning	7,83	6	,983	,401
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,83	6	1,169	,477
		Rapportcijfer vorige buurt	8,00	6	,894	,365

Paired Samples Test

Soort woning nu en voorheen			Paired Differences				t	df	Sig. (2-tailed)	
			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower				Upper
Vorige huur - huidige huur	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,818	1,500	,320	1,153	2,483	5,684	21	,000
		Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,636	1,916	,408	-,213	1,486	1,558	21
Vorige huur - huidige koop	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	2,444	1,464	,345	1,716	3,173	7,083	17	,000
		Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,444	2,332	,550	,285	2,604	2,628	17
Vorige koop - huidige koop	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,432	1,259	,207	1,013	1,852	6,920	36	,000
		Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,027	1,863	,306	,406	1,648	3,353	36
99	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	-,167	1,602	,654	-,848	1,515	-,255	5	,809
		Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	-,167	1,602	,654	-,848	,515	-,784	5

Toets 14: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar eigendomsvorm

Paired Samples Statistics

Koop/ huur huidige woning			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
koopwoning	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,35	55	,844	,114
		Rapportcijfer vorige woning	6,58	55	1,343	,181
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,11	55	1,066	,144
		Rapportcijfer vorige buurt	5,95	55	1,693	,228
huurwoning corporatie	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	7,93	28	,900	,170
		Rapportcijfer vorige woning	6,54	28	1,319	,249
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,86	28	1,079	,204
		Rapportcijfer vorige buurt	6,61	28	1,663	,314

Paired Samples Test

Koop/ huur huidige woning	Paired Differences						t	df	Sig. (2-tailed)	
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference						
				Lower	Upper					
koopwoning	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,764	1,401	,189	1,385	2,142	9,339	54	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,164	2,016	,272	,619	1,709	4,280	54	,000
huurwoning corporatie	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,393	1,707	,323	,731	2,055	4,318	27	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,250	1,974	,373	-,516	1,016	,670	27	,509

Toets 15: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar verblijfsduurperspectief

Paired Samples Statistics

Verwachte woonduur			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
<5 jaar	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	7,77	13	,599	,166
		Rapportcijfer vorige woning	5,92	13	1,320	,366
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,08	13	1,498	,415
		Rapportcijfer vorige buurt	5,54	13	1,713	,475
5 jaar of meer	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,29	70	,903	,108
		Rapportcijfer vorige woning	6,69	70	1,303	,156
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,20	70	,878	,105
		Rapportcijfer vorige buurt	6,29	70	1,687	,202

Paired Samples Test

Verwachte woonduur	Paired Differences						t	df	Sig. (2-tailed)	
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference						
				Lower	Upper					
<5 jaar	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,846	1,463	,406	,962	2,730	4,549	12	,001
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,538	1,613	,447	-,436	1,513	1,203	12	,252
5 jaar of meer	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,600	1,527	,182	1,236	1,964	8,769	69	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,914	2,111	,252	,411	1,418	3,624	69	,001

Toets 16: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar herkomst

Paired Samples Statistics

Herkomst			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Den Haag Zuidwest	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,11	37	,875	,144
		Rapportcijfer vorige woning	6,27	37	1,097	,180
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,86	37	1,084	,178
		Rapportcijfer vorige buurt	6,08	37	1,341	,220
Andere wijk Den Haag	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,42	33	,867	,151
		Rapportcijfer vorige woning	6,73	33	1,506	,262
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,36	33	1,055	,184
		Rapportcijfer vorige buurt	6,06	33	2,120	,369
Andere plaats	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	7,92	13	,862	,239
		Rapportcijfer vorige woning	7,00	13	1,354	,376
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,62	13	,870	,241
		Rapportcijfer vorige buurt	6,69	13	1,437	,398

Paired Samples Test

Herkomst			Paired Differences					t	df	Sig. (2-tailed)
			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower	Upper			
Den Haag Zuidwest	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,838	1,323	,218	1,397	2,279	8,449	36	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,784	1,475	,242	,292	1,275	3,233	36	,003
Andere wijk Den Haag	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,697	1,531	,266	1,154	2,240	6,369	32	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,303	2,531	,441	,406	2,200	2,958	32	,006
Andere plaats	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	,923	1,847	,512	-,193	2,039	1,802	12	,097
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	-,077	1,801	,500	-1,165	1,011	-,154	12	,880

Toets 17: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar nationaliteit

Paired Samples Statistics

Nationaliteit			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Autochtoon	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,02	46	,802	,118
		Rapportcijfer vorige woning	6,78	46	1,153	,170
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,78	46	,987	,146
		Rapportcijfer vorige buurt	6,59	46	1,408	,208
Allochtoon	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,40	30	,968	,177
		Rapportcijfer vorige woning	6,37	30	1,474	,269
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,27	30	1,202	,219
		Rapportcijfer vorige buurt	5,33	30	1,918	,350
99	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,57	7	,787	,297
		Rapportcijfer vorige woning	6,00	7	1,633	,617
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,57	7	,535	,202
		Rapportcijfer vorige buurt	7,00	7	1,155	,436

