

# Kwaliteit en Concurrentie

Onderzoek naar het effect van concurrentie op  
de kwaliteit van uitleglocaties

Definitief

Opdrachtgever: Ministerie van VROM

ECORYS Nederland BV

Nico Harkes  
Nicolien de Heer  
Eline van der Doe

Rotterdam, 24 maart 2006

ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed  
T 010 453 85 19  
F 010 453 85 88

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Probleemstelling	5
1.3 Leeswijzer	5
<b>2 Achtergrond en werkwijze</b>	<b>6</b>
2.1 Beleidscontext	6
2.2 Vormen van concurrentie	6
2.2.1 Marktselectie in concurrentie	6
2.2.2 Marktselectie zonder concurrentie	7
2.3 Werkwijze	8
2.3.1 Selectie van wijken	8
2.3.2 Definitie kwaliteit	9
2.3.3 Kwaliteit meetbaar maken	10
<b>3 De woning</b>	<b>13</b>
3.1 Bevindingen objectief meetbare criteria	13
3.2 Resultaten bewonersenquête	16
3.3 Conclusie kwaliteit van de woning	17
<b>4 De woonomgeving</b>	<b>19</b>
4.1 Parkeren	19
4.2 Resultaten bewonersenquête woonomgeving	20
4.3 Conclusie woonomgeving	21
<b>5 De Wijk</b>	<b>22</b>
5.1 Resultaten objectief meetbare criteria	22
5.2 Resultaten bewonersenquête	24
5.3 Samenvatting en conclusie wijkniveau	24
<b>6 Confrontatie en conclusie</b>	<b>25</b>
6.1 Samenvatting conclusies op verschillende niveaus	25
6.2 Algemene conclusie	27
<b>7 Bijlage 1: Locatieomschrijvingen</b>	<b>28</b>
7.1 Wijk 1a: Gemeente Den Haag: Ypenburg vs Leidschenveen	29
7.2 Wijk 1b: Gemeente Den Haag, Leidschenveen	30

7.3	Wijk 2a: Gemeente Nieuwegein: Blokhoeve	31
7.4	Wijk 2b: Gemeente Nieuwegein: Vreeswijk	32
7.5	Wijk 3: Gemeente Dordrecht: Stadspolders	33
7.6	Wijk 4a: Gemeente Helmond, Dierdonk	34
7.7	Wijk 4b: Gemeente Helmond, Brandevoort	35
7.8	Wijk 5a: Nieuw Venneep (Gemeente Haarlemmermeer), Getsewoud	36
7.9	Wijk 5b: Nieuw Venneep (Gemeente Haarlemmermeer), Stellinghof	37
7.10	Wijk 6: Gemeente Deventer, de Vijfhoek	38
7.11	Wijk 7: Gemeente Zutphen Leesten	39
	Conclusies ten aanzien van de keuze voor het al dan niet in concurrentie ontwikkelen van een bouwlocatie	40
<b>8</b>	<b>Bijlage 2: Bewonersenquête SmartAgent Company</b>	<b>41</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid wordt een gebrek aan marktwerking geconstateerd ten aanzien van de grond- en woningbouwmarkt. Om deze situatie te verbeteren worden in de Nota Grondbeleid maatregelen voorgesteld om de concurrentie te bevorderen. De onderliggende gedachte voor de bevordering van meer concurrentie en daarmee meer marktwerking is dat dit zal leiden tot meer innovatie, transparantie en een gunstiger prijs-/ kwaliteitverhouding voor de consument op de nieuwbouwmarkt.

## 1.2 Probleemstelling

Of meer concurrentie leidt tot een meerwaarde voor de woonconsument is de vraag. Dit zal moeten worden onderzocht.

### *Vraagstelling*

Is er voldoende onderscheidend vermogen tussen de kwaliteit van wijken die via concurrentie zijn gerealiseerd en die waarbij dat niet aan de orde is?

### *Doelstelling*

Inzicht verkrijgen in de effecten van concurrentie, door de gemeente, op de kwaliteit van een woningbouwlocatie aan de hand van objectieve kenmerken en de waardering van de woonconsument.

## 1.3 Leeswijzer

Het rapport is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk een, komt in hoofdstuk twee de achtergrond van het onderzoek aan de orde. Verder is in dat hoofdstuk de gehanteerde werkwijze beschreven. In hoofdstuk drie, vier en vijf worden de resultaten van het onderzoek kort uiteengezet, respectievelijk op het niveau van de woning, de woonomgeving en de wijk. Hoofdstuk zes bevat de confrontatie tussen de verschillende bevindingen en de hieruit voortvloeiende conclusies.

## 2 Achtergrond en werkwijze

In de inleiding is aangegeven wat de Nota Grondbeleid hanteert ten aanzien van marktselectie en locatieontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt de achtergrond hiervan kort toegelicht. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk een aantal definities uit de vraagstelling nader omschreven.

### 2.1 Beleidscontext

Uitgangspunt voor beleid is dat meer concurrentie de prijs-/kwaliteitverhouding en de keuzemogelijkheden voor de woonconsument kan verbeteren. Op de grondmarkt wordt in dit verband twee problemen gesignaleerd ten aanzien van de concurrentie, waarbij het Rijk in zijn rol als systeemverantwoordelijke kan optreden. Deze problemen hangen samen met de wens de marktwerking te verbeteren.

Ten eerste is de vraag aan de orde of de marktwerking verbeterd kan worden door de concurrentie tussen ontwikkelaars op ontwikkelingslocaties te vergroten. De mate waarin het organiseren van concurrentie op een ontwikkelingslocatie meerwaarde oplevert is dan in het geding, immers als het geen meerwaarde oplevert behoeft de concurrentie ook niet vergroot te worden.

Ten tweede is gesproken over het zelfrealisatierecht als mogelijk knelpunt in de organisatie van concurrentie. In feite is de gedachte dat het eigendomsrecht geen ontwikkelingsrecht meer geeft, men heeft hooguit een bouwclaim. Het rijk zou dit kunnen bewerkstelligen, al is dat niet het beleidsvoornemen.

### 2.2 Vormen van concurrentie

De verschillende vormen van concurrentie en niet-concurrentie die in deze rapportage zijn opgenomen, en de bijbehorende theoretische gevolgen van de betreffende werkwijzen, worden hieronder kort toegelicht.

#### 2.2.1 Marktselectie in concurrentie

In het Kabinetsstandpunt concurrentiebevordering op ontwikkelingslocaties van september 2004 staat aangegeven dat het bij marktselectie in concurrentie kan gaan om verschillende methoden, zoals een ontwerpcompetitie, veiling of tender; en om verschillende opgaven, zoals een meervoudige opdracht, het stedenbouwkundig ontwerp in competitie of het ontwerp en de realisatie tezamen in competitie.

In het geval van een ontwerpcompetitie worden de partijen gevraagd om binnen globale veelal programmatische kaders een plan in te dienen. Veelal wordt dit ook voorzien van cijfers die het niveau van een indicatieve bieding hebben; een en ander kan nog nader uitonderhandeld worden. In het geval van een veiling wordt het plan veelal nauwkeurig omschreven door de gemeente en kan de markt een bod hierop uitbrengen.

#### *De betekenis van concurrentie voor de kwaliteit van nieuwbouwwoningen*

Met marktselectie in concurrentie kunnen innovatieve concepten naar voren komen indien sprake is van bijvoorbeeld een ontwerpcompetitie. Een ander aspect is dat de transparantie in de prijsvorming beter wordt; met name bij een veiling is dit aan de orde. Afhankelijk van de situatie kan een gemeente via de verschillende methoden van marktselectie komen tot meer innovatieve planontwikkeling, transparanter handelen, een mogelijk gunstiger prijs-/kwaliteitverhouding en mogelijk tot vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument op de nieuwbouwwaamarkt.

Echter, er zijn ook argumenten die aangeven dat concurrentie niet per definitie in het belang van de woonconsument is. Bijvoorbeeld in het geval van een veiling of een ontwikkelcompetitie kan de gunst van de gemeente worden gewonnen door een hoge grondbieding, terwijl dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen of de woonomgeving. Het werkt dan dus contraproductief.

#### 2.2.2 Marktselectie zonder concurrentie

Er zijn verschillende ontwikkelingsvormen te benoemen waarbij geen sprake is van marktselectie in concurrentie, namelijk zelfrealisatie, bouwclaimmodel en vormen van publiek-private samenwerking.

In het geval van zelfrealisatie heeft een eigenaar van grond, die bereid en in staat is een plan te realiseren binnen het gestelde publiekrechtelijke kader, het recht de bouwopgave te realiseren. Hij betaalt dan de gemeente alleen nog een bijdrage voor voorzieningen van algemeen nut. In het geval van een bouwclaimmodel heeft de ontwikkelaar grond in eigendom en verkoopt deze de grond aan een grondexploitant die op zijn beurt bouw- en woonrijp maakt. De bouwrijpe kavels, die aldus ontstaan, worden uiteindelijk voor commerciële doeleinden terugverkocht aan de ontwikkelaar met het oorspronkelijke eigendom. Woningbouwontwikkeling door middel van publiek-private samenwerking (PPS) is in beginsel ook een vorm van niet-concurrentie. Dit heeft te maken met het gegeven dat private partijen vaak (een deel van) de grond in eigendom hebben en deze doorgaans zelf willen ontwikkelen; echter ook de gemeente heeft een stevige inbreng.

#### *De betekenis van marktselectie zonder concurrentie voor de kwaliteit van nieuwbouwwoningen*

Het zelfrealisatiebeginsel en het daaruit voortgekomen bouwclaimmodel kan ertoe leiden dat door ontwikkelaars vooral op grondposities wordt geconcurrereerd in plaats van op plankwaliteit. Zijn die posities eenmaal ingenomen, dan is de concurrentie tussen aanbieders weg. De concurrentieslag speelt zich als het ware af om de bouwgrond en niet om het kwalitatief meest hoogwaardige plan. Met het bezit van de grond zou de prikkel om een kwalitatief beter plan te ontwikkelen grotendeels verdwijnen. Innovatieve oplossin-

gen kunnen geld kosten en tot minder opbrengsten leiden. In het geval van zelfrealisatie is de kans voor de gemeente om deze oplossingen voor elkaar te krijgen kleiner, immers men kan er niet toe dwingen. Bij een bouwclaim en een PPS heeft de gemeente meer invloed.

Echter ook aan niet-concurrentie zitten voordelen. Zo wordt vanaf het begin af aan marktkennis in gebracht. De gemeente kan nog weleens met eisen komen die de markt niet relevant vindt (bijvoorbeeld platte daken). Tevens kan er gemakkelijker een verschrijving tussen de grond- en de opstalexploitatie plaatsvinden. Dit biedt meer ruimte om oplossingen te kiezen. Ook kan een marktpartij makkelijker wachten tot een meest kansrijk geachte ontwikkeling mogelijk is; men heeft geen afname verplichting van de grond zoals dat bij concurrentie nog wel eens aan de orde is. De private partij moet indien zij niet realiseerd dan rente over de grondaankoop gaan betalen.

## 2.3 Werkwijze

### 2.3.1 Selectie van wijken

Hierboven zijn voor- en nadelen geschetst van het al dan niet in concurrentie ontwikkelen van locaties. Om na te gaan of er sprake is van een verschil is een aantal wijken onderzocht. Daarbij is zowel ten aanzien van de concurrentie als niet-concurrentie geen onderscheid gemaakt naar vormen van concurrentie. Hiervoor was te weinig onderscheiden materiaal aanwezig.

Bij de selectie van wijken/locaties is uitgegaan van de onderstaande voorwaarden.

- De voorkeur gaat uit naar wijken waarbij een deel wel en een deel niet in concurrentie is ontwikkeld. Op die manier kan een vergelijking gemaakt worden binnen één wijk. Hiermee worden overige omstandigheden zoveel mogelijk gelijk gehouden. Deze wijken blijken in de praktijk echter schaars in Nederland. Om die reden is ervoor gekozen om ook wijken in het onderzoek op te nemen die onderdeel zijn van hetzelfde marktgebied, waarbij de ene wijk in het geheel wel en de andere wijk in het geheel niet in concurrentie is ontwikkeld.
- De wijken in hetzelfde marktgebied zijn steeds ongeveer in dezelfde periode ontwikkeld.
- De onderzochte delen van wijken moeten bewoond zijn om de waardering van de consument te kunnen achterhalen.
- Bij de selectie van projecten binnen de wijk moeten minimaal 150 adressen geselecteerd kunnen worden om een vergelijking te kunnen maken.
- Totaal zijn 64 projecten geselecteerd, verdeeld over 7 marktgebieden, waarbij 32 projecten in concurrentie en 32 projecten zonder concurrentie zijn ontwikkeld.

