

Verschillende mensen, verschillende wensen

Jonge starters op de woningmarkt in Zuilen, Utrecht



Mindy Pittie (3248704)
November 2011

Master thesis
Stadsgeografie (Urban Geography)
Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht

Mindy Pittie 3248704

Begeleider Universiteit Utrecht: K. Dignum
Begeleider Mitros: B. Staffhorst

Bron afbeelding voorkant: Leon, 2011

November 2011



Universiteit Utrecht



Voorwoord

Zeventien jaar was ik, nog net geen achttien, toen ik in Utrecht op kamers ging wonen. Daar begon ik met de bacheloropleiding sociale geografie en planologie. Nu, ruim vier jaar verder, ben ik verhuisd naar Maastricht en klaar met de master stadsgeografie. Ik woon nu twee maanden samen en ben ineens zelf al die 'jonge starter.'

Ik wil graag een aantal mensen bedanken:

- Kees Dignum: voor zijn kritiek, aanvullingen en tips onder het genot van een kopje koffie in Amsterdam en ook via onze belafspraken.
- Bastiaan Staffhorst, Roselie Loos en Susan van de Laak van woningcorporatie Mitros en medestagiaire Maartje. Van februari tot juli heb ik vijf maanden stage gelopen bij Mitros. Zij hebben mij geïnspireerd en tijd gemaakt om te helpen bij het opstellen van de enquête. Ik heb veel geleerd van deze stage en heb het er erg naar mijn zin gehad.
- Alle respondenten die de enquête hebben ingevuld. Zonder jullie zou het hele onderzoek niet gelukt zijn. Bedankt voor de tijd en de moeite om de vragenlijst in te vullen.
- Mijn lieve vriendjes en vriendinnetjes uit Utrecht en Maastricht voor de hulp bij het werven van respondenten en de nodige afleiding. In het bijzonder Steven voor de motiverende woorden als ik even de rode draad niet meer zag.
- Mijn ouders en familie die mij altijd gesteund hebben en geïnteresseerd waren.

Mindy Pittie
3248704
November 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Doelstelling.....	6
1.2 Relevantie.....	6
1.3 Probleemstelling, hoofd- en deelvragen.....	7
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Theoretisch kader	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Levenscyclusbenadering	9
2.3 Levensloopbenadering	10
2.4 Gebruiksaanwijzing levenscyclus- en levensloopbenadering	11
2.5 <i>Push- en pullfactoren</i> en substitutiegedrag	11
2.5.1 <i>Pushfactoren</i>	11
2.5.2 <i>Pullfactoren</i>	14
2.6 Individualisering	15
2.7 Koop versus huur.....	16
2.8 Doorstroming op de woningmarkt.....	17
2.9 De (sociale kwaliteit van de) woonomgeving	19
2.10 Aantrekkingskracht van steden.....	19
2.11 Conceptueel model	21
3. Context	23
3.1 Inleiding.....	23
3.2 Geografische ligging Zuilen	23
3.3 Geschiedenis	24
3.4 Sociaal-demografische kenmerken	24
3.5 Fysieke structuur	25
3.6 Wijkwaardeontwikkeling 2006-2010	27
3.7 Lokaal beleid in Zuilen en Utrecht.....	30
3.8 Kenmerkend voor Zuilen	30
4. Methodiek	32
4.1 Inleiding.....	32
4.2 Datavergaring.....	32
4.3 Operationalisering.....	32
4.3.1. Woonbeelden.....	35
4.4 Gegevensverwerking.....	37
4.5 Analysering.....	38
4.6 Tekortkomingen	39
5. Onderzoekspopulatie	40
5.1 Inleiding.....	40
5.2 Persoonlijk profiel	40

5.2.1. Geslacht, leeftijd en inkomen	40
5.2.2. Bevolkingsgroep en opleiding	41
5.2.3. Huishoudensamenstelling, belevingswereld en voorkeuren	42
5.3 Overzicht	44
6. Onderzoeksresultaten	45
6.1 Inleiding.....	45
6.2 Huur versus koop	45
6.3 Gewenste woonsituatie	47
6.4 Bewoners Zuilen.....	50
6.5 Bewoners Utrecht overig	51
6.6 De (sociale kwaliteit van de) woonomgeving	52
6.7 Zuilen als wijk	52
6.7.1. Wat zou er in Zuilen moeten veranderen?	54
6.8 Woonbeelden.....	55
6.9 <i>Match of mismatch</i>	60
7. Conclusie en discussie	61
7.1 Conclusie	61
7.2 Discussie	64
8. Samenvatting.....	66
9. Literatuur	68
Bijlage A: E-mail en herinnering.....	73
Bijlage B: Enquête:.....	74
Bijlage C: Overige SPSS-tabellen	84

1. Inleiding

'Weer tegenslag op de woningmarkt' (Gualthérie van Weezel, 2011) en 'Meer vertrouwen in de woningmarkt' (Schellekens, 2011). De kranten staan er vol van en de berichtgeving lijkt tegenstrijdig. Duidelijk is dat er veel veranderingen plaatsvinden op de woningmarkt in Nederland (Luijten e.a., 2005, p.5). Een belangrijke doelgroep om de woningmarkt in beweging te houden zijn starters. Zij stimuleren immers de doorstroming aan de onderkant van de woningmarkt. Bij vier van de tien woningtransacties zijn starters betrokken. Wanneer de vraag van deze doelgroep wegvalt, heeft dit grote gevolgen voor de hele woningmarkt (Brounen & Neuteboom, 2007, p.1) Maar wie zijn die starters eigenlijk?

Starters zijn mensen die voor het eerst naar een zelfstandige woning verhuizen en daarbij geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Ze worden hoofdbewoner van de nieuwe woning. Zij kunnen verhuizen vanuit het ouderlijk huis of vanuit een onzelfstandige woning, zoals een studentenhuis met huisgenoten en/of vrienden (VROM, 2009; Holdsworth & Solda, 2002, p.3). Starters kunnen mensen zijn die bijvoorbeeld (net) afgestudeerd zijn. Ze staan aan het begin van hun arbeidscarrière en hebben daardoor vaak meer geld te besteden dan bijvoorbeeld studenten. Starters kunnen echter ook vanuit het ouderlijk huis verhuizen. Alleen of samen met een partner is de jonge starter dan op zoek naar een huur- of koopwoning (Luijten e.a., 2005, p.5).

In de subwijk Zuilen in Utrecht is de afgelopen jaren veel gebeurd. Meer dan vijftien jaar geleden, in 1995, is er een Wijkontwikkelingsplan (WOP) opgesteld door de gemeente en woningcorporatie Mitros. Inmiddels is sinds 2004 de tweede fase van het plan ingegaan. Het is nu een goed moment om terug te blikken. Mede door bijvoorbeeld het Wijkactieprogramma (WAP) in Zuilen-oost zijn er veel ontwikkelingen in de subwijk. Het oostelijk deel van Zuilen valt namelijk onder de krachtwijken¹. De gemeente heeft in samenwerking met woningcorporaties en bewoners een wijkactieprogramma opgesteld, waarin de extra aanpak beschreven staat om de wijk duurzaam te verbeteren (Gemeente Utrecht, 2011a). Wellicht kunnen de jonge starters zorgen voor een (economische) impuls in de wijk. Zuilen heeft veel verschillende buurten. Het is interessant om te onderzoeken in hoeverre het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen past bij de woonwensen van jonge starters.

1.1 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te verschaffen in het woonaanbod en de woonomgeving in Zuilen en te onderzoeken in hoeverre deze passen bij de woonwensen van jonge starters in Utrecht. Is er sprake van een *match* of een *mismatch*?

1.2 Relevantie

Deze thesis heeft voornamelijk een maatschappelijk belang. Het wetenschappelijke belang komt terug in het theoretisch kader waar verschillende begrippen en theorieën over wooncarrières, sociale cohesie, leefbaarheid en verhuisgedrag behandeld worden. Zo ontstaat er een theoretische basis waaraan de uitkomsten van de enquête getoetst kunnen worden. De maatschappelijke relevantie voert echter de boventoon.

¹ In 2007 maakte minister Vogelaar een lijst met 40 probleemwijken in Nederland. Deze werden Vogelaarwijken of krachtwijken genoemd.

Er zijn veranderingen waarneembaar op bijvoorbeeld sociaaleconomisch en sociaal-cultureel gebied. Men gaat nu niet meer altijd meteen vanuit het ouderlijk huis samenwonen of trouwen (Schnabel e.a., 2006, pp.5-10). Toch wonen jongeren vaak al op jonge leeftijd zelfstandig. Jongeren in de leeftijdsgroep van 16 tot 27 jaar is een groep waar weinig aandacht aan wordt besteed met betrekking tot de woningmarkt, maar die wel een relevante groep vormt op de langere termijn (Schnabel e.a., 2006, p.5). Het is van belang om juist van deze groep te weten wat hun woonwensen zijn. Utrecht is een echte studentenstad. Utrecht heeft ongeveer 300.000 inwoners waarvan meer dan 65.000 student is. Dit betekent dat één op de vijf inwoners student is (Studentenportaal, 2011). Jaarlijks studeren in Utrecht ongeveer 9.000 studenten af. Dit zijn zowel studenten van de Universiteit Utrecht als van de Hogeschool Utrecht. Een deel hiervan verlaat de stad, een ander deel koopt een woning en nog een ander deel gaat een woning huren op de particuliere markt of bij een woningcorporatie (SSH Utrecht, 2008, p.14). In Utrecht is er veel vraag naar starterswoningen, zowel in de huur- als koopsector. Door de groei van het aantal huishoudens in de regio Utrecht zal de geplande uitbreiding van het woningaanbod niet afdoende zijn (Bestuur Regio Utrecht, 2011). Om in te spelen op dergelijke ontwikkelingen van de woningmarkt, zoals bij het bepalen van nieuwbouwprogramma's, is het voor woningcorporaties, particuliere verhuurders en andere beleidsmakers van groot belang inzicht te hebben in de bewegingen op de woningmarkt (Dijkhuis-Potgieser, 1984, p.5).

De kwantitatieve woonwensen van starters zijn grotendeels bekend. De kwalitatieve woonwensen zijn nog veel minder onderzocht (Onderzoeksgroep 'Ruimte voor starters,' 2009). Dit onderzoek richt juist ook op die kwalitatieve woonwensen en onderzoekt in hoeverre de sociale kwaliteit van de woonomgeving voor jonge starters een rol speelt in de keuze om ergens te gaan wonen. Daarnaast blijkt dat de subwijk Wittevrouten en de binnenstad van Utrecht geliefde plekken voor starters zijn om te wonen, maar hoe zit het met een hele andere subwijk, zoals Zuilen? (Onderzoeksgroep 'Ruimte voor starters,' 2009). Is de subwijk Zuilen aantrekkelijk en geschikt voor starters?

1.3 Probleemstelling, hoofd- en deelvragen

De onderzoeksvraag die in deze thesis centraal staat is:

“In hoeverre past het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen bij de woonwensen van jonge starters?”

Om een antwoord te kunnen geven op deze onderzoeksvraag, zijn er tevens vier deelvragen opgesteld:

- Wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van jonge starters en hoe verschillen deze naar geslacht, leeftijd, opleiding, bevolkingsgroep, inkomen en per belevingswereld?
- Hoe heeft de subwijk Zuilen zich ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar op sociaaleconomisch gebied ten opzichte van de hele stad Utrecht?
- In hoeverre is het huidige woningaanbod in Zuilen geschikt voor jonge starters?
- In hoeverre is de woonomgeving bepalend bij de woningkeuze van jonge starters?

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt het theoretisch kader van dit onderzoek. Het zorgt voor de wetenschappelijke basis waar de rest van het onderzoek op voortborduurt. Hier worden theorieën en begrippen over verhuistheorieën, de woonwensen van starters, de woningmarkt en de woonomgeving besproken. Aan het eind van het hoofdstuk wordt het conceptueel model gepresenteerd en toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft de context van dit onderzoek. Dit hoofdstuk start met een gebiedsomschrijving van Zuilen en daarna wordt er nader ingegaan op sociaaleconomische ontwikkelingen in de subwijk in de afgelopen vijf jaar. Hoofdstuk 4 bespreekt de methodiek. Hier komen zaken als datavergaring, operationalisering, gegevenswerking en analysering aan de orde. Een beschrijving van de onderzoekspopulatie vindt plaats in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 worden de onderzoeksresultaten besproken. Deze worden gekoppeld aan hypothesen uit het theoretisch kader. Deze thesis wordt afgesloten met een conclusie en discussie met aanbevelingen in hoofdstuk 7 en een samenvatting in hoofdstuk 8.

2. Theoretisch kader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort de levenscyclusbenadering en levensloopbenadering besproken. Jonge starters staan aan het begin van hun wooncarrière, waardoor maar een klein deel van de verhuistheorie relevant is voor deze groep. Bovendien zijn de starters van tegenwoordig geneigd om net iets anders te kiezen dan het standaard type woning dat bij hen verwacht wordt. Ze slaan dan vaak een paar stappen in de wooncarrière over. Soms zijn er studenten waarvan de ouders een hele etage kopen. Deze jongeren wonen dan al op een jonge leeftijd in een zelfstandige koopwoning (Mulder & Hooimeijer, 2002, p.237). Vanaf de jaren '70 is het erg populair geworden om ongetrouwd samen te wonen. Daarvoor kwam dit in veel minder mate voor (De Jong-Giereld e.a., 1991, p.57). Dit individualiseringsproces komt in dit hoofdstuk ook naar voren. Daarnaast behandelt dit hoofdstuk de doorstroming en het beleid in de woningmarkt. Verder wordt er ingegaan op de aantrekkelijkheid van steden en de sociale kwaliteit van de woonomgeving. Er zijn veel verschillende typen starters met allemaal hun eigen woonwensen (Kruythoff, 1991, p.1). Aan het eind van het hoofdstuk wordt het conceptueel model gepresenteerd.

2.2 Levenscyclusbenadering

De levenscyclusbenadering van Rossi (1955) legt een verband tussen de fase in de levenscyclus van een individu en de daarbij behorende woningbehoefte (figuur 2.1). De levenscyclusbenadering gaat uit van een min of meer vaststaand patroon waarbij elk individu gaat trouwen en kinderen krijgt. Door deze grote gebeurtenissen in het leven, veranderen ook de woonwensen en –behoeftes van mensen. Een gezin met kinderen heeft namelijk andere (woon)behoeftes dan een jonge student zonder partner en kinderen. Het gezin wil bijvoorbeeld ruimer wonen in een suburbaan gebied, terwijl de jonge student tevreden is met een kleine kamer in het centrum van een stad. In de levenscyclusbenadering wordt uitgegaan van een lineaire ontwikkeling naar een grotere woning (Boumeester, 2004, pp.11-12). Naarmate men vordert in de cyclus, neemt de verhuisgeneigdheid af en stijgt de kans op het betrekken van een koopwoning. Aan het eind van de levenscyclus wordt er weer wat vaker verhuisd en is er een verhoogde kans op het huren van een woning (Short & Teedon, 1997, p.308).

Figuur 2.1: Fasen in de levenscyclus

Fasen in de levenscyclus	Woningbehoefte
Voordat er kinderen zijn	Goedkoop wonen in een appartement binnenstedelijk gebied
Vrouw in verwachting	Huren van een eengezinswoning
Opvoeding van het kind	Koopwoning in (relatief nieuw) suburbaan gebied
Kind verlaat het huis	Mogelijke koopwoning in een wijk of buurt met een hogere status
Kinderen zijn uit huis	Residentiële stabiliteit
Stoppen met werken	Verzorgingstehuis, seniorenwoning, wonen bij kinderen

Bron: Short & Teedon, 1997, p.308

Tegenwoordig zijn de eerdergenoemde levensfasen (figuur 2.1) al lang niet meer zo vanzelfsprekend. Er zijn bijvoorbeeld genoeg jongeren die samenwonen, maar geen kinderen willen. Hierdoor is er geleidelijk een aparte jeugdfase ontstaan. Dit heeft te maken met een toegenomen individualisering. Sommige mensen hebben daardoor bijvoorbeeld geen behoefte aan een grotere (koop)woning in een suburbaan gebied (Kops, 1993, pp.37-42). Het is daarom niet wenselijk om vast te houden aan een standaard levenscyclus. Het individualiseringsproces wordt in paragraaf 2.6 uitgebreider behandeld.

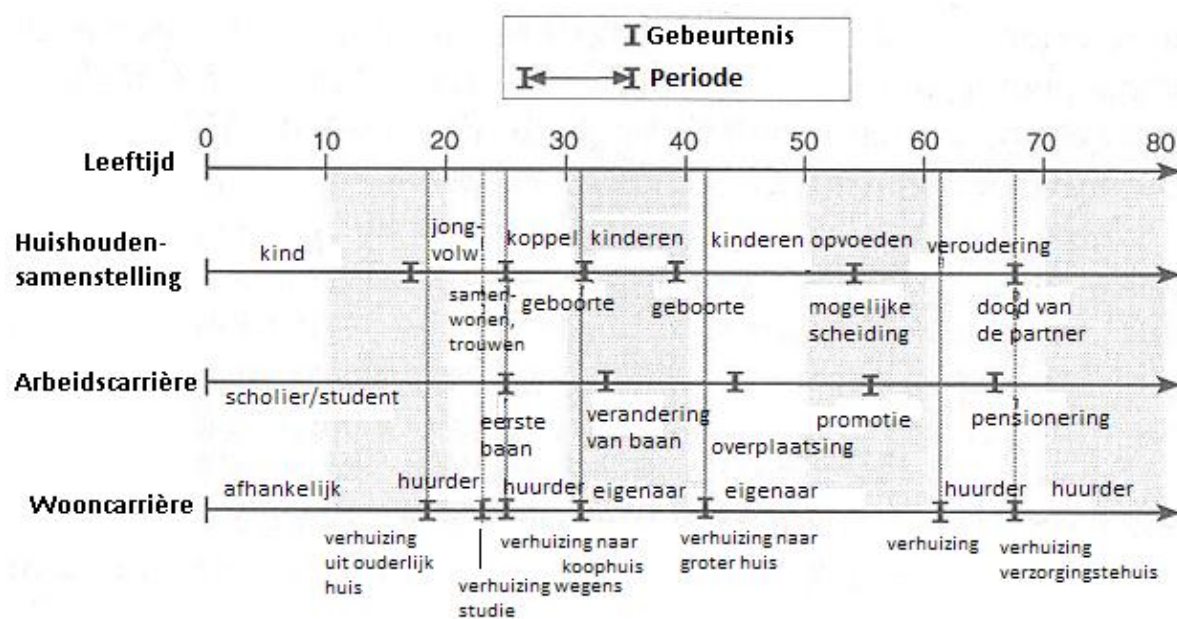
2.3 Levensloopbenadering

In de levensloopbenadering, ofwel *life course* theorie, worden verhuizingen voornamelijk verklaard vanuit veranderingen en gebeurtenissen in de levensloop. Hierbij worden leeftijd, de huishoudensamenstelling, de arbeidscarrière en de wooncarrière als verschillende parallelle trajecten onderscheiden (figuur 2.2). De positie van een individu binnen de wooncarrière is dus te verklaren door gebeurtenissen in andere trajecten (Clark & Dieleman, 1996, pp.27-42). De wooncarrière kent een bepaalde hiërarchie, waarbij men er vanuit gaat dat een verhuizing een voorwaartse stap is. Natuurlijk zijn er ook huishoudens die willen of moeten verhuizen door een verandering in de werksfeer of de persoonlijke sfeer. Zij lopen een grotere kans om een stap terug te moeten doen in de woninghiërarchie. De carrière die de verhuizing teweeg brengt, wordt de veroorzakende carrière, ofwel *triggering career*, genoemd. De overige carrières kunnen in dat geval als de conditionerende carrières (*conditioning careers*) worden gezien. Deze bepalen mede de mogelijkheden en de beperkingen binnen het zoekproces (Boumeester, 2004, p.9&p.125; Mulder & Hooimeijer, 1996).

Voor een starter betekent een verandering in de arbeidscarrière, bijvoorbeeld een baan in een andere stad, vaak dat hij/zij gaat of moet verhuizen. Het gaat hierbij om een gedeeltelijke of gehele verplaatsing van de leefomgeving. Dit heeft in het eerdergenoemde voorbeeld ook te maken met de afstand tot de nieuwe baan. Deze afstand speelt een rol in de keuze om te bepalen of een verhuizing gaat plaatsvinden of niet (Clark & Dieleman, 1996, pp.27-42). Een ander voorbeeld is een verandering in de huishoudensamenstelling. Twee starters kunnen gaan samenwonen, waardoor ze behoefte hebben aan een groter huis (Clark e.a., 2000, p.51). Ook is het mogelijk dat in meerdere trajecten (bijvoorbeeld in de leeftijd en arbeidscarrière) in dezelfde periode een verandering plaatsvindt.

Er zijn ook beperkingen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het verklaren van verhuizingen. De realisatie van de woonwensen heeft bijvoorbeeld te maken met het inkomen (Clark e.a., 2000, p.49). Starters hebben een bepaald inkomen, waardoor ze beperkt worden in hun woningkeuze (Michelson, 1977, p.242). Daarnaast worden de woonwensen beïnvloed door de samenleving (veranderend overheidsbeleid, individualisering). De levensloopbenadering staat al iets meer open voor afwijkende gebeurtenissen van individuen dan de levenscyclusbenadering (Boumeester, 2004, p.9).

Figuur 2.2: Levensloopbenadering



Bron: Clark & Dieleman, 1996, p.33

2.4 Gebruiksaanwijzing levenscyclus- en levensloopbenadering

Zoals gezegd zijn jonge starters een dynamische groep. Ze zitten in een fase van het leven, waarin veel veranderingen plaatsvinden. Door hun leeftijd, variërend van ongeveer 19 tot en met 32 jaar, doorlopen zij nog maar een klein deel van de levensloop. Voor de basis van het onderzoek is het noodzakelijk om de verhuistheorieën te begrijpen. In het verdere onderzoek wordt deze levenscyclus- en levensloopbenadering min of meer losgelaten. De focus komt dan meer op *push- en pullfactoren* te liggen.

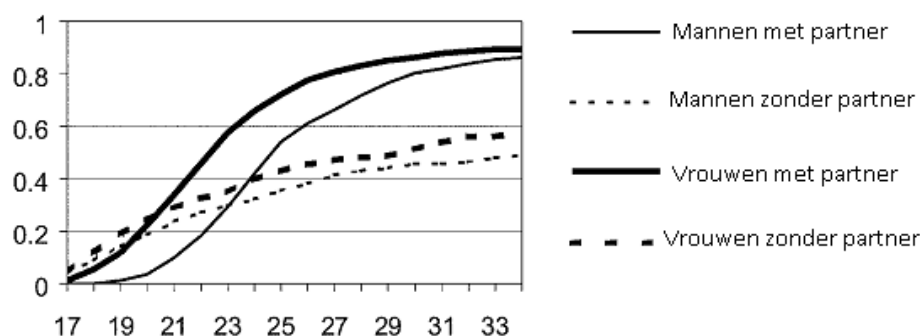
2.5 Push- en pullfactoren en substitutiedrag

Volgens Rossi (1955) hebben zogenaamde *push- en pull factoren* invloed op verhuizingen. *Pushfactoren* zijn redenen waarom mensen wegtrekken en *pullfactoren* hebben te maken met een aantrekkingskracht, waardoor mensen dus letterlijk aangetrokken worden naar een andere plek. Er zijn hierbij weinig significante verschillen ontdekt tussen mannen en vrouwen (Michelson, 1977, pp.114-120). Er zijn een aantal *push- en pullfactoren* die een verklaring kunnen geven voor het verhuisgedrag.

2.5.1 Pushfactoren

De leeftijd van de bewoner is de belangrijkste *pushfactor*: rond het twintigste levensjaar vinden veel verhuizingen plaats vanwege een studie en/of een eerste baan. Vervolgens komt de fase van samenwonen, waarna de mobiliteit afneemt. Van oorsprong ging men het huis uit om direct te trouwen en samen te wonen. In de huidige samenleving is hiertussen een gat ontstaan of is er een andere volgorde zichtbaar. Gezinsvorming blijft echter wel een belangrijke reden om te verhuizen (Clark & Dieleman, 1996, pp.28-34).

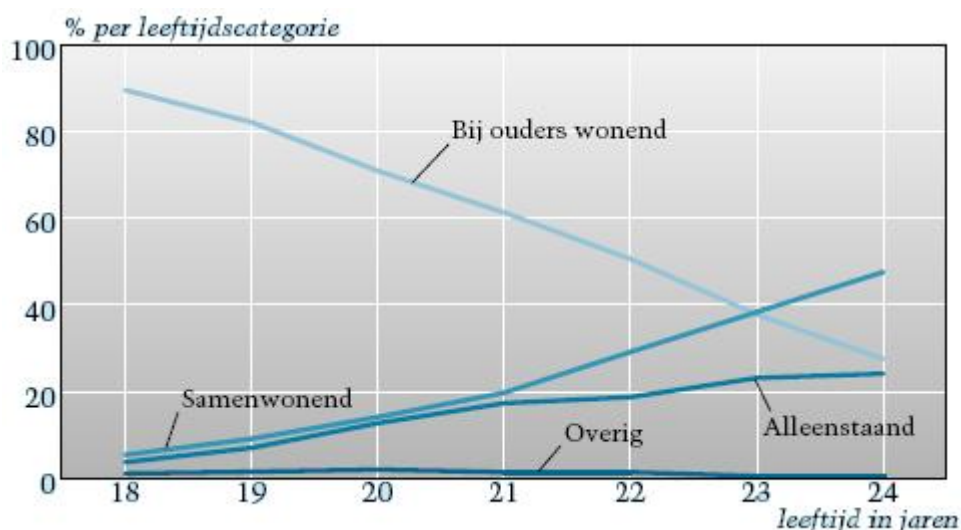
Figuur 2.3: Cumulatieve verdeling van het verlaten van het huis door leeftijd



Bron: Mulder & Hooimeijer, 2002, p.248

In Nederland is een versnelling waarneembaar van de leeftijd waarop jongeren (met of zonder partner) het huis van hun ouders verlaten (figuur 2.3 en 2.4). De belangrijkste oorzaak hiervan is de toenemende inschrijving in het hoger onderwijs (Kruythoff, 1991, p.21). Het proces waarin het ouderlijk huis verlaten wordt samen met een partner, begint in een trager tempo dan het verlaten

Figuur 2.4: Woonsituatie van jongeren naar leeftijd



Bron: Van Gessel-Dabekaussen, 2001, p.31

Hooimeijer, 2002, pp.238-248; Van Gessel-Dabekaussen, 2001, p.31). Tien jaar geleden was dit verschil in geslacht ook al aanwezig. Vrouwen zijn eerder volwassen dan mannen en kunnen daardoor ook eerder zelfstandig zijn. Op ongeveer 30-jarige leeftijd wonen zowel mannen als vrouwen bijna allemaal zelfstandig (De Jong, 2008, pp.51-52).

Naast de leeftijd is de grootte en eigendomssituatie van de woning een *pushfactor*. Bewoners van huurwoningen blijken namelijk eerder geneigd te verhuizen dan kopers en bewoners van kleine huizen verhuizen vaker dan bewoners van grote huizen. Het gaat hierbij dus om een *mismatch* tussen de eigenschappen van de huidige woning en de behoefte en eisen aan een nieuwe woning (Clark & Dieleman, 1996, pp.58-68).

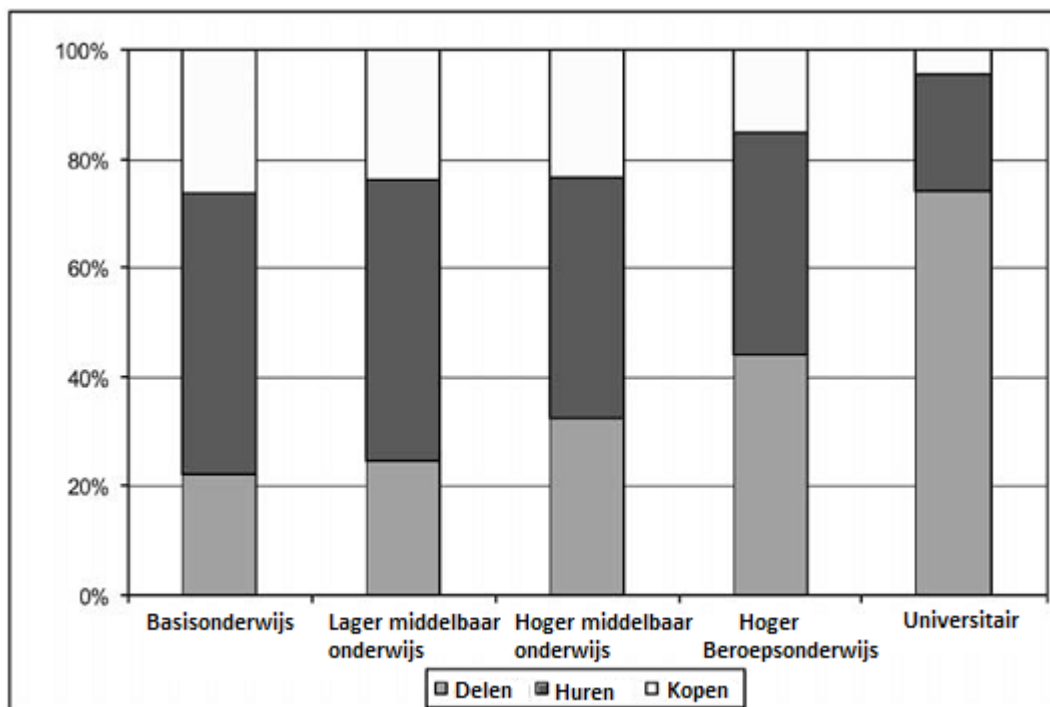
van het ouderlijk huis zonder partner. Voor mannen die zonder partner gaan wonen, is de gemiddelde leeftijd 21. Bij vrouwen ligt deze leeftijd twee jaar lager en zij gaan vaak op jongere leeftijd samenwonen dan mannen (Mulder &

Van mensen met een koopwoning en die in een eengezinswoning wonen, wordt verwacht dat ze het minst geneigd zijn om te verhuizen en dit blijkt in de praktijk ook zo te zijn (Van Ham & Clark, 2009, pp.1444-1450).

