

# Bewoners profielen van duurzame wijken



*Huur- en koopmotieven van een duurzame woning in relatie met de leefstijlen en de toepassing van duurzaamheid*



# Bewoners profielen van duurzame wijken



## *Huur- en koopmotieven van een duurzame woning in relatie met de leefstijlen en de toepassing van duurzaamheid*

<b>Auteurs:</b>	Henrik Augustinus André Bakker Erik van Egmond Naomi Karsten Rutger Postma
<b>Opdrachtgever:</b>	Mevr. Van der Kloet
<b>Bedrijf:</b>	Lectoraat Vastgoed
<b>Instituut:</b>	Hanzehogeschool Groningen
<b>Opleiding:</b>	Vastgoed en Makelaardij
<b>Coach:</b>	Dhr. Harwig
<b>Datum:</b>	11 november 2009
<b>Plaats:</b>	Groningen



## Voorwoord

De duurzame wijk de Drielanden in Groningen heeft de laatste jaren te maken gekregen met een daling in de verkoop van woningen. Deze trend speelt zich landelijk af op de markt van duurzame woningen en is dan ook de aanleiding tot het schrijven van dit rapport. Het houden van een onderzoek was één van de projecten die op het programma stond in het derde studiejaar van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool in Groningen.

De daling in de markt van duurzame woningen is de basis van de geformuleerde probleemstelling, namelijk: *'Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven'?*

Het begin van dit rapport verliep stroef omdat het formuleren van een juiste doelstelling een moeilijke opgave bleek. Hierdoor waren de deelvragen ook niet van voldoende niveau. Uiteindelijk zijn wij tot de juiste probleemstelling gekomen met bijbehorende deelvragen.

Graag willen wij van de gelegenheid gebruik maken om de heer Harwig, coach van het onderzoeksblok, te bedanken voor zijn feedback en aanvullingen. Door zijn inzicht en ervaringen konden wij een goed en gedegen onderzoek houden. Ook willen wij mevrouw van der Kloet bedanken voor haar inzicht en advies. Vooral bij het opstellen van de enquête hebben wij veel gehad aan haar ervaring en kennis.

Groningen, 11 november 2009



## Managementsamenvatting

In dit onderzoeksrapport staat de wijk de Drielanden te Groningen Centraal. Aan de noordoostzijde van de stad Groningen is de wijk gelegen. De wijk drielanden bestaat sinds 1995, in die tijd was het een vooruitstrevende wijk op het gebied van duurzaamheid. Tegenwoordig worden veel nieuwe duurzame wijken gebouwd, maar er is een terugloop geconstateerd in de koop van woningen in duurzame wijken. Met behulp van dit onderzoek wordt duidelijk hoe er in de toekomst op koop- en verkoopmotieven ingespeeld kan worden. Er gaat onderzocht worden wat de motieven zijn voor de koop van een duurzame woning, het gaat hier om bewuste, onbewuste en psychologische motieven. Dit leidt tot de volgende probleemstelling: Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven? Het vraagtype van de probleemstelling is definiëren.

Het onderzoek is uitgevoerd met een enquête, dit is het meetinstrument. Het totale domein van dit onderzoek bedraagt 390 huishoudens verdeeld over de drie straten in de wijk Drielanden; Waterland met 166 huishoudens, Zonland met 142 huishoudens en Mooiland met 82 huishoudens. Het onderzoek is uitgevoerd om de verkoop- en koopmotieven in de duurzame wijk te onderzoeken, dit zijn de onderzoekseenheden van het onderzoek. De methode die gebruikt is voor het onderzoek is een combinatie van de kwantitatieve (desk research) en de kwalitatieve strategie (enquête).

De doelstelling van het onderzoek is weten welke motieven kopers van 'duurzame woningen' hebben om een dergelijke woning te kopen, zodat de neergang in de verkoop en verhuur van duurzame woningen kan worden tegengegaan.

De hoofdresultaten uit het onderzoek hebben betrekking op de leefstijlen, toepassing van duurzaamheid en de koop- en huurmotieven van de bewoners van de Drielanden. Er zijn vier leefstijlen te onderscheiden. Eén leefstijl is minder vertegenwoordigd, namelijk vitaliteit. Deze beslaat de bevolkingsgroep die ego georiënteerd en extravert is. De toepassing van duurzaamheid is gemiddeld matig tot licht voldoende. Voor een duurzame wijk is dit zeer beneden de maat. In verhouding tot de motieven is dit te verklaren aangezien ongeveer 1 op de 10 bewoners voor duurzaamheid heeft gekozen. De overige bewoners hebben andere redenen als ligging en een ruimere woning. Dit zijn direct de twee meest voorkomende motieven. Er zal ongetwijfeld samenhang zijn tussen duurzaamheid en een ruim opgezette wijk. Het ruimer wonen kan dus in verband staan met het motief duurzaam wonen. Dit zal een juist onderwerp zijn voor een eventueel vervolgonderzoek.



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
2.	Begripsafbakening	8
3.	Verwachtingen / hypothesen / modellen	10
3.1	Hoe is de toepassing van duurzaamheid?	10
3.2	Welke leefstijlen kent Nederland?	10
3.3	Welke koop- en verkoopmotieven zijn er?	11
4.	Onderzoeksmethode	12
5.	Onderzoekresultaten	14
5.1	Demografische kenmerken bewoners Drielanden	14
5.2	Leefstijlen en toepassing van duurzaamheid	14
5.3	Koop- en huurmotieven bewoners Drielanden	16
5.4	Op welke wijze zijn de bewoners in aanraking gekomen met Drielanden	17
5.5	Koop en huurmotieven van bewoners van de Drielanden	18
6.	Conclusie	19
6.1	Wijkprofiel per deelwijk	19
6.2	De wijk de Drielanden algemeen	22
6.3	Uitkomsten verwachtingen	23
7.	Aanbevelingen	24
7.1	Beleidsaanbeveling	24
7.2	Methodologische evaluatie onderzoek	24
	Literatuurlijst	25
	Bijlagen:	26
	Bijlage 1	
	Bijlage 2	
	Bijlage 3	
	Bijlage 4	

## 1. Inleiding

In 1995 wordt de wijk de Drielanden opgeleverd, een voor die tijd vooruitstrevende wijk op het gebied van duurzaamheid. Echter loopt de verkoop van duurzame woningen achteruit, dit is mede een gevolg van de economische crisis. Maar zit hier meer achter?

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van het Lectoraat Vastgoed. Dit lectoraat is een grote informatie bron voor studenten en vastgoedprofessionals. De resultaten van dit onderzoek worden hier in ondergebracht. Naast het onderzoek in de Drielanden wordt dit



onderzoek ook gehouden in de Meanderhof te Zwolle en het Morrapark in Drachten. Met behulp van dit onderzoek wordt duidelijk hoe er in de toekomst op koop- en verkoopmotieven ingespeeld kan worden. Er gaat onderzocht worden wat de motieven zijn voor de koop van een duurzame woning, het gaat hier om bewuste, onbewuste en psychologische motieven.

In 1995 werden de eerste woningen van de wijk de Drielanden in Groningen opgeleverd. De wijk bestaat uit de delen Waterland, Zonland en Mooiland en werd als een ecologische wijk aangeschreven. Bij de bouw van de wijk is zoveel mogelijk rekening gehouden met milieuvriendelijkheid. De Drielanden was in 1995 vooruitstrevend op het gebied van ecologische duurzaamheid. Bij de bouw van de wijk is namelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke structuur van de landschappen, daarnaast is de wijk zoveel mogelijk zon georiënteerd gebouwd. Hierdoor wordt er optimaal gebruik gemaakt van zonlicht. Één van de meest opmerkelijke maatregelen binnen de wijk ligt in Waterland. Hier is een helofytenfilter aangelegd. Deze filter bestaat uit rietplanten en zuivert het grijze afvalwater, zoals afvalwater uit de douche en keuken.

In het onderzoek zijn verschillende oogpunten belicht, namelijk die van de opdrachtgever en die van de onderzoeker. De opdrachtgever heeft een doelstelling, deze doelstelling geeft het doel van het onderzoek weer. De doelstelling van het onderzoek is weten welke motieven kopers van 'duurzame woningen' hebben om een dergelijke woning te kopen, zodat de neergang in de verkoop en verhuur van duurzame woningen kan worden tegengegaan. Dit zodat er in de toekomst bij het bouwen/verkopen van duurzame woningen rekening mee gehouden kan worden.