In het voorgaande is verondersteld dat een gekozen ontwikkelingsmodel (wel of niet in concurrentie) van invloed is op de uiteindelijke kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. In de praktijk zijn er veel meer factoren die, onafhankelijk van het al dan niet organiseren van concurrentie, invloed kunnen uitoefenen op de kwaliteit van een ontwikkeling. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het stedenbouwkundig plan, kennis en expertise van de betrokken partijen, de grondprijs en marktomstandigheden. Bij de selectie



van de wijken is het uitgangspunt de bovengenoemde ‘overige omstandigheden’ zoveel mogelijk gelijk te houden.

Tabel 2.1 geeft een overzicht van de geselecteerde wijken. In bijlage 1 worden de geselecteerde wijken inhoudelijk toegelicht.

Tabel 2.1 Geselecteerde wijken

Gemeente/marktgebied		Locatie met concurrentie	Aantal projecten	Locatie zonder concurrentie	Aantal projecten	Totaal projecten
1	Den Haag	Ypenburg	8	Leidschenveen	8	16
2	Nieuwegein	Vreeswijk	3	Blokhoeve	3	6
3	Dordrecht	Stadspolders	3	Stadspolders	3	6
4	Helmond	Dierdonk	4	Brandevoort	4	6
5	Nieuw Vennep (Haarlemmermeer)	Vijfhuizen	4	Getsewoud	4	8
6	Deventer	De Vijfhoek	5	De Vijfhoek	5	10
7	Zutphen	Leesten	5	Leesten	5	10
<b>Totaal</b>			<b>32</b>		<b>32</b>	<b>64</b>

### 2.3.2 Definitie kwaliteit

Het centrale thema in het voorliggende onderzoek is dat consumenten meer “waar voor hun geld krijgen”; met andere woorden: een plan levert meer kwaliteit op.

Om te kunnen beoordelen op welke wijze concurrentie van invloed is op de kwaliteit van ontwikkelingslocaties moet eerst worden bepaald wat wordt bedoeld met het begrip kwaliteit. De kwaliteit van een locatie is niet objectief vast te stellen; het heeft verschillende aspecten. Kwaliteit is voor een belangrijk deel afhankelijk van plaats, cultuur, tijd en sociale groep. Bovendien is kwaliteit een ‘transactioneel’ begrip. Dat wil zeggen, dat het begrip zijn betekenis krijgt in een continu proces waarin mens en omgeving elkaar wederzijds beïnvloeden.<sup>1</sup>

In 1999 is door RIGO Research en Advies BV onderzoek uitgevoerd naar leefkwaliteit en milieu. In dit onderzoek is een aantal kenmerken gedefinieerd die leefkwaliteit bepalen. In afnemend belang wordt het oordeel van bewoners over de leefkwaliteit bepaald door de volgende aspecten:

1. De woning.
2. Het uiterlijke aanzien van de buurt.
3. De milieuoverlast.
4. De naaste burens.
5. De veiligheid.

<sup>1</sup> Born: Vinex-kwaliteit door de ogen van de bewoner. RIGO Research en Advies BV in opdracht van NVM en het ministerie van VROM, Amsterdam, oktober 1999.

## 6. Het voorzieningenniveau.

Deze aspecten van leefkwaliteit zijn samengestelde oordelen, opgebouwd uit verschillende, meer specifieke elementen. In dit onderzoek ligt de nadruk op punt 1 en 2, de woning en het uiterlijk van de buurt (woonomgeving). Daarnaast wordt aandacht besteed aan het voorzieningenniveau (op wijkniveau). Van deze aspecten wordt verondersteld dat een ontwikkelaar hierop invloed kan uitoefenen. Op andere onderdelen lijkt dit minder waarschijnlijk. Hieronder wordt per niveau – woning, woonomgeving, wijk – een en ander uitgewerkt.

### *Woning*

Ten aanzien van de woning zijn de volgende kenmerken met invloed op de kwaliteit voorgesteld:

1. Type woning (rijwoning, 2/1-kapwoning, geschakelde woning, vrijstaande woning).
2. Woninggrootte (in m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup>).
3. Kamers (aantal).
4. Buitenruimte (Tuin, balkon, patio).
5. Kaveloppervlak (in m<sup>2</sup>).
6. Ligging (in woonwijk, in centrumgebied, aan water, aan groen etcetera).
7. Huidig prijsniveau.

### *Woonomgeving*

Ten aanzien van de woonomgeving zijn de volgende kenmerken geïnventariseerd:

1. Parkeren en parkeernorm.
2. Afstand tot uitvalswegen.
3. Bereikbaarheid met OV.

### *Wijk*

Ten aanzien van de wijk zijn in eerste instantie de volgende kenmerken geïnventariseerd:

1. Totale oppervlakte van de wijk.
2. Gemiddeld kaveloppervlak per woning.
3. Percentage koopwoningen en huurwoningen.
4. Percentage eengezinswoningen en appartementen.
5. Percentage sociale woningbouw.
6. Percentage goedkoop, middelduur en dure prijssegment.
7. Voorzieningenniveau binnen de wijk: laag, midden of hoog.
8. Woningdichtheid (aantal woningen per bruto ha.).

### 2.3.3 Kwaliteit meetbaar maken

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat kwaliteit geen objectief begrip is. Om toch invulling te kunnen geven aan het begrip kwaliteit met betrekking tot woning en woonomgeving, is gebruik gemaakt van twee benaderingen. Aan de ene kant wordt geprobeerd om kwaliteit te meten door objectief waarneembare kenmerken vast te leggen. Te denken valt bijvoorbeeld aan het aantal m<sup>2</sup> voor een woning. Aan de andere kant wordt de mate van kwaliteit gemeten door de tevredenheid van de woonconsument na te gaan.

Gelet op bovenstaande zijn tevens twee werkwijzen gehanteerd voor het verkrijgen van gegevens. De criteria die objectief meetbaar worden geacht worden hoofdzakelijk aangeleverd door de betreffende gemeente die ze op hun beurt weer van tekeningen halen of ze zijn opgezocht via internet (o.a. FUNDA). Om de tevredenheid van de woonconsument te achterhalen is door The SmartAgent Company een bewonersenquête uitgevoerd.

#### *Objectief meetbare criteria*

Wat betreft de objectief meetbare gegevens op wijk- en woonomgevingsniveau wordt uitgegaan van gegevens, zoals die zijn aangeleverd door de gemeente. Objectief meetbare gegevens op woningniveau zijn afkomstig van FUNDA. Het betreft alle woningen die op dit moment in de geselecteerde wijken te koop staan. In totaal gaat het om 168 woningen. Het gaat er bij de beoordeling van de objectief meetbare criteria niet om een waardeoordeel uit te spreken over de kwaliteit van de woningen, maar om te onderzoeken of er op de geselecteerde kenmerken verschillen optreden tussen locaties die wel en niet in concurrentie zijn ontwikkeld en of deze verschillen toe te rekenen zijn aan de ontwikkelwijze.

Het ware beter geweest als er meer woningen in het onderzoek waren betrokken. Hiertoe is ook een poging ondernomen door de betreffende WOZ-registratie op te vragen van de gemeente. Dit kostte echter te veel doorlooptijd, terwijl ook enkele gemeenten aangaven hiertoe niet bereid te zijn.

Uitspraken over het al dan niet verbeteren van de kwaliteit van een locatie als gevolg van concurrentie kunnen als de gegevens afkomstig zijn van FUNDA dan ook alleen beperkt worden tot het niveau van alle wijken tezamen.

#### *Bewonersonderzoek*

Eerder in dit hoofdstuk is aangegeven dat ook naar bewonerstevredenheid is gevraagd. In opdracht van ECORYS heeft The SmartAgent Company een consumentenonderzoek uitgevoerd onder bewoners van uitbreidingslocaties die wel of niet in concurrentie zijn ontwikkeld. Op deze locaties is het consumentenoordeel aangaande tevredenheid over woonomgeving, woning en proces aan de hand van de bovengenoemde aspecten gemeten. Hiervoor is in samenspraak tussen ECORYS, VROM en The SmartAgent Company een vragenlijst samengesteld.

In de enquête is in beperkte mate gevraagd naar gegevens op wijkniveau. Dit heeft te maken met het feit dat drie van de geselecteerde wijken voor een deel wel en voor een deel niet in concurrentie zijn ontwikkeld. Andere wijken zijn in het geheel wel of in het geheel niet in concurrentie ontwikkeld. Er zou hierdoor een divers beeld kunnen ontstaan; in het ene geval gaat het over dezelfde voorzieningen en voor een ander deel over verschillende.

#### *Respons bewonersonderzoek*

De omvang van de respons is van dien aard dat op betrouwbare wijze op totaalniveau uitspraken gedaan kunnen worden. Op locatieniveau zijn hiervoor alleen in Den Haag voldoende waarnemingen beschikbaar. De verdeling van de respons is als volgt:

Tabel 2.2 Respons bewonersonderzoek

Gemeente	Concurrentie			Niet concurrentie			Totaal		
	Verzonden	Respons	%	Verzonden	Respons	%	Verzonden	Respons	%
Den Haag	565	94	16,6	465	72	15,5	1030	166	16,1
Deventer	256	43	16,8	192	37	19,3	448	80	17,9
Dordrecht	423	46	10,9	423	39	9,2	846	85	10
Helmond	191	18	9,4	155	28	18,2	346	46	13,3
Haarlemmermeer	100	19	19,0	198	30	15,2	298	49	16,4
Nieuwegein	75	11	14,7	95	22	23,2	170	33	19,4
Zutphen	83	22	26,5	123	23	18,7	206	45	21,8
	1.693	253	14,9	1.651	251	15,2	3.344	504	15,1

## 3 De woning

In dit hoofdstuk zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek op het niveau van de woning. Het betreft enerzijds een aantal objectief meetbare criteria, anderzijds de resultaten van de bewonersenquête. In de conclusies worden beide resultaten aan elkaar gekoppeld.

In hoofdstuk twee is een aantal algemeen gedragen kwaliteitkenmerken op woningniveau vastgesteld. In de eerste plaats wordt aan de hand van deze kenmerken onderzocht of er een verschil optreedt in de aanwezigheid van deze kenmerken op het niveau van de woning tussen wel en niet concurrentiewoningen. In de tweede plaats wordt antwoord gegeven op de vraag of het eventueel aangetroffen verschil logischerwijs kan worden toegewezen aan de wijze van ontwikkelen.

### 3.1 Bevindingen objectief meetbare criteria

Op verschillende aspecten zijn verschillen aangetroffen tussen woningen die in concurrentie zijn ontwikkeld en woningen waarbij dat niet het geval was. Het aantal vrijstaande en 2/1-kapwoningen is meer dan twee keer zo groot bij woningen die in concurrentie zijn ontwikkeld. Niet concurrentiewoningen blijken relatief vaker hoek- en tussenwoningen te zijn.

Tabel 3.1 Type woningen

Type woning	Concurrentie (%)	Niet concurrentie (%)	Vershil C-NC
2/1-kap woning	40,6	16,4	24,2
Vrijstaande woning	23,8	13,4	10,4
Hoekwoning	7,9	25,4	-17,5
Tussenwoning	24,8	43,3	-18,5
Tussenwoning (verspringend)	3,0	1,5	1,5
	100	100	

Onder normale omstandigheden zijn 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen duurder dan tussen- en hoekwoningen. In de resultaten zien we dan ook terug dat de prijs voor woningen die in concurrentie zijn ontwikkeld gemiddeld hoger ligt dan de prijs van niet-concurrentiewoningen. Evenzo blijkt het aandeel van deze over het algemeen duurdere woningen bijna twee keer zo groot. Een prijs op zich zegt echter niets over de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Naast de prijs worden daarom andere kenmerken van de woning in ogenschouw genomen.