Een derde *pushfactor* is de sociaaleconomische status van de bewoners. Het bezitten van een koopwoning wordt gezien als een statussymbool. Voor bewoners van een huurwoning zal de drang om een woning te kopen en dus te verhuizen, groeien naarmate men hoger op de carrière ladder van arbeid komt te staan. Kopers met een hoog inkomen zijn het minst geneigd om te verhuizen, terwijl huurders met een hoog inkomen het meest geneigd zijn om te verhuizen (Van Ham & Clark, 2009, p.1453). Ook de genoten opleiding bepaalt de mate van drang om te verhuizen. Hoe hoger de opleiding, hoe hoger het percentage is dat gaat verhuizen. Dit hangt overigens niet alleen samen met het inkomen van deze groepen, maar ook met de verspreiding van opleidingen. Hoogopgeleiden worden immers vaak gedwongen verder te reizen door de beperkte beschikbaarheid van opleidingen (Clark, 1996, pp.45-46).

Er is gekeken naar de eerste woning waarin mannen terecht komen, nadat ze het ouderlijk huis verlaten hebben. In de eerste plaats is er onderscheid gemaakt naar opleiding (figuur 2.5). Zo blijkt dat mannen met een lage opleiding vooral huren, terwijl mannen met een universitaire studie vaak terecht komen in een gedeelde woning (dikwijls een studentenhuus). In een koopwoning wonen, komt bij mannen met een universitaire studie in de beginfase nog nauwelijks voor (Mulder & Hooimeijer, 2002, pp.255-256).

Figuur 2.5: Eerste woonsituatie van mannen na het verlaten van het ouderlijk huis naar opleiding



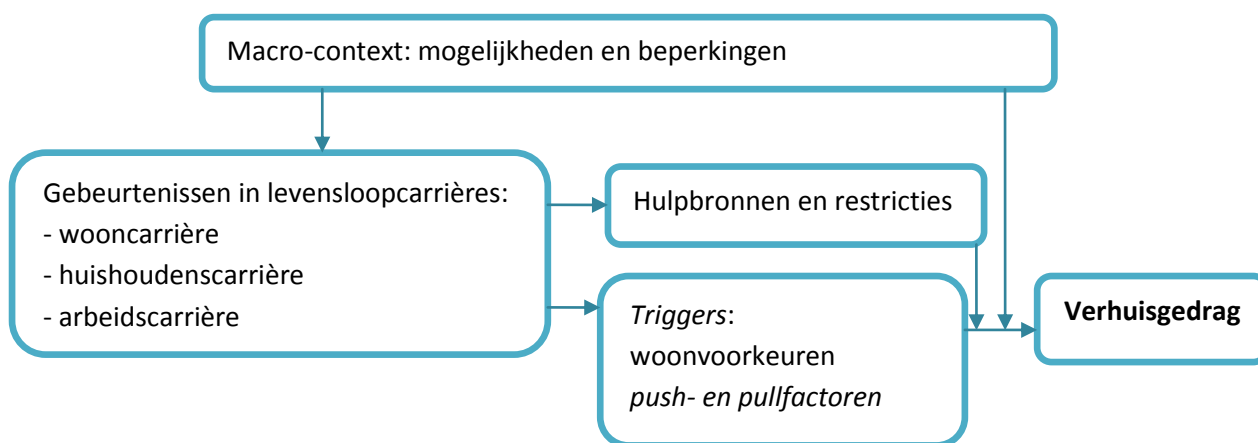
Bron: Mulder & Hooimeijer, 2002, p.256

2.5.2 Pullfactoren

Als tegenwerkende kracht bij verhuizen zijn er een drietal *pullfactoren* te noemen. Zo wordt de woongeschiedenis als belemmerend gezien: hoe langer men in een woning woont, hoe kleiner de kans dat men binnenkort gaat verhuizen. Starters die in een geschikte woning wonen, zullen daarom niet snel op zoek gaan naar een andere woning. Hiermee samenhangend is de woontevredenheid. Als men tevreden is over de woning en woonomgeving, daalt de verhuigeneigdheid. Andersom geldt dat ontevredenheid met de huidige woning, als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden, kan leiden tot verhuizen (Boumeester, 2004, p.10). Ook het aantal sociale contacten in de wijk wordt als *pullfactor* omschreven. Bewoners die al lang in een wijk wonen hebben hier vaak veel contacten. Daarom wordt gesteld dat mensen die lang in een bepaalde wijk wonen en hier veel contacten hebben opgebouwd, minder geneigd zijn te verhuizen (Clark, 1996, pp.45-46).

Deze *push- en pullfactoren* worden door Mulder en Hooimeijer (1999) gekoppeld aan de levensloop (figuur 2.6). Hieruit blijkt dat verhuisgedrag bepaald wordt door gebeurtenissen in de levensloopcarrières in combinatie met *push- en pullfactoren* en hulpbronnen en restricties. Hulpbronnen en restricties kunnen te maken hebben met financiële middelen, maar ook met het hebben van een netwerk (connecties) of het bezitten van een taalprobleem, waardoor iemand de gang van zaken op de woningmarkt of bepaalde informatie niet goed begrijpt. Daarnaast zijn er mogelijkheden en beperkingen van buitenaf die invloed uitoefenen op de gebeurtenissen in de levensloopcarrières en op de keuze om wel of niet te verhuizen. Onder de mogelijkheden vallen de beschikbaarheid en de informatievoorziening over woningen. De beperkingen bepalen de toegankelijkheid van deze beschikbare woningen voor afzonderlijke huishoudens (Boumeester, 2004, p.23). Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld een Starters Renteregeling invoeren, waardoor het voor starters aantrekkelijk wordt om een woning te kopen (Starters Renteregeling, 2011).

Figuur 2.6: Verhuisgedrag verklaard



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999, p.164

De meeste verhuizingen komen voort uit een *mismatch* tussen de woonwensen en voorkeuren van huishoudens aan de ene kant en de karakteristieken van de huidige woning en woonomgeving aan de andere kant (Van Ham & Clark, 2009, p.1443). Het komt voor dat starters een woning accepteren die niet aan alle woonwensen voldoet. De woning wordt dan geaccepteerd, nadat er concessies zijn gedaan. Dit gedrag noemt men substitutiegedrag en heeft te maken met de beschikbaarheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Uiteindelijk leidt het keuzeproces en het substitutiegedrag tot de reële woonwensen, waarna een huishouden een woning al dan niet accepteert (Clark & Dieleman, 1996). Het droombeeld wordt dan vanzelf een aspiratiebeeld. Het aspiratiebeeld is “de woning of woningaspect welke het huishouden binnen het kader van het aanbod van woningen op de voor het huishouden interessante woningmarkt in de door het huishouden bereikbare prijsklasse (op de (middel)lange termijn) ideaal acht, gezien zijn specifieke omstandigheden” (Boumeester, 2004, p.26).

2.6 Individualisering

Een korte terugblik in de geschiedenis leert ons dat de leeftijd waarop jongeren uit huis gaan varieert. Door de toenemende welvaart, het economisch herstel en sociaal-culturele veranderingen gingen jongeren in de jaren '60 op jonge leeftijd iets voor zichzelf zoeken. In het begin van de jaren '80 ging de leeftijd echter weer omhoog. Er is weinig eenheid over de oorzaak hiervan. Een mogelijke verklaring hiervoor, is dat dit kwam door de economische stagnatie en de toegenomen werkloosheid (De Jong-Gierveld e.a., 1991, pp.55-56; Kruythoff, 1991, pp.21-24).

Wat ook kan meespelen is dat jongeren relatief meer ruimte en privacy hebben in het ouderlijk huis in vergelijking met een aantal decennia geleden. Met een eigen kamer wordt het daardoor aantrekkelijker om langer thuis te wonen, dan in een kamer die gedeeld moet worden met een broer of zus. Daarnaast heeft het proces van een sterk toegenomen individualisering in de samenleving ervoor gezorgd dat veel mensen egocentrisch zijn (De Jong-Gierveld e.a., 1991, pp.56-57). De traditionele banden met familie en de lokale of religieuze gemeenschap waartoe men behoort, worden steeds losser. Tegelijkertijd heeft individualisering ook een subjectieve betekenis: steeds meer mensen stemmen in met uitspraken die inhouden dat iedereen zelf moet kunnen bepalen hoe hij of zij wil leven of denken (Kops, 1993, pp.40-41). Individualisering heeft voor een sterke groei van eenpersoonshuishoudens gezorgd (Boumeester, 2004, pp.42-44). Gericht zijn op het individu is iets typisch voor Noord-Europa en Noord Amerika blijkt uit Amerikaanse, Britse, Duitse en Nederlandse onderzoeken. In Spanje bijvoorbeeld, zijn de mensen veel meer gericht op hun familie en gaan ze op veel latere leeftijd het huis uit (Holdsworth & Solda, 2002, p.3). Autochtone jongeren wonen vaker alleen dan allochtone jongeren. Jongeren van Marokkaanse, Turkse, Surinaamse en Antilliaanse afkomst vormen namelijk vaker een huishouden met een partner en eventueel kinderen of andere familieleden (Van Gessel-Dabekaussen, 2001, pp.30-31). Turkse en Marokkaanse jongeren in Nederland verlaten eerder het ouderlijk huis dan hun leeftijdsgenoten. Een verklaring hiervoor is dat gezinsvorming in hun geloof erg belangrijk is en dat Turkse en Marokkaanse vrouwen op een jongere leeftijd hun eerste kind krijgen in vergelijking met autochtone vrouwen (De Jong, 2008, p.52).

2.7 Koop versus huur

Zowel bij huurders als bij kopers blijken financiële motieven de belangrijkste rol te spelen in de afweging tussen huren of kopen. Huurders hebben vaak de financiële middelen niet en/of vinden het financiële risico om een woning te kopen te groot. Bovendien denken zij dat de lasten bij huren geringer zijn dan bij kopen. Kopers wijzen juist op het feit dat kopen financieel gunstig is en zien het kopen van een woning als een goede manier van 'gedwongen' sparen of als een aantrekkelijk beleggingsobject door de relatieve waardevastheid van onroerend goed (Boumeester, 2004, pp.29-30). Een ander voordeel van kopen is dat de woning aangepast kan worden aan de eigen wensen (Dijkhuis-Potgieser, 1984, p.21).

De betaalbaarheid van woningen wordt berekend met behulp van de woonquote. De woonquote deelt de netto woonlasten door het besteedbare huishoudinkomen. Eventuele subsidies voor huurders en de hypotheekrenteaftrek en overdrachtsbelasting voor kopers worden meegenomen in de netto woonlasten (Brounen & Neuteboom, 2007, pp.2-3). In 2009 gaven huurders, na verrekening van de huurtoeslag, 23% van hun netto besteedbaar inkomen uit aan de huur. In 2006 was de netto huurquote² 24%. In 2009 is de totale woonquote voor huurders 37%. Dit heeft te maken met een stijging van bijkomende woonlasten, zoals energielasten en diverse heffingen (Blijie e.a., 2010, p.5). Wanneer mensen meer dan 35% van hun inkomen besteden aan wonen, bevinden zij zich in de financiële gevarezone. Deze groep is zeer kwetsbaar en kan sneller in de problemen raken bij financiële tegenslagen (Brounen & Neuteboom, 2007, pp.2-3). Mensen met een koopwoning besteden 16% van hun inkomen aan hypotheeklasten. De netto koopquote³ bleef in de periode tussen 2006 en 2009 gelijk. De totale woonquote bij kopers is 25% (WoON, 2009).

Momenteel zijn er steeds meer mensen met een koopwoning (59%) dan met een huurwoning (41%) in Nederland. In 1998 was de verdeling precies gelijk en daarvoor was deze omgekeerd. Het aandeel koopwoningen is echter nog steeds laag in vergelijking met andere Europese landen zoals Spanje, Portugal en Engeland. Het aandeel koopwoningen ligt in de stad veel lager dan op het platteland (Lange & Thomas, 2010, pp.30-31). Jongeren in Nederland groeien dus steeds vaker op in een koopwoning. Hierdoor is de koopwoning niet alleen het ideaalbeeld, maar ook het aspiratiebeeld geworden (Boumeester, 2004, p.46).

De kans dat een starter ook daadwerkelijk een woning gaat kopen, heeft te maken met leeftijd en inkomen. Naarmate de leeftijd en het inkomen toeneemt, wordt de kans op kopen ook groter. De regio en de prijscategorie spelen ook een rol. Zo blijkt dat de kans op koop groter is bij goedkopere woningen en in het westen van het land (Brounen & Neuteboom, 2007, p.5). Daarnaast geldt: hoe hoger de mate van verstedelijking in de plek waar de starter zijn wooncarrière begint, hoe kleiner de kans dat hij start met een koopwoning (Mulder & Hooimeijer, 2002, p.262).

² De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen

³ De netto koopquote zijn de netto hypotheeklasten van woningeigenaren uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen

De woonwensen van starters die nog op zoek zijn naar een woning, zijn vergeleken met de woonwensen van mensen die in dat jaar gestart zijn op de woningmarkt. De groep mensen die nog geen duidelijke voorkeur voor huur of koop had, is in hoofdzaak in de richting van koopwoningen terecht gekomen. Opmerkelijk is dat er geen verschil zit in het huidige (bruto) inkomen van de respondent die van plan is een eengezinskoopwoning te betrekken en degene die aan een eengezinshuurwoning denken. Er is bij de eerste categorie wel sprake van een positievere inkomensverwachting (Dijkhuis-Potgieser, 1984, pp.9-10).

Starters zijn in vergelijking met doorstromers minder kritisch wat betreft hun woonwensen. Meestal is de prijs het belangrijkste, gevolgd door de locatie en buurt en dan pas de kwaliteit of de grootte van de woning. Vaak gaan ze er vanuit dat hun eerste starterwoning tijdelijk is (Luijten e.a., 2005, p.5).

2.8 Doorstroming op de woningmarkt

In Nederland is zelfstandig wonen vanaf het begin van de volwassenheid heel gewoon geworden. Net als met studentenwoningen, geldt dat er een tekort is aan starterswoningen (Schnabel, 2006, pp.7-10). Dit tekort is voornamelijk in de verstedelijkte delen van het land aanwezig.

Al in de jaren '70 hadden woningcorporaties speciale programma's samengesteld om aan de woonwensen van jonge alleenstaanden en koppels te voldoen (Mulder & Hooimeijer, 2002, p.239). Nog steeds constateren starters een gebrek aan betaalbare koopwoningen en lange wachtlijsten voor de huurwoningen, terwijl de doorstroming van starters van cruciaal belang is voor de woningmarkt (Luijten e.a., 2005, pp.5-7). Voor een gemiddelde woning met een verkoopprijs van €229.000 is een jaarsalaris van €50.000 noodzakelijk. Een koppel zou dit wellicht kunnen betalen, maar voor een alleenstaande is dit haast niet mogelijk (Luijten e.a., 2005, p.6).

De woningmarkt in een stad kan gezien worden als een 'roltrap.' De onderste treden moeten vrij zijn voor nieuwe starters. Mensen kunnen stijgen op deze roltrap om er uiteindelijk weer af te stappen aan het einde van hun wooncarrière. Hiervoor in de plaats stappen dan weer nieuwe mensen de roltrap op (Fielding, 1992, pp.2-3).

In 1985 waren bij 60% van de transacties starters betrokken. In 2002 is dit aandeel gedaald tot 46%. Dit betekent dat terwijl het aantal kopers jaarlijks groeide, het aantal starters op de koopmarkt geleidelijk afnam. Dit kan een gevolg zijn van de economische crisis en/of van de vergrijzing in de samenleving, waardoor het aantal jonge huishoudens krimpt en dus ook minder starters op de woningmarkt zijn (Brounen & Neuteboom, 2007, p.1).

De economische crisis heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. De prijzen dalen, maar de verkooptijd wordt langer en de nieuwbouwproductie stagneert. De wens om te verhuizen is in 2008 en 2009 op peil gebleven (25%), maar de verhuisplannen worden uitgesteld. Ook blijkt dat mensen hun woonvoorkeuren en verhuiscriteria niet veranderen vanwege de economische crisis. Bijna twee miljoen huishoudens (waarvan 600.000 starters) willen binnen twee jaar verhuizen (Blijie e.a., 2010, pp.3-6). Door de toegenomen economische onzekerheden, het dalende consumentenvertrouwen en de dreiging van werkloosheid, kiezen veel huurders in toenemende mate voor zekerheid. Huurders verhuizen minder vaak en als ze verhuizen, gebeurt dit vaak binnen de huursector zelf (Luijten e.a., 2005, p.6).

Begin jaren '80 stortte de koopwoningmarkt ook in na een korte en heftige groei (Boumeester, 2004, p.1). De omstandigheden waren in die tijd wel anders. De hypotheekrente steeg in 1981 van 4% naar 12% en de inkomens daalde reëel met 4% (Blijie e.a., 2010, p.73). De overheid probeert nu ook op allerlei manieren de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Sinds 15 juni 2011 is de overdrachtsbelasting tijdelijk⁴ verlaagd van 6% naar 2%. Hierdoor houden huishoudens geld over, waardoor ze soms wel de stap durven te nemen om een woning te kopen of een verbouwing te realiseren (Schellekens, 2011, p.14). Tegelijkertijd werd duidelijk dat door een opeenstapeling van inperkende maatregelen potentiële kopers minder kunnen lenen. Vooral de middeninkomens merken dit het hardst, doordat de Nationale Hypotheekgarantie verlaagd gaat worden van €350.000 naar €265.000 (Gualthérie van Weezel, 2011, p.1). Het is moeilijk te voorspellen hoe de woningmarkt zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Veel hangt af van de ontwikkeling van de hypotheekrente en huurtoeslag (Blijie e.a., 2010 p.7).

Corporaties kunnen commerciële dochterbedrijven oprichten die een deel van het eigendom doorverhuren aan middengroepen (Jager, 2011, p.16). Jebber⁵ is een voorbeeld van een nieuw bedrijf dat zich richt op starters. Het woningtekort in de regio Utrecht in 2010 voor deze doelgroep was ongeveer 10.000. De voorspelling is dat er in 2015 een tekort van 17.500 woningen is. Daarnaast blijft de doorstroming op de woningmarkt een groot probleem door zogenaamde 'scheefwoners.' Jebber richt zich op personen in de leeftijdscategorie van ongeveer 20 tot 30 jaar, met een bruto jaarinkomen tussen €30.000 en €50.000 per huishouden. Het woonconcept bestaat niet alleen uit woningen, maar ook uit buurtvoorzieningen zoals supermarkten en horeca, waar starters behoefte aan hebben (Mitros, 2010).

Er zijn in Nederland veel zogenaamde 'scheefwoners.' Het profiel van een 'scheefwoner' is: een persoon met een hoge opleiding met een hoog inkomen die blijft wonen in een goedkope sociale huurwoning, die eigenlijk bedoeld is voor iemand met een laag salaris. Driekwart van de 'scheefwoners' is dan ook jonger dan 35 jaar. Dit zijn vaak alleenstaanden of stellen zonder kinderen (Lange & Tomas, 2010, pp.31-33).

Er is sprake van goedkope scheefheid wanneer huishoudens goedkoop huren in relatie tot hun inkomen. Huishoudens die in een duurder huis wonen, maar een inkomen hebben dat strikt genomen te laag is in verhouding tot hun woonlasten wordt dure scheefheid genoemd. Cijfers⁶ van de overheid en de gemeente Utrecht over goedkoop 'scheefwonen' lopen echter sterk uiteen, omdat ze andere inkomensgrenzen hanteren (KEI, 2009). Het gevolg van 'scheefwonen' is dat huishoudens met een laag inkomen langer moeten wachten of geen geschikte huurwoning kunnen vinden.

⁴ Tot 1 juli 2012.

⁵ Jebber is een bedrijf (commanditaire vennootschap), opgericht door Mitros en SSH in april 2010.

⁶ De overheid meent dat landelijk 4% van de huishoudens goedkoop scheefwoont; de gemeente Utrecht denkt 49%. De overheid hanteert de €33.000 inkomensgrens, de Gemeente Utrecht €15.050 voor eenpersoonshuishoudens en €19.400 voor meerpersoonshuishoudens.

Goedkoop 'scheefwonen' is echter moeilijk op te lossen, omdat betaalbare alternatieven voor de middengroepen ook ontbreken. Met betaalbare alternatieven worden vooral koopwoningen voor eenpersoonshuishoudens met inkomens tussen de €15.000 en €33.000 bedoeld (KEI, 2009).

2.9 De (sociale kwaliteit van de) woonomgeving

De woningvoorraad en de samenstelling van de buurtbewoners zijn belangrijke indicatoren om het verhuisgedrag per buurt te bepalen. Hoewel etnische minderheden in Nederland minder mobiel zijn op de woningmarkt, blijkt dat in de buurten waar veel etnische minderheden wonen, er een hoog verhuisgedrag waarneembaar is. Op individueel niveau betekent dit dat mensen die in buurten wonen waar het percentage etnische minderheden toeneemt, eerder verhuizen, behalve als die mensen zelf bij die etnische minderheid horen. Een hoge mate van verhuizingen in een buurt suggereert negatieve ontwikkelingen zoals: hoge mate van geweld en criminaliteit, een slechte gezondheid van de buurtbewoners, zwakke sociale cohesie en anonimiteit. Verhuizingen kunnen bovendien een negatieve spiraal veroorzaken, waardoor de buurt ook daadwerkelijk minder aantrekkelijk wordt (Van Ham & Clark, 2009, pp.1442-1445). Buurten waar het verhuisgedrag echter hoog is, zijn vooral buurten met een hele mobiele populatie en niet noodzakelijkerwijs slechte buurten, zoals ook bleek uit onderzoek van Bailey en Livinginston⁷ (Van Ham & Clark, 2009, p.1452).

Binnen de sociale kwaliteit van de woonomgeving valt het begrip sociale cohesie. Met sociale cohesie wordt "de interne bindingskracht van een sociaal systeem," ofwel "het cement van de samenleving" bedoeld. Het is de mate waarin buurtbewoners zich met elkaar verbonden voelen. Deze verbondenheid kan bijvoorbeeld ontstaan doordat ze dezelfde normen en waarden hebben of doordat ze zich solidair gedragen tegenover medebewoners. De verbondenheid met de buurt(bewoners) kan toenemen, naarmate zij langer in hun buurt wonen. Lang niet alle bewoners zijn echter geïnteresseerd in (meer) contact met hun buurtbewoners. Dit heeft er mee te maken dat veel sociale activiteiten plaatsvinden buiten hun buurt. Een andere oorzaak kan zijn dat ze hun woonplek zien als tijdelijk, waardoor ze geen tijd en moeite willen steken in de banden met de buurt(bewoners) (Van Marissing, 2008, pp.20-22).

Het dynamische karakter van een stad kan er voor zorgen dat het voor sommige bewoners lastiger is om binding te krijgen met de stad. Door de snelle verhuisbewegingen wordt het moeilijker om contacten op te bouwen met burens (Dignum, 2008, pp.12-13). Bell (1958) stelt dat mensen vooral op zoek zijn naar mensen die op hen zelf lijken. Wanneer iemand dus een betere baan krijgt, is de kans groter dat hij/zij gaat verhuizen. Dit wordt 'self-selection' genoemd (Clark & Dieleman, 1996, p.52). Mensen geven de voorkeur aan netwerken die homogeen zijn op het gebied van klassen, etniciteit en huishoudensamenstelling: 'soort zoekt soort' (Karsten, 2007, p.85).

2.10 Aantrekkingskracht van steden

Er is een hernieuwde interesse in de binnenstad waarneembaar bij middenklassers zonder kinderen. Hier zijn verschillende verklaringen voor mogelijk: de toegenomen werkgelegenheid voor vrouwen, de reistijden voor stedelingen, het toegenomen belang van een centrale ligging in sommige sectoren van de economie en/of de voorkeur voor het stedelijk leven (Boterman e.a., 2009, pp.693-694).

⁷ In het Verenigd Koninkrijk, in 2007

De theorie van de tijdgeografie van Hägerstrand toont het belang van afstand en tijd in het dagelijks leven. Starters zijn vaak carrièregericht, waardoor de nabijheid van werk als een groot voordeel wordt gezien (Karsten, 2007, pp.83-89). Bovendien is er in de stad meer en gevarieerder werk te vinden dan op het platteland (Schnabel, 2006, p.14). Utrecht heeft door zijn centrale ligging een voordeel ten opzichte van andere steden (Boterman e.a., 2009, pp.693-694).

Daarnaast heeft het stadsleven een bepaalde aantrekkingskracht: “Stadslucht maakt vrij. De stad bevrijdt jongeren van de afhankelijkheid van de ouders en de beperkte wereld van de eigen tuin, het plein van de school en de kinderen uit de buurt” (Schnabel e.a., 2006, p.14). Een stad is levendig. Dit komt mede door de jonge starters zelf. Het is niet voor niets dat universiteitssteden, dus ook Utrecht, als gezelliger worden ervaren dan de steden zonder studentenpopulatie (Luijten e.a., 2005, p.19).

In de grotere steden wonen vooral alleenstaanden en stellen zonder kinderen. De keuze voor de stad heeft ook te maken met dagelijkse activiteiten, sociale netwerken en stedelijke identiteiten. Belangrijk bij het maken van deze keuze is zowel de *site* als de *situation*. Met *site* worden de fysieke en de sociale kenmerken van de woonomgeving bedoeld. Hieronder vallen: de stedenbouwkundige opzet, de groenvoorzieningen, de karakteristieken van de woning, de bevolkingssamenstelling en de veiligheid. *Situation* refereert aan de situationele of relatieve locatiekenmerken van de woonomgeving. Hiermee wordt de afstand en de tijdsduur tot andere locaties (werkplek, scholen, winkels) bedoeld (Briney, 2011).

Starters zijn zich bewust van de voordelen die de stad hen biedt op het gebied van culturele voorzieningen, zoals bioscopen en theaters en andere uitgaansgelegenheden. Er is vooral behoefte aan veel keuze (Schnabel e.a., 2006, p.18). Daarnaast willen ze een bepaalde (stedelijke) identiteit creëren. Zoals eerder gezegd, kan deze identiteit ontstaan, doordat starters optrekken met mensen uit dezelfde sociale netwerken met dezelfde normen en waarden. De consumptiegoederen die men bezit kunnen ook een uiting van deze identiteit zijn. De woning valt hier ook onder; niet alleen het interieur, maar ook de locatie en de kwaliteit van de woonomgeving en buurt zeggen iets over de identiteit van een persoon. Starters maken keuzes waar ze willen wonen en waar niet. Ze ontkennen dan ook niet dat de stad tevens nadelen heeft, zoals criminaliteit, chaos en verkeerdrukke. Daarbij komt dat de stad op langere termijn minder geschikt wordt, wanneer ze kinderen willen (Karsten, 2007, pp.83-89).

2.11 Conceptueel model

Figuur 2.7: Conceptueel model



Het conceptueel model geeft voor het onderzoek relevante variabelen en de te verwachte relaties tussen deze variabelen weer (figuur 2.7). Dit onderzoek richt zich op de *match* of *mismatch* tussen de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van de jonge starter en het huidige kwantitatief en kwalitatief woningaanbod en de woonomgeving in Zuilen. Met kwantitatieve woonwensen worden variabelen zoals woonoppervlakte, prijs en voorkeur voor een huur- of koopwoning bedoeld. Kwalitatieve woonwensen hebben meer met de woonomgeving en de sfeer te maken. Dit zijn meer subjectieve, ‘zachte’ kenmerken, waardoor ze lastiger te meten zijn dan de kwantitatieve woonwensen. Kwalitatieve woonwensen worden ook bepaald door psychologische factoren. Mensen met een bepaalde levensstijl zijn op zoek naar een bepaalde woning en woonomgeving die hun identiteit goed weergeeft (Onderzoeksgroep ‘Ruimte voor starters,’ 2009, p.12). Er wordt onderzocht of de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen verschillen tussen geslacht, leeftijd, opleiding, inkomen, bevolkingsgroep en belevingswereld.

Om de *match* of *mismatch* te bepalen moeten ook het kwantitatieve woningaanbod en de kwalitatieve woonomgeving in Zuilen duidelijk worden. Het kwantitatieve woningaanbod heeft te maken met de fysieke structuur van de subwijk. Welke type woningen zijn er in de subwijk? Zijn er verschillen op buurtniveau? Met de kwalitatieve woonomgeving wordt bedoeld welke sfeer er hangt in de subwijk. Daarnaast wordt onderzocht wat voor type mensen op dit moment in de subwijk wonen. Op die manier kan er getoetst gaan worden of er een *match* of een *mismatch* is tussen deze variabelen.

Daarnaast hebben ontwikkelingen op de woningmarkt en in het beleid in Zuilen en de rest van Nederland invloed op het woningaanbod en de woonomgeving in Zuilen. De nationale ontwikkelingen zijn reeds besproken in het theoretisch kader. Het beleid van Zuilen en de rest van Utrecht komt naar voren in hoofdstuk 3: context.

Ten slotte hebben persoonlijke beperkingen en invloeden van buitenaf invloed op de woonwensen. Iemand die minder geld te besteden heeft, kan geen dure koopwoning veroorloven. Ook andere zaken als bijvoorbeeld een handicap zorgen er voor dat bepaalde mensen aangepaste woonwensen hebben. Deze persoonlijke beperkingen en invloeden van buitenaf worden niet of beperkt onderzocht in deze thesis, daarom is deze variabele niet dikgedrukt. Wel wordt de invloed van de economische crisis gemeten.

