



Masterscriptie Master City Developer

WONEN OP DE ZUIDAS

**Een onderzoek naar woonconsumenten en hun woonvoorkeuren
op een hoogstedelijke locatie met een dominantie van kantoren**

*Peter van Rheenen
1 augustus 2015*

Colofon

Auteur: ir. Peter van Rheenen
Begeleider: drs. Jeroen van Haaren
Datum: 1 augustus 2015

De MCD opleiding is een gezamenlijk initiatief van de Erasmus Universiteit Rotterdam, Technische Universiteit Delft en Gemeente Rotterdam

WONEN OP DE ZUIDAS

**Een onderzoek naar woonconsumenten en hun woonvoorkeuren
op een hoogstedelijke locatie met een dominantie van kantoren**

SAMENVATTING

Wonen in steden lijkt steeds populairder te worden. Jongeren trekken meer naar de stad, gezinnen blijven langer in de stad wonen en empty nesters lijken vaker terug te komen. De stad biedt huisvestingsmogelijkheden voor een diversiteit aan mensen met allerlei voorkeuren. In de literatuur wordt regelmatig geschreven over binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Dit onderzoek gaat in op een specifieke stedelijke situatie, namelijk die waarbij er sprake is van wonen in combinatie met een dominantie van kantoren en neemt daarbij de woonconsumenten als vertrekpunt. Hiervoor is de Zuidas in Amsterdam als casus gehanteerd.

De onderzoeksvraag luidt: Welke woonconsumenten worden aangetrokken tot een gebied met een dominantie van kantoren zoals de Zuidas in Amsterdam? En wat zijn hun woonvoorkeuren?

De belangrijkste conclusies over welke woonconsumenten hier wonen of in de nabije toekomst komen te wonen zijn de volgende:

- In tegenstelling tot de verwachtingen van velen blijkt dat alle huishoudtypen zijn te vinden op de Zuidas. Er is geen overheersend type.
- Conform de verwachtingen hebben de bewoners relatief zeer hoge inkomens.
- Maar een beperkt aantal bewoners werkt op de Zuidas. Dit is waarschijnlijk meer bij huurder dan bij kopers.
- Uit dit onderzoek is niet gebleken dat er op de Zuidas meer internationals wonen dan in andere delen van Amsterdam.

De belangrijkste conclusies over woonvoorkeuren van bewoners op de Zuidas zijn de volgende:

- De bewoners worden aangetrokken door de nieuwbouwkwaliteit van de woningen.
- Goede buitenruimten zijn een belangrijke factor in de vestigingskeuze.
- De bewoners zijn geïnteresseerd in architectuur en willen het liefst wonen in een herkenbaar woongebouw.

- Het zakelijke en internationale imago van de Zuidas geeft identiteit aan het gebied, dit trekt aan en geeft het merendeel van de bewoners status.
- De bewoners hebben behoefte aan meer levendigheid in de vorm van alledaagse voorzieningen. Het hoeft qua voorzieningen niet te dynamisch, rust wordt juist wel gewaardeerd.

De Zuidas ligt nabij Amsterdam centrum, is goed ontsloten via openbaar vervoer, ligt nabij Schiphol en heeft verbindingen met diverse recreatie- en winkelgebieden. Het staat buiten kijf dat de bewoners deze uitmuntende verbindingen van de Zuidas waarderen.

Deze resultaten zijn gebaseerd op vijftien interviews, gehouden met betrokkenen bij de Zuidas. Deze interviews zijn gehouden met een breed scala aan experts die direct of indirect met woonconsumenten in contact staan (makelaars, beleggers, ontwikkelaars, adviseurs, ambtenaren, een architect, een VVE voorzitter en een politicus). Daarnaast is gebruik gemaakt van reeds beschikbare empirische gegevens. Dit betreft onder andere een enquête onder huidige bewoners van de Dienst Zuidas en een enquête onder belangstellenden voor blok 4 van Zuidschans. Dit is gespiegeld aan openbare informatie van onder andere de Dienst Onderzoek Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam.

Voordat specifiek is ingegaan op de casus van de Zuidas is een literatuurstudie uitgevoerd naar mogelijke typeringen van woonconsumenten en hun woonvoorkeuren. Hierbij is onder meer ingegaan op onderzoeken naar wonen in hoge dichtheden, wonen in hoogbouw en de waardering van functiemenging. Diverse aspecten van functiemenging zijn verder uitgewerkt in bijlage A. Bijlage B schetst het profiel van de Zuidas en in bijlage C is de Zuidas in internationaal perspectief geplaatst. Op basis van deze literatuurstudie zijn proposities geformuleerd die aan de empirische gegevens van de Zuidas zijn getoetst.

De hiervoor omschreven resultaten komen in grote lijnen overeen met de in de literatuur gevonden onderzoeken. Er treedt een verschil op bij de huisvesting van internationals. Op basis van de literatuur werd verwacht dat internationals in ruime mate aanwezig zouden zijn op een

locatie als de Zuidas. Buitenlandse kenniswerkers hebben namelijk over het algemeen een sterke voorkeur voor binnenstedelijke centrummilieus en zijn bovendien meer gewend aan appartementen dan Nederlanders. Bovendien kent de Zuidas uitstekende internationale verbindingen via Schiphol en een internationale setting. Toch wijzen de in dit onderzoek gevonden resultaten er niet op dat er op de Zuidas meer internationals wonen dan in andere Amsterdamse stadsdelen.

De meeste woonvoorkeuronderzoeken richten zich hoofdzakelijk op objectieve kenmerken. Een algemene conclusie die uit dit onderzoek getrokken wordt is dat ook subjectieve woonvoorkeuren zeer bepalend kunnen zijn voor de keuze om op een locatie als de Zuidas te gaan wonen. Zo bleek architectuur een belangrijke vestigingsfactor te zijn in het bewonersonderzoek en bij de belangstellenden voor blok 4. In de interviews met de vijftien experts bleek ook hoe belangrijk het imago van dit gebied is, zeker voor kopers, maar ook wel voor huurders. Mensen die bovengemiddeld verdienen hebben meer keuzevrijheid en weten maar al te goed dat er een zakelijk en internationale sfeer heerst op de Zuidas. Sommigen voelen zich hier zelfs toe aangetrokken. Dit past volgens de respondenten dan bij hun eigen identiteit.

In dit onderzoek is door middel van interviews gewerkt. Deze methode biedt een goede manier om hedendaagse ontwikkelingen in de praktijk te bestuderen. De Zuidas in Amsterdam is een extreme casus waardoor effecten zich uitvergroot voordoen. De single-case methodiek bemoeilijkt extrapolatie van de resultaten voor andere gebiedsontwikkelingen. De resultaten van dit onderzoek vertonen overeenkomsten met onderzoek van Costello (2005) naar 'high-rise living' in het central business district in Melbourne. Ondanks de grote geografische afstand geeft dit argumentatie om te veronderstellen dat de resultaten breder toepasbaar zijn.

Het verdient aanbeveling om vervolgonderzoek te doen naar verschillen in woonvoorkeuren tussen huurders en kopers en naar achterliggende waarden van leefstijlen van bewoners die zich aangetrokken voelen tot dergelijke hoogstedelijke gebieden. Voor de Zuidas wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de huisvesting van internationals. Aanbevolen wordt de Zuidas niet te zien als een 'levendige woonbuurt' maar als een uniek woonmilieu met vooraanstaande architectuur en een bepaald zakelijk en internationaal imago.



VOORWOORD

Deze scriptie komt voort uit mijn fascinatie voor al die hoge gebouwen aan de Zuidas. Er wordt druk gebouwd aan mooie kantoren en luxe woontorens. Ik woon daar dichtbij, ik fiets er doorheen naar de Amstel, ik rij er over de A10 dagelijks doorheen, ik sport er bij Club Sportive en mijn zoon gaat er naar de crèche van Kinderrijk. Maar wie wil er nou wonen tussen die kantoren? Wat voor een woonmilieu is hier aan het ontstaan? Zou ik daar zelf met een gezin willen gaan wonen? Uit een aantal oriënterende gesprekken bleek al snel dat mijn fascinatie gedeeld wordt.

Deze scriptie vormt het slotstuk van mijn Master City Developer opleiding. In de afgelopen twee jaar van deze studie heb ik veel bijgeleerd over uiteenlopende aspecten van gebiedsontwikkeling. Al die academische kennis pas je toe in je afstudeerscriptie. Maar onderzoek doen is wel een vak apart. In de praktijk van je werk hoeft je je bijvoorbeeld een stuk minder druk te maken over de methodologische aanpak. Ik heb het afstuderen niet ervaren als zwaar, maar het was wel een behoorlijke klus die me regelmatig hoofdbrekers heeft gekost. Ik vond het al met al een leuke en leerzame uitdaging.

Bij aanvang van dit afstudeeronderzoek bleek dat Dienst Zuidas zojuist was gestart met een actualisatie van de visie op de ontwikkeling van de Zuidas. Ik heb een aantal meedenksessies mogen bijwonen. Het was enerverend om te zien dat zoveel mensen actief bezig zijn met een onderwerp waar je zelf op dat moment aan het studeren bent. Ik wil alle mensen van Dienst Zuidas en OIS bedanken voor hun tijd en alle informatie die ter beschikking is gesteld.

Ook wil ik de mensen bedanken die ik heb mogen interviewen. Dit klinkt wellicht als een cliché, maar deze gesprekken vond ik het allerleukst van

dit onderzoek. Het gaf me de gelegenheid om bij tal van organisaties langs te gaan en om over andere dingen te spreken dan over direct zakelijke aangelegenheden.

Op deze plaats zou ik ook mijn werkgever AM willen bedanken voor de mogelijkheid die zij mij heeft geboden om deze opleiding te volgen. AM toont zich al jaren betrokken bij de MCD opleiding en naar mijn mening is dat een waardevolle investering.

Mijn begeleider Jeroen van Haaren heeft me goed geholpen bij het structureren van dit onderzoek. Ik heb vooral de kritische vragen en scherpe commentaren op onder andere mijn proposities erg gewaardeerd.

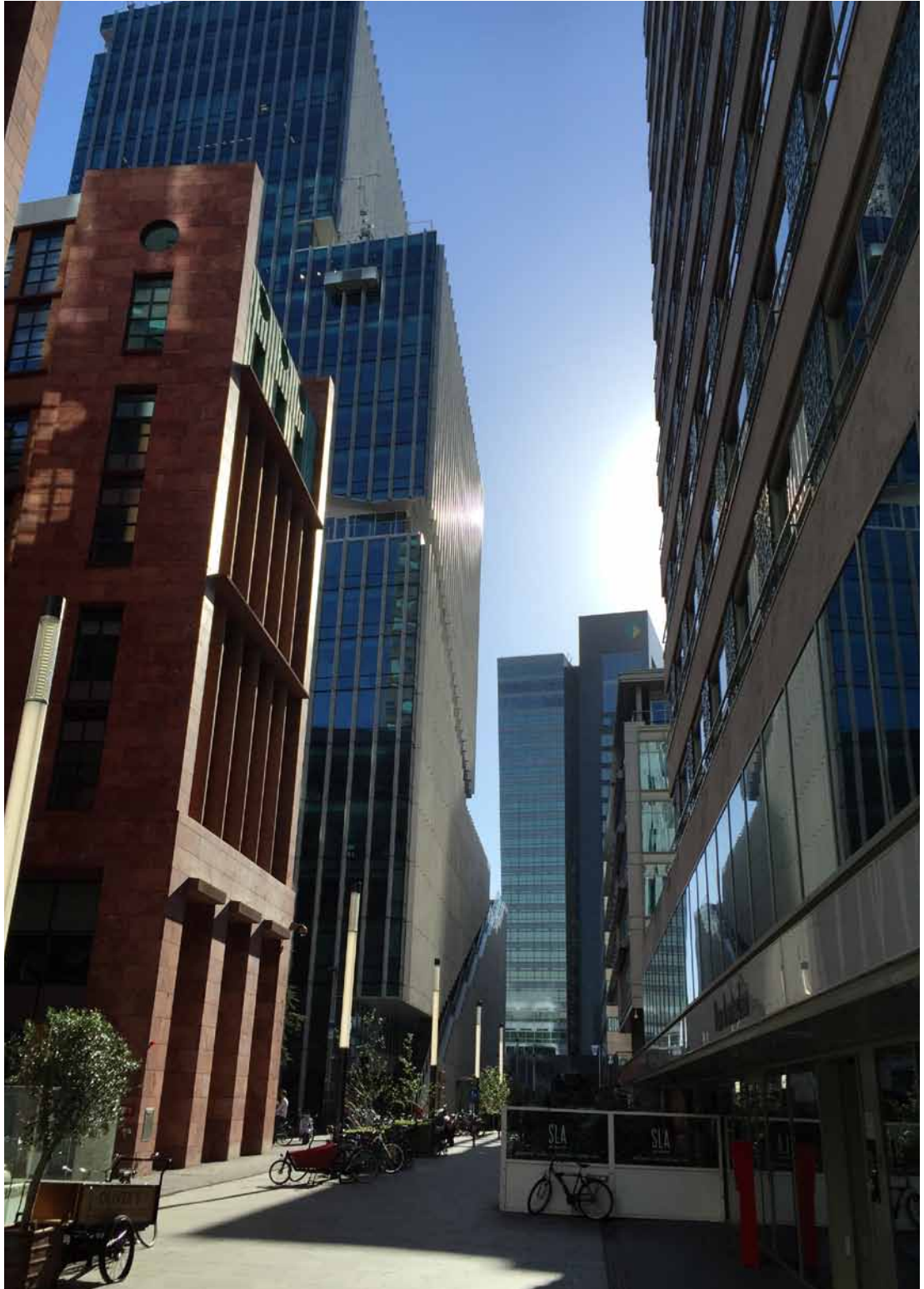
Tijdens deze studie en vooral tijdens het afstuderen heb ik vaak aan mijn ouders en schoonouders gevraagd of ze wilden oppassen op mijn zoon Philip Jan. Dank daarvoor. PJ zal zich er zelf weinig bewust van zijn geweest. Ook mijn vrouw Leonie heeft me enorm goed bijgestaan naast haar drukke baan. Ik vond het erg leuk dat je me voor mijn verjaardag meenam naar het Concertgebouw. Wist je dat het stuk Rapsody in Blue van George Gershwin (1924) werd gebruikt door Woody Allen in de film Manhattan (1979)? Dit was zeer toepasselijk want sommigen noemen de Zuidas wel het little-Manhattan van Nederland. Misschien wordt het inderdaad wel zo mooi. Ik bouw daar graag aan mee.

Peter van Rheenen
Amsterdam
1 augustus 2015

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	4
Voorwoord	8
Inhoudsopgave	10
H1. Introductie, probleemstelling en opzet van dit onderzoek	13
1.1 Inleiding	14
1.2 Hoogstedelijk wonen steeds meer in trek	14
1.3 Wonen in kantoorgebieden	16
1.4 Onderzoeksvragen	18
1.5 Focus op de Zuidas	18
1.6 Onderzoeksmethode	20
1.7 Leeswijzer	21
H2. Woonconsumenten en woonvoorkeuren	23
2.1 Inleiding	24
2.2 Woonconsumenten	24
2.3 Woonvoorkeuren	31
2.4 Tot slot	39
H3. Woonvoorkeuren naar woonconsument en thema	41
3.1 Inleiding	42
3.2 Stedelijke voorkeur	43
3.3 Woonvoorkeuren van te verwachten doelgroepen	44
3.4 Woonvoorkeuren binnen hoogstedelijke omgeving	51
3.5 Slotopmerkingen ten aanzien van woonconsumenten en woonvoorkeuren	57
H4. Proposities over wonen op de Zuidas	59
4.1 Inleiding	60
4.2 Geen specifieke huishoudtypen	60
4.3 Bewoners werken er niet	61
4.4 Meer internationals	61
4.5 Vraag naar nieuwbouw kwaliteit, goede buitenruimten en privacy	61

4.6	Interesse voor architectuur en onderscheidende gebouwen	62
4.7	Status door zakelijke en internationale imago	62
4.8	Behoeftte aan meer functies voor levendigheid	63
4.9	Tot slot	63
H5.	De woonconsumenten en woonvoorkeuren op de Zuidas	65
5.1	Inleiding	66
5.2	Methodiek	66
5.3	Typen woonconsumenten op de Zuidas	67
5.4	Werklocatie bewoners	76
5.5	Verhouding internationals ten opzichte van elders in Amsterdam	77
5.6	Gevraagde woningkwaliteiten	80
5.7	Interesse voor architectuur en stedenbouw	82
5.8	Last of juist lust van kantoren	83
5.9	Functiemenging en levendigheid	86
5.10	Conclusies over proposities	90
H6.	Conclusies, beperkingen en aanbevelingen	93
6.1	Inleiding	94
6.2	Conclusies	94
6.3	Beperkingen	96
6.4	Aanbevelingen	97
H7.	Reflectie	101
7.1	Inleiding	102
7.2	Inhoudelijke reflectie	102
7.3	Reflectie op het proces	106
Bijlage A	Omschrijving en afbakening begrippen	110
Bijlage B	Profiel van de Zuidas Amsterdam	116
Bijlage C	De Zuidas in internationaal perspectief	124
Bijlage D	Interviews	128
Bijlage E	Informatie OIS, 2015	130
Bijlage F	Bronnen	134



H1. INTRODUCTIE, PROBLEEMSTELLING EN OPZET VAN DIT ONDERZOEK

1.1 Inleiding

In dit onderzoek staat de vraag centraal wat mensen beweegt om te kiezen voor een hoogstedelijke woonlocatie. Wonen in steden lijkt een vlucht te nemen. Een groeiend aantal mensen kiest ervoor om in een stedelijke omgeving te wonen. Zij worden ook wel omschreven als 'urbanities by choice' (Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers, 2006). De populariteit van steden lijkt ingegeven door welvaartseffecten, een toegenomen bereikbaarheid en een sterkere nadruk op het consumeren van diensten, zowel in de commerciële sfeer als in de sfeer van stedelijke voorzieningen.

Er zijn aanwijzingen dat niet alleen jonge professionals en studenten in toenemende mate kiezen voor de stad, maar dat ouderen en zelfs gezinnen met kinderen in toenemende mate kiezen voor een stedelijke omgeving (Min. BZK, 2013; Boterman et al, 2010). Eveneens is er onderzoek dat laat zien dat de wooncarrière van mensen steeds meer variëteit laat zien, wat gepaard gaat met een grote behoefte aan verschillende woonmilieus (Brun & Fagnani, 1994; Musterd et al, 2014). In de ruimtelijke planning is hier de laatste twee decennia op ingespeeld. Vanuit een tijdsbeeld van vrij strikte functionele scheiding, is een transitie ontstaan naar gemengde ontwikkelingen, zowel groot en ambitieus, als klein en bescheiden.

¹De gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid en de Dienst Zuidas spreken over 'Zuidas' alsof dit een wijk is. In dit rapport wordt dit gebied als 'de Zuidas' omschreven omdat dit zo in de volksmond bekend staat. 'Wonen op de Zuidas' duidt beter de exclusiviteit van dit gebied aan dan 'Wonen in Zuidas'.

Een voorbeeld van een ambitieuze en beeldbepalende gebiedsontwikkeling in Nederland is de Zuidas in Amsterdam¹. De Zuidas kent een gemengd programma, waarvan eerst een aanzienlijke hoeveelheid hoogwaardige kantoren is ontwikkeld nabij het openbaarvervoerknooppunt en waar nu is gestart met de realisatie van woningen. Dit onderzoek beoogt een toevoeging te zijn op literatuur over wijzigende woonvoorkeuren en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling gebaseerd op een recent, groot stedelijk ontwikkelingsproject. Hierin wordt gekozen voor het perspectief van de woonconsument. Het beantwoordt de vragen wie wonen er op de Zuidas of willen gaan wonen en welke factoren zijn doorslaggevend voor de keuze om op de Zuidas te (gaan) wonen.

1.2 Hoogstedelijk wonen steeds meer in trek

Volgens UNHABITAT (2015) leeft sinds 2015 de helft van alle mensen in steden. Zij voorspelt ook dat in 2050 bijna 70% van de wereldbevolking in steden leeft. Er moet wel direct een duidelijk onderscheid gemaakt worden in steden in het Westen, die zijn ontstaan rond de 17e eeuw, en steden in ontwikkelingslanden, die in de 20e eeuw zijn ontstaan. De grootste toekomstige groei zal plaats vinden in de Aziatische en Afrikaanse steden die zich sterk uitbreiden. Dit onderzoek zal zich beperken tot de westerse context. In de westerse steden krijgt de

verstedelijking vooral vorm door verdichting en functiemenging (PBL, 2012).

Er zijn uiteenlopende verklaringen waarom steden steeds meer in trek zijn om in te wonen. Belangrijke argumenten om naar de stad te gaan zijn van oudsher onderwijsmogelijkheden, werkgelegenheid en de huwelijksmarkt (Gastelaars & Hamers, 2006). Ook de relatief grote woningvoorraad met betaalbare woningen heeft voor bepaalde doelgroepen een sterke aantrekkingskracht. In zowel Amerika als in Europa vond er in de jaren zestig en zeventig echter een leegloop plaats van met name welgestelden naar de suburbane regio's. Dit bleek problematisch voor het draagvlak van vele stedelijke voorzieningen. In de jaren '90 zag men toch weer een wederopkomst in de centra van Amerikaanse steden die later ook volgde in Europa (De Groot et al, 2010). Deze trend van wonen in steden neemt nog steeds toe. De ommezwaai in de jaren negentig kan mogelijk worden verklaard door de afname van criminaliteit en vertrek van industrie in de steden (Gleaser & Gotlieb, 2006; Storper & Manville, 2006). De meeste onderzoekers zijn echter van mening dat de steden vooral weer groeien doordat mensen, als gevolg van de toegenomen welvaart, veel meer zijn gaan consumeren. Deze consumptie vindt plaats in de vorm van winkelen, culturele voorzieningen bezoeken en uitgaan. De veronderstelling is daarbij dat mensen dichtbij die stedelijke voorzieningen willen wonen (Gleaser et al, 2001; Florida, 2002; Glaeser & Gotlieb, 2006). Dit zou vooral gelden voor steden die veel historische stedelijke 'amenities' te bieden hebben (Brueckner et al, 1999). Volgens Manville & Storper (2006) ligt hierin echter nog geen causaal verband. Mensen komen volgens hen in eerste instantie nog steeds naar een stad voor werkgelegenheid. Dit creëert draagvlak voor stedelijke 'amenities' als culturele voorzieningen, uitgaansgelegenheden, sportvoorzieningen, enzovoorts.

Het kan zijn dat de Nederlandse situatie betrekkelijk uniek is. Nederland is één van de meest dichtbevolkte landen ter wereld, maar onze steden zijn relatief klein en de infrastructurele verbindingen zijn goed, waardoor de dagelijkse reisafstanden vergeleken bij die in het buitenland beperkt zijn. Er is niet een grote monocentrische stad zoals bijvoorbeeld Parijs of Londen. Toch is ook in Nederland de trek naar de stad duidelijk waarneembaar (Min. BZK, 2003; Boterman et al, 2010; PBL, 2014; Tordoir, 2015). Onderzoek wijst uit dat met name in de steden over het algemeen de consumptiekant belangrijker wordt gevonden dan de nabijheid van banen (De Groot et al, 2010).

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat werkgelegenheid en voorzieningen een verklaring bieden voor de toegenomen aantrekkelijkheid van steden. De groei van de steden en de

aantrekkelijkheid om daar te wonen kan hiermee nog niet volledig worden verklaard. Een mogelijke verklaring ligt ook in wijzigingen aan de vraagkant. De afgelopen decennia zijn de familiestructuren namelijk sterk veranderd. Huishoudens worden kleiner en de variatie in huishoudtypen nemen toe (Bertholet, 1992; Teule, 1996; Min BZK, 2013). Steeds meer huishoudens kennen twee inkomens waardoor de keuzevrijheid om zelf een woning en een woonomgeving uit te kiezen is toegenomen (Brun & Fagnani, 1994; Van Diepen & Musterd, 2002; Karsten, 2003, 2007). Ook zijn er steeds meer alleenstaanden, zeker in de steden. Al deze veranderingen in de maatschappij hebben geresulteerd in een breder scala aan woonvoorkeuren en woongedrag (Teule, 1996; Jansen, 2014). Steeds meer mensen prefereren daarbij de stad. Dit geldt vooral voor de welgestelden, die de middelen hebben om te kunnen kiezen. Ook globalisatie en de toegenomen buitenlandse migratie zouden een deel van de populariteit van stedelijk wonen kunnen verklaren (Burke & Hayward, 2001; Costello, 2005). Zelfs in de hoogstedelijke gebieden als het stadcentrum of central business districts wordt weer graag gewoond, met alle luxe van dien. In de Engelstalige literatuur wordt dit ook wel 'affluent living' genoemd. De grote vraag naar 'penthouses' en 'loftwoningen' zijn hier voorbeelden van (Costello, 2005). Wonen vormt daarbij onderdeel van een bepaalde leefstijl.

'It is clear that some of the major trends in the second half of the 20th century, such as increased participation in higher education, the postponement of union formation and child-bearing and rising divorce levels, have contributed to the re-urbanisation of recent decades.'
(Feijten et al, 2008, p. 156)

Tot slot moet worden opgemerkt dat ook de overheden en partijen in de bouw- en vastgoedmarkt een bijdrage hebben geleverd aan de trek naar de stad. Gemeenten zijn namelijk in concurrentie met andere steden om talenten en woonconsumenten. Ze proberen de meest geschikte woonmilieus te bieden (Musterd, 2014). Het huidige ruimtelijke orderingsbeleid is sterk gericht op binnenstedelijke ontwikkelingen.

1.3 Wonen in kantoorgebieden

Conform het compacte stedenbeleid van de rijksoverheid zijn Nederlandse gemeenten op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties binnen de gemeentegrenzen (Min. VROM, 1989). Deze inbreidingslocaties worden veelal gekenmerkt door hoge dichtheden. Functiemenging (mixed-use) is daarbij één van de dominante uitgangspunten geworden in de nieuwe stedelijke ruimtelijke planning (Grant, 2002; PBL, 2012). Deze trend is internationaal waarneembaar. Er is een

² Afkorting van:
Congrès Internationaux
d'Architecture Moderne

duidelijk afkeer waarneembaar van de CIAM gedachte² uit de jaren zeventig waarbij wonen, werkgelegenheid, recreatie en transport strikt gescheiden werden (Coupland, 1997; Hoppenbrouwer & Louw, 2005).

Een warm pleitbezorgster voor meer functiemenging was Jane Jacobs (1961). Zij stelt dat een fijnkorrelige mix van diverse functies leidt tot attractieve en economisch succesvolle buurten. Volgens haar is het van belang om in een wijk een gebalanceerde mix te realiseren tussen werken, voorzieningen en wonen, winkels en recreëren. Dit creëert volgens haar op elk moment van de dag een levendige woonbuurt en veilige openbare ruimten. De ideeën van Jacobs worden heden ten dage door velen omarmd.

Aan functiemenging worden veel positieve eigenschappen toegekend:

- Duurzaamheid; onder andere door minder autoverkeer;
- Attractiviteit en levendigheid; ook buiten kantoor tijden;
- Veiligheid; door meer mensen op straat.

Functiemenging is niet alleen toegepast om stedelijke centra of woonwijken weer te revitaliseren. Met name het argument dat functiemenging meer levendigheid oplevert, wordt tegenwoordig ook ingezet voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het is met name dit argument dat wordt gebruikt om aan kantoorgebieden woningbouw toe te voegen. Dit is gedaan bij Central Business Districts (bijvoorbeeld in Melbourne, zie Costello, 2005) en wordt ook getracht bij meer perifeer gelegen kantoorgebieden (zoals La Defense in Parijs en Canary Wharf in Londen). Ook voor de Zuidas in Amsterdam geldt dat er een grote wens is om meer levendigheid te krijgen door middel van functiemenging (Gemeente Amsterdam, 2009, zie bijlage B).

'Many politicians and city planners perceive the liveliness and vitality due to occurrences of people and business and business in a central district as a pull factor to the city and as a means to prevent urban decay.' (Van Diepen & Musterd, 2009, p 332).

Ondanks dat functiemenging door veel politici en beleidsmakers wordt omarmd, is er nog maar weinig wetenschappelijk bewijs voor de veronderstelde voordelen ervan (Coupland, 1997; Grant, 2002; Hoppenbrouwer & Louw 2005; Louw & Bruinsma, 2006). De kritiek op Jacob's pleidooien was ook dat niet alle mensen behoefte hebben aan mixen. In dit onderzoek wordt de vraag gesteld of bewoners wel willen wonen tussen kantoren.

Dit onderwerp komt ook terug bij studies naar transformaties van kantoorgebouwen naar woningbouw. Daarbij wordt regelmatig de kritische vraag gesteld wie daar nu zou willen wonen, maar dat is veelal omdat het te transformeren gebouw als enige daar een woonfunctie heeft of krijgt. Ook komt dit onderwerp zijdelings aan bod bij diverse woon-werk concepten die worden onderzocht als functie binnen woon-gebieden. Dit onderzoek richt zich op mixed-use gebieden met een dominantie van kantoren. Om dit begrip af te bakenen wordt hieronder verstaan dat minimaal 50% van het vloeroppervlak van het te beschouwen gebied bestaat uit kantoorfuncties.

Ter afbakening en een heldere formulering van het onderzoeksprobleem wordt in bijlage A een toelichting gegeven op de begrippen stedelijke centrumgebieden en functiemenging (mixed use). Hier wordt eveneens beargumenteerd waarom in dit onderzoek niet wordt ingegaan op woningdifferentiatie en waarom zowel de koop- als de huurmarkt zal worden beschouwd.

1.4 Onderzoeksvragen

Welke woonconsumenten worden aangetrokken tot een gebied met een dominantie van kantoren zoals de Zuidas in Amsterdam? En wat zijn hun woonvoorkeuren?

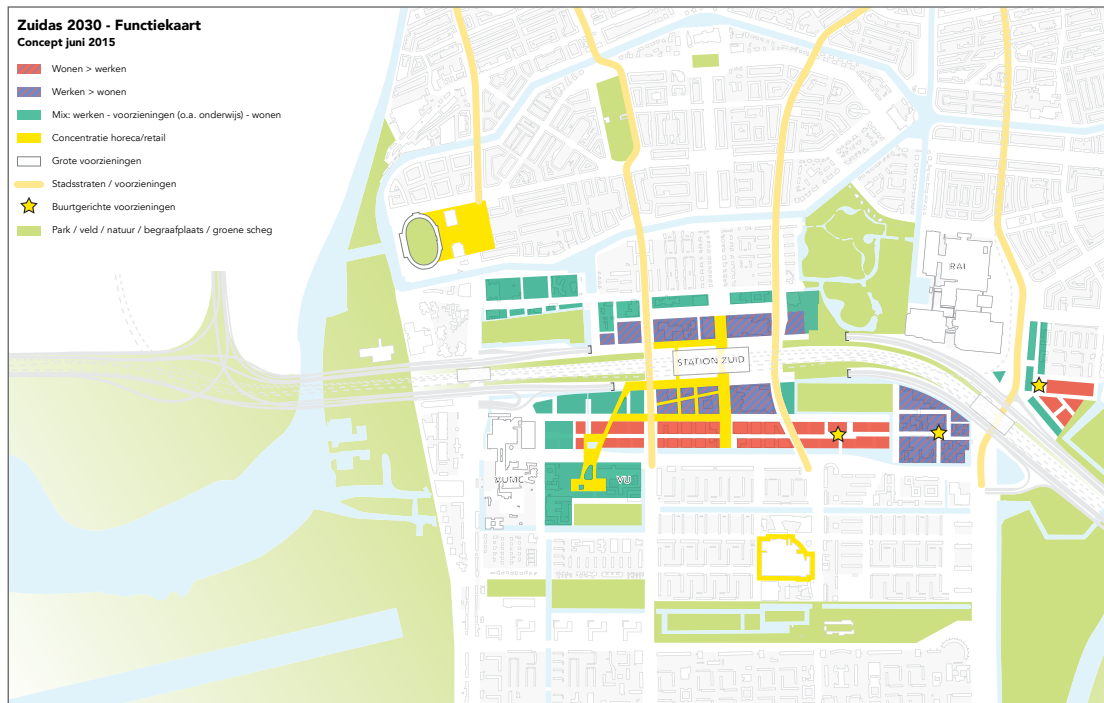
Deelvraag 1: Welke typen woonconsumenten zijn er te onderscheiden en wat zijn hun woonvoorkeuren?

Deelvraag 2: Welke woonvoorkeuren hebben bewoners van een hoogstedelijke locatie met een dominantie van kantoren?

Deelvraag 3: Welke typen woonconsumenten wonen er op de Zuidas en wat zijn hun woonvoorkeuren?

1.5 Focus op de Zuidas

Dit onderzoek richt zich specifiek op de Zuidas in Amsterdam omdat dit een gebied is waar de mix tussen wonen en kantoren zich zeer duidelijk aftekent. Andere gebieden in Nederland met een dominantie van kantoren in combinatie met wonen zijn bijvoorbeeld Kop van Zuid in Rotterdam en het Beatrix Kwartier in Den Haag. De Zuidas is de grootste gebiedsontwikkeling in Nederland waar dit fenomeen zich voordoet en waar mechanismen uitvergroot waarneembaar zijn.



(Bron: Dienst Zuidas, 2015)

De Zuidas is het gebied rond treinstation Amsterdam Zuid en vormt het nieuwe economische centrum van de Metropool Regio Amsterdam. Het ligt op een zeer strategische plek tussen de binnenstad en Schiphol, tussen Buitenveldert, Oud-Zuid en de Rivierenbuurt. De Zuidas is de internationale toplocatie van Amsterdam en kent circa 725.000 m² kantoren. Dit worden er circa 1.000.000 in 2030. Tot 2013 woonden er nog circa 1.000 mensen op de Zuidas, dit worden er snel meer. Sinds april 2015 heeft de Zuidas 1.800 bewoners en er zijn inmiddels ongeveer 1.400 appartementen opgeleverd. De 2.000ste woning is op dit moment in aanbouw. Momenteel wordt de gemeentelijke visie op de Zuidas ge-updated. Eén van de pijlers van deze visie is het creëren van een levendige woonbuurt. In 2040 zal de Zuidas circa 7.000 woningen en daarmee ongeveer 14.000 bewoners kennen (Dienst Zuidas, 2015d). De Zuidas zal daarbij nog steeds een dominantie van kantoren kennen, al geldt dit minder voor de flanken van het plangebied. Deze scriptie richt zich daarom met name op het centrumgedeelte van de Zuidas. Dit onderzoek beperkt zich daarbij tevens tot alleen de huidige bewoners en de mensen die hier in de nabije toekomst komen wonen (binnen 1 à 2 jaar; de bouwtijd van lopende projecten). Alleen over deze groep woonconsumenten is op dit moment namelijk informatie beschikbaar. Voor een nadere omschrijving van het profiel van de Zuidas wordt verwezen naar [bijlage B](#).

Bij de ontwikkeling van de Zuidas is al vroeg ingezet op het toevoegen van woningen. Hierbij is onder andere gekeken naar internationale voorbeelden als La Defense in Parijs en Canary Wharf in Londen. In bijlage C is een kort vergelijk gemaakt. Ook is een vergelijking gemaakt met Hafencity in Hamburg. Uit de vergelijking met andere gebiedsontwikkelingen blijkt dat de Zuidas in vele aspecten een unieke gebiedsontwikkeling is. Voor dit onderzoek is er daarom voor gekozen om niet een algemene vergelijking te doen tussen internationale voorbeelden, maar juist te concentreren op de casus van de Zuidas.

1.6 Onderzoeksmethode

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen wordt in deze scriptie gebruik gemaakt van literatuuronderzoek in combinatie met een casus onderzoek. De Zuidas is een extreme en unieke casus en is daardoor geschikt als single case (Yin, 2003). Door middel van een case onderzoek kan meer diepgaande kwalitatieve kennis worden verkregen over het hoe en waarom van een bepaalde onderzoeksvraag (Yin 2003; Van Tulder 2012). De single-case methodiek beperkt helaas wel de mogelijkheid tot generaliseren van de onderzoeksresultaten (Van Tulder, 2012).

Op basis van literatuur en resultaten uit eerdere onderzoeken naar woonvoorkeuren worden proposities geformuleerd ten aanzien van wonen op de Zuidas. Het empirische gedeelte met betrekking tot de Zuidas omvat vijftien interviews met experts, het bestuderen van resultaten uit enquêtes en de analyse van documenten. Er is gekozen voor interviews omdat zij de mogelijkheid bieden om hedendaagse ontwikkelingen in de praktijk te bestuderen (Yin, 2003). Per geformuleerde propositie zal worden besproken of hier in de praktijk van de Zuidas aanknopingspunten voor te vinden zijn. Dit betreft derhalve een exploratieve en kwalitatieve onderzoeksmethode (Van Tulder, 2012).

1.7 Leeswijzer

Dit rapport volgt de onderzoeksopzet en is als volgt opgebouwd:

Deelvraag 1: Woonconsumenten en woonvoorkeuren → **Hoofdstuk 2**

Deelvraag 2: Onderzoeken naar woonvoorkeuren → **Hoofdstuk 3**

Proposities over wonen op de Zuidas → **Hoofdstuk 4**

Deelvraag 3: Woonconsumenten en woonvoorkeuren op de Zuidas en bespreking proposities → **Hoofdstuk 5**

Conclusies, beperkingen & aanbevelingen → **Hoofdstuk 6**

Reflectie → **Hoofdstuk 7**



H2. WOONCONSUMENTEN EN WOONVOORKEUREN

2.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen welke mensen zouden willen wonen in een hoogstedelijke omgeving met veel kantoren is het allereerst van belang om te weten wat er wordt verstaan onder woonconsumenten en welke typen er worden onderscheiden. Daarna wordt in dit hoofdstuk ingegaan op woonvoorkeuren.

2.2 Woonconsumenten

2.2.1 Definitie woonconsument

Wonen is een breed begrip. Het Ministerie van VROM (2000) omschrijft 'wonen' als 'leven, verzorgen, slapen, leren, ontspannen, werken en andere activiteiten die mensen in de woning verrichten'. Naast deze functionele eigenschappen geeft de woning ook uitdrukking aan de manier waarop de bewoner in het leven staat (levensstijl, waardepatroon) en aan zijn of haar identiteit (VROM-raad, 2006). Dit gebeurt via de inrichting van het huis, het type woning en de keuze voor een bepaalde leefomgeving. Wonen kan dus worden gezien als een noodzakelijk dak boven het hoofd, maar ook als consumptiegoed. Tot slot heeft een woning ook een financiële eigenschap, zeker bij koopwoningen die als beleggingsproduct worden gezien.

Een mooie en voor dit onderzoek passende definitie van een woonconsument geeft De Ruijter (2013): 'De eigenaar-bewoner of huurder, die rechtstreeks verband houdt met de bewoning van een woongelegenhed of de aspirant eigenaar-bewoner of huurder die te kennen geeft een woongelegenhed te willen betrekken.'