Tabel 3.2 Verschillende kwaliteitskenmerken van de woningen (gemiddeld)

Onderwerp (eenheid)	Concurrentie	Niet-concurrentie	Vershil
Huidige vraagprijs (€)	387.137,62	316.951,52	70.186,12
Aantal kamers	5,01	4,99	0,02
Woonoppervlak (m <sup>2</sup> )	158,63	155,54	3,10
Perceeloppervlak (m <sup>2</sup> )	274,64	196,39	78,26
Inhoud (m <sup>3</sup> )	460,41	460,01	0,39
Omvang buitenruimte (achtertuin m <sup>2</sup> )	73,15	75,13	1,99

Wanneer we de genoemde prijzen uitsplitsen naar het type woning, ontstaat een genuanceerder beeld van de prijsverhoudingen. Concurrentiewoningen blijken duurder voor een bepaald type woning, de 2/1-kapwoningen. Concurrentiewoningen zijn ook duurder in de vrijstaande sector, maar er is onvoldoende vergelijkingsmateriaal van niet-concurrentiewoningen om hierover met voldoende zekerheid uitspraken te doen. Het prijsverschil voor een hoekwoning is te verwaarlozen. Tussenwoningen lijken juist duurder wanneer ze niet in concurrentie worden ontwikkeld.

Tabel 3.3 Cijfers op woning niveau uitgesplitst naar woningtype

Woningtype	Kenmerken	Concurrentie	Niet-concurrentie	Vershil
Tussenwoning	Prijs	€ 245.179	€ 274.086	-€ 28.907
	Woonopp.	140	147	-7
	Kavel	157	142	15
	Inhoud	398	423	-25
	Prijs/m <sup>2</sup> woonopp	€ 1.751	€ 1.865	-€ 113
	Prijs/m <sup>2</sup> kavel	€ 1.562	€ 1.930	-€ 369
	Prijs/m <sup>3</sup> inhoud	€ 616	€ 648	-€ 32
Hoekwoning	Prijs	€ 290.063	€ 298.206	-€ 8.143
	Woonopp.	152	147	5
	Kavel	201	172	29
	Inhoud	409	432	-23
	Prijs/m <sup>2</sup> woonopp	€ 1.908	€ 2.029	-€ 120
	Prijs/m <sup>2</sup> kavel	€ 1.443	€ 1.734	-€ 291
	Prijs/m <sup>3</sup> inhoud	€ 709	€ 690	€ 19
2/1- kapwoning	Prijs	€ 387.890	€ 348.705	€ 39.185
	Woonopp.	150	159	-9
	Kavel	274	251	23
	Inhoud	456	480	-24
	Prijs/m <sup>2</sup> woonopp	€ 2.586	€ 2.193	€ 393
	Prijs/m <sup>2</sup> kavel	€ 1.416	€ 1.389	€ 26
	Prijs/m <sup>3</sup> inhoud	€ 851	€ 726	€ 124
Vrijstaand	Prijs	€ 583.829	€ 538.200	€ 45.629
	Woonopp.	196	190	6
	Kavel	448	373	75
	Inhoud	577	593	-16
	Prijs/m <sup>2</sup> woonopp	€ 2.979	€ 2.833	€ 146
	Prijs/m <sup>2</sup> kavel	€ 1.303	€ 1.443	-€ 140
	Prijs/m <sup>3</sup> inhoud	€ 1.012	€ 908	€ 104

### *Groote woning en kavel en primaire buitenruimte*

Er treedt ten aanzien van de grootte van de woningen, gemeten in het aantal kamers, woonoppervlak en inhoud, geen noemenswaardig verschil op tussen woningen die wel of niet in concurrentie zijn gerealiseerd. Tevens is er geen wezenlijk verschil tussen de omvang van de primaire buitenruimte. Het verschil zit voornamelijk in de grootte van de kavel. Dit uit zich overigens niet in de omvang van de primaire buitenruimte (achtertuin). Deze constatering laat ruimte voor de veronderstelling dat de extra ruimte van concurrentiewoningen wordt gebruikt voor voortuin, parkeergelegenheid en/of uitpandige berging.

### *Berging en parkeren*

Bergingen en parkeergelegenheid lijken voor een deel communicerende vaten. Dat wil zeggen, in het geval van niet-concurrentiewoningen is er vaker sprake van een berging en geen gebouwde parkeergelegenheid. In het geval van concurrentiewoningen is dat vaker andersom (zie ook hoofdstuk 4, woonomgeving). Dit past in de veronderstelling dat de extra ruimte rondom concurrentiewoningen vaker wordt benut voor parkeergelegenheid op eigen terrein en uitpandige berging. Het is tevens ook logisch want er is sprake van meer 2/1-kapwoningen.

Tabel 3.4 Bergingen en parkeren

Berging (Type)	Concurrentie (%)	Niet concurrentie (%)	Vershil C-N
Aangebouwde houten schuur	0,0	1,5	-1,5
Aangebouwde stenen schuur	4,0	6,0	-2
Overige	1,0	0,0	1
Inpandige berging	11,9	13,4	-1,5
Vrijstaande houten schuur	32,7	31,3	1,4
Vrijstaande stenen schuur	6,9	16,4	-9,5
Geen/onbekend	43,6	31,3	12,3
	100	100	

### *Buitenruimte*

Al eerder is geconstateerd dat het gemiddelde kaveloppervlak van concurrentiewoningen hoger ligt dan dat van niet-concurrentiewoningen. Er is eveneens geconstateerd dat deze ruimte niet wordt gebruikt voor een grotere achtertuin. Uit onderstaande tabel blijkt dat concurrentiewoningen vaker over meer verschillende buitenruimtes beschikken dan woningen die niet in concurrentie worden gerealiseerd.

Tabel 3.5 Type(n) buitenruimte

Type(n) buitenruimte	Concurrentie (%)	Niet concurrentie (%)	Vershil C-N
Achtertuint	16,8	31,3	-14,5
Achtertuint, balkon/zonneterras	2,0	4,5	-2,5
Achtertuint, voortuint	39,6	34,3	5,3
Achtertuint, voortuint, balkon/zonneterras	6,9	4,5	2,4
Achtertuint, zijtuint	1,0	0,0	1
Patio/atrium	2,0	3,0	-1
Tuint rondom*	24,8	13,4	11,4
Tuint rondom, balkon/zonneterras	3,0	6,0	-3
Voortuint	1,0	0,0	1
Voortuint, balkon/zonneterras	1,0	1,5	-0,5
Voortuint, zijtuint	1,0	1,5	-0,5
Voortuint, zijtuint, zonneterras	1,0	0,0	1

\* Tuint aan minimaal drie zijden van de woning

### Conclusie objectief meetbare criteria woning

Op enkele punten blijkt er een verschil tussen concurrentiewoningen en niet-concurrentiewoningen te bestaan. Opvallend genoeg uit zich dit niet in de grootte van de woning. De belangrijkste verschillen die naar voren komen hebben betrekking op het woningtype, de buitenruimte van de woningen (kavelgrootte, parkeren/berging), waarbij concurrentie woningen in het voordeel zijn. Gelet op de prijs blijken hoek- en tussenwoningen juist goedkoper en kleiner in het geval van concurrentie. 2/1-kapwoningen zijn groter en duurder in het geval van concurrentie. Wellicht een compenserend vat.

## 3.2 Resultaten bewonersenquête

Onderstaande tabel beschrijft de resultaten van de, door The SmartAgent Company uitgevoerde, enquête onder bewoners op het niveau van de woning.

Tabel 3.6 Gemiddeld oordeel voor de meest bepalende aspecten

Tevredenheid over**	Concurrentie	Niet Concurrentie	Voordeel concurrentie/niet-concurrentie (C/N)
	Min. 1/Max. 7	Min. 1/Max. 7	
<b>Grootte/indeling van de woning</b>			
Grootte van de woning	5.38	5.77	N
Grootte van de woonkamer	5.68	5.66	C
Grootte van de keuken	5.35	5.39	N
Aantal slaapkamers	5.50	5.55	N
De indeling van de woning	5.63	5.57	C
Het comfort van de woning	5.91	5.79	C
Flexibiliteit van de indeling van de woning	4.85	4.77	C
<b>Kwaliteit/comfort/isolatie</b>			
Energie-isolatie van de woning	5.77	5.57	C



Geluidsisolatie van de woning	5.55	5.34	C
Voorzieningen tegen inbraak in de woning	5.49	5.22	C*
De ligging van de buitenruimte wat betreft wind	4.94	4.89	C
De prijs-/kwaliteitverhouding van de woning	5.00	4.99	C
De architectuur/stijl van de woning	5.73	5.42	C
<b>Bergruimte</b>			
Bergruimte in de woning	4.75	4.83	N
Bergruimte buiten de woning	4.62	4.70	N
<b>Onderlinge ruimte</b>			
Afstand tussen de woningen	4.62	4.49	C
Het uitzicht uit de woning	5.33	5.34	N
<b>Buitenruimte</b>			
Grootte van de buitenruimte	5.49	5.22	C*
Ligging van de buitenruimte wat betreft zon	5.87	5.76	C
De plaats van de woning op het perceel	5.64	5.63	C
<b>Oplevering</b>			
Staat waarin de woning is opgeleverd	4.52	4.46	C
De termijn waarbinnen de woning is opgeleverd	4.57	4.87	N
De oplossing van eventuele bouwgebreken	4.33	4.19	C
De invloed op de indeling van de woning	4.87	5.16	N
De invloed op de afwerking van de woning	4.72	4.76	N
De uitgebreidheid van opties binnen de standaard meerwerklijst	4.79	5.01	N
De kosten voor meerwerk binnen de standaard meerwerklijst	3.46	3.41	C
Mogelijkheden voor de aanpassing buiten de standaard meerwerklijst	3.93	4.01	N
De kosten voor meerwerk buiten de standaard meerwerklijst	3.55	3.37	C
De omgang van de verkoper/verhuurder bij geschillen	4.14	3.86	C
Totaaloordeel huidige woning***	5.85	5.66	C
* Significant verschil			
** Het betreft hier de individueel gemeten aspecten van de woning, geclusterd op basis van thema			
*** Het betreft hier geen gemiddelde, maar een apart gemeten oordeel			

### *Conclusie bewonersenquête op woningniveau*

Bovenstaande tabel geeft een samenvatting van de oordelen van de consumenten wat betreft de tevredenheid over de woning. In ongeveer tweederde van de resultaten is de concurrentiewoning in het voordeel. De verschillen zijn echter niet groot. Slechts in twee gevallen is een significant verschil zichtbaar. Het betreft 'voorzieningen tegen inbraak' en 'omvang van de buitenruimte'.

## 3.3 Conclusie kwaliteit van de woning

Tussen de resultaten van de objectief gemeten criteria en de uitkomsten van de bewoners-enquête doen zich geen (grote) discrepanties voor. Uit de kwantitatieve analyse van dit

hoofdstuk blijkt dat er nauwelijks verschil is in omvang van de woning. Deze aanzet wordt bevestigd door het gegeven dat er ook nauwelijks verschil in tevredenheid op dit punt is, tussen bewoners van concurrentiewoningen en bewoners van niet-concurrentiewoningen.

Wat betreft de buitenruimte van de woning treden er wel verschillen op, zowel in de objectief meetbare criteria als in de mate van tevredenheid. Het gaat dan in het bijzonder om de grootte van de kavel en de bijbehorende ruimte om de woning in de vorm van een voortuin, zijtuin en/of extra balkon. Dat deze tevredenheid er is heeft waarschijnlijk juist te maken met het feit dat in concurrentie meer 2/1 kap- en vrijstaande woningen zijn gerealiseerd.

Hoewel in een aantal gevallen bij de objectieve criteria meer verschillen zijn geconstateerd, uit dit zich niet in een significant verschil in tevredenheid van de bewoner op deze punten. Dit kan worden verklaard uit de prijs-/kwaliteitverhouding van de woning. Een objectief kwalitatief betere woningen heeft een hogere prijs. De bewoner verwacht in die gevallen ook meer van de betreffende woning en zal dus niet meer tevreden zijn dan een bewoner van een kwalitatief minder goede woning, die ook minder betaald heeft.

Hoewel op een aantal punten verschillen worden aangetroffen die statisch gezien relevant zijn in het voordeel van woningen die gerealiseerd zijn in concurrentie, blijven de verschillen klein. Bovendien zijn de aangetroffen verschillen niet met voldoende zekerheid toe te schrijven aan de wijze van ontwikkelen.

## 4 De woonomgeving

De woonomgeving komt grofweg overeen met het niveau van een buurt. Als objectief meetbare aspecten zijn hierin het parkeren en de bereikbaarheid meegenomen. Daarnaast is de bewoner uitgebreid ondervraagd naar de tevredenheid over de woonomgeving. In dit hoofdstuk worden beide resultaten besproken.

### 4.1 Parkeren

Op het niveau van woonomgeving is het onderwerp parkeren objectief gemeten. De resultaten van deze meting zijn weergegeven in tabel 4.1. Hieruit volgt dat concurrentiewoningen procentueel gezien in deze meting vaker beschikken over een parkeergelegenheid op eigen terrein, hetzij in de vorm van een parkeerplaats, hetzij in de vorm van een garage.