3. Context

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een omschrijving van het onderzoeksgebied. Veel jonge starters willen graag in Utrecht wonen. Wanneer ze in Utrecht gestudeerd hebben, kennen ze de stad al en hebben ze er vaak al een sociaal leven opgebouwd. Daarnaast ligt Utrecht centraal in het land, waardoor er veel banen bereikbaar zijn binnen een aanvaardbare reistijd. Het besteedbaar inkomen van jonge starters is toegenomen in vergelijking met de studententijd, waardoor het kopen van een woning een optie wordt. Door de onzekerheid op de woningmarkt is het huren van een woning nog steeds een zeer wenselijk alternatief. Het is niet meer van cruciaal belang dat de woning in de binnenstad ligt. Er moet meer gereisd worden, waardoor de nabijheid van een station en parkeermogelijkheden belangrijker worden (SSH Utrecht, 2008, p.34). In een verder stadium van het onderzoek is deze informatie over het onderzoeksgebied van groot belang. Kennen starters de subwijk Zuilen? En zo ja, zouden ze er willen wonen? Wat voor woningen en welke voorzieningen zijn er in de subwijk? En hoe heeft Zuilen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? Voor deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van gegevens uit WistUdata van de gemeente Utrecht (Gemeente Utrecht, 2011a). Dit wordt een secundaire analyse genoemd (Verhoeven, 2008, pp.100-109). Vanwege tijdsbestek was het niet mogelijk om zelf een longitudinaal onderzoek⁸ te doen in Zuilen.

3.2 Geografische ligging Zuilen

De subwijk Zuilen hoort samen met Ondiep en Pijlsweerd bij de wijk Noordwest in Utrecht, die qua bevolkingsomvang de grootste wijk van Utrecht is (Wijkenmonitor, 2009, p.36). In figuur 3.1 is de stad Utrecht afgebeeld; hierin is Zuilen aangegeven met nummer vier in donker groen.

De subwijk Zuilen kan ingedeeld worden in Zuilen-west en Zuilen-noord en -oost. Tot Zuilen-west behoren de buurten Julianapark, Elinkwijk en Prins Bernhardplein en Demkagbied. De buurten: Geuzenwijk, Driehoek, Schaakbuurt, Queeckhovenplein en Zuilen-noord horen bij Zuilen-noord en -oost (Gemeente Utrecht, 2011a) (figuur 3.2).

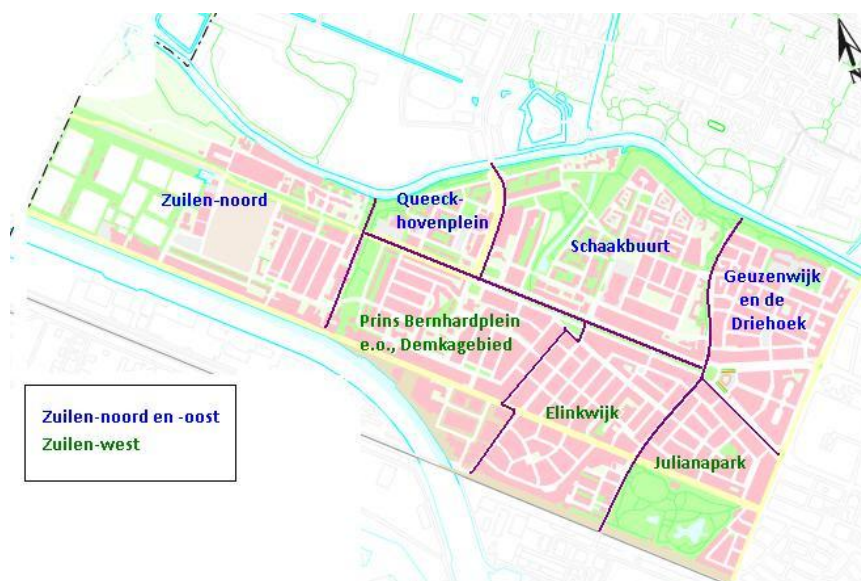
Figuur 3.1: Utrecht ingedeeld in subwijken



Bron: Onderzoeksgroep 'Ruimte voor starters', 2009, p.37

⁸ Een longitudinaal onderzoek vindt plaats op verschillende momenten in de tijd, bijvoorbeeld in 2005, 2006 en 2007.

Figuur 3.2: Zuilen ingedeeld op buurtniveau



Bron: Eigen ontwerp

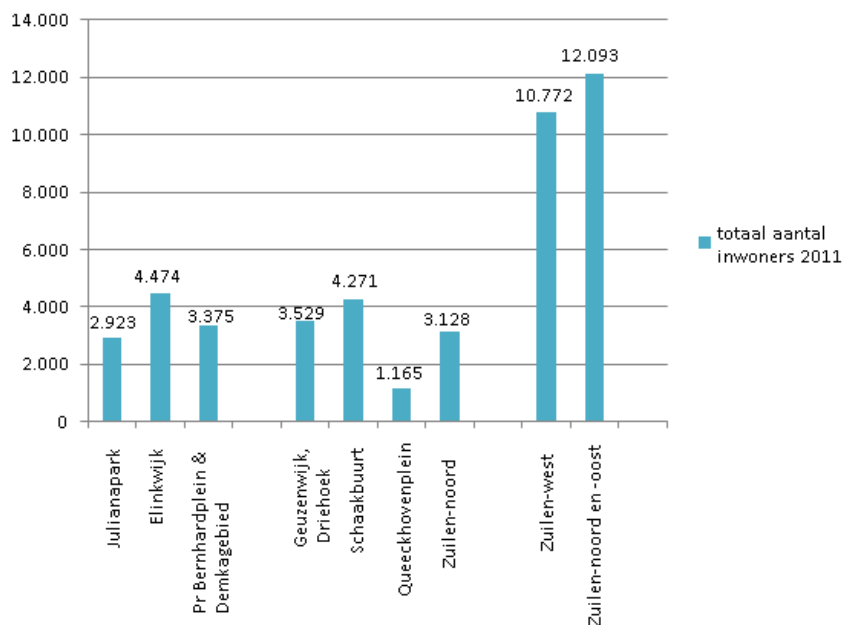
3.3 Geschiedenis

Zuilen is oorspronkelijk gebouwd voor de werknemers van twee grote spoorwegfabrieken in het gebied. Tussen 1905 en 1940 zijn er in Zuilen-west eengezinswoningen en appartementen gebouwd vanuit het tuinstadconcept van Howard. Het idee hierachter is om een samenleving op lokaal niveau te creëren. Er zijn dus tal van voorzieningen gerealiseerd. Ook werden er vrijstaande woningen gebouwd. Deze woningen waren bestemd voor de directieleden van de fabrieken. Zuilen-oost is later gebouwd; een gedeelte is voor en een gedeelte is na de oorlog gebouwd. In tegenstelling tot Zuilen-west werden hier ook flats en portiekwoningen gebouwd (Heurneman e.a., 2003). Tot januari 1954 was Zuilen een zelfstandige gemeente. Daarna werd het geannexeerd door de gemeente Utrecht (Van Scharenburg, 2011).

3.4 Sociaal-demografische kenmerken

Zuilen heeft 22.865 inwoners (figuur 3.3). In 2010 wonen er 8.954 mensen in Zuilen in de

Figuur 3.3: Aantal inwoners in Zuilen in 2011

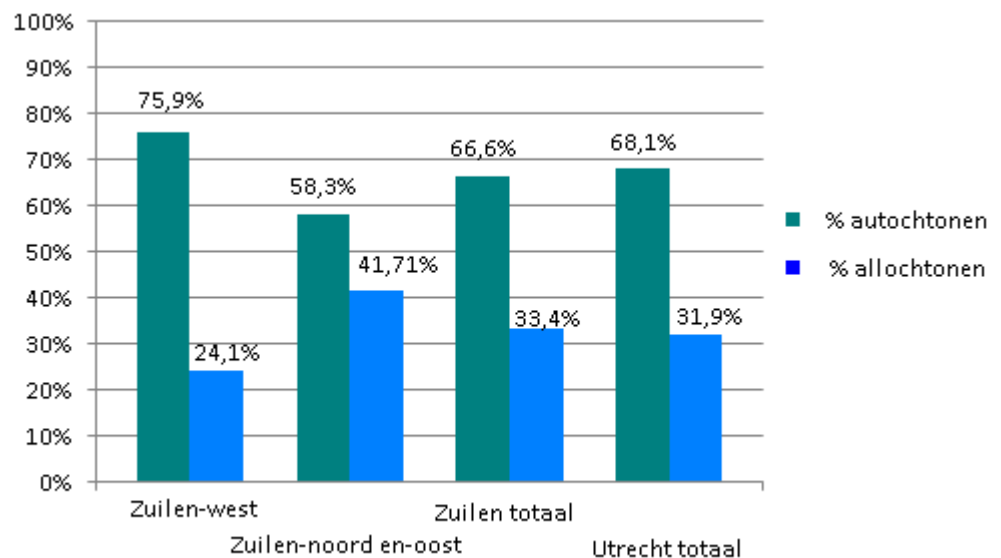


Bron: Gemeente Utrecht, 2011a

leeftijd 18 t/m 34 jaar. Volgens de prognoses stijgt dit aantal naar 9.671 in 2020. Vooral in Zuilen-west ligt het aandeel 18 t/m 34-jarigen veel hoger dan het stadsgemiddelde (Wijkenmonitor, 2009, p.37). Er wonen veel alleenstaanden in Zuilen; in Julianapark wonen relatief de meeste alleenstaanden (62,6%). De verhouding verschilt echter niet veel met de huishoudensamenstelling in Utrecht (Gemeente Utrecht, 2011a).

De verhouding tussen autochtonen en allochtonen in Zuilen totaal komt redelijk overeen met Utrecht totaal (figuur 3.4). Op subwijk- en buurtniveau zijn er wel verschillen waarneembaar. In Zuilen-west zijn er meer autochtonen (75,9%) dan allochtonen (24,1%). Verder springt op buurtniveau Queeckhovenplein eruit. Het percentage allochtonen (67,6%) ligt hoger dan het percentage autochtonen (32,4%). Ook in de Schaakbuurt verschillen de percentages met die van Zuilen totaal. In Elinkwijk wonen relatief de meeste autochtonen (78,9%) en de minste allochtonen (21,1%) (Gemeente Utrecht, 2011a).

Figuur 3.4: Verhouding autochtonen/allochtonen in Zuilen en Utrecht in 2011



Bron: Gemeente Utrecht, 2011a

3.5 Fysieke structuur

Zoals eerder gezegd is een deel van de woningen in Zuilen gebouwd vanuit het tuinstadconcept van Howard. Dit is goed terug te zien aan de vele bomen langs de straten (figuur 3.5). In het midden van Zuilen-west is dit tuinstadsdeel gerenoveerd. Dit komt mede doordat veel buurtbewoners protesteerden tegen de sloop. Zoals eerder vermeld, valt het oostelijk deel van Zuilen onder de krachtwijken. De laatste jaren zijn er veel huizen in bijvoorbeeld Schaakwijk en Zuilen-noord gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Langs de rivier de Vecht zijn er een aantal projecten met koopwoningen in het hoogste segment gerealiseerd (Wijkenmonitor, 2009, p.36).

Figuur 3.5: As van Berlage

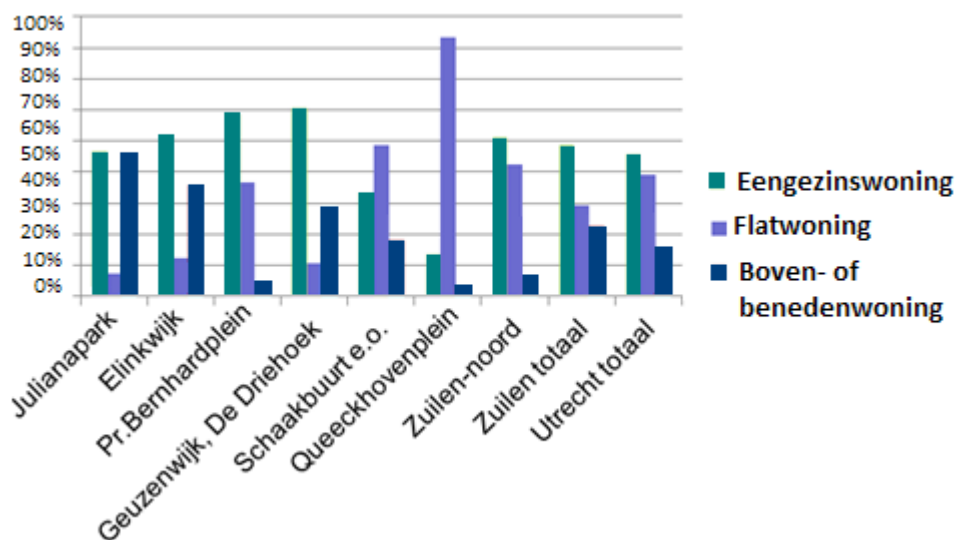


Bron: Heurneman e.a., 2003, p.68

Het Julianapark is het grootste park van Zuilen en is in 2003 en 2004 heringericht. Een ander park ligt aan de Vecht en heeft de naam Park Vechtoever (Gemeente Utrecht, 2011b). Daarnaast wordt er gewerkt aan een nieuw park in de vorm van Springerpark. Op dit moment is dit nog een groot plantsoen, maar het gebied wordt opnieuw ingericht, waardoor er een parkomgeving ontstaat met woningen en appartementen verdeeld over drie locaties (Springerpark, 2011).

In Zuilen staan 10.155 woningen. Hiervan is 49% eengezinswoning, 29% flats en 22% boven- en benedenwoningen (figuur 3.6). Er zijn weinig flats in Julianapark, Elinkwijk en Geuzenwijk & de Driehoek en juist veel flats in Queeckhovenplein. In Geuzenwijk & de

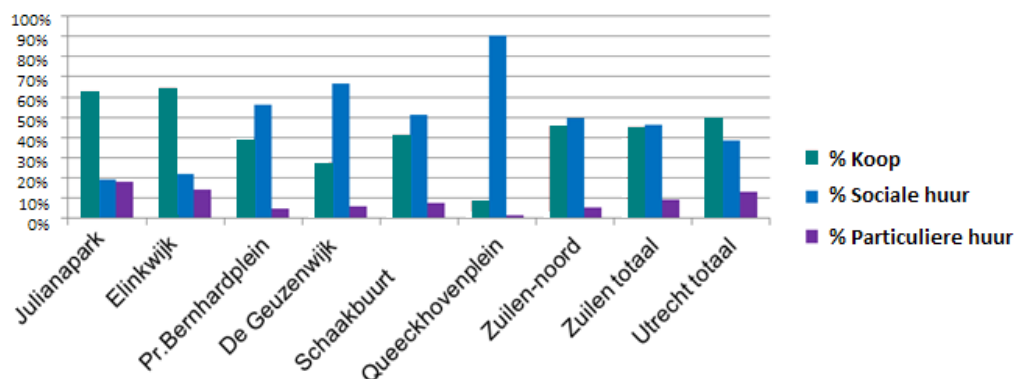
Figuur 3.6: Type woningen in Zuilen en Utrecht in 2010



Driehoek staan veel eengezinswoningen en er zijn weinig boven- en benedenwoningen in Queeckhovenplein en Prins Bernhardplein & Demkagebied (Gemeente Utrecht, 2011a).

In Zuilen valt gemiddeld 46% van de woningen onder sociale huur, 45% onder koop en 6% onder particuliere huur. In Utrecht is dit respectievelijk, 38%, 49% en 13%. De eigendomsverhoudingen in Zuilen verschillen wederom sterk op subwijk- en buurtniveau (figuur 3.7). Zo valt er in Zuilen-noord en -oost 59% onder sociale huurwoningen en maar 32% in Zuilen-west. Bij de koopwoningen zijn de verhoudingen omgekeerd. In Zuilen-west valt 56% onder de koopwoningen en 35% in Zuilen-noord en oost. In de buurt Queeckhovenplein valt 91% onder de sociale huurwoningen, terwijl in Elinkwijk 64% koopwoningen staan. Julianapark bezit de meeste particuliere huurwoningen (18%). In Zuilen-noord ligt de verhouding weer anders. In deze buurt is ongeveer de helft koop en de helft sociale huur, de overige 5% is particuliere huur. In de afgelopen vijf jaar zijn deze eigendomsverhoudingen redelijk gelijk gebleven. Alleen in Zuilen-noord zijn er duidelijk veranderingen waarneembaar; het percentage koop steeg van 40% in 2006 naar 48% in 2010 (Gemeente Utrecht, 2011a).

Figuur 3.7: Verhouding koop/huur in Zuilen en Utrecht in 2010



Bron: Gemeente Utrecht, 2011a

Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning maken het meest kans in de buurten Elinkwijk en Julianapark. Julianapark bezit tevens de meeste particuliere huurwoningen. De meeste sociale huurwoningen staan in Queeckhovenplein en Geuzenwijk & de Driehoek.

Tabel 3.1: Gemiddelde woz-waarde⁹ per m² woonoppervlak

	2006	2008	2010
Zuilen-west	2.585	3.169	3.556
Zuilen-noord en -oost	2.257	2.790	3.066
Utrecht	2.602	3.179	3.437

Bron: Gemeente Utrecht, 2011a

De gemiddelde WOZ-waarde per m² is in Zuilen-noord en -oost het laagst, in Zuilen-west ligt deze waarde in 2010 iets boven het gemiddelde van Utrecht (tabel 3.1). In beide subwijken is er een aanzienlijke stijging waarneembaar tussen 2006 en 2010. In Zuilen-west is dit meer dan 37% en in Zuilen-noord en -oost bijna 36%. In Utrecht gemiddeld steeg de WOZ-waarde per m² met 32%. De gemiddelde WOZ-waarde per woning in 2010 is €197.173 in Zuilen-west en €205.568 in Zuilen-noord en -oost. De gemiddelde WOZ-waarde in Utrecht per woning is €251.614 (Gemeente Utrecht 2011a).

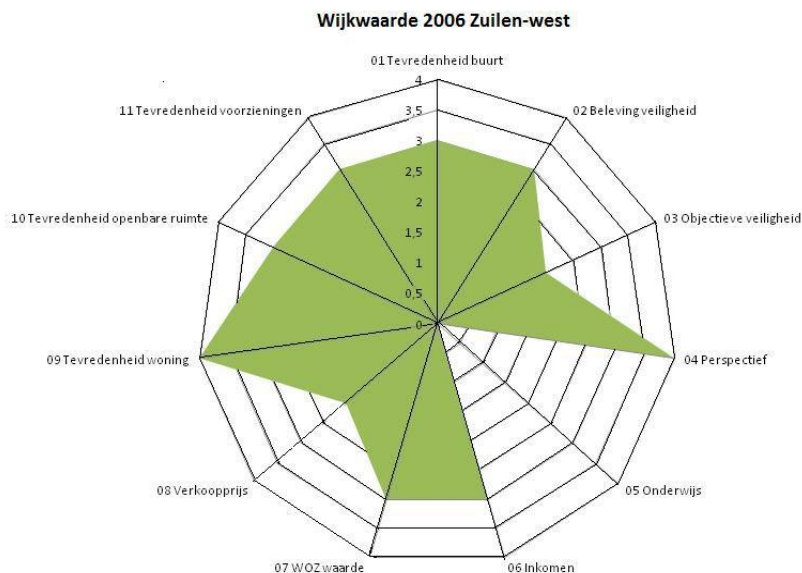
3.6 Wijkwaardeontwikkeling 2006-2010

Door bepaalde gegevens van Zuilen uit 2006 met gegevens uit 2010 te vergelijken, wordt een ontwikkeling zichtbaar. Aan het einde van deze paragraaf worden verschillende aspecten visueel weergegeven in een wijkwaardeontwikkeling. Het rapportcijfer dat bewoners in Zuilen geven voor hun woning is een 7,3. Het groenonderhoud krijgt een 6,3. Deze cijfers zijn de afgelopen vijf jaar vrijwel constant gebleven.

⁹ Wet waardering onroerende zaken

Het algemeen buurtoordeel wordt in 2010 in Zuilen-west met een 6,9 beoordeeld, in Zuilen-noord en –oost krijgt dit een 6,0. Utrecht gemiddeld heeft een 7,2. Het rapportcijfer dat men in Zuilen-noord en-oost geeft voor de sociale cohesie is onvoldoende (5,4). Het percentage dat binnen twee

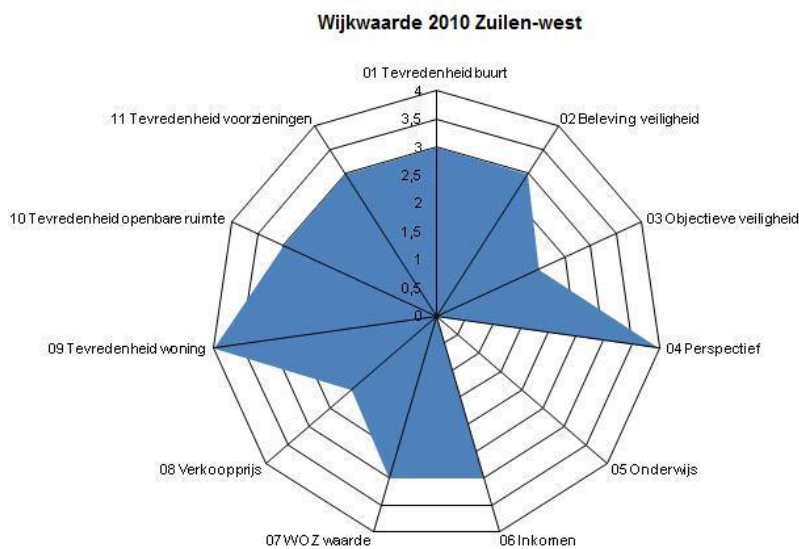
Figuur 3.8: Wijkwaarde Zuilen-west in 2006*



*05. Onderwijs geen gegevens van bekend.

Bron: Eigen ontwerp

Figuur 3.9: Wijkwaarde Zuilen-west in 2010*



*05. Onderwijs geen gegevens van bekend.

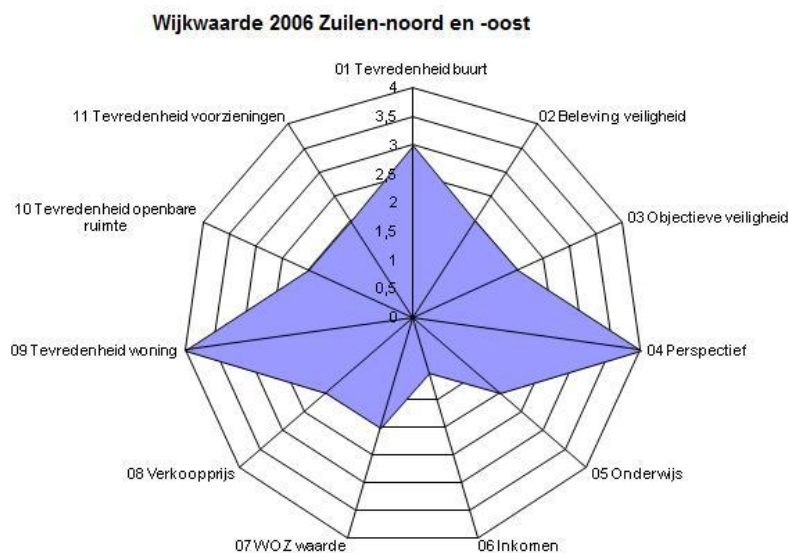
Bron: Eigen ontwerp

jaar wil verhuizen, is meer dan een kwart, maar dit is in Utrecht gemiddeld ook zo (Gemeente Utrecht, 2011a). In het algemeen is men tevreden met de winkels in de buurt (79%). De tevredenheid over jongeren- en ouderenvoorzieningen is aan de lage kant (rond de 30%). Deze tevredenheid is echter in de hele stad Utrecht laag. De tevredenheid over ouderenvoorzieningen is in Zuilen-west wel gestegen met 15,5% (naar 44,4%) in de periode 2006-2010 (Gemeente Utrecht, 2011a). Buurtproblemen zoals jeugdoverlast, criminaliteit en drugs, liggen boven het Utrechts gemiddelde. Alleen de verkeerssituatie scoort beter in beide subwijken. De overige overlast (anders dan van jeugd) is gehalveerd in Zuilen-west tussen 2006 en 2010 (naar 16,8%). Criminaliteit en drugs is een groot probleem in Zuilen-noord en –oost (32,3%); zeker in vergelijking met Utrecht (18,1%) (Wijkenmonitor, 2009).

Om de ontwikkelingen in de subwijken duidelijk weer te geven is gekozen om gebruik te maken van wijkwaardeontwikkeling (figuur 3.8 t/m 3.11). Aan de hand van elf factoren wordt er gekeken hoe de subwijk scoort. De score is gebaseerd op een vijfpuntsschaal. Hoe hoger de score, hoe beter dit is.

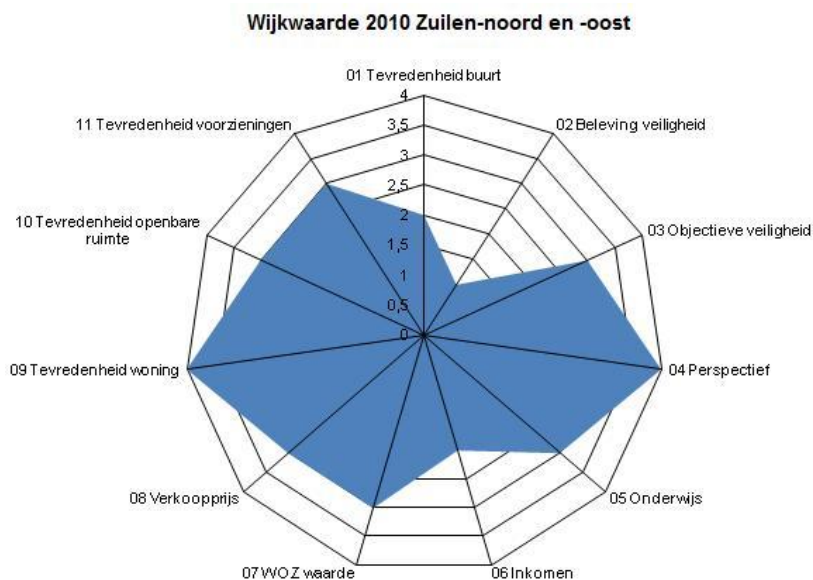
De gegevens zijn wederom gebaseerd op gegevens uit WistUData van de gemeente Utrecht (Gemeente Utrecht, 2011a). In Zuilen-west lijkt er op geen enkele factoren een verandering te zijn geweest (figuur 3.8 en 3.9). Dit is wel het geval: Er zijn juist bijna alleen maar verbeteringen. Deze

Figuur 3.10: Wijkwaarde Zuilen-noord en -oost in 2006



Bron: Eigen ontwerp

Figuur 3.11: Wijkwaarde Zuilen-noord en -oost in 2010



Bron: Eigen ontwerp

zijn echter niet zo groot, dat er een verandering op de scores te zien is. Zo is de tevredenheid van de voorzieningen bijvoorbeeld gestegen van 44,7% in 2006 naar 49,8% in 2010. Ten opzichte van 2006 neemt het rapportcijfer 'algemeen buurtoordeel' met 0,4 toe in vier jaar tijd. Het aantal bewoners met een negatieve toekomstverwachting en het aantal bewoners dat een uitkering ontvangt is gedaald, wat een positieve ontwikkeling betekent. De factor 'onderwijs' is gebaseerd op het aantal kleuters met een achterstandscore. Aangezien Zuilen-west niet bij de krachtwijken hoort, zijn hier geen gegevens van bekend.

In Zuilen-noord en -oost zijn er visueel wel veranderingen waarneembaar (figuur 3.10 en 3.11). Opvallend is dat de objectieve veiligheid gestegen is, maar de beleving van de veiligheid achteruit is gegaan. Blijkbaar ervaren de bewoners meer gevoelens van onveiligheid in 2010. Dit is in de wijk Zuilen-west ook het geval. Daarnaast is zowel de WOZ waarde als de verkoopprijs aanzienlijk gestegen. De tevredenheid over de voorzieningen in de buurt is ook toegenomen van 39,0% in 2006 naar 44,5% in 2010, maar het algemeen buurtoordeel is gedaald van een 6,1 naar een 5,9.

Zijn echter niet zo groot, dat er een verandering op de scores te zien is. Zo is de tevredenheid van de voorzieningen bijvoorbeeld gestegen van 44,7% in 2006 naar 49,8% in 2010. Ten opzichte van 2006 neemt het rapportcijfer 'algemeen buurtoordeel' met 0,4 toe in vier jaar tijd. Het aantal bewoners met een negatieve toekomstverwachting en het aantal bewoners dat een uitkering ontvangt is gedaald, wat een positieve ontwikkeling betekent. De factor 'onderwijs' is gebaseerd op het aantal kleuters met een achterstandscore. Aangezien Zuilen-west niet bij de krachtwijken hoort, zijn hier geen gegevens van bekend.

In Zuilen-noord en -oost zijn er visueel wel veranderingen waarneembaar (figuur 3.10 en 3.11). Opvallend is dat de objectieve

Het aantal bewoners met een negatieve toekomstverwachting, het aantal uitkeringontvangers en kleuters met een achterstandsscore is gedaald, wat een positieve ontwikkeling betekent. (Gemeente Utrecht, 2011a). Dat er zoveel meer positieve ontwikkelingen in Zuilen-noord en-oost zijn in vergelijking met Zuilen-west komt mede doordat er meer geld is geïnvesteerd in sociale projecten in de wijk met het Wijkactieprogramma (WAP) (Verbakel, 2010).