2.2.2 Klassieke levenscyclus theorie

Een klassieke manier om woonconsumenten in te delen is door dit te doen naar levensfasen (Rossi, 1955). De veronderstelling van deze theorie is dat mensen hetzelfde traditionele leven door maken van thuis wonen bij ouders, op kamers gaan, het jonge paar, het echtpaar met kinderen, het kleiner wordende gezin en tot slot de met z'n tweeën of alleen wonende ouderen. Per fase in deze cyclus verschilt de woonruimte behoefte waardoor huishoudens telkens zullen proberen hun woonsituatie hier op aan te passen. Dit kan door aanpassingen van de woning, maar als dat niet gaat volgt veelal een verhuizing. De kern van deze theorie is dus dat woonvoorkeuren kunnen worden gerelateerd aan levensfasen en dat alle huishoudens ongeveer dezelfde wooncarrière doormaken (Teule, 1996; Geist & McManus, 2008; Jansen et al, 2014).

2.2.3 Life course benadering

Er is behoorlijk wat kritiek gekomen op de theorie van Rossi. Deze traditionele huishoudenscyclus gaat voor veel huishoudens

namelijk niet meer op. Zo schrijft bijvoorbeeld Bertholet (1992) dat het traditionele gezin terrein verliest als belangrijkste huishoudenstype binnen de samenleving ten opzichte van andere huishoudentypen als alleenstaanden, tweeverdieners, eenoudergezinnen en 'empty nesters'. In de afgelopen decennia is er sprake van een diversificatie van huishoudentypen en is de Nederlandse maatschappij steeds pluriformer geworden (Teule, 1996). De individualisering, het gedaalde geboortecijfer, de toename van het aantal echtscheidingen, het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en de verminderde woningnood hebben ervoor gezorgd dat in Nederland de gemiddelde woningbezetting sterk is afgenomen (VROM-raad, 2006). Deze is al jaren dalende en bedraagt nu nog maar 2,2 (Min. BZK, 2013). In vrijwel alle leeftijdsklassen neemt het aantal alleenstaanden toe en de groei blijft dus niet beperkt tot ouderen die alleen komen te staan na het wegvallen van hun partner (Min. BZK, 2013). De individualisering neemt zulke grote proporties aan dat in steden als Groningen, Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Leiden nu al meer dan de helft van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens bestaat (Van den Broek et al, 2008).

Anders dan vroeger is het bij gezinnen tegenwoordig al lang niet meer gebruikelijk om eerst te trouwen, dan pas te gaan samenwonen en kinderen te krijgen. Verhoudingsgewijs krijgen paren tegenwoordig veel later kinderen. Dit komt hoofdzakelijk doordat meer vrouwen zijn gaan werken (Min. BZK, 2013; Karsten, 2003). Dit blijkt van invloed te zijn op woonvoorkeuren en zou gedeeltelijk een groeiende voorkeur voor wonen in de stad kunnen verklaren (Teule, 1996; Karsten, 2003).

Naast demografische gegevens als leeftijden en huishoudsamenstelling blijken ook inkomens van huishoudens zeer bepalend te zijn voor het voorspellen van woonvoorkeuren (Priemus, 1984). Het inkomen wordt gebruikt voor bestedingen aan onder meer de woning, waarbij huishoudens met een beter betaalde baan betere mogelijkheden bezitten dan mensen met een lager inkomen of uitkering. Naast het inkomensniveau spelen opleidingsniveau, het type opleiding en zelfs het type beroep een rol in de woonvoorkeuren van mensen (Musterd, 2014).

Ondanks dat de klassieke levenscyclus vaak niet meer opgaat blijken familiale gebeurtenissen zoals gaan samen wonen en kinderen krijgen nog steeds goede voorspellers van verhuisbewegingen (Visser & Van Dam, 2006; Valady, 2007; Geist & McManus, 2008). Deze gebeurtenissen volgen elkaar niet meer zo fraai ordentelijk op als de klassieke levenscyclus theorie voorspelde. Deze benadering is om deze reden geëvolueerd in een wat in de literatuur wel de life-course benadering wordt genoemd (Jansen et al, 2001; Geist & McManus, 2008).

2.2.4 Leefstijlen

Een manier om woonconsumenten te typeren is door leefstijlen te omschrijven. Leefstijlen worden gehanteerd in diverse wetenschappelijke disciplines zoals psychologie, filosofie, gedragswetenschappen en marketing. Er is in de literatuur onenigheid over de definitie van 'leefstijlen'³ (Heijs et al, 2009; Jansen et al, 2011; Jansen, 2014). Veelal worden leefstijlen gezien als een combinatie van gedrag, cognitieve aspecten en persoonskenmerken zoals normen, waarden, meningen en interesses (Anderson & Golden, 1984). Leefstijlen zeggen daardoor iets over consumenten, vrije tijdsbesteding en individuele en collectieve voorkeuren (Jansen, 2014). Leefstijlonderzoek is als eerste ingezet in de consumenten goederenindustrie en heeft later ook zijn intrede gedaan in de woningmarkt. De gedachte achter het differentiëren naar leefstijlen is dat mensen met dezelfde levensstijl de neiging hebben om dezelfde dingen te kopen, dingen te doen en om in vergelijkbare buurten te gaan wonen of dezelfde woningen te gaan kopen of huren.

Zo maakte Bell (1958) een onderscheid in huishoudens die gericht zijn op de familie, op carrière en op consumptie. Huishoudens die meer gericht zijn op familie dan op carrière zouden bijvoorbeeld eerder naar suburbs verhuizen. Carrière gerichte huishoudens zouden dichterbij de stedelijke voorzieningen willen wonen om hun vrije tijd zo efficiënt mogelijk te kunnen besteden. Een andere veel geciteerde auteur is Zukin (1998) die het ontstaan van de 'urban lifestyle' in New York omschreef. De stad is volgens haar weer aantrekkelijk geworden door consumptie. En stedelijk wonen is volgens Zukin ook een consumptiegoed geworden, waarmee mensen zich dus kunnen uitdrukken.

In Nederland is een aantal commerciële bureaus gespecialiseerd in het geven van advies op basis van leefstijlen (zie kader 1). Academici plaatsen echter kanttekeningen bij het gebruik van de leefstijlonderzoeken in de woningmarkt (Van Diepen & Musterd, 2001; Heijs et al, 2009; Jansen, 2014). De empirische studies die zijn verricht aan leefstijlen tonen aan dat de verklarende waarde van leefstijlen op woonvoorkeuren maar zeer beperkt is⁴. Het commentaar op de indelingen van de commerciële adviesbureaus is onder andere dat de gekozen groepen arbitrair zijn. Daarnaast geven de commerciële bureaus geen inzicht in de details van de door hen gebruikte methoden waardoor het lastig is om de betrouwbaarheid en validiteit van hun methoden in te schatten. Jansen et al (2011) concluderen op basis van een twintigtal verschillende leefstijlonderzoeken dat niet uitgewezen is dat reguliere sociodemografische en socio-economische variabelen onvoldoende zouden zijn en dat leefstijlkenmerken geen tot beperkte additionele waarde zouden hebben in het verklaren of voorspellen van woonvoorkeuren. Wel zou er gewerkt kunnen worden met

³ Veel auteurs wagen zich überhaupt niet aan een omschrijving. Een voorbeeld van Van Diepen & Musterd, 2001, p. 17: 'Op de precieze invulling van het populaire maar uiterst lastig te hanteren begrip 'leefstijl' zal hier niet al te diep ingegaan worden.'

⁴ Zie Jansen (2014) voor een uitgebreide opsomming. Met deze auteur is in het kader van dit afstudeeronderzoek contact geweest ter verificatie van de keuze om geen gebruik te maken van leefstijlen.

onderliggende waarden van mensen om zo woonvoorkeuren te kunnen bepalen (Jansen, 2014).

Diverse commerciële onderzoeksbureaus hebben verschillende indelingen van leefstijlen ontwikkeld. Eén van de bekendste hiervan in Nederland is die van Smart Agent die consumenten indeelt in een rode, blauwe, groene of gele belevingswereld. Deze indelingen worden onder andere gebruikt om kwalitatieve uitspraken te doen over de vraag naar woningen in bepaalde typen buurten. Een ander bekend bureau is Motivaction dat de Nederlandse samenleving in acht sociale milieus heeft verdeeld waaronder 'traditionele burgerij', 'kosmopoliten' en 'post moderne hedonisten'. Zij stelt dat op basis van trendonderzoek er een sterk verband blijkt te bestaan tussen hoe mensen in het leven staan en wat hun woonwensen zijn (bron: www.motivaction.nl). Een kwaliteit van de werkmethode van deze onderzoeksbureaus is dat zij een grote database hebben en door jaarlijkse enquêtes bovendien trends signaleren. In de praktijk van 'de bouw' worden dit soort onderzoeken regelmatig gebruikt. Niet in de laatste plaats omdat leefstijlonderzoek ook nuttige informatie oplevert over meer zachte aspecten als sfeer, beelden en gewenst imago, wat gebruikt kan worden in marketing uitingen.

Kader 1 Leefstijlonderzoeken van commerciële adviesbureaus

Gezien de discussie over de validiteit van leefstijlonderzoeken en het praktische gegeven dat leefstijlen zich niet gemakkelijk laten meten, worden leefstijlen in dit afstudeeronderzoek verder buiten beschouwing te laten. Dit onderwerp komt nog wel zijdelings aan bod bij de bespreking van de zogenaamde 'stedelijke voorkeur' in paragraaf 3.2.

2.2.5 Differentiatie naar beroepen

Zoals in paragraaf 2.2.3 kort is aangestipt wordt in sommige onderzoeken naar woonvoorkeuren onderscheid gemaakt in typen beroepen. Mede naar aanleiding van de stellingen van Florida (2002) over de belangrijke rol van de 'creatieve klasse' voor de aantrekkelijkheid van steden wordt regelmatig onderzoek gedaan naar 'creatieven', 'kenniswerkers', 'hoogopgeleiden', enzovoorts⁵. Voor dit afstudeeronderzoek is dit relevant omdat in de kantoren van de Zuidas mensen werken in de financiële dienstverlening, advocatuur, etcetera, oftewel 'hoogopgeleide kenniswerkers'. Zouden zij willen wonen op de Zuidas? In deze paragraaf wordt ingegaan op wat wordt verstaan onder kenniswerkers en in hoofdstuk 3 wordt behandeld welke woonvoorkeuren zij blijken te hebben.

⁵ In de internationale literatuur wordt een debat gevoerd over de vraag of kenniswerkers zich aangetrokken voelen tot de stad en haar voorzieningen. Critici stellen dat zij vooral daar gaan wonen waar werk is of waar hun sociale netwerken zijn (Martin-Brelot et al, 2010; Musterd & Murie, 2010).

Steden zijn niet meer de centra voor de maakindustrie, maar centra waarin diensten, creatieve en hightech industrie, samen met onderwijs en onderzoeksinstituten aanwezig zijn. In deze kenniseconomie zijn meer hoogopgeleiden en ook meer buitenlandse werknemers actief. Het kunnen aanbieden van een aantrekkelijk woonomgeving voor deze beroepsgroepen is voor steden dus erg belangrijk (Musterd, 2014).

Kader 2 Steden en de kenniseconomie

Florida (2002) onderscheidt drie groepen medewerkers; de 'working class' (arbeiders), de 'service class' (dienstverleners) en de 'creatieve klasse' (creatievelingen en kenniswerkers). Los van de kritiek op de theorie an sich is er ook kritiek op de classificatie. De omschrijving van de 'creatieve class' is zo ruim dat hier in de praktijk zeer veel beroepen onder vallen en circa 35% van de Nederlandse beroepsbevolking daar binnen valt (Marlet & Woerkom, 2007). In veel onderzoeken wordt daarom een specifieke groep binnen de creatieve class onderzocht of worden specifieke groepen met elkaar vergeleken. Voor dit onderzoek worden er twee Amsterdamse studies uitgelicht.

Musterd & Deurloo (2006) maken een onderscheid in 'culturally creative occupations' (kunstenaars, muzikanten, werknemers bij media bedrijven, architecten, wetenschappers, onderwijzers, ICT-medewerkers, adverteerders en kledingontwerpers) en 'professionally creative occupants' (managers in bedrijven, financiële of juridische dienstverleners en mensen in de hogere echelons van de gezondheidszorg, technologie en verkoop).

De Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) van de gemeente Amsterdam (2011a) maakt in haar onderzoek een verschil tussen 'kenniswerkers' (ICT, dienstverlening, onderwijs en gezondheidszorg) en 'mensen in de creatieve sectoren' (kunst, media en architectuur). Men tezamen (40% van de beroepsbevolking) noemen zij 'creatieve kenniswerkers' en vergelijken ze met andere beroepen. Kenniswerkers zijn volgens DRO allemaal hoogopgeleid en driekwart van de creatieven is dit ook. Zij stelt dat in tegenstelling tot overige Amsterdammers de wooncarrières van kenniswerkers en creatieven vraaggericht zijn; met hun hogere inkomen zijn zij beter in staat om hun woonwensen te realiseren, bovendien zouden ze zich voortdurend afvragen of ze zich op hun plek voelen.

Voor dit onderzoek zijn vooral de 'kenniswerkers' van belang en zal worden aangesloten bij de omschrijving van 'professionally creative occupants' van DRO. Een gedeelte daarvan zal werkzaam zijn in bedrijven die gevestigd zijn op de Zuidas. In dit onderzoek wordt de vraag gesteld

of deze werknemers dichtbij hun werk willen wonen, of eigenlijk andersom; of de bewoners op de Zuidas hier ook werken.

2.2.6 Internationals

Een andere manier om woonconsumenten in te delen is naar land van herkomst. Als mensen naar een ander land verhuizen wordt dit migratie genoemd (Geist & McManus, 2008). Wanneer in Nederland wordt gesproken over 'buitenlanders' kan een onderscheid worden gemaakt in eerste of tweede generatie 'immigranten', bijvoorbeeld uit Marokko of Turkije en 'expats'. Immigranten hebben de intentie om zich in een ander land te vestigen terwijl expats ergens tijdelijk verblijven. In dit onderzoek gaat de interesse niet zozeer uit naar immigratie, maar naar buitenlanders die hier, wellicht tijdelijk, komen werken en wonen. Er zijn aanwijzingen dat globalisatie en buitenlandse migratie een deel van de populariteit van stedelijk wonen zou kunnen verklaren (Burke & Hayward, 2001; Costello, 2005). Voor dit onderzoek is het interessant om te weten of deze buitenlandse mensen in een hoogstedelijk gebied als de Zuidas willen wonen.

De term 'expat' is sterk ingeburgerd, maar het is geen vast omljnd begrip. Al naar gelang het type onderzoek en wie dit uitvoert blijken er verschillende termen en definities te worden gehanteerd. Van Dale omschrijft een expat als 'iemand die gedurende langere tijd in het buitenland verkeert, vooral een werknemer die door een internationaal opererende organisatie in het buitenland is gestationeerd'. Maar er zijn ook expats die werken voor gewone lokale bedrijven. Ooijevaar & Verkooijen, werkzaam bij het CBS, geven de volgende omschrijving (2015, p4): 'Volgens de gemene deler van deze kenmerken is een expat iemand die in een ander land geboren en opgegroeid is, die doorgaans meer verdient dan een reguliere werknemer, vaak werkt bij een internationaal georiënteerd bedrijf, hooggekwalificeerd is, niet de intentie heeft zich permanent in Nederland te vestigen en zich niet of nauwelijks met Nederland(se waarden) identificeert'. Ook deze definitie is niet ideaal. Zo is het de vraag of een expat daadwerkelijk meer verdient en kunnen we vraagtekens zetten bij de veronderstelling dat expats zich niet identificeren met Nederland en Nederlandse waarden. Dit laatste is een suggestieve en moeilijk te meten veronderstelling. Het ministerie van Economische Zaken en negen expatcenters in Nederland hanteren zelf de term 'internationale kenniswerker' en die wordt vrij ruim omschreven als 'iemand die in loondienst is bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald en die aan de minimale looneis voldoet van de Kennismigrantenregeling⁶' (Decisio, 2015). De rest van de buitenlanders wordt door hen omschreven als 'arbeidsmigranten'⁷. Dit zijn onder andere seizoenarbeiders.

⁶ De Nederlandse overheid heeft diverse fiscale regelingen om de komst van (hooggekwalificeerde) arbeidsmigranten te ondersteunen zoals de Kennismigrantenregeling en de 30 procent regeling voor onderzoekers. De inkomensgrenzen die hiervoor (anno 2013) gelden zijn minimaal € 27.109 voor iemand die jonger is dan 30 jaar en minimaal € 36.407 voor 30 jaar en ouder.

⁷ Naast kenniswerkers zijn er nog internationale zelfstandigen en internationale studenten te onderkennen (Decisio, 2015). Deze worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) hanteert de term 'buitenlandse kenniswerkers' en heeft hiervoor een inkomenscriterium vastgesteld, dat zodanig is dat er een sterke relatie met het opleidingsniveau is (minimaal hbo-diploma) (PBL, 2014). De gemeente Amsterdam (2012) hanteert in een enquête-onderzoek onder expats, die zich zelf hebben aangemeld bij het expatcenter, de term 'internationals', zonder dit te definiëren.

Het is duidelijk dat de onderzoeksbureaus in deze definitiekwestie eveneens worstelen met het begrip kenniswerker, zoals in paragraaf 2.2.5 is verwoord. Daarbij komt het aspect van de tijdelijke verblijfsduur, dat in de praktijk moeilijk te meten is. Dit tijdelijke aspect van wonen wordt derhalve buiten beschouwing gelaten in de definities. Het is ook duidelijk dat 'arbeidsmigranten' niet tot expats gerekend worden. Gezien de begripsverwarring wordt in deze scriptie de term 'internationals' gehanteerd zoals de gemeente Amsterdam hen noemt.

Ondanks de verschillen in definities komen de hiervoor genoemde onderzoeken met vergelijkbare aantallen expats in Nederland. PBL (2014) komt op circa 100.000 buitenlandse kenniswerkers. Ooijevaar & Verkooijen (2015) komen op 75.000 expats en Decisio (2015) berekent dat er 88.200 internationale kenniswerkers zijn. Alle bureaus zien de afgelopen jaren een sterke groei in het aantal internationals die naar Nederland komen. Naar verwachting neemt dit aantal de komende jaren toe (PBL, 2014). Het beeld dat expats rijke CEO's zijn met goed betaalde banen voor wie alles wordt geregeld moet worden losgelaten (Interview Van Traa, 2015). Het zijn bijvoorbeeld ook de hardwerkende Indiërs die hier voor een paar jaar komen werken om kennis en ervaring op te doen in een westerse cultuur. Onderzoek wijst uit dat internationals voor het grootste deel juist minder verdienen dan Nederlandse kenniswerkers (PBL, 2014). In de Metropool Regio Amsterdam verdient de helft van de internationals maximaal € 50.000 en ligt het gemiddelde op € 65.500 (Decisio, 2015).

Samenvattend kan gesteld worden dat de groep van hoogopgeleide en boven modaal verdienende internationals een significante en groeiende groep woonconsumenten is. Een groep waarvan vermoed wordt, dat zij een hoogstedelijke locatie, al of niet met dominantie van kantoren, als aantrekkelijk kunnen ervaren.

2.2.7 Tot slot

De woonconsument bestaat niet en er zijn tal van segmentaties te maken om woonconsumenten in te delen. De maatschappij van tegenwoordig bestaat uit een grote diversiteit aan typen huishoudens die allemaal andere woonvoorkeuren kunnen hebben. Dit is van belang

voor dit onderzoek omdat hieruit kan worden opgemaakt dat mogelijk verschillende huishoudtypen willen wonen op een hoogstedelijke locatie met veel kantoren.

2.3 Woonvoorkeuren

In deze paragraaf wordt ingegaan op wat in de literatuur wordt verstaan onder woonvoorkeuren.

2.3.1 Definitie van woonvoorkeuren

Als mensen gevraagd worden naar hun ideale woning, dan is dit voor de één een boerderij langs een rustig slingerend riviertje, voor de ander bij wijze van spreken een vrijstaande villa op de Dam. Deze ‘woonwens’ kan worden gezien als het beeld van de ideale woning op de ideale plek. Helaas is er iets als vraag en aanbod en zal de woonconsument zich moeten schikken naar wat er beschikbaar is of komt. Ook worden aspecten als budget, reisafstanden en imago meegenomen in de uiteindelijke keuze van een woning⁸. De uiteindelijke woningkeuze hoeft niet per definitie overeen te komen met de woonvoorkeur. Toch wordt hier wel vaak vanuit gegaan en is de term ‘woonvoorkeur’ een veel gebruikt begrip.

⁸ De keuze van mensen om te verhuizen wordt beperkt door een groot aantal factoren (Priemus, 1984; Jansen et al, 2011; Bruch & Mare, 2012):

- Overheidsregulering
- Aanbodfactoren (plaats, prijs)
- Eigen voorkeuren
- Transparantie van de markt
- Eigen budget (bepaalt door financiële positie, inkomen en inkomensverwachting)

Daarnaast kan de keuze beperkt worden door zoekgedrag, de tijd die er is om te zoeken, levensstijl, cultuur, familie, motivatie, sociale klasse, etc. (Gibbler & Nelsen, 2003 in Jansen et al, 2011).

In het beantwoorden van vragen in enquêtes over woonvoorkeuren neemt de woonconsument impliciet de beperkingen toch al mee (Bertholet, 1992). Een onderzoek van VROM (Min. VROM, 2009) bevestigt dat de woonwensen dezelfde richting kennen als de uiteindelijk gemaakte keuzes. Om een enigszins realistische beeld te krijgen wordt bijvoorbeeld in de WoON-enquêtes de respondenten gevraagd naar verhuisplannen binnen twee jaar (Min. BZK, 2013). De woonvoorkeur zou dus kunnen worden gezien als een compromis tussen het ideaalbeeld en een keuzeset van haalbare opties.

2.3.2 Revealed en stated preferences

Bij onderzoeken naar woonvoorkeuren is het belangrijk om stil te staan bij het verschil tussen ‘revealed’ en ‘stated preferences’. Onderzoek op basis van transactiegegevens is een voorbeeld van revealed preferences. Stated preferences worden verkregen via bijvoorbeeld enquêtes en interviews. Zo kan gevraagd worden of de respondent van plan is binnen 2 tot 5 jaar te verhuizen. Een lage verhuigeneigtheid is een teken van een grote tevredenheid met de huidige woonsituatie. De respondent kan echter zo maar beslissen om toch te verhuizen. Stated preferences zijn per definitie minder betrouwbaar dan revealed preferences. Het lastige is echter dat lang niet alles te meten is. Over veel zachtere aspecten van het wonen is er geen harde informatie beschikbaar. Hiervoor zal gevraagd moeten worden naar meningen. En trends laten zich nog moeilijker meten, aangezien hier meerdere steekproeven in de loop der tijd voor

moeten worden gedaan. Het belangrijke voordeel van stated preferences is dat hiermee ook iets kan worden getoetst van wat er nog niet is, bijvoorbeeld een relatief bijzonder project of een nieuwe concept. Nadelen van stated preferences zijn onder andere dat sociaal gewenste antwoorden gegeven kunnen worden, slechts één persoon van het huishouden deze invult, er geen oneindig arsenaal aan meningen gevraagd kan worden en de uitkomst afhankelijk blijft van goede vraagstellingen (Bruch & Mare, 2012).

2.3.3 Typen woonvoorkeur onderzoeken

Er kan gerust gesteld worden dat er veel onderzoeken worden gedaan naar woonvoorkeuren. Dit varieert van onderzoeken binnen specifieke doelgroepen tot grote landelijke onderzoeken. In Nederland is de tweejaarlijkse WoON enquête onder circa 70.000 respondenten van het ministerie van BZK inmiddels een begrip geworden (Min. BZK, 2013). Ook het OTB voert voor het NVB tweejaarlijks een enquête uit onder circa 2.000 kopers en 2.000 huurders (NVB, 2012). De waarde van dit soort onderzoeken zit hem tevens in de herhaling hiervan, waardoor trends kunnen worden gezien. Overigens blijken de meeste woonvoorkeuren zeer constant te zijn (Interview Boelhouwer, 7-5-2015).

Een andere manier van onderzoek doen naar woonvoorkeuren is middels de hedonistische prijsmethode. Uitgangspunt daarbij is dat transactieprizen van woningen de beste inschatting vormen van de woningwaarde op een bepaald moment en dat de voorkeuren van de koper ten aanzien van de woning en de omgeving in de transactieprijs tot uitdrukking komen (Visser & Van Dam, 2006).

Binnen sommige enquête-onderzoeken wordt ook wel gebruik gemaakt van de Willingness to Pay methode om specifieke woonvoorkeuren meer kwantitatief te toetsten. Voor een volledig overzicht van diverse vormen van onderzoek naar woonvoorkeuren wordt verwezen naar Jansen et al (2011). In dit afstudeeronderzoek worden resultaten van diverse vormen van onderzoek gebruikt.

2.3.4 Objectieve en subjectieve kenmerken van woonvoorkeuren

Wanneer mensen hun voorkeuren uitspreken over waar en hoe zij willen wonen, dan zeggen zij veelal iets over de woning zelf, over de directe omgeving van die woning en verbinding van die locatie met bijvoorbeeld werk, natuur of stedelijke voorzieningen. Daarnaast spelen zachte aspecten een rol zoals imago van de wijk, architectuur, privacy en woonduur.

Bertholet (1992) maakt een duidelijk onderscheid in objectieve aspecten (die te meten zijn) en subjectieve aspecten (die moeilijker te meten zijn). In de objectieve aspecten kunnen schaalniveaus worden aangebracht,

van stad naar wijk naar woning. De nationale WoON-enquete (Min. BZK, 2013) maakt slechts onderscheid in kenmerken van de woning en de woonomgeving, waarbij ook gevraagd wordt naar een aantal subjectieve aspecten als leefbaarheid. In een bekend en omvangrijk onderzoek naar de Nederlandse woningmarkt van Visser & Van Dam (2006) wordt de woonomgeving nader opgedeeld in:

- Fysieke woonomgevingskenmerken, zoals de kwaliteit van de openbare ruimte, nabijheid van groen en water en de dichtheid van de bebouwing.
- Sociaal-culturele en sociaal economische woonomgevingskenmerken, zoals het gemiddelde inkomen in de buurt, werkloosheid, criminaliteit en het aandeel sociale huurwoningen.
- Functionele woonomgevingskenmerken, zoals nabijheid van voorzieningen, werkgelegenheid, openbaar vervoer en snelwegen.

Voor dit onderzoek zijn deze indelingen van kenmerken van woonvoorkeuren samengevoegd tot een nieuw overzicht. Hieraan wordt ook het schaalniveau van het gebouw toegevoegd omdat dit in het kader van dit onderzoek relevant lijkt.

Objectieve aspecten	
Woning	Type, oppervlakte, aantal slaapkamers, buitenruimte/tuin, bouwjaar
Gebouw	Complexgrootte, algemene ruimten, gemeenschappelijke voorzieningen
Wijk	Dichtheid, straatpofiel, afstand tot groen, speelvoorzieningen, dagelijkse voorzieningen
Stad	Afstand tot voorzieningen, OV, snelweg, etc
Subjectieve aspecten	
Uiterlijk gebouw	Architectuur, materiaalgebruik
Imago wijk	Beeldvorming, identiteit
Leefbaarheid	Verloedering, overlast, veiligheid
Sociale cohesie	Gemoedelijkheid, levendigheid, privacy

Tabel 1 objectieve en subjectieve aspecten van woonvoorkeuren

In de navolgende twee paragrafen worden deze objectieve en subjectieve kenmerken kort besproken.

2.3.5 Korte bespreking objectieve aspecten van woonvoorkeuren

Over de diverse objectieve en subjectieve aspecten van woonvoorkeuren valt veel te schrijven. In de twee volgende paragrafen wordt slechts een korte beschrijving gegeven van deze aspecten met daarbij enkele voor dit afstudeeronderzoek relevante bevindingen.

Woonvoorkeuren ten aanzien van de woning

Mensen maken op basis van hun eigen voorkeuren veelal als eerste een keuze voor een bepaald woningtype. De meest gangbare woningtypen zijn grondgebonden woningen, vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen en appartementen. De grondgebonden woning is in Nederland nog steeds het meest gewilde woningtype (NVB, 2012). De tussenwoning is in Nederland betrekkelijk populair terwijl het wonen in appartementen minder populair is dan in bijvoorbeeld Frankrijk of Duitsland (Bouwfonds 2014). Appartementen kunnen in Nederland onder huizenkopers op weinig belangstelling rekenen (maar 9% van de bovenmodale huizenkopers wil een appartement), terwijl dit onder potentiële huurders aanmerkelijk meer is (38%) (NVB, 2012).

De belangrijkste functionele eigenschappen van een woning zijn het woonoppervlak en de inhoud (Visser & Van Dam, 2006). Over het algemeen kan worden gesteld dat de Nederlanders ten opzichte van het buitenland groot wonen en dat er een trend is naar kleiner wonen (VROM-raad, 2006; Min. BZK, 2013). Mogelijk wordt door trek naar de stad het wonen in appartementen, net zoals in veel buitenlandse steden, op termijn populairder (Musterd & Arnoldus, 2002). Bouwfonds (2014) stelt in dit verband dat er in Nederland nog veel geleerd kan worden van het buitenland wat betreft de indeling van appartementen.

Bij een op de begane grond gelegen appartement of grond gebonden woning is de oppervlakte van de tuin belangrijk. Bij appartementen is de grootte en kwaliteit van de buitenruimte van belang (Smit, 2011) en wordt ook vaak de bergruimte als te beperkt beschouwd (Bouwfonds, 2010). De bereidheid om voor grote buitenruimten extra te betalen blijkt overigens laag te zijn bij huurders en aanzienlijk bij kopers (NVB, 2012).

Tot slot is ook de bouwkundige staat van belang. Sommige mensen prefereren nieuwbouw vanwege een hogere kwaliteit en mogelijkheden om aanpassingen te kunnen doen, al is dit maar een beperkt gedeelte van de bevolking (18% in de koop en 9% in de huur, NVB, 2012). Of een woning energiezuiniger is speelt in Nederland nog maar amper een rol in de aankoopbeslissing (Bouwfonds, 2014). Brounen & Kok (2011) vinden

een beperkt positieve invloed op de woningwaarde als er een gunstig energielabel kan worden getoond.

Woonvoorkeuren ten aanzien van het gebouw

Met het gebouw wordt in dit onderzoek de samenstelling van meerdere woningen bedoeld, eventueel gecombineerd met andere functies. Gesteld kan worden dat dit aspect dus vooral speelt bij appartementengebouwen. Jacobs (1961) wees al op het belang van de menselijke maat en kleine korrelgroottes van bouwblokken. Bij appartementen is onder andere de manier van woningontsluiting een belangrijk aandachtspunt. Een galerij wordt lager gewaardeerd dan een portiekontsluiting. Gemeenschappelijke voorzieningen als sport- en wellnessruimten, conciërges en logeerkamers worden gewaardeerd maar men is over het algemeen kritisch op de kosten die hiermee gemoeid zijn (Raemaekers, 2011; Welling, 2015). Gemeenschappelijke tuinen of binnenplaatsen worden vooral door ouders met kinderen op prijs gesteld (Karsten, 2011).

Woonvoorkeuren ten aanzien van de directe omgeving

De directe omgeving wordt ook wel aangeduid als buurt of wijk. Dit wordt onder andere gekenmerkt door de woningdichtheid, het straatprofiel en de inrichting van de openbare ruimte. Belangrijke aspecten zijn de afstand tot dagelijkse voorzieningen (zoals scholen, supermarkten, winkels en horeca), groen en speelvoorzieningen.

De nabijheid van groen en water wordt over het algemeen positief gewaardeerd (Visser & Dam, 2006), al kan men er ook overlast van ondervinden. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld scholen. Ook de directe nabijheid van openbare ruimte heeft een positief effect op de woningwaarde (Kuik & Rietveld, 2013).

Op de aspecten hoge dichtheden, hoogbouw en functiemenging zal in het volgende hoofdstuk nader worden ingegaan.

Woonvoorkeuren ten aanzien van de locatie

Een bekend adagium bij de waardebepaling van een huis luidt 'locatie, locatie, locatie'. Uit bijna alle onderzoeken blijkt inderdaad dat consumenten de afstand tot werk, voorzieningen en openbaar vervoers-knooppunten zeer belangrijk vinden in hun locatiekeuze. Een grotere afstand tot het werk betekent een langere reistijd en kans op files of vertragingen in het openbaar vervoer. Daarentegen zijn de woningen in bijvoorbeeld suburbs over het algemeen groter en goedkoper. Waar men wil wonen is een klassieke afweging tussen meer ruimte en minder reistijd (Manville & Storper, 2006). Volgens de 'urban amenity rent premium' theorie van Glaeser & Gottlieb (2006) zijn mensen die in het centrum wonen

⁹Amenities zijn alle aspecten die een woonomgeving aangenaam maken, zoals een prettig klimaat en de nabijheid van natuur (natural amenities). Maar ook stedelijke voorzieningen zoals een aantrekkelijke historische binnenstad met cultuur, horeca en winkels (urban amenities). (De Groot et al, 2010, p. 71)



bereid voor de nabijheid van 'urban amenities' meer te betalen⁹. De 'amenity-based' theorie zegt echter dat het vooral historische elementen zijn die een stadscentrum aantrekkelijk maken (Brueckner et al, 1999). Dit verklaart waarom in steden als Parijs en Londen de rijken in het centrum willen wonen en waarom in veel Amerikaanse steden de welgestelden de suburbs preferen.

De Groot et al (2010) tonen aan dat Nederlanders inderdaad bereid zijn om meer te betalen voor een woning in de buurt van winkels, theaters, restaurants en andere stedelijke voorzieningen. Tevens geven zij aan dat de afstand tot werk nog steeds de belangrijkste factor blijkt te zijn in de woningkeuze. Mensen blijken graag dicht bij een openbaar vervoersvoorziening te willen wonen en niet al te ver van de uitvalswegen. Mensen nemen daarbij zelfs in overweging of deze wegen vaak onbegaanbaar zijn door files (Brounen et al, 2013).

2.3.6 Korte bespreking subjectieve kenmerken van woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren ten aanzien van uiterlijk van een gebouw

De uitstraling van een woning of gebouw komt tot uitdrukking via stedenbouw, architectuur en materiaalgebruik. Er wordt wel gesteld dat consumenten meer houden van een historiserende retrostijl (jaren '30), terwijl architecten de voorkeur geven aan moderne architectuur.

Bouwfonds (2010) ondervroeg hierover een groep van 2.500 respondenten en kwam tot de conclusie dat hippe of trendy architectuur nauwelijks een rol speelt bij woonconsumenten. Ook in de tweejaarlijkse enquêtes van de NVB wordt hierover een vraag gesteld. Hieruit blijkt dat van de kopers maar liefst 68% de voorkeur heeft voor 'traditionele' architectuurstijl en dat dit bij huurders op 41% ligt. Of deze onderzoeken rekening houden met de gebouwworm van de betreffende woonconsument is niet bekend. Het zou immers best kunnen dat bewoners van appartementengebouwen andere architectuur mooi vinden dan bewoners van eengezinswoningen. NVB (2012, p.90) poneert daarover nog wel deze stelling: 'De meeste ruimte voor moderne architectuur is er bij appartementenbouw; zeker als de doelgroep nog eens ouderen betreft.'

Jansen (2014) heeft onderzocht of er aan de hand van achterliggende waarden van leefstijlen een voorkeur kan worden gevonden voor traditionele, moderne of innovatieve architectuur. Hieruit blijkt dat mensen die 'freedom, independent, privacy, self-respect en creativity' belangrijk vinden een grotere kans hebben op de voorkeur voor een innovatief ontwerp.

Woonvoorkeuren ten aanzien van imago van de wijk

De keuze of mensen een bepaalde woning willen kopen of huren hangt mede af van het imago van de wijk waarin die zich bevindt. De woonconsument weegt daarbij af of het karakter van de buurt past bij het eigen beeld. Sirgy et al (2005) noemen dit self-congruity en onderscheiden daarin meerdere dimensies:

- 'Actual'; hoe je jezelf ziet;
- 'Ideal'; hoe je jezelf idealiter ziet;
- 'Social'; hoe je zou willen dat anderen je zien.

Hoe dichter een product aansluit bij deze beelden, hoe sneller de consument geneigd zal zijn over te gaan tot koop. Mensen zijn volgens Sirgy et al (2005) geneigd om dingen te doen die maken dat anderen hen hoog aanzien. Bewoners van hoogwaardige appartementencomplexen met luxueuze voorzieningen zouden bijvoorbeeld door anderen als 'classy' gezien willen worden. Wonen is daarmee ook een vorm van consumeren waarmee mensen zich identificeren wie ze zijn (Karsten, 2007).

Het imago van een wijk wordt onder andere bepaald door de bevolkings-samenstelling, het inkomensniveau, werkloosheid. Een hoog percentage sociale woningbouw wordt over het algemeen niet als positief ervaren. Over het algemeen wordt door mensen een wijk met gelijkgestemden

het meest gewaardeerd (Visser & Van Dam, 2006).

Voor nieuwbouwprojecten geldt dat het imago sterk bepaald wordt door beelden en teksten die er over gepresenteerd worden. Hier speelt marketing een nadrukkelijke rol. Metaal (2012) noemt dit het creëren van een nieuwe identiteit van een plek, 'a sense of space'. Hierbij wordt veelvuldig gebruik gemaakt van beelden van sterk positieve referenties, denk aan Manhattan in New York of de grachtengordel in Amsterdam. Daarbij moet volgens Metaal in ogenschouw worden genomen dat het beeld dat mensen zich vormen wordt bepaald door enerzijds hun eigen plaats-ervaringen en anderzijds door de mening van anderen over een bepaalde plek.

Leefbaarheid

Wat sterk met het imago van een wijk samenhangt is de mate waarin er sprake is van een prettige leefomgeving. In het kader van het GroteStedenBeleid zijn daartoe drie leefbaarheidsindicatoren ontwikkeld, te weten verloedering, overlast en sociale cohesie. Omdat er meer te zeggen valt over sociale cohesie wordt dit onderwerp in dit onderzoek als apart subjectief aspect behandeld. Bovendien wordt veiligheid als leefbaarheidsaspect toegevoegd.

Ondanks dat verloedering, overlast en veiligheid subjectieve begrippen zijn, zijn hier wel indicatoren voor. Voor het aspect verloedering wordt er in enquêtes gevraagd in hoeverre bewoners last hebben van de factoren vernielingen, bekladding en hondenpoep. Het gevoel van overlast wordt gemeten door vragen te stellen over hangjeugd en overlast van anderen. Veiligheid kan worden gemeten aan bijvoorbeeld het aantal geregistreerde woninginbraken, overvallen, etc. De perceptie van veiligheid speelt hierbij een belangrijkere rol dan de feitelijke veiligheid zoals uitgedrukt in criminaliteitscijfers (Brounen et al, 2012).

