

De ideale buurtsamenstelling

Samenvatting onderzoeksrapport – mei 2016





Deze publicatie is uitgegeven door BPD, afdeling Marktonderzoek.

Contactpersoon: Bob Guldemon, Marktonderzoeker, tel. 088 - 712 2110, b.guldemon@bpd.nl.

Voorwoord

De samenstelling van een buurt heeft een duidelijk effect op de woningkeuze, het woonplezier en de verhuisgeneigdheid van de bewoners ervan. Maar hoe ziet de ideale buurtsamenstelling er in de ogen van de consument eigenlijk uit? In het algemeen geldt dat wij, mensen, geneigd zijn tot het opzoeken van 'ons soort mensen'. BPD onderzocht in hoeverre de voorkeur van mensen daadwerkelijk uitgaat naar een homogene – dus gelijksoortig samengestelde – buurt.

De stelling dat consumenten het liefst tussen 'ons soort mensen' wonen blijkt niet helemaal te kloppen: een ietwat gemengde buurt heeft gemiddeld genomen de voorkeur. Maar de bandbreedte van zo'n heterogeen samengestelde buurt is wel beperkt. Dit betekent dat te grote tegenstellingen over het algemeen niet worden gewaardeerd. Vooral opvallend in de uitkomsten van het onderzoek zijn de buurtsamenstellingen waarin men liever *niet* wil wonen: buurten met overwegend lage inkomens en buurten met overwegend etnische minderheden. Deze voorkeur geldt ook voor mensen die zelf tot die categorie behoren.

Verder matchen bepaalde demografische groepen minder goed wanneer één van beide groepen qua ethniciteit, inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling de overhand heeft.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden is het wellicht verstandig om rekening te houden met deze voorkeuren. Maar dit geldt ook voor herstructurering van woonwijken. Sommige combinaties van bevolkingsgroepen blijken te kunnen rekenen op grote weerstanden.

Meer informatie

Met deze publicatie willen we gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen een handvat bieden om toekomstige projecten aan te laten sluiten op de woonwensen van potentiële huizenkopers. Wij hopen dat zij hun voordeel kunnen doen met de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met Bob Guldemon, Marktonderzoeker (tel. 088 - 7122110 of b.guldemondbpd.nl).

Voorkeuren consument

BPD heeft de voorkeuren van de Nederlandse consumenten gepeild via een enquête. Daarbij hebben we besloten om een conjunctmeting toe te passen. Zo'n conjunctmeting peilt de voorkeuren voor een bepaalde buurtsamenstelling indirect en in een afwegingsproces, door de dimensies 'etniciteit', 'inkomen', 'leeftijd' en 'huishoudensamenstelling' in wisselwerking met elkaar te meten. Door gevoelige factoren (zoals etniciteit) indirect te

meten worden sociaal wenselijke antwoorden vermeden, dan wel beperkt.

Over het onderzoek

In totaal zijn 1.130 respondenten begonnen aan een online vragenlijst. Uiteindelijk resulteerde dit in een netto steekproef van 1.006 respondenten. De respondenten kregen in totaal tien





keuzetaken voorgelegd. Bij elke taak moesten ze steeds een keuze maken tussen een drietal fictieve buurten, die voor elk van de genoemde dimensies varieerde van homogeen tot heterogeen. Eén van die buurten bestond bijvoorbeeld uit onder andere 'overwegend middeninkomens', terwijl een andere 'een mix van inkomens' had. De respondenten rapporteerden ook over hun eigen etniciteit, inkomen, leeftijd en huishoudenstype. Aanvankelijk was de steekproef scheef verdeeld op diverse demografische kenmerken. Via een weging is geprobeerd om met de steekproef een representatieve afspiegeling te geven. We hebben besloten om niet te wegen op inkomen; dit had (te) grote effecten op de verdeling van de andere demografische kenmerken. Door dit besluit blijft er een ondervertegen-

woordiging van het aantal hoge inkomens en een oververtegenwoordiging van het aantal middeninkomens bestaan. Maar op de overige kenmerken is de steekproef wel representatief voor de Nederlandse bevolking.

Consumenten verschillen onderling sterk in hun voorkeuren.

Figuur 1: Conceptueel raamwerk



Waar willen we wonen?