Tabel 4.1 Type parkeerplaats

Type parkeerplaats	Concurrentie (%)	Niet concurrentie (%)	Vershil C-NC
Aangebouwde houten garage	-	4	
Aangebouwde stenen garage	18	6	12
Carport	4	1	3
Geen/onbekend	26	29	-3
Inpandige garage	23	5	18
Parkeerkelder	-	1	
Parkeerplaats	12	10	2
Vrijstaande houten garage	5	1	4
Vrijstaande stenen garage	13	10	3
	100	100	

Uit onderstaande tabel wordt duidelijk dat op het niveau van de woonomgeving minder verschillen zichtbaar zijn tussen concurrentie en niet-concurrentie. Er kunnen geen wezenlijk verschillen worden ontdekt in de parkeernorm of in de bereikbaarheid.

Tabel 4.2 Resultaten objectief meetbare gegevens woonomgeving

Gemeente	Locatie	Parkeernorm	Bereikbaarheid
Den Haag	Leidschen-veen	1,41	aansluiting op A4 en A12, NS station, tram en bus
Den Haag	Ypenburg	1,3	aansluiting op A4 en A12, NS station, tram en bus
Helmond	Brandevoort	1,6	aansluiting op rond weg, vanaf 2006 NS station
Helmond	Dierdonk	onb.	aansluiting op N279, N270, bus
Nieuwegein	Blokhoeve	1,25-1,65*	aansluiting A2, bus
Nieuwegein	Vreeswijk Noord	1,25-1,65*	aansluiting A2, A27 (nieuwe afslag), bus
Deventer	Vijfhoek	1,25	2 ontsluitingswegen, bus, NS station
Zutphen	Leesten Oost	1,6	rondweg en bus (rijdt langs plangebied)
Haarlemmermeer	Getsewoud	1,35	noordelijke randweg, N22, N201, N207, A4, bus
Haarlemmermeer	Stellinghof	1,4-1,5	via Spoorlaan, bus
Dordrecht	Stadspolders	1,7	via provinciale weg op N3, bus

\* afhankelijk van parkeren op eigen terrein  
 \* groen gearceerd = concurrentie / geel gearceerd = gemengd / wit is geen concurrentie

## 4.2 Resultaten bewonersenquête woonomgeving

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle onderwerpen die in de bewonersenquête aan de orde zijn geweest in het kader van woonomgeving

Tabel 4.3 Resultaten bewonersenquête woonomgeving

Tevredenheid over**	Concurrentie	Niet Concurrentie	Voordeel C-NC
	Min. 1/Max. 7	Min. 1 /Max. 7	
<b>Groenvoorzieningen</b>			
Hoeveelheid groen in de straat	4.76	4.35	C*
Kwaliteit van het groen in de straat	4.36	4.01	C*
<b>Bereikbaarheid en parkeren</b>			
Parkeervoorziening bewoners in openbaar gebied	3.70	3.53	C
De parkeervoorziening voor bewoners op eigen erf	5.29	4.75	C*
Parkeervoorziening voor bezoekers in het openbaar gebied	3.20	3.42	N
Bereikbaarheid per auto	5.41	5.24	C
Bereikbaarheid per OV	4.65	4.62	C
<b>Overige</b>			
Kindvriendelijkheid	4.66	4.50	C
Kwaliteit bestrating	4.73	4.52	C
Kwaliteit fietspaden	5.34	4.97	C*
Gevoel van veiligheid in de buurt	5.59	5.25	C*
Inrichting openbare ruimte woonomgeving	4.58	4.39	C*
Totaaloordeel woonomgeving***	5.38	5.05	C*

\* Significant verschil  
 \*\* Het betreft hier de individueel gemeten aspecten van de woonomgeving, geclusterd op basis van thema  
 \*\*\* Het betreft hier geen gemiddelde, maar een apart gemeten oordeel.

Uit de bewonersenquête blijkt dat bewoners van concurrentiewoningen gemiddeld iets meer tevreden zijn over hun woonomgeving dan bewoners van niet-concurrentiewoningen. Concurrentiewoningen scoren op vrijwel alle aspecten iets hoger dan niet-concurrentiewoningen. Slechts in enkele gevallen is echter een significant verschil zichtbaar en ook in die gevallen zijn de verschillen klein. Niet-concurrentiewoningen scoren hoger op 'parkeervoorzieningen in het openbaar gebied' en 'contacten met andere bewoners'. Echter, op geen van deze aspecten treedt een significant verschil op.

### 4.3 Conclusie woonomgeving

Op het gebied van parkeren komen de uitkomsten van de objectieve meting en de uitkomsten van de bewonersenquête overeen. Parkeren is bij concurrentiewoningen vaker geregeld op eigen terrein en de tevredenheid bij bewoners hierover is ook hoger. Dit is tevens een logisch gevolg van het gegeven dat er meer dan twee keer zoveel 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Verder is er een hogere tevredenheid van bewoners in concurrentiewoningen over de hoeveelheid en kwaliteit groen en de nabijheid en kwaliteit van winkels en voorzieningen. Hoewel op het niveau van de woonomgeving verschillen worden aangetroffen in het voordeel van concurrentiewoningen die statistisch gezien relevant zijn, zijn ze onvoldoende groot om hieraan conclusies te verbinden ten aanzien van de invloed van de wijze van ontwikkelen.

## 5 De Wijk

In dit hoofdstuk worden de resultaten betreffende het wijkniveau besproken.

### *Gemengde en gescheiden wijken*

Voor de gegevens op wijkniveau is het van belang een onderscheid te maken tussen twee typen wijken, namelijk de ‘gemengde wijken’ en de ‘gescheiden wijken’. De gescheiden wijken zijn wijken die in het geheel in concurrentie of in het geheel niet in concurrentie zijn ontwikkeld.

Gemengde wijken zijn wijken waarin een deel van de woningen wel, en een deel van de woningen niet in concurrentie is ontwikkeld. In hoofdstuk twee is uiteengezet dat de voorkeur voor het onderzoek uitgaat naar deze wijken, omdat op die manier overige factoren zoveel mogelijk constant zijn.

De keerzijde van deze benadering is, dat bij gemengde wijken geen onderscheid is tussen voorzieningen op wijkniveau. Immers, bewoners van concurrentie en niet-concurrentiewoningen, wonen in dezelfde wijk en maken gebruik van dezelfde wijkvoorzieningen.

De metingen op wijkniveau zijn alleen relevant voor de gescheiden wijken, zijnde Leidschenveen en Ypenburg (Den Haag), Brandevoort en Dierdonk (Helmond), Blokhoeve en Vreeswijk Noord (Nieuwegein), Getsewoud en Stellinghof (Haarlemmermeer).

### 5.1 Resultaten objectief meetbare criteria

In de volgende tabellen wordt een beeld geschetst van de resultaten op wijkniveau, waarbij onderscheid is gemaakt naar concurrentie- en niet-concurrentiewijken.

Tabel 5.1 Fysiek meetbare wijk- en woonomgevingsaspecten deel 1

Gemeente	Locatie	C/NC	Dichtheid per ha netto	Stapelings %	Gemid. kavel-oppervlak	Goed koop	Middel duur	Duur
Den Haag	Leidschenveen	N	35	21%	154 m <sup>2</sup>	30%	45%	25%
Den Haag	Ypenburg	C	37,3	15%	170 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%
Helmond	Brandevoort	N	37	15%*	250 m <sup>2</sup>	17%	21%	62%
Helmond	Dierdonk	C	33	0%	200 m <sup>2</sup>	25%	30%	45%
Nieuwegein	Blokhoeve	N	11	45%	Onb.	30%	70%	
Nieuwegein	Vreeswijk Noord	C	33	30%	Onb.	38%	29%	33%
Deventer	Vijfhoek	G	30	Onb.	195 m <sup>2</sup>	20-25%	30-35%	40-45%
Zutphen	Leesten Oost	G	27,14	3%	352 m <sup>2</sup>	26%	74%	
Haarlemmermeer	Getsewoud	N	30	15%	180 m <sup>2</sup>	35%	35%	30%
Haarlemmermeer	Stellinghof	C	32,47	17%	224 m <sup>2</sup>	30%	27%	43%
Dordrecht	Stadspolders	G	55,7	22%	Onb.	40%	40%	20%

\* alleen Veste

Uit bovenstaande tabel is geen eenduidige conclusie te trekken. De ene keer zijn de kavels bij concurrentie groter, de andere keer bij niet-concurrentie. De ene keer is sprake van meer duurdere woningen, maar de andere keer weer niet.

De volgende tabel gaat in op de aspecten koop/huur en de overige voorzieningen.

Tabel 5.2 Fysiek meetbare wijk- en woonomgevingsaspecten deel 2

Gemeente	Locatie	C/NC	Koop	Huur	Overige voorzieningen
Den Haag	Leidschenveen	N	70%	30%	scholen, medisch centrum, kinderopvang, winkels
Den Haag	Ypenburg	C	56%	44%	sportvoorzieningen, scholen, kantoren, winkels, medisch centrum, kinderopvang
Helmond	Brandevoort	N	85%	15%	winkels, sportvoorzieningen, scholen, medisch centrum
Helmond	Dierdonk	C	97%	3%	medisch centrum, school
Nieuwegein	Blokhoeve	N	60%	40%	kantoren, sportvoorzieningen
Nieuwegein	Vreeswijk Noord	C	69%	31%	winkels, scholen
Deventer	Vijfhoek	G	76%	24%	winkels, scholen, kinderdagverblijf
Zutphen	Leesten Oost	G	82%	18%	scholen, kinderopvang, sporthal, winkels, medisch centrum
Haarlemmermeer	Getsewoud	N	77%	23%	winkels, sportvoorzieningen
Haarlemmermeer	Stellinghof	C	80%	20%	winkels, scholen
Dordrecht	Stadspolders	G	69%	31%	winkels, medisch centrum, scholen, sport-complex

- afhankelijk van parkeren op eigen terrein
- groen gearceerd = concurrentie / geel gearceerd = gemengd

Als er sprake is van concurrentie dan lijkt er veelal iets meer koop dan huur in het plan opgenomen. Ten aanzien van de voorzieningen is geen conclusie te trekken. Dit hangt ook weer samen met het feit dat er meer 2/1-kap en vrijstaand inzit.

## 5.2 Resultaten bewonersenquête

De bewoners zijn op wijkniveau op twee aspecten ondervraagd, namelijk het groen in de wijk en ten aanzien van winkels en voorzieningen. In beide gevallen zijn de concurrentiewoningen in het voordeel. Dat wil zeggen, de bewoners van concurrentiewoningen zijn meer tevreden over het groen en winkels en voorzieningen in de wijk. Beide resultaten zijn statistisch gezien significant. Deze resultaten zijn niet direct in overeenstemming met de resultaten van de objectief meetbare criteria ten aanzien van de wijk.

Tabel 5.3: Resultaten enquête op wijkniveau

Tevredenheid over:	Concurrentie	Niet-concurrentie	Voordeel C-NC
Hoeveelheid groen in de wijk	5.01	4.54	C*
Kwaliteit groen in de wijk	4.59	4.11	C*
Kwaliteit winkels/voorzieningen in woonomgeving	4.91	4.16	C*
Nabijheid van winkels/voorzieningen in de woonomgeving	4.96	4.39	C*
* significant verschil			

## 5.3 Samenvatting en conclusie wijkniveau

Wat betreft de onderzochte aspecten op wijkniveau kunnen geen conclusies worden getrokken in het voor- of nadeel van concurrentiewoningen. Dit is deels te verklaren door de onderzoeksopzet en deels door overige factoren die op dit niveau een rol kunnen spelen. Wat betreft het eerste geldt, dat het beeld vertekend kan worden door het gegeven dat enkele wijken ‘gemengd’ ontwikkeld zijn. Wat betreft de overige factoren kan worden gesteld dat hoe hoger het meetniveau, hoe groter de rol van de andere factoren dan het al dan niet in concurrentie ontwikkelen.