Uiteraard wil iedereen zo min mogelijk verloedering en overlast en een zo'n veilig mogelijk gevoel. Over het algemeen scoren kleinere gemeenten daar beter in dan grote steden (Min. BZK, 2013). Uiteraard verschilt dit sterk per wijk, soms zelfs per straat. De mate waarin een consument zich stoort aan deze leefbaarheidsindicatoren zal waarschijnlijk verschillen naar individu.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie worden in dit afstudeeronderzoek subjectieve aspecten als levendigheid, gemoedelijkheid en privacy verstaan. Omdat het aspect levendigheid nauw samenhangt met functiemenging wordt dit samen met functiemenging in paragraaf 3.4.3 (Wonen in mixed use) separaat besproken.

Gemoedelijkheid komt tot uitdrukking in de manier waarop mensen met elkaar omgaan, of er gezelligheid is op straat en of er een thuisgevoel in de buurt heerst. Er wordt wel gesteld dat mensen in de stad meer op zichzelf zijn gericht dan mensen in suburbane of landelijke setting. Een klassieke en invloedrijke socioloog op dit gebied is Wirth die in 1938 schreef over gedragspatroon van bewoners in de stad. Volgens hem maken de vele uiteenlopende stimuli, ontmoetingen en confrontaties, dat stadsbewoners sterk geneigd zijn tot afscherming van een eigen privé sfeer. Zij zoeken dus privacy in de eigen woning. In vergelijking met bewoners van buiten de stad zijn zij 'only rarely truly a neighbour' (Wirth, 1938, p. 17). Andere negatieve associaties die hij de stad toedichtte waren de kilheid van de grootstedelijke samenleving en het vreugdeloze lot van de vereenzaamde stedeling. Dat niet iedereen het leven in de stad zo onaantrekkelijk vindt is inmiddels wel gebleken, al zit er wel een kern van waarheid in Wirth's bevindingen.

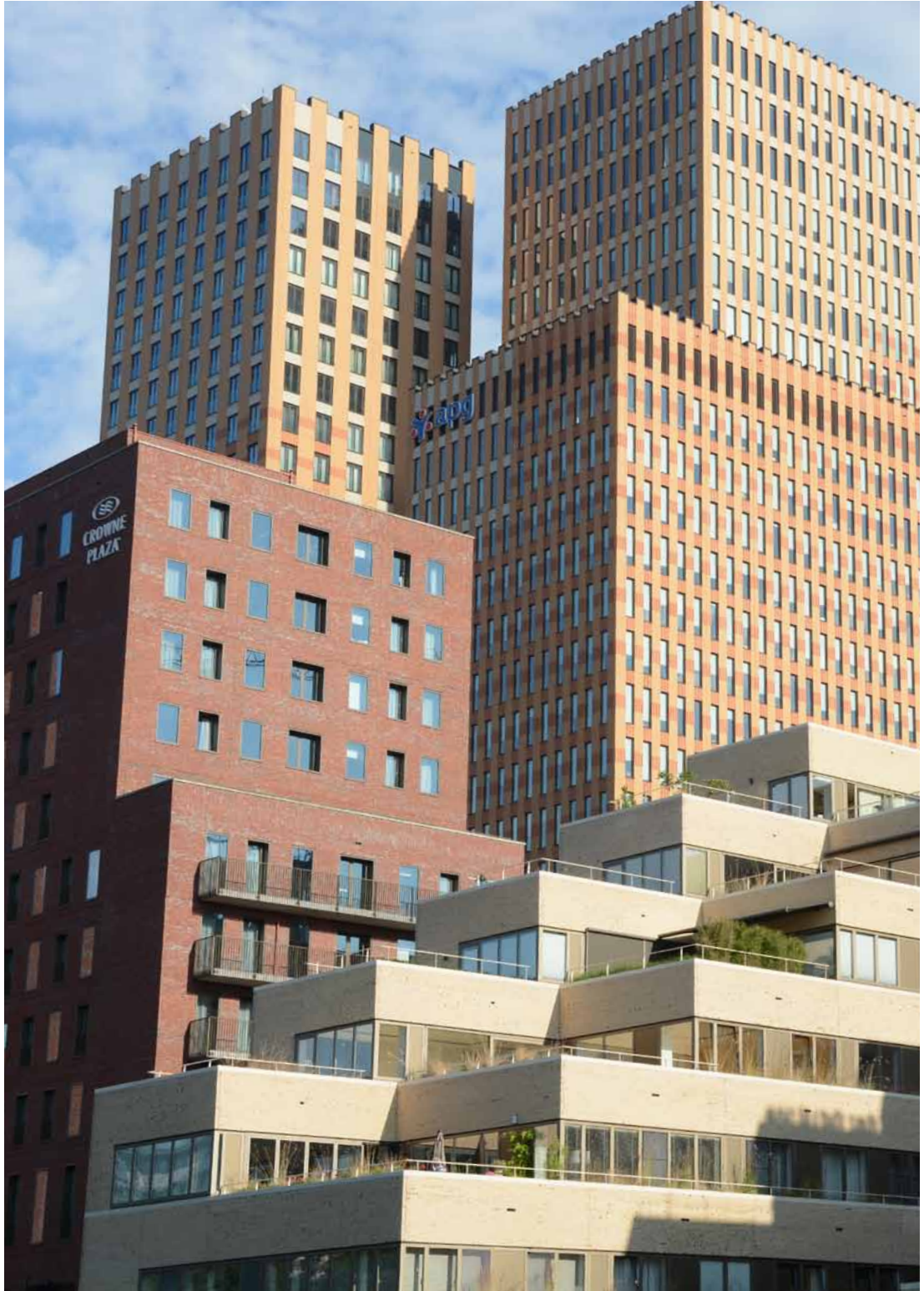
2.3.7 Tot slot

In dit onderzoek is een indeling gemaakt naar objectieve en subjectieve aspecten. Hierbij is ook het uiterlijk van het gebouw en het imago van de wijk meegenomen, aspecten die in veel woonvoorkeur onderzoeken achterwege worden gelaten. De indeling blijft echter arbitrair. De zwaarte van de aspecten ten opzichte van elkaar zal voor ieder huishouden verschillen. De voorkeur kan zelfs binnen een huishouden verschillen per persoon.

2.4 Slotopmerking ten aanzien van woonconsumenten en woonvoorkeuren

Uit de literatuur is gebleken dat er geen standaard indeling te maken is van woonconsumenten. Ook zijn woonvoorkeuren opgebouwd uit wijd uiteenlopende aspecten. De maatschappij is bovendien dynamisch waardoor zowel de typen consumenten als hun woonvoorkeuren wijzigen. Het is daarom praktisch onmogelijk om een overzicht te maken waarin al deze voorkeuren netjes per type huishouden worden aangeduid.

Het onderwerp van dit onderzoek betreft de verwachtingen en ervaringen met wonen tussen kantoren. Belangrijk voor het vervolg van dit onderzoek is het gevonden onderscheid tussen fysieke (objectieve) kenmerken en emotionele (subjectieve) kenmerken. Subjectieve woonvoorkeuren zoals imago en status zijn ook belangrijk in de uiteindelijke woningkeuze, al zijn ze moeilijker te meten.



H3. WOONVOORKEUREN NAAR WOONCONSUMENT EN THEMA

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is stil gestaan bij woonconsumenten en wat woonvoorkeuren zijn. Dit onderzoek gaat in op gebieden waar woongebouwen dichtbij kantoren staan. Wie zouden daar tussen willen wonen en wat zijn hun woonvoorkeuren?

Helaas is er in de literatuurstudie geen woonvoorkeuronderzoek gevonden dat ingaat op deze specifieke vragen. Wel is het mogelijk om aan de hand van thema's die wel zijn onderzocht deze problematiek samen te stellen. In dit hoofdstuk zal allereerst worden ingegaan op wat in de literatuur stedelijke voorkeur wordt genoemd. Vervolgens worden de woonvoorkeuren besproken van vier huishoudtypen die hier worden verwacht, te weten starters, tweeverdieners, gezinnen en empty nesters / ouderen¹⁰. Omdat er in de kantoren van de Zuidas veel kennisintensieve en internationale bedrijven gehuisvest zijn, wordt ook ingegaan op woonvoorkeuren van kenniswerkers en buitenlanders.

Andere onderzoeken naar woonvoorkeuren nemen niet de woonconsument als vertrekpunt maar bestuderen een bepaald thema binnen de stedenbouwkundige setting. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op ervaringen met wonen in hoge dichtheden, wonen in hoogbouw en effecten van functiemenging. Dit zijn thema's die allemaal van toepassing zijn op het woonmilieu van de Zuidas.

3.2 Stedelijke voorkeur

In zowel de Nederlandse als de buitenlandse literatuur wordt geschreven over een tegenstelling tussen huishoudens die een stedelijk voorkeur hebben en huishoudens die kiezen voor meer ruimte, een eigen tuin en rust (Varady, 1990; Bertholet, 1992; Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers, 2006; Brun & Fagnani, 1994; Van Diepen & Musted, 2009). Consumenten en het buitenshuis besteden van vrije tijd blijken belangrijke aspecten van de 'urban lifestyle' te vormen (Zukin, 1998). Mensen met een stedelijke voorkeur gaan significant vaker uit eten, naar de film en naar culturele voorzieningen (Brun & Fagnani, 1994; Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers, 2006). Om dit verschil te typeren wordt door Bertholet (1992) daarom gesproken van 'uitgaanders' en 'huiselijken'. Ook maken mensen met een stedelijke voorkeur meer gebruik van gemak services zoals huishoudelijke hulp, stomerijen, traiteurs, etcetera (Van Engelsdorp Gastelaars, 2006).

Een ander argument dat een stedelijke voorkeur zou kunnen verklaren is dat mensen in de stad willen blijven wonen omdat zij hun sociale contacten niet willen opgeven (Brun & Fagnani, 1994; Karsten, 2003,

¹⁰ Op een locatie als de Zuidas worden ook veel alleenstaanden verwacht. Hierin zit echter zo'n grote variatie in leeftijdscategorieën dat dit moeilijk als één doelgroep bestempeld kan worden. Door deze grote variëteit is het zeer moeilijk om woonvoorkeuren aan te geven van de alleenstaande. Er wordt in dit onderzoek wel stil gestaan bij woonvoorkeuren van starters.

2007; Van Engeldorp Gastelaars, 2006; Musterd & Murie, 2010). Tot slot wordt wel opgemerkt dat deze 'urbanities by choice' zich als het ware willen afzetten tegen het sub-urbane of landelijke wonen (Bertholet, 1992; Brun & Fagnani, 1994; Karsten, 2007; Metaal, 2012).

Bertholet vindt in 1992 geen duidelijke achtergrondvariabelen die de stedelijke voorkeur kunnen verklaren, maar ziet wel dat deze huishoudens hogere opleidingsniveaus en daarmee hogere inkomens hebben. Ook Feijten et al (2008) en Arensdonk (2010) vermoeden dat een hoger opleidingsniveau de kans op een stedelijke voorkeur vergroot. Bovendien zouden afgestudeerden met een creatieve of sociale opleiding vaker een stedelijke voorkeur hebben dan bijvoorbeeld technisch geschoolde mensen die eerder suburbaan wonen prefereren (Musterd, 2015). Als mensen eerder in de stad hebben gewoond (bijvoorbeeld in verband met studie of als starter op de arbeidsmarkt) dan vergroot dit de kans op de voorkeur voor het blijven wonen of terugkeren naar die bepaalde stad en ook wel, maar in mindere mate, voor een ander stad (Feijten et al, 2008).

Wonen in de stad heeft natuurlijk zo zijn nadelen, zoals drukte, verkeers-onveiligheid en kleinere woningen, veelal zonder tuin. Dit wordt echter afgewogen tegen de voordelen van wonen in de stad. Ook voor stedelingen geldt dat de eengezinswoning met een tuin in een rustige straat eigenlijk het ideaal is. Zij maken die wens echter ondergeschikt aan de nabijheid van het stedelijke leefmilieu en kiezen dan desnoods een appartement. Het meest ideaal is wonen in de zogenaamde stedelijke luwte, dus wel dichtbij of in de stad, maar zonder de overlast van de drukte.

'Living in the centre often means the subordination of housing to the choice of a location which expresses a strong attachment to urban values.'
'Commuting time is also a determinant factor in the choice of housing locations. They must therefore rank their priorities, make trade-offs and accept some sacrifices in the characteristics (comfort, size) of their housing, either in the residential environment or in its location (distance from workplace, from other facilities).' (Brun & Fagnani, 1994, p. 921 en 924, over de stedelijke voorkeur in de Parijse regio).

De algemene veronderstelling is dat de stedelijke voorkeur zich vooral bij starters en twee persoonshuishoudens voordoet en dat gezinnen met kinderen suburbane of landelijke woonmilieus verkiezen (Van Engeldorp Gastelaars, 2006; Van Diepen & Musterd, 2009). Naar nu blijkt komt deze stedelijke voorkeur echter voor bij alle huishoudtypen. Ook onder gezinnen met kinderen komt de stedelijke voorkeur voor en neemt deze

zelfs toe (Karsten, 2007; Boterman et al, 2010). Omdat gezinnen specifiekere woonvoorkeuren hebben wordt op gezinnen in de stad in een volgende paragraaf nader ingegaan.

3.3 Woonvoorkeuren van te verwachten doelgroepen

3.3.1 Starters

Onder starters kunnen zowel studenten worden verstaan als jong werkenden. Studenten worden uiteraard aangetrokken door de vele onderwijsinstellingen in steden in combinatie met het uitgaansleven. Starters op de arbeidsmarkt trekken naar de stad omdat hier de meeste banen zijn (Van Engelsdorp Gastelaars, 2006). Deze starters zijn vaak nog single en hebben in deze steden bovendien de meeste kans op het aangaan van een relatie (Glaeser & Gotlieb, 2006; Gautier et al, 2010). De grote re-urbanisatie die momenteel gaande lijkt wordt door velen vooral verklaard door de toename van het aantal starters dat naar de steden trekt of daar blijft wonen na hun studie (Van Engelsdorp Gastelaars, 2006; Min. VROM, 2009; Buys & Miller, 2012; Tordoir et al, 2015).

Deze starters hebben met name behoefte aan uitgaansgelegenheden zoals cafés en restaurants voor rechtstreekse interactie buitenshuis. Als gevolg van een hoge werkdruk en maximaal gebruik willen maken van vrije tijd hebben starters een grotere behoefte aan nabijheid van essentiële dagelijkse voorzieningen. Zij besteden bovendien veel werk uit dat traditionele gezinnen zelf doen zoals wassen, fiets repareren, schoonmaken. Een garage, tuin of schuur is voor hen ook geen toegevoegde waarde (Van Engeldorp Gastelaars, 2005). Kanttekening die wel gemaakt wordt is dat de starters maar weinig sociale binding met de buurt hebben (Min. VROM, 1989; Buys & Miller, 2012).

Studenten zoeken huisvesting bij hospita, in studentenhuizen of huren samen een appartement. Momenteel zijn ook enorme studentencomplexen met woonstudio's in de huur en koop bijzonder populair. Jong werkenden zetten in de stad hun eerste stap in hun wooncarrière in kleine huur- of koopappartementen. Voor hen geldt dat de betaalbaarheid van de woning het belangrijkste criterium is. Zij zijn minder kieskeurig over de kwaliteit van de buurt, al willen ze wel echt in de stad wonen. Hun woonduur is waarschijnlijk betrekkelijk kort, zo'n 3 tot 5 jaar (Buys & Miller, 2012).

Een andere term die aan starters in de stad wordt gegeven is die van 'yuppen'; young urban professionals. Dit zouden overigens evengoed tweeverdieners kunnen zijn. Samengevat kan worden gesteld dat de stad voor starters om meerdere redenen interessant kan zijn en dat 'starters'

daardoor een breed begrip is. In dit onderzoek worden onder 'starters' jonge alleenstaanden verstaan van circa 18 tot 34 jaar die een eerste stap zetten op de woningmarkt.

3.3.2 Tweeverdieners zonder kinderen

Tweeverdieners worden vaak als doelgroep aangemerkt voor wonen in de stad. Het is echter helemaal niet zo dat tweeverdieners per definitie een voorkeur hebben voor de stad. Er zijn evengoed veel tweeverdieners die niet in de drukte van een stad willen wonen en een grote woning met tuin willen (Bertholet, 1992).

Manville & Storper (2006) stellen op basis van onderzoek vast dat tweeverdieners juist wel zouden kiezen voor de stad of een grote stedelijke agglomeratie. Daarmee kunnen zij de toegang tot banen maximaliseren en zal de mogelijkheid van het wisselen van baan tot minder hoge kosten leiden. Volgens hen worden de stedelijke voorzieningen wel door tweeverdieners gewaardeerd, maar is dit niet hun primaire reden om in de stad te gaan wonen. Ook Brun & Fagnani (1994) stellen dat tweeverdieners vaker een stedelijke voorkeur hebben



in verband met de reisafstanden. Onderzoek wijst uit dat Nederlanders over het algemeen de reisafstand tot het werk minder belangrijk vinden dan de afstand tot voorzieningen (De Groot et al, 2010).

Het tweeverdienerschap vergroot de kans dat deze huishoudens een relatief hoog inkomen hebben, waardoor de woningkeuze kan plaatsvinden onder minder stringente budgetbeperkingen. Musterd (2015) noemt hen daarom niet voor niets 'power-koppels'. Omdat zij meer te besteden hebben zijn zij natuurlijk een interessante doelgroep voor nieuwe projecten. Qua woonvoorkeuren ligt het voor de hand dat zij groter willen wonen. Omdat mogelijk één van de twee partners toch (nu of in de toekomst) wat verder weg werkt kan het goed zijn dat deze koppels zwaardere eisen stellen aan de bereikbaarheid van snelwegen en openbaar vervoer en kan ook parkeergelegenheid een belangrijk item zijn.

Uiteraard hoeven niet beide partners fulltime te werken. Het ministerie van BZK (2013) verstaat bijvoorbeeld onder tweeverdieners paren waarvan één van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft. Om een duidelijk onderscheid te maken met gezinnen (die andere woonvoorkeuren hebben) worden in dit onderzoek hieronder alleen tweepersoonshuishoudens zonder kinderen geschaard. In populaire termen heten zij ook wel 'dinkies'; double income no kids.

3.3.3 Stedelijke gezinnen

De klassieke veronderstelling is dat huishoudens vlak voor of nadat zij kinderen hebben gekregen verhuizen naar suburbane wijken of het platteland (Rossi, 1995; Varady, 2007; Van Engelsdorp Gastelaars, 2006). Heden ten dage is er echter een duidelijke trend te zien dat steeds meer gezinnen in de stad blijven wonen. In meerdere Nederlandse steden ziet men het aantal middenklasse families met kinderen stijgen¹¹. Centraal gelegen wijken worden, zeker in Amsterdam, steeds populairder voor gezinnen (Boterman et al, 2010). Deze gezinnen kiezen in de termen van Bell (1938) voor zowel carrière, als consumptie als familie (Karsten, 2003). Zij preferen in de stad te blijven wonen omdat dit de woon-werkafstand kort houdt, vanwege het hoge culturele aanbod en het opgebouwde sociale netwerk (Karsten, 2003, 2007). In een studie naar (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen in Rotterdam vindt Van Arendonk (2010) vergelijkbare resultaten. Overigens zal het overgrote gedeelte van de gezinnen nog steeds de stad willen verruilen voor meer ruimte in het 'ommetland'.

¹¹ Mogelijk speelt het hier nog een effect van de crisis in mee waardoor gezinnen noodgedwongen in de stad moesten blijven wonen. Karsten (interview, 26-4-2015) geeft aan dat dit een effect kan hebben gehad, maar dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat deze trend, ook internationaal, eerder structureel dan conjunctureel is.

Een mogelijke oorzaak hiervoor ligt in het feit dat in steeds meer gezinnen vaak de man en de vrouw werken. Deze vrouwenemancipatie

heeft twee belangrijke gevolgen (Karsten, 2003). Enerzijds is het gezamenlijk inkomen dusdanig hoog dat een huis in de stad gekocht of gehuurd kan worden. Anderzijds moet het werk worden gecombineerd met de dagelijkse zorg van jonge kinderen, wat het wonen dichtbij werk van groot belang maakt. Buiten de stad wonen zou een langere reisafstand betekenen en daarmee veel kostbare tijd vergen. Bovendien neemt hierdoor de kans sterk toe dat men te laat op het werk, thuis of bij de kinderdag opvang aankomt, wat als stressvol ervaren wordt. Karsten deelt hiermee de conclusies van Brun & Fagnani (1994) die onderzoek deden in Parijs. De woon-werkafstand is een beslissende factor in de locatiekeuze voor huishoudens met een dubbel inkomen en dit geldt voor stedelijke gezinnen des te meer.

Tegelijkertijd maakt Karsten (2003, 2011) duidelijk dat er wel beperkingen zijn om kinderen op te laten groeien in de stad. Veel woningen hebben geen eigen tuin. Brede stoepen kunnen dit enigszins compenseren. Maar weinig huizen hebben een comfortabele maat met vier of meer kamers. Plekken waar kinderen kunnen spelen en andere kinderen kunnen ontmoeten zijn er maar sporadisch. Ook de sport- en culturele voorzieningen zijn vaak ver weg gelegen. Deze afstand, samen met het drukke verkeer, maken dat ouders hun kinderen telkens moeten begeleiden. Stedelijke gezinnen zouden meer gebruik maken van voorzieningen zoals parkjes, cafe's en restaurants direct om de hoek in plaats van door de gehele stad. Ook zijn er veel intensieve sociale contacten met mensen in dezelfde levensfase in de wijk. Karsten concludeert dan ook dat gezinnen in de stad zich sterk verbonden voelen aan de buurt waar ze wonen. Voor hen is een bepaalde mate van heterogeniteit in de wijk dus van belang.

Niet uit te sluiten valt dat dit sterk per stad kan verschillen. Zo zou in Eindhoven juist het merendeel van de gezinnen een suburbane oriëntatie hebben (Musterd, 2015). Wellicht kan de historische binnenstad van Amsterdam verklaren waarom dit daar anders ligt (zie amenity-based theorie, paragraaf 2.3.5).

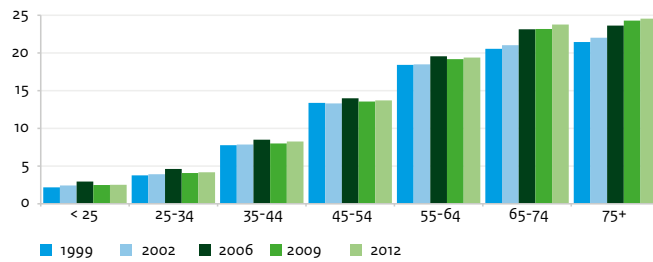
Karsten (2003) introduceert voor stedelijke gezinnen zelfs een nieuwe term 'yupps'; young urban professional parents. Al hoewel deze term nog niet is ingeburgerd herkennen velen de trend. Voor dit onderzoek is het relevant om vast te stellen dat stedelijke gezinnen in opkomst zijn. Naast behoefte aan kinderdagopvang en scholen stellen zij, meer dan andere huishoudtypen, zwaardere eisen aan hun directe woonomgeving.

3.3.4 Empty nesters en ouderen

Ouderen vormen een doelgroep, dit is geen huishoudtype. Zij kunnen immers alleenstaanden zijn of tweepersoonshuishoudens. Er zijn zelfs wel gezinnen waarbij de ouders ouder zijn dan 65 jaar. Een doelgroep die voor marktpartijen interessant is, zijn de zogenaamde 'empty nesters': alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens waarvan de kinderen het huis uit zijn. In de praktijk worden zij wel omschreven als vitale ouderen van circa 55+. Zij keren mogelijk terug naar de stad omdat ze er ooit gewoond hebben. Anderen blijven in de stad omdat hun familie en relaties er wonen en vinden hier grote gelijkvloerse appartementen. Empty nesters en ouderen vormen een interessante doelgroep omdat ze vermogend kunnen zijn. De huidige 65-plus huishoudens verdelen een derde van alle vermogens in Nederland (Rabobank, 2013).

In de literatuur wordt wel geschreven over de demografische ontwikkelingen, maar betrekkelijk weinig over de woonvoorkeuren van empty nesters en ouderen. Waarschijnlijk komt dit doordat de doelgroep zo divers is. De voorspelling is dat in 2040 het aantal 65 plussers een piek zal bereiken; dan is 26% van de bevolking 65 jaar of ouder (Rabobank, 2013). Door de vergrijzing en de toename van de levensduur is ook een sterke individualisering te verwachten. Hooimeijer (2007) stelt dat de ouderen van morgen qua opleiding meer lijken op de jongeren van vandaag dan op de huidige ouderen. Het gestegen opleidingsniveau leidt tot een gestegen kwaliteitsvraag en een grotere voorkeur voor centrumstedelijke woonmilieus (Ministerie van VROM, 2007). Ook Latten & Manting (2014) voorspellen dat de huidige goed opgeleide gezinnen die nu in de stad blijven wonen daar in de toekomst zullen willen blijven wonen (empty nested). Zij voorspellen tevens dat stedelijke ouderen andere eisen zullen stellen aan wonen, voorzieningen en publieke ruimte al weten ze ook niet wat die eisen dan zijn. Dat het aandeel ouderen in steden zal toenemen is dus een gegeven, maar wat hun woonvoorkeuren precies zijn, dat is ongewis.

Wat wel bekend is, is dat ouderen zeer honkvast zijn en maar beperkt verhuizen (Hooimeijer, 2007; Min. BZK, 2013). Het is een bekend fenomeen dat de verhuigeneigdheid sterk afneemt met de leeftijd. Dit geldt voor feitelijk alle typen huishoudens en inkomensniveaus. De kans op verhuizingen (ook migratie) is het grootst in de leeftijd van 20 tot in de 30 en naarmate men ouder wordt neemt de gemiddelde woonduur steeds meer toe (Geist & McManus, 2008). Het WoON 2012 (min. BZK, 2013) toont zelfs aan dat de verhuigeneigdheid de afgelopen jaren in Nederland nog verder afneemt.



Figuur 1. Woonduur van huishoudens naar leeftijd (bron: Min. BZK, 2013)

Hieruit kan geconcludeerd worden dat ouderen en vooral empty nesters een interessante doelgroep vormen voor wonen in de stad. Hun verhuisgeneigdheid is echter laag. Door de grote diversiteit is het niet mogelijk om generieke woonvoorkeuren voor ouderen te formuleren.

3.3.5 Kenniswerkers

In deze scriptie wordt de vraag gesteld of kenniswerkers een interessante doelgroep zouden kunnen zijn voor wonen op een hoogstedelijke locatie als de Zuidas. Op de Zuidas bevinden zich hoofdzakelijk bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Juist deze groep binnen de kenniswerkers blijkt echter bijzonder weinig affiniteit te hebben met hoogstedelijke locaties. Musterd & Deurloo (2006) tonen aan dat in Amsterdam de 'culturally creative workers' veelal in de stad wonen terwijl de 'professionally creative workers' veel meer verspreid over de stad en het 'omeland' wonen.

Dit komt overeen met bevindingen van DRO (2011a) die vindt dat de 'creatieve kenniswerkers', meer dan Amsterdammers in andere beroepen, een voorkeur hebben voor een dynamisch stedelijk leven. 'Kenniswerkers' wonen vaker buiten de stad en als zij binnen de stad wonen, dan werken ze vaker dan creatieven buiten de stad. Dit onderzoek is in 2011 voor de derde keer uitgevoerd en hieruit blijkt wel dat de stad (binnen de ring) steeds aantrekkelijker wordt gevonden om te wonen. Het aantal mensen dat in de stad wil blijven wonen is gestegen.

Op basis van resultaten uit deze onderzoeken¹² is het aannemelijk om te veronderstellen dat de meeste mensen die werken in de zakelijke dienstverlening niet de voorkeur hebben voor een hoogstedelijke locatie om te wonen. Andersom mag niet direct worden verondersteld dat degenen die op een hoogstedelijke locatie wonen geen zakelijke kenniswerkers zijn. Wel kan gesteld worden dat de kans dat deze bewoners hier ook werken klein is. Waarschijnlijk zijn er andere factoren die maken dat kenniswerkers hier gaan wonen dan de directe nabijheid van werk in de zakelijke dienstverlening.

¹² Er zijn meer studies gedaan naar kenniswerkers waar vergelijkbare resultaten worden gevonden. Zo zijn technici veelal eerder geneigd om perifer te gaan wonen dan mensen in de reclame industrie (Boterman & Sleutjes, 2014). Andere onderzoeken vinden juist weinig verschillen en constateren dat de definitie van 'kenniswerker' daar mogelijk debet aan is (Barkema, 2014). Deze veronderstelling wordt slechts gebaseerd op twee Amsterdamse onderzoeken omdat deze naar mening van de auteur zeer relevant zijn gebleken. Een kanttekening die gemaakt moet worden is dat lang niet voor alle werknemers op de Zuidas geldt dat zij werken in de zakelijke dienstverlening en dat zij ook niet allen zijn te kwalificeren als kenniswerkers.

3.3.6 Internationals

Steden proberen een interessant woon- en leefmilieu te creëren voor internationals in de hoop hiermee een belangrijke positie in te nemen in het Europese en mondiale netwerk (Musterd, 2015). Deze categorie kenniswerkers is voor dit onderzoek relevant, omdat zij zich mogelijk juist willen vestigen in een central business district zodat ze dichtbij hun werk wonen. Maar is dat zo?

¹³ Deze stedelijke voorkeur is ook binnen de groep internationals het sterkst voor 'creatieve kenniswerkers' en minder sterk bij technisch geschoolde medewerkers (PBL, 2014).

Internationals hebben volgens diverse onderzoeken een sterke stedelijke voorkeur (PBL, 2014; Ooijevaar & Verkooijen, 2015; Decisio, 2015)¹³. 65% van alle internationals in Nederland woont in de vijf stadsregio's. Amsterdam voert duidelijk de boventoon. PBL (2014) verklaart dit door de aanwezigheid van internationale bedrijven, de nabijheid van Schiphol en de vele voorzieningen (cultuur, horeca, internationale scholen) die deze stad bovenmatig populair maken. De locatie is zelfs zo belangrijk, dat de buitenlandse kenniswerker daarvoor zelfs wil reizen naar zijn werk: wonen in Amsterdam en werken in Eindhoven is geen uitzondering. Ook Decisio (2015) constateert deze negatieve woon-werkbalans in Amsterdam en noemt precies hetzelfde voorbeeld. Vooral de centrumstedelijke woonmilieus genieten de voorkeur, daar woont 60 procent van de internationals (PBL, 2014). Opgemerkt moet worden dat voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en een rustige, veilige leefomgeving uiteindelijk veel belangrijker worden gevonden dan bijvoorbeeld horeca en culturele voorzieningen (PBL, 2014). Ook is het relevant om te melden dat van de ruim 18.000 internationals in Amsterdam er 12% woont in een koopwoning tegen 88% in een huurwoning (Decisio, 2015). Ter vergelijking; in Amsterdam betreft 32% van alle woningen een koopwoning (Gemeente Amsterdam & AFW, 2013).

¹⁴ Joosten (interview, 25-2-2015) ziet weldegelijk verschillen met de appartementengebouwen in Duitsland. Bij onze westerburen zou de kwaliteit van nieuwbouwcomplexen over het algemeen hoger liggen, met goede entrees, efficiëntere plattegronden en een hoger hoogafwerkningsniveau.

Over voorkeuren ten aanzien van de woning zelf zijn betrekkelijk weinig aanwijzingen gevonden dat deze anders zouden zijn dan die van Nederlanders¹⁴. Internationals zouden over het algemeen meer gewend zijn aan appartementen en hebben minder behoefte aan een tuin (Musterd & Arnoldus, 2002; Bouwfonds, 2014; PBL, 2014). Ook zijn zij vaker bereid om kleiner te wonen (PBL, 2014). Verondersteld kan worden dat internationals meer behoefte hebben aan gebouwgebonden services als zij dit bijvoorbeeld van huis uit gewend zijn. In sommige landen zijn twee badkamers gebruikelijk (Buys & Miller, 2012). Uit eigen ervaring kan worden aangegeven dat koopwoningen in Nederland betrekkelijk casco worden opgeleverd; in het buitenland is het veelal gebruikelijk om ook vloer- en wandafwerking te leveren. In de top van de huurmarkt is er zelfs sprake van gemeubileerde appartementen. Alles overwegende kan gesteld worden dat de woonvoorkeuren ten aanzien van de woning niet wezenlijk lijken te verschillen tussen internationals en

andere woonconsumenten. Naar verwachting wil het merendeel van de internationals dezelfde woningen als Nederlanders.

Concluderend kan worden gesteld dat internationals zich aangetrokken voelen tot hoogstedelijke woonmilieus. Ook is deze doelgroep veelal gewend aan appartementen. Qua woonvoorkeuren ten aanzien van de woning zijn er naar verwachting weinig verschillen met die van Nederlanders.

3.4 Woonvoorkeuren binnen hoogstedelijke omgeving

Woonvoorkeuren worden ook regelmatig onderzocht naar thema. De onderwerpen hoge dichtheid, hoogbouw en functiemenging zijn allen in meer of mindere zin van toepassing op hoogstedelijke wonen met een dominantie van kantoren.

3.4.1 Wonen in hoge dichtheden

Door de beperkte hoeveelheid ruimte gaat bouwen in steden bijna vanzelfsprekend gepaard met hoge dichtheden. Om de bebouwingsdichtheid uit te drukken wordt veelal gewerkt met het aantal woningen per hectare. In stedelijke gebieden ligt deze meestal rond 60 per hectare dus kan voor een 'hoge dichtheid' kan bijvoorbeeld 80 woningen of meer per hectare worden aangehouden (VROM, 1989). Andere onderzoekers hanteren 4 bouwlagen als hoge dichtheid (Buys & Miller, 2012). Om de bebouwingsdichtheid binnen het stedelijke gebied en in 'kantorenparken' uit te drukken wordt meestal gewerkt met de Ground Space Index (GSI) en de Floor Space Index (FSI). Met name de FSI wordt vaak gebruikt, waarbij een factor van 3 of meer als hoge dichtheid wordt gezien¹⁵. Overigens moet worden opgemerkt dat de GSI of FSI feitelijk niets zeggen over het aantal woningen of bewoners.

¹⁵ Ter illustratie: Binnen de Zuidas krijgen de Mahler en Strawinsky delen een FSI van 4-6 en de gebieden daar omheen zoals Gershwin, Ravel en het Kenniskwartier een FSI van 3-5 (Gemeente Amsterdam, 2009). In Manhattan ligt de FSI op 6 (bron: www.architectenweb.nl).

Stedelijke verdichting is sterk gerelateerd aan het ruimtelijke ordeningsbeleid dat in het begin van de jaren tachtig in Nederland is gericht op het compact houden van steden (VROM, 1989; PBL, 2012). De nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op open plekken in de stad in een hoge dichtheid. Dit genereert tevens draagvlak voorzieningen. Verdichting rond treinstations en knooppunten van openbaar vervoer kan een belangrijke strategie zijn om de bereikbaarheid te verbeteren (PBL, 2012). Uiteraard bieden hoge dichtheden ook meer grondopbrengsten. Er lijken derhalve vooral fysieke en economische argumenten gegeven te worden waarom hoge dichtheden noodzakelijk zijn. Maar dicht op elkaar wonen is niet perse de wens van mensen. Hoge dichtheden betekent namelijk ook meer drukte, overlast, minder privacy, et cetera. 'Over de vraag voor wie die stad van de toekomst bedoeld is, zijn weinig expliciete ideeën ontwikkeld' (Karsten et al, 2011, p2).

Al in de jaren negentig onderzoekt VROM (1989) de tevredenheid van bewoners in vijf verdichtingsprojecten. Ondanks de vrij negatieve resultaten (zie tabel 2) concluderen de onderzoekers dat de bewoners de hoge dichtheid an sich niet als hinderlijk ervaren.

Woning	Te weinig slaapkamers en bergingen te ver weg
Gebouw	Grootschalige complexen worden negatief beoordeeld, beter meerdere blokken
	Commentaar op galerijen en entrees
	Ruimte in de complexen ongeschikt om kinderen te laten spelen
Buurt	Speelgelegenheid en groen ontbreken vaak
Leefbaarheidsindicatoren	Last van vandalisme en criminaliteit
Sociale cohesie	Kleine woningen trekken starters die snel doorstromen en weinig binding hebben

Tabel 2 Resultaten woontevredenheidsonderzoek onder 847 bewoners van 'verdichtingsprojecten' (Min. VROM, 1989)

Ook Australisch en Aziatisch onderzoek toont aan dat wonen in hoge dichtheden door de bewoners zelf, ondanks de ogenschijnlijke nadelen, best gewaardeerd wordt (Lau, 2005; Buys & Miller, 2012; Karsten, 2015). Bij onderzoeken naar ervaringen in wonen in hoge dichtheden wordt er regelmatig een vergelijking gemaakt met gebieden met een lage dichtheden, zoals bijvoorbeeld in suburbane gebieden (Bertholet, 1992). De uitkomsten vertonen daardoor veel overeenkomsten met artikelen over een stedelijke voorkeur. Er zijn duidelijke aanwijzingen dat mensen die wonen in appartementen (en dus waarschijnlijk een stedelijke voorkeur hebben) eerder de nadelen van een hoge dichtheid voor lief nemen dan bewoners van andere woningtypen (Koster & Rouwendal, 2012).

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wonen in hoge dichtheden op zich wel nadelen kent, maar dat dit door de bewoners ervan als het ware wordt geaccepteerd, waarschijnlijk door hun sterke voorkeur om in de stad te wonen.

3.4.2 Wonen in hoogbouw

Wat onder hoogbouw verstaan wordt kan voor iedere stad anders liggen. Hoogbouw kan worden gedefinieerd als minimaal vier bouwlagen (Grifford 2007), maar dan zouden grote delen van alle Europese binnensteden bestaan uit hoogbouw. De gemeente Amsterdam verstaat onder hoogbouw 'gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving' (Gemeente Amsterdam, 2011b, p.11). Voor echte hoogbouw wordt in Nederland over het algemeen 70 meter als grens

aangehouden omdat dan andere regels van het Bouwbesluit gaan gelden. Hoogbouw heeft een enigszins slechte naam gekregen door de vele flatgebouwen uit de jaren tachtig. Na de eeuwwisseling zijn in Nederland modernere woontorens ontwikkeld met aanvullende voorzieningen, soms zelfs zeer luxe met zwembad, fitness en sauna (Raemaekers, 2011).