De probleemstelling is de vraag die gesteld wordt tijdens een onderzoek, deze probleemstelling is gesplitst in enkele deelvragen die samen de leidraad van het onderzoek zijn. De probleemstelling is:

**‘Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven?’**

Om een antwoord te kunnen geven op deze vraag moeten meerdere deelvragen gesteld worden. De antwoorden van de deelvragen vormen samen het antwoord op de probleemstelling. De deelvragen zijn:



**1 Welke demografische kenmerken kenmerkt de wijk de Drielanden?**

Hierbij worden demografische kenmerken als leeftijd, geslacht, opleiding, gezinssamenstelling en inkomen onderzocht.

**2 Hoe passen de bewoners van de wijk de Drielanden duurzaamheid in de praktijk toe?**

De verschillende soorten duurzaamheid worden hierbij betrokken. Deze verschillende soorten zijn: ecologische, sociale, financiële en ethische duurzaamheid. Op deze manier wordt duidelijk welke type duurzaamheid het meest wordt toegepast.

**3 Welke verschillende leefstijlen kent de wijk de Drielanden?**

Door inzicht te krijgen in gedrags- en keuzepatronen worden gewoontes, normen en waarden geïdentificeerd van de bewoners van de wijk de Drielanden. De verdeling van de soorten leefstijlen wordt duidelijk in de wijk. Er zijn vier leefstijlen, te weten: introvert, extrovert, groepsgeoriënteerd en ego-georiënteerd<sup>1</sup>.

**4 Welke koop- of huurmotieven hadden de bewoners van de Drielanden om naar de wijk toe te verhuizen?**

Hierbij wordt gekeken welke factoren van invloed waren om naar de wijk de Drielanden te verhuizen. Deze factoren kunnen mogelijk al achterhaald zijn waardoor steeds minder mensen belangstelling hebben om naar de wijk te verhuizen.

**5 Welke koop- of huurmotieven hebben de bewoners van de Drielanden om te verhuizen?**

Bij deze vraag zal gekeken worden wat in de wijk ontbreekt waardoor mensen zich genoodzaakt voelen te verhuizen. Bovendien zal gekeken worden of de koop- of huurmotieven om naar de wijk toe te komen zijn uitgekomen, of dat deze van invloed zijn om te gaan verhuizen.

**6 Hoe zijn de huidige bewoners van de wijk in aanraking gekomen met de wijk de Drielanden?**

Ook het marketingaspect zal van belang zijn. Zo zal gekeken worden hoe mensen in aanraking zijn gekomen met de wijk de Drielanden. Op deze manier zal duidelijk worden welke werving succesvol is geweest of juist heeft gefaald, zodat hier in de toekomst op ingespeeld kan worden.

---

<sup>1</sup> Bron: The SmartAgent Company, geraadpleegd 16 september 2009 via <http://smartweb.smartagent.nl>



## 2. Begripsafbakening

De begrippen in de vragen moeten duidelijk en meetbaar zijn door ze af te bakenen en definities te geven. Hierbij worden de grenzen van het onderzoek vastgesteld waardoor duidelijk wordt wat wel en niet onderzocht is. Ook wordt duidelijk naar welke informatie tijdens de dataverzameling wordt gezocht.

### Duurzaam

In het algemeen is duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder de toekomstige generatie in gevaar te brengen. Duurzaamheid is echter te specificeren in verschillende aspecten.

- *Sociale duurzaamheid*: Ontwikkeling die samen gaat is met de harmonische ontwikkeling van de samenleving, het bevorderen van een gunstig klimaat voor de samenleving van cultureel en sociaal diverse groepen, terwijl tegelijkertijd het stimuleren van sociale integratie, met verbeteringen in de kwaliteit van leven voor alle segmenten van de bevolking.<sup>2</sup>

- *Ecologische duurzaamheid*: Natuurlijke rijkdommen zijn de fysieke basis voor onze samenleving nu en in de toekomst. Samen met de demografische gegevens geeft het een beeld van de impact die wij hebben op deze natuurlijke rijkdommen (carbon footprint). Voor een leefbare en duurzame maatschappij is het nodig om deze impact te beperken. Het is een ontwikkeling die streeft naar een duurzame en leefbare maatschappij die samengaat met de ecologie.

- *Economische duurzaamheid*: In een leefbare en duurzame maatschappij is er een grote diversiteit aan activiteiten die een maatschappelijke meerwaarde genereren. Het is dan ook belangrijk dat in de maatschappij de vraag (behoefte, wensen, koopkracht, etc.) en het aanbod (producten, diensten, vrijwillige inzet, etc.) op elkaar worden afgestemd. De afstemming tussen vraag en aanbod gebeurt op een optimale manier, dit wil zeggen dat rekening wordt gehouden met zowel kwantitatieve (in hoeveelheden) als kwalitatieve (vb. de diversiteit aan functies van het aanbod) aspecten en dimensies.

- *Ethische duurzaamheid*: Een ontwikkeling waarbij het menselijk handelen niet alleen geleid wordt door behoeften, maar ook door waarden en normen. Morele principes die de keuzes voor duurzaamheid beïnvloeden.

### Nederlander

Persoon die woonachtig is in Nederland en in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit. In het belang van dit onderzoek wordt een leeftijdsgrens gesteld van minimaal 18+. Hierbij worden mensen welke onder curatele staan niet gerekend. Dit onderscheidt moet gemaakt worden om nuttige en realistische informatie te kunnen ontvangen.

### Wijkbewoner

Persoon die woonachtig is in de wijk de Drielanden gelegen in de stad Groningen. De wijk bestaat uit de drie delen Waterland, Zonland en Mooiland. Met betrekking tot gegevens wordt een huishouden gerekend tot een wijkbewoner. Dit onderscheidt moet gemaakt worden om nuttige en realistische informatie te kunnen ontvangen.

---

<sup>2</sup> Bron: Stern & Polèse Social sustainability 2000 (vrij vertaalt). Geraadpleegd op: 17-09-2009





### **Leefstijlen**

Waarneembaar gedrag waarop mensen zich ontplooiën en hun verworven welvaart etaleren. Ook heeft het verband met waarden- en normenpatronen en culturele oriëntaties. Zo kunnen mensen met precies dezelfde demografische kenmerken verschillende invullingen geven aan hun leven.

### **Koop- en verkoopmotieven**

De beweegreden(en) van een persoon om tot een bepaalde keuze te komen. In dit geval tot de (ver)koop van een woning. Er zijn veel verschillende motieven waarmee iemand zijn keus kan onderbouwen.

### **Demografische kenmerken<sup>3</sup>**

Onder demografische kenmerken vallen alle zaken die te maken hebben met de opbouw en samenstelling van de bevolking. Bij dit onderzoek vallen zaken als leeftijd, geslacht, opleiding, gezinssamenstelling en inkomen onder demografische kenmerken.

---

<sup>3</sup> Encyclo Online encyclopedie. Geraadpleegd op 4 november 2009, via <http://www.encyclo.nl/begrip/demografische%20kenmerken>



### 3. Verwachtingen / hypothesen / modellen

In een eerder stadium is literatuur onderzoek verricht naar het onderzoeksonderwerp “kopersmotieven in de wijk de Drielanden”. Aan de hand van deze resultaten is er al een beeld ontstaan over de eventuele verwachtingen en resultaten.

#### 3.1 Hoe wordt duurzaamheid toegepast?

##### Wat weet de wijkbewoner van duurzaamheid?

De wijkbewoner is zich bewust van de term duurzaamheid en de mate van gebruik daarvan in dagelijkse maar ook duurzame goederen. Dit blijkt uit het bewustzijn van het wonen in de wijk de Drielanden. De bewoners zijn heel bewust bezig met het behouden en verbeteren van de wijk, zo zijn er de afgelopen jaren al de nodige maatregelen genomen. Een van deze maatregelen is het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de woningen.