3.7 Lokaal beleid in Zuilen en Utrecht

Er is een wijkvisie voor de wijk Noordwest opgesteld voor de periode 2003-2013. Hierin staat onder meer dat de variatie in het woningaanbod (van jaren '30 huizen tot typische arbeiderswoningen en veel huurflats) verbeterd moet worden. Mensen die wooncarrière willen maken, moeten hiervoor de kans krijgen. Het is goed om deze mensen te behouden in de wijk om een economisch draagvlak te creëren. De kernvoorraad sociale huurwoningen moet echter op peil gehouden worden (Wijkvisie Noordwest, 2003, pp.6-8). Bovendien is er een speciaal wijkactieprogramma (WAP) voor Zuilen-oost (2008-2017), omdat dit deel van de wijk binnen de krachtwijken valt. De focus komt te liggen op de openbare ruimte. Deze moet schoner, groener en functioneler ingericht worden (Verbakel, 2010, p.7).

In de Krachtwijkenmonitor zijn voor Zuilen-oost streefpaden uitgestippeld voor 2011 en 2017. De gegevens zijn gebaseerd op de periode 2006-2010. Er zijn twaalf indicatoren onderzocht. Hiervan hebben zeven indicatoren zich gunstig of volgens het streefpad ontwikkeld. Op vijf van de twaalf indicatoren is de score achtergebleven op de beoogde streefwaarde van 2011 (tabel 3.2). De ontwikkeling per indicator verschilt sterk, zowel in positief als in negatief opzicht (Bestuursinformatie Gemeente Utrecht, 2011, pp.64-79)

Tabel 3.2: Ontwikkelingen Zuilen-oost t.o.v. streefpad.

Gunstige ontwikkeling t.o.v. streefpad	Ontwikkeling volgens het streefpad	Ongunstige ontwikkeling t.o.v. streefpad
Negatieve toekomstverwachting	Geweldsincidenten per 1.000 inwoners en arbeidsplaatsen	Vaak ervaren jongerenoverlast in de buurt
Autokraken	Aandeel dat niet in de buurt wil blijven wonen	Woninginbraken
Kleuters met achterstandsscore	Matige of slechte gezondheid	Onveiligheidsgevoel in de buurt
Voortijdig schoolverlaters		Onvoldoende sociale contacten
		Aandeel uitkeringsontvangers

Bron: Bestuursinformatie Gemeente Utrecht 2011.

3.8 Kenmerkend voor Zuilen

Zuilen kan niet in één woord of in één zin omschreven worden. Er zijn veel verschillende buurten. Door de vele cijfers in dit hoofdstuk zijn een aantal kenmerken over wonen weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Overzicht kenmerken Zuilen

	Type woning	Koop/huur	Bouwjaar	Krachtwijk
Julianapark	EGW/BOV BEN	Koop	Vooroorlogs	Nee
Elinkwijk	EGW	Koop	Vooroorlogs	Nee
Pr. Bernhardplein, Demkagebied	EGW	Huur	Vooroorlogs	Nee
Geuzenwijk en de Driehoek	EGW	Huur	Vooroorlogs	Ja
Schaakbuurt	Flats	Huur	1945-1960	Ja
Queeckhovenplein	Flats	Huur	1945-1960	Ja
Zuilen-noord	EGW	Huur	1980 tot heden	Nee
Zuilen totaal	EGW	Huur	Vooroorlogs	Een deel

Ten slotte is er aan bewoners van Zuilen gevraagd wat voor hen de buurt leuk en aantrekkelijk maakt (tabel 3.4). In Zuilen-west worden de voorzieningen (40%) het meest genoemd en ten tweede dat de buurt schoon en rustig is (38%). Dit laatste is voor bewoners in Zuilen-noord en -oost ook het belangrijkste (28%). Ook de voorzieningen spelen een rol (22%), maar minder dan in Zuilen-west en in Utrecht (29%). Daarnaast scoren groenvoorzieningen hoog. Verder scoort bereikbaarheid, sfeer, contacten, bevolkingssamenstelling en woningen in Zuilen-west hoger dan Utrecht gemiddeld (Gemeente Utrecht, 2011a).

Tabel 3.4: Zuilen is een leuke buurt omdat:

	Zuilen-west	Zuilen-noord en -oost	Utrecht
Schoon en rustig	38,4%	27,9%	36,3%
Voorzieningen	39,7%	22,2%	29,4%
Groenvoorzieningen	25,6%	22,0%	25,3%
Bereikbaarheid	17,1%	15,8%	15,9%
Sfeer	18,3%	12,0%	16,2%
Contacten	17,8%	17,6%	16,3%
Bevolkingssamenstelling	17,9%	11,3%	16,3%
Woningen	9,0%	7,5%	7,8%

Bron: Gemeente Utrecht, 2011a

4. Methodiek

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt allereerst de datavergaring en de operationalisering. Hierbij worden ook de enquêtevragen beargumenteerd en wordt het werkproces toegelicht. Tot slot komen de gegevensverwerking en de analysering aan bod.

4.2 Datavergaring

Er is gekozen om op een kwantitatieve manier data te verzamelen door middel van een enquête. Op deze manier kan een groot aantal respondenten bereikt worden. De enquête is online gepubliceerd met behulp van een website.¹⁰ Door gebruik te maken van een digitale enquête zijn de resultaten direct bruikbaar voor analyse en is er geen kans op invoerfouten (Verhoeven, 2008, pp.182-183). Het kost de respondent tevens minder moeite en het is gemakkelijker om een digitale enquête in te vullen dan bijvoorbeeld een enquête op papier die daarna nog per post opgestuurd dient te worden (Bryman, 2008, pp.192-196).

Allereerst is de link van de website met daarop de enquête naar huurders van woningcorporatie Mitros gestuurd via e-mail (bijlage A). Er is een selectie gemaakt op basis van hun geboortedatum¹¹ en woonplaats. Daarnaast zijn andere inwoners van Utrecht via studie, werk, verenigingen en de vriendenkring bereikt. Om mensen te stimuleren is er een Bol.com cadeaubon van €25,00 verloot. Er zijn op deze manier 480 mensen bereikt. De enquête heeft van 14 juni tot 11 juli online gestaan. De e-mails zijn op verschillende dagen gestuurd, zowel doordeweeks als in het weekend. Daarnaast is er rekening gehouden met verschillende ritmes waarin mensen leven. Zo zijn er e-mails om 9.00 in de ochtend en om 20.00 in de avond verstuurd. Op 29 juni en 4 juli is er via e-mail een herinnering verstuurd om voor extra respons te zorgen.

De enquête bestaat uit dertig vragen (bijlage B). Deze vragen zijn onderverdeeld in vier kopjes: algemeen, woonwensen, levensstijl/toekomstperspectief en woonbeelden. De vragen zijn grotendeels opgesteld aan de hand van het conceptueel model. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gesloten vragen, vanwege tijdsbesparing en met het oog op de analysering. Ook zijn er verschillende open vragen gesteld, zodat de respondent niet of minder gestuurd wordt en er wellicht nieuwe antwoorden naar boven komen die geformuleerd zijn in eigen woorden (Bryman, 2008, pp.231-232; Verhoeven, 2008, p.103).

4.3 Operationalisering

Zoals eerder gezegd, zijn er verschillende typen starters. Met vraag 1 t/m 6, 12, 13 en 14 wordt een persoonlijk profiel van de respondent geschetst. Dit zijn allereerst vragen die het geslacht, de leeftijd, de bevolkingsgroep, de huishoudensamenstelling, het inkomen en de opleiding achterhalen. Deze variabelen zijn gebaseerd op het conceptueel model. Uit de literatuur blijkt dat leeftijd de belangrijkste *pushfactor* is bij het verklaren van verhuisgedrag (Clark & Dieleman, 1996, pp.28-34).

¹⁰ <http://www.thesistools.com>

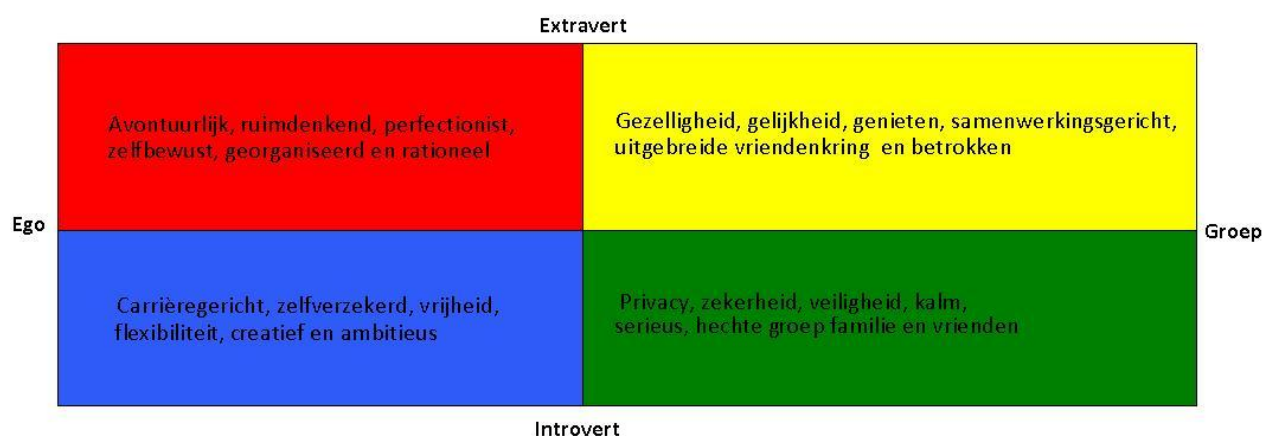
¹¹ Huurders die tussen 1980 en 1993 geboren zijn, zijn opgenomen in de selectie.

Daarom is het interessant om te onderzoeken of de woonwensen uiteenlopen bij de verschillende leeftijdsklassen. Ook het geslacht speelt een rol: Vrouwen verlaten eerder het ouderlijk huis en gaan bovendien op jongere leeftijd samenwonen dan mannen. Hierdoor kunnen dus verschillen in woonwensen ontstaan. Andere pushfactoren die invloed hebben op het verhuisgedrag zijn de genoten opleiding en de sociaaleconomische status die gemeten wordt met het inkomen.

Vervolgens wordt gevraagd wat de respondent belangrijk vindt in het leven en hoe hij/zij zichzelf (en zijn/haar woonsituatie) ziet in de nabije toekomst. Dit wordt gedaan aan de hand van vragen als: “Hoe ziet u zichzelf en uw woonsituatie over 5 à 10 jaar?” en “Welke aspecten in het leven vindt u op dit moment belangrijk?” De woongeschiedenis speelt daarbij ook een belangrijke rol. Hoe langer iemand in een woning woont, hoe kleiner de kans is dat diegene binnen korte tijd gaat verhuizen. De woontevredenheid hangt hiermee samen. Als men tevreden is over de woning en woonomgeving, daalt de verhuigeneidigheid. Andersom geldt dat ontevredenheid met de huidige woning kan leiden tot verhuizen (Boumeester, 2004, p.10). In vraag 16 wordt de woongeschiedenis gemeten en de woontevredenheid komt terug in vraag 18 en 19.

Om een nog beter beeld van de respondent te schetsen, is gevraagd in welke omschrijving hij/zij zichzelf het meest herkent. Hierbij kan er een keuze worden gemaakt uit vier antwoordcategorieën met daarbij verschillende karaktereigenschappen. Deze zijn gebaseerd op vier belevingswerelden van SmartAgent Company (figuur 4.1). Er zijn allerlei manieren om verschillende leefstijlen te operationaliseren. De vier belevingswerelden van SmartAgent Company is er één van. De overzichtelijkheid van vier categorieën zorgt ervoor dat voor deze methode is gekozen. De belevingswerelden kunnen ingedeeld worden in de rode, blauwe, groene en gele wereld. Aan de hand van deze uitkomst, kan vastgesteld worden welke woonsituatie het beste bij welk type hoort (SmartAgent Company, 2011).

Figuur 4.1: De vier belevingswerelden



Bron: Gebaseerd op SmartAgent Company, 2011.

Bij vraag 15 wordt de vraag gesteld of mensen wel of niet in Zuilen wonen. Hierbij zijn drie antwoordmogelijkheden mogelijk: ‘ja,’ ‘nee, maar wel in Utrecht’ en ‘nee.’ De bedoeling hierachter is om mensen die niet meer in Utrecht wonen eruit te filteren.

Achteraf blijkt dat de mensen die 'nee' antwoordden wellicht te snel hebben geklikt, omdat zij dachten dat het enkel de keuze 'ja' of 'nee' was. Deze mensen zijn automatisch doorverwezen naar vraag 20. Omdat zij op vraag 21 "Kent u de wijk Zuilen" allemaal 'ja' hebben geantwoord, is besloten om deze respondenten te behouden.

Aan de hand van het antwoord op vraag 15 krijgen de respondenten ofwel de versie Zuilen, ofwel de versie Utrecht te zien. Deze verschillende versies zijn gemaakt om later te kunnen vergelijken of bewoners en niet-bewoners van de wijk Zuilen verschillend denken over de wijk. Zo wordt bijvoorbeeld gevraagd wat hen aanspreekt in de wijk en wat niet. Doordat er twee losse versies zijn, kan er dieper worden ingegaan op een vraag zoals: "Vindt u dat de wijk Zuilen er in de afgelopen vijf jaar op vooruit of op achteruit is gegaan?" Dit is vooral een vraag die interessant is voor bewoners van Zuilen. Een respondent die niet in Zuilen woont, kent de wijk daarvoor waarschijnlijk niet goed genoeg. De bewoners van het overige deel van Utrecht krijgen de vraag of ze de wijk Zuilen kennen en in hoeverre ze de wijk geschikt vinden om er te wonen.

De kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen worden duidelijk uit vraag 7 t/m 10, 18, 19 en 20. Ten eerste wordt gevraagd of de respondent een voorkeur heeft voor een huur- of een koopwoning. Aan de hand van dit antwoord wordt de respondent doorgestuurd naar vragen die betrekking hebben op huurwoningen, dan wel koopwoningen. Kwantitatieve woonwensen komen naar voren door te vragen naar de minimum woonoppervlakte en prijs van de woning. Ook de kwalitatieve woonwensen komen aan bod door aan de respondent te vragen welke voorzieningen hij/zij belangrijk vindt in de buurt van de woning. Het gaat hierbij om de volgende voorzieningen: een park of plantsoen, restaurantjes en theater, winkelcentrum, een treinstation of busstation en een rivier of vijver. Zuilen heeft bijvoorbeeld een winkelcentrum en een treinstation, maar in mindere mate restaurants en theaters. De resultaten van de wensen van de voorzieningen worden vergeleken met het aanbod in Zuilen. Op die manier wordt duidelijk of er een *match* of *mismatch* is.

Een andere *pushfactor* uit de literatuur is een *mismatch* tussen de eigenschappen van de huidige woning en de behoefte en eisen aan een nieuwe woning (Clark & Dieleman, 1996, pp.58-68). Via vragen over verhuisredenen wordt een poging gedaan om deze *mismatch* boven water te krijgen. De verhuisgeneigdheid wordt bijvoorbeeld gepeild door te vragen of de respondent van plan is om binnen twee jaar te verhuizen. Als dit het geval is, wordt ook gevraagd naar de belangrijkste reden hiervoor. Op deze manier wordt een poging gedaan om erachter te komen wat een respondent beweegt.

In vraag 20 wordt een mening gevraagd aan de hand van zes stellingen. Hierbij kan de respondent antwoord geven op een vijfpunts Likertschaal die van zeer oneens tot zeer eens loopt. Met de stelling: *Ik vind het belangrijk om goede contacten (buren/familie/vrienden) te hebben in de buurt* wordt onderzocht in hoeverre sociale cohesie een rol speelt in het leven van de respondent. Het aantal sociale contacten in de wijk wordt namelijk als een *pullfactor* gezien. Bewoners die al lang in een wijk wonen hebben hier vaak veel contacten. Daarom wordt gesteld dat mensen die lang in een bepaalde wijk wonen en hier veel contacten hebben opgebouwd, minder geneigd zijn te verhuizen (Clark, 1996, pp.45-46). Dat iedereen in een veilige buurt wil wonen is niet zo verrassend.

Daarom is gekozen voor de stelling: *Veiligheid is een doorslaggevende factor in mijn woningkeuze*. Het woord 'doorslaggevend' geeft aan dat veiligheid beslissend kan zijn in de keuze waar iemand gaat wonen. Dit betekent dat veiligheid belangrijker kan zijn dan bijvoorbeeld de ligging, de prijs en/of de voorzieningen in de buurt. Om ook de macro-ontwikkelingen mee te kunnen nemen in deze enquête is de stelling: *Door de crisis op de woningmarkt zal ik minder snel een woning kopen* toegevoegd. Uit de literatuur blijkt dat de verhuisplannen worden uitgesteld, maar de woonvoorkeuren en verhuishwensen niet veranderen vanwege de economische crisis (Blijie e.a., 2010, pp.3-6). De stelling: *Dat een deel van Zuilen een probleemwijk is, vind ik een belemmering om er te wonen* toetst in hoeverre het feit dat een deel van Zuilen een probleemwijk is een negatieve invloed heeft op de respondent. Dan wordt er met de stelling: *Ik zou eerder voor een rustige wijk kiezen, dan voor een levendige wijk* een afweging gemaakt of de respondent meer houdt van rust of van levendigheid. Uit de context in hoofdstuk 3 blijkt dat Zuilen meer onder een rustige wijk valt dan onder een levendige. Ten slotte test de stelling: *Ik wil vanuit mijn woning in maximaal 5 minuten in de binnenstad van Utrecht zijn* in hoeverre Zuilen geschikt is om te wonen. Wanneer een respondent die korte afstand graag wil, is Zuilen niet de meest geschikte wijk om te wonen. Vanuit de buurten Julianapark en Geuzenwijk en de Driehoek is de afstand tot de binnenstad al minstens 10 minuten. De overige buurten liggen nog verder weg van de binnenstad. In deze stellingen komen dus zowel kwalitatieve woonwensen als persoonlijke beperkingen en invloeden van buitenaf terug. Bovendien behandelen de stellingen zowel de *site* (fysieke en sociale kenmerken van de woonomgeving) als de *situation* (situatieve of relatieve locatiekenmerken van de woonomgeving) (Briney, 2011).

4.3.1. Woonbeelden

Vanaf vraag 25 krijgen de bewoners en niet-bewoners van Zuilen weer dezelfde vragen te zien. In dit deel wordt gewerkt met woonbeelden. Elk woonbeeld is een uitwerking van verschillende kwaliteitskenmerken namelijk: locatie, type woning, oppervlakte, prijs, bouwjaar, omgeving en fysieke kenmerken. Daarnaast bevat het woonbeeld een foto van de woning en een kaartje waarop de locatie is aangegeven. Een voordeel van het werken met woonbeelden is dat veel informatie is gebundeld. Op deze manier kan de respondent in één oogopslag de woningen zien en vergelijken met elkaar. Het woonbeeld bevat zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie. Er zou nog veel meer informatie toegevoegd kunnen worden, maar in deze woonbeelden is gekozen voor de basis en overzichtelijkheid.

Eerst krijgt de respondent drie woonbeelden van huurwoningen te zien. Er is gekozen voor drie heel verschillende woningen. Twee van de drie woningen zijn woningen van woningcorporatie Mitros en één woning is een particuliere huurwoning van NVM Makelaars. De type woningen zijn geselecteerd op basis van de realiteit. Eengezinswoningen zijn bijvoorbeeld buiten beschouwing gelaten, omdat jonge starters daarvoor een veel te korte wachttijd hebben opgebouwd. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning in Utrecht is tien jaar (WoningNet, 2011). In praktijk zouden de meeste jonge starters daar dus nog niet voor in aanmerking komen.

Tabel 4.1: Overzicht van de woonbeelden: huurwoningen

	Locatie	Type ¹²	Oppervlakte	Prijs	Bouw-jaar	Omgeving	Fysieke kenmerken
Woonbeeld 1	Pr. Bernhardplein, Demkagebied	FLZ	55m ² (3 kamers)	€398,-	1986	Rustig, groen, speelgelegenheden	Berging en balkon
Woonbeeld 2	Pr. Bernhardplein, Demkagebied	FLZ	77m ² (5 kamers)	€543,-	1958	Doorgaande weg Levendig, groen	Berging en balkon
Woonbeeld 3	Julianapark	BOV	40m ² (2 kamers)	€400,-	1926	Doorgaande weg Gunstige ligging t.o.v. binnenstad en o.v.	Balkon

Er is getracht om drie verschillende woonbeelden neer te zetten. In tabel 4.1 kunnen de woonbeelden overzichtelijk vergeleken worden. Woonbeeld 3 is bijvoorbeeld het kleinst en woonbeeld 2 het duurst. Ook zijn er overeenkomsten: woonbeeld 1 en 2 zijn allebei flatwoningen zonder lift en gelegen in de buurt Prins Bernhardplein en Demkagebied. Alle drie de woningen hebben een balkon; woonbeeld 1 en 2 hebben ook nog een berging. Woonbeeld 3 scoort het best wat betreft de ligging t.o.v. de binnenstad en het openbaar vervoer. Alle drie de woningen hebben een huurprijs die onder de huurgrens ligt van €652,52 (SSH Utrecht, 2011).

Nadat de respondent de woonbeelden bekeken heeft, moet hij of zij een keuze maken tussen de drie woonbeelden. Vervolgens wordt gevraagd wat voor hem of haar de drie belangrijkste redenen zijn dat hij of zij voor dat woonbeeld kiest. De antwoordcategorieën zijn de variabelen die ook in tabel 4.1 te vinden zijn. Starters zijn in vergelijking met doorstromers minder kritisch wat betreft hun woonwensen. Meestal is de prijs het belangrijkste, gevolgd door de locatie en buurt en dan pas de kwaliteit of de grootte van de woning (Luijten e.a., 2005, p.5). In dit onderzoek wordt ook verwacht dat prijs de belangrijkste reden is. Aan het eind wordt er gevraagd: *“Als u één van uw woonwensen zou moeten opgeven, welke zou dat dan zijn?”* Met deze vraag wordt het substitutiedrag gemeten. Het komt voor dat starters een woning accepteren die niet aan alle woonwensen voldoet. De woning wordt dan geaccepteerd, nadat er concessies zijn gedaan. Dit gedrag noemt men substitutiedrag en heeft te maken met de beschikbaarheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Uiteindelijk leidt het keuzeprocess en het substitutiedrag tot de reële woonwensen, waarna een huishouden een woning al dan niet accepteert (Clark & Dieleman, 1996). Dezelfde vraagstelling is toegepast bij de koopwoningen (tabel 4.2).

¹² FLZ = Flatwoning zonder lift, BOV = Bovenwoning, BEN = Benedenwoning, APP = Appartement

Tabel 4.2: Overzicht van de woonbeelden: koopwoningen

	Locatie	Type ¹³	Oppervlakte	Prijs	Bouwjaar	Omgeving	Fysieke kenmerken
Woonbeeld 4	Zuilen-noord	BEN	75m ² (3 kamers)	€620,-	1955	Doorgaande weg, groen, water	Grote achtertuin en berging
Woonbeeld 5	Elinkwijk	BOV	81m ² (4 kamers)	€660,-	1935	Rustige straat, winkelcentrum	Balkon
Woonbeeld 6	Geuzenwijk, Driehoek	APP	73m ² (3 kamers)	€545,-	nieuwbouw	Doorgaande weg sociale controle, parken	Gezamenlijk binnenterrein, parkeerplaats, berging

De eerste twee koopwoningen zijn gevonden op een website¹⁴ en zijn van WVO Makelaars en Reinerie Garantimakelaars. Het laatste woonbeeld is wederom van Mitros. Dit is een nieuwbouwproject. De woningen liggen in drie verschillende wijken. Woonbeeld 5 is het duurst, maar ook het grootst. Woonbeeld 6 is een nieuwbouwproject. Woonbeeld 4 en 6 zijn allebei aan een doorgaande weg gesitueerd, terwijl woonbeeld 5 aan een rustige straat gelegen is.

Vraag 11 is de zogenaamde 'Mitros-vraag'. Deze vraag is toegevoegd om erachter te komen of de respondent iets ziet in kluswoningen en daarnaast bereid en in staat is om zelf te klussen.

4.4 Gegevensverwerking

De website¹⁵ die gebruikt is voor de enquête biedt de gegevens meteen in een SPSS bestand aan. In dit bestand zijn de variabelen aangepast en zijn er in het codeboek labels toegevoegd (bijv. geslacht: 1=man, 2=vrouw) voor de leesbaarheid. Daarna is gecontroleerd of er *missing values* zijn. Een aantal mensen heeft het laatste onderdeel over de woonbeelden niet ingevuld. Dit kan komen doordat ze zelf de enquête hebben afgesloten, of wellicht door technische redenen. Omdat zij de eerste vragen wel hebben ingevuld, worden deze respondenten wel meegenomen in de rest van de onderzoeksresultaten. Toen de enquête online stond, is er nog een fout opgemerkt. De eerste zeven respondenten konden in vraag 38 en 40 maar één belangrijkste reden aangeven in plaats van drie redenen. Dit is meteen aangepast, waardoor de nieuwe respondenten dit probleem niet meer ondervonden. Eén respondent geeft aan dat de afbeeldingen niet getoond werden in de enquête. Hierdoor heeft zij de vragen over de woonbeelden niet kunnen beantwoorden.

¹³ FLZ = Flatwoning zonder lift, BOV = Bovenwoning, BEN = Benedenwoning, APP = Appartement

¹⁴ <http://www.funda.nl>

¹⁵ <http://www.thesistools.com>

Bij het onderzoeken van antwoorden met een bepaalde leeftijd, is er voor gekozen om de groep respondenten in vier leeftijdsklassen onder te verdelen. Deze klassen lopen van 19 t/m 22 jaar, 23 t/m 25 jaar, 26 t/m 28 jaar en 29 t/m 32 jaar. In de eerste categorie zitten jongeren die nog studeren of die al werken. Van de mensen in de tweede categorie wordt verondersteld dat ze (bijna) klaar zijn met studeren en al een baan hebben. Ook de mensen in de laatste twee categorieën zullen werken. Naar verwachting staan deze mensen wat serieuzer in het leven dan de twee voorafgaande groepen.

De verdeling van de inkomens zijn tevens aangepast. De respondent kon in de enquête kiezen uit zes antwoordcategorieën. Deze zijn in de onderzoeksresultaten terug gebracht naar vier, namelijk: minder dan €1.000,-, tussen de €1.000,- en €1.750,-, meer dan €1.750,- en weet niet/wil niet zeggen. Op deze manier kunnen er toch statistische toetsen worden uitgevoerd. De categorie 'weet niet/wil niet zeggen' wordt in de onderzoeksresultaten buiten beschouwing gelaten, omdat deze maar zes personen bevat.

De antwoorden bij de optie 'anders, namelijk' zijn los bekeken. Antwoorden met dezelfde strekking zijn geturfd. Vraag 24 was de enige open vraag. Deze antwoorden zijn verwerkt in de onderzoeksresultaten. De vragen en opmerkingen aan het einde van de enquête zijn grotendeels ook verwerkt in de onderzoeksresultaten. Soms waren dit toevoegingen of een bepaalde mening bij of over bepaalde vragen. Een andere keer hadden de opmerkingen meer te maken met een doorverwijzing die niet goed gelukt was of een vraag of opmerking in het algemeen.

4.5 Analysering

Om de onderzoeksvraag: *"In hoeverre past het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen bij de woonwensen van jonge starters?"* te kunnen beantwoorden, zijn er een aantal vooronderstellingen opgesteld die getoetst zullen gaan worden.

De eerste deelvraag: *"Wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van jonge starters en hoe verschillen deze naar geslacht, leeftijd, opleiding, bevolkingsgroep, inkomen en per belevingswereld?"* is opgesteld, omdat verondersteld wordt dat er verschillen bestaan tussen deze sociale componenten en de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen. Eerst is onderzocht of de variabelen normaal verdeeld zijn. Dit is het geval voor geslacht, leeftijd, inkomen en belevingswereld. Opleiding en bevolkingsgroep zijn scheef verdeeld. Zelfs als groepen worden samengevoegd kunnen er geen statistische toetsen worden uitgevoerd.

Het huidig woningaanbod in Zuilen wordt vervolgens vergeleken met de woonwensen van jonge starters. Dit gebeurt aan de hand van gegevens uit de context in hoofdstuk 3 en ook door middel van de woonbeelden. Er zijn veel verschillende typen starters en Zuilen heeft veel verschillende buurten. Hierdoor wordt verondersteld dat voor een bepaalde groep starters een *match* zou moeten zijn tussen hun woonwensen en het woningaanbod in een bepaalde buurt van Zuilen.

Daarnaast is er een aanname dat de woonomgeving steeds meer bepalend is bij de woningkeuze van jonge starters. Het draait tegenwoordig niet meer alleen om de grootte en de prijs van de woning. De (groen)voorzieningen en sociale contacten in de buurt worden steeds meer bepalend. Het is de vraag in hoeverre dit geldt voor de jonge starters in Utrecht.

De resultaten van het kwantitatief onderzoek zijn te vinden in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6. Sommige resultaten zijn van een beschrijvende aard, andere resultaten hebben meer een analyserend karakter. Door middel van statistische toetsen zal er gekeken worden naar de significantie van de resultaten. Er wordt gebruik gemaakt van de Chi-kwadraat toets in het geval van nominale variabelen. Wanneer er een verband blijkt te zijn, zal de sterkte van dit verband getoetst worden door middel van de Cramér's V. Dit is de meest geschikte associatiemaat bij de Chi-kwadraat toets. De waarde kan variëren van 0 (geen samenhang) tot 1 (volledige samenhang) (Vocht de, 2007, pp.155-160). Om een Chi-kwadraattoets te kunnen uitvoeren moet aan twee voorwaarden ten aanzien van de verwachte celfrequenties zijn voldaan:

- Alle verwachte celfrequenties moeten groter zijn dan of gelijk zijn aan 1.
- Maximaal 20% van de verwachte celfrequenties mag tussen 1 en 5 liggen (De Vocht, 2007, pp.155-157).