Wonen in hoogbouw kent voor- en nadelen. Hoogbouw wordt onder andere geassocieerd met een aantal veronderstelde slechte gevolgen waaronder hoogtevrees, angst, gedragsproblemen en zelfs zelfmoord. Uit meerdere onderzoeken zou blijken dat kinderen die leven in hoogbouw meer gedragsproblemen vertonen dan andere kinderen. Dit zou kunnen komen doordat ze teveel binnen moeten spelen of doordat ze juist ver weg, buiten het zicht van de ouders, spelen (Grifford, 2007). Veel van de onderzoeken naar hoogbouw betreffen waarschijnlijk flats uit de weder opbouw periode. Of dit ook van toepassing is op nieuwere appartementencomplexen valt te betwijfelen. Waar in de literatuur overeenstemming over lijkt te zijn is dat bewoners van hoogbouw weinig interactie hebben met medebewoners en elkaar weinig helpen (Grifford, 2007; Lau, 2005; Lee, 2011; Karsten, 2015).

Anderzijds zijn er een groot aantal voordelen verbonden aan wonen in hoogbouw (Costello, 2005; Lau, 2005; Grifford, 2007; Raemaekers, 2011; Karsten, 2015). Zo biedt hoogbouw mooie uitzichten, het gevoel van leven boven de stad, de kans op schonere lucht en minder last van verkeersgeluid op de begane grond. Hoogbouw biedt de mogelijkheid om in een onderscheidend gebouw te wonen, waarmee mensen zich kunnen identificeren. Nieuwe woontorens bieden daarnaast voordelen die reguliere appartementen ook kunnen hebben zoals nieuwbouw-kwaliteit en goede buitenruimten (dus geen tuinonderhoud). Ook zijn er gebouwen die services zoals portiers en wellness-achtige voorzieningen te bieden hebben. Tot slot wordt wel opgemerkt dat appartementen in hoogbouw bewoners rust, privacy en een gevoel van veiligheid biedt, midden in de dynamiek van de stad.

Of bewoners van hoogbouw per saldo tevreden zijn (of meer dan mensen die niet hoog wonen) valt moeilijk te beantwoorden omdat hiervoor nog veel meer andere aspecten van belang zijn zoals de ligging, omgeving, et cetera. Uit een onderzoek onder huurders van Vesteda (Raemaekers, 2011, zie kader 3) blijkt bijvoorbeeld dat hoogbouw zeker wordt gewaardeerd, maar dat dit minder gaat om het fenomeen van hoogbouw en meer vanwege de snellere beschikbaarheid van deze appartementen.

De beleggingsportefeuille van Vesteda omvat circa 2.500 appartementen hoger dan 70 meter. Op basis van de reguliere klanttevredenheids-onderzoeken onder haar huurders is onderzoek gedaan naar de ervaringen met hoogbouw (Raemaekers, 2011). Allereerst wordt opgemerkt dat zowel de beschikbaarheid als de mutatiegraad van hoogbouwappartementen op een hoger niveau ligt dan bij andere bouwvormen uit haar portefeuille. Uit de bewonersprofielen wordt afgeleid dat er qua socio-demografische kenmerken geen specifieke groep hoogbouw bewoners kan worden geformuleerd. Alle huishouden en leeftijdstypen komen voor, al zijn gezinnen en senioren met 10% wel in de minderheid. Opgemerkt wordt dat, doordat de huurprijzen relatief hoog zijn, het publiek zich wel selecteert op betaalbaarheid. De onderzoekers constateren ook een duidelijke stedelijke voorkeur bij de bewoners. Belevingsaspecten als uitzicht, ruimte, rust, exclusiviteit, locatie, parkeren en buitenruimten blijken veel waardering te krijgen van de huurders. Uitstraling, identiteit, imago en status zijn veelgehoorde begrippen bij de bewoners van hoogbouw, meer dan bij andere woonvormen. De recentere complexen hebben allerlei vormen van voorzieningen zoals zwembaden, fitness, solarium, gastenverblijf, service-manager. Ook die worden gewaardeerd, al is men wel kritisch op de huurprijs en bijkomende kosten en wordt er om die reden regelmatig verhuisd. Geconcludeerd wordt dat de huurders wel status ontleen aan het gebouw en de aanwezige voorzieningen, maar dat deze blijkbaar geen bindend element vormen in het woongedrag. Mogelijk is er een verband tussen het werkmotief en de beschikbaarheid van hoogbouw appartementen.

Kader 3 Klanttevredenheidsonderzoek onder huurders in hoogbouw van Vesteda

3.4.3 Wonen in mixed use

Naast verdichting is functiemenging¹⁶ één van de leidende principes geworden in het ruimtelijke ordeningsbeleid van overheden. Eén van de achterliggende argumenten hiervoor is de veronderstelling dat functie-menging leidt tot meer levendigheid (zie paragraaf 1.3). De vraag die in deze paragraaf gesteld wordt is wat bewoners vinden van functiemenging en levendigheid.

Een algemene veronderstelling is dat voor stedelijke gebieden de verhouding tussen wonen en niet-wonen ongeveer op 50/50 zou moeten liggen (Van den Hoek, 2008). De oude binnensteden van bijvoorbeeld Amsterdam en Barcelona, die als prettig om te wonen worden ervaren, voldoen aan deze verhouding. Meerdere onderzoeken op basis van de prijshedonistische methode tonen aan dat functiemenging inderdaad kan leiden tot hogere woningprijzen en dus door mensen klaarblijkelijk

¹⁶Voor een nadere toelichting op wat onder functiemenging wordt verstaan en hoe dit kan worden uitgedrukt wordt verwezen naar [bijlage A](#).

wordt gewaardeerd (Song & Knaap, 2004; Koster & Rouwendal, 2012; Schuurman 2009). Zo vindt Schuurman (2009) dat gemengde gebieden met een dominante woonfunctie (70-85%), gecombineerd met een deel werken (5-15%) en voorzieningen (10-15%) relatief gezien de hoogste waardeontwikkeling laten zien.

Er zijn typen bestemmingen die een positieve bijdrage hebben op huizenprijzen, zoals 'business services' en 'leisure', en die negatief uitwerken, zoals bijvoorbeeld handel en industrie (Koster & Rouwendal, 2012). Koster & Rouwendaal suggeren dat dit mogelijk komt doordat mensen dicht bij kantoren willen wonen om hun reistijd te verkorten. Op basis van de in paragraaf 3.3.5 genoemde resultaten uit woonvoorkeuren van kenniswerkers mogen hier echter vraagtekens bij worden gesteld. Dat de kortere afstand tot winkels en de local 'buzz' wordt gewaardeerd ondersteunt wel de stellingen van Gleaser et al (2001) dat mensen worden aangetrokken door stedelijke voorzieningen. Een belangrijke conclusie die getrokken wordt is dat vooral appartements-eigenaren een mix van functies meer waarderen dan huishoudens in andere woningtypen. Dit lijkt aan te sluiten bij eerder onderzoek waaruit blijkt dat de prijzen van eengezinswoningen dalen in de nabijheid van woongebouwen met appartementen (Song & Knaap, 2004).

'Adding high-density residential uses to commercial and office districts may prove compatible because residents who live near businesses may patronize or work in those businesses. Their presence could enliven the area after work hours, creating new business opportunities.' (Grant, 2002, p.73.)

Kantoren en woningen lijken 'compatibel' (Grant, 2002; Van den Hoek, 2008). Deze functies creëren onderling geen conflicten en de combinatie zou zelfs synergie voordelen kunnen creëren. Er zit echter wel een grens aan mixen. Op basis van een uitgebreide studie in Canadese steden, waar mixed use ook een beleidsuitgangspunt is, concludeert Grant (2002) dat woonconsumenten feitelijk zeer terughoudend zijn met betrekking tot mixen. Mensen willen zekerheid, voorspelbaarheid en rust in hun woonomgeving. Slechts een klein gedeelte van de samenleving zou volgens Grant daadwerkelijk het risico accepteren van investering in een 'mixed-use project'. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit waarschijnlijk bijzonder context afhankelijk is. In Azië kent men bijvoorbeeld feitelijk alleen grote complexen met mixed-use en wordt dus noodgedwongen wel geaccepteerd.

Zoals reeds eerder is aangegeven hangt het aspect van levendigheid nauw samen met functiemenging, maar is het causale verband moeilijk vast te stellen. Als mensen gevraagd wordt of zij tussen meerdere functies in zouden willen wonen, dan zullen mensen op basis van hun

eigen interpretatie van het effect hiervan (bijvoorbeeld levendigheid, drukte, overlast) een antwoord geven. Ook kan 'op de man af' gevraagd worden wat voor levendigheid men wenst. NVB (2012) hanteert beide manieren en concludeert uiteindelijk dat de meeste Nederlanders niet van drukte houden, noch van stilte. In lijn met onderzoek van Schuurman (2009) wordt gevonden dat een dominantie van woningen het meest wordt gewaardeerd, hetgeen voor kopers nog sterker geldt dan voor huurders.

Ligt uw gewenste woning bij voorkeur in een buurt waar met name gewoond wordt of heeft u voorkeur voor een buurt waar naast woningen ook bedrijvigheid, zoals winkels en kleine bedrijvigheid is?					
Antwoord potentiële kopers	Uitsluitend woningen; 71%	Woningen en bedrijvigheid; 18%	Geen voorkeur; 11%		
Antwoord potentiële huurders	Uitsluitend woningen; 56%	Woningen en bedrijvigheid; 30%	Geen voorkeur; 14%		
Woont u het liefst in een stille, rustige, levendige of drukke buurt?					
Antwoord potentiële kopers	Stil; 14%	Rustig; 54%	Levendig; 31%	Druk 1%	Geen voorkeur; 2%
Antwoord potentiële huurders	Stil; 12%	Rustig; 47%	Levendig; 37%	Druk 1%	Geen voorkeur; 3%

Tabel 3 Resultaten op enquêtevragen NVB (2012) over functiemenging en levendigheid

Er zijn aanwijzingen dat het vooral aan de (achterliggende waarden van) van leefstijlen ligt of mensen een voorkeur hebben voor functiemenging of niet (Jansen, 2014). In de omschrijvingen van de diverse leefstijlen van commerciële adviesbureaus is dit ook één van de aspecten die varieert per leefstijl. Uiteraard is hier wederom een samenhang te vinden met een stedelijke voorkeur; als mensen voor de stad kiezen, dan doen ze dat voor de mix van voorzieningen. Het liefst woont men niet direct naast de drukte van cafés en restaurants, maar wel op korte afstand, in de 'stedelijke luwte'.

Samengevat kan op basis van de literatuur aangenomen worden dat functiemenging en levendigheid tot een bepaalde mate worden gewaardeerd. Wonen en werken zijn functies die 'compatibel' zijn en elkaar zelfs zouden kunnen versterken. Bewoners van appartementen met een stedelijke voorkeur hebben naar verwachting de meeste behoefte aan levendigheid.

3.5 Tot slot

Woonconsumenten die willen wonen op een hoogstedelijke locatie met een dominantie van kantoren hebben naar verwachting een nadrukkelijke stedelijke voorkeur. Deze voorkeur kan zich voordoen bij een breed scala aan doelgroepen.

Geconcludeerd kan worden dat de hoge dichtheid in steden door degenen die er wonen min of meer geaccepteerd wordt. Vaak zullen dit appartementseigenaren zijn, aangezien die het meeste voorkomen in de steden. Bij hen is ook de meeste waardering voor functiemenging te verwachten. Aan wonen in hoogbouw zijn zowel voor- als nadelen verbonden en geeft vooral de ligging en beschikbaarheid de doorslag of dit voor mensen aantrekkelijk.

Op basis van deze literatuur zullen in het volgende hoofdstuk proposities worden geformuleerd over wie er mogen worden verwacht te wonen of te gaan wonen op de Zuidas en wat hun woonvoorkeuren zijn.





H4. PROPOSITIES OVER WONEN OP DE ZUIDAS

4.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 gaat in op woonconsumenten en hun woonvoorkeuren. In hoofdstuk 3 worden de thema's die relevant zijn voor wonen in hoogstedelijke gebieden met voornamelijk kantoren behandeld. Beide hoofdstukken baseren zich op eerder onderzoek. In dit hoofdstuk worden, op basis van de inzichten uit de voorgaande hoofdstukken, zeven proposities geformuleerd ten aanzien van wonen op de Zuidas in Amsterdam.

Dit onderzoek richt zich op de huidige bewoners en zij die hier in de nabije toekomst komen wonen. Voorspellingen ten aanzien van toekomstige bewoners zijn moeilijk te onderbouwen. De respondenten hebben wel enige informatie over mensen die er nog niet wonen, namelijk over al gecontracteerde kopers en verwachte huurders van projecten die nu in aanbouw zijn. Ook kan er informatie worden geput uit enquêtes onder belangstellenden, zoals bij blok 4 van Zuidschans. Dit zijn mensen die er op korte termijn komen te wonen. Bij alle proposities moet worden gelezen dat wordt verondersteld dat ze zowel gelden voor mensen die er momenteel wonen of die er op korte termijn (zeg binnen één à twee jaar) komen te wonen.

4.2 Geen specifieke huishoudtypen

Een stedelijke locatie als de Zuidas met de mogelijkheid tot veel interactie in de nabijheid van bedrijven is interessant voor starters (Van Engelsdorp Gastelaars, 2006), mits zij betaalbare huisvesting kunnen vinden. Tweeverdieners verkiezen vaak een goed ontsloten centrale ligging zodat reisafstanden verkort worden (Brun & Fagnani, 1994) en zullen op de Zuidas aantrekkelijke hoogwaardige appartementen kunnen vinden. Gezinnen stellen een aantal extra eisen¹⁷ aan de directe woonomgeving (Karsten, 2003, 2011) en zullen dus naar verwachting niet in grote getale de Zuidas verkiezen, maar enkelen zullen zich hier wel vestigen. Dit geldt ook voor empty nesters en alleenstaanden, huishoudtypen waarvan de woonvoorkeuren zeer uiteenlopend zijn. Op basis van de literatuur kan niet duidelijk worden verondersteld dat bepaalde typen huishoudens voorkeur zouden hebben voor wonen in een hoogstedelijk gebied met veel kantoren zoals de Zuidas. De propositie is dat er geen uitspraak is te doen over specifieke doelgroepen van huishoudens die zich hier zullen vestigen. Waarschijnlijk is dit sterk afhankelijk van de aangeboden woningtypen en zal dit dus ook per gebouw verschillen.

¹⁷ Zo willen gezinnen graag brede trottoirs, op loopafstand parken, speeltuinen, een kinderdagverblijf en scholen. Het is maar de vraag of een locatie met veel kantoren daar ook ruimte voor biedt. Op iets grotere afstand zijn rondom de Zuidas al dit soort voorzieningen voorhanden.

Propositie 1: De Zuidas is aantrekkelijk voor alle typen huishoudens.

4.3 Bewoners werken er niet

Voor dit onderzoek is het interessant om te weten of werknemers in de kantoren er ook nabij wonen. Het is ook één van de argumenten voor mixed use ontwikkelen omdat hiermee reisafstanden zouden worden verkort. Of dit echt zo is, is echter maar de vraag. In de meeste kantoren van de Zuidas zitten bedrijven in de financiële en zakelijke dienstverlening. Er zijn meerdere onderzoeken waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen 'kenniswerkers' (ICT, dienstverlening, onderwijs en gezondheidszorg) en 'mensen in de creatieve sectoren' (kunst, media en architectuur). Hieruit blijkt dat kenniswerkers vaker buiten de stad wonen en dat als zij binnen de stad wonen ze vaker dan 'creatieven' buiten de stad werken (DRO, 2011a).

Propositie 2: De bewoners werken zelf niet in de kantoren op de Zuidas.

4.4 Meer internationals

Uit de literatuur blijkt dat mensen in het buitenland meer gewend zijn aan wonen in appartementen dan Nederlanders (Bouwfonds, 2014; PBL, 2014). In onderzoeken onder kenniswerkers blijkt ook dat buitenlanders vaker een stedelijke voorkeur hebben (PBL, 2014; Decisio, 2015). Voor buitenlandse kenniswerkers geldt dat veel van hen dichtbij stedelijke voorzieningen willen wonen. Voor Amsterdam is berekend dat er een licht negatieve woonwerkbalans is; mogelijk wonen internationale mensen graag in Amsterdam, maar werken ze wel ergens anders (Decisio, 2015). Daarvoor biedt de Zuidas uitstekende verbindingen. Tot slot zal ook de nabijheid van Schiphol voor internationals een pré zijn. Op basis van deze overwegingen mag verwacht worden dat de Zuidas voor internationals aantrekkelijk is om als woonlocatie te kiezen.

Propositie 3: Op de Zuidas wonen ten opzichte van andere Amsterdamse gebieden meer internationals.

4.5 Vraag naar nieuwbouw kwaliteit, goede buitenruimten en privacy

De grond onder een centraal gelegen en goed ontsloten gebied als de Zuidas is schaars en zal vanuit economische, maatschappelijke en zelfs duurzaamheidsmotieven worden bebouwd in een hoge dichtheid met hoofdzakelijk gestapelde bouwvormen. Sommige mensen vinden dit geen prettige woonvorm, maar anderen zullen appartementen wel accepteren (Koster & Rouwendal, 2012). Het wonen in appartementen biedt hen voordelen zoals gelijkvloers wonen, veilig afgesloten wonen en het niet hoeven onderhouden van een tuin. Het hebben van goede functionele buitenruimten is daarbij wel een duidelijke pré (Smit, 2011).

Wanneer echt hoog wordt gebouwd biedt dit voordelen als relatieve rust, privacy en uitzicht. Bij grotere complexen is daarnaast de mogelijkheid om gebouw gebonden services van portiers tot luxe wellness voorzieningen rendabel te krijgen. Ook de kwaliteiten van nieuwbouw worden door respondenten van hoogbouw aangegeven als waardevol (Costello, 2005). Als gekeken wordt naar woning-kenmerken, dan is de veronderstelling dat de woonconsumenten op de Zuidas vooral afkomen op de nieuwbouw kwaliteit en goede buitenruimten. Een appartement geeft hen privacy in een drukke stad.

Propositie 4A: Bewoners verwachten woningen van nieuwbouw kwaliteit.

Propositie 4B: Bewoners willen goede buitenruimten.

Propositie 4C: Bewoners willen dat de woning privacy biedt binnen de drukke stad.

4.6 Interesse voor architectuur en onderscheidende gebouwen

Een veronderstelling die gerust kan worden gedaan is dat een gemeenschappelijk kenmerk van nagenoeg alle bewoners van de Zuidas is dat zij een stedelijke voorkeur hebben. Zoals omschreven kan de stedelijke voorkeur onder andere tot uitdrukking komen in de voorkeur voor moderne en innovatieve architectuur, waarmee de stedeling zich wil afzetten tegen het suburbane (Karsten, 2007; Metaal, 2014). Dit past bij een bepaalde levensstijl die gekenmerkt wordt door waarden als 'freedom, independent, privacy, self-respect en creativity' (Jansen, 2014). Gezien de economische potentie van een dergelijke centraal gelegen locatie is het mogelijk hier hoogstaande architectuur te realiseren. Bovendien is het mogelijk om gebouwen te maken die een eigen identiteit (of imago) krijgen waarmee bewoners zich kunnen identificeren (Sirgy et al, 2005; Raemaekers, 2011). Op basis van de literatuur wordt daarom verondersteld dat de bewoners van de Zuidas een bovenmatige interesse hebben voor de gebouwde omgeving.

Propositie 5: Bewoners van de Zuidas vinden architectuur belangrijk en willen wonen in een onderscheidend gebouw.

4.7 Status door zakelijke en internationale imago

Dit onderzoek gaat over wonen in gebieden met een dominantie van kantoren. Die kantoren zijn fysiek aanwezig, maar dit heeft ook zeker een emotionele component. De bedrijven zorgen voor een bepaald

imago van het gebied. Voor de Zuidas geldt dat hier voornamelijk zakelijke dienstverlening is gehuisvest en dat veel van de bedrijvigheid een internationaal karakter heeft. De kracht van de Zuidas wordt onderstreept door de aanwezigheid van meerdere Nederlandse en buitenlandse hoofdkantoren. In lijn met Sirgy et al (2005) wordt verwacht dat bewoners die voor deze locatie kiezen dit vinden passen bij hun eigen levensstijl. Het zakelijke en internationale imago van de Zuidas geeft hen het gevoel van status. Dit voor Nederland unieke imago past feitelijk ook binnen de trend van wonen onder gelijkgestemden.

Propositie 6: Bewoners worden aangetrokken door het zakelijke en internationale imago van de Zuidas en dit geeft hen status.

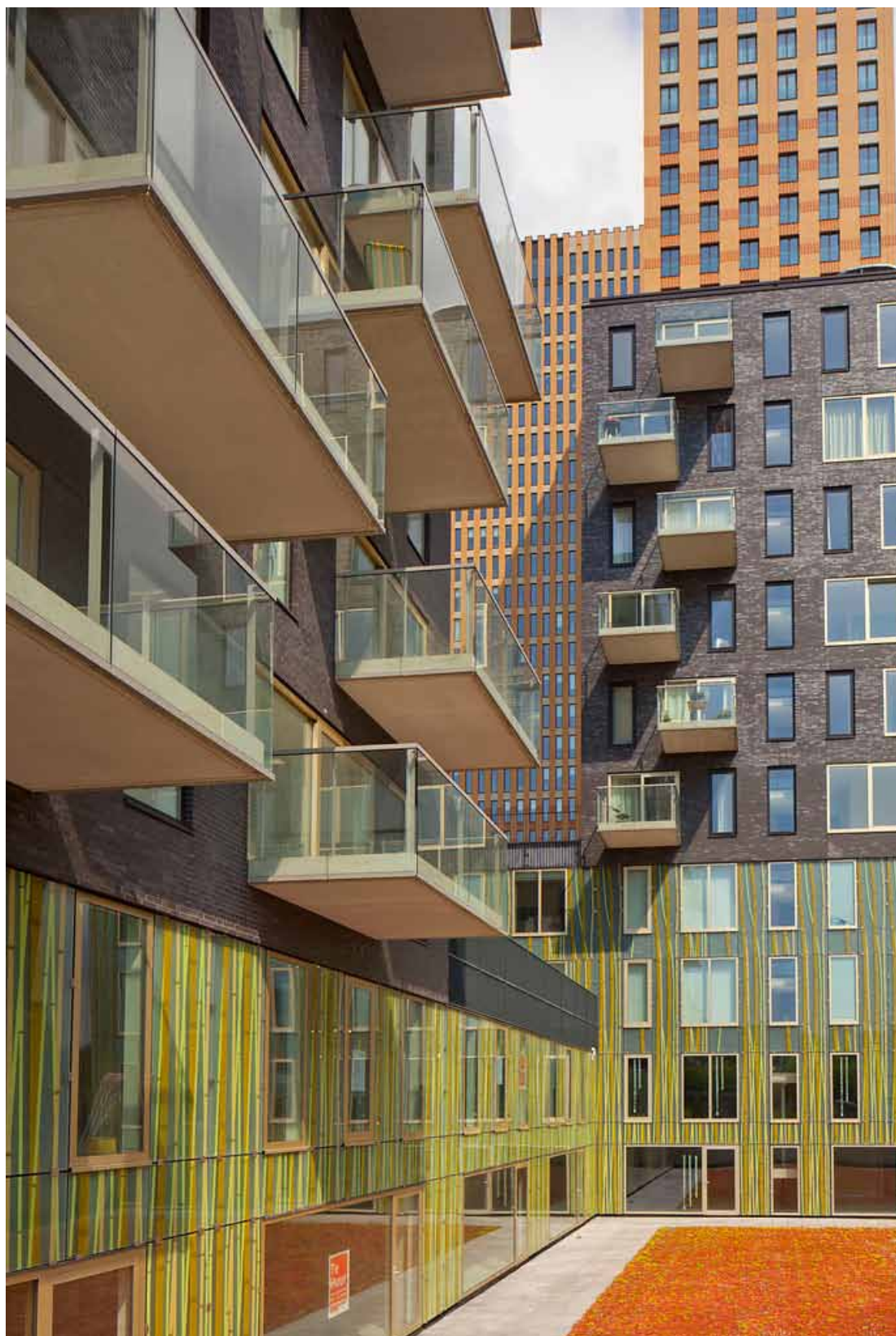
4.8 Behoeftte aan meer functies voor levendigheid

Uit de literatuur over functiemenging blijkt dat één van de argumenten van stedenbouwkundigen voor het toevoegen van woningbouw in central business districts is gelegen in de veronderstelling dat dit meer levendigheid oplevert. De functies wonen en kantoren blijken inderdaad compatibel (Grant, 2002). De meest populaire wijken kennen echt een dominantie van woningen (circa 80% van het oppervlak) (Schuurman, 2009). De verwachting is niet dat mensen perse meer woningbouw willen, maar wel meer andere functies dan wonen en kantoren. Publiekstrekkende functies in een gebied dragen immers ook bij aan levendigheid. De verwachting is dat de mening is dat dit nu nog niet voldoende wordt gerealiseerd.

Propositie 7: Levendigheid wordt door bewoners als belangrijk aandachtspunt geformuleerd, waarbij er sterke behoefte is aan andere functies dan wonen en kantoren.

4.9 Tot slot

Met bovenstaande propositions is getracht het vraagstuk rondom wonen tussen kantoren te omvatten. Er is bewust voor gekozen om niet in te gaan op waar de woonconsumenten vandaan komen, want hier is geen onderzoek naar gedaan in de literatuur. Het domein van leefstijlen is eveneens expres buiten beschouwing gelaten omdat er vele leefstijl-indelingen zijn die allen sterk verschillen en bovendien moeilijk te operationaliseren zijn. Op basis van de literatuur mag wel worden verondersteld dat een generieke eigenschap van de bewoners op de Zuidas zal zijn dat zij een sterke stedelijke voorkeur hebben.



H5. DE WOONCONSUMENTEN EN WOONVOORKEUREN OP DE ZUIDAS

5.1 Inleiding

Wie wonen er eigenlijk op de Zuidas en wat zijn hun woonvoorkeuren? Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn er op meerdere manieren data verzameld over de huidige en toekomstige bewoners van de Zuidas. Allereerst wordt een toelichting geven over de methodiek. De rest van dit hoofdstuk kent dezelfde opbouw als het vorige hoofdstuk waarin proposities zijn geformuleerd over wonen op de Zuidas. Per propositie worden de gevonden data gepresenteerd en volgt een uitspraak over de geformuleerde propositie.

5.2 Methodiek

De belangrijkste bronnen waarop dit hoofdstuk is gebaseerd zijn de 15 uitgevoerde expert interviews. De gesprekken hebben plaatsgevonden met mensen die professioneel betrokken zijn bij de Zuidas en een mening kunnen vormen over de woonconsumenten en hun woonvoorkeuren. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met makelaars, projectontwikkelaars, beleggers, een architect, een adviseur, een VVE voorzitter, een politicus en ambtenaren. Voor de interviews is gebruik gemaakt van een standaard vragenlijst met een aantal betrekkelijk open vragen met een kwalitatief karakter. In bijlage D is de lijst met geïnterviewde experts en de vragenlijst opgenomen. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt, welke zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de uitslagen van drie reeds uitgevoerde enquêtes:

1. Enquête onder huidige bewoners (n=103), Dienst Zuidas, maart 2015;
2. Enquête onder belangstellenden (n=245) voor blok 4, Zuidschans, maart 2015;
3. Consultatie met stellingen onder meedenkers (n=847¹⁸) voor visievorming Zuidas 2030, Dienst Zuidas, mei 2015.

Dit wordt gespiegeld met desk research dat is uitgevoerd naar openbare rapporten, websites en artikelen over de Zuidas. De gegevens afkomstig van Dienst Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam¹⁹ zijn hiervoor het meest waardevol gebleken. Tot slot is gebruik gemaakt van eigen observaties en heeft de auteur actief deelgenomen aan twee bijeenkomsten van de Dienst Zuidas in het kader van de visievorming Zuidas 2030. Het gebruik maken van meerdere bronnen biedt de mogelijkheid tot zogenaamde data-triangulatie (Yin, 2003; Van Tulder, 2012). Wanneer meerdere bronnen op dezelfde effecten wijzen is er sprake van een hogere mate van congruentie. Wanneer voor

¹⁸ Van de 847 deelnemers hebben 253 mensen aangegeven een bewoner te zijn (27%). Omdat het in dit onderzoek gaat om de mening van de woonconsumenten zijn de antwoorden van de bewoners opgevraagd en verkregen. Dit waren er uiteindelijk 283.

¹⁹ Deze dienst voert in opdracht van stadsdelen of de centrale stad onderzoeken uit. Voorheen heette deze Dienst Onderzoek en Statistiek en werd dan afgekort als O+S. Het laatste specifieke op Zuidas gerichte onderzoek is uit 2013, dit wordt aangehaald als 'O+S' (2013). Op de website www.ois.nl zijn de meest recente data per 1-1-2015 in te zien. Door OIS zijn voor dit onderzoek bepaalde cijfers verstrekt die niet direct op internet beschikbaar zijn, maar volgen uit de combinatie van onderliggende buurtcombinaties die tezamen de Zuidas vormen. Deze informatie wordt aangeduid als 'OIS' (2015). Deze informatie is opgenomen in bijlage E.

een propositie slechts één of twee bronnen ter beschikking staan, moet voorzichtigheid worden betracht bij het trekken van conclusies.

Voorspellingen over wie er in de nabije toekomst op de Zuidas komen te wonen kunnen enkel worden gedaan op basis van de huidige projecten in aanbouw en welke in ontwikkeling zijn²⁰. Dit betreft dus de verwachtingen van de geïnterviewde respondenten. Ook biedt de respons op de enquête van Zuidschans onder belangstellenden voor blok 4 een blik in de toekomst. De horizon waarover in dit onderzoek wordt gesproken beperkt zich tot maximaal 1 à 2 jaar. Over toekomstige bouwprojecten is met de respondenten niet gesproken.

²⁰ Voor koopappartementen geldt dat deze veelal voor start van de bouw worden verkocht. Bij projecten waar een deel van de afzet al is verzekerd via verkoop aan een belegger of een achtervangregeling, vindt de verkoop ook wel plaats na start bouw (zoals bijvoorbeeld bij Intermezzo). De verhuur van appartementen start in de regel pas drie maanden voor oplevering (zoals bijvoorbeeld bij 900 Mahler 900 en Summertime)

Zoals in paragraaf 2.3.2 is toegelicht is het van belang onderscheid te maken in stated preferences en revealed preferences. Revealed preferences zijn veelal kwantitatief en worden gezien als harder bewijs. Meer kwalitatieve aspecten laten zich slecht meten en hiervoor kan alleen worden gewerkt met stated preferences. De interviews in dit onderzoek hebben hoofdzakelijk stated preferences uit de tweede hand opgeleverd. De eerder uitgevoerde enquêtes geven enkele revealed preferences maar vooral veel stated preferences. Uit de gegevens van OIS kunnen revealed preferences worden afgeleid maar over niet alle proposities is cijfermatige informatie gevonden.

5.3 Typen woonconsumenten op de Zuidas

Voor de analyse van de woonconsumenten op de Zuidas wordt dezelfde indeling met doelgroepen gehanteerd als in hoofdstuk 3. Dit betreft achtereenvolgens starters, tweeverdieners zonder kinderen, stedelijke gezinnen en empty nesters. Tot slot wordt ingegaan op een aantal algemene kenmerken van degenen die nu op de Zuidas wonen of hier in de nabije toekomst naar verwachting naar toe komen.

Starters

In dit onderzoek zijn starters gedefinieerd als jonge alleenstaanden van 18 tot 34 jaar. Starters op de woningmarkt kunnen ook samen wonen, vandaar dat ook wordt gepresenteerd hoeveel deze leeftijdscategorie aanwezig is als percentage van de totale bevolking.

De respondenten geven aan dat starters op de woningmarkt in de koopsector hier nog maar beperkt woningen kunnen vinden. In de huur zouden wel veel starters te vinden zijn. Exacte gegevens hierover ontbreken bij de respondenten.

In de enquête onder de huidige bewoners door de Dienst Zuidas (2015b) wordt een percentage alleenstaande huishoudens gemeten

²¹ Bij de bewonersenquête van Dienst Zuidas is van alle personen in het huishoudens de leeftijd bekend.

²² Van de belangstellingen voor blok 4 van Zuidschans is slechts de leeftijd van de respondent en diens huishoudsamenstelling bekend. Dit bemoeilijkt een berekening naar bevolking. Toch zal dit de uitslag naar verwachting weinig beïnvloeden.

van 28%²¹. 21% van hen valt in de leeftijdscategorie 18-34 jaar. 6% van de huishoudens op de Zuidas zou dus volgens de definitie van dit onderzoek kwalificeren als 'starter'. Ook is bekend dat van het totaal van de bewoners 21% valt in de leeftijdscategorie van 20-34 jarigen.

Ook onder de belangstellenden voor blok 4 van Zuidschans (2015) bevinden zich 28% alleenstaanden, 39% van hen is tussen 18 en 35 jaar, dit is dus 11% van het totaal aan belangstellenden²². Overigens is van het totaal aan geïnteresseerden 28% in de leeftijdscategorie 18 tot 35 jaar (Zuidschans, 2015).

Wanneer dit wordt geplaatst naast de gegevens van O+S/OIS dan vallen er een aantal verschillen op. In 2013 woonden er volgens O+S 1.040 mensen op de Zuidas (O+S, 2013). Hiervan staat maar liefst 62% geregistreerd als alleenstaande. Hoeveel van hen in de leeftijdscategorie 18 tot 34 vallen is niet bekend. Wel wordt door O+S (2013) vermeld dat bijna 46% van de inwoners uit 18 tot 34 jarigen bestaat.

Voor 2015 registreert OIS (2015) 1.280 bewoners op de Zuidas en wederom een hoog percentage van 63% aan alleenstaanden. Vanaf 2015 werkt OIS met een andere leeftijdscategorie, namelijk 20-34 jaar. Van de alleenstaanden is 57%% in deze leeftijdscategorie. Hiermee zouden volgens de informatie van OIS dus 36% van de huishoudens gekwalificeerd kunnen worden als starter. Wanneer niet wordt gekeken naar het huishoudtype, dan blijkt 42% van bewoners in de leeftijdscategorie 20-34 te vallen (OIS, 2015).

Ter vergelijking zijn ook de gegevens over starters in Amsterdam Zuid en Amsterdam als geheel onderzocht. In Zuid is 56% van de bewoners alleenstaand en in Amsterdam ligt dit op 53% (OIS, 2015). Binnen de alleenstaanden valt in Zuid 31% in de leeftijdscategorie 20-34 en in Amsterdam 32% (OIS, 2015). In Zuid is dus 17% van de huishoudens een 'starter' en in Amsterdam als geheel ook 17%. Over de totale bevolking geldt dat 30% inwoners in Amsterdam Zuid en 28% in geheel Amsterdam in deze leeftijdscategorie vallen.

O+S merkt zelf ook op dat er een bijzonder hoog aantal voornamelijk jonge alleenstaanden wordt geregistreerd en geeft aan dat het grote aantal zogenaamde 'briefadressers' op de Zuidas de cijfers vertekenen. 'Deze staan hier wel ergens ingeschreven (meestal een kantoorlocatie), maar wonen er niet. Het betreft vooral jongvolwassen internationals van 25 tot 35 jaar die nog maar kort staan ingeschreven (vooral uit India, maar ook Japan).' (O+S, 2013, p.3). O+S schat dat dit maar liefst 27% van de bevolking van de Zuidas uitmaakt. Waarschijnlijk speelt dit effect ook een rol in de cijfers uit 2015.

	Dienst Zuidas, 2015	Zuid-schans 2015	O&S, 2013	OIS, 2015 (20-34 jarigen)		
	Zuidas	Blok 4	Zuidas	Zuidas	Zuid	Amsterdam
Alleenstaanden, naar huishoudens	28%	28%	62%	63%	56%	53%
'Starters'; 1 pers. hh. 18-34 jr, naar huishoudens	6%	11%	n.b.	36%	17%	17%
Bewoners 18-34 jr, naar bevolking	21%	28%	46%	42%	30%	28%

Tabel 4 Percentages alleenstaanden/starters/bewoners van 20-34 jaar per bron

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er zeker starters op de Zuidas wonen en komen te wonen. Of zij echt in aantallen domineren zoals blijkt uit de informatie van O+S/OIS moet worden betwijfeld. Overigens zijn in bovenstaande percentages de in mei 2015 opgeleverde 800 zelfstandige huurunits van Ravel Experience nog niet opgenomen. Hierdoor zullen de cijfers per 1-1-2016 veel meer 'starters' laten zien.

Tweeverdieners zonder kinderen

In de 15 interviews gaven bijna alle respondenten aan dat op de Zuidas veel tweeverdieners zonder kinderen wonen. Helaas beschikken zij niet over cijfermateriaal hierover. Ook voor de nog te verhuren appartementen worden veel tweeverdieners zonder kinderen verwacht. Mogelijk zit hierin een selectie effect (zij kunnen dure woningen immers gemakkelijker betalen), minder een voorkeurseffect, hier wordt hierna op teruggekomen.

In de enquête onder de huidige bewoners door de Dienst Zuidas (2015b) wordt een hoog percentage tweepersoonshoudens zonder kinderen gemeten (43% van de huishoudens). Informatie of deze tweepersoonshuishoudens ook tweeverdieners zijn ontbreekt omdat dit niet gevraagd is.

De populatie van de belangstellenden in blok 4 (Zuidschans, 2015) die een enquête hebben ingevuld bestaat voor maar liefst 39% van de huishoudens uit samenwonenden zonder kinderen. Ook hier is niet bekend of deze huishoudens één of twee inkomens hebben.

De informatie van O+S/OIS geeft wederom een ander beeld. Zij berekent dat 21% van de bewoners op de Zuidas bestaat uit tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (OIS, 2015). In Amsterdam Zuid ligt dit op 22% en in Amsterdam als geheel op 20%. Er is geen publieke informatie van OIS beschikbaar waaruit kan worden opgemaakt

²³Navraag bij OIS heeft geleerd dat hiervoor een koppeling gemaakt zou moeten worden met het regionaal inkomens bestand of het sociaal statisch bestand van CBS. Deze bestanden zijn vaak niet actueel en deze koppeling is ook ingewikkeld. Bovendien is het schaalniveau van de Zuidas te laag om hier gedegen uitspraken over te doen.

hoeveel inkomens per huishoudens er zijn²³.

In het WIA rapport (AFW, 2013) is wel informatie opgenomen over inkomens. Hierin wordt vermeld dat Amsterdamse huishoudens met twee volwassenen vaak tweeverdieners zijn. Een percentage wordt niet genoemd, maar wel dat alleenstaanden en eenoudergezinnen gemiddeld € 1.753 netto per maand verdienen en paren gemiddeld € 3.374. Er wordt opgemerkt dat het niet uit maakt of paren wel of niet kinderen hebben, hun gemiddelde inkomens lijken sterk op elkaar. In dit onderzoek is daartussen wel een onderscheid gemaakt omdat gezinnen andere woonvoorkeuren zouden hebben. Deze cijfers bevestigen het vermoeden dat er in Amsterdam veel 'powercouples' wonen. Amsterdam Zuid en Centrum zijn de stadsdelen met gemiddeld de hoogste inkomens. Informatie op buurtniveau van de Zuidas ontbreekt.