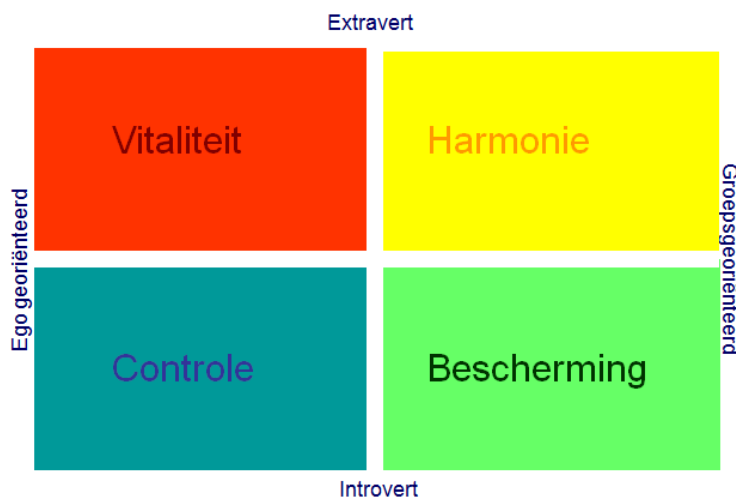
#### 3.2 Welke leefstijlen zijn te onderscheiden<sup>4</sup>?

##### Welke leefstijlen kent de wijk de Drielanden?

Er zijn vele verschillende soorten leefstijlen, slechts een aantal zijn van toepassing op de koop- en verkoop motieven van woningen. De leefstijlen die van toepassing zijn kunnen als volgt benoemd worden:

- Introvert
- Extrovert
- Groepsgeoriënteerd
- Ego georiënteerd

Deze leefstijlen<sup>5</sup> hebben invloed op de motieven van koper en verkopers van woningen, waarom gaat deze leefstijlgroep in een bepaalde wijk wonen en waarom gaat deze groep dan weer verhuizen?



<sup>4</sup> Bron: The SmartAgent Company, geraadpleegd 16 september 2009 via <http://smartweb.smartagent.nl>

<sup>5</sup> Bron: Blackboard, de informatie site voor studenten. Geraadpleegd op 30 oktober 2009 via [http://bb.helo.hanze.nl/webapps/portal/frameset.jsp?tab\\_id=\\_2\\_1&url=%2fwebapps%2fblackboard%2fexecut e%2flauncher%3ftype%3dCourse%26id%3d\\_9246\\_1%26url%3d](http://bb.helo.hanze.nl/webapps/portal/frameset.jsp?tab_id=_2_1&url=%2fwebapps%2fblackboard%2fexecut e%2flauncher%3ftype%3dCourse%26id%3d_9246_1%26url%3d)



Kijkend naar bovenstaand stuk kan geconcludeerd worden dat de bewoners van de Drielanden voornamelijk extravert georiënteerd zijn. De wijze van leven in de wijk de Drielanden sluit volledig aan op de extraverte levensstijl. Extrovert kenmerkt zich in de wijk de Drielanden voornamelijk door anders te zijn dan andere Nederlanders. Dit uit zich in het uitermate bewust omgaan met milieu en er bewust voor kiezen om te leven en te werken met duurzame producten. Deze levensstijl hangt samen met de keuzes die gemaakt worden omtrent het kopen van een woning. De keuze om een woning te kopen in een wijk als de Drielanden is een bewuste keus die gegrond is op duurzaamheid van de woning en de levensstijl die in de wijk aanwezig is.

### **3.3 Welke koop- en verkoopmotieven zijn er?**

#### **Welke kopersmotieven hebben de bewoners van de wijk de Drielanden?**

De kopersmotieven van de bewoners van de wijk de Drielanden zijn gebaseerd op de bovengenoemde vragen, leefstijl en toepassing van duurzaamheid. Er zijn zeker nog andere kopers motieven die de bewoners van de wijk de Drielanden drijft om een woning te kopen speciaal in deze wijk. Een motief kan zijn dicht bij de binnenstad van Groningen in een landelijke omgeving wonen. De prijs voor een woning zal voor deze groep minder beslissend zijn aangezien zij extrovert zijn ingesteld en de hogere prijs positief afwegen tegen de meerwaarde van het duurzame karakter.



## 4. Onderzoeksmethode<sup>6</sup>

Onderzoeken is niet zomaar facetten bekijken over een bepaald onderwerp en daar een conclusie uit trekken. Het is opsplitsen van onderzoeksvragen waarmee beoordeeld kan worden wat de meest geschikte onderzoeksmethoden zijn. Op deze manier kan het onderzoek juist onderbouwd worden waarbij de betrouwbaarheid en de bruikbaarheid van de uitkomsten verhoogd wordt.

### Populatie

Het onderzoek heeft betrekking op de duurzame wijk de Drielanden. Het totale domein van dit onderzoek bedraagt 390 huishoudens verdeeld over de drie straten in de wijk de Drielanden, te weten Waterland, Zonland en Mooiland.

Waterland: 166

Zonland: 142

Mooiland: 82

### Onderzoekseenheden

Verkoop- en koopmotieven in de duurzame wijk zijn de objecten waarover gegevens worden verzameld, deze kunnen dan ook aangemerkt worden als onderzoekseenheid van dit onderzoek.

### Steekproef

Bij dit onderzoek is geen gebruik gemaakt van een deelverzameling. Een steekproef was niet aan de orde aangezien de populatie goed bereikbaar was. Ook was deze populatie niet dermate groot dat het toepassen van een steekproef noodzakelijk was. Door de totale populatie bij het onderzoek te betrekken zal de representativiteit hoog uitkomen.

### Vraagtype

De vraag die gesteld wordt tijdens dit onderzoek is: 'Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven'. Dit is de probleemstelling van dit onderzoek. Het vraagtype van deze probleemstelling is opgezet in de vorm van definiëren.

### Onderzoeksmethode

Bij het kiezen van een onderzoeksmethode kan er gekozen worden voor een kwalitatieve of een kwantitatieve strategie. Bij de afweging moet er gekeken worden welke methode het beste antwoord geeft op de vraagstelling van het onderzoek. Er is binnen dit onderzoek gekozen voor de kwantitatieve en kwalitatieve strategie. Bij de kwalitatieve strategie is er gebruik gemaakt van een enquête. Bij de kwantitatieve strategie is gebruik gemaakt van desk research. Aan de hand van het gebruikte vraagtype kan er ook voor bepaalde methodes worden gekozen. In dit onderzoek is gekozen voor een definiërend vraagtype. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van observatie, analyse van bestaand materiaal, inhoudsanalyse, enquête en literatuuronderzoek. Deze methodes komen overeen met de gekozen middelen vanuit de strategieën.

### Meetinstrumenten

Bij de ontwikkeling van het meetinstrument is goed gekeken naar de vraag die beantwoord dient te worden. Er zijn verschillende stadia gepasseerd bij de totstandkoming van het meetinstrument. Het meetinstrument dat gebruikt is, is een enquête. Door herhaaldelijk de enquête door te nemen en te verbeteren is er getracht om tot een meetinstrument te komen dat zorgt voor representativiteit van het onderzoek. Bij de operationalisering van begrippen zijn de begrippen in de praktijk gebracht. Bij de demografische kenmerken is gevraagd naar; leeftijd, geslacht, opleiding, gezinssamenstelling en

---

<sup>6</sup> Verhoeven, N (2007). Wat is onderzoek: Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs. Boom Onderwijs: Den Haag.



inkomen. Omdat de toepassing van duurzaamheid onderzocht wordt in de enquête is er geen begripsafbakening gegeven van het begrip.

### **Uitvoeringsprocedures en –verloop**

De onderzoeksvragen zullen beantwoord worden met behulp van een kwantitatief en een kwalitatief onderzoek. Er is geënquêteerd onder alle eigenaren en huurders van woningen in de wijk de Drielanden. De keuze is gevallen op een enquête, omdat op deze manier alle bewoners ondervraagd kunnen worden om een zo duidelijk mogelijk beeld van de wijk te creëren. De uitkomsten van de enquête zullen vervolgens worden geanalyseerd en mogelijke lijnen zullen hieruit voortkomen. Als dubbel check wordt er nog een kwalitatief onderzoek verricht in de vorm van een interview met een vertegenwoordiger van de woningcorporatie Nijestee. Het spreken van deze vertegenwoordiger van Nijestee is tevens van belang omdat het aantal huurwoningen in de wijk de Drielanden gering vertegenwoordigd is.