In algemene zin komen gemixte buurtsamenstellingen bij Nederlandse consumenten op de eerste plaats. Alleen op het punt van inkomen komt deze samenstelling niet op de eerste, maar op de tweede plaats. Daarnaast vallen enkele buurtsamenstellingen op door de relatief zeer lage voorkeur. Dit geldt met name voor buurtsamenstellingen met 'overwegend allochtonen' en 'overwegend lage inkomens'. Consumenten verschillen onderling sterk in hun voorkeuren. Hoe beoordelen

verschillende demografische groepen de buurtsamenstellingen per dimensie?

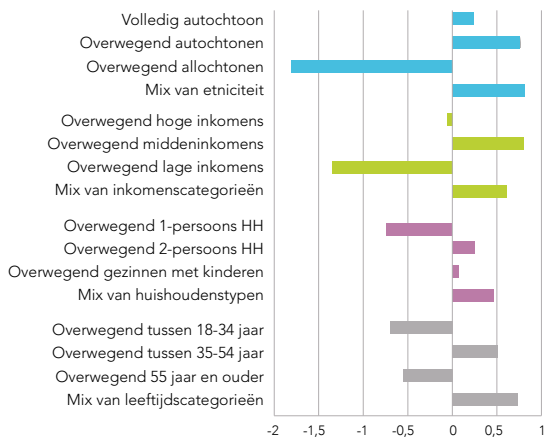
Etniciteit

Autochtonen hebben een grotere voorkeur voor 'volledig of overwegend autochtone buurtsamenstellingen' dan allochtonen. Opvallend is verder dat allochtonen *zelf* ook aangaan dat zij liever niet in een buurt wonen met



'overwegend allochtonen'. Hier gaat de stelling dat mensen een buurt met gelijksoortige samenstelling prefereren dus zeker niet op. De verschillen tussen de twee etnische groepen zijn significant. Volgens verwachting waardeerden de respondenten die zelf aangaven dat ze op dit moment wonen in een 'volledig of overwegend autochtone buurt', zulke buurten beter dan de respondenten die op dit moment in buurten wonen met 'overwegend allochtonen' of een 'mix van etniciteit'. Dit toont aan dat de voorkeuren overeenkomen met het gedrag dat de respondenten zelf rapporteerden.

Figuur 2: Relatieve voorkeuren



Inkomen

De categorieën 'overwegend middeninkomens' en 'mix van inkomens' krijgen min of meer hetzelfde oordeel van de verschillende inkomensgroepen. Voor de categorieën 'overwegend lage inkomens' en 'overwegend hoge inkomens' zijn de verschillen wel substantieel. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de voorkeur voor een buurt met hoge inkomens en hoe lager de voorkeur voor een buurt met lage inkomens. Opmerkelijk daarbij is weer dat een buurt met 'overwegend lage inkomens' ook bij lage inkomens *zelf* de minste voorkeur geniet.

**Hoe hoger het inkomen,
hoe hoger de voorkeur
voor een buurt met
hoge inkomens.**

Huishoudenstype

Voor alle huishoudenstypes geldt dat ze een buurt met een 'mix van huishoudenstypes' relatief het hoogste waarden. De andere huishoudenstypes krijgen de hoogste waardering als het huishoudenstype dat de buurt domineert identiek is aan het huishoudenstype van de respondenten zelf. Dit geldt het sterkst voor 'overwegend huishoudens met kinderen': vooral huishoudens die *zelf* kinderen hebben waarden deze samenstelling. Voor eenpersoonshuishoudens geldt niet dat zij homogene buurten prefereren. Zowel tweepersoonshuishoudens als huishoudens met kinderen beoordelen buurten die overeenkomen met hun eigen persoonlijke kenmerken als op één-na-beste, na een mix van huishoudens.

Leeftijd

Ook voor 'leeftijd' geldt dat de gemixte variant door elke leeftijdscategorie relatief het best wordt beoordeeld. Opvallend grote verschillen zijn er voor de categorieën 'overwegend 18 tot 34 jaar' en 'overwegend 55+'. De eerstgenoemde categorie kan rekenen op een relatief goede waardering van de jongste leeftijdscategorie, terwijl de respondenten ouder dan 55 hier een zeer lage voorkeur voor hebben. De jongste en oudste leeftijdsgroep gaan dus niet goed samen wanneer één van beiden de overhand heeft. De respondenten prefereren niet per definitie homogene buurten, maar ze geven in ieder geval niet de voorkeur aan buurten

waarin de meeste bewoners in grotendeels tegengestelde leeftijdsgroepen vallen.