Percentages twee persoons-huishoudens zonder kinderen	Dienst Zuidas, 2015	Zuid-schans 2015	O&S, 2013	O&S, 2015		
	Zuidas	Blok 4	Zuidas	Zuidas	Zuid	Amsterdam
2 pers. hh. zonder kinderen, naar huishoudens	43%	39%	20%	21%	22%	20%

Tabel 5 Percentages tweepersoonshuishoudens ten opzichte van andere huishoudens per bron

Uit bovenstaande kan worden opgemaakt dat er een significante groep tweepersoonshuishoudens zonder kinderen op de Zuidas woont. Bij zowel de respondenten als uit de enquêtes blijkt een hoger aantal dan uit de formele statistiek van OIS. De vraag of er sprake is van twee inkomens kan op basis van deze bronnen niet worden beantwoord. Het vermoeden bestaat dat een aanzienlijk gedeelte van deze huishoudens twee inkomens heeft.

Stedelijke gezinnen

Enkele respondenten gaven eerlijk aan dat zij gezinnen zelf in eerste instantie niet hadden verwacht, maar dat ze die wel zien kopen en huren op de Zuidas. Dit zijn er niet zoveel als in andere populaire wijken als Watergraafsmeer en IJburg, maar ook op de Zuidas wonen volgens de respondenten gezinnen met kinderen.

Van de huishoudens die hebben meegedaan aan de bewonersenquête van Dienst Zuidas (2015b) is 23% een paar met kinderen. 2% van de huishoudens is een eenoudergezin.

De populatie van de belangstellenden in blok 4 die een enquête hebben ingevuld bestaat voor 28% uit paren met kinderen. Dit percentage

wordt door Zuidschans (2015) opvallend genoemd. Slechts 1% is een eenoudergezin.

O+S registreert in 2013 een percentage van 14% stellen met kinderen en 3% eenoudergezinnen op de Zuidas. Dit komt overeen met de 13% die OIS in 2015 meet. In Amsterdam Zuid ligt dit percentage op 13% en in Amsterdam als geheel op 16% (OIS, 2015). Op de Zuidas is maar 3% van de huishoudens een eenoudergezin, in Amsterdam Zuid is dit 7% en in Amsterdam als geheel 9% (OIS, 2015)

Percentages stedelijke gezinnen	Dienst Zuidas, 2015	Zuid-schans 2015	O&S, 2013	O&S, 2015		
	Zuidas	Blok 4	Zuidas	Zuidas	Zuid	Amsterdam
Paren met kinderen, naar huishoudens	23%	28%	14%	13%	13%	16%
Eenoudergezinnen, naar huishoudens	2%	1%	3%	3%	7%	9%

Tabel 6 Percentages gezinnen ten opzichte van andere huishoudens per bron

Hoe dit verschil van inzicht over het percentage gezinnen kan worden verklaard is niet bekend. Zoals deze bronnen duidelijk maken wonen er op de Zuidas ook gewoon gezinnen. Het percentage lijkt zelfs gelijk te liggen aan dat van andere stadsdelen zoals Amsterdam Zuid. Waarschijnlijk komen er minder eenoudergezinnen voor.

Empty nesters en ouderen

Volgens de respondenten wonen er op de Zuidas zeker empty nesters. Zij zien in de praktijk zowel mensen uit Amsterdam of Amstelveen die hier een appartement zoeken als 'terugkomers' uit geheel Nederland. De respondenten verwachten niet veel echt ouderen.

Het operationaliseren van de term 'empty nester' is moeilijk. Er is van huishoudens in enquêtes namelijk niet gevraagd of zij eerder kinderen in huis hadden. Dit is bij OIS eveneens niet bekend. Bovendien kunnen empty nesters tweepersoonshuishoudens zijn, maar ook alleenstaanden. De leeftijd kan per lid van het huishouden verschillen, dus zal die van de hoofdrespondent worden aangehouden. De 'engste' definitie zou zijn dat alleen een paar zonder kinderen die beiden tussen de 55 en 64 zijn zouden worden gezien als 'empty nesters'. Voor dit overzicht wordt gemakshalve volstaan met het berekenen van het aantal bewoners tussen de 55 en 64 jaar ten opzichte van het totaal aantal bewoners of respondenten. De 55 jaar grens is in de gemeentelijke bronnen midden in de leeftijdscategorie

50 tot en met 64 jaar, maar hier is ten behoeve van dit onderzoek, een nadere uitsplitsing voor ontvangen van Dienst Zuidas en OIS.

In de bewonersenquête van de Dienst Zuidas (2015b) is 16% van de hoofdrespondenten in de leeftijdscategorie 55 tot en met 64 jaar en is 16% 65 jaar of ouder. Binnen de 55 tot 64 jarigen is 5% alleenstaand en 9% samenwonend, dus zou 14% van de huishoudens mogelijk als 'empty nester' kunnen worden gezien.

Van de belangstellenden voor blok 4 is ook een uitgebreide differentiatie naar huishoudtypen en leeftijdscategorieën bekend. In totaal is 17% van de belangstellenden tussen de 56 en 65 jaar en 11% tussen de 66 en 75 jaar. Er is dus een grote belangstelling van 'ouderen'. 14% van de belangstellenden (daarmee tevens huishoudens) is dus alleenstaand of samenwonend en in de leeftijd van 56 tot 64 jaar, waarvan een deel mogelijk 'empty nesters'. Zuidschans (2015) doet in dit verband nog een interessante constatering. Zij merkt op dat maar liefst 12% van de belangstellenden gezinnen zijn in de leeftijd van 46 tot en met 55 jaar. De kans is aanzienlijk dat daarvan de kinderen binnenkort het huis uit gaan. Een groot deel van deze specifieke groep geeft in de enquête aan te willen verhuizen naar een ander woningtype, dus waarschijnlijk een gelijkvloers appartement.

Uit informatie van OIS (2015) blijkt dat 5% van de bewoners van de Zuidas 55 tot 64 jaar is en 3% 65 jaar of ouder. De groep alleenstaanden en stellen zonder kinderen van 55 tot 64 jaar vormt 4% van de bevolking. Het percentage 55 tot 64 jarigen ligt daarmee veel lager dan in Amsterdam Zuid (10%) en in Amsterdam als geheel (11% van de bevolking). Ook het percentage 65 plussers is veel lager dan in Zuid (15%) en Amsterdam (12%) (OIS, 2015). Wanneer alleen gekeken wordt naar alleenstaanden en stellen van 55 tot 64 jaar, dan vormt dit in Amsterdam Zuid 8% van de bevolking en in Amsterdam als geheel ook 8%. OIS registreert op de Zuidas dus ruim meer dan de helft minder ouderen dan in Amsterdam Zuid en de rest van Amsterdam.

Een mogelijke verklaring van de grote verschillen tussen de percentages van OIS en Dienst Zuidas is dat ouderen over het algemeen vaker deelnemen aan onderzoeken dan sommige andere bevolkingsgroepen (Dienst Zuidas, 2015b). Uit de interviews en met name de enquête onder belangstellenden voor blok 4 blijkt een grote interesse van (toekomstige) 'empty nesters'. Of zij daadwerkelijk er voor kiezen om te verhuizen is daarmee natuurlijk nog niet gezegd. Deze groep blijkt in de praktijk namelijk zeer honkvast (Min. BZK, 2013).

Percentages empty nesters en ouderen	Dienst Zuidas, 2015	Zuid-schans 2015	O&S, 2013	O&S, 2015		
	Zuidas	Blok 4	Zuidas	Zuidas	Zuid	Amsterdam
Bewoners 55-64 jr, naar bevolking	16%	17%	n.b.	5%	10%	11%
Bewoners 65 e.o., naar bevolking	16%	11%	3%	3%	15%	12%
Mogelijk 'empty nester'; 1 pers. en 2 pers. van 55-64 jr., naar bevolking	14%	14%	n.b.	4%	8%	8%

Tabel 7 Percentages empty nesters en ouderen naar bevolking per bron

Uit bovenstaande kan geconstateerd worden dat de huidige populatie van de Zuidas een beperkt aantal ouderen kent. Er zijn duidelijke aanwijzingen dat de doelgroep 'empty nester' bijzonder geïnteresseerd is in wonen op de Zuidas maar het is in dit onderzoek lastig gebleken om deze doelgroep exact in kaart te brengen.

Algemene kenmerken

Uit de 15 gesprekken met respondenten komt duidelijk naar voren dat er een mix is ontstaan van alle huishoudtypen. Er is geen type huishouden dat overheerst. Overigens verschillen de verhoudingen volgens sommige respondenten wel sterk per woongebouw.

Wanneer gekeken wordt naar de formele statistiek, dan blijkt dat de gemiddelde huishoudgrootte op de Zuidas 1,58 bedraagt. Dit is laag ten opzichte van Amsterdam Zuid (1,73) en Amsterdam (1,86) (OIS, 2015). Qua leeftijden is er op de Zuidas een overheersing te zien van de leeftijdscategorie 20 tot en met 34 jarigen en 35 tot en met 49 jarigen.

Bevolking per 1-1-2015		Leeftijdscategorieën				
	Aantal	0-19	20-34	35-49	50-65	>65
Zuidas	1.280	14%	42%	30%	11%	3%
Amsterdam Zuid	141.438	16%	30%	22%	16%	15%
Amsterdam	822.272	20%	28%	22%	18%	12%

Tabel 8 Bevolking Zuidas, Amsterdam Zuid en Amsterdam naar leeftijdscategorieën (bron: OIS, 2015)

De bewoners van de Zuidas blijken over het algemeen zeer hoge inkomens c.q. grote vermogens te hebben. De respondenten maken allen duidelijk dat het publiek van de Zuidas over het algemeen welgesteld is en ook een hoog opleidingsniveau heeft. Het kooppubliek is vermogend tot zeer vermogend. Voor de huursector zou ook gelden dat de mensen hier hoge inkomens hebben. Ook uit de antwoorden op de enquête voor blok 4 kan worden opgemaakt dat er bewoners worden verwacht met een hoog tot zeer hoog inkomen. O+S (2013) geeft aan dat de beschikbare data wijzen op een zeer hoog percentage hoogopgeleiden (circa 80%) vergeleken met Amsterdam Zuid (49%) en Amsterdam als geheel (36%). Ook hebben de inwoners gemiddeld een relatief zeer hoog inkomen. O+S (2013) schat in dat ongeveer tweederde van hen meer dan twee keer modaal verdient terwijl dit bijvoorbeeld in Zuid eenderde is. Door meerdere respondenten wordt opgemerkt dat het publiek zich op grond van betaalbaarheid van de woningen op de Zuidas selecteert. Hoe hier in dit onderzoek mee om wordt gegaan is in kader 4 nader toegelicht.

Door meerdere respondenten wordt opgemerkt dat het publiek zich op grond van betaalbaarheid van de woningen selecteert. De huidige koop- en huurprijzen op de Zuidas zijn relatief hoog. Het prijsniveau van nieuwe koopappartementen in bijvoorbeeld 900 Mahler en Summertime is momenteel vergelijkbaar met die binnen de grachtengordel. Alleen mensen met hoge inkomens en waarschijnlijk ook hoge opleidingsniveaus kunnen dit betalen. De middeldure huurappartementen in 900 Mahler en Summertime krijgen een maandhuur vanaf circa 900 euro. Hiervoor is minimaal een gezinsinkomen van 3.600 euro per maand benodigd. Ook dat is meer dan modaal.

²⁵Op de Zuidas is aanvankelijk beleidsmatig ingezet op grote dure appartementen (Gemeente Amsterdam, 2009). In 2013 was 85% van de woningen groter dan 80 m², wat veel is ten opzichte van Zuid (33%) en Amsterdam (34%) (O+S, 2013). Dit beeld wordt versterkt door de luxe huurappartementen in New Amsterdam waar regelmatig naar wordt gerefereerd. De betaalbaarheid op de Zuidas zal naar verwachting enigszins toenemen door de komst van middeldure huurappartementen in Summertime en Square en sociale huur in Ella.

Dit stelt de onderzoeker voor een endogeniteitsprobleem, in populaire termen een kip/ei probleem. Er treden effecten op maar het causale verband daartussen is niet duidelijk. Zijn de prijzen zo hoog vanwege de uitmuntende centraliteit van de locatie en grootte²⁵ van de appartementen, waardoor een selectie plaatsvindt op betaalbaarheid en blijven alleen mensen met hoge inkomens over? Of hebben de mensen die hier wonen een hoog inkomen waardoor de prijzen omhoog gaan? Er kan eveneens sprake zijn van gelijktijdigheid zonder causaal verband. Misschien wonen er wel mensen op de Zuidas met een hele duidelijke stedelijke voorkeur en is één van hun kenmerken dat zij een hoog inkomen hebben (zie hoofdstuk 3.2) terwijl er op de Zuidas veel hoge huur- en koopprijzen gelden. Het doel van dit onderzoek is om in kaart te brengen welke woonconsumenten wonen op de Zuidas en wat hun woonvoorkeuren zijn. Hiervoor hoeft dit endogeniteitsprobleem niet te worden opgelost. Dit kip-ei probleem is bewust meegenomen in de onderzoeksopzet, maar heeft geen of slechts een zeer beperkte invloed op de uitkomsten van dit onderzoek.

Grote dynamiek bemoeilijkt statistiek

De bewonersaantallen ontwikkelen zich snel. In 2013 waren dit er iets meer dan 1.000 (O+S, 2013), per januari 2015 bijna 1.300 (OIS, 2015). In mei 2015 is het tijdelijke studentencomplex Ravel Residence opgeleverd met 800 studentenkamers waardoor het aantal nu op circa 2.100 is gekomen. De tweeduizendste woning is in aanbouw, dus binnen anderhalf tot twee jaar wonen er 3.500 tot 4.000 mensen op de Zuidas. Zowel qua aantallen inwoners als typen huishoudens is er dus grote dynamiek op de Zuidas. Dit bemoeilijkt zowel de huidige statistieke analyse als de voorspellingen voor de toekomst.

Het vertekende beeld van 'briefadressers' kan aanzienlijk zijn. Dit verklaart waarschijnlijk het hoge aantal alleenstaanden en de oververtegenwoordiging van de leeftijdscategorie 20 tot en met 34 jaar. Hoe dit gecorrigeerd kan worden is niet bekend. Dit fenomeen zal zich altijd wel blijven voordoen en middelt pas bij grote bewonersaantallen uit.

O+S (2013) merkt nog een ander effect op dat zich voordoet bij een dergelijke nieuwbouwlocatie. Uit de gemeentelijk registratie in 2013 blijkt dat 39% van de woningen formeel nog niet bewoond is. Mogelijk worden deze woningen wel degelijk (tijdelijk) bewoond.

De analyse wordt verder enigszins bemoeilijkt doordat het plangebied van de Zuidas geen bestaande wijk is maar moet worden samengesteld uit buurtcombinaties. Hierbij rekent Dienst Zuidas de Kop Rivierenbuurt (K52h) wel tot de Zuidas en OIS niet. Hierdoor zullen bepaalde getallen en verhoudingen in publicaties niet volledig vergelijkbaar zijn. In dit onderzoek ligt de nadruk op het centrum gebied van de Zuidas. Dit is buurtcode K23d. Hiervan zijn van OIS de specifieke gegevens ontvangen, maar omdat dit er maar zo weinig zijn is gevraagd deze niet te publiceren. De verhoudingen van buurtcode K23d zijn evenwel nagenoeg gelijk aan die van de combinatie van K52a, K52c, K52d en K52e die tezamen volgens OIS de Zuidas vormen.

Uitspraak over propositie 1: De Zuidas is aantrekkelijk voor alle typen huishoudens

Vanuit de literatuur werd in hoofdstuk 4 beredeneerd dat er op een centrale hoogstedelijke locatie met veel kantoren als de Zuidas een breed scala aan huishoudtypen zich zou vestigen, van startende alleenstaanden tot empty nesters. Zelfs gezinnen zouden hier wel moeten kunnen voorkomen.

Dit blijkt in de praktijk van de Zuidas inderdaad het geval te zijn. Hoewel het bijzonder moeilijk is om tot concrete percentages te komen voor de verschillende typen woonconsumenten, omdat definities verschillen, exacte cijfers ontbreken en cijfers elkaar soms tegenspreken, wijzen alle

cijfers wel op dezelfde constatering: er is grote heterogeniteit in de typen huishoudens die zijn waargenomen op de Zuidas. Er is specifiek ingegaan op starters, tweeverdieners zonder kinderen, gezinnen en ouderen; deze komen allemaal voor, al liggen de verhoudingen wel verschillend per bron. Ook alleenstaanden en eenoudergezinnen komen voor. Bij zowel de huidige als de toekomstige bewoners zijn alle huishoudtypen te onderscheiden, zonder dat er een bepaald type duidelijk domineert. Wanneer wordt gekeken naar de samenstelling van huishoudens, dan is er dus stevige ondersteuning voor de propositie.

Wanneer ook andere aspecten zoals leeftijd en inkomen worden meegenomen, moet dit worden genuanceerd. De statistieken van OIS geven aan dat er vooral veel mensen tussen 20 en 34 jaar wonen en maar weinig 65-plussers. De respondenten en de bewonersenquête spreken dit echter tegen. Het is dus niet duidelijk of er een leeftijdscategorie domineert. Een algemeen kenmerk is dat de bewoners van de Zuidas over het algemeen een hoog opleidingsniveau kennen en een zeer hoog inkomen.

Dit leidt tot de conclusie dat primair de voorkeur voor deze locatie en het inkomen deze groep lijkt te onderscheiden en niet het (huishoudens) type van de consument. Er is daarmee sterke ondersteuning voor deze propositie, alle typen huishoudens worden op de Zuidas gevonden, het onderscheidend criterium is dat zij het kunnen en willen betalen.

5.4 Werklocatie bewoners

Aan de 15 geïnterviewde experts is gevraagd of de bewoners werken op de Zuidas. Er is niet expliciet gevraagd of de mensen werken in de kantoren, maar uit de inleiding op de vraagstelling voor dit interview is de vraag door de respondenten waarschijnlijk wel zo opgevat. Door twee respondenten werd thuiswerken nog benoemd, maar dit valt in het kader van dit onderzoek buiten werken op de Zuidas.

5 van de respondenten gaf aan hier geen informatie over te hebben. De overige 10 antwoorden unaniem dat huurders zeker vaak op de Zuidas werken en dat dit bij kopers maar beperkt het geval is. Exacte gegevens ontbreken bij hen, maar dit verschil tussen huurders en kopers wordt wel regelmatig als zeer duidelijk aangeduid.

Uit de enquête van de Dienst Zuidas (2015b) blijkt dat 18,4% van de respondenten op de Zuidas werkt. 14,6 % werkt thuis op de Zuidas en in totaal werkt bijna de helft van de Zuidasbewoners in Amsterdam.

5% van de belangstellenden voor blok 4 geeft aan op de Zuidas te werken en dat dit een belangrijke reden is om op de Zuidas te gaan

wonen (Zuidschans, 2015). In de enquête mochten slechts twee factoren worden aangekruist. Mogelijk werken er wel meer van de belangstellenden maar vinden ze andere factoren belangrijker.

Bij OIS zijn er geen gegevens bekend over de werklocatie van de bewoners van de Zuidas. Mogelijk onttrekt een gedeelte van dit vraagstuk zich bovendien aan het zicht van de formele statistieken. Het vermoeden bestaat dat een aantal koopappartementen wordt verhuurd zonder dat hierop wordt ingeschreven. Bekend is dat een aantal bedrijven op de Zuidas een vast aantal appartementen heeft gehuurd voor haar werknemers (expats). De kans dat deze werknemers op de Zuidas werken is aanzienlijk groot.

Uitspraak over propositie 2: De bewoners werken zelf niet in de kantoren op de Zuidas

In tegenstelling tot de beleidsmatige wens blijken bewoners van koopwoningen op de Zuidas in de praktijk beperkt te werken in de kantoren in dit gebied. Voor huurders geldt dat zij hier waarschijnlijk wel meer werken, in ieder geval meer dan kopers. Over het onderscheid tussen huurders en kopers is alleen informatie gevonden bij de geïnterviewde experts, maar ondanks dat maar één bron kan worden gehanteerd lijkt dit onderscheid wel voldoende bewezen. De propositie dat bewoners zelf niet werken in de kantoren van de Zuidas houdt dus stand voor kopers en moet worden afgewezen voor huurders.

5.5 Verhouding internationals ten opzichte van elders in Amsterdam

Aan de 15 geïnterviewden is de vraag gesteld: 'Wonen er veel buitenlanders?' Deze open vraag kent eigenlijk twee definitieproblemen want wat is 'veel' en wat zijn 'buitenlanders'? Toch bieden de antwoorden op deze open vraag een aantal interessante inzichten. Bijna alle respondenten antwoordden dat er in de koop amper internationals²⁶ zijn (variërend per project van 10 tot 20%). Dit is volgens de respondenten logisch, want buitenlanders hebben niet de tijd om van papier te kopen en te wachten tot de oplevering. Zodra er opgeleverde woningen worden doorverkocht neemt het aantal buitenlandse kopers wellicht toe. Buitenlanders willen volgens de respondenten veelal een huis dat af is. Meerdere respondenten geven dan ook aan dat er in de huur meer internationals zitten dan in de koop. Dit geldt bijvoorbeeld voor Django en New Amsterdam, waar volgens de respondenten veel expats wonen²⁷. Opvallend genoeg wordt er bij de huurprojecten die nu in aanbouw zijn (nog) geen specifieke aandacht besteed aan het verhuren aan internationals en wordt deze doelgroep ook maar op 10-15% geschat.

Drie respondenten gaven bij deze vraag aan dat veel van de Nederlandse kopers weldegelijk een internationale oriëntatie hebben. Zij werken

²⁶ Zoals in paragraaf 2.2.6 verwoord wordt in dit onderzoek gezocht naar buitenlanders die hier, wellicht voor kortere tijd, wonen en werken in de kenniseconomie.

²⁷ Bij navraag is gebleken dat in Django en in New Amsterdam circa de helft van de huurwoningen verhuurd wordt aan internationals.

bijvoorbeeld veel in het buitenland, hebben in het buitenland gewoond en gaan veel naar het buitenland op reis. Deze mensen zijn derhalve internationale standaarden gewend.

'Increased exposure to foreign cultures – via trade, travel and immigration – can alter our perceptions of beauty, change our aesthetic preferences, and broaden the array of goods and services we want at hand'
(Manville & Storper, 2006, p.20)

Binnen deze internationale groep huurders en kopers zijn er natuurlijk allerlei huishoudtypen met verschillende voorkeuren. Sommigen zullen de authenticiteit van de grachtengordel en dynamiek van de Amsterdamse binnenstad prefereren. Andere zullen dicht bij hun werk op bijvoorbeeld de Zuidas willen wonen. De uitstekende OV verbindingen maken de Zuidas aantrekkelijk voor internationals die elders in Nederland werken. Naar de exacte woonvoorkeuren van buitenlandse kenniswerkers is tijdens de interviews wel gevraagd, maar hierover is maar weinig bekend. Gezien de korte woontijd ligt het in de lijn der verwachting dat internationals de voorkeur geven aan een woning die al gestoffeerd is, het liefst ook gemeubileerd. Enkele respondenten gaven overigens aan dat die korte woontijd ook tot een aantal problemen leidt, zoals minder zorg voor de woonomgeving, minder sociale cohesie en overlast van verhuizingen. Enkele respondenten gaven aan dat de huisvesting van expats een niche markt begint te worden waar aparte bedrijven zich momenteel op richten.

Kader 5 Woonvoorkeuren van internationals

In de enquête onder belangstellenden voor blok 4 van Zuidschans (2015) is niet gevraagd naar het land van herkomst maar alle respondenten komen uit Nederland. Dit is ook niet verwonderlijk want de vragenlijst is alleen in het Nederlands opgesteld. Deze bron is voor deze vraag dus ontoereikend.

Uit de enquête onder de huidige bewoners van de Dienst Zuidas (2015b) blijkt dat van de respondenten en hun eventuele partners – bij elkaar 172 – er 127 Nederlands zijn. Onder de 45 anderen, dit is ongeveer 20%, zijn 26 verschillende nationaliteiten aanwezig.

Uit onderzoek van O+S (2013) kan worden opgemaakt dat de totale bevolking van de Zuidas relatief veel internationals kent. Zij berekent dat de Zuidas veel (met name overige) westerse migranten kent (36% van de bevolking) en ook veel niet-westerse migranten (38%). Stadsdeel Zuid (2015) komt op basis van getallen van OIS in haar recente gebiedsanalyse op eenzelfde hoog percentage buitenlanders. 'De

mensen die er al wonen, hebben een internationaal karakter: 76% heeft een migratie-achtergrond, het meest uit landen als Groot-Brittannië, Verenigde Staten, Rusland, China, Japan en India.' (Stadsdeel Zuid, 2015, p. 3). OIS (2015) berekent dat van de bevolking per 1-1-2015 33% 'overige westerse migranten' kent en 39% 'niet-westerse migranten', in totaal dus 72% internationals. Dit is meer dan tweemaal zoveel als in Amsterdam Zuid (30%) en Amsterdam als geheel (27%).

Internationals	Dienst Zuidas, 2015	Zuid-schans 2015	O&S, 2013	O&S, 2015		
	Zuidas	Blok 4	Zuidas	Zuidas	Zuid	Amsterdam
Internationals, naar bevolking	ca 20%	n.b.	n.b.	72%	30%	27%

Tabel 9 Percentages internationals naar bevolking per bron

Hoe dit hoge percentage buitenlanders van OIS verklaard kan worden is onbekend. Mogelijk speelt het grote aantal 'briefadressers' in deze cijfers van OIS een rol. Als hiervoor een correctie wordt uitgevoerd blijven er even goed circa 60% buitenlanders op de Zuidas over.

Het verschil met de andere bronnen zou mogelijk kunnen worden verklaard met de veronderstelling dat respondenten niet van alle woningen weten wat er precies mee gebeurt. Het vermoeden bestaat dat een aantal koopappartementen wordt verhuurd. Expats zijn daarbij een interessante doelgroep omdat ze bereid zijn relatief hoge huurprijzen te betalen. Bekend is ook dat een aantal bedrijven op de Zuidas een aantal appartementen heeft gehuurd voor haar werknemers (dus expats). Dit gebeurt buiten het gezichtsveld van de respondenten. OIS registreert deze mensen wel want zij baseert zich op de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.

De term buitenlander heeft waarschijnlijk ook tot enige verschillen van inzicht geleid. In de interviews met de experts is niet specifiek gemaakt wat wordt bedoeld met buitenlanders, maar uit de inleiding en vragen tijdens het interview hebben zij wel begrepen dat de vraagstelling betrekking heeft op buitenlandse kennismigranten. In de categorieën westerse migranten en overige niet-westerse migranten²⁸ van OIS zijn de meeste buitenlandse kenniswerkers te verwachten, maar zitten ook arbeidsmigranten.

²⁸ Over deze categorisering is navraag gedaan bij IOS. Hier is bevestigd dat in deze categorieën de meeste kennismigranten zijn te vinden. Onder de categorie overige niet-westerse migranten vallen ook vluchtelingen, maar deze mogen op de Zuidas worden uitgesloten.

Uitspraak over propositie 3: Op de Zuidas wonen ten opzichte van andere Amsterdamse gebieden meer internationals

Waar op basis van de literatuur werd verondersteld dat er op de Zuidas relatief gezien veel internationals zouden wonen is hier in de praktijk onvoldoende bewijs voor gevonden. De respondenten zien niet veel

buitenlanders (10-20%) terwijl OIS maar liefst 70% buitenlanders registreert. Hoe dit verschil kan worden verklaard is onbekend. Ook is in dit onderzoek onvoldoende specifieke informatie gevonden over de achtergrond van de aanwezige buitenlanders om te kunnen bepalen of zij kenniswerkers zijn. Dit zijn twee redenen om propositie 3 te verwerpen dat er meer internationals op de Zuidas wonen dan elders in Amsterdam. Er zijn duidelijke aanwijzingen dat deze propositie niet geldt voor kopers. Mogelijk geldt de propositie wel voor huurders.

5.6 Gevraagde woningkwaliteiten

Eén van de belangrijkste objectieve kenmerken van een woning is de locatie. De goede bereikbaarheid van de Zuidas (zowel met OV als met de auto) komt in alle interviews en onderzoeken als belangrijkste kenmerk naar voren. Maar welke kwaliteiten moeten de woningen op de Zuidas nog meer hebben?

Bij de interviews is gevraagd naar welke kwaliteiten de kopers en huurders volgens de respondenten het meest waarderen. De meest genoemde aspecten zijn de kwaliteit van nieuwbouw (11), goede buitenruimten (7), het uitzicht (6), een hoog afwerkingsniveau (6), de grote vloeroppervlakten (5) en de aanwezigheid van een lift (5). De voor de Zuidas specifieke vrije verdiepingshoogte van 3,3 meter wordt opvallend genoeg maar weinig genoemd (3), evenveel als het gemak van parkeren onder het gebouw (3) en het bieden van privacy in de drukte van de stad (3). Aspecten als gelijkvloersheid en het aantal kamers wordt door deze respondenten slechts sporadisch genoemd (2). Er is geen limitatieve opsomming gegeven van mogelijke kwaliteiten, dus de statistische bruikbaarheid van deze resultaten is beperkt. Duidelijk is wel dat de respondenten nieuwbouw en goede buitenruimten als de belangrijkste kenmerken zien van woningen op de Zuidas.

In de enquête van de Dienst Zuidas (2015b) is gevraagd naar de drie belangrijkste doorslaggevende factoren voor de woningkeuze op de Zuidas. Hierbij scoort woningtype het hoogst (59%), daarna bereikbaarheid (58%) en daarna ligging in de stad (52%). Specifieke kenmerken van de woning die worden gewaardeerd zijn 'nieuwbouw' en 'gelijkvloersheid'.

Aan de belangstellenden voor blok 4 van Zuidschans (2015) is ook gevraagd welke twee aspecten hen het meest aanspreken aan een woning op de Zuidas. Hierop antwoordt 34% dichtbij het centrum van Amsterdam, 34% nieuwbouw woning en 32% kosmopolitische woonwijk. Hen zijn ook vragen gesteld over de woningkenmerken. Het belangrijkste vindt men het aantal slaapkamers (42%), daarna een grote woonkamer



(29%) en daarna de buitenruimte (14%). Dat de buitenruimte van groot belang is blijkt uit het feit dat 23% van de respondenten dit als tweede factor noemt.

Uitspraak over propositie 4A: Bewoners verwachten woningen van nieuwbouw kwaliteit

Uit de interviews, het bewonersonderzoek en de enquête voor blok 4 blijkt dat de bewoners de nieuwbouwkwaliteit van woningen op de Zuidas als de belangrijkste woningkwaliteit zien. Dit is in overeenstemming met de veronderstelling vanuit de literatuur.

Uitspraak over propositie 4B; Bewoners willen goede buitenruimten

De behoefte aan goede buitenruimten wordt door de respondenten als tweede belangrijke woningkwaliteit genoemd en blijkt ook enigszins uit de enquête voor blok 4. Voor deze propositie is dus ook ondersteuning gevonden.

Uitspraak over propositie 4C: Bewoners willen dat de woning privacy biedt binnen de drukke stad

Het bieden van privacy in de drukke van de stad werd maar genoemd door enkele respondenten. Aspecten als uitzicht, hoog afwerkingsniveau en grote vloeroppervlakten worden vaker genoemd. Niet uitgesloten mag worden dat privacy één van de woningkwaliteiten is die verondersteld worden onderdeel te zijn van het woningtype appartement. Of privacy echt een belangrijke woningkwaliteit is zoals dit uit de literatuur bleek, kan niet worden aangetoond waardoor

vooralsnog onvoldoende ondersteuning wordt gevonden voor deze propositie.

5.7 Interesse voor architectuur en stedenbouw

In de interviews met de 15 experts is bij de bespreking van de kwaliteit van de Zuidas onder andere gesproken over stedenbouw en architectuur. Volgens de experts vinden veel van de bewoners architectuur belangrijk en bepaalt dit mede hun woningkeuze. Dat de gebouwworm er toe doet blijkt uit uitspraken die worden gedaan dat mensen graag willen wonen in een 'iconisch gebouw', een 'landmark', een 'high-rise building' en een 'gaaf gebouw'. Meerdere respondenten geven aan dat de referentie aan Manhattan veel mensen aanspreekt. Over de meest gewaardeerde architectuurstijl lijken de meningen te verschillen, al is hier niet specifiek op ingegaan. Een enkeling zegt dat markante moderne architectuur wordt gevraagd terwijl ook wel wordt gesteld dat het ontwerp degelijk moet zijn. Waar de meeste respondenten het over eens zijn is dat de gebouwen herkenbaar moeten zijn als woongebouwen²⁹. In dat verband wordt vaak direct genoemd dat balkons benodigd zijn. Over de woonvoorkeuren ten aanzien van het uiterlijk zijn geen verschillen geconstateerd voor kopers of huurders.

²⁹ Dit is bijvoorbeeld niet het geval bij Eurocenter, Symphony en New Amsterdam.

'Ook de architectuur van de Zuidas is een belangrijke trekker. Mensen kiezen bewust voor kwaliteit, zowel de externe kwaliteit van architectuur als die in de woningen zelf. Wat betreft externe kwaliteit horen we vaak dat het zo leuk is dat er zo veel verschil is in hoogte van gebouwen. Hoog en laag, voor elk wat wils. Ieder gebouw z'n eigen identiteit, haast iconisch.' (Eefje Voogd in Duffhues. J en Koudstaal, M., 2014, p. 377)

'Architectuur / ontwerp' was één van de dertien factoren die de bewoners in de enquête van de Dienst Zuidas (2015b) konden kiezen. Dit kwam als vijfde uit de bus en is voor 22% van de respondenten op de Zuidas van doorslaggevend belang geweest om zich hier te vestigen.

In de enquête onder belangstellenden voor blok 4 was 'hoogwaardige architectuur' één van de veertien factoren die belangstellenden voor blok 4 konden kiezen (Zuidschans, 2015). Dit komt met 22% als vierde factor uit de enquête en scoort daarmee hoger dan bijvoorbeeld bereikbaarheid met de auto (19%) en nabijheid van Schiphol (13%).

Uitspraak over propositie 5: Bewoners van de Zuidas vinden architectuur belangrijk en willen wonen in een onderscheidend gebouw

Op basis van de interviews en gehouden enquêtes kan worden geconstateerd dat de bewoners van de Zuidas architectuur belangrijk vinden voor hun woonkeuze. Dit element van stedelijke voorkeur komt uit deze onderzoeken duidelijk naar voren. Waar geen bewijslast voor

is gevonden is dat de mensen hierbij een moderne en innovatieve architectuurstijl prefereren. Anderen stellen juist dat het ontwerp juist degelijk moet zijn. Dit sluit aan bij de uitspraak van bijna alle experts die duidelijk maken dat het gebouw herkenbaar moet zijn als woongebouw. Er is een duidelijke wens naar iconische gebouwen, die opvallen en die tot de verbeelding spreken. De propositie dat de bewoners van de Zuidas architectuur belangrijk vinden en willen wonen in een onderscheidend gebouw wordt onderschreven.

5.8 Last of juist lust van kantoren

Eén van de fascinaties die ten grondslag ligt aan dit onderzoek is de confrontatie tussen de woningen en hoge kantoren op de Zuidas. Maar liefst vijf respondenten antwoorden echter direct dat zij hierover de kopers of huurders nog nooit hadden gehoord. Diverse respondenten geven aan dat de eerste woningbouwprojecten weldegelijk last hebben gehad van het zakelijke imago van de Zuidas. Blijkbaar is dit voor huidige bewoners dus geen issue meer. De respondenten geven aan dat er een kritische massa aan woningbouw lijkt te zijn ontstaan waardoor het zakelijke imago als het ware is afgezwakt. Er is volgens hen bij de bewoners vertrouwen dat dit ook een goede woonlocatie gaat worden. Anderen zullen dit een te kille woonomgeving blijven vinden en zullen hier zich nooit vestigen. Een negatieve klank die wel genoemd wordt betreft de aanwezigheid van al die hoge kantoren die windoverlast en schaduw veroorzaken. Inkijk en inbreuk op privacy wordt door de respondenten niet genoemd. Wel wordt opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan van Gershwin goed uitpakt; de balkons liggen hier vooral op het zuiden terwijl de kantoren in het noorden staan, waardoor schaduw en inkijk kan worden beperkt.

'You love it or you hate it' (Hans Peter Fris, interview 7 april 2015)

De hoge kantoortorens zijn voor de bewoners volgens de meeste respondenten juist een pluspunt. Dit maakt de Zuidas uniek. De architectuur wordt mooi gevonden en de skyline wordt omschreven als on-Nederlands. Ook hier wordt de vergelijking gemaakt met Manhattan.

Op de Zuidas zijn veel hoofdkantoren gevestigd en bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Hierdoor wordt de plek geassocieerd met macht, geld en succes. De hoge kantoortorens zijn hier de symbolen van. Volgens circa tweederde van de respondenten geeft dit ook de bewoners status. Zij kunnen zich hier volgens hen goed mee identificeren. Ze kunnen zich er ook mee afficheren richting kennissen en vrienden. Eén respondent merkt scherp op dat sommige mensen die kantoren niet

nodig hebben omdat ze zelf al genoeg succes hebben. De Zuidas biedt hen bovenal een luxe woonomgeving en uitstekende bereikbaarheid die elders moeilijk gevonden kan worden.

Daarnaast is de Zuidas voor Nederlandse begrippen bijzonder internationaal. Er zijn veel buitenlandse bedrijven en op straat wordt ook veel buitenlands gesproken. Dit versterkt het dynamische karakter van de Zuidas. Bepaalde mensen vinden dat prettig omdat dit past bij hun leefstijl. Zij vinden deze wereld representatief voor hun eigen leefwereld.

‘Het is leuk om op een plek te wonen waar een internationaal hart klopt’
(Rob Voet, interview 4 mei 2015)

Bovenstaande bevindingen zijn volgens de respondenten geldig voor zowel huurders als kopers. Kopers hebben hierbij wel een kritischere blik aangezien zij een grotere financiële investering doen. Toch zouden ook bepaalde typen huurders juist zeer status gevoelig zijn. Waarschijnlijk speelt de snelle beschikbaarheid en afstand tot werk voor huurders in dit verband ook een belangrijke rol.