### **Validiteit en geldigheid**

Wanneer een onderzoek goed is uitgevoerd en je hebt gemeten wat je wilt weten, zijn de onderzoeksresultaten valide. Dit optimaliseert de geldigheid van het onderzoek. Een onderzoek is pas valide als er geen systematische fouten zijn gemaakt in het onderzoek en de resultaten generaliseerbaar zijn voor de gehele populatie. In het onderzoek naar de wijk de Drielanden te Groningen is dit geoptimaliseerd door de enquête herhaaldelijk te controleren en te verbeteren. Met deze verbeteringen is er ook voor gezorgd dat een vraag niet op twee manieren kan worden opgevat, ook dit draagt bij aan de validiteit van het onderzoek. Voor nog meer validiteit van het onderzoek is ervoor gekozen om bij alle inwoners van de wijk een enquête af te nemen, op deze manier krijg je een zo hoog mogelijke respons.

## 5. Onderzoeksresultaten

De resultaten die naar voren zijn gekomen uit de enquête<sup>7</sup> worden in dit hoofdstuk getoond. Aan de hand van het statistiek verwerkend programma SPSS 17 zijn de resultaten uitgewerkt. Als eerst worden de kenmerken van de bewoners van de Drielanden getoond. Vervolgens de leefstijlen en toepassing van duurzaamheid. Als laatste wordt ingegaan op de motieven van bewoners bij koop of huur van de woning.

### 5.1 Demografische kenmerken bewoners de Drielanden

Wanneer een projectontwikkelaar zijn doelgroep gaat bepalen is het van groot belang verschillende kenmerken te onderzoeken om een zo optimaal mogelijk beeld te krijgen van de potentiële klant. In het onderzoek zijn de verschillende kenmerken getoond van de doelgroep van de duurzame wijk de Drielanden. In bijlage 2 worden de volgende demografische kenmerken in percentages en aantallen uitgedrukt:

- Geslacht
- Leeftijd
- Opleidingsniveau
- Gezinsamenstelling
- Gezamenlijk bruto jaar inkomen

### 5.2 Leefstijlen en toepassing van duurzaamheid

In de onderstaande frequentietabel wordt weergegeven hoe de toepassing van duurzaamheid is in de Drielanden. Twee respondenten hebben de vragen over hun toepassing van duurzaamheid niet ingevuld. Er komt duidelijk in de tabel naar voren dat er voldoende toepassing van duurzaamheid is binnen de Drielanden. De frequentietabel leefstijlen wordt aan de hand van de smartagent uitgelegd. De smartagent is een manier om leefstijlen te kwalificeren, de verschillende leefstijlen geven aan wat voor een persoon iemand is. In onderstaand tabel worden de verschillende leefstijlen weergegeven.



<sup>7</sup> Zie bijlage 1

<sup>8</sup> Jeroen van der Kraats (2007). Hoe woont de creatieve klasse: Onderzoek naar mogelijkheden voor een doelgroepgericht woonproduct. Geraadpleegd op 25 oktober 2009, via <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MRE/07/Kraats.pdf>

### Toepassing van duurzaamheid

		Aantal	Percentage
Waarde	onvoldoende	26	15,7%
	matig	46	27,7%
	voldoende	59	35,5%
	goed	33	19,9%
	Total	164	98,8%
Ontbreekt	System	2	1,2%
Totaal		166	100,0%

### Leefstijlen

		Aantal	Percentage
Waarde	Vitaliteit	10	6,0%
	Harmonie	40	24,1%
	Controle	48	28,9%
	Bescherming	64	38,6%
	Total	162	97,6%
Ontbreekt	System	4	2,4%
Totaal		166	100,0%

### 5.3 Koop- en huurmotieven bewoners de Drielanden

Om een duidelijk beeld te krijgen van de koop- en huurmotieven van de bewoners is in de enquête gevraagd wat de belangrijkste reden voor hen is geweest om de woning en wijk te betrekken. Er zit een duidelijke trend in de motieven welke nader is toegelicht in de conclusie van het rapport.

#### Koop- en huurmotieven

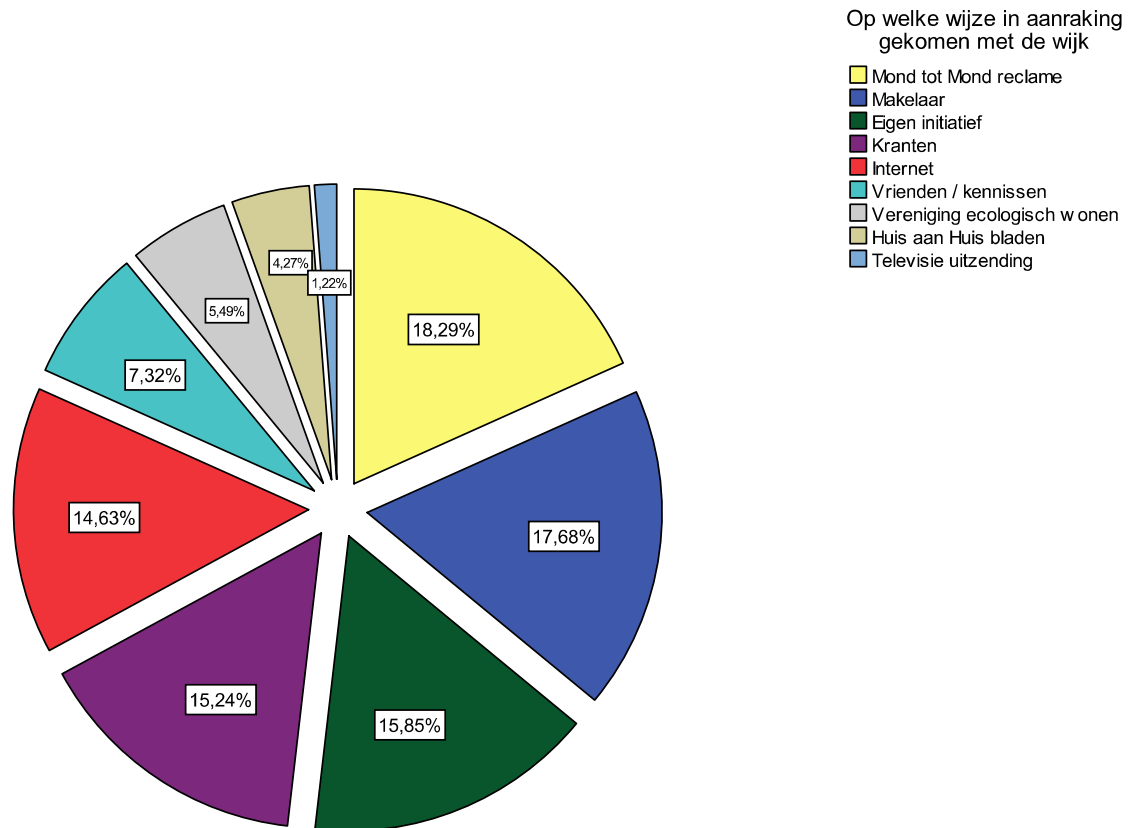
	Aantal	Percentage
Waarde Ligging huis en wijk	54	32,5%
Mooie ruime woning	41	24,7%
Rust	8	4,8%
Duurzaam wonen	21	12,7%
Gunstige prijs	15	9,0%
Kinderen	6	3,6%
Huur naar koop	4	2,4%
Zelf bouwen	6	3,6%
overige	10	6,0%
Total	165	99,4%
Ontbreekt System	1	0,6%
Totaal	166	100,0%





#### 5.4 Op welke wijze zijn de bewoners in aanraking gekomen met de Drielanden

Elke bewoner van de Drielanden is op een geheel eigen wijze in aanraking gekomen met de Drielanden. In onderstaand cirkeldiagram wordt weergegeven in percentages hoe bewoners in aanraking zijn gekomen met de Drielanden.





### 5.5 Koop en huurmotieven van bewoners van de Drielanden

Het is van belang om de huur- en koopmotieven van de bewoners van de Drielanden in kaart te brengen. Deze gegevens zijn van essentieel belang en geven weer wat de motivatie factoren zijn om in de Drielanden te gaan wonen. De ligging van de Drielanden geeft duidelijk de voorkeur in het onderzoek. Ook is de ruimte die de woning biedt van belang voor de huidige bewoners.