Kruiseffecten

Het is interessant om de kruiseffecten tussen verschillende dimensies te onderzoeken. Een vergelijking tussen verschillende inkomensgroepen toont aan dat hoe lager de persoonlijke inkomenscategorie is, des te lager de preferentie voor 'volledig en overwegend autochtone buurten'. Hoge inkomens hebben over het algemeen een hogere voorkeur voor etnisch homogene buurten dan midden- en lage inkomens. Respondenten tussen de 18 en 34 jaar prefereren het niveau 'overwegend hoge inkomens' in hogere mate dan andere leeftijdscategorieën.

Grote tegenstellingen tussen bewoners in de buurt worden niet gewaardeerd.



Conclusies en aanbevelingen

Afgaand op de voorkeur van de meeste consumenten zou een kleine hoeveelheid starterswoningen niet ontwikkeld moeten worden in de nabije omgeving van een grote hoeveelheid seniorenwoningen. Datzelfde geldt voor buurten met woningen die gericht zijn op alleenstaanden en specifieke gezinswoningen. In meer algemene zin: het valt af te raden om buurten te ontwikkelen waarin de tegenstellingen tussen de bewoners groot zijn. De vraag in hoeverre men tegemoet komt aan de wensen van de consument is natuurlijk ook een politieke keuze. Het stimuleren van een gemengde buurt kan segregatie tegengaan. Dit onderzoek toont echter vrij ondubbelzinnig de gevoeligheden en beperkingen aan van buurten met specifieke samenstellingen.

Verhuisbeslissingen

Ondanks de toepassing van een conjunctmeting blijft het altijd de vraag of de aangegeven voorkeuren overeenkomen met daadwerkelijke verhuisbeslissingen. Sociaal wenselijke antwoorden kunnen namelijk niet volledig worden uitgesloten. Respondenten die momenteel in een 'volledig autochtone buurt' wonen gaven een lagere voorkeur voor deze samenstelling aan dan respondenten die momenteel in een andere etnische samenstelling wonen. Hierdoor strookt hun gedrag niet met hun aangegeven preferentie. Een oorzaak hiervan kan

zijn dat respondenten die momenteel in een autochtone buurt wonen het maatschappelijk ongewenst achten om hier ook hun voorkeur voor uit te spreken. Voor de overige dimensies kwamen de voorkeuren wel overeen met de huidige buurtsamenstelling.

Ruimtelijke context

Een suggestie voor toekomstig onderzoek is het toevoegen van een ruimtelijke dimensie. Het kan zijn dat respondenten een homogene buurtsamenstelling binnen een zeer kleine straal (bijvoorbeeld de vier dichtstbijzijnde burens) prefereren, terwijl een gemixte samenstelling de voorkeur heeft op een grotere schaal. De ruimtelijke schaal van 'de buurt' is daarnaast op zichzelf al een belangwekkend thema. Net als in dit onderzoek wordt de term 'buurt' vaak gebruikt zonder een exacte ruimtelijke definitie. Vervolgonderzoek kan helpen dit (en ander) onderzoek in een ruimtelijke context te plaatsen.

Volledig onderzoeksrapport

Het volledige onderzoeksrapport is als whitepaper beschikbaar op www.bpd.nl/over-bpd/publicaties.



Onderzoek vanzelfsprekend bij klantgerichte benadering

BPD houdt zich bezig met één van onze eerste levensbehoeften: wonen. Met woningen, woonwijken en alle woonwensen die er leven in de landen waarin wij actief zijn: Nederland, Frankrijk en Duitsland. Naar die woonwensen doen we uitgebreid onderzoek, waarvan de resultaten de basis vormen voor wat we ontwikkelen en realiseren. Bij BPD verplaatsen we ons voortdurend in de eindgebruikers: de toekomstige bewoners. Niet door zelf te bedenken hoe zij het liefst willen wonen, maar door hun dat regelmatig te vragen. Deze klantgerichte benadering is voor ons vanzelfsprekend, waarbij we altijd oog houden voor een goede balans tussen gemeenschappelijke en individuele behoeften. Zo zijn we in staat onderscheidende woon- en leefomgevingen te ontwikkelen waar een keur aan mensen zich thuis voelt.