Tot slot wordt door enkele respondenten nog gewezen op het feit dat het nog uitmaakt welk type bedrijven er gevestigd is. Als voorbeeld wordt het hoofdkantoor van TomTom op ODE genoemd, dat een ander imago heeft dan het hoofdkantoor van ABN Amro op de Zuidas. De mensen die op de Zuidas wonen zouden over het algemeen niet op zoek zijn naar ‘hip’, maar eerder affiniteit voelen met geld en het zakelijke bedrijfsleven. In de nieuwe visie op de Zuidas wordt overigens niet alleen meer ingezet op bedrijven in de dienstensector, maar ook op bedrijven in opkomende sectoren (Gemeente Amsterdam, 2015). De relatie met de Vrije Universiteit en daaraan gerelateerde kennisintensieve bedrijvigheid wordt verstevigd. De bedrijvigheid van deze kantoren zou in de toekomst het imago van de Zuidas kunnen veranderen. Dit trekt dan ook weer andere mensen aan.

In de overige bronnen is zeer weinig informatie gevonden over de beleving van het zakelijke en internationale imago door bewoners. In de bewonersenquête is de open vraag gesteld wat bewoners het vervelendst vinden aan de Zuidas. Een aantal bewoners heeft geantwoord: ‘het imago als een vestigingslocatie voor banken en advocatenkantoren’ (Dienst Zuidas, 2015b). Blijkbaar zijn er mensen die er toch wonen en het imago van de Zuidas maar niets vinden. Het kan ook zijn dat dit een manier is om te uiten dat men vindt dat er meer gepromoot moet worden dat dit ook een woonlocatie is. De relevantie en bruikbaarheid van deze opmerkingen voor dit onderzoek zijn daarom laag.



Uitspraak over propositie 6: Bewoners worden aangetrokken door het zakelijke en internationale imago van de Zuidas en dit geeft hen status

Voor de beoordeling van deze propositie is slechts één bron beschikbaar. Van de vijftien geïnterviewde respondenten geeft tweederde duidelijk aan dat de bewoners het zakelijke en internationale imago waarderen en dat hen dit een bepaalde mate van status geeft.

Het totaal van de hoge kantoren en het zakelijke en internationale imago geeft volgens de geïnterviewde respondenten identiteit aan de Zuidas. Sommige mensen vinden dit prettig en ontleen hier status aan. Andere woonconsumenten houden hier absoluut niet van, vinden de locatie te kil en zullen dit niet overwegen als woonomgeving.

De meeste kopers hebben volgens de respondenten vertrouwen in de woningbouwproductie en zien daarmee het zakelijke karakter al wat minder worden. Alhoewel dit niet voor iedereen van toepassing is en deze resultaten alleen kunnen worden onderbouwd op basis van de vijftien interviews, zijn er voldoende aanwijzingen om te stellen dat een aanzienlijk deel van de bewoners van de Zuidas wordt aangetrokken door het zakelijke en internationale imago en dat dit hen status verleend³⁰. Deze propositie wordt daarmee beperkt ondersteund.

³⁰ Enquêteonderzoek specifiek naar dit thema zou hier uitsluitsel over kunnen geven en kan onderdeel uitmaken van vervolgonderzoek.

5.9 Functiemenging en levendigheid

Aan de 15 geïnterviewde betrokkenen bij de Zuidas is gevraagd welke verhouding tussen werken, wonen en voorzieningen een goede functiemix zou zijn. Geen van de respondenten had hier een antwoord op. Waarschijnlijk is dit een vraag die niet beantwoord kan worden omdat allerlei verhoudingen goed zijn, dit verschilt per deelgebied, enzovoorts. Dat woningbouw levendigheid toevoegt aan een gebied als de Zuidas daar is men het wel over eens. Er is bij de betrokkenen vertrouwen dat, als het aantal inwoners toeneemt, het draagvlak voor voorzieningen ook zal toenemen. Juist die voorzieningen zorgen volgens hen voor de levendigheid op straat.

Over welke voorzieningen benodigd of gewenst zijn verschillen de meningen van de respondenten. 8 respondenten geven aan dat de restaurants en cafés wat meer gericht moeten zijn op bewoners, niet alleen op de 'zakenlui'. 4 betrokkenen geven aan dat er behoefte is aan meer dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, slager, traiteur, drogisterij, kapperszaak. Slechts 2 geven aan dat hier winkels ook een goede aanvulling zouden zijn. De meeste respondenten merken op dat er op het Groot Gelderlandplein en in de Beethovenstraat al veel voorzieningen zijn. Wellicht zouden publiekstrekkende culturele functies

(4) een aanvulling kunnen vormen. Anderen (3) noemen evenementen als een mogelijkheid om het gebied levendiger te maken. Tot slot worden ook speeltuinen (2) en maatschappelijke voorzieningen (2) genoemd. Een enkeling merkt op dat de doelgroep in zekere zin ook wel van rust houdt. Het hoeft niet te levendig of te dynamisch.

Deze antwoorden komen min of meer overeen met het resultaat uit de enquête onder de huidige bewoners van de Zuidas. Ten aanzien van het voorzieningenniveau geven de huidige bewoners een onvoldoende beoordeling voor: uitgaansgelegenheden, culturele voorzieningen, winkels, speelplaatsen en openbare parkeervoorzieningen (Dienst Zuidas, 2015b). De eet- en drinkgelegenheden zijn volgens de geënquêteerden nog teveel gericht op mensen die op de Zuidas werken. Specifiek wordt gevraagd naar een zwembad, bioscoop, muziekpodium en theater. Aan de bewoners is ook gevraagd of men de voorkeur geeft aan een levendige of juist een rustige buurt. Hier wordt opvallend genoeg geen sterke voorkeur uitgesproken. Het antwoord ligt in het midden. 'De veel gehoorde wens dat de Zuidas levendiger moet worden wordt dus niet perse onderstreept door deze resultaten.' (Dienst Zuidas, 2015b, p12).

Ook in de online peiling Denk Zuidas zijn stellingen geformuleerd over functiemenging en levendigheid (Dienst Zuidas, 2015c). Ruim 82% van de bewoners³¹ is tegen de stelling: 'Zuidas moet vooral een kantoorgebied blijven en geen gemengde wijk.' Een krappe meerderheid van 52% van alle bewoners vindt dat de Zuidas met Gelderlandplein en de Beethovenstraat over voldoende winkels beschikt (28% is tegen). Over de stelling dat voorzieningen op de Zuidas die uit de stad trekken belangrijker zijn dan voorzieningen die alleen de buurt dienen is 46% het oneens, 27% is het daar mee eens. Op de stelling: 'Zuidas moet geen Pijp of Jordaan worden. Rust is een belangrijke kwaliteit.' antwoordt 47% van de bewoners dat ze het hier mee eens zijn of zeer mee eens, 33% is het hier niet mee eens of zeer niet mee eens. Bijna de helft waardeert klaarblijkelijk rust.

Beleidsmatig wordt er door de gemeente Amsterdam sterk ingezet op het creëren van levendigheid op de Zuidas. Ook in de media wordt regelmatig verslag gedaan van een behoefte aan levendigheid³². Veel aandacht gaat daarbij uit naar de plint van de gebouwen. Tijdens de Meedenksessie over visievorming van de Zuidas op 12 februari 2015 werd daar specifiek bij stil gestaan: 'Belangrijk onderwerp van discussie is wat er in de onderste laag van de gebouwen gebeurt (de plinten). Er wordt veel aanbod gecreëerd, maar de vraagkant is onduidelijk. Daar moet meer onderzoek naar gedaan worden. Kleinschaligheid is hierbij het sleutelwoord. Grootschalige bouw met een hoge dichtheid kan, maar dan wel met kleinschalige voorzieningen onderin en op straat. De gebouwen moeten iets teruggeven

³¹Omdat het in dit onderzoek gaat om de mening van de woonconsumenten zijn de antwoorden van de bewoners opgevraagd en verkregen. Dit waren er uiteindelijk 283. Daarbij wordt opgemerkt dat mensen zelf vrij waren om in te vullen of zij bewoner van de Zuidas waren. Dienst Zuidas geeft aan dat hier hoogst waarschijnlijk ook bewoners uit de Prinses Irenebuurt en uit Buitenveldert tussen zitten. Niet uitgesloten mag worden dat dit de antwoorden op de stellingen heeft beïnvloed.

³²Zie bijvoorbeeld artikel in Het Parool d.d. 15 december 2014 met titel 'Zuidas, je zult er maar wonen'.

aan de straat.’ (Dienst Zuidas, 2015a, p.5). De voorzitter van het Stadsdeel Zuid besloot deze meedenk sessie met de woorden: ‘Straks is Zuidas gewoon een stukje Zuid. Nu is het nog veel hakken en pakken, maar dat is aan het veranderen. We moeten zorgen dat mensen hier heen willen, en niet alleen om te wonen en te werken.’ (Dienst Zuidas, 2015a, p.5).

In de Bouwstenen voor de visie 2015 is hier één en ander over terug te vinden: ‘Het draagvlak voor voorzieningen neemt verder toe en meer mensen bezoeken Zuidas. Het bevorderen van de levendigheid, vooral ‘s avonds en in het weekend, staat hoog op de agenda.’ (Dienst Zuidas, 2015d, p.9). De vraag kan gesteld worden of deze beleidsmatige wens om levendigheid is gestoeld op een daadwerkelijke behoefte van bewoners of meer is ingegeven door de noodzaak om commerciële ruimten te vullen.

Uitspraak over propositie 7: Levendigheid wordt als belangrijk aandachtspunt geformuleerd, waarbij sterke behoefte is aan andere functies dan wonen en kantoren

De resultaten uit de interviews en de enquête onder de huidige bewoners van de Dienst Zuidas vertonen veel overeenkomsten. De bewoners hebben inderdaad wel behoefte aan levendigheid, maar het hoeft niet te levendig of te dynamisch te worden, een zeker mate van rust wordt juist wel gewaardeerd. Uit beide bronnen blijkt dat er vooral behoefte is aan andere dagelijkse voorzieningen en aan restaurants en cafés die zich meer richten op bewoners. De behoefte aan winkels of grote publiekstrekkende culturele voorzieningen lijkt beperkt, dit is ook in de directe omgeving te vinden. Levendigheid is dus wel een aandachtspunt, maar wellicht minder belangrijk dan beleidsmatig wordt geuit. Andere functies dan wonen en kantoren zijn wel gewenst, maar dat hier een sterke behoefte aan is moet worden genuanceerd, de rust wordt ook gewaardeerd. Er is daarom onvoldoende ondersteuning gevonden voor deze propositie.

Tijdens de interviews is de vraag gesteld: ‘Wat voor een type consumenten wonen er op de Zuidas?’ Bijna alle respondenten gingen bij de beantwoording meer in op leefstijlkenmerken dan op huishoudtypen. De in de literatuur gevonden stedelijke voorkeur komt hier duidelijk naar voren. De 15 interviews hebben een rijke oogst aan uitspraken over de huidige en toekomstige bewoners van de Zuidas opgeleverd. Ondanks dat leefstijlonderzoek geen onderdeel uitmaakt van deze scriptie worden hier wel een aantal van deze kenmerken opgesomd (in willekeurige volgorde):

- Het zijn vlotte moderne mensen
- De bewoners zijn mondiaal, kosmopolitisch en zijn zo met de trein op Schiphol

- Ze gaan niet met elkaar buurten, er heerst geen joviale stemming, ze zijn wat chiquer, keurig
- Dit zijn mensen die de stad echt niet uit willen.
- De mensen maken vaak gebruik van voorzieningen in het centrum.
- Vanuit de vier categorieën van SmartAgent zijn het vooral blauwe mensen; zij zijn gevoelig voor merken, status.
- Het is een kritisch publiek dat bestaat uit ervaren kopers.
- Wonen op de Zuidas geeft invulling aan status, het geeft show-off.
- Mensen vallen op de allure, zijn trots op hun gebouw en drukken daarmee hun status uit.
- Het zijn wel een beetje zakelijke types die hier wonen
- Ze hebben een bepaalde leefstijl die is gericht op convenience, gemak en zeker luxe.
- De kopers en huurders willen goed bediend worden en zijn zeer kritisch.
- Hier komt de stadsgenieter, een kwaliteitszoeker, hij / zij wil op de plek zijn waar het allemaal gebeurt en verkiest dus een grootstedelijke locatie waar hij overal dichtbij is
- De Zuidas past bij mensen die waarden als succes, uitdagingen en carrière aanhangen.
- De mensen zijn internationaal georiënteerd en houden van cultureel uitgaan
- De mensen zijn wellicht wat meer economisch gedreven, gericht op carrière, status.
- Ze buurten niet met elkaar. Dat hier zoveel kantoren staan maakt hen dus ook niet veel uit.
- Het zijn vooral mensen die een heldere stedelijke connectiviteit op prijs stellen

Twee respondenten gaan ook nog in op de ontwikkeling van het wonen op de Zuidas en wat voor een type bewoners dit trekt. In aansluiting op de product life cycle benadering zag je eerst op de Zuidas de 'innovators', later de 'early adaptors' en nu de 'majorities'. Een andere omschrijving die wordt gegeven is die van 'pioniers' en 'kwartiermakers' in het begin, die vallen in de rode belevingswereld van SmartAgent. Nu er een kritische massa aan woningbouw lijkt te zijn volgen kopers die meer kosmopolitisch³³ zouden zijn en in de blauw belevingswereld vallen. Dit is meer de meer de gevestigde orde zijn, die gevoeliger is voor merken en voor status. Zij zien de Zuidas nu als een topplek om te wonen, maar zouden er eerder niet zijn gaan wonen omdat het gebied zich eerst nog moest bewijzen.

³³ Hier is meteen een beperking van leefstijl onderzoek zichtbaar. Wat is een Kosmopoliet? Is dat iemand die veel over de wereld reist of de omschrijving die Motivaction hieraan geeft, namelijk; 'kritische wereldburgers die post-moderne waarden als ontplooiën en beleven integreren met moderne waarden als succes, materialisme en genieten'? (Bron: www.motivaction.nl)

5.10 Conclusies over proposities

In dit hoofdstuk is besproken welke woonconsumenten er op de Zuidas wonen en wat hun woonvoorkeuren zijn. Dit is gedaan aan de hand van zeven proposities die vanuit de literatuur waren opgesteld.

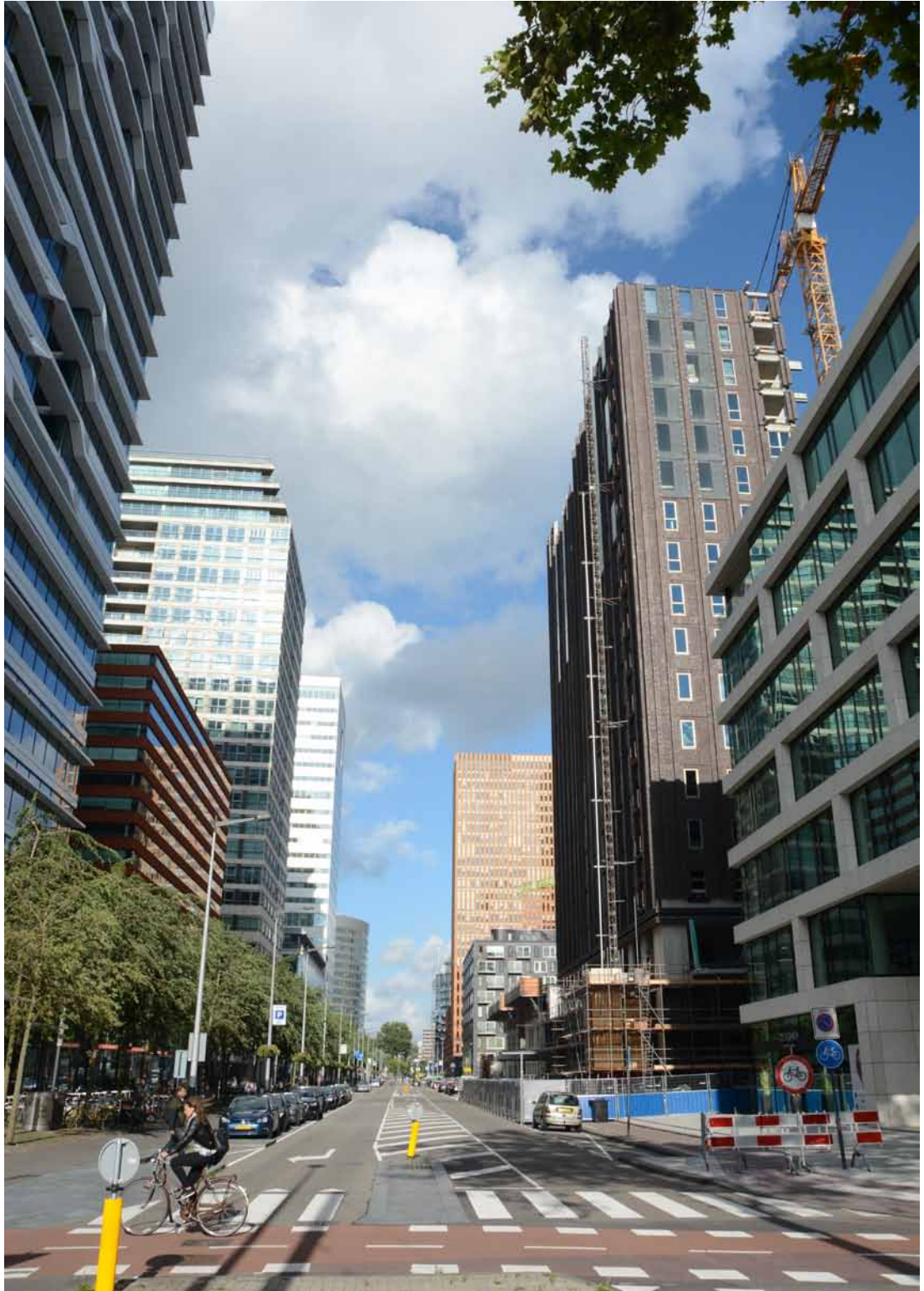
In de eerdere bespreking per propositie is bewust omgegaan met het aantal beschikbare bronnen en verschillen in betrouwbaarheid van de bronnen. In onderstaande tabel worden nogmaals de zeven proposities opgesomd. Grafisch is weergegeven wat de diverse bronnen hierover melden waarna de uitspraken worden herhaald.

Proposities	Interviews	Bewoners- onderzoek	Enquête Blok 4	Desk- Research	Uitspraak	Kant- tekening
1 De Zuidas is aantrekkelijk voor alle typen huishoudens	✓	✓	✓	✓	Stevige ondersteuning	Niet voor lage inkomens
2 De bewoners werken zelf niet in de kantoren op de Zuidas	✓	✓	✓	.....	Ondersteuning	Geldt waarschijnlijk minder voor huurders
3 Op de Zuidas wonen ten opzichte van andere Amsterdamse gebieden meer buitenlanders / expats	X	X	X	✓	Geen ondersteuning	Geldt waarschijnlijk wel voor huurders
4A Bewoners verwachten woningen van nieuwbouw kwaliteit	✓	✓	✓	.....	Ondersteuning	
4B Bewoners willen goede buitenruimten	✓	.....	✓	.....	Enige ondersteuning	
4C Bewoners willen dat de woning privacy biedt binnen de drukke stad	~	.....	.....	.....	Geen ondersteuning	Niet onwaar maar andere aspecten zijn belangrijker
5 Bewoners van de Zuidas houden van architectuur en willen wonen in een onderscheidend gebouw	✓	✓	✓	.....	Ondersteuning	
6 Bewoners worden aangetrokken door het zakelijke en internationale imago van de Zuidas en dit geeft hen status	✓	.....	.....	.....	Beperkte ondersteuning	Slechts één bron
7 Levendigheid wordt als belangrijk aandachtspunt geformuleerd, waarbij sterke behoefte is aan andere functies dan wonen en kantoren	~	~	.....	~	Geen ondersteuning	

Legenda

Bron bevestigt	✓
Bron geen tegenstrijdige informatie	~
Bron ontkent	X
Bron geeft geen informatie	.....

Tabel 10 Proposities met beoordeling per bron en concluderende uitspraken



H6. CONCLUSIES, BEPERKINGEN EN AANBEVELINGEN

6.1 Inleiding

In dit onderzoek stond de vraag centraal welke woonconsumenten willen wonen op een locatie die wordt gedomineerd door kantoren. Zowel qua fysieke verschijningsvorm als qua imago ontstaat er op de Zuidas een specifiek woonmilieu. In deze scriptie is onderzocht welke woonvoorkeuren mensen hebben die hier wonen of in de nabije toekomst komen wonen.

Doordat een single-case methodiek is toegepast moet er voorzichtigheid worden betracht in het extrapoleren van resultaten naar andere gebieden. De Zuidas is een extreme casus waar voor de Nederlandse context gezien veel kantoren staan met woningbouw in de hoogste prijssegmenten. Binnen dit onderzoek zijn vijftien interviews gehouden met experts die betrokken zijn bij de Zuidas. Deze gesprekken gaven de gelegenheid om naast objectieve kenmerken ook subjectieve kenmerken van de woonvoorkeuren van woonconsumenten te achterhalen. Daarnaast is gebruik gemaakt van reeds uitgevoerde enquêtes onder bewoners en belangstellenden van de Zuidas. Dit onderzoek stelde dus de klantwens centraal. Met name de interviews hebben een unieke inzage gegeven in de hedendaagse praktijk. Dit onderzoek voegt op deze manier kennis toe aan bestaande kennis op het gebied van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen.

6.2 Conclusies

De onderzoeksvraag voor deze scriptie luidt: 'Welke woonconsumenten worden aangetrokken door een gebied met een dominantie van kantoren zoals de Zuidas in Amsterdam? En wat zijn hun woonvoorkeuren?'

Op de Zuidas wonen, zoals was verwacht op basis van de literatuur, alle denkbare huishoudtypen. Er wonen alleenstaanden en ook complete gezinnen. De diverse bronnen genereren uiteenlopende inzichten over de precieze verhoudingen. Ondanks de verwachtingen van respondenten overheerst bijvoorbeeld de groep van tweepersoons-huishoudens volgens Dienst Onderzoek Informatie en Statistiek van gemeente Amsterdam (OIS) niet. OIS registreert juist veel alleenstaanden terwijl dat niet blijkt uit de overige bronnen. Het is ook niet duidelijk of een bepaalde leeftijdscategorie overheerst. Wat uit alle bronnen blijkt is dat het inkomensniveau beduidend hoger ligt dan in Zuid en in geheel Amsterdam. Dit leidt tot de conclusie dat primair de voorkeur voor deze locatie en het inkomen deze groep lijkt te onderscheiden en niet het (huishoudens)type van de consument. Tot slot wordt opgemerkt dat de typen huishoudens sterk per gebouw verschillen en dat de grote dynamiek op de Zuidas de statistiek bemoeilijkt.

Eén van de veronderstellingen van mixed use ontwikkelingen is dat daarmee verkeersbewegingen worden verminderd. Uit dit onderzoek blijkt dat slechts een beperkt aantal bewoners van koopwoningen werkt in de kantoren van de Zuidas. Voor huurders geldt dat zij hier waarschijnlijk wel meer werken, in ieder geval meer dan kopers.

Een interessante vraag is of het voor internationals aantrekkelijk is om in dit internationale zakencentrum te wonen. Gezien hun duidelijke stedelijke voorkeur en het feit dat zij veelal gewend zullen zijn aan appartementen werd dit, op basis van de literatuur, verwacht. Te meer omdat Schiphol zeer dichtbij is en de Zuidas een internationale setting kent. Ondanks dat de cijfers van OIS anders uitwijzen, zijn er in dit onderzoek echter geen aanwijzingen gevonden dat er hier meer internationals wonen dan in andere wijken van Amsterdam. Mogelijk is dit wel het geval in de huur, maar stevig bewijs hiervoor ontbreekt.

Ten aanzien van de woningen vinden de bewoners de nieuwbouw-kwaliteit op de Zuidas duidelijk het belangrijkste. Goede buitenruimte is daarbij het tweede aspect waarop beoordeeld wordt. Vanuit de literatuur werd verondersteld dat ook het bieden van privacy in de drukte van de stad belangrijk zou worden gevonden. Aspecten als uitzicht, hoog afwerkingsniveau en grote vloeroppervlakten worden echter vaker genoemd.

Het totaal van de hoge kantoren en het zakelijke en internationale imago geeft volgens de geïnterviewde respondenten identiteit aan de Zuidas. Voor sommigen mensen is dit een te kille woonomgeving. Volgens tweederde van de respondenten vinden degenen die hier wonen of komen wonen de omgeving wel prettig. Meer dan de helft stelt daarbij dat dit imago de bewoners status geeft. Dit zou gelden voor zowel kopers als huurders. Omdat alleen gestoeld kan worden op de vijftien interviews kan slechts gesteld worden dat er sterke aanwijzingen zijn dat een aanzienlijk gedeelte van de huidige en toekomstige bewoners dit zakelijke en internationale imago waardeert.

De Zuidas kent, zowel in nationaal als internationaal perspectief, een unieke verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen. Ongeveer 70% van het kantorenprogramma is inmiddels gerealiseerd of in aanbouw, terwijl de woningbouw anno 2015 pas goed op gang komt. In dit onderzoek is gebleken dat de bewoners er vertrouwen in hebben dat, ondanks de blijvende dominantie van kantoren, het een prettige woonomgeving wordt. De bewoners hebben behoefte aan levendigheid, maar het hoeft niet te levendig of te dynamisch te worden.

Een zekere mate van rust wordt juist wel gewaardeerd. Er blijkt vooral behoefte aan dagelijkse voorzieningen en restaurants en cafés die zich meer richten op bewoners. De behoefte bij bewoners aan winkels of grote publiekstrekkende culturele voorzieningen lijkt beperkt, dit is ook in de directe omgeving te vinden. Levendigheid is dus wel een aandachtspunt, maar wellicht minder belangrijk dan beleidsmatig wordt geuit.

Niet uit te sluiten valt dat het succes van de Zuidas voor een groot deel samenhangt met de goede verbindingen met de stad, het openbaar vervoer en Schiphol. Het is de samenloop van de centraliteit, hoogwaardige appartementen en het imago dat deze locatie zo aantrekkelijk maakt om hier te wonen.

De meeste woonvoorkeuronderzoeken richten zich hoofdzakelijk op objectieve kenmerken (Bertholet, 1992; Jansen et al 2011). Een algemene conclusie die uit dit onderzoek getrokken wordt is dat ook subjectieve woonvoorkeuren zeer bepalend kunnen zijn voor de keuze om op een locatie als de Zuidas te gaan wonen. Zo bleek architectuur een belangrijke vestigingsfactor te zijn in het bewonersonderzoek en de belangstellenden voor blok 4. In de interviews met de vijftien experts bleek hoe belangrijk het imago van dit gebied is, zeker voor kopers, maar ook wel voor huurders. Mensen die bovengemiddeld verdienen hebben meer keuzevrijheid en weten maar al te goed dat er een zakelijk en internationale sfeer heerst op de Zuidas. Sommigen voelen zich hier zelfs toe aangetrokken.

Teruggrijpend op de literatuur vertonen de conclusies voor de Zuidas in Amsterdam verrassend veel overeenkomsten met de uitkomsten van een casestudie naar 'highrise living' in Melbourne, Australië van Costello (2005) (zie reflectie). Ondanks de grote geografische afstand geeft dit aanleiding om meer gewicht aan de conclusies toe te kennen.

6.3 Beperkingen

Dit onderzoek kent een aantal beperkingen die in ogenschouw genomen moeten worden bij de beoordeling van de conclusies.

De vijftien geïnterviewde experts die professioneel betrokken zijn bij de Zuidas gaven informatie uit de tweede hand. Slechts één respondent woont er zelf en één gaat er wonen. De reden dat geen bewoners-enquête is uitgevoerd is onder andere gelegen in het feit dat bij aanvang van dit onderzoek zojuist een enquête van Dienst Zuidas was gestart. Het benaderen van de toekomstige bewoners (bijvoorbeeld kopers van projecten in aanbouw of geïnteresseerde huurders) is buiten

beschouwing gelaten omdat verondersteld is dat deze klantgegevens niet of niet op tijd ter beschikking zouden zijn.

Voor dit onderzoek is naast de interviews gebruik gemaakt van bestaand empirisch materiaal. Deze enquêtes en polls waren niet specifiek voor dit onderzoek bedoeld en genereren daardoor niet of in beperkte mate antwoorden op alle onderzoeksvragen.

In dit onderzoek is slechts een korte vergelijking gemaakt met andere internationale gebiedsontwikkelingen. Wanneer er meer tijd was geweest hadden er meerdere cases onderzocht kunnen worden, hetgeen de generaliseerbaarheid van de resultaten zou hebben vergroot.

In dit onderzoek is er voor gekozen om geen onderscheid te maken in koop en huur. Dit sluit in zekere zin aan bij de praktijk want veel bouwprojecten op de Zuidas kennen zowel huur- als koopappartementen. In de literatuurstudie en interviews is gebleken dat er verschillen zijn, maar dat er ook meerdere objectieve en subjectieve woonvoorkeuren gedeeld worden tussen kopers en huurders.

6.4 Aanbevelingen

De eerste aanbeveling luidt om in een vervolgonderzoek naar woonconsumenten op de Zuidas een onderscheid te maken tussen huurders en kopers. De snellere beschikbaarheid en flexibelere woonduur maakt huren per definitie anders dan kopen, ook in de toekomst (NVB, 2012; Rabobank, 2013). Op de Zuidas zijn appartementen te huur, zij het tegen een relatief hoge huurprijs. De keuze om op de Zuidas te gaan wonen is dus niet voor iedere huurder een positieve. Voor de kopers is de aanschaf van een huis tevens een investeringsbeslissing. Kopers maken waarschijnlijk een bewustere afweging om hier te gaan wonen. Het onderzoeken van de verschillen maakt dat er wellicht scherpere conclusies getrokken kunnen worden over wie op de Zuidas wonen en wat hun woonvoorkeuren zijn. Het verdient ook aanbeveling om in het eerstvolgende bewonersonderzoek van de Dienst Zuidas de vraag naar type woning mee te nemen.

Een belangrijk aandachtspunt bij het doen van woonvoorkeur onderzoeken is het borgen van validiteit en objectiviteit van resultaten en adviezen (Yin, 2003; Van Tulder, 2012). Er is een academisch debat gaande over de vraag in hoeverre leefstijlen voldoende kunnen worden afgebakend om op basis daarvan woonconsumenten te segmenteren. Ook zijn er gereede twijfels over de voorspelbare waarde van de uitkomsten van leefstijl onderzoeken. In dit onderzoek zijn om deze redenen leefstijlen niet meegenomen. In de literatuurstudie is

wel uitgebreid stil gestaan bij een vrij algemene leefstijl, namelijk de 'stedelijke voorkeur'. De bewoners van de Zuidas lijken een prominente stedelijke voorkeur te hebben. Dit blijkt onder andere uit de voorkeur ten aanzien van de ligging nabij Amsterdam en de interesse voor architectuur. Dit is niet verwonderlijk omdat wonen tussen kantoren betekent dat er geleefd wordt binnen een zeer stedelijke omgeving. Sommige mensen houden daar absoluut niet van, maar er blijkt toch een behoorlijke groep mensen, veelal welgestelden, die hier juist wel wil wonen. Ook de onderzochte voorkeuren ten aanzien van imago en functiemenging zeggen iets over waardepatronen van mensen. De interviews gaven een keur van uitspraken over life-style kenmerken van de bewoners. Deze resultaten illustreren sterk het eerder genoemde punt dat onder leefstijlen allerlei verschillende dingen worden verstaan en moeilijk af te bakenen zijn. Voor zover bij mij bekend zijn er recent geen leefstijl-onderzoeken uitgevoerd voor projecten op de Zuidas. Toch kan het interessant zijn om een dergelijk onderzoek uit te voeren. In lijn met de literatuur (o.a. Jansen, 2014) verdient het aanbeveling om, naast socio-demografische en socio-culturele gegevens ook waardepatronen van bewoners van de Zuidas te onderzoeken. Het is hierbij van belang om niet te streven naar het toekennen van labels, maar om onderzoek te doen naar de achterliggende waarden, meningen en interesses.

Het verdient aanbeveling om nader onderzoek te doen naar het bieden van huisvesting voor buitenlandse kenniswerkers op de Zuidas. Er zijn aanwijzingen dat buitenlandse kenniswerkers, meer dan Nederlandse kenniswerkers, hoogstedelijkheid waarderen (PBL, 2014; Decisio, 2015). In dit onderzoek is niet gebleken dat zij in grote getale woonachtig zijn op de Zuidas. Expats dragen bij aan het internationale karakter van een woonbuurt, iets wat de bewoners van de Zuidas waarderen. Ook de gemeente Amsterdam ziet hen graag komen want zij wil een aantrekkelijk stad zijn in het Europese en mondiale netwerk (Musterd, 2015). De veronderstelling dat expats allemaal goed betaalde CEO's zijn met een hoog uitgavenpatroon moet daarbij worden verlaten. Het merendeel van de expats verdient meer dan modaal, maar minder dan de Nederlandse kenniswerker (PBL, 2014; Decisio, 2015) en heeft het dus zwaar in de schaarse Amsterdamse woningmarkt. Volgens mij ligt er een enorme kans om expats te huisvesten op de Zuidas, maar het behoeft wel nader onderzoek hoe je dit zorgvuldig inpast.

Ten behoeve van de visievorming Zuidas 2030 doe ik de aanbeveling te zoeken naar een andere aanduiding dan 'levendige woonbuurt van Amsterdam'. Op de Zuidas is een uniek woonmilieu aan het ontstaan. Dit woonmilieu is niet te vergelijken met andere woonbuurten van Amsterdam. Dit komt door de aanwezigheid van de kantoren, de vooraanstaande architectuur, maar ook door de typen mensen dat

hier wonen. Deze mensen gaan waarschijnlijk minder vaak met elkaar om dan in een 'volksbuurt'. Levendigheid wordt wel gewaardeerd, maar het hoeft niet te gezellig of dynamisch te zijn. Meerdere respondenten gaven aan dat de Zuidas nu geschaard lijkt te worden tot Amsterdam Zuid, maar anderen stelden dat het een eigen identiteit begint te krijgen. Ik denk dat dit laatste de Zuidas beter tot zijn recht laat komen. De Zuidas biedt voor Amsterdam en Nederland unieke mogelijkheden om luxueus te wonen, in nieuwbouw, nabij de stad en nabij Schiphol.





H7. REFLECTIE

7.1 Inleiding

Na het doen van dit onderzoek en het schrijven van dit rapport neem ik in dit hoofdstuk de ruimte om te reflecteren op de inhoud en op het verloop van het afstudeerproces.

7.2 Inhoudelijke reflectie

7.2.1 Biedt ruimte voor menselijke interactie

Een onderwerp dat in dit onderzoek niet is meegenomen is menselijke interactie. Levendigheid ontstaat doordat mensen elkaar gepland en ongepland ontmoeten (Storper & Manville, 2006). Dit gebeurt op straat en in bijvoorbeeld restaurants en cafés. De mate waarin bewoners behoefte hebben aan interactie zal sterk afhankelijk van het huishoudtype en de levensstijl. Starters zijn op zoek naar kansen in de arbeidsmarkt en in de huwelijksmarkt (Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers, 2006) en zijn dus geregeld in cafés te vinden. Ouders van jonge kinderen gaan naar speeltuinen en praten daar met andere ouders, ook over het werk. Oudere mensen die wat meer gesetteld zijn hebben misschien wat minder behoefte aan interactie. Om interactie te stimuleren kan er dus goed nagedacht worden over zowel doelgroepen als voorzieningen. In een 'central business district' als Mahler en Gershwin zijn er kansen om bijvoorbeeld cafés, koffiebarretjes, restaurants, luxe cadeau winkels, traiteurs te maken die zowel bij kantoorgebruikers als bewoners geliefd zijn. Nu is het aanbod aan voorzieningen nog te sterk gericht op de kantoorgebruikers die in aantal sterk de overhand hebben. In een gebied als het VU cluster ligt het voor de hand om te onderzoeken welke mogelijkheden de enorme stroom aan studenten biedt die hier dagelijks doorheen gaan. In de huidige ontwikkelingsvisie wordt er in het Ravel gebied meer rekening gehouden met gezinnen. Dit betekent dat er daarvoor allerlei extra voorzieningen als scholen en kinderdagverblijven nodig zijn. Het is de kunst om deze voorzieningen dusdanig te situeren dat ze ook voor andere bewoners en kantoorgebruikers van het gebied van toegevoegde waarde zijn. Het zoeken naar de verbinding tussen kantoorgebruikers en bewoners kan volgens mij ook via evenementen. De uitvoering van het '15 by '15 programma' en de oprichting van de stichting HelloZuidas zijn hier goede voorbeelden van.

7.2.2 Toch ook woningdifferentiatie

Wonen op de Zuidas wordt in marketing termen vaak aangeduid met exclusief wonen. Hieruit komt al snel het beeld naar voren dat wonen op een dergelijke centraal gelegen locatie alleen is weggelegd voor de 'happy few'. De vraag is of dit wenselijk is. Toenmalig minister van VROM Dekker stelde in 2006 dat er geen cent naar sociale woningbouw hoefde en noemde het zelfs waanzin om sociale woningen op deze dure grond

te bouwen, terwijl er goede andere buurten met lagere grondprijzen zijn (Het Parool, 22 maart 2006). In de gemeenteraad van Amsterdam wordt hier verschillend over gedacht. Ik ben in dit onderzoek met opzet niet ingegaan op woningdifferentiatie, maar ik heb hier tijdens de literatuurstudie wel een en ander over gelezen en wil op deze plek hier kort op ingaan. Uit mijn onderzoek blijkt dat het inkomensniveau van bewoners van de Zuidas inderdaad erg hoog ligt. Dit sluit aan bij diverse stukken die in de literatuur gevonden zijn. Zukin (1998) stelt dat wonen in steden steeds meer wordt gezien als consumptie goed en dat er plekken ontstaan waar diversiteit afneemt en uitsluiting toeneemt. Kritiek op deze ontwikkeling van wonen onder gelijkgestemden en exclusiviteit is er ook al jaren. Zo verwijst Van Engelsdorp Gastelaars (2006) in zijn boek over de Zuidas naar een artikel van Davidoff & Brooks uit 1974 genaamd 'Zoning out the poor' en naar het boek 'Privatopia' van McKenzie uit 1994. Voor extreme voorbeelden hoeft niet eens zo ver gereisd te worden. Wijken als Chelsea, Notting Hill, Camden en Kensington in London zijn zo duur geworden om te wonen dat hier alleen 's werelds allerrijksten kunnen kopen. In deze wijken treedt een geheel nieuw effect op, namelijk gebrek aan levendigheid doordat huizen leeg staan³⁴. Exclusiviteit kan dus op den duur op gespannen voet komen te staan met een levendige woonomgeving. Gelukkig wordt er op de Zuidas weldegelijk ingezet op woningdifferentiatie, onder andere door een aantal projecten met middeldure huurappartementen. Ook de realisatie van studentenhuusvesting lijkt me in dit verband een zeer gewenste ontwikkeling.