**Koop- en huurmotieven**

		Aantal	Percentage
Waarde	Ligging huis en wijk	54	32,5%
	Mooie ruime woning	41	24,7%
	Rust	8	4,8%
	Duurzaam wonen	21	12,7%
	Gunstige prijs	15	9,0%
	Kinderen	6	3,6%
	Huur naar koop	4	2,4%
	Zelf bouwen	6	3,6%
	overige	10	6,0%
	Total	165	99,4%
Gemist	System	1	0,6%
Total		166	100,0%



## 6. Conclusie

De centrale vraag aan het begin van dit onderzoeksrapport was:

**‘Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven?’**

Het is belangrijk voor de beantwoording van de centrale vraag om de motieven en de kenmerken van de bewoners te onderscheiden. Daarin zijn meegenomen de leefstijlen en de toepassing van duurzaamheid. Zo is duidelijk geworden welke samenhang er is tussen de motieven en de kenmerken van de bewoners van de Drielanden.

### **Profiel wijkbewoner:<sup>9</sup>**

- Leeftijd: 36-55 jaar
- Geslacht: +/- gelijk
- Opleiding: Meest voorkomend MBO-WO
- Gezamenlijk bruto jaar inkomen: €25.000-€50.000+
- Gezinsamenstelling: voornamelijk samenwonende partners
- Inkomens: veelal tweeverdieners indien 2 volwassenen aanwezig zijn
- Toepassing van duurzaamheid: matig tot voldoende
- Leefstijlen: van de vier getoonde leefstijlen is vitaliteit de minst vertegenwoordigd

### **6.1 Wijkprofiel per deelwijk<sup>10</sup>**

De centrale vraag wordt beantwoord door meerdere deelvragen. De belangrijkste deelvragen, de vragen die de centrale vraag beantwoorden, staan hieronder vermeld.

- **Hoe passen de bewoners van de wijk de Drielanden duurzaamheid in de praktijk toe?**
- **Welke verschillende leefstijlen kent de wijk de Drielanden?**
- **Welke koop- of huurmotieven hadden de bewoners van de Drielanden om naar de wijk toe te verhuizen?**

Aan de hand van deze vragen wordt een wijkprofiel samengesteld. De Drielanden bestaat uit drie deelwijken. Deze wijken hebben hun eigen kenmerken, daarom is het van groot belang de verschillen tussen de wijken aan te geven. De wijken staan elk voor een bepaald stereotype wijk. Zo is Waterland een wijk met alleen goedkopere koop- en huurwoningen, Zonland een wijk met duurdere rijtjeswoningen en Mooiland een wijk met twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Zo wordt nog duidelijker welke aspecten meespelen bij de koop- en huurmotieven van de bewoners van deze duurzame wijk en wordt het mogelijk de resultaten te generaliseren.

De overige deelvragen zijn niet van belang voor het beantwoorden van de centrale vraag. Ze geven echter wel nuttige informatie voor een marketingbeleid en mogelijke verbeterpunten in de wijk.

---

<sup>9</sup> Zie bijlage 2

<sup>10</sup> Zie bijlage 3 kruistabellen wijkprofiel



## Waterland

De deelwijk Waterland is aangeschreven als het meest ecologische deel van de wijk Drielanden. Er is een groot deel van de woningen aangesloten op een natuurlijk filter en er is een vereniging van duurzaam wonen gevestigd. Als bevestiging hierop hebben 60% van de bewoners die huren als motief duurzaam wonen. Dit is een opvallend percentage in verhouding met het geheel van deze deelwijk aangezien 24,2% duurzaam wonen koos als motief. Andere motieven die vaak voorkomen zijn de ligging van het huis en de wijk met 24,2% en een mooie ruime woning 19,7%. Gezien het ecologische karakter van deze deelwijk valt het op dat maar een kwart van de bewoners duurzaam wonen als motief gebruikt.

Van de vier verschillende leefstijlen binnen Waterland valt te zeggen dat Vitaliteit weinig voorkomt met een percentage van 4,6%. De andere leefstijlen zijn redelijk gelijk vertegenwoordigd. Wat echter opvalt is dat het merendeel van de bewoners binnen deze wijk, maar

<b>Waterland</b>	
Verhuismotief	Ligging huis en wijk/ duurzaam wonen
Leefstijl	Bescherming
Toepassing van duurzaamheid	Voldoende

ook in de andere deelwijken, introvert zijn ingesteld. Dit komt naar voren binnen de leefstijlen Controle en Bescherming. Echter, er is ook een duidelijk deel Harmonieus ingesteld wat extravert en groepsgeoriënteerd vertegenwoordigd. Het groepsgeoriënteerde komt ook naar voren in de leefstijl Bescherming. De leefstijl die het meest vertegenwoordigd is Bescherming. Ruim 90% van de huurders is introvert ingesteld en in combinatie met het motief mag gesteld worden dat huurders die voornamelijk kiezen voor duurzaam wonen een introvert karakter hebben.

Bijna 70% van de bewoners van Waterland hebben een voldoende of goed behaald op de vraag welke over de toepassing van duurzaamheid gaat. Dit mag verwacht worden van bewoners die in een ecologische wijk als deze wonen. Toch valt het op dat maar 24,2% duurzaam wonen als motief heeft. Hieruit kan geconcludeerd worden dat kennis van duurzaamheid niet altijd resulteert in duurzaam wonen als koop- en/of huurmotief.

## Zonland

Zonland is een wijk waarin het ecologische minder tot uiting komt dan in Waterland. Echter, er is weldegelijk rekening gehouden met duurzaamheid. Zo zijn de woningen voornamelijk zongeoriënteerd waardoor minder gestookt hoeft te worden. Ook in deze wijk zijn ligging van het huis en de wijk (37,1%) en een mooie ruime woning (30,6%) de meest voorkomende motieven. Het motief duurzaam wonen blijft achter met een percentage van 8,1%. Gezien het karakter van de wijk Zonland in verhouding met de wijk Waterland is dit niet verrassend. Echter, het is wel opvallend aangezien ook Zonland aangeschreven staat als

<b>Zonland</b>	
Verhuismotief	Ligging huis en wijk
Leefstijl	Bescherming
Toepassing van duurzaamheid	Matig



duurzaam wonen. De leefstijlen binnen Zonland zijn te vergelijken met de leefstijlen binnen de deelwijk Waterland, maar toch is een duidelijk verschil aan te wijzen. Zo heeft Zonland een percentage van 30% onder de leefstijl Harmonie en 20% onder controle. Dit is exact het tegenovergestelde van Waterland, maar de andere twee leefstijlen zijn nagenoeg gelijk. Dit zegt over Zonland dat deze meer groepsgeoriënteerd dan introvert is.

De toepassing van duurzaamheid is in de wijk Zonland minder dan in de wijk Waterland. Ongeveer 55% van de bewoners van deze wijk passen duurzaamheid matig tot onvoldoende toe.

### *Mooiland*

De deelwijk Mooiland mag gezien worden als de minst duurzame wijk op ecologisch gebied. Bewoners kregen ruimte voor de bouw van hun eigen huis waardoor invulling van ecologische aspecten minder mogelijk waren. De wijk is tevens ruimer opgezet en de woningen zitten in een duurder segment dan de woningen in de andere twee deelwijken. De meest voorkomende motieven waren ligging van het huis en de wijk ruim 40%, een mooie ruime woning ruim 20% en de eigen bouw van het huis ruim 15%. De Drielanden is aangeschreven als een ecologische duurzame woonomgeving. In Mooiland komt dat het minst tot uiting en dit is tevens te zien aan de koopmotieven. Er is namelijk geen enkel geënquêteerde bewoner die de woning of kavel gekozen heeft met betrekking tot duurzaam wonen. Het wordt steeds duidelijker dat duurzaam wonen een niet veel voorkomende motief voor de wijk Drielanden is.

De leefstijlen binnen Mooiland hebben een duidelijke overeenkomst met de andere twee deelwijken. Vitaliteit is ondervertegenwoordigd en de leefstijl Harmonie is gelijk aan die

<b>Mooiland</b>	
Verhuismotief	Ligging huis en wijk
Leefstijl	Controle
Toepassing van duurzaamheid	Voldoende

van Zonland. In vergelijking tot Waterland is de verdeling van de leefstijlen Controle en Harmonie het tegenovergestelde. In Mooiland is 40% Controle en 30% Bescherming tegenover de 30% Controle en 40% Bescherming van Waterland. Mooiland neigt dus meer naar het egogeorieënteerde wanneer er gekeken wordt naar de introverte bewoners. Meer dan 70% van de bewoners van Mooiland is introvert.