Dit is dan ook bij elke toets gecontroleerd. In het geval van ordinale variabelen kan een Spearman rangcorrelatietoets worden uitgevoerd. Spearman's coëfficiënt geeft de correlatie tussen rangscores van twee ordinale variabelen weer. Kendall's tau-b is een associatiemaat gebaseerd op concordante en discordante paren en is het geschiktst voor kruistabellen. Kendall's tau-b wordt gebruikt bij vierkante tabellen (evenveel rijen als tabellen). Bij rechthoekige tabellen wordt Kendall's tau-c gebruikt (De Vocht, 2007, pp.163-165).

4.6 Tekortkomingen

De sociale componenten opleiding en bevolkingsgroep zijn in dit onderzoek scheef verdeeld. In nader onderzoek zou geprobeerd moeten worden om nog meer respondenten te vinden, waardoor de verhoudingen wellicht beter verdeeld zijn. Dan kan onderzocht worden of er verschillen bestaan op dat vlak wat betreft hun woonwensen. Uit de literatuur blijkt namelijk dat deze verschillen bestaan en dat maakt het interessant om dit voor jonge starters ook te onderzoeken.

5. Onderzoekspopulatie

5.1 Inleiding

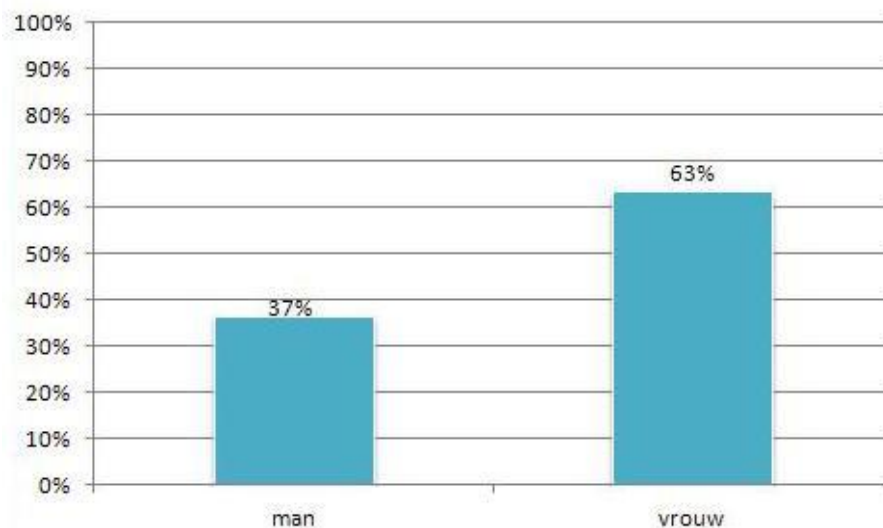
Zoals in de methodiek is beschreven, is er een enquête opgesteld die gebaseerd is op het theoretisch kader en het conceptueel model. De enquête is verstuurd naar 480 mensen en heeft 208 respondenten opgeleverd, waarvan er 205 bruikbaar zijn. Dit is een respons van 43%. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de onderzoekspopulatie.

5.2 Persoonlijk profiel

5.2.1. Geslacht, leeftijd en inkomen

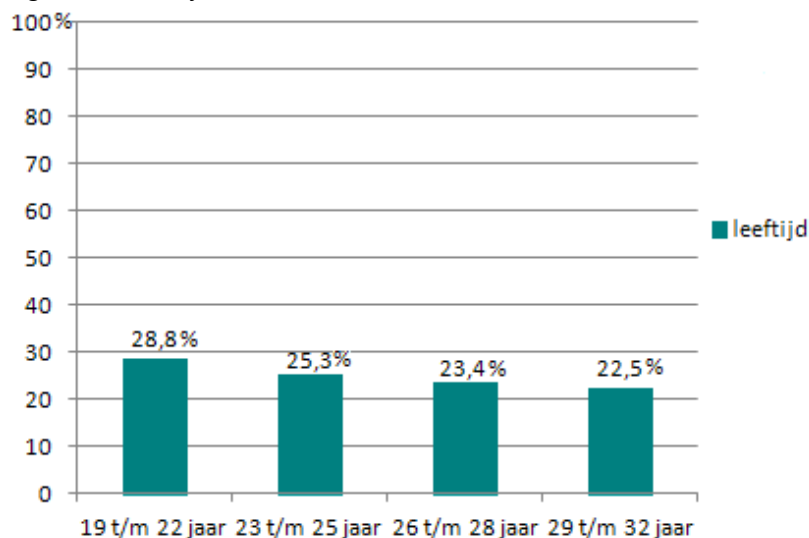
Van de 205 respondenten in dit onderzoek is 36,6% man en 63,4% vrouw (figuur 5.1). Dit is niet gelijk aan de verhouding man/vrouw in de gemeente Utrecht (48,4% mannen en 51,6% vrouwen) (CBS, 2011). In Zuilen is deze verhouding nagenoeg hetzelfde als in de gemeente Utrecht (48,3% mannen, 51,6% vrouwen) (Gemeente Utrecht, 2011). Voor onze specifieke doelgroep (19-32 jaar) komt de verdeling man/vrouw al meer in de richting van onze respondenten. Van de mensen in de leeftijd van 19 tot en met 32 jaar in de gemeente Utrecht is 45% man en 55% vrouw (CBS, 2011). Mogelijk is de hoge respons van vrouwen te verklaren, doordat zij eerder bereid zijn mee te werken aan onderzoek dan mannen. In de StudentenWoonMonitor (2011) is bijvoorbeeld ook 67% van de respondenten vrouw (Van den Heuvel & Bos, 2011, p.6).

Figuur 5.1: Verhouding man-vrouw



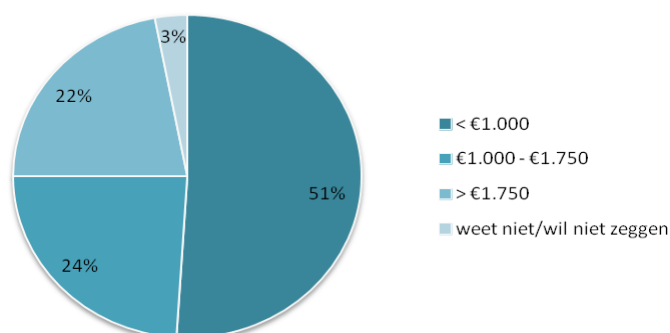
De gemiddelde leeftijd van de respondent is 25 met een standaardafwijking van 3,5. De grootste groep respondenten is in de leeftijd van 19 tot en met 22 jaar en bestaat uit 59 personen (28,8%) (figuur 5.2). In de groep respondenten in de leeftijd van 23 tot en met 25 jaar zitten 52 personen (25,3%). Vervolgens heeft de groep in de leeftijd van 26 tot en met 28 een percentage van 23,4 (48 personen). De kleinste groep respondenten is in de leeftijd van 29 tot en met 32 jaar (22,5%; 46 personen).

Figuur 5.2: Leeftijdsklassen



Meer dan de helft van de respondenten heeft een netto inkomen van minder dan €1.000,- per maand (figuur 5.3). Daarna volgt er een groep (24,4%) die tussen de €1.000,- en €1.750,- per maand verdient. Deze groep wordt gevolgd door een groep die meer dan €1.750,- per maand te besteden heeft (22%). Drie procent van de respondenten weet het inkomen per maand niet of wil dit liever niet zeggen.

Figuur 5.3: Inkomen



5.2.2. Bevolkingsgroep en opleiding

Van de respondenten rekent 93% zich tot de Nederlandse bevolkingsgroep, 2,5% tot de Marokkaanse, 2,5% bij overig (o.a. Duits, Italiaans, Tsjechisch), 1% tot de Turkse, 0,5% tot de Surinaamse en 0,5% tot de Antilliaanse bevolkingsgroep. Opvallend is dat er twee respondenten expliciet aangeven zich tot twee bevolkingsgroepen te rekenen. De één rekent zich tot zowel de Marokkaanse als de Nederlandse bevolkingsgroep. De ander geeft aan zich tot de Nederlandse én de Surinaamse bevolkingsgroep te rekenen.

Duidelijk wordt dat een grote meerderheid van de respondenten zich tot de Nederlandse bevolkingsgroep rekent. Dit komt deels overeen met de samenstelling van de gemeente Utrecht en Zuilen. Het percentage autochtonen ligt zowel in Utrecht als in Zuilen echter lager (68,1% en 66,6%) dan in de onderzoekspopulatie (Gemeente Utrecht, 2011). Hoewel er ook voldoende allochtonen

zijn benaderd, blijkt dat allochtonen moeilijker te bereiken zijn dan autochtonen. Bovendien kan een taalbarrière er voor zorgen dat ze niet kunnen deelnemen aan het onderzoek (Feskens, 2007, pp.278-279). Door de vraagstelling: “Tot welke bevolkingsgroep rekent u zichzelf?” is het ook mogelijk dat mensen die officieel onder het kopje ‘allochtoon’¹⁶ vallen zich tot de Nederlandse bevolkingsgroep rekenen.

Elf procent van de respondenten heeft een lage opleiding en 89% een hoge opleiding. Dit kan komen doordat er in Utrecht zowel een universiteit, als een hogeschool ligt.

5.2.3. Huishoudensamenstelling, belevingswereld en voorkeuren

Het grootste deel (42%) van de respondenten is alleenstaand met huisgenoten, 22% is alleenstaand zonder huisgenoten, 21% woont samen of is gehuwd, 5,5% is samenwonend/gehuwd met kinderen, 5,5% woont thuis bij ouders en 4% is alleenstaand met kinderen.

Wat meespeelt bij starters is dat hun huishoudensamenstelling en woonsituatie in veel gevallen nog niet stabiel is. Ze zitten in een fase van het leven waarin veel veranderingen plaatsvinden, zowel in de zakelijke als in de privésfeer. Daarom is er gevraagd hoe zij hun woonsituatie over vijf à tien jaar zien. Bijna de helft (47,3%) ziet zichzelf alleenstaand of samenwonend in de stad. Een grote meerderheid (73,6%) woont liever in de stad, dan buiten de stad. Ook wanneer zij zichzelf over vijf à tien jaar zien met kinderen, wonen ze liever in de stad (26,3%).

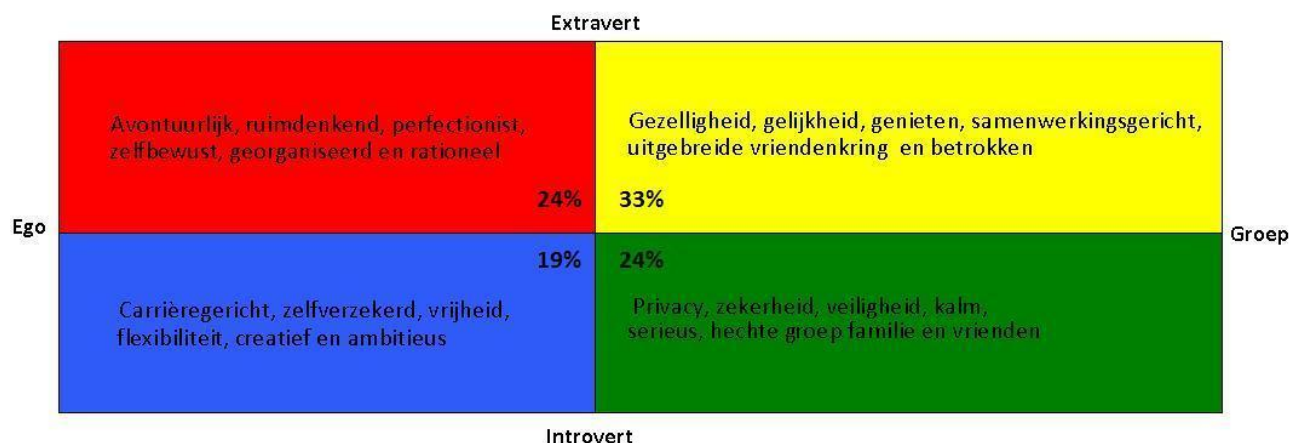
Tabel 5.1: Belangrijke aspecten in het leven

Vrije tijd; uitgaan, vrienden	78,5%
Carrière	68,8%
Familie	54,1%
Sport	30,2%
Anders	12,2%

Het meest belangrijk in het leven vinden de respondenten ‘vrije tijd; uitgaan, vrienden’ (78,5%), gevolgd door carrière (68,8%), familie (54,1%) en sport (30,2%) (tabel 5.1). In de categorie ‘anders, namelijk’ wordt ‘studeren,’ ‘geloof,’ ‘cultuur,’ ‘reizen,’ ‘geluk’ en ‘relatie’ genoemd. Elf van de vijfentwintig mensen vulden bij ‘anders, namelijk’ ‘studeren’ in.

¹⁶ Een allochtoon is iemand die in het buitenland is geboren, en/of waarvan één of beide ouders in het buitenland is geboren.

Figuur 5.4: Uitslag belevingswerelden



De meeste respondenten (33%) herkennen zichzelf in de gele belevingswereld (gezelligheid, gelijkheid, genieten, samenwerkingsgericht, uitgebreide vriendenkring en betrokken) (figuur 5.4). Dit betekent dat zij het liefst willen wonen in een gezellige woonwijk waar ook andere gezinnen wonen en waar het groen is. Het moet er rustig zijn, dus er moeten niet veel auto's rondrijden. Kinderen moeten er kunnen spelen en de mensen in de gele belevingswereld vinden het ook fijn om af en toe een praatje te maken met de burens en andere buurtbewoners. Voorzieningen in de buurt zoals winkels en scholen zijn erg belangrijk (SmartAgent Company, 2011).

In de rode en groene belevingswereld herkennen evenveel mensen zich (24%). Mensen in de rode belevingswereld (avontuurlijk, ruimdenkend, perfectionist, zelfbewust, georganiseerd en rationeel) wonen het liefst in een (grote) stad. Stedelijk wonen is aantrekkelijk, omdat mensen hun eigen gang kunnen gaan, vanwege de anonimiteit en de vele mogelijkheden en levendigheid die de stad biedt. De mensen in de groene belevingswereld (privacy, zekerheid, veiligheid, kalm, serieus, hechte groep familie en vrienden) wonen het liefst in een huis met een tuin(-tje) in een gewone, gezellige woonwijk waar de mensen een beetje op elkaar letten, maar waar ook ruimte voor privacy is. Als het kan wonen zij bij voorkeur in de buurt van familie en vrienden. Er wonen niet alleen gezinnen, maar ook senioren. Winkels in de buurt vinden mensen uit de groene belevingswereld erg belangrijk.

Het minst (19%) herkennen mensen zich in de blauwe belevingswereld (carrièregericht, zelfverzekerd, vrijheid, flexibiliteit, creatief en ambitieus). Zij wonen het liefst in een eigen vrijstaande woning bij voorkeur in een rustige, eventueel landelijke omgeving. De woning en de woonomgeving dienen van hoge kwaliteit te zijn en luxe uit te stralen. De burens zijn bij voorkeur mensen die op hen lijken. Dit wordt ook wel *'self-selection'* genoemd (Clark & Dieleman, 1996, p.52). Uit het theoretisch kader blijkt dat mensen de voorkeur geven aan netwerken die homogeen zijn op het gebied van klassen, etniciteit en huishoudensamenstelling: *'soort zoekt soort'* (Karsten, 2007, p.85).

Dat de minderheid kiest voor de blauwe belevingswereld is opvallend, omdat er veel hoogopgeleiden in de onderzoekspopulatie zitten. Blijkbaar zijn de meeste mensen niet zo carrièregericht.

5.3 Overzicht

De onderzoekspopulatie bevat 205 respondenten, voornamelijk vrouwen (63,4%). De gemiddelde leeftijd is 25. Een grote meerderheid rekt zichzelf tot de Nederlandse bevolkingsgroep. Meer dan 50% van de respondenten heeft een netto inkomen van minder dan €1.000,- per maand. Elf procent van de respondenten heeft een lage opleiding en 89% een hoge opleiding. De meeste respondenten zijn alleenstaand met of zonder huisgenoten. Over vijf à tien jaar wonen de respondenten het liefst alleen of samen zonder kinderen in de stad. De meeste respondenten (33%) herkennen zichzelf in de gele belevingswereld (gezelligheid, gelijkheid, genieten, samenwerkingsgericht, uitgebreide vriendenkring en betrokken). Dit betekent dat zij het liefst willen wonen in een gezellige woonwijk waar ook andere gezinnen wonen en waar het groen is.

6. Onderzoeksresultaten

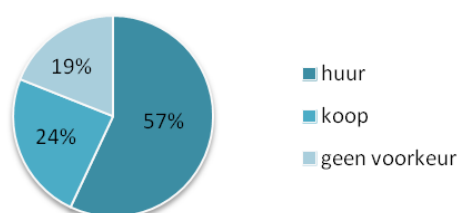
6.1 Inleiding

Nu duidelijk is hoe de onderzoekspopulatie eruit ziet, kunnen de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk gepresenteerd worden. Wil de jonge starter een huur- of een koopwoning? Welke voorzieningen wil hij/zij in de buurt? En in hoeverre is Zuilen een geschikte wijk om te wonen? Welk woonbeeld spreekt hen het meest aan?

6.2 Huur versus koop

Huren krijgt de voorkeur bij 57% van de respondenten, 24% ziet meer in kopen en 19% heeft geen voorkeur (figuur 6.1). Jongeren in Nederland groeien steeds vaker op in een koopwoning. Hierdoor is

Figuur 6.1: Voorkeur huur/koop



een koopwoning niet alleen het ideaalbeeld, maar ook het aspiratiebeeld geworden (Boumeester, 2004, p.46). Dit geldt dus niet voor deze onderzoeksgroep. De theorie van Mulder & Hooimeijer (2002) laat wel overeenkomsten zien. Deze theorie stelt dat hoe hoger de mate van verstedelijking in de plek waar de starter zijn wooncarrière begint, hoe kleiner de kans dat hij start met een koopwoning. De onderzoeksregio Utrecht heeft een hoge mate van verstedelijking.

Door middel van een Chi-kwadraat toets wordt getoetst of er een significant verband bestaat tussen mannen en vrouwen en de voorkeur tussen huur en koop. Met een zekerheid van 95% bestaat er een significant verschil. De sterkte van het verband (Cramér's V) is zwak: 0,176. Vrouwen geven meer de voorkeur aan huren en kiezen vaker voor de optie 'geen voorkeur' (tabel 6.1).

Tabel 6.1: Chi-kwadraat toets: voorkeur huur/koop en geslacht

		Geslacht				Totaal	
		Man		Vrouw		Absoluut	% Binnen geslacht
		Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht		
Voorkeur	Huur	42	56%	75	58%	117	57%
	Koop	24	32%	25	19%	49	24%
	Geen voorkeur	9	12%	30	23%	39	19%
Totaal		75	37%	130	63%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,042
Cramér's V	0.176

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 14,27.

Daarnaast is er een significant verband tussen inkomen en de voorkeur tussen huur en koop (tabel 6.2). Met een zekerheid van 99% bestaat er een verschil tussen de inkomensklasse en de voorkeur tussen huur en koop. De sterkte van dit verband (Cramér's V) is zwak: 0,227.

Mensen met een laag inkomen hebben eerder een voorkeur voor huren en mensen met een hoog inkomen geven de voorkeur meer aan kopen. Wat betreft de leeftijd en de belevingswereld zijn geen significante verbanden waarneembaar bij de voorkeur tussen huur en koop (bijlage C).

Tabel 6.2: Chi-kwadraat toets: voorkeur huur/koop en inkomen

		Inkomen						Totaal	
		<€1.000,-		€1.000,- €1.750,-		>€1.750,-		Absoluut	% Binnen inkomen
		Absoluut	% Binnen inkomen	Absoluut	% Binnen inkomen	Absoluut	% Binnen inkomen		
Voorkeur	Huur	70	67%	31	62%	13	29%	114	57%
	Koop	18	17%	10	20%	20	44%	48	24%
	Geen voorkeur	16	16%	9	18%	12	27%	37	19%
Totaal		104	52%	50	25%	45	23%	199	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,000
Cramér's V	0,227

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 8,37.

Bij 162 mensen ligt de voorkeur bij huren of zij hebben aangeven geen voorkeur te hebben voor huur of koop. Aan deze mensen is gevraagd aan welke huurprijs zij denken. Twee derde geeft aan een huurprijs lager dan €555,- te willen. Een kwart denkt aan een huurprijs tussen de €550,- en €650,-. Een kleine vijf procent zegt €650,- tot €750,- en drie procent meer dan €750,-. Duidelijk wordt dat de respondenten een lage huurprijs willen. Ze houden hierbij wellicht rekening met de grens van de huurtoeslag van €517,64 bij een huishouden van één of twee personen en €554,76 bij een huishouden van drie of meer personen (Sité, 2011). Meer dan de helft (57%) van de respondenten is ingeschreven bij WoningNet¹⁷. De inschrijftijd varieert van een paar maanden tot veertien jaar. De meest voorkomende inschrijftijd ligt tussen de twee en vier jaar.

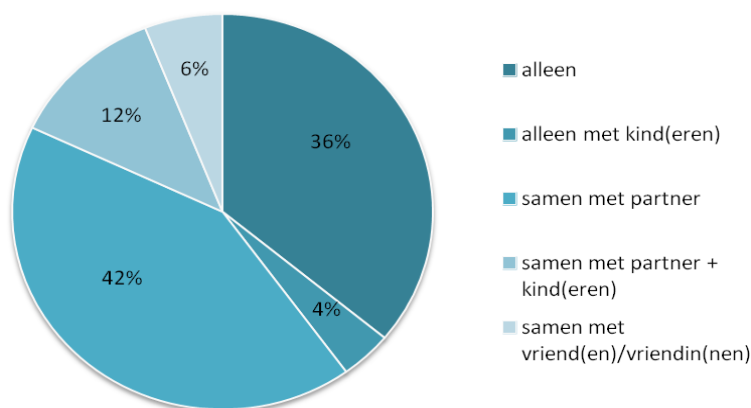
Bij de vraag over de prijs voor een koopwoning ontbreken veel waarden. Van de mensen die de vraag hebben ingevuld (17) kiezen de meeste mensen (7) voor €180.000 tot €250.000. Vanwege het lage aantal is het echter niet mogelijk om een goed beeld te schetsen van de gewenste prijs van een koopwoning.

¹⁷ WoningNet bemiddelt tussen woningzoekenden en woningaanbieders.

6.3 Gewenste woonsituatie

De meeste jonge starters willen samen met een partner in de woning wonen (42%). Ongeveer 36% geeft de voorkeur aan alleen wonen. Een kleine 12% wil het liefst samen met een partner en kinderen wonen. Samen met vrienden/vriendinnen wil zes procent en alleen met kind(eren) vier procent (figuur 6.2). Met een zekerheid van 95% is er een significant verschil tussen de voorkeur en het inkomen. De sterkte van dit verband (Cramér's V) is zwak: 0,238. Mensen met een laag inkomen geven de voorkeur aan alleen wonen of met vriend(en)/(vriendin(nen)).

Figuur 6.2: Met wie wilt u in de woning wonen



Mensen met een hoger inkomen willen liever met een partner wonen. Bij dit verband moet wel de kanttekening geplaatst worden dat eigenlijk niet aan de voorwaarden van de verwachte celfrequenties is voldaan, omdat meer dan 20% van de verwachte celfrequenties tussen 1 en 5 ligt (tabel 6.3).

Tabel 6.3: Chi-kwadraat toets: met wie wilt u in de woning gaan wonen en inkomen

		Inkomen						Totaal	
		<€1.000,-		€1.000,- €1.750,-		>€1.750,-		Absolu ut	% Binnen inkom en
		Absolu ut	% Binnen inkom en	Absolu ut	% Binnen inkom en	Absolu ut	% Binnen inkom en		
Voorkeur	Alleen	41	39%	19	38%	13	29%	73	37%
	Alleen + kind(eren)	5	5%	3	6%	0	0%	8	4%
	+ Partner	40	38%	22	44%	21	47%	83	42%
	Partner + kind(eren)	6	6%	5	10%	11	24%	22	11%
	Vriend(en)/vriendin(nen)	12	12%	1	2%	0	0%	13	6%
Totaal		104	52%	50	25%	45	23%	199	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,004
Cramér's V	0,238

6 cellen (40,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 1,81.

Aan de voorwaarden van de verwachte celfrequenties om een Chi-kwadraat toets uit te voeren met vier leeftijdsklassen wordt ook niet voldaan. Daarom zijn de vier leeftijdsklassen terug gebracht naar twee: een jonge categorie met mensen van 19 t/m 25 jaar en een oude categorie met mensen van 26 t/m 32 jaar.

Met een zekerheid van 99% is er een significant verschil tussen deze twee leeftijdsklassen en de voorkeur met wie zij in de woning willen wonen (tabel 6.4). Dit verband (Cramér's V) is zwak tot matig sterk: 0.338. De jonge leeftijdsklasse geeft meer de voorkeur aan wonen samen met vriend(en) of vriendin(nen) en alleen dan de oude leeftijdsklasse. De oude leeftijdsklasse woont liever samen met een partner en kind(eren). Bovendien zien zij niets in wonen met vrienden/vriendinnen. Dit kan er mee te maken hebben, dat zij door hun oudere leeftijd serieuzer in het leven staan dan de jongere leeftijdsklasse. Er zijn verder geen significante verschillen ontdekt wat betreft geslacht en belevingswereld (bijlage C).

Tabel 6.4: Chi-kwadraattoets: met wie wilt u in de woning gaan wonen en leeftijdsklassen

		Leeftijdsklassen				Totaal	
		19-25 jaar		26-32 jaar		Absoluut	% Binnen inkomen
		Absoluut	% Binnen inkomen	Absoluut	% Binnen inkomen		
Voorkeur	Alleen	43	39%	31	33%	74	36%
	Alleen + kind(eren)	2	2%	6	6%	8	4%
	+ Partner	47	42%	38	41%	85	42%
	Partner + kind(eren)	6	5%	19	20%	25	12%
	Vriend(en)/vriendin(nen)	13	12%	0	0%	13	6%
Totaal		111	54%	94	46%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,000
Cramér's V	0,338

2 cellen (20,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 3,67.

Het minimum van de gewenste woonoppervlakte van de woning is 40 tot 60m² (35%). De respondenten hebben deze vraag dus realistisch ingevuld. Een grote meerderheid koos voor een lage huurprijs en weet dat ze daarbij niet de grootste woonoppervlakte kunnen krijgen. Groter dan 80m² werd het minst genoemd (14%) en 20 tot 40m² en 60 tot 80m² even vaak (25,5%). Met een zekerheid van 99% bestaat er een significant verschil tussen leeftijd en het minimum woonoppervlakte van de woning (tabel 6.5). De sterkte van het verband (Kendall's tau b) is zwak tot matig sterk: 0,399. Hoe ouder iemand is, hoe groter hij/zij de woonoppervlakte wil. Dit kan ermee te maken hebben, dat oudere mensen vaak kinderen hebben, waardoor ze meer ruimte nodig hebben. De oudere leeftijdsklasse gaf ook al aan samen met een partner + kinderen (20%) of alleen met kinderen te willen wonen (6%) (tabel 6.4).

Tabel 6.5: Chi-kwadraattoets: minimum woonoppervlakte en leeftijdsklassen

		Leeftijdsklassen								Totaal	
		19-22 jaar		23-25 jaar		26-28 jaar		29-32 jaar			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen leeftijd
Oppervlakte	20 tot 40	26	44%	13	25%	11	23%	2	4%	52	25%
	40 tot 60	26	44%	21	40%	14	29%	11	24%	72	35%
	60 tot 80	6	10%	14	27%	15	31%	17	37%	52	25%
	> 80m²	1	2%	4	8%	8	17%	16	35%	29	15%
Totaal		59	29%	52	25%	48	23%	46	23%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,000
Kendall's tau-b	0.399

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 6,51.

Bovendien kan met een zekerheid van 99% gesteld worden dat er een significant verband bestaat tussen inkomen en het minimum woonoppervlakte van de woning (tabel 6.6). Jonge starters met een laag inkomen kiezen meer voor een klein oppervlakte, 20 tot 60m² groot. Jonge starters met een hoger inkomen kiezen het meest voor de oppervlakte groter dan 80m². De sterkte van dit verband (Cramér's V) is zwak tot matig sterk: 0,319.

Tabel 6.6: Chi-kwadraat toets: minimum woonoppervlakte en inkomen

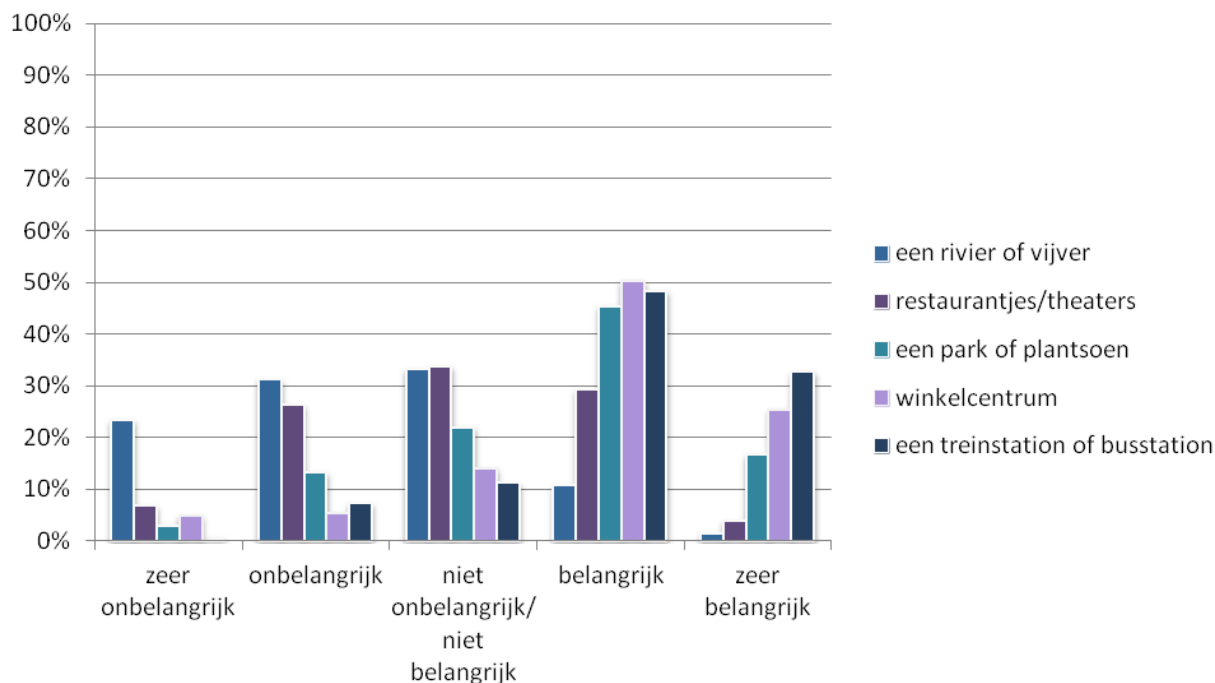
		Inkomen						Totaal	
		<€1.000,-		€1.000,- €1.750,-		>€1.750,-			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Oppervlakte	20 tot 40	38	37%	9	18%	4	9%	51	26%
	40 tot 60	42	40%	16	32%	10	22%	68	34%
	60 tot 80	20	19%	17	34%	15	33%	52	26%
	> 80m²	4	4%	8	16%	16	36%	28	14%
Totaal		104	52%	50	25%	45	23%	199	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,000
Cramér's V	0,319

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 6,33.