## 6 Confrontatie en conclusie

In voorgaande hoofdstukken zijn de resultaten beschreven van zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve deel van dit onderzoek op drie niveaus: woning, woonomgeving en wijk. Hieronder worden kort de bevindingen per niveau samengevat en verklaard. Vervolgens wordt nog kort ingegaan op het relatieve belang dat bewoners hechten aan de verschillende aspecten van kwaliteit. Wanneer we beide zaken combineren ontstaat een beeld van:

- De aangetroffen verschillen tussen woningen en gebieden die wel of niet in concurrentie zijn ontwikkeld;
- De vraag of het aangetroffen verschil logischerwijs is toe te wijzen aan de ontwikkelwijze (concurrentie en geen concurrentie);
- Het relatieve belang dat de woonconsument hecht aan bepaalde aspecten van kwaliteit.

Dit hoofdstuk eindigt met de conclusies die op basis van bovenstaande kunnen worden getrokken.

### 6.1 Samenvatting conclusies op verschillende niveaus

#### *De Woning*

De resultaten van de objectief gemeten criteria en de uitkomsten van de bewonersenquête komen voor een belangrijk deel overeen. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er nauwelijks verschil is in omvang van de woning. Deze constatering wordt bevestigd door het gegeven dat er ook nauwelijks verschil in tevredenheid op dit punt is, tussen bewoners van concurrentiewoningen en bewoners van niet-concurrentiewoningen. Het aantal vrijstaande en 2/1-kapwoningen is meer dan twee keer zo groot bij wijken die in concurrentie zijn ontwikkeld. Wat betreft de buitenruimte van de woning treden er beperkte verschillen op in het voordeel van woningen die in concurrentie gerealiseerd zijn, zowel in de objectief meetbare criteria als in de mate van tevredenheid. Het gaat dan in het bijzonder om de grootte van de kavel en de bijbehorende ruimte om de woning in de vorm van een voortuin, zijtuin en/of extra balkon. Een en ander kan weer samenhangen met de typen.

#### *De Woonomgeving*

Op het gebied van parkeren komen de uitkomsten van de objectieve meting en de uitkomsten van de bewonersenquête voor een belangrijk deel overeen. Parkeren is bij concurrentiewoningen vaker geregeld op eigen terrein en de tevredenheid bij bewoners hierover is ook (significant) hoger. Dit houdt verband met het veel grotere aandeel vrijstaande en 2/1-kapwoningen. Voor de overige factoren voor wat betreft de woonomgeving gelden niet of nauwelijks verschillen.

### De Wijk

Wat betreft de onderzochte aspecten op wijkniveau kunnen geen conclusies worden getrokken in het voor- of nadeel van concurrentiewoningen. Dit is deels te verklaren door de onderzoeksopzet en deels door overige factoren die op dit niveau een rol kunnen spelen. Wat betreft het eerste geldt, dat het beeld vertekend kan worden door het gegeven dat enkele wijken ‘gemengd’ ontwikkeld zijn. Dus concurrentie- en niet concurrentiewoningen maken beide gebruik van dezelfde voorzieningen. Wat betreft de overige factoren kan – zoals eerder is aangegeven- worden gesteld dat hoe hoger het meetniveau, hoe groter de kans op verstoringen van het resultaat.

### Weging van de factoren

In de bewonersenquête is de woonconsument gevraagd naar de tevredenheid van verschillende aspecten van kwaliteit. Op basis van statistische analyse kunnen uitspraken worden gedaan over de elementen die voor de woonconsument het meest van belang zijn. Hierdoor ontstaat een beter afgewogen beeld of de punten waarop concurrentie en niet-concurrentie verschillen/overeenkomen belangrijk zijn voor de consument.

Tabel 6.1 Gemiddeld oordeel voor de meest bepalende aspecten

	Relatief	Concurrentie	Geen	Voordeel C-NC
	Belang**	Min. 1/max. 7	Concurrentie Min. 1/max. 7	
Comfort van de woning	1	5.91	5.79	C
Indeling van de woning	2	5.63	5.57	C
Prijs/kwaliteit verhouding	3	5.0	4.99	C
Uitzicht uit de woning	4	5.33	5.34	NC
Hoeveelheid groen in de straat	5	4.76	4.35	C*
Gevoel van veiligheid in de buurt	6	5.59	5.25	C*
Kwaliteit groen in de wijk	7	4.59	4.11	C*
Architectuur/stijl van de woning	8	5.73	5.42	C*
Hoeveelheid groen in de wijk	9	5.01	4.54	NC*
Afstand tussen de woningen	10	4.62	4.49	C
Geluidsisolatie van de woning	11	5.55	5.34	C
Inrichting van de openbare ruimte	12	4.58	4.39	C
Grootte van de woning	13	5.83	5.77	C
Kwaliteit van het groen in de straat	14	4.36	4.01	C*
Flexibiliteit van de indeling van de woning	15	4.85	4.77	C
Grootte van de woonkamer	16	5.68	5.66	C
Energie-isolatie van de woning	17	5.77	5.57	C
Voorzieningen tegen inbraak in de woning	18	5.49	5.22	C*
Ligging van de buitenruimte wat betreft de wind	19	4.94	4.89	C
Verhuisintentie (hoger = vaker verhuisgeneigdheid)	20	2.53	2.47	C

\* Resultaten verschillen significant  
\*\* De hoogste correlatie met het totaaloordeel tevredenheid heeft hier rangnummer 1. Gegevens zijn tot stand gekomen op basis van een factoranalyse. (Zie bijlage)

Nadere analyse van bovenstaande gegevens wijst uit dat aspecten met betrekking tot de omvang en indeling van de woning (grootte van de woning, de grootte van de woonkamer, het aantal slaapkamers, de indeling van de woning en het comfort) het meest van

belang zijn in de ogen van de ondervraagde woonconsumenten (gezamenlijk 26 procent). Alle overige (geclusterde) factoren waaronder buitenruimte, groen en parkeren zijn in de ogen van de woonconsument aanzienlijk minder belangrijk (zie ook bijlage 2, factor analyse).

De conclusie dat bewoners het meeste hechten aan de omvang en indeling van de woning is relevant, omdat juist op dit onderdeel geen significante verschillen worden gevonden tussen concurrentie en niet-concurrentie. Dit volgt zowel uit de bewonersenquête als uit de objectief meetbare criteria. De betekenis van buitenruimte, groen en parkeren zijn beperkt en niet doorslaggevend.

## 6.2 Algemene conclusie

Dit onderzoek heeft niet aangetoond dat ontwikkeling in concurrentie daadwerkelijk leidt tot een kwalitatief betere woning of woonomgeving. Het tegendeel is evenmin aangetoond. Hoewel op een aantal punten kleine verschillen in het voordeel van concurrentiewoningen worden aangetroffen, blijven de aangetroffen verschillen te klein om algemene uitspraken te kunnen doen over de betekenis ervan. Statistisch verantwoorde causale verbanden tussen door de gemeente georganiseerde concurrentie en de kwaliteit van de woning of woonomgeving zijn op basis van dit onderzoek niet te leggen. Er blijft nog een aantal factoren onbesproken die mogelijk van (grote) invloed zijn op het lichte voordeel van de concurrentiewoningen op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en hun omgeving, zoals kaveloppervlak, groen in de omgeving et cetera. Te denken valt ook aan de invloed van selectie van locaties waarop concurrentie georganiseerd wordt (juist voor de mooiste locaties een marktselectie organiseren), de stedenbouwkundige, de mogelijkheden van een bestemmingsplan, marktomstandigheden et cetera.

## 7 Bijlage 1: Locatieomschrijvingen


## 7.1 Wijk 1a: Gemeente Den Haag: Ypenburg vs Leidschenveen

### Ypenburg, gemeente Den Haag

Ligging/omgeving	<p>Gemeente Den Haag, uitleggegebied omsloten door A4, A12 en A13, tussen A4 en Pijnacker Nootdorp.</p>  
<p>Oorspronkelijk grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren proj.</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Voorheen vliegveld, grond in eigendom van gemeente Den Haag</p> <p>De projectorganisatie (Ontwikkelingsmaatschappij Ypenburg) heeft als opdrachtgever een plan gemaakt waarin 13 deelgebieden zijn aangegeven. Voor elk van de deelgebieden is een openbare aanbesteding met voorselectie georganiseerd. Uit de geselecteerde deelgebieden zijn per deelgebied steeds vijf potentiële projectontwikkelaars gekozen (en soms geloot) die binnen de aangegeven randvoorwaarden een plan mochten ontwikkelen en een bieding uitbrengen.</p> <p>Voor de selectie van de winnende plannen voor woningbouwlocatie Ypenburg zijn negen criteria gebruikt, waaronder de geboden prijs voor de grond, de kwaliteit van de openbare ruimte en van de bebouwing, de architectuur, de functionele en technische aspecten van de infrastructuur en het evenwicht tussen kwaliteit en prijs. Elk van de criteria kreeg een weegfactor mee.</p> <p>Verscheidend per deelplan, voorbeeld Boogie-Woogie: gewonnen door Tekton in 1998, Kleine Hof prijsvraag gewonnen door Rabo in samenwerking met CERES in 1999</p> <p>1996-2008</p> <p>11.000, Momenteel zijn 7.500 woningen gerealiseerd</p> <p>Mix, voornamelijk eengezinswoningen</p> <p>12 projecten</p> <p>Onbekend</p>
Contactpersoon	De heer Noya (projectbureau Ypenburg)
<b>Conclusie</b>	<b>Ontwikkeling in concurrentie</b>


## 7.2 Wijk 1b: Gemeente Den Haag, Leidschenveen

### Leidschenveen, gemeente Den Haag

<p>Ligging/omgeving</p>	<p>Gemeente Den Haag, gelegen ten noorden van de A12 en ten oosten van de A4. Oorspronkelijk was dit gebied onderdeel van de gemeente Leidschenveen. Door een gemeentelijke herindeling maakt Leidschenveen sinds 1 januari 2002 deel uit van de gemeente Den Haag. Samen met de Vinex-wijk Ypenburg, gelegen aan de andere kant van de A12, vormt Leidschenveen het achtste Haagse stadsdeel.</p>  <p>Zes buurten maken deel uit van Leidschenveen: Velden, Waterland, 's Graven-dreef, Lanen, Veenweg en Dijken. De Veenweg en zijn omgeving behouden zo veel mogelijk hun historische karakter met monumentale panden en boerderijen aan het water. Iedere buurt heeft zijn eigen karakter, specifieke kenmerken en architectuur.</p>
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Grond in eigendom van ontwikkelaars</p> <p>Geen selectie maar samenwerking op basis van grondposities (bouwclaim)</p> <p>Leidschenveen CV: PPS tussen gemeente Den Haag en vier ontwikkelaars: Leizo BV (BPL), Bouwfonds/MAB, AM Wonen en Bam Vastgoed</p> <p>1997-2008/9</p> <p>7.000, Velden en Waterland zijn opgeleverd (ca. 3.500 woningen)</p> <p>Mix, voornamelijk eengezinswoningen</p> <p>12 projecten</p> <p>Onbekend</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Informatiecentrum Leidschenveen</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling zonder concurrentie</b></p>

## 7.3 Wijk 2a: Gemeente Nieuwegein: Blokhoeve

### Blokhoeve, gemeente Nieuwegein

<p>Ligging/omgeving</p>	<p>Gemeente Nieuwegein; de locatie is onderdeel van de wijk Blokhoeve, Zuilenstein, Huis de Geer. Blokhoeve (buurt) is van oorsprong voornamelijk een bedrijvenlocatie. Dit nieuwe woongebied ligt tussen Huis de Geer aan de oostzijde, de AC Verhoefweg aan de westzijde, de Taludweg aan de noordzijde en de Symfonielaan aan de zuidzijde. De locatie is goed ontsloten, zowel met de auto als met het openbaar vervoer (tramlijn).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> <p><b>Lamellen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lamellenachtige bebouwing</li> <li>- Tuinen op het zuiden</li> <li>- Verspreide hoogteaccenten van vier à vijf bouwlagen</li> </ul> <p>1 Blok: zuwving concentreert zich in het midden in het plan tilt een groene oase van zeis voor vrijstaande</p> <p>2011 Blok - Zakelijke en vrijetijdsfuncties - Grote parkeerzone aan de zuidzijde - Woon- en kleinere kantoorfuncties gericht op het water</p> </div> </div>
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Ontwikkelaar had grondpositie, bouwclaim</p> <p>Geen selectie maar samenwerking op basis van grondposities</p> <p>AM Wonen (Amstelland) en woningcorporatie</p> <p>2002-2009</p> <p>780, waarvan 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase door AM Wonen, totaal 440 woningen gerealiseerd</p> <p>3<sup>e</sup> fase moet nog worden gerealiseerd door woningcorporatie</p> <p>Mix, voornamelijk eengezinswoningen</p> <p>3 projecten</p> <p>Onbekend</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Dhr. J. van Galen gemeente Nieuwegein, 030-6071552</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling zonder concurrentie</b></p>