De toepassing van duurzaamheid binnen Mooiland is zeer verdeeld. Er is wel duidelijk te zien dat meer dan 50% van de bewoners voldoende of goed duurzaamheid toepast, maar er is niet of nauwelijks verschil tegenover de bijna 50% van de bewoners die onvoldoende of matig duurzaamheid toepassen. Deze gegevens sluiten meer aan bij Zonland dan Waterland. Daar is een logische verklaring voor aangezien Waterland als enige van de drie deelwijken echt een ecologisch karakter heeft aangenomen. Dit komt in cijfers naar voren in het toepassen van duurzaamheid.



## 6.2 De wijk de Drielanden algemeen<sup>11</sup>

De centrale vraag aan het begin van dit onderzoeksrapport was:

**‘Welke kenmerken van de bewoners uit de Drielanden hangen samen met de koopmotieven?’**

Om deze vraag te kunnen beantwoorden moeten verschillende gegevens met elkaar vergeleken worden. Deze gegevens zijn verworven aan de hand van onderzoeksvragen.

De eerste vergelijking is de invloed van de kennis van duurzaamheid op de koop- en huurmotieven. In de tabel in bijlage 4 is te zien dat naarmate de kennis van duurzaamheid in de middelste en onderste regionen komt, (matig, voldoende) als koop- en huurmotief veelal de ligging van het huis en de wijk wordt genoemd. Bij onvoldoende tot matige kennis wordt vooral het ruime huis als motief genoemd. Wat opvalt, is dat bij duurzaam wonen als motief, de kennis van duurzaamheid voldoende tot goed is.

De tweede vergelijking is de invloed van de leefstijl van de bewoners van de Drielanden op de koop- en huurmotieven.

### *Vitaliteit*

Vitaliteit is de minst vertegenwoordigde leefstijl in de wijk. 30% van de respondenten die Vitaliteit als leefstijl hebben, hebben als koopmotief ligging huis en wijk en 30% als koopmotief de mooie woning. Opvallend is dat 20% in de leefstijl Vitaliteit duurzaamheid als koopmotief heeft. Dit is de hoogste waarde als het duurzame motief vergeleken wordt met de leefstijl.

### *Harmonie*

Harmonie staat op de derde plaats van de leefstijlen in de wijk de Drielanden. Van de mensen met de leefstijl Harmonie heeft 40% als koop- en huurmotief de ligging van de woning en wijk. Daarnaast geeft 17,5% aan dat men hier is komen wonen vanwege de mooie/ruime woning. Opvallend is ook dat 12,5% van de respondenten de gunstige prijs als motief aangeeft.

### *Controle*

Controle staat op de tweede plaats van de leefstijlen in de wijk de Drielanden. Van de mensen met de leefstijl Controle geeft 37,5% als koopmotief dat de ligging van de woning en wijk. 25% van de respondenten geeft daarnaast aan dat ze voor de wijk de Drielanden heeft gekozen omdat het een mooie en ruime woning was.

### *Bescherming*

De leefstijl Bescherming is de meest voorkomende leefstijl in de wijk de Drielanden. Deze leefstijl komt in bijna 40% van de gevallen voor. Als koop- en huurmotief door respondenten wordt in 28% van de gevallen de mooie ruime woning genoemd. Daarnaast geeft 26,6% aan dat ze in de Drielanden is komen wonen vanwege de ligging van de woning en wijk.

---

<sup>11</sup> Zie bijlage 4 kruistabellen Drielanden algemeen



Na het verwerken en interpreteren van de gevonden informatie, kan geconcludeerd worden dat de toepassing van duurzaamheid weinig invloed heeft op de reden om in een duurzame woning te gaan wonen. Men kiest vooral voor de locatie en het huis, het lijkt niet uit te maken of de woning duurzaam is of niet. Echter als men als reden om naar de Drielanden te verhuizen, duurzaamheid heeft. Is de toepassing van duurzaamheid voldoende tot goed. Iets meer dan één op de tien bewoners gaf aan dat duurzaamheid een reden was om naar de Drielanden te verhuizen. De Drielanden is een duurzame wijk en het valt op dat er relatief weinig mensen zijn die om deze reden de woning en de wijk hebben betrokken. Er mag geconcludeerd worden dat het duurzame karakter van de wijk geen doorslaggevend motief vormt voor kopers. De vraag die naar voren komt is waarom deze wijken toch worden gebouwd. Vanzelfsprekend wordt dit gedaan ter bevordering van het milieu en de leefomgeving, maar dit is voor veel mensen geen reden om hiervoor te kiezen. De terugloop van de ontwikkeling en verkoop van duurzame projecten heeft mogelijk als oorzaak dat er te weinig markt voor is of dat er geen goede reclame voor wordt gemaakt. Wanneer de doelgroep niet hoort van de ontwikkelingen kunnen deze personen hier niet op inspelen. Voor een vervolgonderzoek is dit een uitermate geschikt onderwerp.

### **6.3 Uitkomsten verwachtingen:**

De uitkomsten van het onderzoek zijn verrassend te noemen. Zo werd verwacht dat de bewoners zich zeer bewust waren van duurzaamheid. Ook de mate waarin ze bijdragen aan duurzaamheid is zeer onder de maat gebleken. Ook is aangegeven in de verwachtingen dat de leefstijlen vooral extravert zullen zijn. Het tegendeel is bewezen, meer dan de helft van de bewoners is introvert. Het meest opvallende ten opzichte van de verwachtingen en hypothesen is wel het motief voor koop of huur. De uitslagen geven duidelijk dat duurzaamheid een niet veel voorkomend motief is voor het kopen van een duurzame woning. Wel is de ligging en de woning van zeer groot belang en als vervolgonderzoek zou het goed zijn om de duurzame wijk in vergelijking te trekken met een conventionele wijk.



## 7. Aanbevelingen

### 7.1 Beleidsaanbeveling:

Aan de hand van de resultaten die naar voren zijn gekomen in het onderzoek komen we tot de volgende beleidsaanbeveling.

#### Beleidsaanbeveling 1

*De overheid en de bouwsector moeten betere voorlichting gaan geven over duurzaamheid. Op deze manier wordt de kennis van de Nederlandse bevolking over duurzaamheid vergroot, dit zal de verkoop en verhuur van duurzame woningen stimuleren.*

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er een relatie bestaat tussen de toepassing van duurzaamheid en de koop- en huurmotieven van een woning in duurzame woonwijken. Mensen met voldoende kennis van duurzaamheid zullen eerder kiezen voor een duurzame woning in tegenstelling tot mensen met onvoldoende of matige kennis van duurzaamheid.

Mensen met onvoldoende of matige kennis van duurzaamheid kiezen niet bewust voor een woning in een duurzame wijk (0%). In tegenstelling tot mensen met voldoende of goede kennis van duurzaamheid. Zij kiezen wel bewust voor het wonen in een duurzame woning (15,3% en 33,3%).

### 7.2 Methodologische evaluatie onderzoek:

Het onderzoek naar kopersmotieven die samenhangen met kenmerken van de bewoners uit de wijk de Drielanden is positief verlopen. De bewoners van de Drielanden reageerden ook vaak positief op de enquête en hadden veel tips en extra informatie. Door de hele populatie te benaderen en te enquêteren met behulp van een begeleidende brief was de respons dan ook uitstekend, namelijk 43%. Deze hoge respons was mede te danken aan een goed opgestelde enquête; deze enquête was meerdere malen getest en verbeterd. Ook het onderzoeksontwerp was een factor welke voor een hoge respons zorgde; de populatie was zeer betrokken bij het onderwerp omdat het hun leefomgeving betrof. Een negatief aspect aan de enquête waren enkele vragen die later onbruikbaar bleven. Zo was de vraag over het inkomen van de gezinssamenstelling niet duidelijk geformuleerd waardoor mensen deze op verschillende manieren invulde. Ook vraag 15 waarbij iedere factor een cijfer moest worden toebedeeld door de geënquêteerde zorgde voor verwarring. Hierdoor werd meerdere malen hetzelfde cijfer toebedeeld, terwijl dit niet de bedoeling was. De betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek kan dan ook zeer hoog worden genoemd. De getrokken conclusies zijn geldig voor alle inwoners van de wijk de Drielanden. De respons was namelijk goed verdeeld over de drie verschillende wijken: Waterland kent 166 inwoners waarvan 66 de enquête hebben ingevuld, Mooiland kent 82 inwoners waarvan 37 van hen bereid was de enquête in te vullen en Zonland waren 62 enquêtes ingevuld van de 142. Ook de respons van huurwoningen was hoog, de wijk kent 26 huurwoningen en de respons van het onderzoek was hierbij 15. Daar tegenoverstaat het aantal koopwoningen welke met 364 vertegenwoordigd is in de wijk de Drielanden, hiervan hebben 150 de enquête ingevuld. Hieruit wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten het type inwoner van de wijk de Drielanden kan schetsen.