Er is wederom geen significant verband ontdekt wat betreft geslacht en belevingswereld aan de ene kant en minimum woonoppervlakte aan de andere kant (bijlage C).

Figuur 6.3: Belang van voorzieningen in de buurt van de woning

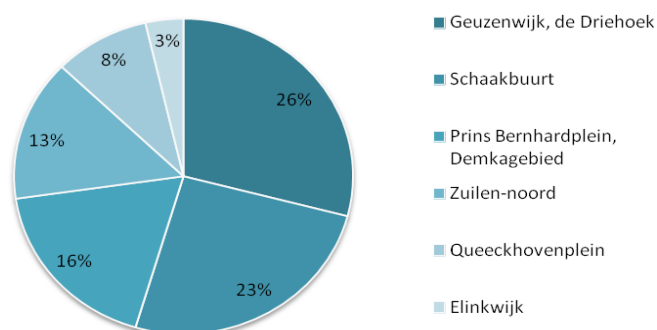


Een treinstation of busstation wordt gezien als belangrijk (48,3%) tot zeer belangrijk (32,7%) (figuur 6.3). Zuilen heeft zowel verschillende busstations, als een treinstation: station Utrecht Zuilen. De volgende voorziening die als belangrijk (50,2%) tot zeer belangrijk (25,4%) wordt gezien, is het winkelcentrum. Een voorbeeld in Zuilen is het overdekte winkelcentrum Rokade, gelegen aan de Zwanenvechtlaan (Rokade, 2011). Bewoners van Zuilen zijn over het algemeen tevreden met de winkels in de buurt (79%) (Gemeente Utrecht, 2011a). Dat is een goed teken voor de subwijk, omdat ook de respondenten aangeven winkels belangrijk te vinden. Een park of plantsoen vindt men ook belangrijk (45,4%), maar niet zeer belangrijk (16,6%). Over restaurants en theaters zijn de meningen verdeeld. De meeste mensen kiezen voor niet onbelangrijk/niet belangrijk (33,7%). Zuilen heeft relatief niet zo veel restaurants en theaters. Het minst belangrijk is een rivier of vijver: 23,4% vindt dit zelfs zeer onbelangrijk.

Figuur 6.4: Onderzoekspopulatie verdeeld over buurten Zuilen

6.4 Bewoners Zuilen

In de wijk Zuilen wonen 62 respondenten (30,2%). Een grote meerderheid (61%) woont er tussen de één en vijf jaar, 24% woont er langer dan vijf jaar en 15% woont er korter dan één jaar. De verdeling over de buurten is redelijk evenredig. De meeste respondenten komen uit Geuzenwijk en de Driehoek (26%) en de Schaakbuurt (23%). Het kleinste percentage (3%) komt uit Elinkwijk (figuur 6.4).



Plannen om binnen twee jaar te verhuizen zijn er wel. Een derde is dit van plan en ongeveer de helft zegt misschien. De minderheid heeft dus geen plannen. Uit de literatuur blijkt dat in buurten waar veel etnische minderheden wonen, een hoog verhuisgedrag waarneembaar is (Van Ham & Clark, 2009, p.1452). In de buurt Queeckhovenplein wonen de meeste allochtonen (67,6%) van Zuilen. Toch hebben de respondenten uit Queeckhovenplein geen duidelijke verhuisplannen. Al moet een kanttekening worden geplaatst dat het hier gaat om een zeer laag aantal van vijf respondenten.

Een hoge mate van verhuizingen in een buurt suggereert negatieve ontwikkelingen zoals: hoge mate van geweld en criminaliteit, een slechte gezondheid van de buurtbewoners, zwakke sociale cohesie en anonimiteit. Verhuizingen kunnen bovendien een negatieve spiraal veroorzaken, waardoor de buurt ook daadwerkelijk minder aantrekkelijk wordt (Van Ham & Clark, 2009, pp.1442-1445). In vergelijking met de bewoners uit Utrecht zijn de verhuisplannen van de bewoners uit Zuilen niet eens zo hoog. Iets meer dan de helft (52%) van de bewoners uit Utrecht is van plan om binnen twee jaar te verhuizen. De rest van de bewoners antwoorden met 'misschien' (29%) of 'nee' (19%). Buurten waar het verhuisgedrag hoog is, zijn vooral buurten met een hele mobiele populatie en niet noodzakelijkerwijs slechte buurten (Van Ham & Clark, 2009, p.1452).

Redenen om te verhuizen bij de bewoners uit Zuilen zijn voornamelijk persoonlijke redenen (27%) (bijvoorbeeld samenwonen, scheiden, gezondheid, dichterbij familie). Werk of studie komt maar bij een enkeling naar voor voren als reden om te verhuizen (3%). Daarnaast geven respondenten aan dat ze graag een koopwoning willen (23%). Niemand kiest voor de optie 'Ik wil graag een huurwoning'. Respondenten geven vaker aan dat de woning niet voldoet aan hun wensen (19%), dan dat de woonomgeving niet voldoet aan hun wensen (11%). Dit betekent dat de woningen eerder aangepast moeten worden aan de wensen van starters dan de woonomgeving. Een respondent geeft aan: "De reden om te verhuizen is een combinatie van de woning en de woonomgeving die niet voldoen aan mijn wensen." Een andere reden die meerdere malen wordt genoemd, is de sloop van de oude woning. In de Huis te Zuilenlaan worden bijvoorbeeld begin 2012 117 woningen gesloopt (Mitros, 2011). Bewoners hebben dan geen keuze om te verhuizen. Andere respondenten willen meer ruimte, een tuin of een betere leefomgeving voor de kinderen buiten de stad. Deze redenen hebben dan weer te maken met de woning en de woonomgeving. Ook wordt overlast en 'veel herrie van nieuwe buurtbewoners' als redenen genoemd om te verhuizen.

6.5 Bewoners Utrecht overig

De meeste bewoners uit Utrecht (58%) wonen er tussen de één tot vijf jaar. Er wonen relatief meer mensen langer dan vijf jaar in Utrecht (34%) dan in Zuilen (24%). Maar een kleine zeven procent woont korter dan een jaar in Utrecht. De bewoners uit Utrecht komen uit verschillende wijken (figuur 3.1). Dit geeft een goed beeld van de verschillende bewoners. De meeste bewoners komen uit Noordoost (o.a. Vogelenbuurt en Tuindorp) (19,5%) en de minste uit Zuid (o.a. Hoograven en Tolsteeg) (3,8%).

De belangrijkste reden om te verhuizen voor bewoners uit Utrecht is dat de woning niet voldoet aan de wensen (34%). Andere redenen zijn werk of studie (20%) en persoonlijke reden (18%). Sommige bewoners willen graag een koopwoning (14%), maar niemand wil liever een huurwoning. De woonomgeving (buurt) voldoet niet aan mijn wensen komt niet zo vaak voor als reden (10,5%). Bij

de optie 'anders, namelijk' worden opnieuw opvallend vaak redenen genoemd die te maken hebben met een gedwongen verhuizing. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de sloop van een woning of een campuscontract, waardoor mensen genoodzaakt zijn om te verhuizen. Voor de bewoners uit Zuilen geldt dat een persoonlijke reden de belangrijkste reden om te verhuizen is, terwijl deze voor bewoners uit Utrecht op een derde plek staat. De belangrijkste reden voor bewoners uit Utrecht is dat de woning niet voldoet aan de wensen. Deze reden komt bij de bewoners uit Zuilen op de derde plek. Duidelijk wordt in ieder geval dat de woningen eerder aangepast zouden moeten worden aan de wensen van jonge starters dan de woonomgeving. Al hebben verhuizingen in Zuilen meer te maken met het persoonlijke leven.

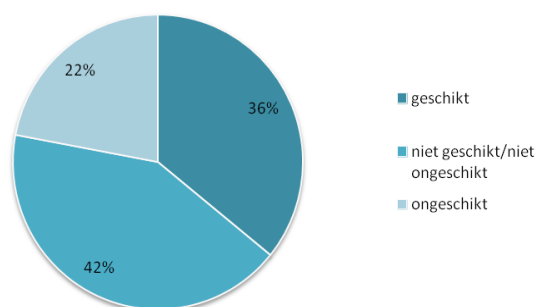
6.6 De (sociale kwaliteit van de) woonomgeving

Het aantal sociale contacten in de wijk wordt gezien als een *pullfactor* om te verhuizen. Bewoners die al lang in een wijk wonen hebben hier vaak veel contacten. Daarom wordt gesteld dat mensen die lang in een bepaalde wijk wonen en hier veel contacten hebben opgebouwd, minder geneigd zijn te verhuizen (Clark, 1996, pp.45-46). Een grote meerderheid (66%) van de bewoners uit Zuilen en iets meer dan de helft van de bewoners uit Utrecht (52%) vindt het belangrijk om goede contacten (buren/familie/vrienden) te hebben in de buurt. Sociale cohesie is dus belangrijk voor deze mensen.

Veiligheid is voor 68% van de bewoners uit Zuilen een doorslaggevende factor in de woningkeuze. Voor bewoners uit Utrecht geldt dit minder (47%), een groot percentage is neutraal (31%). Opvallend is dat de objectieve veiligheid in Zuilen gestegen is, maar de beleving van de veiligheid achteruit is gegaan. Blijkbaar ervaren de bewoners gevoelens van onveiligheid (Gemeente Utrecht, 2011a). Dit kan voor de bewoners van Zuilen een reden zijn om te verhuizen.

Over de stelling: 'Door de crisis op de woningmarkt zal ik minder snel een woning kopen' zijn de meningen verdeeld. De meeste bewoners (45%) uit Zuilen zijn het eens met de stelling. De bewoners uit Utrecht zijn het grotendeels oneens (38%) met de stelling. Zowel in Zuilen als in Utrecht kiezen veel mensen voor de neutrale optie (32%; 27%). De crisis heeft dus (beperkte) invloed op het al dan niet kopen van een woning op de bewoners uit Zuilen en geen tot beperkt invloed op de bewoners uit Utrecht.

Figuur 6.5: Geschiktheid Zuilen volgens bewoners Utrecht



6.7 Zuilen als wijk

Een grote meerderheid (87%) van de bewoners uit Utrecht kent de wijk Zuilen. De overige 13% worden uitgeschakeld in de vragen over de wijk. De meeste respondenten kiezen voor de optie dat de wijk niet geschikt/niet ongeschikt (42%) is om te wonen. Vervolgens vinden de bewoners de wijk meer geschikt (36%) dan ongeschikt (22%) (figuur 6.5). Er zijn geen significante verbanden wat betreft geslacht, leeftijd, inkomen en belevingswereld.

Dat een deel van Zuilen een probleemwijk is, is voor 40% van de respondenten uit Zuilen geen belemmering om er te wonen. De overige respondenten vinden het wel een belemmering (30%) of zijn neutraal (30%). De verwachting was dat het aantal respondenten die dit een belemmering zou vinden een stuk lager zou liggen, omdat ze er al wonen. Het kan zijn dat die belemmering zich pas ontwikkeld heeft naarmate zij daar langer wonen. Voor 42% van de respondenten uit Utrecht is het een belemmering dat een deel van Zuilen een probleemwijk is om er te wonen. De overigen vinden het geen belemmering (37%) of zijn neutraal (21%). Ook dit percentage is aan de hoge kant. Eén respondent uit Kanaleneiland zegt: "In vergelijking met Kanaleneiland kan Zuilen niet zo slecht zijn."

De respondenten uit Zuilen wonen liever in een rustige wijk, dan in een levendige wijk (47%). Voor een levendige wijk kiest 27% en 26% is neutraal. Dit komt overeen met het beeld dat Zuilen overwegend een rustige wijk is. Dit bleek eerder uit de context in hoofdstuk 3. De bewoners van Utrecht wonen liever in een levendige wijk, dan in een rustige (49%). Voor een rustige wijk kiest 23% en 28% is neutraal.

Meer dan de helft (57%) van de bewoners uit Zuilen is het oneens met de stelling: 'Ik wil vanuit mijn woning in maximaal vijf minuten in de binnenstad van Utrecht zijn.' Dat was ook te verwachten, want vanuit Zuilen is de afstand tot het centrum langer dan vijf minuten. Niemand is het dan ook zeer eens met de stelling. Meer dan veertig procent (44%) van de bewoners uit Utrecht is het oneens met de stelling. Dit is positief voor Zuilen, omdat de afstand tot de binnenstad langer is dan vijf minuten. Blijkbaar is dit niet een belangrijke eis voor de bewoners uit Utrecht. Toch is bijna dertig procent (29,8%) het wel eens met de stelling. Voor hen is Zuilen wellicht geen geschikte wijk om te wonen.

De helft van de bewoners uit Zuilen vindt dat de subwijk Zuilen er in de afgelopen vijf jaar op vooruit is gegaan. Een ander deel (23%) zegt dat het gelijk is gebleven en 21% weet het niet of heeft er geen mening over. Een klein deel, 6%, vindt dat de subwijk achteruit is gegaan. Het is positief dat de meeste bewoners vinden dat de wijk erop vooruit is gegaan. Toch geeft een bewoner van Zuilen aan: "Ik vind dat de sfeer in Zuilen niet is veranderd, ondanks de komst van nieuwbouw. De huizen veranderen, maar de mensen niet. Ik ben er opgegroeid en woon er nog steeds uit een soort van loyaliteit, maar realistisch gezien is het een troosteloze wijk waar geen yup te bekennen is." Een andere respondent benadrukt echter weer: "Ik vind Zuilen een prima wijk om te wonen."

De woningen (prijs, kwaliteit, architectuur) (47%) en de woonomgeving (voorzieningen) (24%) spreken de bewoners uit Zuilen het meest aan. Veel minder vaak worden contacten in de buurt en sfeer in de wijk genoemd. Sfeer in de wijk spreekt de bewoners juist het minst aan (42%). Daarnaast wordt er veelvuldig gekozen voor de optie 'anders, namelijk.' Een onderwerp dat de bewoners uit Zuilen het meest noemen, is de afstand tot het centrum en het centraal station. Ook geven bewoners geluidsoverlast, weinig hoogopgeleiden, troep op straat en de architectuur van de woning en de infrastructuur aan als minder aantrekkelijk. Een kleine groep bewoners heeft voor de optie 'anders, namelijk' gekozen om te vertellen dat 'Zuilen een heerlijke buurt is' en er dus geen minpunten zijn.

Sommige bewoners van Zuilen geven aan dat de reden dat ze er wonen te maken heeft met hun inschrijftijd: “De reden is dat ik nu in Zuilen woon is, dat ik een woning zocht in Utrecht en verder geen woning kon vinden met mijn inschrijfduur van zes jaar bij WoningNet. Los van het feit dat ik graag een woning wil kopen, is een andere reden dat ik hier weg wil, dat ik mij hier niet geheel thuis voel in deze wijk. Je merkt aan de buurt dat het sociale woningbouw is etc.” Een andere bewoner geeft aan: “Ik woon nu als starter in Zuilen, omdat dit één van de weinige mogelijkheden was om via WoningNet met 8,5 jaar inschrijftijd een goed huis te krijgen tegen een fatsoenlijke prijs. Kopen was voor mij nu nog geen optie, maar over maximaal 5 jaar is dit wel de bedoeling. Dit zou ik echter nooit in Zuilen doen. Mijn voorkeur gaat dan toch uit naar een rustigere wijk/dorp aan de rand van Utrecht, met ruimere woningen en een tuin, minder 'problemen' en meer hoger opgeleiden.”

De woningen (prijs, kwaliteit en architectuur) spreken de bewoners uit Utrecht het meest aan (41%) in Zuilen. Een groot deel (30%) heeft geen antwoord gegeven op deze vraag. De woonomgeving (voorzieningen) spreekt 14% aan. Contacten in de buurt (buren, familie, vrienden) wordt door 7% genoemd. De sfeer in de wijk wordt haast niet genoemd (2%). In de optie ‘anders, namelijk’ komen onderwerpen als bereikbaarheid en afstand tot de stad opnieuw naar voren. Een respondent noemt specifiek het station in Zuilen wat haar aanspreekt. Bereikbaarheid kan in dit geval ook te maken hebben met de nabijheid van de A2 richting Amsterdam. De sfeer in de wijk (veiligheid) in Zuilen spreekt de bewoners van Utrecht het minst aan (20%). Ook hier wordt de afstand tot het centrum en de ligging in het algemeen genoemd. Er is dus geen overeenstemming bij de respondenten of de afstand/de ligging positief of negatief is.

6.7.1. Wat zou er in Zuilen moeten veranderen?

Er is uitgebreid antwoord gegeven op de vraag: “Wat zou er in Zuilen moeten veranderen, waardoor u er wel zou willen wonen?” De meeste antwoorden hebben te maken met het verbeteren van de veiligheid. Een oplossing die genoemd wordt, is ‘meer controle.’ Een respondent heeft een nare ervaring: “Ik ben recent bijna van mijn tas beroofd in Zuilen.” Een andere vrouw geeft aan dat zij in 2007 negen maanden in Zuilen heeft gewoond. Ze heeft last gehad van veel geluidsoverlast. Er werd zelfs ingebroken in haar woning en er ontstond brand bij de burens. Ze zegt: “Ik vond het geen prettige woonwijk! Ik zou er misschien alleen willen wonen, in de buurt waar alleen gezinswoningen staan en geen hoogbouw.” Daarnaast geven veel mensen aan dat ze gevoel van onveiligheid ervaren, doordat er zoveel hangjongeren zijn. De nadelen uit de theorie van Karsten (2007), criminaliteit, chaos en verkeersdruk, komen hier dus ook naar voren (Karsten, 2007, pp.83-89). Uit de context in hoofdstuk 3 bleek eerder al dat bewoners uit Zuilen criminaliteit en drugs als een groot probleem ervaren (Gemeente Utrecht, 2011a).

Anderen vinden dat de fysieke structuur een verandering verdient: “Achterstallig onderhoud moet opgeknapt worden.” Veel mensen noemen in hun antwoord dat ze ‘meer groen’ willen. Een respondent vindt dat er een betere verhouding tussen koop- en huurhuizen moet komen. Weer een ander vindt dat de kwaliteit van de woningen verbeterd moet worden. Meerdere mensen vinden dat er meer voorzieningen moeten komen en dat de sfeer levendiger moet worden. Iemand wenst “meer kleine winkels en meer cultuur.” Tegelijkertijd vinden andere mensen dat er juist minder drukte en minder verkeer moet zijn.

Figuur 6.6: Woonbeeld 1



Een paar respondenten zien het somber in. De één zegt: “Er zou niets kunnen veranderen waardoor ik er wel zou willen wonen (woningen uit het verkeerde tijdperk, te ver van de binnenstad, verkeerde structuur van de wijk, etc.).” Een ander zegt: “Niets, ik wil er niet naar terug. Het is ver van de stad, niet aantrekkelijk, geen leuke sfeer, veel laagopgeleiden, hangjongeren en niet veilig en/of prettig voor homoseksuelen.” Ook zegt iemand: “Locatie speelt een belangrijke rol; dit kan niet veranderen.” Uit al deze meningen en opmerkingen blijkt wederom dat er veel verschillende starters zijn met elk hun eigen wensen.

6.8 Woonbeelden

Het onderdeel over de woonbeelden hebben 183 mensen ingevuld. Woonbeeld 1 is het populairst, 44% van de respondenten kiest voor dit woonbeeld (figuur 6.6).

Sommige respondenten geven antwoorden die betrekking hebben op de bevolkingssamenstelling: “minder hangjongeren, minder allochtonen, minder laagopgeleiden.” Anderen willen juist meer multiculturaliteit. Een respondent meent dat er in de wijk “Een meer heterogene samenstelling dan studenten en lage inkomens” moet worden gerealiseerd. Iemand noemt een combinatie van eerdergenoemde onderwerpen: “Het zou meer veiligheid moeten uitstralen en de woningen en plantsoenen dienen goed onderhouden te worden. Naast sociale huurwoningen zou je er ook wat duurdere, aantrekkelijke woningen kunnen neerzetten, waardoor de inwoners meer kunnen mixen.”

Figuur 6.7: Woonbeeld 3



Het is een jaren '80 flatwoning in een rustige, groene wijk met speelgelegenheden voor kinderen. De woning is 55m² en heeft drie kamers, een berging en een balkon. De huurprijs is €398,- per maand. Daarna volgt woonbeeld 3; 38% van de respondenten kiest hiervoor (figuur 6.7). Dit woonbeeld scoort het best wat betreft de ligging t.o.v. de binnenstad en het openbaar vervoer. Het is een jaren '20 bovenwoning aan een doorgaande weg. Het Julianapark ligt om de hoek. De woning kost €400,- per maand en is 40m² met twee kamers en een balkon. Woonbeeld 2 scoort het slechtst (18%) van de drie woonbeelden (figuur 6.8). Met 77m² en vijf kamers is het overigens de grootste woning. Bovendien heeft de woning een berging en een balkon. Daarmee samenhangend is het ook de duurste woning, €543,- per maand. Het is een jaren '50 flatwoning aan een doorgaande weg in een levendige buurt. Ook hier zijn er speelgelegenheden voor kinderen in de buurt.

Figuur 6.8: Woonbeeld 2



Door middel van een Chi-kwadraat toets is onderzocht of er verschillen bestaan wat betreft geslacht, inkomen, leeftijd en de belevingswereld aan de ene kant en de keuze van de woonbeelden aan de andere kant. Met 99% zekerheid is een significant verband ontdekt tussen leeftijd en de keuze van de woonbeelden van de huurwoningen (tabel 6.7). De sterkte van dit verband (Cramér's V) is matig: 0,220. De jongere leeftijdsklassen (19 t/m 25 jaar) tonen meer interesse in woonbeeld 3. De oudere leeftijdsklassen (26 t/m 32 jaar) kiezen meer voor woonbeeld 2. Tussen geslacht, inkomen en belevingswereld aan de ene kant en de keuze van de woonbeelden van de huurwoningen is geen significant verband ontdekt (bijlage C & tabel 6.8). De verwachting was dat er tussen inkomen en de keuze van het woonbeeld wel een verband zou liggen. In tabel 6.8 is te zien dat dit verband niet significant aanwezig is.

Tabel 6.7: Chi-kwadraattoets: keuze woonbeelden huurwoningen en leeftijdsklassen

		Leeftijdsklassen								Totaal	
		19-22 jaar		23-25 jaar		26-28 jaar		29-32 jaar			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen leeftijd
Keuze	Woonbeeld 1	21	26%	15	19%	25	31%	19	24%	80	44%
	Woonbeeld 2	6	18%	7	21%	9	27%	12	35%	34	18%
	Woonbeeld 3	28	40%	22	32%	8	12%	11	16%	69	38%
Totaal		55	30%	44	24%	42	23%	42	24%	183	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,007
Cramér's V	0.220

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 7,80.

Tabel 6.8: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden huurwoningen en inkomen

		Inkomen						Totaal	
		<€1.000,-		€1.000,- €1.750,-		>€1.750,-			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen inkomen
Keuze	Woonbeeld 1	39	43%	18	39%	18	44%	75	43%
	Woonbeeld 2	12	13%	11	24%	11	28%	34	19%
	Woonbeeld 3	40	44%	17	37%	11	28%	68	38%
Totaal		91	51%	46	26%	40	23%	177	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,210
Cramér's V	0,129

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 7,68.

Vervolgens is gevraagd wat voor de respondent de drie belangrijkste redenen zijn dat hij of zij voor een bepaald woonbeeld kiest. Uit de literatuur blijkt dat de prijs meestal het belangrijkste is voor starters, gevolgd door de locatie en buurt en dan pas de kwaliteit of de grootte van de woning (Luijten e.a., 2005, p.5). Dit onderzoek bevestigt dat de prijs de belangrijkste reden is, dat een respondent voor een woonbeeld kiest (54%). Woonbeeld 1 en 3 hebben allebei een prijs rond de €400,- per maand. De locatie hoort voor de helft van de respondenten bij de belangrijkste redenen en de oppervlakte/aantal kamers hoort hier ook bij. Toch blijkt dat de respondent niet kiest voor de woning met het grootste oppervlakte en de meeste kamers (woonbeeld 2).

Naast de drie eerdergenoemde redenen wordt de omgeving het vaakst genoemd (35%). Drie redenen die het minst vaak genoemd worden zijn: type woning (17%), bouwjaar/architectuur (12%)

Figuur 6.9: Woonbeeld 6

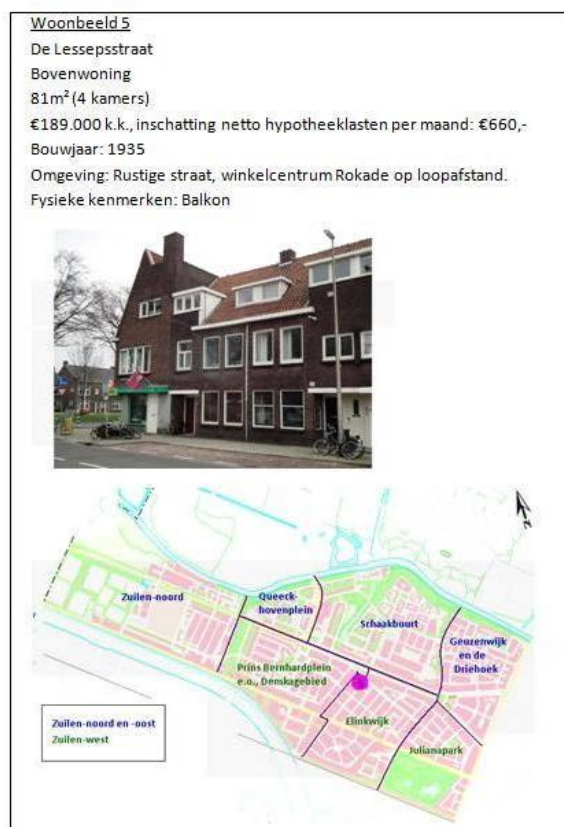


Bij de koopwoningen is woonbeeld 6 veruit het populairst; meer dan de helft (52%) van de respondenten kiest voor dit woonbeeld (figuur 6.9). Het is een nieuwbouwproject gelegen aan de Marnixlaan. Dit is aangrenzend aan de subwijk Ondiep waar twee parken gelegen zijn, namelijk Thorbeckepark en Klokkenveld. Het appartement is 77m² groot en heeft drie kamers. Er is een gezamenlijk binnenterrein, waardoor er veel sociale controle is. Bovendien heeft de woning een parkeerplaats en een berging. De kosten zijn €165.000, ofwel €545,- per maand.

Woonbeeld 5 is de keuze van 36% van de respondenten (figuur 6.10). Dit is een bovenwoning uit de jaren '30 in een rustige straat. Winkelcentrum Rokade ligt op loopafstand. De grootte is 81m² met vier kamers en een balkon. Het is de grootste, maar ook de duurste woning.

en de fysieke kenmerken (13%). Voor een respondent maakt het dus niet zoveel uit of er een balkon en/of berging in de woning is. Redenen die bij 'anders, namelijk' worden genoemd zijn: bereikbaarheid, grotere buitenruimte, minste overlast jongeren, niet in de buurt van de woning waar ik eerst in Zuilen heb gewoond en ontevreden over was, rustigere straat, geen enkele, vlakbij werk en centrum. Eén respondent meldt: "Eigenlijk vind ik alle 3 woontypes niet aantrekkelijk, omdat we graag een eigen tuin willen en dat zit er niet bij. Maar ja, een woning met eigen tuin is lastig te vinden natuurlijk. Daarnaast hebben we allebei nog nooit een vast contract gekregen, alleen 3 tijdelijke contracten en dan de deur uit. Om die reden zal de wens om een huis met tuin te kopen niet makkelijk vervuld kunnen worden."

Figuur 6.10: Woonbeeld 5



De inschatting van de netto hypotheeklasten per maand is €660,- per maand. De respondenten kiezen het minst voor woonbeeld 4 (12%) (figuur 6.11). Dit is een benedenwoning gelegen in Zuilen-noord aan een doorgaande weg. Deze jaren'50 woning is 75m² groot en heeft drie kamers, een berging en een grote achtertuin. Door middel van een Chi-kwadraat toets is onderzocht of er verschillen bestaan wat betreft geslacht, leeftijd, inkomen en de belevingswereld aan de ene kant en de keuze van de woonbeelden van de koopwoningen aan de andere kant. Met 99% zekerheid is geen significant verband ontdekt (bijlage C).