## 7.4 Wijk 2b: Gemeente Nieuwegein: Vreeswijk


### Nieuw Vreeswijk, gemeente Nieuwegein

<p>Ligging</p>	<p>Het voormalige Eurogrit-terrein, centraal in Vreeswijk, vormt de projectlocatie van Nieuw Vreeswijk. De locatie wordt omsloten door het historische dorpje en ontleent haar waterrijke karakter aan de ligging langs de Vaartse Rijn en het Merwedekanaal.</p>  <p>Door de snelle routes naar de rijksweg A2 (Amsterdam - Den Bosch), de A27 (Utrecht - Gorinchem) en de A12 (Arnhem - Den Haag/Rotterdam) is Nieuw Vreeswijk goed bereikbaar met de auto. Dankzij de verschillende busverbindingen naar Nieuwegein en Utrecht is de locatie tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer.</p>
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Gemeente</p> <p>Prijsvraag (ontwerpcompetitie) gewonnen door IBC/Heijmans. Er is gekozen voor deze vorm omdat de gemeente een hoge kwaliteit nagestreefd heeft. En de gemeente is zeer tevreden over het resultaat.</p> <p>IBC/Heijmans</p> <p>2002-2005</p> <p>400</p> <p>Mix, voornamelijk eengezinswoningen</p> <p>3 projecten</p> <p>Onbekend</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Dhr. P. Gering, gemeente Nieuwegein, 030-6071430</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling in concurrentie</b></p>



## 7.5 Wijk 3: Gemeente Dordrecht: Stadspolders

### Stadspolders, gemeente Dordrecht

<p>Ligging</p>	<p>Stadspolders is grotendeels gebouwd in de 80-er en 90-er jaren en bestaat uit drie buurten: de oudste buurt Stadspolder, de buurt Vissershoek en de jongste buurt Oudelandshoek. Omdat de wijk ook echt in een polder ligt, wordt de wijk begrensd door dijken, grasland en waterpartijen.</p> <p>De wijk wordt ontsloten door de Provincialeweg, de binnenwijkse uitsluiting van de buurten vindt plaats via twee ringwegen: de Stadspoldering en Chico Mendezring.</p> 
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Gemeente</p> <p>Deels in concurrentie om via prijsvraagconstructies een extra kwaliteit na te streven; daarnaast om makkelijker een keuze te maken uit de lange lijst van kandidaten. Daarbij leverde een prijsvraag een actuele schouw van de deelnemers, hetgeen weer leidde tot vervolgoopdrachten ook al was men tijdens de prijsvraag niet per se de winnaar.</p> <p>Diversen</p> <p>80 en 90-er jaren</p> <p>Totaal ca. 8.000 woningen waarvan er ca. 750 zijn ontwikkeld in concurrentie</p> <p>Voornamelijk eengezinswoningen</p> <p>5 projecten in concurrentie en 5 niet in concurrentie (in dezelfde jaren gerealiseerd)</p> <p>Tussen 60 en 65%</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Dhr. A. van Tilburg, gemeente Dordrecht, 078-6398989</p> <p>Dhr. A. van der Stelt, gemeente Dordrecht 078-6396718</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling met en zonder concurrentie binnen de wijk</b></p>

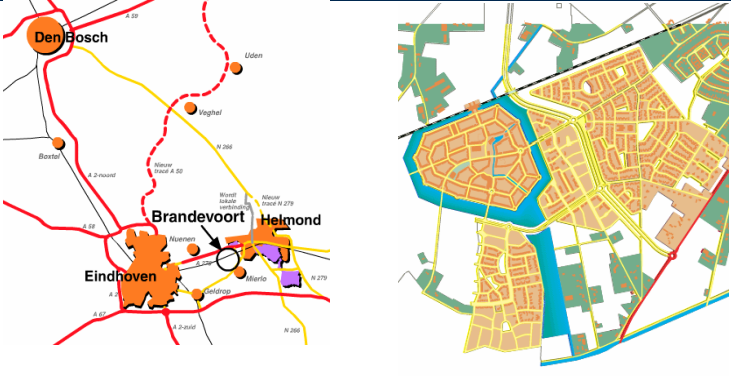
## 7.6 Wijk 4a: Gemeente Helmond, Dierdonk

### Dierdonk, gemeente Helmond

Ligging	<p>Uitleglocatie, ten noordoosten van Helmond. Dierdonk is een ruim opgezette wijk die geheel gebouwd is in de stijl van de jaren '30. In deze wijk is gekozen voor de architectuur van de jaren dertig met een landelijke uitstraling in de omgeving. Laanwonen, boswonen en waterwonen zijn de kernpunten van deze woonwijk.</p> 
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Gemeente</p> <p>Ontwikkelaar geselecteerd middels prijsvraag (prijsvraag omvatte stedenbouwkundig plan). De keuze voor een ontwikkeling in concurrentie is gemaakt omwille van de volgende redenen: Begin jaren 90 was de woningmarkt slecht. Dierdonk was een risicovol project van ca. 1.500 woningen in de koop, mede bedoeld om meer financieel draagkrachtig publiek te trekken. Om dat moment was het al heel iets dat er een ontwikkelaar bereid was te investeren. Daarnaast bood 1 ontwikkelaar de mogelijkheid de beeldkwaliteit optimaal te bewaken (hiervoor is ook een supervisor aangesteld)</p> <p>Bouwfonds</p> <p>Begin jaren 90 tot 2002</p> <p>2.000</p> <p>Eengezinswoningen in jaren '30-stijl</p> <p>8 projecten</p> <p>59%</p>
Contactpersoon	<p>Dhr. T. Middel, gemeente Helmond, 0492-587501</p> <p>Dhr. N. Mares, Bouwfonds regio Zuid, 040-2659859</p>
<b>Conclusie</b>	<b>Ontwikkeling in concurrentie</b>

## 7.7 Wijk 4b: Gemeente Helmond, Brandevoort

### Brandevoort, gemeente Helmond

<p>Ligging/omgeving</p>	 <p>Uitleglocatie Brandevoort ligt aan de westkant van Helmond. De wijk wordt begrensd door het Eindhovens Kanaal (zuid), het natuurgebied Coovels Bos (noord) en de spoorlijn Eindhoven-Venlo.</p>
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Grond in handen ontwikkelaars: bouwclaimmodel</p> <p>Gronduitgifte via bouwclaimmodel: Gemeente heeft wel aan Bouwfonds gevraagd om het stedenbouwkundig plan voor de totale locatie op te stellen (niet in concurrentie). Er was een aantal grotere ontwikkelaars met grondpositie in Brandevoort aanwezig. Daarvan zijn er in totaal zes geselecteerd om Brandevoort gefaseerd te ontwikkelen. Omdat dergelijke ontwikkelaars zich bij onteigening toch op zelfrealisatie zouden kunnen beroepen is het niet zinvol om te gaan onteigenen. Er is meer grip op de kwaliteit gehouden door te kiezen voor samenwerking. Bovendien is een dergelijk strak beeldregime niet te handhaven in concurrentie.</p> <p>In Brandevoort I was er sprake van het bouwclaimmodel en in Brandevoort II was er sprake van het eerste recht van bouw.</p> <p>Bouwfonds heeft 1/3, ca. 1.000 woningen gerealiseerd, daarnaast 500 door woningbouwvereniging Compaen, 500 zelfbouwkavels en 1.000 door een combinatie van ontwikkelaars (Compagnie) waaronder Rabo Vastgoed.</p> <p>Fase 1: 1998-2004</p> <p>Fase 1: 3.000 van de totaal 6.000 woningen</p> <p>Voornamelijk eengezinswoningen, centrumgebied hogere dichtheid</p> <p>8 projecten</p> <p>53%</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Dhr. T. Middel, gemeente Helmond, 0492-587501</p> <p>Dhr. N. Mares, Bouwfonds regio Zuid, 040-2659859</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling zonder concurrentie</b></p>

## 7.8 Wijk 5a: Nieuw Venneep (Gemeente Haarlemmermeer), Getsewoud

### Getsewoud, gemeente Haarlemmermeer (Nieuw Venneep)

Ligging	<p>Ten westen van Nieuw-Venneep ligt Getsewoud, een suburb midden in de polder. Het plangebied Getsewoud is circa 2.400 ha groot en wordt begrensd door de westelijke bebouwing van Nieuw-Venneep, het tracé van de N207, de IJweg en de sloot ten noorden van het zesde kavel boven de Venneperweg. De wijk bestaat uit twee delen: Getsewoud Noord en Getsewoud Zuid</p>  <p>De Spoorlaan Midden heeft, samen met de Noordelijke randweg tot doel de nieuwbouwlocatie Getsewoud te verbinden, via de N22, met Hoofddorp-West (Floriande) en Haarlem. Door de Noordelijke Randweg krijgt Getsewoud een snelle verbinding met de N22-Zuid en de wegen die naar Hoofddorp leiden (A4, N201 en N207).</p>
Oorspronkelijke grondpositie	Grond in handen van marktpartijen
Selectieprocedure ontwikkelaar	Geen selectie maar samenwerking op basis van grondposities.
Ontwikkelaars	Diverse, waaronder Slokker, Bouwfonds, ING, Johan Matser etc.
Jaartallen ontwikkeling	Getsewoud Zuid 1998-2002, Getsewoud Noord 2000-2005
Aantal woningen	De wijk bevat in totaal circa 5.800 woningen, waarvan circa 2.700 in Noord
Type woningen	Driekwart van de woningen betreft een eengezinswoning in een rij. Het aandeel gestapelde woningen bedraagt 15%.
Aantal te selecteren projecten	5 projecten
Overige opmerkingen	Gemeente heeft wel stedenbouwkundig plan opgesteld, maar ontwikkelaars hadden het 100% voor het zeggen
Percentage uitgeefbaar	51,2 % (stand per 1-1-2006) (27,8% verharding, 13,6% groen, 7,5% water)
Contactpersoon	Bert Melles, gemeente Haarlemmermeer 023-5676543
<b>Conclusie</b>	<b>Ontwikkeling zonder concurrentie</b>

## 7.9 Wijk 5b: Nieuw Venneep (Gemeente Haarlemmermeer), Stellinghof

### Stellinghof/Vijfhuizen, gemeente Haarlemmermeer (Nieuw Venneep)

<p>Ligging</p>	<p>Uitleggegebied. Het dorp Vijfhuizen zal aan de zuidwestkant van het bestaande dorp worden uitgebreid met circa 680 woningen, waaronder 82 vrije kavels. De gemeente wil de nieuwe woonwijk, Stellinghof Vijfhuizen, in harmonie met het bestaande dorp en omgeving realiseren.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Overige opmerkingen</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Gemeente</p> <p>Voorlopig ontwerp opgesteld door de gemeente. Gemeente wilde een bepaalde kwaliteit bereiken met o.a. vernieuwende architectuur en heeft daarom zelf het heft in handen genomen.</p> <p>Gemeente ontwikkelt zelf, selectie ontwikkelaar heeft plaatsgevonden op basis van prijsstelling, mate van volgen voorlopig ontwerp en marketing: Winnaar: Dura</p> <p>2001-2005</p> <p>500 woningen</p> <p>Mix</p> <p>5 projecten</p> <p>Nog wel leegstand, echter gemeente geen risico, is overgenomen door ontwikkelaar.</p> <p>44% (24,5% verharding, 11% groen, 20,5% water)</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Bert Melles, gemeente Haarlemmermeer 023-5676543</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling in concurrentie</b></p>


## 7.10 Wijk 6: Gemeente Deventer, de Vijfhoek

### De Vijfhoek, gemeente Deventer

<p>Ligging</p>	<p>Sinds 1995 kent Deventer de wijk De Vijfhoek. Op deze Vinx-locatie heeft sindsdien de grootste woningbouw van Deventer plaatsgevonden. Op een locatie van 204 hectare.</p> 
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Omgeving</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Overige opmerkingen</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p>	<p>Grond in eigendom van de gemeente</p> <p>Verschillend per deelgebied (ca. 750 tot 1000 woningen): er zijn deelgebieden waarbij ontwikkelaar is aangewezen (niet op basis van een ingediend plan) en deelgebieden waar de gemeente een selectie heeft gemaakt uit 2 of 3 partijen op basis van ingediende plannen. De keuze voor de selectieprocedure heeft met name te maken met hetgeen de gemeente voor ogen had: bij welke kwaliteit van het product hoort welke ontwikkelaar; als dat niet genoeg duidelijk was werden meerdere partijen uitgenodigd en op basis van plannen gekozen.</p> <p>Afhankelijk van deelgebieden</p> <p>1995-2007</p> <p>4.600, waarvan ca. 1.300 nog niet gerealiseerd</p> <p>Hoofdzakelijk eengezinswoningen</p> <p>Uitlegebied</p> <p>8 projecten in concurrentie en 8 projecten zonder concurrentie</p> <p>Per deelgebied heeft gemeente wel programma van eisen opgesteld.</p> <p>74% (19% verharding, 7% groen)</p>
<p>Contactpersoon</p>	<p>Dhr. S. Stadhouders, projectleider 0570-693538</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p><b>Ontwikkeling met en zonder concurrentie</b></p>