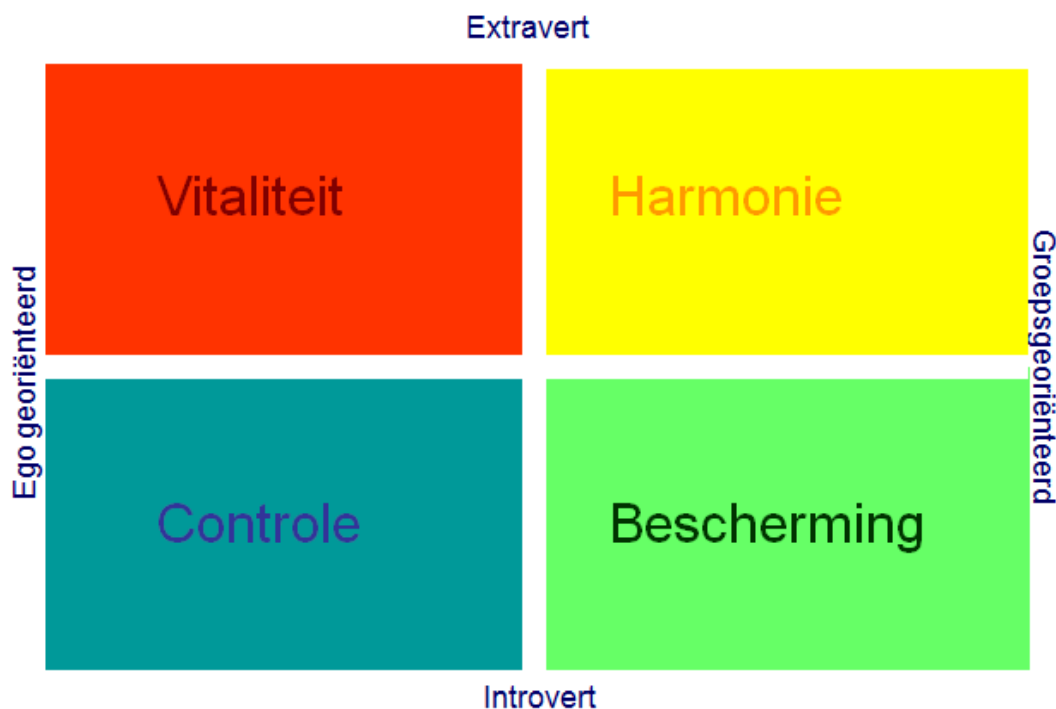




## Toelichting op leefstijlen onderzoek

Aan de hand van vijf verschillende vragen hebben wij vier verschillende leefstijlen vastgesteld. De leefstijlen zijn afkomstig van het bureau Smart Agent. De antwoorden die aangekruist zijn sluiten aan op de vier verschillende leefstijlen. De meest voorkomende leefstijl bij de beantwoording van de vragen wordt toegekend aan de geënquêteerde. Aan de hand van de onderstaande tabel zijn de antwoorden gecategoriseerd. Wanneer een geënquêteerde 2 maal harmonie, 2 maal bescherming en 1 maal controle heeft gekozen wordt deze toegekend aan bescherming aangezien deze leefstijl zich tussen de andere leefstijlen bevindt. Onder de tabel zijn de leefstijlen en hun waarden getoond.

		Vitaliteit		Harmonie		Controle		Bescherming
vraag	23	4		2		1		3
	24	4		1		3		2
	25	3		2		4		2
	26	2		1		4		3
	27	4		3		2		1





## Toelichting op onderzoek toepassing van duurzaamheid

De vragenlijst met betrekking tot toepassing van duurzaamheid is beoordeeld aan de hand van de voldoende criteria.

Goed: 1 fout of minder

Voldoende: 2 tot 3 fouten

Matig: 4 tot 5 fouten

Onvoldoende: 6 fouten of meer

Fout wil zeggen dat de bewoner een deel van de vraag niet toepast dus nee invult. Het antwoord niet aan gedacht wordt niet als fout meegerekend tenzij dit er 2 of meer zijn.



## Literatuurlijst

- 1 Verhoeven, N (2007). Wat is onderzoek: Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs. Boom Onderwijs: Den Haag.
- 2 Blackboard, de informatie site voor studenten. Geraadpleegd op 30 oktober 2009 via [http://bb.helo.hanze.nl/webapps/portal/frameset.jsp?tab\\_id=\\_2\\_1&url=%2fwebapps%2fblackboard%2fexecute%2flauncher%3ftype%3dCourse%26id%3d\\_9246\\_1%26url%3d](http://bb.helo.hanze.nl/webapps/portal/frameset.jsp?tab_id=_2_1&url=%2fwebapps%2fblackboard%2fexecute%2flauncher%3ftype%3dCourse%26id%3d_9246_1%26url%3d)
- 3 The SmartAgent Company, geraadpleegd 16 september 2009 via <http://smartweb.smartagent.nl>
- 4 Jeroen van der Kraats (2007). Hoe woont de creatieve klasse: Onderzoek naar mogelijkheden voor een doelgroepgericht woonproduct. Geraadpleegd op 25 oktober 2009, via <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MRE/07/Kraats.pdf>
- 5 Stern & Polèse Social sustainability 2000 (vrij vertaalt). Geraadpleegd op: 17-09-2009
- 6 Encyclo Online encyclopedie. Geraadpleegd op 4 november 2009, via <http://www.encyclo.nl/begrip/demografische%20kenmerken>

## Bijlagen





## Bijlage 1

Hanzehogeschool Groningen  
Opleiding Vastgoed en Makelaardij  
Zernikeplein 23  
9747 AS Groningen



Voor: Bewoners van de Drielanden; **X**

Onderwerp: Onderzoek wijk Drielanden

Groningen, 8 oktober 2009

Geachte heer/mevrouw,

Als studenten van de Hanzehogeschool Groningen voeren wij momenteel een onderzoek uit. Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van het lectoraat vastgoed. Dit onderzoek richt zich op de koop-, verkoop- en huurmotieven binnen de wijk de Drielanden en wordt uitgevoerd doormiddel van een schriftelijke enquête.

Er is een terugloop geconstateerd in de koop en huur van woningen in wijken met een duurzaam karakter. De resultaten van dit onderzoek zijn erg van belang om erachter te komen waar deze terugloop vandaan komt.

Voor de kwaliteit van het onderzoek is het van belang dat u de vragen zorgvuldig doorneemt en de antwoorden zo juist mogelijk invult. Het invullen van de enquête zal ongeveer 5 minuten in beslag nemen.

We willen sterk benadrukken dat uw antwoorden van essentieel belang zijn voor het onderzoek. Uw antwoorden en gegevens zullen dan ook met grote zorgvuldigheid worden verwerkt. Tevens is de enquête anoniem en wordt deze niet aan derden verstrekt. U privacy wordt hiermee gegarandeerd.

We willen u vriendelijk verzoeken om de enquête in te vullen voor **X** aanstaande. De enquête zal persoonlijk bij u worden opgehaald **X**. (De tijden zijn bij benadering). Indien u op dit tijdstip niet aanwezig bent, kunt u de enquête terugsturen met bijbehorende gefrankeerde envelop naar:

Hanzehogeschool Groningen  
T.a.v.: Mevr. H.T. van der Kloet  
Zernikeplein 23  
9747 AS Groningen

Wij bedanken u alvast vriendelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,  
Henrik Augustinus  
André Bakker  
Erik van Egmond  
Naomi Karsten  
Rutger Postma

Studenten Vastgoed en Makelaardij



## Deel I Demografische gegevens

1. Wat is uw leeftijd?
  - 18 – 24
  - 25 – 35
  - 36 – 45
  - 46 – 55
  - 56 – 64
  - 65+
  
2. Wat is uw geslacht?
  - Man
  - Vrouw
  
3. Wat is uw hoogst genoten opleiding?
  - LBO
  - Mavo
  - VMBO
  - Havo
  - VWO
  - MBO
  - HBO
  - WO
  - Anders, namelijk; .....
  