Paired Samples Test

Nationaliteit			Paired Differences				t	df	Sig. (2-tailed)	
			Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
						Lower				Upper
Autochtoon	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,239	1,369	,202	,833	1,646	6,138	45	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,196	1,424	,210	-,227	,619	,932	45	,356
Allochtoon	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	2,033	1,542	,282	1,457	2,609	7,222	29	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,933	2,504	,457	,998	2,868	4,229	29	,000
99	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	2,571	1,618	,612	1,075	4,068	4,204	6	,006
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,571	1,397	,528	-,721	1,864	1,082	6	,321

Toets 18: Rapportcijfer vorige en huidige woning en buurt naar type huishouden

Paired Samples Statistics

Type huishouden NEW			Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
.	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	9,00	2	1,414	1,000
		Rapportcijfer vorige woning	5,50	2	2,121	1,500
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	8,00	2	,000	,000
		Rapportcijfer vorige buurt	6,50	2	2,121	1,500
eenpersoonshuishouden	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	7,88	16	,806	,202
		Rapportcijfer vorige woning	6,44	16	1,459	,365
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,38	16	1,408	,352
		Rapportcijfer vorige buurt	6,38	16	1,586	,397
tweepersoonshuishouden	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,15	20	,875	,196
		Rapportcijfer vorige woning	6,55	20	1,356	,303
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,00	20	,918	,205
		Rapportcijfer vorige buurt	6,60	20	1,429	,320
gezin met kinderen	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,34	38	,878	,143
		Rapportcijfer vorige woning	6,76	38	1,324	,215
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	7,29	38	,927	,150
		Rapportcijfer vorige buurt	5,82	38	1,915	,311
een-ouder gezin	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning	8,14	7	,900	,340
		Rapportcijfer vorige woning	6,14	7	,690	,261
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt	6,86	7	,900	,340
		Rapportcijfer vorige buurt	6,29	7	1,380	,522

Paired Samples Test

Type huishouden NEW	Paired Differences							t	df	Sig. (2-tailed)
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference						
				Lower	Upper					
.	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	3,500	,707	,500	-2,853	9,853	7,000	1	,090
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,500	2,121	1,500	-17,559	20,559	1,000	1	,500
eenpersoonshuishouden	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,438	1,711	,428	,526	2,349	3,360	15	,004
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,000	1,789	,447	-,953	,953	,000	15	1,000
tweepersoonshuishouden	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,600	1,667	,373	,820	2,380	4,292	19	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,400	1,729	,387	-,409	1,209	1,035	19	,314
gezin met kinderen	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	1,579	1,426	,231	1,110	2,048	6,824	37	,000
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	1,474	2,275	,369	,726	2,221	3,993	37	,000
een-ouder gezin	Pair 1	Rapportcijfer huidige woning - Rapportcijfer vorige woning	2,000	1,000	,378	1,075	2,925	5,292	6	,002
	Pair 2	Rapportcijfer huidige buurt - Rapportcijfer vorige buurt	,571	1,134	,429	-,477	1,620	1,333	6	,231

Toets 19: Verwachte woontuur x leeftijdsgroep

Crosstab

			Verwachte woontuur		Total
			<5 jaar	5 jaar of meer	
Leeftijdsgroep	<40 jaar	Count	13	24	37
		% within Leeftijdsgroep	35,1%	64,9%	100,0%
	40-59 jaar	Count	2	29	31
		% within Leeftijdsgroep	6,5%	93,5%	100,0%
	60 jaar en ouder	Count	2	18	20
		% within Leeftijdsgroep	10,0%	90,0%	100,0%
Total		Count	17	71	88
		% within Leeftijdsgroep	19,3%	80,7%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	10,346 ^a	2	,006
Likelihood Ratio	10,574	2	,005
Linear-by-Linear Association	7,030	1	,008
N of Valid Cases	88		

a. 1 cells (16,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,86.

Toets 20: Verwachte woontuur x opleidingsniveau respondent

Crosstab

			Verwachte woontuur		Total
			<5 jaar	5 jaar of meer	
Opleidingsniveau respondent	Lager onderwijs	Count	1	22	23
		% within Opleidingsniveau respondent	4,3%	95,7%	100,0%
	Middelbaar onderwijs	Count	6	24	30
		% within Opleidingsniveau respondent	20,0%	80,0%	100,0%
	Hoger onderwijs	Count	10	25	35
		% within Opleidingsniveau respondent	28,6%	71,4%	100,0%
Total		Count	17	71	88
		% within Opleidingsniveau respondent	19,3%	80,7%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5,239 ^a	2	,073
Likelihood Ratio	6,252	2	,044
Linear-by-Linear Association	5,024	1	,025
N of Valid Cases	88		

a. 1 cells (16,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,44.