Figuur 6.11: Woonbeeld 4



De belangrijkste redenen waardoor de respondenten kiezen voor een bepaald woonbeeld zijn locatie (50%) en type woning (50%). Blijkbaar spreekt een nieuwbouwproject hen erg aan. Opvallend is dan ook dat prijs hier op een derde plek staat (40%). Woonbeeld 6 is namelijk ook de goedkoopste woning, maar de locatie en het type woning is toch belangrijker. Woonbeeld 6 ligt ook het dichtst bij de binnenstad. Bouwjaar/architectuur scoort veel hoger (36%) dan bij de huurwoningen. De oppervlakte en het aantal kamers maakt bij de koopwoningen minder uit (33%). De respondenten hechten ook weinig waarde aan de fysieke kenmerken (24%). Woonbeeld 4 wordt het minst gekozen, terwijl die als enige een achtertuin heeft. De omgeving wordt als minst belangrijke reden gezien (19%). Bij de optie 'anders, namelijk' wordt alsnog twee keer de tuin genoemd, geen

bovenburen, sociale controle en veiligheid. Die laatste twee aspecten waren verwerkt in de optie 'omgeving.' Zo omschrijft woonbeeld 6 dat er een gezamenlijk binnenterrein is, waardoor er veel sociale controle is. Sommige respondenten hebben hier wellicht overheen gelezen.

Andere opmerkingen die met de woonbeelden te maken hebben zijn: "Van belang bij de keuze van een woning is of ik mijn (mogelijke) kinderen buiten durf te laten spelen en wil laten spelen. Dat laatste gaat over welke taal en omgangsvormen ze overnemen." Iemand anders geeft aan: "Ik zoek juist een kleine woning, voor mezelf (vrijgezel, weinig spullen), maar wel geschikt om eventueel toekomstige partner over de vloer te hebben (niet om samen te wonen). Absoluut geen koop (of het moet €50.000 en in goede staat van onderhoud zijn), vanwege zeepbel in huizenmarkt en behoefte aan flexibiliteit (b.v. emigratie)."

Ten slotte is het substitutiegedrag gemeten. Als de respondenten één van hun woonwensen zouden moeten opgeven, dan zou het bouwjaar/architectuur zijn (28,3%). Daarna wordt type woning het meest genoemd (17,6%), gevolgd door locatie (10,2%) en fysieke kenmerken (9,8%). Opvallend is dat omgeving het minst vaak wordt genoemd.

Misschien wisten de respondenten niet goed wat hiermee bedoeld werd. In de redenen om voor een bepaald woonbeeld te kiezen, werd omgeving vooral bij de koopwoningen helemaal niet zo als belangrijk gezien. Andere woonwensen die mensen zouden opgeven zijn: parkeerplaats en groenvoorziening in de buurt.

6.9 Match of mismatch

De vraag is in hoeverre er een *match* is tussen het woningaanbod in Zuilen omschreven in hoofdstuk 3 en de woonwensen van jonge starters die nu onderzocht is. Terugkomend op tabel 3.3 bestaat Zuilen uit verschillende buurten met elk hun eigen kenmerken. Het is moeilijk te bepalen welke buurt het beste past bij de jonge starter. Uit de woonbeelden blijkt woonbeeld 1 het populairst. Dit is een flatwoning in de buurt Pr.Bernhardplein & Demkagebied. De sociale huurwoning is gebouwd na 1980 en valt niet onder de krachtwijken. Woonbeeld 2, eveneens in Pr.Bernhardplein & Demkagebied, blijkt het minst populair. Aan de hand van alleen de locatie kan er dus geen conclusie getrokken worden. Ook het type woning is niet eenduidig, zowel de populairste als de minst populairste zijn flatwoningen. Het woonbeeld uit de periode 1945-1960 is het minst populair. Starters houden meer van woningen na 1980 of juist vooroorlogse woningen. De twee populairste woonbeelden hebben een huurprijs van €400,- per maand. De prijs is in dit onderzoek doorslaggevend, want het duurste woonbeeld is het minst populair. De jonge starter kiest bij de huurwoningen het meest voor een rustige, groene omgeving. Deze omgeving is zeker in Zuilen te vinden.

Bij de koopwoningen is woonbeeld 6 het populairst. Dit is een nieuwbouwproject in Geuzenwijk. Het maakt de jonge starter niet uit dat het appartement zich in een krachtwijk bevindt. Ook hier is het woonbeeld uit de periode 1945-1960 het minst populair. Starters geven hierdoor aan dat hun voorkeur uitgaat naar nieuwbouw of vooroorlogse woningen.

7. Conclusie en discussie

Met behulp van de theorie, de secundaire analyse en de antwoorden die uit de enquête naar voren zijn gekomen, kan een duidelijk beeld worden geschetst van de woonwensen van de jonge starters in Utrecht en het huidige woonaanbod in Zuilen. Dit hoofdstuk geeft eerst antwoord op de deelvragen en vervolgens op de hoofdvraag. Aan het eind van dit hoofdstuk volgt een discussie waarin aanbevelingen naar voren komen voor zowel verder onderzoek, als voor woningcorporaties, particuliere verhuurders en andere beleidsmakers die zich richten op jonge starters in Zuilen.

7.1 Conclusie

Wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van jonge starters en hoe verschillen deze naar geslacht, leeftijd, opleiding, bevolkingsgroep, inkomen en per belevingswereld?

Voor jonge starters geldt niet dat een koopwoning het aspiratiebeeld is geworden (Boumeester, 2004, p.46), want huren krijgt de voorkeur bij 57% van de respondenten. De onderzoeksregio Utrecht heeft een hoge mate van verstedelijking. Hierdoor is de kans dat een starter met een koopwoning begint klein (Mulder & Hooimeijer, 2002, p.262). Ongeveer een kwart (24%) van de respondenten geeft de voorkeur aan een koopwoning en 19% heeft geen duidelijke voorkeur. Het is helaas niet mogelijk om een goed beeld te schetsen van de gewenste prijs van een koopwoning, vanwege het lage aantal antwoorden op die vraag.

Tabel 7.1: Woonwensen

	Koop/huur	Samenstelling	Woonoppervlakte
Starter 19-25 jaar + laag inkomen	Huur	Alleen wonen of samen met vrienden of vriendinnen	20 tot 60m ²
Starter 26-32 jaar + hoog inkomen	Koop	Samen met een partner (eventueel met kinderen)	Groter dan 80m ²

Vrouwen geven meer de voorkeur aan huren en kiezen vaker voor de optie 'geen voorkeur.' Starters met een laag inkomen hebben eerder een voorkeur voor huren en alleen wonen of met vrienden of vriendinnen, terwijl starters met een hoog inkomen de voorkeur geven aan kopen en samenwonen met een partner. De jonge leeftijdsklasse geeft ook meer de voorkeur aan alleen wonen of samen met vrienden of vriendinnen. De oude leeftijdsklasse woont liever samen met een partner en kind(eren). Zij zien niets in wonen met vrienden/vriendinnen. Dit kan er mee te maken hebben, dat zij door hun oudere leeftijd al iets serieuzer in het leven staan dan de jongere leeftijdsklasse. Het minimum van de gewenste woonoppervlakte van de woning is 40 tot 60m² met een huurprijs lager dan €550,-. Hoe ouder iemand is, hoe groter hij/zij de woonoppervlakte wil. Oudere mensen hebben wellicht kinderen, waardoor ze meer ruimte nodig hebben. Bovendien zijn zij al verder in hun wooncarrière, waardoor hun woonwensen wellicht specifiekere worden. Dit is ook terug te zien in de wensen van het minimum woonoppervlakte. Starters met een laag inkomen kiezen meer voor een klein oppervlakte, 20 tot 60m² groot. Starters met een hoger inkomen kiezen het meest voor de oppervlakte groter dan 80m² (tabel 7.1). Een trein- of busstation en een winkelcentrum worden gezien als de belangrijkste voorzieningen. Daarnaast blijkt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met beperkingen (Clark e.a., 2000, p.59). Starters hebben een bepaald inkomen, waardoor ze niet de keuze hebben uit alle soorten woningen.

Bovendien moeten zij bij sociale huurwoningen in Utrecht een bepaalde wachttijd hebben opgebouwd, waardoor starters meestal (nog) niet in aanmerking komen voor eengezinswoningen. Uit de literatuur blijkt dat mensen hun woonvoorkeuren en verhuiswensen niet veranderen vanwege de economische crisis (Blijie e.a., 2010, pp.3-6). Dit onderzoek bevestigt dat de economische crisis geen of beperkte invloed heeft op de woonwensen van bewoners uit Utrecht. De bewoners uit Zuilen geven wel aan dat de crisis (beperkte) invloed heeft op het al dan niet kopen van een woning.

Starters zijn in vergelijking met doorstromers minder kritisch wat betreft hun woonwensen. Meestal is de prijs het belangrijkste, gevolgd door de locatie en buurt en dan pas de kwaliteit of de grootte van de woning. Vaak gaan ze er vanuit dat hun eerste starterwoning tijdelijk is (Luijten e.a., 2005, p.5). Woonbeeld 1 is het populairst van de huurwoningen. Prijs is inderdaad de belangrijkste reden dat een respondent voor dit woonbeeld kiest. Bij de koopwoningen is woonbeeld 6 veruit het populairst. Prijs komt in dit geval pas op een derde plek. De belangrijkste redenen bij dit woonbeeld zijn namelijk locatie en type woning. Een nieuwbouwproject spreekt de jonge starter erg aan. Woonbeeld 6 ligt het dichtst bij de binnenstad, maar in eerdere vragen hebben respondenten aangegeven dat ze de afstand tot de binnenstad niet zo belangrijk vinden. Als de respondenten één van hun woonwensen zouden moeten opgeven, dan zou het bouwjaar/architectuur zijn. De meeste respondenten herkennen zichzelf in de gele belevingswereld (gezelligheid, gelijkheid, genieten, samenwerkingsgericht, uitgebreide vriendenkring en betrokken). Dit betekent dat zij het liefst willen wonen in een gezellige woonwijk waar ook andere gezinnen wonen en waar het groen is. Zuilen kan voldoen aan deze woonwensen, omdat er veel groenvoorzieningen zijn en er ook gezinnen wonen. De keuze van de belevingswereld toont echter geen significant verband met de kwantitatieve woonwensen.

Hoe heeft de subwijk Zuilen zich ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar op sociaal-economisch gebied ten opzichte van de hele stad Utrecht?

Dit antwoord baseert zich grotendeels op een secundaire analyse uit gegevens van WistUData van de gemeente Utrecht in de periode tussen 2006 en 2010. Er zijn grote verschillen waarneembaar tussen Zuilen-west en Zuilen-noord en -oost. Een groot deel van Zuilen-noord en -oost valt onder de krachtwijken, waardoor er de laatste jaren veel geïnvesteerd is in dit deel van de wijk. Van de twaalf indicatoren hebben zeven indicatoren zich gunstig of volgens het streefpad ontwikkeld in de periode tussen 2006 en 2010. De negatieve toekomstverwachting is bijvoorbeeld verbeterd en het aantal autokraken is gedaald. De jongerenoverlast in de buurt en het gevoel van onveiligheid in de buurt is echter toegenomen. Het rapportcijfer dat bewoners in Zuilen geven voor hun woning is een 7,3. Het groenonderhoud krijgt een 6,3. Deze cijfers zijn de afgelopen vijf jaar vrijwel constant gebleven. In het algemeen scoort Zuilen-west op veel factoren beter ten opzichte van Zuilen-noord en -oost en de hele stad Utrecht. Zo is de tevredenheid over voorzieningen hoog en het aantal bewoners dat een uitkering ontvangt laag. In Zuilen-noord en -oost is de tevredenheid van de voorzieningen de laatste jaren ook gestegen. Het algemeen buurtoordeel is echter gedaald. In beide subwijken is de objectieve veiligheid gestegen, terwijl de beleving van de veiligheid achteruit is gegaan. Zowel in Zuilen-west als in Zuilen-noord en -oost is de WOZ-waarde per m² tussen 2006 en 2010 gestegen. De helft van de bewoners uit Zuilen in dit onderzoek vindt dat de wijk vooruit is gegaan in de afgelopen vijf jaar.

In hoeverre is het huidige woningaanbod in Zuilen geschikt voor jonge starters?

In Zuilen staan 10.155 woningen. Hiervan is 49% eengezinswoning, 29% flats en 22% boven- en benedenwoningen. Vanwege de geringe inschrijftijd op WoningNet komen de meeste jonge starters alleen in aanmerking voor de flats en boven- en benedenwoningen (51%). Dit zijn ongeveer 5.179 woningen. In Zuilen valt gemiddeld 46% van de woningen onder sociale huur, 45% onder koop en 6% onder particuliere huur. De woningen (prijs, kwaliteit en architectuur) spreken de bewoners uit Zuilen en Utrecht het meest aan in Zuilen (47% en 41%). Naar aanleiding van de verhuisredenen wordt echter duidelijk dat er meer behoefte is dat de woningen aangepast worden aan de wensen van jonge starters dan de woonomgeving.

In hoeverre is de woonomgeving bepalend bij de woningkeuze bij jonge starters?

De woonomgeving blijkt niet zo belangrijk en al helemaal niet bepalend te zijn. Sociale cohesie is wel belangrijk voor jonge starters. Het gaat dan vooral om goede contacten (buren/familie/vrienden) in de buurt. Veiligheid is een doorslaggevende factor in de woningkeuze. De woonomgeving spreekt een kwart van de bewoners uit Zuilen het meest aan. Bij de woonbeelden van de huurwoningen speelt de omgeving wel een rol; vooral de rust en de groenvoorzieningen spreken hen aan.

In hoeverre past het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen bij de woonwensen van jonge starters?

Zoals gezegd heeft Zuilen veel verschillende buurten. Tegelijkertijd zijn er ook veel verschillende typen starters. De meeste bewoners uit Utrecht kiezen voor de optie dat de wijk niet geschikt/niet ongeschikt (42%) is om te wonen. Vervolgens vinden de bewoners uit Utrecht de wijk meer geschikt (36%) dan ongeschikt (22%). Er zijn bij deze geschiktheid van de wijk geen significante verbanden ontdekt wat betreft geslacht, leeftijd, inkomen en belevingswereld. Woningen in Zuilen-west zijn het meest geschikt voor starters die op zoek zijn naar (groen)voorzieningen, rust, bereikbaarheid en sfeer. De theorie van de tijdgeografie van Hägerstrand toont het belang van afstand en tijd in het dagelijks leven. Starters zijn vaak carrièregericht, waardoor de nabijheid van werk als een groot voordeel wordt gezien (Karsten, 2007, pp.83-89). Het treinstation Zuilen en de nabijheid van de autosnelwegen zijn grote voordelen voor Zuilen.

Starters die op zoek zijn naar een koopwoning maken het meest kans in de buurten Elinkwijk en Julianapark. Julianapark bezit tevens de meeste particuliere huurwoningen. De meeste sociale huurwoningen staan in Queeekhovenplein en Geuzenwijk & de Driehoek. Woningen uit de periode 1945-1960 blijken het minst populair, in Zuilen staan deze het meest in Queeekhovenplein en Schaakbuurt. De meeste woningen in die twee buurten passen niet goed bij de woonwensen van jonge starters. Hierdoor zijn de sociale huurwoningen in Geuzenwijk & de Driehoek het meest geschikt voor de jonge starter tussen de 19 en 25 jaar oud met een laag inkomen. Een treinstation of busstation en een winkelcentrum worden gezien als de belangrijkste voorzieningen. Zuilen heeft deze voorzieningen in voldoende mate; op dit vlak is dus een *match* waarneembaar.

Er zijn ook een aantal *mismatches* ontdekt. Zuilen wordt gezien als een rustige wijk, terwijl de meeste bewoners uit Utrecht liever in een levendige wijk wonen. Daarnaast is het voor iets meer dan 40% van de respondenten uit Utrecht een belemmering dat een deel van Zuilen een probleemwijk is om er te wonen.

7.2 Discussie

Allereerst moet niet vergeten worden dat jonge starters constant in beweging zijn. Hun verhuiscriteria kunnen door alle veranderingen in hun leven (o.a. arbeidscarrière, huishoudensamenstelling) over twee jaar alweer anders zijn dan op dit moment. Duidelijk wordt in ieder geval dat er veel verschillende starters zijn met elk hun eigen wensen.

Criminaliteit en drugs blijken een groot probleem te zijn in Zuilen. Toch is de objectieve veiligheid de laatste jaren gestegen, terwijl de beleving van veiligheid bij bewoners achteruit is gegaan. Door contact te maken met de bewoners kan onderzocht worden waar die onveiligheidsgevoelens vandaan komen. Op die manier kan er ook gezocht worden naar oplossingen. Wellicht voelen bewoners zich veiliger door het plaatsen van camera's, meer verlichting op straat of meer politie. Het gaat namelijk niet alleen om het aantrekken van nieuwe bewoners, maar ook om het tevreden houden van huidige bewoners. De respondenten in dit onderzoek geven namelijk ook aan dat veiligheid één van de belangrijkste aspecten is dat verbeterd moet worden in Zuilen. Bovendien geven veel respondenten aan dat de sfeer in de wijk (waaronder ook veiligheid valt) hen niet aanspreekt.

Een treinstation of busstation wordt gezien als de belangrijkste voorziening in de buurt van een woning. Beleidsmakers zouden kunnen focussen op de bereikbaarheid van de wijk. Zo is Amsterdam uitstekend bereikbaar vanaf station Zuilen, maar ook via de autosnelweg. Een rivier of vijver wordt als minst belangrijke voorziening gezien: 23,4% vindt dit zelfs zeer onbelangrijk. Beleidsmakers hoeven dus niet te focussen op de rivier de Vecht wanneer zij jonge starters willen aantrekken naar Zuilen.

Om goedkoop 'scheefwonen' aan te pakken, is het noodzakelijk om betaalbare alternatieven voor de middengroepen aan te bieden. Met betaalbare alternatieven worden vooral koopwoningen voor eenpersoonshuishoudens met inkomens tussen de €15.000 en €33.000 bedoeld. Zo verbetert ook de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zijn de Starters Renteregeling en het verlagen van de overdrachtsbelasting goede maatregelen om starters te stimuleren een koopwoning te kopen.

Verder blijken woningen uit de periode 1945-1960 het minst populair. Mochten beleidsmakers overwegen woningen te slopen, dan kan het beste als eerste aan deze woningen gedacht worden. Starters zien meer in nieuwbouwprojecten en vooroorlogse woningen.

De sociale componenten opleiding en bevolkingsgroep zijn in dit onderzoek scheef verdeeld. In nader onderzoek zou geprobeerd moeten worden om nog meer respondenten te vinden, waardoor de verhoudingen wellicht beter verdeeld zijn. Er moet dan met name actief gezocht worden naar allochtonen en laagopgeleiden. Dan kan onderzocht worden of er verschillen bestaan op dat vlak wat betreft hun woonwensen. Uit de literatuur blijkt namelijk dat deze verschillen bestaan en dat maakt het interessant om dit voor jonge starters ook te onderzoeken. Er kan ook overwogen worden om de vraagstelling aan te passen, omdat mensen die in de ogen van andere mensen 'allochtoon' zijn, zich toch bij de Nederlandse bevolkingsgroep rekenen. Hier kan in een verder onderzoek beter over nagedacht worden.

Daarnaast zou aan de hand van diepte-interviews nog specifiekere kunnen worden ingegaan op de woonwensen van jonge starters. In de enquête is niet diep ingegaan op de huidige woonsituatie van de starter, waardoor de mogelijke *mismatch* minder goed naar boven komt. Bovendien is niet gevraagd of de jonge starter werkt, studeert of werkloos is. Dit kan allemaal van invloed zijn op de woonwensen. De woontevredenheid is geprobeerd te achterhalen aan de hand van verhuisplannen, maar de woongeschiedenis heeft veel minder aandacht gekregen. In interviews kan dit uitvoeriger behandeld worden.

8. Samenvatting

Dit onderzoek richt zich op jonge starters in Utrecht. Er wordt onderzocht of er een *match* of een *mismatch* bestaat tussen het kwantitatief en kwalitatief woningaanbod in Zuilen en de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van de jonge starter. Met kwantitatieve woonwensen worden variabelen zoals woonoppervlakte, prijs en voorkeur voor een huur- of koopwoning bedoeld. Kwalitatieve woonwensen hebben meer met de woonomgeving en de sfeer te maken. Dit zijn meer subjectieve, ‘zachte’ kenmerken, waardoor ze lastiger te meten zijn dan de kwantitatieve woonwensen. Kwalitatieve woonwensen worden ook bepaald door psychologische factoren. Mensen met een bepaalde levensstijl zijn op zoek naar een bepaalde woning en woonomgeving die hun identiteit goed weergeeft. Verhuisgedrag wordt bepaald door gebeurtenissen in de levensloopcarrières in combinatie met *push-* en *pullfactoren* en hulpbronnen en restricties. Pushfactoren zijn leeftijd, grootte en eigendomssituatie van de huidige woning, sociaaleconomische status en genoten opleiding. Pullfactoren hebben te maken met de woongeschiedenis en daarmee samenhangend de woontevredenheid. De hoofdvraag die centraal staat is: *In hoeverre past het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen bij de woonwensen van jonge starters?*

Om hier een duidelijk antwoord op te krijgen zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- *Wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van jonge starters en hoe verschillen deze naar geslacht, leeftijd, opleiding, bevolkingsgroep, inkomen en per belevingswereld?*
- *Hoe heeft de subwijk Zuilen zich ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar op sociaal-economisch gebied ten opzichte van de hele stad Utrecht?*
- *In hoeverre is het huidige woningaanbod in Zuilen geschikt voor jonge starters?*
- *In hoeverre past het aanbod van woningen en de woonomgeving in Zuilen bij de woonwensen van jonge starters?*

Voor de tweede deelvraag is gebruik gemaakt van een secundaire analyse met gegevens uit WistUData van de gemeente Utrecht. De overige deelvragen worden beantwoord aan de hand van een kwantitatief onderzoek. De onderzoekspopulatie bevat 205 respondenten. Deze bestaat voornamelijk uit vrouwen (64%) en de gemiddelde leeftijd is 25 jaar. De meeste respondenten herkennen zichzelf in de gele belevingswereld. Dit betekent dat zij het liefst willen wonen in een gezellige woonwijk waar ook andere gezinnen wonen en waar het groen is. Het onderzoeksgebied Zuilen bevindt zich in Utrecht en kan ingedeeld worden in Zuilen-west en Zuilen-noord en –oost. In de periode tussen 2006 en 2010 heeft Zuilen zich positief ontwikkeld. Zuilen-west scoort in het algemeen beter dan Zuilen-noord en –oost.

Prijs blijkt nog steeds één van de belangrijkste redenen te zijn om voor een bepaald woonbeeld te kiezen. De woonomgeving speelt in mindere mate een rol. Globaal kan er een onderscheid gemaakt worden tussen de starter van 19 t/m 25 jaar met een laag inkomen en de starter van 26 t/m 32 jaar met een hoog inkomen. Starters die op zoek zijn naar een koopwoning maken het meest kans in de buurten Elinkwijk en Julianapark. De sociale huurwoningen in Geuzenwijk & de Driehoek zijn het meest geschikt voor jonge starters tussen de 19 en 25 jaar oud met een laag inkomen. _ 67

Er zijn een aantal *matches* ontdekt. Bereikbaarheid, een trein- of busstation en een winkelcentrum zijn erg belangrijk voor de jonge starter. Zuilen voldoet aan deze eisen en heeft deze voorzieningen in de wijk. Verder zijn jonge starters op zoek naar nieuwbouw of juist vooroorlogse wijken. Deze woningen zijn in voldoende mate aanwezig in de wijk.

Er zijn ook een aantal *mismatches* ontdekt. Zuilen wordt gezien als een rustige wijk, terwijl de meeste bewoners uit Utrecht liever in een levendige wijk wonen. Daarnaast is het voor iets meer dan 40% van de respondenten uit Utrecht een belemmering dat een deel van Zuilen een probleemwijk is om er te wonen.

Duidelijk wordt in elk geval dat er veel verschillende typen starters zijn met elk hun eigen woonwensen. Zuilen heeft veel verschillende buurten, waardoor er zeker wel bepaalde *matches* zijn, waardoor jonge starters er zouden willen wonen.

9. Literatuur

Bestuur Regio Utrecht (2011), Komende jaren fors minder woningen. <http://www.regioutrecht.nl/nieuws/komende-jaren-fors-minder-woningen> [geciteerd op 27 januari 2011].

Bestuursinformatie Gemeente Utrecht (2011), Monitor Krachtwijken, Zuilen-oost meting 2011 (3-meting), pp.1-100.

Blijie, B., Hulle, van R., Poulus, C. & P. Hooimeijer (2010), Het wonen overwogen: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009. Ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). Den Haag, pp.1-92.

Boterman, W.R., Karsten, L. & S. Musterd (2009), Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam. *Housing studies*, Volume 25, Issue 5, pp.693-714.

Boumeester, H.J.F.M. (2004), Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt. Delft: University Press.

Briney, A. (2011), Site and situation.

<http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/sitesituation.htm> [geciteerd op 26 juni 2011].

Brounen, D. & P. Neuteboom (2007), Starters op de woningmarkt. RSM Erasmus University, Woningmarkt Expertise Centrum (WEC), pp.1-6.

Bryman, A. (2008), Social research methods. Third Edition. New York: Oxford University Press.

CBS, (2011), Bevolking, geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en regio, op 1 januari, gewijzigd op 22 mei 2011. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=03759NED&D1=0-2&D2=129-132&D3=776&D4=22-23&VW=T> [geciteerd op 1 september 2011].

Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996), Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. & F.M. Dieleman (2000), Housing consumption and residential crowding in U.S. housing markets. *Journal of Urban Affairs*, Volume 22, Issue 2, pp.49-65.

Dignum, K. (2008), Stedelijke roltrap moet vooral gevuld blijven. Tijdschrift voor de Volkhuysvesting nr 2. Den Haag, pp.12-17.

Dijkhuis-Potgieser, H.I.E. (1984), Op weg naar een woning: Onderzoek naar woonwensen van potentiële starters op de woningmarkt. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

-
- Feskens, R.C.W. (2007), Enquêteonderzoek onder allochtonen, het verminderen van non-respons. In Dekker, P., Leeuw, E.D de, Bronner, A.E., Smidts, A., Wieringa, J.E. & K. de Ruyter, *Ontwikkelingen in het marktonderzoek, Jaarboek 2007*. Haarlem: SpaarenHout BV, pp.275-286.
- Fielding, A.J. (1992), Migration and social mobility: South East England as an escalator region. *Regional Studies*, Volume 26, Issue 1, pp.1-15.
- Gessel-Dabekaussen, G. van, (2001), Wooncarrières: Meeste jongeren wonen nog bij ouders. pp.30-31, <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/7B93BAD9-CF45-4FF4-AC64-87188602EAB6/0/index1163.pdf> [geciteerd op 6 oktober 2011].
- Gualthérie van Weezel, J. (2011), Weer tegenslag op de woningmarkt, de Volkskrant, 3 september 2011.
- Gemeente Utrecht (2011a), Utrechts onderzoek en cijfers, WistUdata. <http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=86964> [geciteerd januari – juni 2011].
- Gemeente Utrecht (2011b), Parken in Utrecht. <http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=272960> [geciteerd op 14 november 2011].
- Groot, C. de, Manting, D. & S. Boschman (2008), Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland: Een landsdekkend onderzoek. Planbureau voor de leefomgeving. Den Haag.
- Ham, M. van & W.A.V. Clark (2009), Neighbourhood mobility in context: Household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and Planning A*, Volume 41, Issue 6 pp.1442-1459.
- Heurneman, M., Santen, B. van & F. Vogelzang (2003), De Utrechtse wijken: Bemuurde Weerd, Daalsebuurt, Pijlsweerd, Ondiep, Zuilen. Spou: Het Utrechts Archief.
- Heuvel, A. van den & G.D. Bos (2011), Rapport StudentenWoonMonitor Utrecht 2011: Een onderzoek naar het profiel en de woonwensen van studenten in Utrecht, pp.1-48.
- Holdsworth, C. & M.I. Solda (2002), First housing moves in Spain: An analysis of leaving home and first housing acquisition. *European Journal of Population*, Volume 18, Issue 1 pp.1-19.
- Jager, J. (2011), Kabinetsvoornemen doorstroming woningmarkt: Geef scheefwoner niet de schuld. *Vitale Stad*, Volume 14, Nummer 1, pp.12-16.
- Jong, A. de (2008), Analyse van processen in de levensloop ten behoeve van PEARL, *Bevolkingstrends: statistisch kwartaalblad over de demografie van Nederland*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Volume 56, Nummer 4, pp.51-62.
- Jong-Gierveld, J. de, Liefbroer, A.C., & E. Beekink (1991), The Effect of Parental Resources on Patterns of Leaving Home among Young Adults in the Netherlands. *European sociological review*, Volume 7, Issue 1, pp.55-71.

Karsten, L. (2007), Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location. *Housing Studies*, Volume 22, Issue 1, pp.83-98.

KEI (2009), Kenniscentrum stedelijke vernieuwing: Goedkope scheefheid 4 of 49%? http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1893&item_type=nieuws&item_id=3005, [geciteerd op 15 april 2011].

Kops, Y. (1993), Flexibele starters: De transitiefase naar volwassenheid van jongeren in een onzekere arbeidsmarktsituatie. Utrecht: ISOR.

Kruythoff, H.M. (1991), De betekenis van Randstedelijke woonmilieus voor starters op de woningmarkt. Technische Universiteit Delft: Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde.

Lange, Y. & C. Thomas (2010), Een plek onder de zon. De Groene Amsterdammer, Volume 134, Nummer 50-51-52, pp.30-33.

Leon, J. (2011), Chalk house. <http://www.gettyimages.nl/detail/89081872/The-Image-Bank> [geciteerd op 16 november 2011].

Luijten, A., Kam, S. van der, Kaashoek, A., Ouwekerk H. & B. Klinker (2005), Starters op de woningmarkt. Bouwfonds MAB Ontwikkeling, Colofon dossier nummer 19. Amsterdam: Rutten Communicatie-advies.

Marissing, E. van (2008), Buurten bij beleidsmakers, stedelijke beleidsprocessen, bewonersparticipatie en sociale cohesie in vroeg-naoorlogse stadswijken in Nederland. *Nederlandse Geografische Studies/Netherlands Geographical Studies*, Volume 377, Utrecht, pp.1-232.