## 7.11 Wijk 7: Gemeente Zutphen Leesten

### Leesten, gemeente Zutphen

Ligging	<p>Gemeente Zutphen, Wijk E is verdeeld in Leesten-West en Leesten-Oost. Leesten-West bestaat uit 3 buurten: Ooyerhoek (inclusief Laakse buurt), De Enk en Eme. Wijk E wordt begrensd door de gemeentegrens met Warnsveld, de gemeentegrens met Vorden en de Den Elterweg. Het is een nieuwbouwwijk, waarvan de Ooyerhoek het oudste (1992) gedeelte is en de Laakse buurt het jongste deel.</p> 
<p>Oorspronkelijke grondpositie</p> <p>Selectieprocedure ontwikkelaar</p> <p>Ontwikkelaars</p> <p>Jaartallen ontwikkeling</p> <p>Aantal woningen</p> <p>Type woningen</p> <p>Aantal te selecteren projecten</p> <p>Percentage uitgeefbaar</p> <p>Contactpersoon</p>	<p>Gemeente</p> <p>Ca. 400 woningen gebouwd waarbij de ontwikkelaar gekozen via een prijsvraag (indienen totaal plan), ca. 800 woningen middels architectuurprijsvraag en voor de overige woningen is door de gemeente steeds een ontwikkelaar aangewezen, op basis van lopende afspraken of voorkeur (dit deel is niet in concurrentie ontwikkeld)</p> <p>NCB, BEMOG, De Klerk (Deventer)</p> <p>1992-2007</p> <p>3400 totaal</p> <p>Eengezinswoningen</p> <p>5 projecten in concurrentie en 5 zonder concurrentie</p> <p>Onbekend</p> <p>Contactpersoon dhr H. Sieben 0575-587328 / h.sieben@zutphen.nl</p>
<b>Conclusie</b>	<b>Ontwikkeling met en zonder concurrentie binnen wijk</b>

## Conclusies ten aanzien van de keuze voor het al dan niet in concurrentie ontwikkelen van een bouwlocatie

De keuze voor een ontwikkeling niet in concurrentie wordt veelal gemaakt wanneer ontwikkelaars al grondpositie hebben in het gebied. Omdat dergelijke ontwikkelaars zich bij onteigening toch op zelfrealisatie zouden kunnen beroepen is het vaak niet zinvol om te gaan onteigenen. Er wordt door gemeenten meer grip op de kwaliteit gehouden door dan te kiezen voor samenwerking.

Daarnaast kan een gemeente een bepaald idee hebben bij de ontwikkeling van een locatie, waarvoor zij een specifieke ontwikkelaar in gedachten heeft.

De keuze voor een ontwikkeling in concurrentie wordt veelal gemaakt wanneer de gemeente de grond in handen heeft en nog geen (exacte) voorstelling heeft van de ontwikkelaar die bij het gebied 'hoort'. Vaak worden dan prijsvragen uitgeschreven om de hoogste kwaliteit binnen te halen. De gemeente geeft vaak wel de randvoorwaarden van de ontwikkeling aan in een stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitsplan.

De verschillen in 'succes' tussen beide vormen van ontwikkeling zijn niet groot. De gemeenten zijn over het algemeen zeer tevreden over de behaalde resultaten van projecten ontwikkeld in concurrentie en projecten niet ontwikkeld in concurrentie.



## 8 Bijlage 2: Bewonersenquête SmartAgent Company

### *Algemeen:*

- In opdracht van Ecorys heeft The SmartAgent Company een consumentenonderzoek uitgevoerd onder bewoners van VINEX-locaties die wel of niet onder concurrentie zijn ontwikkeld.
- Op deze locaties is het consumentenoordeel aangaande tevredenheid over woonomgeving, woning en proces aan de hand van een uitgebreide reeks van aspecten gemeten.
- Hiervoor is in samenspraak tussen Ecorys, VROM en The SmartAgent Company een woontevredenheidsvragenlijst samengesteld.

### *Locaties:*

- Ecorys heeft een bestand van doelgebieden (straatnamen in de diverse VINEX-locaties) aangeleverd aan The SmartAgent Company.
- Op basis van de zespositie postcodes binnen deze gebieden zijn naam- en adresgegevens van de bewoners opgevraagd bij Cendris.
- Respondenten in de doelgebieden ontvingen een uitnodigingsbrief voor het onderzoek met een persoonlijke inlogcode voor de vragenlijst.
- Als beloning voor deelname aan het onderzoek ontvingen respondenten 1/5 staatslot.

### *Respons:*

- Voor het onderzoek zijn 3344 mensen aangeschreven, in totaal is de enquête 504 maal ingevuld, het responspercentage ligt hiermee op 15%.
- De omvang van de respons is van dien aard dat op betrouwbare wijze op totaalniveau uitspraken gedaan kunnen worden; op locatieniveau zijn hiervoor alleen in Den Haag voldoende waarnemingen beschikbaar.
- De verdeling van de respons is als volgt:

Tabel 1: Respons

Locatie	Wel concurrentie			Geen concurrentie			Totaal		
	Ver-zonden	respons	%	Ver-zonden	respons	%	Ver-zonden	respons	%
S-GRAVENHAGE	565	94	16,6%	465	72	15,5%	1030	166	16,1%
DEVENTER	256	43	16,8%	192	37	19,3%	448	80	17,9%
DORDRECHT	423	46	10,9%	423	39	9,2%	846	85	10,0%
HELMOND	191	18	9,4%	155	28	18,1%	346	46	13,3%
NIEUW VENNEP/ VIJFHUIZEN	100	19	19,0%	198	30	15,2%	298	49	16,4%
NIEUWEGEIN	75	11	14,7%	95	22	23,2%	170	33	19,4%
ZUTPHEN	83	22	26,5%	123	23	18,7%	206	45	21,8%
	1693	253	14,9%	1651	251	15,2%	3344	504	15,1%

## Analyses:

- Bekeken is hoe de aspecten beoordeeld worden in wel/niet-concurrentie gebieden. Hiervoor zijn alle vragen getoetst tegen wel/geen concurrentie (methode: T-toets, significantieniveau 95%). In de tabellenset is deze toetsing opgenomen. Hieruit blijkt 'sec' welke aspecten verschillend worden beoordeeld in de wel-niet concurrentiegebieden. Hierbij wordt niet ingegaan op de oorzaak van deze verschillen.
- Als wordt gekeken naar de verschillen in beoordeling tussen wel/niet-concurrentie dan hebben deze vooral betrekking op de inrichting van de woonomgeving (groen, etc).
- Vervolgens is bekeken of en in welke mate de verschillende aspecten correleren met het totaaloordeel tevredenheid (methode: Pearson correlatie). Het totaaloordeel tevredenheid is een samengesteld totaaloordeel op basis van vraag 1.3 (totaaloordeel huidige woonomgeving) en vraag 2.2 (totaaloordeel huidige woning). Op basis van de grootte van de correlaties tussen de aspecten en het totaaloordeel is een rangorde van de aspecten opgesteld. Hieruit blijkt welke aspecten het meest samenhangen met het totaaloordeel (zie bijlage volgorde aspecten op belang).
- Hoe hoger de correlatiecoëfficiënt, hoe nauwkeuriger men de uitslag van de ene variabele kan voorspellen op grond van de uitslag op de andere variabele. Echter, hierbij hoeft geen sprake te zijn van een oorzakelijk verband tussen de variabelen, het gaat hier om de samenhang.
- Tot slot is met factoranalyse bekeken welke aspecten met elkaar samenhangen. D.w.z. in welke mate zijn bepaalde combinaties van factoren van invloed op het totaaloordeel (zie bijlage factoranalyse). Hieruit volgt dat de meest bepalende factor voor het totaaloordeel de grootte/indeling van de woning is.

Bijlage: Aspecten op volgorde van belang	Correlatie met totaaloordeel (a)			TOTAAL (n=504)	CONCURRENTIE	
	pos /neg (b)	absoluut (c)	Rangnr (d)	gem. Score (e)	JA (n=253) (f)	NEE (n=251) (g)
Het comfort van de woning	0,592	0,592	1	5.85	5.91	5.79
De indeling van de woning	0,525	0,525	2	5.60	5.63	5.57
De prijs/ kwaliteit verhouding van de woning	0,473	0,473	3	5.00	5.00	4.99
Het uitzicht uit de woning	0,463	0,463	4	5.34	5.33	5.34
De hoeveelheid groen in de straat	0,460	0,460	5	4.55	<b>4.76</b>	<i>4.35</i>
Het gevoel van veiligheid in de buurt	0,457	0,457	6	5.42	<b>5.59</b>	<i>5.25</i>
De kwaliteit van het groen in de wijk	0,456	0,456	7	4.35	<b>4.59</b>	<i>4.11</i>
De architectuur/stijl van de woning	0,453	0,453	8	5.58	<b>5.73</b>	<i>5.42</i>
De hoeveelheid groen in de wijk	0,449	0,449	9	4.77	<b>5.01</b>	<i>4.54</i>
De afstand tussen de woningen	0,440	0,440	10	4.56	4.62	4.49
De geluids-isolatie van de woning	0,440	0,440	11	5.44	5.55	5.34
De inrichting van de openbare ruimte in uw woonomgeving	0,425	0,425	12	4.49	4.58	4.39
De grootte van de woning	0,419	0,419	13	5.80	5.83	5.77
De kwaliteit van het groen in de straat	0,410	0,410	14	4.19	<b>4.36</b>	<i>4.01</i>
De flexibiliteit van de indeling van de woning	0,391	0,391	15	4.81	4.85	4.77
De grootte van de woonkamer	0,388	0,388	16	5.67	5.68	5.66
De energie-isolatie van de woning	0,381	0,381	17	5.67	5.77	5.57
De voorzieningen tegen inbraak in de woning	0,378	0,378	18	5.36	<b>5.49</b>	<i>5.22</i>
De ligging van de buitenruimte wat betreft de wind	0,364	0,364	19	4.91	4.94	4.89
Verhuisintentie	-0,355	0,355	20	2.50	2.53	2.47
De staat waarin de woning werd opgeleverd	0,343	0,343	21	4.49	4.52	4.46
De plaats van de woning op het perceel	0,343	0,343	22	5.63	5.64	5.63
Uw invloed op de afwerking van de woning	0,338	0,338	23	4.74	4.72	4.76
De kwaliteit van de bestrating	0,330	0,330	24	4.63	4.73	4.52
De bergruimte in de woning	0,329	0,329	25	4.79	4.75	4.83

a) totaaloordeel = som totaaloordeel woonomgeving (vr.1,3) en totaaloordeel woning (vr.2,2)

b) is de correlatie met het totaaloordeel positief/negatief

c) absolute correlatie

d) rangnummer, het sterkst met het totaaloordeel correlerende aspect staat bovenaan

e) gemiddelde score op het aspect op de zevenpuntsschaal

f) gemiddelde score op het aspect in de concurrentiegebieden

f) gemiddelde score op het aspect in de **niet**-concurrentiegebieden

Toetsing:

Kolommen getoetst t.o.v. totaal min kolom: A B

**Vet = significant hoger dan gemiddeld op 95% significantieniveau**

*Rood schuin = significant lager dan gemiddeld op 95% significantieniveau*

Kwaliteit en concurrentie

Aspecten op volgorde van belang (vervolg)	Correlatie met totaaloordeel (a)			TOTAAL (n=504)	CONCURRENTIE	
	pos /neg (b)	absoluut (c)	Rangnr (d)	gem. Score (e)	JA (n=253) (f)	NEE (n=251) (g)
De oplossing van eventuele bouwgebreken	0,314	0,314	26	4.26	4.33	4.19
Het aantal slaapkamers	0,303	0,303	27	5.52	5.50	5.55
De bergruimte buiten de woning	0,301	0,301	28	4.66	4.62	4.70
De kwaliteit van winkels/ voorzieningen in uw woonomgeving	0,283	0,283	29	4.54	<b>4.91</b>	<b>4.16</b>
Uw invloed op de indeling van de woning	0,280	0,280	30	5.02	4.87	5.16
De bereikbaarheid per auto	0,273	0,273	31	5.32	5.41	5.24
De parkeervoorzieningen voor bezoekers in het openbare gebied	0,271	0,271	32	3.31	3.20	3.42
De grootte van de buitenruimte (tuin of balkon)	0,269	0,269	33	5.35	<b>5.49</b>	<b>5.22</b>
De parkeervoorzieningen voor bewoners in het openbare gebied	0,268	0,268	34	3.62	3.70	3.53
De grootte van de keuken	0,267	0,267	35	5.37	5.35	5.39
De kosten voor meerwerk binnen de standaard meerwerklijst	0,266	0,266	36	3.44	3.46	3.41
De contacten met andere bewoners	0,263	0,263	37	5.24	5.20	5.27
De kwaliteit van de fietspaden	0,256	0,256	38	5.15	<b>5.34</b>	<b>4.97</b>
De kindvriendelijkheid	0,251	0,251	39	4.58	4.66	4.50
De ligging van de buitenruimte wat betreft de zon	0,243	0,243	40	5.81	5.87	5.76
De nabijheid van winkels/ voorzieningen in uw woonomgeving	0,229	0,229	41	4.67	<b>4.96</b>	<b>4.39</b>
De parkeervoorzieningen voor bewoners op het eigen erf	0,225	0,225	42	5.03	<b>5.29</b>	<b>4.75</b>
Mogelijkheden voor aanpassingen buiten de standaard meerwerklijst	0,219	0,219	43	3.97	3.93	4.01
De uitgebreidheid van opties binnen de standaard meerwerklijst	0,199	0,199	44	4.90	4.79	5.01
De omgang van de verkoper/verhuurder bij geschillen	0,166	0,166	45	4.01	4.14	3.86
De bereikbaarheid per openbaar voervoer	0,144	0,144	46	4.64	4.65	4.62
De termijn waarbinnen de woning werd opgeleverd	0,119	0,119	47	4.72	4.57	4.87
De kosten voor meerwerk buiten de standaard meerwerklijst	0,113	0,113	48	3.46	3.55	3.37

a) totaaloordeel = som totaaloordeel woonomgeving (vr.1,3) en totaaloordeel woning (vr.2,2)

b) is de correlatie met het totaaloordeel positief/negatief

- c) absolute correlatie
- d) rangnummer, het sterkst met het totaaloordeel correlerende aspect staat bovenaan
- e) gemiddelde score op het aspect op de zevenpuntsschaal
- f) gemiddelde score op het aspect in de concurrentiegebieden
- f) gemiddelde score op het aspect in de **niet**-concurrentiegebieden

Toetsing:

Kolommen getoetst t.o.v. totaal min kolom: A B

**Vet = significant hoger dan gemiddeld op 95% significantieniveau**

*Rood schuin = significant lager dan gemiddeld op 95% significantieniveau*

## Factoranalyse:

**Datareductie: welke betekenisvolle factoren liggen achter de gemeten aspecten (zowel woningaspecten als kenmerken van de woonomgeving).** In het onderzoek is zowel de woning zelf als de woonomgeving beoordeeld op een aantal kwalitatieve aspecten. De respondenten hebben ook een totaaloordeel gegeven over de woning (1) en de woonomgeving (2).

Op basis van deze oordelen (1 & 2) is voor elke respondent een totaaloordeel (3) samengesteld.

Vervolgens is met een factoranalyse bekeken welke van de aspecten het meest bepalend zijn voor de variantie van het totaaloordeel (3) (d.w.z. de aspecten die het meest bepalend zijn voor de beoordeling van de woning en de woonomgeving).

Factoranalyse is een statistische rekentechniek om achterliggende of verklarende variabelen te vinden voor een groter aantal gemeten variabelen.

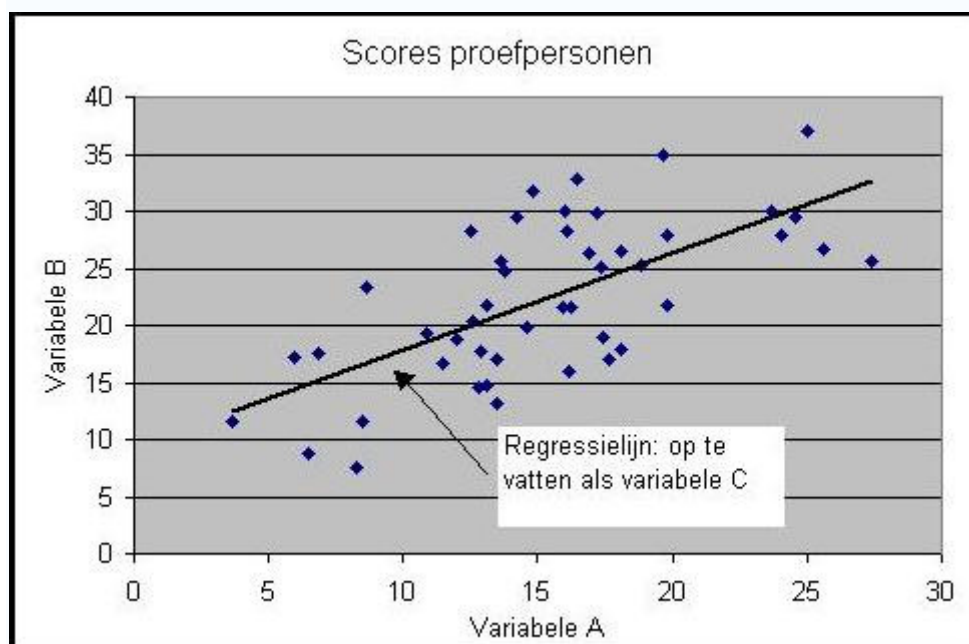
De respondenten hebben in ons geval vragen beantwoord over de woning en de woonomgeving. Tussen de antwoorden op deze vragen zit mogelijk een verband (bijvoorbeeld de grootte van de woonkamer en het aantal slaapkamers) of er speelt nog een onbekende variabele.

Een vereenvoudigd voorbeeld:

Stel dat een groep proefpersonen van een vragenlijst twee vragen (A –grootte woonkamer- en B –aantal slaapkamers-) beantwoordt. Uit analyse blijkt dat er een verband is tussen A en B. Dan kan dit komen door de invloed van A op B, door de invloed van B op A, of doordat er nog een andere onbekende variabele C in het spel is.

Met factoranalyse kan de onbekende variabele C opgespoord worden.

In onderstaande grafiek staan de scores van proefpersonen op 2 variabelen A en B. Ieder punt stelt de scores op A en B van één proefpersoon voor.



De regressielijn door de puntenwolk vat als het ware de scores op de variabelen samen. De regressielijn zou vervangen kunnen worden door een nieuwe variabele: waarbij een lage score op die variabele overeenkomt met een lage score op A en B en een hoge score met een hoge score op A en B.

Het vinden van een dergelijke nieuwe (hypothetische) variabele is het doel van factoranalyse.

In de praktijk zijn er niet 2 variabelen, maar een veelvoud hiervan (in dit geval de woningkenmerken en de aspecten van de woonomgeving). Het doel is dit grote aantal te verklaren door een beperkt aantal factoren. Factoranalyse kan dus gebruikt worden voor datareductie of om inzicht te krijgen in de structuur van de dataset.

In ons geval resulteert de factoranalyse (zie bijlage) in een 9-tal factoren te weten:

Tabel 1.

	Verklaarde variantie	
<b>Factor 1</b>	26%	<b>Grootte/ indeling woning</b>
<b>Factor 2</b>	9%	<b>Kwaliteit/comfort/isolatie</b>
<b>Factor 3</b>	5%	<b>Groenvoorzieningen</b>
<b>Factor 4</b>	4%	<b>Parkeervoorzieningen</b>
<b>Factor 5</b>	4%	<b>Onderlinge ruimte</b>
<b>Factor 6</b>	3%	<b>Bergruimte</b>
<b>Factor 7</b>	3%	<b>Buitenruimte</b>
<b>Factor 8</b>	3%	<b>Kindvriendelijkheid/fietsinfrastructuur</b>
<b>Factor 9</b>	3%	<b>Bereikbaarheid</b>

Samen verklaren deze factoren 60% van de variantie. Dit wil zeggen met deze factoren kan 60% van de spreiding (**variantie**) in het totaaloordeel verklaard kan worden.

Hoe zijn deze factoren opgebouwd:

Voorbeeld opbouw Factor 1:

<b>Factor 1 (Grootte/ indeling woning bestaat uit)</b>	<b>Factor lading</b>
Wk De grootte van de woning	0,811
Wk De grootte van de woonkamer	0,703
Wk Het aantal slaapkamers	0,697
Wk De indeling van de woning	0,630
Wk De grootte van de keuken	0,611
Wk Het comfort van de woning	0,531
Wk De flexibiliteit van de indeling van de woning	0,471
Wk De bergruimte in de woning	0,491

De factorladingen zijn de correlatiecoëfficiënten tussen de gemeten variabelen (in dit geval de 7 woningkenmerken) en de verklarende factor (Factor 1: Grootte/ indeling woning).

Hoe groter de factorlading, hoe sterker het aspect de factor bepaald. Hoe sterker de samenhang met het totaaloordeel.

**Bijlage Factor analyse**

 Verklaarde  
variantie

Rotated Component Matrix(a)

Factor ladingen onderliggende aspecten

Onderliggende aspecten		1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Factor 1 Grootte/ indeling woning</b> 26%	Wk De grootte van de woning	0,811								
	Wk De grootte van de woonkamer	0,703								
	Wk Het aantal slaapkamers	0,697								
	Wk De indeling van de woning	0,630	0,459							
	Wk De grootte van de keuken	0,611								
	Wk Het comfort van de woning	0,531	0,515							
<b>Factor 2 Kwaliteit/comfort/isolatie</b> 8%	Wk De energie-isolatie van de woning		0,691							
	Wk De geluids-isolatie van de woning		0,638							
	Wk De voorzieningen tegen inbraak in de woning		0,623							
	Wk De ligging van de buitenruimte wat betreft de wind		0,558							
	Wk De flexibiliteit van de indeling van de woning	0,471	0,480							
	Wk De prijs/ kwaliteit verhouding van de woning		0,441							
	Wk De architectuur/stijl van de woning		0,409							
	Asp Het gevoel van veiligheid in de buurt									
<b>Factor 3 Groenvoorzieningen</b> 5%	Asp De kwaliteit van het groen in de straat			0,829						
	Asp De kwaliteit van het groen in de wijk			0,817						
	Asp De hoeveelheid groen in de straat.			0,749						
	Asp De hoeveelheid groen in de wijk			0,738						
	Asp De kwaliteit van de bestrating									
<b>Factor 4 Parkeervoorzieningen</b> 4%	Asp De parkeervoorzieningen voor bezoekers in het openbare gebied				0,873					
	Asp De parkeervoorzieningen voor bewoners in het openbare gebied				0,861					
	Asp De parkeervoorzieningen voor bewoners op het eigen erf				0,486					
<b>Factor 5 Onderlinge ruimte</b> 4%	Asp De contacten met andere bewoners					0,660				
	Wk Het uitzicht uit de woning					0,562				
	Asp De afstand tussen de woningen					0,485				
<b>Factor 6 Bergruimte</b> 3%	Wk De bergruimte buiten de woning						0,805			
	Wk De bergruimte in de woning	0,491					0,522			
<b>Factor 7 Buitenruimte</b> 3%	Wk De ligging van de buitenruimte wat betreft de zon							0,727		
	Wk De grootte van de buitenruimte (tuin of balkon)						0,465	0,568		
	Wk De plaats van de woning op het perceel							0,431		
<b>Factor 8 Kindvriendelijkheid/fietsinfra</b> 3%	Asp De kindvriendelijkheid								0,718	
	Asp De kwaliteit van de fietspaden								0,638	
<b>Factor 9 Bereikbaarheid</b> 3%	Asp De bereikbaarheid per openbaar vervoer									0,763
	Asp De bereikbaarheid per auto									0,701

Extraction Method: Principal Component Analysis. □ Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Rotation converged in 9 iterations.

Wk = Woningkenmerk

Asp = Aspect van de woonomgeving