4. Wat is uw gezinssamenstelling?

Aantal volwassenen: ..... Aantal thuiswonende kinderen: .....
  
5. Hoeveel personen zorgen voor inkomsten binnen uw huishouden?
  - 1
  - 2
  - 3
  
6. Wat is (zijn) uw (gezamenlijke) bruto inkomst(en) op jaarbasis? (uitkering meegerekend)
  - € 0 - € 14.999
  - € 15.000 – € 24.999
  - € 25.000 - € 34.999
  - € 35.000 - € 49.999
  - € 50.000 – of hoger



**Deel II De wijk Drielanden**

7. In welke wijk woont u?
- Waterland
  - Zonland
  - Mooiland
8. Woont u in een huur- of koopwoning?
- Huurwoning U kunt door naar vraag 9
  - Koopwoning U kunt vraag 9 overslaan
9. Indien u in een huurwoning woont, heeft u bewust voor deze wijk gekozen?
- Ja
  - Nee, ik ben hier geplaatst door Nijestee
10. Bent u de eerste bewoner van deze woning?
- Ja U kunt vraag 11 overslaan
  - Nee U kunt door naar vraag 11
11. In welk jaar bent u hier komen wonen?
- .....
12. Wat was uw vorige woonplaats?
- .....
13. Was dit ook een wijk met een milieu- en energievriendelijk karakter?
- Ja
  - Nee
14. Waarom bent u hier komen wonen? (Belangrijkste reden noemen).
- .....
- .....
- .....



15. Welke factoren waren van belang bij de keuze om in Drielanden te gaan wonen?  
 (Geef elke factor een cijfer van 1 t/m 10 naarmate van belangrijkheid, waarbij 1 het minst belangrijk is en 10 het meest belangrijk. Elk cijfer mag één keer worden gebruikt).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Milieu- en energievriendelijk										
Woonomgeving										
Premie koopwoning										
Afstand tot het centrum										
Privacy en rust										
Reistijd woon/werk										
Saamhorigheid in de wijk										
Woonlasten										
Faciliteiten in en rondom de wijk										
Uitvalswegen/ openbaar vervoer										

16. Hoe bent u voor het eerst met deze wijk in aanraking gekomen?

- Makelaar
- Woningcorporatie
- Huis aan huis bladen
- Kranten
- Mond tot mond reclame
- Internet
- Anders, namelijk.....

17. Wat waren uw verwachtingen van de wijk voordat u hier kwam wonen?

- Saamhorigheid
- Privacy
- Rust
- Duurzaam leven
- Veilig gevoel
- Anders, namelijk; .....

18. Zijn uw verwachtingen uitgekomen?

- Ja                      U kunt vraag 19 overslaan
- Nee                      U kunt door naar vraag 19





19. Wat had u graag anders gezien?

.....

.....

.....

20. Als u denkt aan verhuizen, op wat voor termijn zou u dit dan willen doen?

- Op korte termijn
- Op middel lange termijn
- Op lange termijn
- Weet ik nog niet

21. Wat zou voor u een reden zijn om te verhuizen?

- Werk
- Ouderdom
- Verandering gezinssamenstelling
- Gezondheid
- Duurzaamheid
- Anders, namelijk; .....

### Deel III Duurzaamheid

22. Kruis aan wat voor u van toepassing is in de volgende tabel:

<b>Duurzaamheid</b>			
	<b>wel</b>	<b>niet</b>	<b>Niet aan gedacht</b>
<i>Ecologisch (milieu, groen)</i>			
Gebruik maken van het openbaar vervoer			
Uitdoen van lichten en apparaten indien niet wordt gebruikt			
Geïnteresseerd in duurzaamheid en ontwikkelingen hiervan			
Keuze duurzame apparatuur (denk aan bijvoorbeeld A-label wasmachine / ketel)			
<i>Sociaal (contacten)</i>			
Aankoop van producten gemaakt onder goede arbeidsomstandigheden (Fair Trade)			
Veel contact met buurtbewoners			
Meewerken aan het duurzame karakter van de wijk			
Actief zoeken naar nieuwe duurzame mogelijkheden in de wijk			
<i>Financieel (kosten, opbrengsten)</i>			
Besparen maandlasten door energie besparende maatregelen (bijvoorbeeld waterbesparende douchekop / ketel)			
U weet dat u geld kunt besparen door duurzame elementen aan te brengen in uw woning			
U weet dat duurzame elementen een investering met zich meebrengen, die zich uiteindelijk weer terug betaalt			
U heeft kennis van subsidies op het gebied van duurzaamheid			
<i>Ethisch (verantwoord)</i>			
U gaat verantwoord om met duurzame voorzieningen in de wijk			
U constateert een bewoner die vuil op straat gooit zegt u hier wat van			
U houdt rekening met de toekomst in uw doen en laten			



## Deel IV      Leefstijlenonderzoek

23. Kies de stelling die het beste bij u past:
- Qua karakter bent u zelfbewust, een beetje eigenwijs, maar ruimdenkend.
  - Qua karakter bent u spontaan en groepsgezind.
  - Qua karakter bent u overwegend rustig, kalm en serieus.
  - Qua karakter bent u vrij ambitieus en zelfstandig.
24. Kies de stelling die het beste bij u past:
- U woont het liefst in een drukke, maar saamhorige wijk.
  - U woont het liefst in een rustige, maar saamhorige wijk.
  - U woont het liefst in een rustige wijk zonder veel contact met de buurt.
  - U woont het liefst in een drukke wijk zonder veel contact met de buurt.
25. Kies de stelling die het beste bij u past:
- Op het werk zijn een actieve werksfeer en collegialiteit belangrijk voor u.
  - U bent een loyale werker die graag samenwerkt.
  - U streeft een succesvolle carrière na.
  - U gaat graag uw eigen gang en doet dingen vaak net wat anders dan anderen.
26. Wat voor type bent u?
- Leidinggevend
  - Ondernemend
  - Volgend
  - Zelfstandig
27. Wat voor type bent u?
- Introvert / groepsgeoriënteerd
  - Introvert / individualistisch
  - Extrovert / groepsgeoriënteerd
  - Extrovert / individualistisch



**Deel V      Opmerkingen, ideeën, en andere toevoegingen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Bijlage 2

### Demografische kenmerken bewoners Drielanden

	Waarde	Aantal	Percentage	
<b>Geslacht</b>	Man	76	45,8%	
	Vrouw	89	53,6%	
	Totaal	165	99,4%	
	Ontbreekt	1	0,6%	
	Totaal	166	100,0%	
<b>Leeftijd</b>	18-24	0	0,0%	
	25-35	25	15,1%	
	36-45	47	28,3%	
	46-55	57	34,3%	
	56-64	33	19,9%	
	65+	3	1,8%	
	Totaal	165	99,4%	
	Ontbreekt	1	0,6%	
	Totaal	166	100,0%	
<b>Opleidingsniveau</b>	LBO	3	1,8%	
	MAVO	9	5,4%	
	VMBO	1	0,6%	
	HAVO	5	3,0%	
	VWO	6	3,6%	
	MBO	20	12,0%	
	HBO	64	38,6%	
	WO	56	33,7%	
	Totaal	164	98,8%	
	Ontbreekt	2	1,2%	
	Totaal	166	100,0%	
	<b>Gezinssamenstelling</b>	Volw 1 Kind 0	38	22,9%
Volw 1 Kind 1		3	1,8%	
Volw 1 Kind 2		1	0,6%	
Volw 2 Kind 0		58	34,9%	
Volw 2 Kind 1		14	8,4%	
Volw 2 Kind 2		41	24,7%	
Volw 2 Kind 3		6	3,6%	
Volw 2 Kind 4		4	2,4%	
Totaal		165	99,4%	
Ontbreekt		1	0,6%	
Totaal		166	100,0%	
<b>Gezamenlijk bruto jaar inkomen</b>		€0-€14.999	9	5,4%
		€15.000-€24.999	12	7,2%
	€25.000-€34.999	22	13,3%	
	€35.000-€49.999	45	27,1%	
	€50.000+	65	39,2%	
	Totaal	153	92,2%	
	Ontbreekt	13	7,8%	
Totaal	166	100,0%		