³⁴ Zie: [http://www.theguardian.com/uk-news/2015/jan/25/its-like-a-ghost-town-lights-go-out-as-foreign-owners-desert-london-homes] en [http://www.telegraph.co.uk/men/thinking-man/10744997/Cool-London-is-dead-and-the-rich-kids-are-to-blame.html]

7.2.3 Veel overeenkomsten met Australisch onderzoek

Mijn onderzoek vertoont bij nader inzien een aantal overeenkomsten met een studie van Costello (2005) naar 'highrise living' in het central business district van Melbourne, Australië. Ook hier is hoogbouw onderzocht en is gebruik gemaakt van interviews met experts. Hoogbouw werd in Australië net zoals in Nederland geassocieerd met sociale woningbouwflats, maar heeft enorm aan populariteit gewonnen. In interviews met 40 professionals werden in het Australische onderzoek als belangrijkste voordelen genoemd: dichtbij werk, geen onderhoud, nieuwbouw, uitzicht, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij voorzieningen. Deze kwaliteiten zijn ook in mijn afstudeeronderzoek naar voren gekomen, zei het met andere accenten.

'Currently high-rise living occupies a distinct place in the residential market and is now celebrated as a symbol of affluent living.' (Costello, 2015, p. 50)

De woonconsumenten in Melbourne zoeken naar hoogwaardige appartementen en zijn daarbij bereid om rond te blijven kijken.

Costello (2005) constateert dat 'consumer choice' een belangrijk aspect van de bouw wordt en dat dit uiteindelijk de manier waarop ontwikkelaars omgaan met kwaliteit beïnvloedt. De Zuidas vormt in Amsterdam ook één van de mogelijke locaties, waarbij zij als één van de weinigen nieuwbouw en grote oppervlakten kan bieden. De woonconsumenten op de Zuidas worden eveneens als zeer kritisch omschreven (zie kader 6) en uit de interviews is gebleken dat ook hier de ontwikkelaars echt maatwerk proberen te leveren. Het realiseren van appartementen aan de bovenkant van de markt lijkt dus zowel in Australië als in Nederland een speciale expertise.

Costello (2005) geeft aan dat de appartementen in het CBD van Melbourne worden gepromoot als het beste vastgoed dat er is en als plek voor bevoorrechten. Er wordt volgens Costello qua marketing sterk ingespeeld op een leefstijl die past bij het terugkeren naar de stad en het wonen in hoogbouw³⁵. Zonder dat ik een uitgebreide studie heb gemaakt van de marketing van de projecten op de Zuidas herken ik dit beeld. Ook hier wordt gebruik gemaakt van beelden en uitingen die passen bij leefstijl achtige termen als 'urban living', 'divine living' en 'een plek met internationale allure'.

³⁵ Voor meer over marketing van 'high-rise developments' in Australië wordt verwezen naar Fullagar et al, 2013.



(bron: www.900mahler.nl)

'900 Mahler. A phenomenal, clear view of the world. Timeless living surrounded by space, escaping hectic city life whilst living in the centre of town. With an incredible view of Amsterdam amidst complete silence, this is precisely the home you want to return to; this is where you want to live.'
(bron: www.900mahler.nl)



(bron: www.appartementzuidas.nl)

'It's set to be an attractive complex with a definite urban flair that reflects what living in Zuidas is all about' (J. Meijer van Bouwfonds over Intermezzo in Hello Zuidas, Magazine #15, 2015)

Costello (2005) constateert dat er in Melbourne met opzet wordt ingezet op doelgroepen zonder kinderen en stelt vraagtekens bij de sociale wenselijkheid daarvan. 'There has been no statutory regulation that prohibits children, however it is clear that developers are providing a market with specific consumers in mind – ones without children. The planning and design of high-rise complexes do not provide any space inside or out for children's activities.' (Castello, 2005, p. 57). Op de Zuidas wonen eveneens gezinnen en hiermee wordt weldegelijk rekening gehouden³⁶. In de marketing van de Zuidas zie ik dit evenwel nog niet terug komen en deel ik dus de kritiek van Costello.

³⁶ Ter illustratie: In Django is een kinderdagverblijf opgenomen. Dit kinderdagverblijf heet Kinderdaggarten en is bijzonder populair bij zowel mensen die wonen op de Zuidas als in de omgeving.

7.2.4 Relevantie voor de praktijk

Zoals bij de inleiding op de conclusies omschreven, levert dit single-case onderzoek met een vijftiental interviews met experts volgens mij een bijdrage aan de beschikbare literatuur op het gebied van gebiedsontwikkeling in hoogstedelijke centrummilieus. De vraag die ik mezelf hier stel is in hoeverre dit academische onderzoek betekenis kan hebben voor de praktijk. Dienst Zuidas en de gemeente Amsterdam zijn momenteel bezig met een update van de visie op de Zuidas. De gehanteerde literatuur en de resultaten uit de interviews kunnen hier aan bijdragen. Wat de Zuidas zo bijzonder maakt is de unieke mix van kantoren, wonen en voorzieningen. Dit onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat er mensen zijn die dit soort bijzondere woonmilieus

prefereren. Voor dit visievormingstraject zijn ook een tweetal aanbevelingen gedaan. Het internationaal vergelijk is jammer genoeg beperkt gebleven.

Voor de markt biedt dit onderzoek ook diverse aangrijpingspunten. Zo kan er nadrukkelijker worden ingezet op huisvesten van internationals. Ook kunnen de resultaten uit dit onderzoek gebruikt worden in marketinguitingen. Ik heb mij er over verbaasd dat op de diverse projectwebsites zulke 'harde' beelden worden gebruikt van de Zuidas. Naar nu blijkt past dit bij een aanzienlijk gedeelte van de doelgroep. Zij vinden dit mooi en dit geeft het gevoel van little-Manhattan. Ik deel de kritiek van Costello (2005) en vindt dat er qua marketing meer rekening mag worden gehouden met het gegeven dat hier bijvoorbeeld ook gezinnen komen wonen.

7.3 Reflectie op het proces

7.3.1 Scherp krijgen van begrippen

In dit onderzoek is consequent geprobeerd in te steken op 'wie' en 'wat'. In het uiteenrafelen van de begrippen 'woonconsumenten' en 'woonvoorkeuren' heb ik veel tijd gestoken. Er worden vele woononderzoeken uitgevoerd, maar deze verschillen allemaal van opzet. Ik ben er gaandeweg achter gekomen dat allerlei begrippen veelvuldig worden gebruikt, maar dat er bijna nergens harde definities van zijn. Over het verschil tussen woonwens, woonvoorkeur en woonkeuze zou welhaast een boek geschreven kunnen worden. Het echt scherp krijgen van de begrippen heb ik tot op het einde toe lastig gevonden.

7.3.2 Het hoe en waarom van functiemenging

Tijdens de literatuurstudie is lang stil gestaan bij functiemenging of mixed use. Het zorgvuldig mixen van functies is een vak apart. Wie wil er nu wonen tussen die kantoorkolossen? Deze fascinatie lag ten grondslag aan mijn scriptie. In de onderzoeksopzet is sterk ingezet op wat voor typen woonconsumenten er zijn, welke woonvoorkeuren er zijn, welke woonbehoeften er zijn, enzovoorts. Het goed plaatsen van het onderwerp functiemenging heeft veel denkwerk gekost. Aanvankelijk was dit een separaat hoofdstuk, daarna een kort gedeelte in het inleidende hoofdstuk en tot slot belandde dit onderwerp in de bijlage. Achteraf gezien ligt mijn interesse wellicht meer bij hoe je zo'n mix van functies zorgvuldig ontwerpt. Hoe ontstaat die interactie op straat? Hoe hou je rekening met de menselijke maat? De literatuur over horizontaal en verticaal mixen vond ik bijvoorbeeld ook zeer interessant om te lezen. De beleidsmatige wens is er, maar er zijn institutionele barrières die mixen bemoeilijken (Coupland, 1997; Grant, 2002; Van den Hoek, 2008). Het onderwerp van hoe dit soort ontwikkelingen wordt georganiseerd is expres buiten dit afstudeeronderzoek gehouden, maar heeft wel mijn interesse.

7.3.3 Interviews als belangrijke bron

'Interviews are subject to common problems of bias, poor recall and poor or inaccurate articulation.' (Yin, 2003, p. 92)

Alhoewel dit rapport een nette en logische opbouw kent is de praktijk van het onderzoek minder gestructureerd geweest. Met de interviews van de 15 betrokkenen bij de Zuidas is begonnen voordat de proposities geformuleerd waren. De literatuur was naar mijn idee al wel voldoende bestudeerd. Als de proposities eerst waren afgerond had de interview-vragenlijst scherper gekund. De vragenlijst kende vooral open vragen. Op zich was dit prettig want de vragen gaven een goede leidraad voor een open gesprek, dit werd daardoor geen gestructureerde ondervraging (Yin, 2003). Bij de nadere uitwerking van de analyse liep ik wel tegen het probleem aan dat in de vragen en antwoorden termen zijn gebruikt (zoals 'buitenlanders') die niet goed zijn gedefinieerd. Ook bestaat de kans dat de geïnterviewden een bepaalde mate van 'reflexivity' toonden (Yin, 2003); de geïnterviewden gaven mij mogelijk gewenste antwoorden en gingen er in hun beantwoording wellicht ook vanuit dat bepaalde zaken als vanzelfsprekend worden verondersteld omdat ik als projectontwikkelaar bekend ben met de woningmarkt. Met het aantal van 15 interviews is geprobeerd om een breed spectrum van betrokkenen te bereiken. Overigens is dit aantal van 15 interviews voldoende gebleken, want in de antwoorden van de respondenten zat een behoorlijke consistentie.

7.3.4 Buitenlandse cases beperkt onderzocht

Bij het schrijven van het scriptievoorstel was het mijn bedoeling om meerdere cases te gaan behandelen. Het idee was om ontwikkelingen in buitenlandse steden te vergelijken met de Zuidas en om 'best practices' te vinden. Er is in dit onderzoek slechts een kort vergelijk gemaakt met Canary Wharf, La Defense en Hafencity. Dit vergelijk is slechts op hoofdlijnen en vooral gericht op de vraag in hoeverre bij andere gebiedsontwikkelingen gemixed wordt. Een goed multiple-case onderzoek vraagt een strenge selectie van cases waarbij niet zozeer hoeft te worden gezocht naar overeenkomsten, maar juist naar verschillen die de betreffende onderzoeksvraag kunnen verduidelijken (Yin, 2013). Gedurende het onderzoek is er echter onvoldoende tijd gevonden om buitenlandse cases goed te onderzoeken. Daarom is er voor gekozen om bij de hoofdcasus van de Zuidas meer de diepte in te gaan. De drie interviews met algemene experts en de vijftien interviews met betrokkenen bij de Zuidas hebben veel tijd gevraagd. Samen met de bestudering van andere bronnen zoals de enquêtes en documenten heeft dit tot een diepgaande kennis van de Zuidas geleid. Het is maar de vraag of dit mogelijk was geweest bij buitenlandse cases. De keuze voor een single-case onderzoek is wat dat betreft volgens mij een goede geweest.

7.3.5 Objectief gehandeld

Tot slot heb ik mezelf voor deze reflectie de vraag gesteld in hoeverre de resultaten uit dit onderzoek gekleurd kunnen zijn. Ik ben immers als projectontwikkelaar bij een woningbouwontwikkelaar een 'embedded researcher'. Ik heb bijvoorbeeld de schijn tegen als ik als projectontwikkelaar concludeer dat bewoners van de Zuidas nieuwbouw prefereren. Ik heb mij in dit onderzoek geprobeerd objectief op te stellen. Ik heb alleen de antwoorden van respondenten en andere bronnen gebruikt in mijn analyse. Hiervoor heb ik geen gebruik gemaakt van eigen ervaringen bij projecten op de Zuidas of mijn eigen behoefte aan een andere woning. Ook heb ik geprobeerd om mij zo min mogelijk te laten beïnvloeden door Dienst Zuidas dat bezig is met het herzien van de visie op de Zuidas. Ik ben van mening dat het is gelukt om objectief te blijven.

BIJLAGEN

- Bijlage A Omschrijving en afbakening begrippen
- Bijlage B Profiel van de Zuidas Amsterdam
- Bijlage C De Zuidas in internationaal perspectief
- Bijlage D Interviews
- Bijlage E Informatie OIS
- Bijlage F Bronnen

BIJLAGE A:

OMSCHRIJVING EN AFBAKENING BEGRIPPEN

Stedelijk centrum gebied en woonmilieus

In de literatuur wordt onderscheid gemaakt in onder andere centrum, stadsrand, suburbaan en landelijk gebied. Van Engelsdorp Gastelaars (2006), De Groot et al (2010) en Musterd (2014) gebruiken de termen 'stad' en 'ommeland'. Het ministerie van BZK (2013) hanteert vijf woonmilieus, te weten centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum dorps en landelijk wonen. Waar de scheiding exact ligt is in de praktijk niet te bepalen en is sterk afhankelijk van de gekozen begrippen. Dit geldt zeker voor Nederland waar feitelijk een uitgebreid stedelijk netwerk is ontstaan. Voor dit onderzoek is vooral literatuur over centrum gebied relevant omdat daar een hoogstedelijk woonmilieu heerst. Er wordt aansluiting gezocht bij de omschrijving die het ministerie van BZK (2013, p. 74) hiervan geeft: '(Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden, met in essentie een centrale ligging, relatief hoge woondichtheid en functiemenging'. Daar bevinden zich in hoge concentratie meerdere functies zoals werken, wonen en voorzieningen en winkelen. De Amsterdamse Zuidas ligt dan wel aan de ring A10, een voormalige rand van de stad, maar ontwikkelt zich gedurende enkele decennia als het ware tot een nieuw centrum. Dit onderzoek richt zich daarmee primair op centrum-stedelijk wonen en sluit aan bij bestaand onderzoek op dit terrein.

Functiemenging

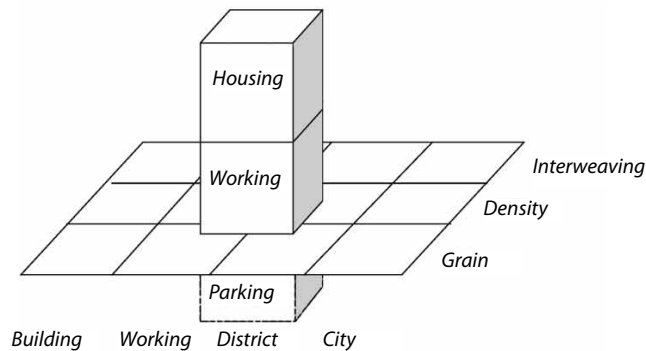
Functiemenging³⁷ wordt in Engelstalige literatuur meestal aangeduid als 'mixed-use' al zijn er meerdere termen en definities die gebruikt worden. Het gezaghebbende Amerikaanse Urban Land Institute (1987) hanteert voor de term 'mixed-use-development' de eis dat dit minimaal drie of meer opbrengst generende functies moet hebben, met significante fysieke en functionele integratie (inclusief ononderbroken toegankelijkheid voor voetgangers), ontwikkeld als één samenhangend plan. Coupland (1997) geeft aan dat in Groot Brittannië en Nederland de gebouwcomplexen veel minder gemixed worden dan in de Verenigde Staten. Als er in Europa binnen gebouwen dezelfde functies worden opgenomen (bijvoorbeeld wonen boven kantoren), dan worden de voorzieningen en toegangen toch veelal strikt scheiden. In Azië is functiemenging binnen een gebouw wel weer een wijdverbreid gebruik en lijken de enorme complexen welhaast een complete verticale stad (Lau, 2002; Lee 2010).

³⁷Voor een uitgebreidere uiteenzetting over functiemenging wordt verwezen naar Schuurman (2006).

Bij functiemenging gaat veel aandacht uit naar de invulling van de plinten van gebouwen. Deze onderste een of twee lagen bepalen sterk het aanzicht en beleving van het omliggende gebied (Gehl, 2010). Parkeergarages hebben een voorbijganger niets te bieden, maar kleine kantoren, winkeltjes en restaurants bieden juist wel mogelijkheden tot interactie (Rowley, 1977). Meerdere functies binnen een gebouw realiseren maakt een project of gebiedsontwikkeling wel ingewikkelder (Coupland, 1997; Grant, 2002). De wijze waarop de functiemenging binnen een gebouw of complex moet worden gerealiseerd wordt binnen dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Het gevoel van een levendige stad kan ook ontstaan door stromen van mensen die allemaal verschillende bestemmingen hebben, binnen een beperkte publieke ruimte (Van de Hoek, 2008). Dit pleit ervoor om in plaats van alleen een gebouw of kavel een heel gebied in ogenschouw te nemen. Coupland (1997) spreekt in dit verband van een 'mixed-use-area'. Door Hoppenbrouwer & Louw (2005) is getracht dit (mede op basis van werk van Rowley uit 1996) in een conceptueel model te visualiseren. Hierin worden diverse dimensies gehanteerd:

1. Gebouw, blok, wijk, stad
2. Grid, dichtheid, verwevenheid
3. Horizontale verdeling, verticale verdeling, verdeling in tijd



Figuur 2 Conceptueel model functiemenging (bron: Hoppenbrouwer & Louw, 2005)

De dimensie tijd is in bovenstaande figuur niet verbeeld maar Hoppenbrouwer en Louw geven hiervoor als voorbeeld dat een kantoor in de toekomst kan worden omgezet naar woningbouw. Ook is het dubbel gebruik van een parkeerplaats als mixed use op te vatten.

In de Nederlandse literatuur en bouw- en vastgoedpraktijk wordt ook wel de term 'meervoudig ruimtegebruik' gebruikt. Dit is een bijzondere vorm van functiemenging waarbij expliciet wordt gezocht naar synergie effecten door de combinatie van functies (Louw & Bruinsma 2006). Veelal behelst dit een slimme inpassing van infrastructuur.

Voor dit onderzoek wordt aangesloten bij het conceptuele model van Hoppenbrouwer & Louw (2005). Functiemenging kan daarbij zowel optreden binnen een gebouw als in een groter gebied. Met name de relatie tussen kantoren en woningen staat daarbij centraal.

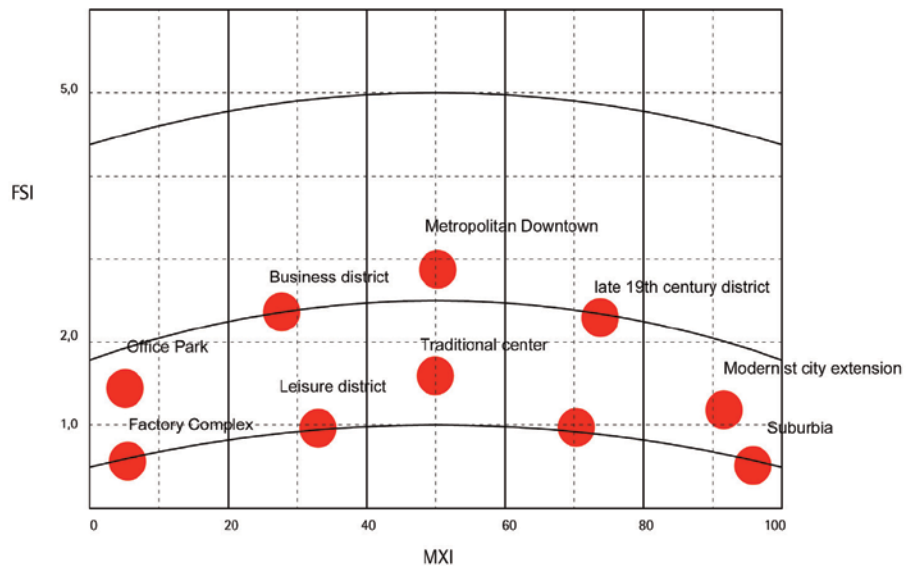
Graadmeters van functiemenging

Er worden in de literatuur meerdere manieren aangereikt om functiemenging in een bepaald gebied te kwantificeren. Enkele voorbeelden:

- 'Functiemengindex'; aantal banen gedeeld door som van banen en aantal woningen (PBL, 2009);
- 'Mixed use index'; floorspace wonen gedeeld door totale floorspace (Van den Hoek, 2008);
- 'Hirschmann-Herfindahl index'; formule die differentieert in typen woningen en typen banen (Koster & Rouwendal, 2012);
- Verhouding tussen verschillende totaal oppervlakten aan kantoren, wonen en voorzieningen (Gemeente Amsterdam, 2009).

Welke berekeningsmethode wordt toegepast is afhankelijk van het doel van het betreffende onderzoek of beschikbare informatie. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de eenvoudige methode van het vergelijken van oppervlakten per functie. Omdat de totale oppervlakten van de gebieden in het internationaal vergelijk in bijlage C niet bekend waren, is hier een eigen graadmeter gehanteerd van aantal vierkante meters kantooroppervlak gedeeld door het aantal bewoners.

Functiemenging en verdichting worden vaak met elkaar in verband gebracht. Voor verdichting wordt vaak gewerkt met de Floor Space Index (zie paragraaf 3.4.1). Van den Hoek (2008) heeft van diverse typen stedelijke gebieden de FSI en Mixed Use Index en in een interessant schema gezet. De vraag is of de Zuidas gezien moet worden als 'business district' of wellicht toch een hogere mate van functiemenging kent.



Figuur 3 Combinatie van FSI en MXI van verschillende stedelijke gebieden (bron: Van den Hoek, 2008)

Woningdifferentiatie

Funciemenging (of mixed-use) wordt door sommige auteurs ook betrokken op differentiatie binnen functies (Jacobs, 1961; Grant, 2002). In de Nederlandse praktijk is er vanuit de volkshuisvesting een lange traditie in differentiatie in woningbouwcategorieën. Door een breed scala aan woningtypen kan een breed publiek worden aangetrokken wat zou zorgen voor een duurzame samenleving. In lijn hiermee stellen beleidsmakers en politici regelmatig als voorwaarde dat er, naast middeldure of dure koop en huur, ook sociale woningbouw moet worden gerealiseerd.

Deze discussie is nog steeds zeer actueel. Door globalisering en de toegenomen populariteit van steden is er een trend van segregatie waar te nemen. Zowel de superrijken als arme immigranten voelen zich aangetrokken tot steden, terwijl ook de lokale bevolking zich hier staande probeert te houden (Zukin, 1998; Tilman, 2011). Met een goede mix van woningtypen kan mogelijk deze desintegratie van stedelijke samenlevingen worden voorkomen.

Er zijn ook pleidooien om de mix niet binnen een project of wijk te realiseren, maar op stadsniveau of zelfs stadsgewestelijk (Musterd et al, 2014). Dit sluit aan bij het fenomeen dat mensen steeds meer naar elkaar toetrekken (Sirgy et al, 2005; Bauman, 2011) en de trend dat mensen samen een vorm van gemeenschap willen voelen (VROM-raad, 2006).

‘Gemengde wijken lijken vaak een ideaalbeeld, maar in de praktijk blijken huishoudens die verhuizen hun eigen sociale positie aan te passen aan die van hun buurt; dit duidt op een stil verzet tegen al te omvangrijke menging, althans op het niveau van de wijk.’ (Musterd et al, 2014, p.11)

Om de omvang van het onderzoek enigszins te beperken wordt in dit onderzoek niet nader ingegaan op de differentiatie in verschillende woningbouw categorieën. Er wordt derhalve verondersteld dat de woonvoorkeuren ten aanzien van de tevens aanwezige kantoren gelijk zal zijn voor bewoners van alle woningbouwcategorieën.

Huren / kopen

Bij de overweging tussen huren of kopen spelen diverse aspecten een rol. Het belangrijkste verschil is dat koopwoningen ook als belegging worden gezien (Boelhouwer, interview, 7-5-2015). Anderen preferen juist te huren omdat ze daarmee flexibeler zijn in hun woonduur. Voor sommige mensen is een koopwoning financieel gezien niet haalbaar.

Bouwinvest ziet bij haar huurders zeven motieven waarom er gehuurd wordt (en niet gekocht):

1. Vrijheid
2. Gemak
3. Oriënteren op woningmarkt
4. Geen koopmogelijkheden
5. Ik huur al hele leven
6. Eigendom is secundair
7. Echtscheiding

Deze motieven blijken te verschillen per leefstijl die Bouwinvest geformuleerd heeft.

(Bron: Bouwinvest, Interview Van Steenberg, 12-6-2015)

Kader 7 Redenen waarom huurders huren (en niet kopen)

Ook is de vraag en het aanbod op zowel de huur- als koopmarkt op deze overweging van invloed. In Nederland huurt 41% van de huishoudens en bezit 59% een koopwoning (min. BZK, 2013). In het centrum van Parijs zijn er bijvoorbeeld maar amper koopwoningen, dus degenen die daar willen wonen moeten per definitie huren (Brun & Fagnani, 1994). Ook in Amsterdam is er maar een beperkt aanbod aan koopwoningen (Musterd & Deurloo, 2005).

Tot slot spelen allerlei fiscale regelingen en regelgeving ten aanzien van subsidies een rol bij de afwegingen tussen huur en koop. Het is algemeen bekend dat verhoudingsgewijs mensen met een lager inkomen eerder huren dan kopen (Min. BZK, 2013). Zeer waarschijnlijk wordt dit macro effect onder andere veroorzaakt door de grote sociale huursector in Nederland. Momenteel staat het vergroten van de middeldure huursector veel in de belangstelling. Een bijzondere vorm van huren is het zogenaamde Short-Stay. Deze overeenkomsten worden aangegaan voor relatief korte periodes waarbij de contractant (zoals bijvoorbeeld expats) weinig huurbescherming kennen³⁸.

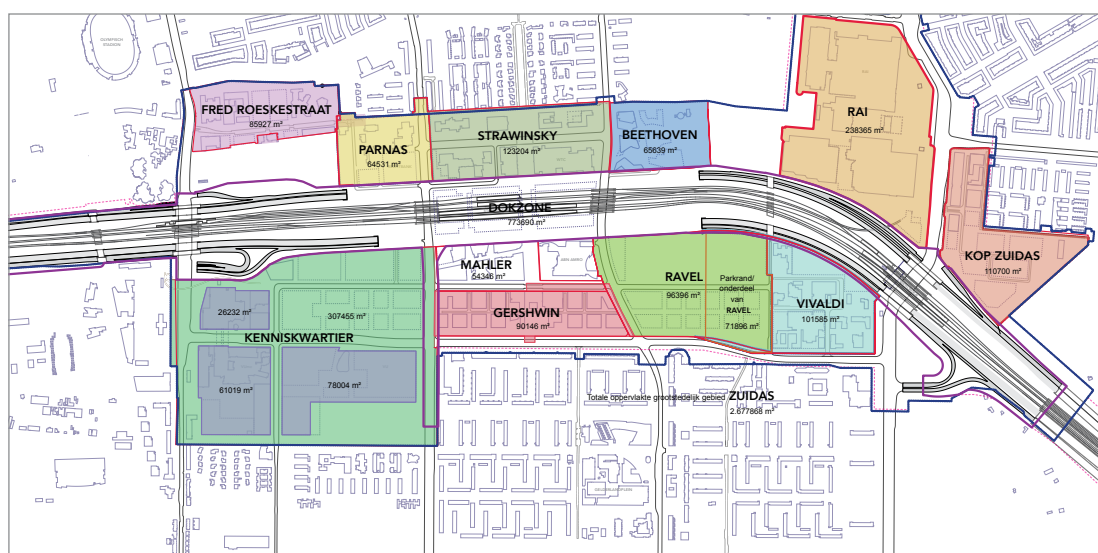
Ondanks dat er verschillen zijn in woonvoorkeuren tussen huurders en kopers (zie bijvoorbeeld de twee onderzoeken van NVB, 2012) zullen deze verschillen, gezien de beperkte opzet van deze studie, maar beperkt worden uitgewerkt. Er wordt expres geen keuze gemaakt tussen het onderzoeken van wensen van huurders of kopers. Wellicht blijkt er wel dat er zelfs een groot verschil is tussen huurder en kopers in de beleving van wonen tussen kantoorgebouwen. Op voorhand een keuze maken tussen huurders en kopers zou volgens de auteur de bruikbaarheid van de uitkomsten teveel beperken.

³⁸ Gebaseerd op [www.meestermeester.nl/bestuursrecht/dossiers/short-stay] en [www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2014/05/08/dikwijls-geen-huurbescherming-voor-expats-bij-short-stay-verhuur]

BIJLAGE B: PROFIEL VAN DE ZUIDAS AMSTERDAM

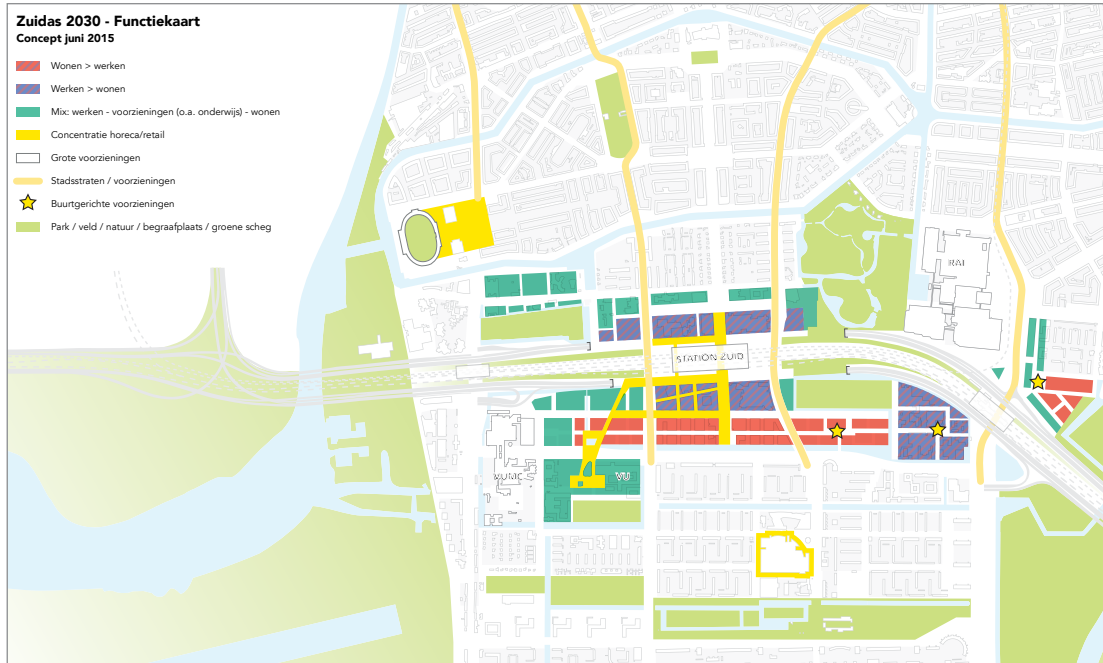
Het plangebied

De Zuidas is het gebied rond treinstation Amsterdam Zuid en vormt het nieuwe economische centrum van de metropool Amsterdam. Het ligt op een zeer strategische plek tussen de binnenstad en Schiphol, tussen Buitenveldert, Oud-Zuid en de Rivierenbuurt. Het gebied ontleent haar naam aan de bundel infrastructuur (snelweg, trein, metro en in 2018 ook de Noord-Zuidlijn) die midden door dit gebied is gelegen.



(Bron: Dienst Zuidas, 2015)

De Zuidas kent meerdere deelgebieden die verschillen in karakter. Kort gezegd is er een centrum gebied met een aantal flanken. Met name in het gebied rond het station staan de grote internationale kantoren. Binnen het totale gebied liggen ook de VU, de rechtbank en de RAI. Wanneer er gesproken wordt over 'De Zuidas' wordt momenteel echter vooral het kerngedeelte bedoeld, dat ligt tussen De Boelelaan in het zuiden, Parnassusweg in het westen, Strawinskylaan in het noorden en Beethovenstraat in het oosten. Het Ravel gebied en het Kenniskwartier hebben goede kansen om bij dit centrumgebied aan te sluiten. Ook hier zal in de toekomst een mix tussen kantoren, wonen en andere functies optreden. Deze gebieden zullen zich kenmerken door een dominantie van kantoren (dat wil zeggen meer dan 50% van het vloeroppervlak). Het Vivaldi gebied kent nu feitelijk ook al een dominantie van kantoren. De flanken Kop Zuidas, Beethovenstraat en in zekere zin ook de Fred Roeskestraat sluiten meer aan op de omliggende buurten en kennen daardoor een dominantie van woningbouw.



(Bron: Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas, 2015)

De deelgebieden Kop Zuidas en Fred. Roeskestraat sluiten aan op de succesvolle woonbuurten Rivierenbuurt en het Olympische Kwartier. Het centrum gebied is niet echt aangesloten bij Buitenveldert want de De Boelelaan vormt zowel beleidsmatig, fysiek als imago technisch een scheidslijn. Overigens geven meerdere geïnterviewde respondenten aan dat dit centrum gedeelte van de Zuidas qua imago inmiddels aansluiting heeft gevonden bij het immens populaire Amsterdam Zuid, al bestrijden anderen dat juist weer en zien dit als een gebied op zich met een eigen identiteit.

Planhistorie en gebiedsvisie

Het begin van de Zuidas wordt gemarkeerd door het vertrek van ABN Amro begin jaren '90 van de Vijzelgracht naar Amsterdam Zuid³⁹. In de jaren negentig en rond de eeuwwisseling zijn er veel kantoren gebouwd. Om monofunctionaliteit te voorkomen wordt al in het Masterplan Zuidas uit 1998 plaats gemaakt voor woningbouw. De kantoren krijgen de meest prominente rol in de ontwikkelstrategie: de circa 1.800 woningen staan in dienst van het werken. In de Visie Zuidas uit 2009 wordt een meer gemengd stedelijk centrum beoogd waarbij gestreefd wordt naar een evenredige verdeling van 1/3 wonen, 1/3 werken en 1/3 voorzieningen.

Voor de Zuidas is een ingenieus dokmodel onderzocht waarbij alle infrastructuur ondergronds zou gaan, waarmee ruimte kon worden gemaakt voor nog meer bouwplannen. Dit plan bleek echter, mede door de crisis van 2008-2013, niet haalbaar te zijn. De woningbouwplannen

³⁹Voor een uitgebreide historische analyse van de planvorming tot circa 2005 wordt verwezen naar Salet & Majoor, 2005.

voor de Gershwin strook waren al wel opgestart, maar kwamen door de crisis niet tot uitvoering. Anno 2015 staat deze strook weer vol met bouwkransen. Recent is er door het rijk, NS en de gemeente Amsterdam een nieuw plan gemaakt voor een vereenvoudigde versie van een dokmodel waarbij alleen de snelwegen ondergronds worden gebracht. Dit biedt ruimte voor uitbreiding van het station Zuid en biedt meer gelegenheid om woningbouw te realiseren. De gemeenteraad van Amsterdam heeft in juni 2015 het investeringsbesluit genomen en dit wordt binnenkort ook in de Tweede Kamer behandeld. Dit nieuwe plan en de nieuwe marktomstandigheden waren aanleiding om ook de gebiedsvisie uit 2009 te herzien. Op dit moment wordt de visie over hoe de Zuidas er in 2030 er uit moet zien herschreven.

Zakelijke dienstverlening en internationale oriëntatie

De Zuidas staat bekend als het internationale hoogwaardig kennis- en zakencentrum van Nederland. In het gebied zijn meer dan 700 bedrijven gevestigd. Onder hen zijn toonaangevende namen zoals Google, AkzoNobel, ABN AMRO, Deloitte & Touche, Accenture. 71% van de bedrijfshuisvestingen bestaat uit kantoren⁴⁰, 4% is detailhandel, 4% is horeca, 9% voorzieningen en 13% overige bedrijven (O+S, 2013). De bedrijven zijn vooral actief in de financiële en zakelijke dienstverlening: 59% van alle vestigingen, 45% van alle werknemers (O+S, 2013). De 'klinkende' namen trekken daarmee ook steeds meer bedrijven uit andere sectoren naar de Zuidas. Andere grote werkgevers op de Zuidas zijn de Vrije Universiteit, de Rechtbank en de RAI. In 2013 werkten er ongeveer 31.000 mensen op de Zuidas (O+S, 2013) en dit aantal zal nog groeien doordat het aantal kantoren nog zal toenemen.

⁴⁰ Jones Lang Lasalle (2014) komt op 59% en maakt een nadere uitsplitsing in banken en financiële instellingen (25%), rechtskundige en juridische dienstverlening (19%) en overige zakelijke dienstverlening (15%).

55% van de gevestigde bedrijven heeft moederbedrijven oorspronkelijk afkomstig uit het buitenland. Het belastingklimaat in Nederland, de gunstige ligging van de Zuidas ten opzichte van Schiphol en de binnenstad, en het grote aantal gevestigde financiële en zakelijke dienstverleners maken de Zuidas interessant voor internationale vestigers. 70% van de gevestigde bedrijven heeft een internationale oriëntatie.

De nadruk ligt nu dus op zakelijke dienstverlening. In de toekomstvisie op de Zuidas (Dienst Zuidas, 2015c) wordt ook ingezet op bedrijven in opkomende sectoren. De relatie met de VU en daaraan gerelateerde kennisintensieve bedrijvigheid wordt daartoe versterkt in het Kenniskwartier. Dit heeft mogelijk in de toekomst invloed op het huidige zakelijke imago van de Zuidas.

Grote woningbouwopgave

Tot 2013 woonden er nog maar 1.000 mensen op de Zuidas. Sinds april 2015 heeft de Zuidas 1.800 bewoners en zijn inmiddels 1.400

⁴¹ Ter vergelijking:
Stadsdeel Zuid, waar de Zuidas onderdeel van uit maakt, kent momenteel 147.600 inwoners en circa 82.000 woningen (bron: OIS, 2015).

appartementen opgeleverd. De 2.000ste woning is in aanbouw. Hiermee is de Zuidas een van de grotere woningbouwlocaties van Amsterdam⁴¹.

De meeste nieuwbouw vindt momenteel plaats in de Gershwin strook tussen de Mahlerlaan en de De Boelelaan. Ook in de Kop Zuidas wordt gebouwd en binnenkort zal ook woningbouw bij de Fred Roeskestraat beginnen. In de nog in te vullen deelgebieden van de Zuidas is nog ruim voldoende plek voor woningbouw. In totaal voorziet het huidige plan in 7000 – 8000 woningen.