Michelson, W. (1977), Environmental choice, human behavior, and residential satisfaction. New York: Oxford University Press.

Mitros (2010), Jebber. <http://www.mitros.nl/smartsite.shtml?ch=STB&id=56883> [geciteerd op 30 december 2010].

Mitros (2011), Mitros pakt aan. <http://www.mitros.nl/smartsite.shtml?id=51971&pid=398> [geciteerd op 3 november 2011].

Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1999), Residential relocations in the life course. In: L.J.G. van Wissen & P.A. Dykstra, Population issues: an interdisciplinary focus. New York/Dordrecht: Kluwer Academic/Plenum Publishers.

Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (2002), Leaving home in the Netherlands: Timing and first housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, Volume 17, Issue 3, pp.237-268.

Onderzoeksgroep 'Ruimte voor starters,' (2009), Ruimte voor starters: Onderzoek naar woonwensen aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt, Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen, Departement Sociale Geografie en Planologie, pp.1-52.

Rokade (2011), Winkelcentrum Rokade. <http://www.rokade-utrecht.nl/> [geciteerd op 24 oktober 2011].

Rossi, P.H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Free Press, Illinois.

Scharenburg, W. van (2011), *Zuilen, toen Zuilen nog Zuilen was*, <http://www.museumvanzuilen.nl/> [geciteerd op 10 oktober 2011].

Schellekens, J. (2011), *Meer vertrouwen in de woningmarkt*. *Metro*, woensdag 28 september 2011, p.14.

Schnabel, P. & J. Kullberg (2006), *Jong wonen: De gewoonste zaak van de wereld?* *Aedes-Forum voor Inspiratie en Zingeving*, Volume 7, pp.1-35.

Short, J.R. & P. Teedon (1997), *The urban order: An introduction to cities, culture and power*. *Geographical Journal*, Volume 163, Issue 3, pp.308-309.

Sité (2011), *Huurtoeslag*. <http://www.site-woondiensten.nl/huurdersinfo/huurtoeslag/> [geciteerd op 10 oktober 2011].

SmartAgent Company (2011), *SmartAgent: Experts in consumentenbeleving*, <http://www.smartagent.nl> [geciteerd op 15 september 2011].

Springerpark (2011), *Zuilen aan de Vecht*. http://www.springerpark.nl/zuilen_aan_de_vecht [geciteerd op 20 juni 2011].

SSH Utrecht (2008), *Ondernemingsplan 2008-2012*, pp.1-37.

SSH Utrecht (2011), *Huurtoeslag*, http://www.sshxl.nl/cm/amersfoort_-_huur/huurtoeslag.html [geciteerd op 20 september 2011].

Starters Renteregeling (2011), *De sleutel naar uw eerste koophuis*, <http://www.startersrenteregeling.nl/> [geciteerd op 20 september 2011].

Studentenportaal (2011), *Studenten studeren in Utrecht*. <http://www.mijnstudentenleven.nl/studenten-utrecht/> [geciteerd op 14 januari 2011].

Verbakel, W. (2010), *Kansen voor iedereen in Zuilen-Oost: Wijkactieprogramma 2010-2011, programma krachtwijken*, pp.1-24.

Verhoeven, N. (2008), *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*. Den Haag: Boom Lemma Uitgevers. Tweede herziene druk.

Vocht, A. de (2007), *Basishandboek SPSS 15 voor Windows*. Utrecht: Bijleverd Press. Eerste druk.

VROM (2009), *Starters hebben het niet zo moeilijk*. <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/nieuws/2009/04/24/starters-hebben-het-niet-zo-moeilijk.html> [geciteerd op 2 maart 2011].

Wijkenmonitor (2009), <http://www.utrecht.nl/images/Secretarie/Bestuursinformatie/Publicaties2009/pdf/wijkenmonitor2009.pdf>, pp.1-180 [geciteerd op 4 april 2011].

Wijkvisie Noordwest (2003), Wijkvisie Noordwest 2003-2013, <http://www.utrecht.nl/images/DWS/wijkvisies/wijkvisieNoordwest.pdf>, pp.1-12 [geciteerd op 4 april 2011].

WoningNet (2011), Slaagkans regio Utrecht. http://www.woningnet.nl/slaagkans_result.asp [geciteerd op 18 mei 2011].

WoON (2009), Woonuitgaven huurders en kopers: Uitkomsten WoON2009. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, pp.1-64.

Bijlage A: E-mail en herinnering

E-mail:

Beste (toekomstige) starter,

Misschien woont u al in de perfecte woning, misschien bent u nog op zoek. Wij zijn benieuwd naar uw woonwensen en vragen ons af in hoeverre Zuilen een geschikte wijk is voor u. U kunt deze enquête invullen door op de volgende link te klikken: <http://www.thesistools.com/start>

Uw mening wordt zeer op prijs gesteld. Onder de deelnemers wordt een Bol.com cadeaubon van €25,- verloot.

Wij hopen op uw deelname!

Vriendelijke groet,

Mindy Pittie
Master Stadsgeografie, Universiteit Utrecht
Stagiaire bij woningcorporatie Mitros

Herinnering:

Beste (toekomstige) starter,

Een week geleden stuurde ik u een mailtje met daarin een link naar een vragenlijst.

Op <http://www.thesistools.com/start> kunt u deze vragenlijst invullen.

Onder de deelnemers wordt een Bol.com cadeaubon van €25,- verloot.

Als u dit inmiddels al gedaan heeft, wil ik u heel erg bedanken!

Vriendelijke groet,

Mindy Pittie
Master stadsgeografie, Universiteit Utrecht
Stagiaire bij woningcorporatie Mitros

Bijlage B: Enquête:

Bedankt dat u mee wilt werken aan dit onderzoek naar de woonwensen van starters. Met starters worden mensen bedoeld die voor het eerst naar een zelfstandige woning verhuizen en daarbij geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Ze worden hoofdbewoner van de nieuwe woning. Zij kunnen verhuizen vanuit het ouderlijk huis of vanuit een onzelfstandige woning (bijv. een studentenhuis). Er wordt specifiek ingegaan op de wijk Zuilen. Met behulp van de resultaten van dit onderzoek zal dan ook blijken in hoeverre het huidige woningaanbod en de woonomgeving van Zuilen past bij de woonwensen van starters.

Het invullen van de enquête duurt ongeveer 15 minuten. Probeer zo realistisch en persoonlijk mogelijk antwoord te geven op de vragen.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

Algemeen

De volgende vragen gaan over uw persoonlijke kenmerken:

1. Wat is uw geslacht?

Man Vrouw

2. Wat is uw leeftijd?

..... jaar

3. Tot welke bevolkingsgroep rekent u zichzelf?

Nederlandse

Marokkaanse

Turkse

Antilliaanse

Surinaamse

Anders, namelijk.....

4. Wat is uw huidige huishoudensamenstelling?

Thuis bij ouders

Alleenstaand met huisgenoten

Alleenstaand zonder huisgenoten

Alleenstaand met kind(eren)

Samenwonend/gehuwd

Samenwonend/gehuwd met kind(eren)

5. Wat is uw huidige netto inkomen per maand?

Minder dan €1.000

Tussen €1.000 en €1.750

Tussen €1.750 en €2.500

Tussen de €2.500 en €3.250

Meer dan €3.250

Weet niet/ wil ik niet zeggen

6. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

Lager onderwijs/ basisonderwijs of lager beroepsonderwijs

Lager/middelbaar algemeen voortgezet onderwijs of lager/middelbaar beroepsonderwijs (ROC, V(M)BO etc.)

Hoger algemeen voortgezet onderwijs (HAVO) of voorbereidend wetenschappelijk onderwijs (VWO)

Hoger beroepsonderwijs (HBO) of wetenschappelijk onderwijs (WO)

Woonwensen

De volgende vragen gaan over uw woonwensen. Probeer deze vragen zo reëel mogelijk in te vullen.

7. Gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?

Huur

Koop

0 Geen voorkeur

7a Aan welke huurprijs denkt u?

0 Minder dan 550 euro

0 550 tot 650 euro

0 650 tot 750 euro

0 Meer dan 750 euro

7b. Staat u ingeschreven bij WoningNet?

0 Nee

0 Ja, jaar

7c Aan welke prijs denkt u bij een koopwoning?

0 Tot €130.000

0 €130.000 tot €180.000

0 €180.000 tot €250.000

0 Meer dan €250.000

8. Met wie wilt u in de woning gaan wonen?

0 Alleen

0 Alleen met kind(eren)

0 Samen met partner

0 Samen met partner + kind(eren)

0 Samen met vriend(en)/vriendin(nen)

9. Wat is de minimum woonoppervlakte van de woning?

0 20 tot 40m²

0 40 tot 60m²

0 60 tot 80m²

0 Groter dan 80m²

10. Hoe belangrijk vindt u de volgende voorzieningen in de buurt van de woning?

	zeer onbelangrijk	onbelangrijk	niet onbelangrijk/ niet belangrijk	belangrijk	zeer belangrijk
Een park of plantsoen	0	0	0	0	0
Restaurantjes en theater	0	0	0	0	0
Winkelcentrum	0	0	0	0	0
Een treinstation of busstation	0	0	0	0	0
Een rivier of vijver	0	0	0	0	0

11. *Kluswoningen zijn woningen die gekocht worden in de huidige staat (met achterstallig onderhoud) tegen een relatief lage prijs. Als koper heeft u de verplichting om de woning op te knappen, soms de buitenkant, soms de binnenkant. De koopprijs wordt hierdoor lager.*

Bent u bereid om zelf te klussen, als de koopprijs daardoor lager wordt?

0 Ja, ik kan zelf veel grote klussen doen (buitenkant aanpakken, keukens plaatsen)

0 Ja, ik kan zelf wel kleine klussen doen (verven, vloer leggen)

0 Nee, ik kan het niet zelf, maar wel met behulp van vrienden/familie

0 Nee, dat lijkt me geen optie

Levensstijl/toekomstperspectief

De volgende vragen gaan over wat u belangrijk vindt in het leven en hoe u zichzelf (en uw woonsituatie) ziet in de nabije toekomst.

12. Hoe ziet u zichzelf en uw woonsituatie over 5 à 10 jaar?

- Alleenstaand of samenwonend in de stad
- Alleenstaand of samenwonend buiten de stad
- Samenwonend met kinderen in de stad
- Samenwonend met kinderen buiten de stad

13. Welke aspecten in het leven vindt u op dit moment belangrijk?

- Carrière
- Familie
- Vrije tijd; uitgaan, vrienden
- Sport
- Anders, namelijk ...

14. In welke omschrijving herkent u zichzelf het meest?

- Carrièregericht, zelfverzekerd, vrijheid, flexibiliteit, creatief en ambitieus
- Gezelligheid, gelijkheid, genieten, samenwerkingsgericht, uitgebreide vriendenkring en betrokken
- Avontuurlijk, ruimdenkend, perfectionist, zelfbewust, georganiseerd en rationeel
- Privacy, zekerheid, veiligheid, kalm, serieus, hechte groep familie en vrienden

15. Woont u nu in de wijk Zuilen?

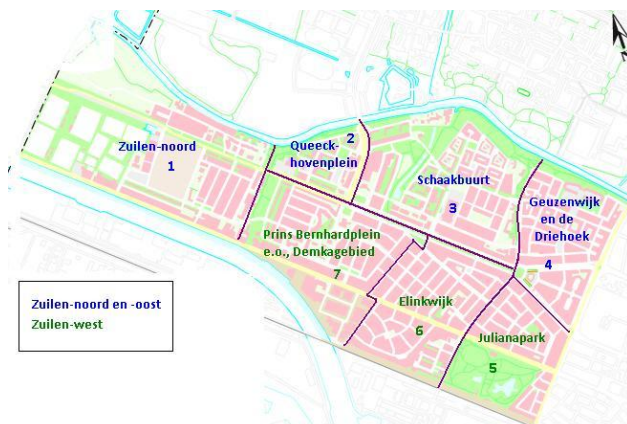
- Ja
- Nee, maar wel in Utrecht → verder naar andere lijst vraag 16
- Nee → stoppen

Versie Zuilen

16. Hoe lang woont u al in Zuilen?

- Kortere dan 1 jaar
- Tussen de 1 en 5 jaar
- Langer dan 5 jaar

17. In welke buurt woont u in Zuilen?



1. Zuilen-noord
2. Queeckhovenplein
3. Schaakbuurt
4. Geuzenwijk en de Driehoek
5. Prins Bernhardplein, Demkagebied
6. Elinkwijk
7. Julianapark

18. Bent u van plan om binnen twee jaar te verhuizen?

Ja → vraag 19

Misschien → vraag 19

Nee → vraag 20

19. Wat is voor u de belangrijkste reden om te verhuizen?

Persoonlijke reden (bijv. samenwonen, scheiden, gezondheid, dichterbij familie)

Werk of studie

Woning voldoet niet aan mijn wensen

Woonomgeving (buurt) voldoet niet aan mijn wensen

Ik wil graag een koopwoning

Ik wil graag een huurwoning

20. Kunt u aangeven in hoeverre u het eens met de volgende stellingen?

zeer oneens-oneens-niet oneens/-een zeer eens

niet eens

Ik vind het belangrijk om goede contacten (buren/familie/vrienden) te hebben in de buurt. 0 0 0 0 0

Veiligheid is een doorslaggevende factor in mijn woningkeuze. 0 0 0 0 0

Door de crisis op de woningmarkt zal ik minder snel een woning kopen. 0 0 0 0 0

Dat een deel van Zuilen een probleemwijk is, vind ik een belemmering om er te wonen. 0 0 0 0 0

Ik zou eerder voor een rustige wijk kiezen, dan voor een levendige wijk. 0 0 0 0 0

Ik wil vanuit mijn woning in maximaal 5 minuten in de binnenstad van Utrecht zijn. 0 0 0 0 0

21. Vindt u dat de wijk Zuilen er in de afgelopen 5 jaar op vooruit of op achteruit is gegaan?

Vooruit

Gelijk gebleven

Achteruit

Weet niet/geen mening

22. Wat spreekt u aan in Zuilen?

Woningen (prijs, kwaliteit, architectuur, variatie)

Woonomgeving ((groen)voorzieningen)

Contacten in de buurt (buren, familie, vrienden)

Sfeer in de wijk (veiligheid, levendigheid)

Anders, namelijk.....

23. Wat spreekt u het minst aan in Zuilen?

Woningen (prijs, kwaliteit, architectuur, variatie)

Woonomgeving ((groen)voorzieningen)

Contacten in de buurt (buren, familie, vrienden)

Sfeer in de wijk (veiligheid, overlast)

Anders, namelijk

Verder vanaf vraag 25 → Woonbeelden!

Versie Utrecht

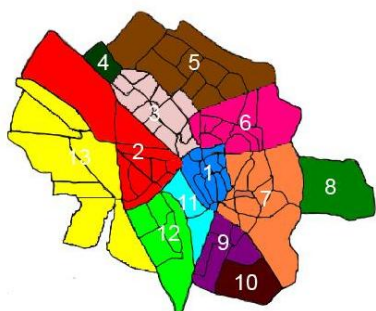
16. Hoe lang woont u al in Utrecht?

Kortere dan 1 jaar

Tussen de 1 en 5 jaar

Langer dan 5 jaar

17. In welke wijk woont u in Utrecht?



Legenda

1. Binnenstad
2. West (Lombok, Majellapark, Schepenbuurt, Oog in Al, enz.)
3. Noordwest (Daalsebuurt, Ondiep, Pijlsweerd, enz)
4. Zuilen
5. Overvecht
6. Noordoost (Vogelenbuurt, Wittevrouwen, Tuinwijk e.o., Tuindorp, Voordorp, Zeeheldenbuurt, enz.)
7. Oost (Abstede, Sterrenwijk, Oudwijk, Rijsweerd, Wilhelminapark e.o., Rubenslaan e.o. enz.)
8. De Uithof
9. Zuid (Bokkenbuurt, Hoograven, Tolsteeg)
10. Lunetten
11. Zuidwest 1 (Dichterswijk, Rivierenwijk)
12. Zuidwest 2 (Kanaleneiland, Transwijk)
13. Leidsche Rijn

- 1 Binnenstad
- 2 West
- 3 Noordwest
- 4 Zuilen
- 5 Overvecht
- 6 Noordoost
- 7 Oost
- 8 De Uithof
- 9 Zuid
- 10 Lunetten
- 11 Zuidwest 1
- 12 Zuidwest 2
- 13 Leidsche Rijn

18. Bent u van plan binnen twee jaar te verhuizen?

- 0 Ja → vraag 19
- 0 Misschien → vraag 19
- 0 Nee → vraag 20

19. Wat is voor u de belangrijkste reden om te verhuizen?

- 0 Persoonlijke reden (bijv. samenwonen, scheiden, gezondheid, dichterbij familie)
- 0 Werk of studie
- 0 Woning voldoet niet aan mijn wensen
- 0 Woonomgeving (buurt) voldoet niet aan mijn wensen
- 0 Anders, namelijk

20. Kunt u aangeven in hoeverre u het eens met de volgende stellingen?

zeer oneens-oneens-niet oneens/-een zeer eens

	niet eens
Ik vind het belangrijk om goede contacten (buren/familie/vrienden) te hebben in de buurt.	0 0 0 0
Veiligheid is een doorslaggevende factor in mijn woningkeuze.	0 0 0 0
Door de crisis op de woningmarkt zal ik minder snel een woning kopen.	0 0 0 0
Dat een deel van Zuilen een probleemwijk is, vind ik een belemmering om er te wonen.	0 0 0 0
Ik zou eerder voor een rustige wijk kiezen, dan voor een levendige wijk.	0 0 0 0
Ik wil vanuit mijn woning in maximaal 5 minuten in de binnenstad van Utrecht zijn.	0 0 0 0

21 Kent u de wijk Zuilen?

- 0 Ja
- 0 Nee

22. In hoeverre vindt u Zuilen geschikt als wijk om in te wonen
- Geschikt → vraag 23a
 - Niet geschikt/niet ongeschikt → vraag 23a
 - Ongeschikt → vraag 23b

- 23a. Wat spreekt u aan in Zuilen?
- Woningen (prijs, kwaliteit, architectuur)
 - Woonomgeving (voorzieningen)
 - Contacten in de buurt (buren, familie, vrienden)
 - Sfeer in de wijk (veiligheid)
 - Anders, namelijk.....

- 23b. Wat spreekt u het minst aan in Zuilen?
- Woningen (prijs, kwaliteit, architectuur)
 - Woonomgeving (voorzieningen)
 - Contacten in de buurt (buren, familie, vrienden)
 - Sfeer in de wijk (veiligheid)
 - Anders, namelijk


24. Wat zou er in Zuilen moeten veranderen, waardoor u er wel zou willen wonen?


.....

Woonbeelden

U krijgt nu 3 huurwoningen te zien met daarbij informatie over de woning, een foto en een kaartje waarop de locatie is aangegeven. Bekijk deze 3 woonbeelden goed. Hierna zullen hier twee vragen over gesteld worden

Woonbeeld 1
Smirnoffstraat
 Flatwoning zonder lift
 55m² (3 kamers)
 Huur: €398,-
 Bouwjaar: 1986
 Omgeving: Gelegen in een rustige straat met veel bomen en groenstroken.
 Er zijn speelgelegenheden voor kinderen. Springerpark is om de hoek.
 Fysieke kenmerken: Bergingen balkon





Woonbeeld 3

Van Egmondkade

Bovenwoning

40m² (2 kamers)

Huur: €400,-

Bouwjaar: 1926

Omgeving: Aan doorgaande weg. Het Julianapark is om de hoek.
Binnen 10 minuten in de binnenstad van Utrecht. Gunstige ligging
t.o.v. alle uitvalswegen en het openbaar vervoer.

Fysieke kenmerken: Balkon



Woonbeeld 2

Burgemeester Norbruislaan

Flatwoning zonder lift

77m² (5 kamers)

Huur: €543,-

Bouwjaar: 1958

Omgeving: Aan doorgaande weg in een levendige buurt met veel
bomen en groenstroken. Er zijn speelgelegenheden voor kinderen.

Fysieke kenmerken: Berging en balkon



25. Als u een keuze zou moeten maken uit deze drie huurwoningen, welke zou u dan kiezen?

0 Woonbeeld 1

0 Woonbeeld 2



0 Woonbeeld 3

26. Wat is voor u de belangrijkste reden dat u voor dit woonbeeld kiest?

- Locatie
- Type woning
- Oppervlakte, aantal kamers
- Prijs
- Bouwjaar/architectuur
- Omgeving
- Fysieke kenmerken
- Anders, namelijk

U krijgt nu 3 koopwoningen te zien met daarbij informatie over de woning, een foto en een kaartje waarop de locatie is aangegeven. Bekijk deze 3 woonbeelden goed. Hierna zullen hier twee vragen over gesteld worden

Woonbeeld 4
Burgemeester Norbruislaan
Benedenwoning
75m² (3 kamers)
€179.000 k.k., inschatting netto hypotheeklasten per maand: €620,-
Bouwjaar: 1955
Omgeving: Aan doorgaande weg met veel bomen/groenstroken, vlakbij de Vecht.
Fysieke kenmerken: Grote achtertuin en berging



Woonbeeld 6

Marnixlaan

Appartement

73m², (3kamers)

€165.500,-, inschatting netto hypotheeklasten per maand: €545,-

Bouwjaar: nieuwbouwproject

Omgeving: Aan doorgraande straat, tegenover park Klokkenveld en nabij Thorbeckepark. Door het gezamenlijk binnenterrein is er veel sociale controle.
Fysieke kenmerken: Gezamenlijk binnenterrein, parkeerplaats en berging



Woonbeeld 5

De Lessepsstraat

Bovenwoning

81m² (4 kamers)

€189.000 k.k., inschatting netto hypotheeklasten per maand: €660,-

Bouwjaar: 1935

Omgeving: Rustige straat, winkelcentrum Rokade op loopafstand.
Fysieke kenmerken: Balkon



27. Als u een keuze zou moeten maken uit deze drie koopwoningen, welke zou u dan kiezen?

Woonbeeld 4

Woonbeeld 5

Woonbeeld 6

28. Wat is voor u de belangrijkste reden dat u voor dit woonbeeld kiest?

Locatie

Type woning

Oppervlakte, aantal kamers

Prijs

Bouwjaar/architectuur

Omgeving

Fysieke kenmerken

Anders, namelijk

29. Als u één van uw woonwensen zou moeten opgeven, welke zou dat dan zijn?

Locatie

Type woning

Oppervlakte, aantal kamers

Prijs

Bouwjaar/architectuur

Omgeving

Fysieke kenmerken

Anders, namelijk

30. Heeft u nog vragen/opmerkingen?

.....
.....

31. Wilt u kans maken op de cadeaubon, vul dan hier uw e-mailadres in:

Bijlage C: Overige SPSS-tabellen

Tabel 1: Chi-kwadraat toets: voorkeur huur/koop en leeftijd

		Leeftijdsklassen								Totaal	
		19-22		23-25		26-28		29-32			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen geslacht
Voorkeur	Huur	40	34%	33	28%	25	22%	19	16%	117	57%
	Koop	11	22%	9	18%	13	27%	16	33%	49	24%
	Geen voorkeur	8	20%	10	26%	10	26%	11	28%	39	19%
Totaal		59	29%	52	25%	48	23%	46	23%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,149
Cramér's V	0.152

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 8,75.

Tabel 2: Chi-kwadraat toets: voorkeur huur/koop en belevingswereld

		Belevingswereld								Totaal	
		Blauw		Geel		Rood		Groen			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen belevings
Voorkeur	Huur	23	61%	36	53%	26	52%	32	66%	117	57%
	Koop	8	21%	19	28%	13	26%	9	18%	49	24%
	Geen voorkeur	7	18%	13	19%	11	22%	8	16%	39	19%
Totaal		38	19%	68	33%	50	24%	49	24%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,830
Cramér's V	0,083

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 7,23.

Tabel 3: Chi-kwadraattoets: met wie wilt u in de woning gaan wonen en geslacht

		Geslacht				Totaal	
		Man		Vrouw			
		Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht
Voorkeur	Alleen	30	40%	44	34%	74	36%
	Alleen + kind(eren)	0	0%	8	6%	8	4%
	+ Partner	33	39%	52	61%	85	42%
	Partner + kind(eren)	9	12%	16	12%	25	12%
	Vriend(en)/vriendin(nen)	3	4%	10	8%	13	6%
Totaal		75	37%	130	63%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,176
Cramér's V	0,176

2 cellen (20,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 2,93.

Tabel 4: Chi-kwadraat toets: met wie wilt u in de woning gaan wonen en belevingswereld

		Belevingswereld								Totaal	
		Blauw		Geel		Rood		Groen			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen belevings
Voorkeur	Alleen	11	29%	28	41%	18	36%	17	34%	74	36%
	Alleen + kind(eren)	2	5%	1	2%	1	2%	4	8%	8	4%
	+ Partner	18	47%	25	37%	23	46%	19	40%	85	42%
	Partner + kind(eren)	3	8%	11	16%	3	6%	8	16%	25	12%
	Vriend(en)/vriendin(nen)	4	11%	3	4%	5	10%	1	2%	13	6%
Totaal		38	19%	68	33%	50	24%	49	24%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,322
Cramér's V	0,149

9 cellen (45,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 1,48

Tabel 5: Chi-kwadraat toets: minimum woonoppervlakte en geslacht

		Geslacht				Totaal	
		Man		Vrouw			
		Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht
Oppervlakte	20 tot 40	21	28%	31	24%	52	25%
	40 tot 60	21	28%	51	39%	72	35%
	60 tot 80	20	27%	32	25%	52	25%
	> 80m ²	13	17%	16	12%	19	15%
Totaal		75	37%	130	63%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,398
Cramér's V	0,120

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 10,61.

Tabel 6: Chi-kwadraat toets: minimum woonoppervlakte en belevingswereld

		Belevingswereld								Totaal	
		Blauw		Geel		Rood		Groen			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen belevings
Oppervlakte	20 tot 40	9	24%	21	31%	9	18%	13	27%	52	25%
	40 tot 60	11	29%	21	31%	24	48%	16	33%	72	35%
	60 tot 80	10	26%	20	29%	10	20%	12	24%	52	25%
	> 80m ²	8	21%	6	9%	7	14%	8	16%	19	15%
Totaal		38	19%	68	33%	50	24%	49	24%	205	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,830
Cramér's V	0,083

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 7,23.

Tabel 7: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden huurwoningen en geslacht

		Geslacht				Totaal	
		Man		Vrouw		Absoluut	% Binnen geslacht
		Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht		
Keuze	Woonbeeld 1	26	38%	54	47%	80	44%
	Woonbeeld 2	15	22%	19	17%	34	18%
	Woonbeeld 3	28	40%	41	36%	69	38%
Totaal		69	38%	114	62%	183	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,415
Cramér's V	0,098

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 12,81.

Tabel 8: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden huurwoningen en belevingswereld

		Belevingswereld								Totaal	
		Blauw		Geel		Rood		Groen		Abs.	% Binnen belevings
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Keuze	Woonbeeld 1	11	34%	23	38%	22	48%	24	53%	80	44%
	Woonbeeld 2	6	19%	10	17%	6	13%	12	27%	34	18%
	Woonbeeld 3	15	47%	27	45%	18	39%	9	20%	69	38%
Totaal		32	17%	60	33%	46	25%	45	25%	183	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,127
Cramér's V	0,165

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 5,95.

Tabel 9: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden koopwoningen en geslacht

		Geslacht				Totaal	
		Man		Vrouw		Absoluut	% Binnen geslacht
		Absoluut	% Binnen geslacht	Absoluut	% Binnen geslacht		
Keuze	Woonbeeld 1	5	8%	16	14%	21	12%
	Woonbeeld 2	27	41%	37	33%	64	36%
	Woonbeeld 3	34	51%	60	53%	94	52%
Totaal		66	37%	113	63%	179	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,311
Cramér's V	0,114

0 cellen (0,0%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 7,74.

Tabel 10: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden koopwoningen en leeftijd

		Leeftijdsklassen								Totaal	
		19-22		23-25		26-28		29-32		Abs.	% Binnen leeftijd
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Keuze	Woonbeeld 4	8	15%	5	11%	5	12%	3	7%	21	12%
	Woonbeeld 5	14	27%	15	34%	14	34%	21	50%	64	36%
	Woonbeeld 6	30	58%	24	55%	22	54%	18	43%	94	51%
Totaal		52	29%	44	24%	41	23%	42	24%	179	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,424
Cramér's V	0.129

2 cellen (16,7%) hebben een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 4,81.

Tabel 11: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden koopwoningen en inkomen

		Inkomen						Totaal	
		<€1.000,-		€1.000,- €1.750,-		>€1.750,-			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen inkomen
Keuze	Woonbeeld 4	12	14%	6	13%	3	8%	21	12%
	Woonbeeld 5	28	31%	16	36%	16	41%	60	35%
	Woonbeeld 6	49	55%	23	51%	20	51%	92	53%
Totaal		89	51%	45	26%	39	23%	173	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,796
Cramér's V	0,069

1 cel (11,1%) heeft een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 4,73.

Tabel 12: Chi-kwadraat toets: keuze woonbeelden koopwoningen en belevingswereld

		Belevingswereld								Totaal	
		Blauw		Geel		Rood		Groen			
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	% Binnen belevings
Keuze	Woonbeeld 4	3	9%	5	9%	9	20%	4	9%	21	12%
	Woonbeeld 5	12	38%	19	32%	19	42%	14	33%	64	36%
	Woonbeeld 6	17	53%	35	59%	17	38%	25	58%	94	52%
Totaal		32	17%	60	33%	46	25%	45	25%	183	100%

Overschrijdingskans Chi-kwadraat	0,316
Cramér's V	0,140

1 cel (8,3%) heeft een verwacht aantal minder dan 5. Het minimum verwachte aantal is 3,75.