Bouwprojecten Zuidas							
Stand van zaken 1 augustus 2015							
Naam	Deelgebied	Ontwikkelaar	Belegger	Aantal woningen			
				koop	huur	totaal	
Luminuz	Kop Zuidas	Dura Vermeer		56		56	
Eurocenter	Vivaldi	Bouwfonds		81		81	
New Amsterdam	Mahler	Mahler4	Vesteda			194	
Symphony	Gershwin	Bouwfonds		82		82	
Django	Gershwin	Royaal Zuid	Eigen Haard	74	34	108	
Miles Building	Gershwin	Royaal Zuid		71		71	
OpZuid	Gershwin	Zuidschans		46		46	
Ravel Residences	Vivaldi	Verweij Mungra	Verweij Mungra		800	800	
Opgeleverd							1.438
900 Mahler	Gershwin	G&S Vastgoed	Achmea	47	80	127	
Rivers	Kop Zuidas	AM	Bouwinvest	75		75	
Intermezzo	Gershwin	Royaal Zuid	Eigen Haard	134	40	175	
Ella	Gershwin	Royaal Zuid	Eigen Haard		58	58	
Summertime	Gershwin	AM	Bouwinvest	197		197	
Square	Kop Zuidas	Wonam	Wonam		111	111	
De Fred	Fred. Roeskestr	Zuidschans	Amvest	47	110	180	
Amstelwijck	Kop Zuidas	CPO / Lingotto		18		18	
In aanbouw							941
Townhouses	Gershwin	G&S Vastgoed		6		6	
Blok 4	Gershwin	Zuidschans	Achmea	120	40	164	
Blok 1B	Gershwin	Zuidschans		50		50	
Blok 2B	Gershwin	Zuidschans				100	
Kavel 13 en 15	Gershwin	Goldstar	Goldstar		158	158	
In ontwikkeling							478
totaal							2.857

Royal Zuid is een combinatie van Bouwfonds, Era en Eigen Haard

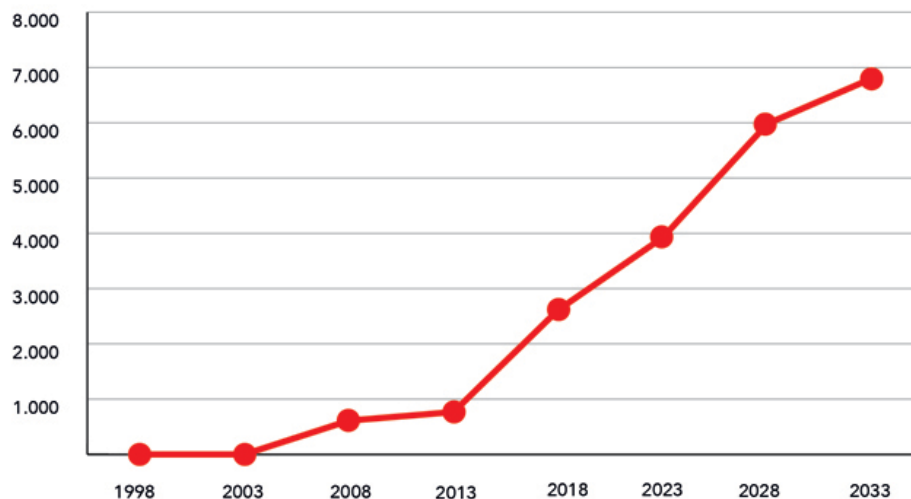
Zuidschans is een combinatie van AM en Bouwfonds

Goldstar is een samenwerking tussen Maarsen Groep en Beheer Brouwershoff

Gebaseerd op diverse bronnen. Aantallen zijn mogelijk niet geheel juist. Dit geldt zeker voor de lijst met projecten in ontwikkeling.

Tabel 10 Woningbouwprojecten Zuidas

Het aantal woningen op de Zuidas groeit in rap tempo...



Figuur 4 Ontwikkeling aantal woningen op de Zuidas (Bron: Dienst Zuidas, 2015c)

Voorzieningen

Van oudsher zijn er in het plangebied van de Zuidas twee grote voorzieningen gehuisvest, namelijk de RAI (met jaarlijks 1,5 miljoen bezoekers) en de Vrije Universiteit (met 25.000 studenten). Het gebied kent in totaal 13 onderwijsinstellingen (waaronder 3 basisscholen, 2 voortgezet onderwijs scholen en 2 internationale scholen), 7 kinderdagverblijven, 6 hotels, circa 35 horeca gelegenheden en circa 25 winkels. In totaal beslaat dit circa 1 miljoen vierkante meter.

In het gebied is nog ruimte voor meer winkels, horeca en diensten in het centrum gebied en in het Kenniskwartier. Voorzieningen in andere deelgebieden zijn meer gericht op bewoners of specifieke doelgroepen.

Functiemenging

In de visie op de Zuidas uit 2009 wordt expliciet ingegaan op functiemenging (zie kader 8). De cursief gemaakte passages zijn feitelijk veronderstellingen. Ondanks dat functiemenging door veel politici en beleidsmakers wordt omarmd is er nog maar weinig wetenschappelijk bewijs voor de veronderstelde voordelen ervan (Couland, 1997; Grant, 2002; Hoppenbrouw & Louw 2005; Louw & Bruinsma, 2006). Wat een 'optimale functiemenging' is kan vanuit academisch oogpunt ook moeilijk worden onderbouwd. Deze passage is aangehaald omdat dit illustratief is voor de beleidsmatige wens van functiemenging.

Func tiemenging is cruciaal voor het levendig functioneren van de stad. Concreet betekent dit dat in principe per bouwveld zowel woningen, kantoren als voorzieningen aanwezig moeten zijn. In beginsel kunnen kantoren overal een plek krijgen. Voor woningen ligt dat genuanceerder vanwege de grotere impact van verkeerslawaa i en luchtkwaliteit. Niet voor niets wordt een beperkter percentage wonen gerealiseerd in de gebieden nabij de tunnelmonden. Wonen is echter wel maatgevend voor het ontstaan van een gemengde stad.

Ook de woonfunctie kent speelruimte binnen marges. Voorkomen moet worden dat de woonfunctie onder het minimum van 25% van het totale programma in een deelgebied komt. *Beneden dit percentage komt de woonkwaliteit in het geding. En boven de 75% overheerst de woonfunctie teveel.* De diversiteit in de aangegeven percentages geeft aan dat verschillende milieus kunnen ontstaan.

Het is van belang dat uiteindelijk ruim 40% van het saldogprogramma aan woonfunctie gerealiseerd wordt. Dit betekent dat hiermee een *optimale func tiemenging* wordt bereikt en dat tegemoet kan worden gekomen aan de veelzijdige woonvraag.' (Bron: Gemeente Amsterdam, 2009, p. 75)

Kader 8 Func tiemenging op de Zuidas

Overige belangrijke kenmerken

De aantrekkelijkheid van de Zuidas is voor een groot gedeelte gelegen in de uitstekende bereikbaarheid via station Zuid en de Ring A10. Anno 2014 komt 41% met de auto naar de Zuidas, 26% met de fiets en 33 % met openbaar vervoer. Schiphol is per trein met 6 minuten bereikbaar. Naar verwachting is in 2018 de Noord-Zuidlijn gereed en is de bereikbaarheid van het centrum nog beter.

In de directe omgeving van de Zuidas zijn er diverse stedelijke voorzieningen (Concertgebouwbuilt, centrum), winkels (Groot Gelderlandplein, Beethovenstraat) en groen (Amsterdamse Bos, Beatrix Park, Amstelpark). Ook kent de Zuidas diverse sportvoorzieningen, op locatie en in de directe omgeving.

Belangrijke aspecten waarmee de Zuidas zich probeert te onderscheiden zijn nieuwbouw, architectuur, hoogbouw en duurzaamheid. De gemeente Amsterdam spreekt in haar hoogbouwvisie (Gemeente Amsterdam, 2011) over 'kanjers' en ziet op de Zuidas het liefst een heuse skyline zich ontwikkelen. Op de Zuidas worden hoge eisen gesteld ten aanzien van architectuur. Ter verhoging van de kwaliteit en flexibiliteit van de woningbouw geldt dat overal op de Zuidas standaard een verdiepingshoogte van 3,3 meter moet worden aangehouden in plaats van de 2,7 meter uit het Bouwbesluit.

Door alle nieuwbouw activiteiten geldt dat gebruikers en omwonenden van de Zuidas komende tijd geconfronteerd worden met bouwoverlast. Met het besluit tot de aanleg van het Zuidasdok is nog meer overlast te verwachten. In de visievorming over de Zuidas wordt om deze reden extra aandacht gegeven aan het feit dat dit komende decennia een gebied is met werk in uitvoering.

Bronnen

Boer, J. (2014) 'Zuidas krijgt steeds meer bewoners' NUL20, nummer 75, juli 2014

Gemeente Amsterdam (2009) 'Visie Zuidas, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2009'

Gemeente Amsterdam (2011) 'Hoogbouw in Amsterdam'

Gemeente Amsterdam / Stadsdeel Zuid / Dienst Onderzoek en Statistiek (2013) 'Staat van de Buurt, Zuidas'

Gemeente Amsterdam (2014), 'Factsheet Wonen Zuidas, april 2014'

Gemeente Amsterdam (2015) 'Facts & Figures Zuidas, 4 februari 2015'

Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (Dienst Zuidas) (2015c)

'Bouwstenen Visie Zuidas 2015'

[www.zuidas.nl] (bezoekt op 11-6-2015)

Jones Lang Lasalle (2014) 'Kantorenmonitor Zuidas, Q4 2014'



BIJLAGE C: DE ZUIDAS IN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF

De Zuidas moet een internationale toplocatie worden. De plannen voor de Zuidas kennen al vanaf het begin een hoog ambitieniveau. Voor de ontwikkelingsvisie 2009 werd onder andere gekeken naar La Defense in Parijs en Canary Wharf in London. Ook hier is sprake van wonen tussen kantoren, maar wat is het verschil met de Zuidas? In dit korte internationale vergelijking wordt tevens gekeken naar Hafencity in Hamburg omdat dit binnenstedelijke project ook kantoren kent en zeer populair is bij bewoners.

La Defense - Parijs

La Defense telt maar liefst 2,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte. In La Defense wonen ongeveer 20.000 mensen (1 bewoner op 125 m² kantooroppervlak). Bewoners (veelal huurders/ expats) in La Defense klagen over het gebrek aan levendigheid na kantoor tijden. In La Defense zijn de woningprijzen ongeveer de helft van die in het centrum. Mensen maken dus een afweging tussen ruimte en reistijd naar stedelijke voorzieningen. Wat effect op de woonbeleving zou kunnen hebben is dat in het central business district van La Defense veel internationale bedrijven zitten (1.500) en dat er hierdoor veel Engels wordt gesproken. Voor expats is dat prima, maar Fransen houden het toch liever bij hun eigen taal.



⁴² Canary Wharf is feitelijk het centrum gedeelte van Docklands. In deze paragraaf zijn, net zoals bij de Zuidas, de getallen van het gehele gebied meegenomen.

Canary Wharf - Londen

In het central business district van Canary Wharf wonen 12.500 mensen⁴². Er staat hier circa 1,3 miljoen m² kantoren, dus dit maakt 1 bewoner op 104 m² kantoorruimte. Canary Wharf concurreert qua business center met de City maar is wat betreft woonlocatie goedkoper dan de populaire wijken in het centrum. De woningmarkt kent in heel Londen een hoog speculatief karakter. Ook voor Canary Wharf geldt waarschijnlijk dat sommige werknemers de voorkeur zullen hebben om dichtbij hun werk te wonen. Canary Wharf wordt, in tegenstelling tot La Defense, wel als levendig beschouwd. Dit komt echter met name door de grote hoeveelheid voorzieningen. Kanttekening die moet worden gemaakt is dat het wonen veelal plaatsvindt aan de randen van het gebied.



Hafencity - Hamburg

Dit project omvat een oud haven- en industrieterrein aan de Elbe, grenzend aan de oude binnenstad. Waar La Defense en Canary Wharf al zijn gerealiseerd moet Hafencity nog voor een groot gedeelte worden ontwikkeld. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op functiemenging. 'Hafencity is characterized by a fine-grained horizontal and vertical mix of a variety of urban uses.' (Hafencity Hamburg, 2012, p. 43). In Hafencity worden naast kantoren en woningen grote publiekstrekkers gerealiseerd zoals de Philharmonie en een universiteit. Ook wordt er veel geïnvesteerd in boulevards, pleinen en parken. Hafencity staat bekend om zijn hoogstaande architectuur (Meyhofer, 2011). Aanvankelijk had Hafencity een imago probleem dat veroorzaakt werd door haar historie. Nu is het een populaire woonwijk. Een belangrijke kwaliteit zijn de verbindingen met het water. Het uiteindelijke plan kent 1 miljoen m²

⁴³ Dit is geschat omdat er alleen wordt geschreven over het aantal werkplekken van 45.000. Dit is vermenigvuldigd met 23 m², wat bepaald is door het huidige kantooroppervlak op de Zuidas te delen door het huidige aantal medewerkers, zijnde circa 31.000 (bron Gemeente Amsterdam, 2015d). Overigens wordt in de visie Zuidas (gemeente Amsterdam, 2009) uitgegaan van 19 m² per kantoormedewerker.

kantoren⁴³ en biedt woningen voor 12.000 mensen (1 op 83 m²). Het nog te ontwikkelen Elbbrücken is specifiek bedoeld om een 'metropolitaine locatie voor business en wonen' te worden.

Op dit moment zijn er 1.500 woningen gerealiseerd en wonen er 3.000 mensen. Over de prijzen in Hafencity wordt aangenomen dat deze vergelijkbaar zijn met die in het naastgelegen centrum. Het aantal gezinnen in Hafencity groeit en het percentage (14,5%) is inmiddels hoger dan in andere populaire buurten in de binnenstad van Hamburg. Deze gezinnen zouden zich volgens Hafencity aangetrokken voelen door de mogelijkheid om dichtbij hun werk te wonen. Hafencity Hamburg (2014) noemt ook de groep tweepersoonshouders van 50 en ouder (empty nesters) bijzonder opvallend aanwezig.



Zuidas - Amsterdam

De Zuidas kent momenteel circa 725.000 m² kantoren en circa 1.300 bewoners (exclusief Ravel Experience). Uiteindelijk worden dit circa 1 miljoen m² kantoren en circa 14.000 inwoners. Dit betekent 1 bewoner op 71 m² kantooroppervlak. Op de Zuidas is de verhouding tussen wonen en kantoren dus ruim lager dan in La Defense en Canary Wharf en vergelijkbaar met Hafencity.

In Amsterdam zijn de prijzen op de Zuidas vergelijkbaar met die in het centrum en in Amsterdam Zuid, dit is vergelijkbaar met Canary Wharf en Hafencity. Net zoals in La Defense wordt er op de Zuidas geklaagd over gebrek aan levendigheid. Bij velen is er wel vertrouwen dat, met de komst van meer woningbouw, dit zal verbeteren (zie hoofdstuk 5).

Meer dan La Defense, Canary Wharf en Hafencity wordt de Zuidas een onderdeel van de omliggende stedelijke omgeving en integreert zij met omliggende buurten. Dit geldt vooral voor de flanken en minder voor het centrum gedeelte van de Zuidas. Toch leunt ook het centrum van de Zuidas sterk op voorzieningen in de omgeving zoals het Groot Gelderlandplein, de Beethovenstraat, het Amsterdamse Bos en het Amstelpark. Helaas kent de Zuidas niet de kwaliteit van ligging aan een rivier zoals Hafencity en Canary Wharf die wel kennen. Geconcludeerd kan worden dat op de Zuidas een uniek woonmilieu wordt nagestreefd. Voor Amsterdamse en Nederlandse begrippen overheerst de werkfunctie in dit gebied. Gebieden als La Defense en Canary Wharf kennen een veel grotere dominantie van kantoren. Zoals in bijlage B is omschreven verschilt de verhouding binnen de Zuidas weer per deelgebied. Het centrumgebied, het toekomstige Kenniskwartier en Vivaldi kennen de grootste dominantie van kantoren.

Bronnen

[<http://www.nytimes.com/2013/07/31/business/global/a-new-effort-to-bring-life-to-paris-financial-district.html>] bezocht op 16-6-2015

[<http://paris.angloinfo.com/forum/viewtopic/7220/0/living-in-la-defense-vs-central-paris>] bezocht op 16-6-2015

[<http://www.parisbyfoot.com/la-defense-uncharacteristically-paris/>] bezocht op 16-6-2015

[https://en.wikipedia.org/wiki/Canary_Wharf] bezocht op 20-7-2015

[http://www.towerhamlets.gov.uk/lgnl/community_and_living/borough_profile/area_profiles.aspx] bezocht op 20-7-2015

[<https://de.wikipedia.org/wiki/Hamburg-HafenCity>] bezocht op 16-6-2015

Hafencity Hamburg (2012) 'Essentials Quarters Projects' Nr 17, March 2012

Hafencity Hamburg (2014) 'Essentials Quarters Projects' Nr 22, Oktober 2014

Heyhofer, D. (2011) 'Havencity als Europees project' de Architect, juli-augustus 2011

Wensing, H. W. (2015) 'Wonen tussen kantoren' Service Magazine maart 2015

BIJLAGE D: INTERVIEWS

Interviews				
Algemeen				
1	Han Joosten	BPD	internationaal vergelijk	16-2-2015
2	Ria Karsten	UVA	gezinnen in de stad	21-4-2015
3	Peter Boelhouwer	TU Delft	woonvoorkeuren en trends	23-4-2015
Specifiek Zuidas				
1	Dick Snickers	Lunshof Makelaardij	verkoopmakelaar	25-3-2015
2	Hans Peter Fris	Fris Makelaardij	verkoopmakelaar	7-4-2015
3	Taco Postuma	Inbo	architect	1-5-2015
4	Rob Voet	VVE OpZuid	VVE voorzitter / bewoner	4-5-2015
5	Sander ter Beek	AM	projectontwikkelaar, hoofd marketing en sales	6-5-2015
6	Menno Ploeger	BPD	verkoopmakelaar	6-5-2015
7	Eefje Voogd	Eefje Voogd Makelaardij	verkoopmakelaar	12-5-2015
8	Daniel van der Ree	VVD Amsterdam	gemeenteraadslid	13-5-2015
9	Karin van der Schaaf	Achmea	belegger, communicatieadviseur	19-5-2015
10	David van Traa	Expatcenter Amsterdam	directeur	22-5-2015
11	Ronald de Nas	Studio Nas, vml Jacobus Recourt	verhuurmakelaar, adviseur	3-6-2015
12	Ines van Steenberghe	Bouwinvest	belegger, communicatieadviseur	12-6-2015
13	Eltjo Hamster	G&S Vastgoed	projectontwikkelaar, directeur	18-6-2015
14	Wouter van der Veur	Gemeente Amsterdam	planoloog, beleidsadviseur	24-6-2015
15	Sander Voogt	Vesteda	belegger, researcher	30-6-2015

Vragenlijst interviews Wonen op de Zuidas

1. Bij welke projecten op de Zuidas ben je betrokken?
Verleden
Nu
Toekomst
2. Wat zijn je ervaringen tot op heden?
3. Wat voor een type consumenten wonen er op de Zuidas?
Meerhuizigheid?
Werken ze er ook?
4. Wat zijn de wensen van deze consumenten?
Onderscheid in schaalniveaus woning / gebouw / buurt / stad
Zijn deze anders tov andere Amsterdamse locaties?
5. Wonen er veel buitenlanders?
Hebben buitenlanders andere woonvoorkeuren?
6. Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten van de Zuidas voor bewoners?
7. De Zuidas kent ook een groot aantal volumineuze kantoren.
Wat vinden mensen van de kantoren die er ook staan?
Hebben ze er last van? Of juist plezier?
8. Wat vinden de mensen van het zakelijke imago van de Zuidas?
Geeft dit een bepaalde status? Of werkt dit juist tegen?
9. Welke voorzieningen zijn nodig om hier een mixed use woongebied van te maken?
10. Kun je interessante stukken aanraden en wie zou ik nog meer moeten interviewen?

Verslagen interviews

Deze bijlage is vertrouwelijk en om die reden niet opgenomen in deze versie van het rapport.

BIJLAGE E:

INFORMATIE OIS, 2015

(Bron: OIS, 2015)

Huishoudens naar huishoudenstype, 1-1-2015						
huishouden type	alleenstaand	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin	overig + tehuisbew	totaal
Zuidas	513 63,4%	166 20,5%	102 12,6%	21 2,6%	7 0,9%	809
Zuid	55,9%	22,3%	13,4%	6,7%	1,7%	81.651
Amsterdam	53,1%	20,3%	16,2%	9,0%	1,4%	442.693

NB OIS vermeldt alleen percentages, geen aantallen gezinnen in Zuid en Amsterdam

Bevolking naar huishoudenstype, 1-1-2015						
huishoudens type	alleenstaand	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin	overig + tehuisbew	totaal
Zuidas	513 40,1%	332 25,9%	358 28,0%	47 3,7%	30 2,3%	1.280
Zuid	45.645 32,3%	36.346 25,7%	40.633 28,7%	12.862 9,1%	5.952 4,2%	141.438
Amsterdam	235.152 28,6%	179.652 21,8%	278.068 33,8%	100.388 12,2%	29.012 3,5%	822.272

Gemiddeld aantal bewoners per huishouden, 1-1-2015	
Zuidas	1,58
Zuid	1,73
Amsterdam	1,86

Bevolking naar herkomstgroepering, 1-1-2015						
herkomst groepering	Surinamers	Antillianen	Turken	Marokkanen	overige niet-westerse allochtonen	westerse allochtonen
Zuidas	27 2,1%	15 1,2%	24 1,9%	4 0,3%	497 38,8%	427 33,4%
Zuid	4.790 3,4%	1.262 0,9%	2.107 1,5%	4.178 3,0%	11.712 8,3%	31.166 22,0%
Amsterdam	66.623 8,1%	12.125 1,5%	42.358 5,2%	74.210 9,0%	90.100 11,0%	134.124 16,3%

autochtonen	totaal	<i>internationals</i>
286 22,3%	1.280	924 72,2%
86.223 61,0%	141.438	42.878 30,3%
402.732 49,0%	822.272	224.224 27,3%

BIJLAGE E:

INFORMATIE OIS, 2015

Bevolking naar leeftijd en huishoudentype Zuidas, 1-1-2015

huishoud type	samen zonder kinderen	overig	met kinderen	met kinderen + overig	alleenstaand	totaal
0- 4	0			102	0	102
5- 9	0			24	0	24
10-14	0			27	0	27
15-19	0			21	2	23
20-24	8			9	29	46
25-29	56			26	173	255
30-34	91			63	88	242
35-39	49			64	65	178
40-44	24			47	49	120
45-49	22			28	37	87
50-54	24			16	30	70
55-59	14			3	17	34
60-64	12			4	13	29
65-69	13			0	7	20
70 e.o.	19			1	3	23
totaal	332			435	513	1.280

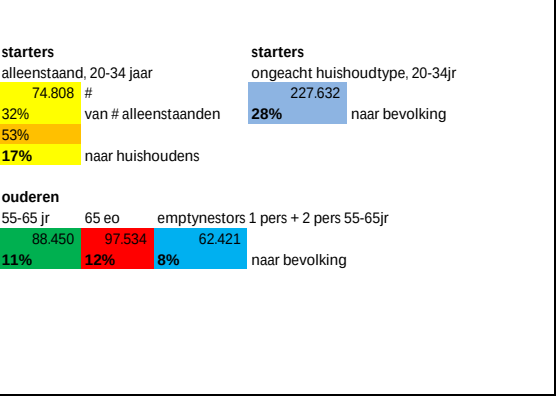
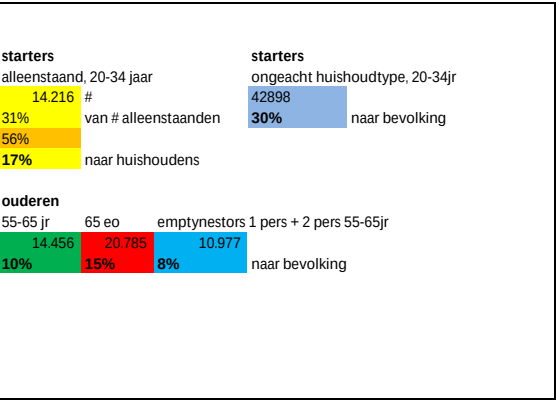
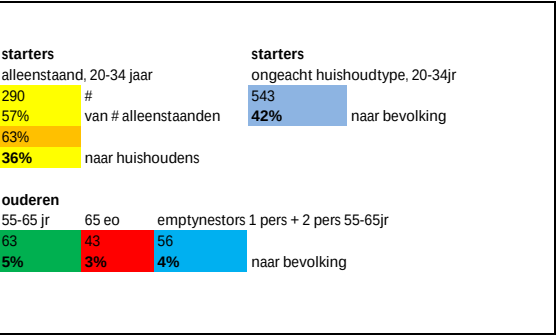
Bevolking naar leeftijd en huishoudentype Zuid, 1-1-2015

huishoud type	samen zonder kinderen	overig	met kinderen	met kinderen + overig	alleenstaand	totaal
0- 4	-	31	7.989		-	8.020
5- 9	-	20	5.630		-	5.650
10-14	-	17	4.730		-	4.747
15-19	333	244	3.790		444	4.811
20-24	3.657	1.792	2.063		3.413	10.925
25-29	7.388	1.704	1.896		6.022	17.010
30-34	5.626	475	4.081		4.781	14.963
35-39	2.263	201	5.519		3.624	11.607
40-44	1.605	152	5.422		3.359	10.538
45-49	1.433	130	4.459		3.318	9.340
50-54	1.649	114	3.406		3.417	8.586
55-59	2.029	100	2.093		3.234	7.456
60-64	2.475	112	1.174		3.239	7.000
65-69	2.855	118	608		3.439	7.020
70-74	2.145	105	297		2.316	4.863
75-79	1.467	84	175		1.796	3.522
80-84	866	122	88		1.485	2.561
85 e.o.	555	431	75		1.758	2.819
totaal	36.346	5.952	53.495		45.645	141.438

Bevolking naar leeftijd en huishoudentype Amsterdam, 1-1-2015

huishoud type	samen zonder kinderen	overig	met kinderen	met kinderen + overig	alleenstaand	totaal
0- 4	0	211	49.162		.	49.373
5- 9	-	171	40.809		.	40.980
10-14	-	249	36.907		.	37.156
15-19	1.790	1.353	31.635		3.251	38.029
20-24	16.914	7.524	22.384		21.693	68.515
25-29	31.218	6.609	18.687		28.652	85.166
30-34	23.959	2.691	27.165		24.463	78.278
35-39	11.216	1.374	32.743		18.855	64.188
40-44	8.442	1.140	33.549		17.714	60.845
45-49	8.761	1.054	29.837		18.186	57.838
50-54	10.814	979	24.939		19.188	55.920
55-59	13.096	887	15.548		18.469	48.000
60-64	14.635	769	7.856		17.190	40.450
65-69	14.999	691	3.723		15.597	35.010
70-74	10.513	472	1.790		10.369	23.144
75-79	6.951	497	930		8.052	16.430
80-84	4.010	605	480		6.364	11.459
85 e.o.	2.334	1.736	312		7.109	11.491
totaal	179.652	29.012	378.456		235.152	822.272

Vanwege te kleine aantallen zijn 'overig' en 'met kinderen' samengevoegd evenals de leeftijdscategorieën 70-75, 75-80 en 80-85.



BIJLAGE F: BRONNEN

- Anderson, W.T. & L.L. Golden (1984) 'Lifestyle and psychographics: a critical review and recommendation', *Advances in consumer research* 11: 405-411.
- Arendonk, W. van (2010) 'Gezien in de stad, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen', Masterscriptie Master City Developer, Rotterdam: Erasmus Universiteit, Technische Universiteit Delft & Gemeente Rotterdam.
- Barkema, M (2014) 'Integratie van wonen en werken', Masterscriptie Master of Science in Real Estate, Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Bauman, Z. (2011) *Vloeibare tijden. Leven in de eeuw van onzekerheid*. Zoetermeer: Klement/Pelckmans.
- Bell, W. (1958) 'Social choice, life styles and suburban residence' in W. F. Dobriner (eds) *The suburban community*. New York: Putnam's.
- Bertholet, P. (1992) 'Stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvoorkeuren, stadsvernieuwing en verstedelijking', Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Broek, L. van den, A. de Jong, C. van Duin, M. van Huis, S. Boschman & E. van Agtmaal-Wobma (2008) 'Regionale bevolkings-, allochtonen- en huishoudensprognose, 2007-2025'. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving en Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Brounen, D. & N. Kok (2011) 'On the economics of energy labels in the housing market', *Journal of Environmental Economics and Management*, 62(2): 166-179.
- Brounen, D., R. Cox, & P. Neuteboom (2012) 'Safe and Satisfied? External Effects of Homeownership in Rotterdam', *Urban Studies* 49(12): 2669-2691.
- Brounen, D., P. Neuteboom, & J. Xu (2013). 'Traffic Jamming House Prices, p. 1-34', ongepubliceerd.
- Bruch, E.E. & R.D. Mare (2012) 'Methodological Issues in the Analysis of Residential Preferences, Residential Mobility, and Neighborhood Change', in *Sociological Methodology* 42: 103-154.
- Brun, J. & J. Fagnani (1994) 'Lifestyles and location choices – tradeoffs and compromises; a case-study of middle-class couples living in the Ile-de-France region', *Urban Studies* 31(6): 921-934.

- Brueckner, J.K., J-F. Thisse, Y. Zenou (1999) 'Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory', *European Economic Review* (43): 91-107.
- Boterman, W.R., L. Karsten, S. Musterd (2010) 'Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam', *Housing Studies* 25(5): 693-714.
- Boterman, W. & B. Sleutjes (2014) 'Stated residential preferences of higher educated workers in Amsterdam and Eindhoven' rapportage van Higher Educated Location Preferences (HELP) project in opdracht van NWO, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam en Vrije Universiteit.
- Bouwfonds (2010), 'NAW dossier #35 Binnenstedelijk wonen', verkrijgbaar via: [www.bpd.nl/naw-magazine/dossiers/naw-dossier-35].
- Bouwfonds (2014) 'Woningmarkten in perspectief 2014, Duitsland, Frankrijk en Nederland' verkrijgbaar via: [www.bpd.nl/media/83916/bpd-woningmarkten-in-perspectief-2014-sticker.pdf].
- Buys, L. & E. Miller (2012) 'Residential satisfaction in inner urban higher-density Brisbane, Australia: role of dwelling design, neighbourhood and neighbours', *Journal of Environmental Planning and Management*, 55(3): 319-338.
- Costello, H. (2005) 'From prisons to penthouses: the changing images of high-rise living in Melbourne', *Housing Studies* 20(1): 49-62.
- Coupland, A. (1997) *Reclaiming the City; Mixed use development*. Londen: Spon Press.
- Decisio (2015) 'Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, regiorapportage Amsterdam' rapportage in opdracht van Ministerie van Economische Zaken en negen expat centers in Nederland, ongepubliceerd.
- Diepen, A.M.L. van & S. Musterd (2001) *Stedelijke leefstijlen en woonmilieus in Amsterdam* Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Diepen, A.M.L. van & S. Musterd (2009) 'Lifestyles and the city: connecting daily life to urbanity', *Journal of Housing and the Built Environment* 24: 331-345.
- Duffhues, J. & M. Koudstaal (2014) 'Je kan hier ook gewóón wonen', *Rooilijn* 47(5): 377 – 379.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van (2005) 'Urban living at Zuidas; three scenarios', in Salet, W, & S. Majoor *Amsterdam Zuidas, European Space*, Rotterdam: 010 publishers.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van & D. Hamers (2006) *De nieuwe stad, stedelijke centra als brandpunten van interactie*. Rotterdam: Ruimtelijke planbureau, NAI uitgevers.

Feijten, P., P. Hooimeijer, C.H. Mulder (2008) 'Residential experience and residential environment choice over the life-course' *Urban Studies* 45(1): 141-162.

Fullagar, S., A. Pavlidis, S. Reid & K. Lloyd (2013) 'Living it up in the new world city; high-rise development and the promise of liveability' *Annals of Leisure Research* 16(14): 280-290.

Faber, E. & C. Hartman (2011), 'Heeft Nederland hoogbouw nodig? Een visie op de toekomstige verstedelijking van Nederland' Discussiepaper ten behoeve van het ASRE Research seminar op 21 december 2011: 'Toekomst van hoogbouw in Nederland; een marktperspectief?' Amsterdam: ASRE Research Center.

Florida, R. (2002) *Rise of the creative class; and how it's transforming work, leisure, community & everyday life* United states of America: Basic Books.

Gautier, P.A. & M. Svarer, C.N. Teulings (2010) 'Marriage and the city: Search frictions and sorting of singles' *Journal of Urban Economics* 67: 206-218.

Gemeente Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFW) (2013) 'Wonen in Amsterdam 2013, Stand van zaken' rapport juni 2014.

Gemeente Amsterdam / Bureau Onderzoek en Statistiek (2012) 'Internationals over Amsterdam, Eerste meting onder het Internationals panel' rapport september 2012.

Gemeente Amsterdam / Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) (2011a) 'A'dam en E.V.A. zoeken een woning, de aantrekkelijkheid van Amsterdam als vestigingsplaats voor kenniswerkers en mensen in de creatieve sectoren' rapport januari 2011.

Gemeente Amsterdam / Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) (2011b) 'Hoogbouw in Amsterdam' rapport juni 2011.

Gemeente Amsterdam / Stadsdeel Zuid / Dienst Onderzoek en Statistiek (OIS) (2013) 'Staat van de Buurt, Zuidas' rapport april 2014 (update).

Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (2014), 'Factsheet Wonen Zuidas, april 2014' leaflet april 2014.

Gemeente Amsterdam (2015) 'Facts & Figures Zuidas, 4 februari 2015' rapport februari 2015.

Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (Dienst Zuidas) (2015a) 'Zuidas bouwen we samen, verslag DenkZuidas-sessie, 12-2-2015' rapport februari 2015.

Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (Dienst Zuidas) (2015b) 'Bewonersonderzoek Zuidas 2015' rapport maart 2015.

Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (Dienst Zuidas) (2015c) 'Resultaten participatie DenkZuidas, visie Zuidas 2015' rapport mei 2015.

- Gemeente Amsterdam / Dienst Zuidas (Dienst Zuidas) (2015d) 'Bouwstenen Visie Zuidas 2015' rapport juni 2015.
- Gemeente Amsterdam / Stadsdeel Zuid (Stadsdeel Zuid) (2015) 'Gebiedsanalyse 2015 Buitenveldert/Zuidas'.
- Geist, G. & P.A. McManus (2008) 'Geographical Mobility over the Life Course: Motivations and Implications', *Population, Space and Place* 13: 283-303.
- Glaeser, E., J. Kolko & A. Saiz (2001) 'Consumer City', *Journal of Economic Geography* 1: 27-50.
- Glaeser, E. & J. Gottlieb (2006), 'Urban resurgence and the consumer city', *Urban Studies* 43 (8): 1275-1299.
- Grant, J. (2002) 'Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle', *Journal of the American Planning Association* 68(1): 71-84.
- Grifford, R. (2007) 'The consequences of living in high-rise buildings' *Architectural Science Review* 50(1): 2-17.
- Groot, H. de, G. Marlet, C. Teulings, & W. Vermeulen (2010) *Stad en land*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Heijs, W., M. Carton, J. Smeets & A. van Gemert (2009) 'The labyrinth of life-styles', *Journal of Housing and the Built Environment* 24(3): 347-356.
- Hoek, J. van den (2008) 'The MXI (Mixed-use Index) as tool for urban planning and analysis' *Corporations and cities: Envisioning corporate real estate in the urban future* [http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Actueel/Symposia_en_congressen/CRE_2008/Papers/doc/Paper03_vandenHoek.pdf].
- Hooijmeijer, P. (2007) *Dynamiek in de derde leeftijd*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Hoppenbrouwer, E. & E. Louw (2005) 'Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands', *European Planning Studies* 13(7): 967-983.
- Jacobs, J. (1961) *Death and life of great American cities*. New York: Modern Library.
- Jansen, S.J.T, H.C.C.H. Coolen, R.W. Goetgeluk (eds) (2011) *The measurement and analysis of housing preference and choice*. Dordrecht Heidelberg London New York: Springer.
- Jansen, S. (2014) 'Different values, different housing? Can underlying value orientations predict residential preferences and choice?', *Housing, Theory and Society* 31(3): 254-276.
- Karsten, L. (2003) 'Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children', *Urban Studies* 40(12): 2573-2584.

- Karsten, L. (2007) 'Housing as a way of life: towards an understanding of middle class families, preference for an urban residential location', *Housingstudies* 22(1): 83-98.
- Karsten, L., E. Bekius & T. Dijkers (2011) 'Wonen in hoge dichtheid: ook iets voor gezinnen?', *Ruimte & Maatschappij* 3(2): 1-22 .
- Karsten, L. (2015) 'Middle-class households with children on vertical family living in Hong Kong', *Habitat International* 47: 241-247.
- Kuik, F., & P. Rietveld, P. (2013) 'De waarde van openbare ruimte' [http://dbr.verdus.nl/upload/documents/DBR_notitie_Waarde%20van%20openbare%20ruimte%20jan%202013.pdf].
- Latten, J. & D. Manting (2014) 'Straks bepalen ouderen de trend in de stad' *NRC Handelsblad*, 27 november 2014.
- Lau, S.S.Y., R. Giridharan ,S. Ganesan (2005) 'Multiple and intensive land use: case studies in Hong Kong', *Habitat International* 29: 527-546.
- Lee, J. (2011) 'Quality of Life and Semipublic Spaces in High-Rise Mixed-Use Housing Complexes in South Korea', *Journal of Asian Architecture and Building Engineering* 5: 149-156.
- Lofland (1998) *The public realm. Exploring the city's quietest essential social territory*. New York: A de Gruijter.
- Louw, E. & F. Bruinsma (2006) 'From mixed to multiple land use', *Journal of Housing and the Built Environment* 21: 1-13.
- Marlet, G.A. & C.M.C.M. van Woerkens (2007), 'The Dutch Creative class and how it fosters urban employment growth', *Urban Studies* 44(13): 2605-2626.
- Martin-Brelot, H., M. Grossetti, D. Eckert, O. Gritsai & Z. Kovács (2010) 'The spatial mobility of the 'creative class': a European perspective', *International Journal of Urban and Regional Research* 34(4): 854-870.
- Metaal, S. (2012) 'Ruimtelijke identiteit: een kritische beschouwing', *Rooilijn* 45(2): 84-91.
- Ministerie van BZK (Min. BZK) (2013) 'Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het woononderzoek Nederland 2012' ABF Research in opdracht van BZK en Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Ministerie van VROM (Min. VROM) (1989) 'Stedelijke verdichting; een verschaald woonmilieu, een onderzoek naar de waardering van de bewoners voor het wonen in stedelijke verdichtingsprojecten' Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu.

- Ministerie van VROM (Min. VROM) (2000) 'Nota wonen, Mensen, Wensen, Wonen' Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu.
- Ministerie van VROM (Min. VROM) (2007) 'Bouwen voor de schuifpuzzel' Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu.
- Ministerie van VROM (Min. VROM) (2009) 'Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend, WoON-module Consumentengedrag' ABF Research in opdracht van VROM en de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars (NEPROM). Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu.
- Musterd, S. & M. M. Arnoldus (2002) *Wonen in de Ambitieuze Stad, Stedelijke Leefstijlen en Woonmilieus in Internationaal Perspectief*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Musterd, S. & R. Deurloo (2006) 'Amsterdam and the preconditions for a creative knowledge city', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 97(1): 80–94.
- Musterd, S., & A. Murie (2010) *Making competitive cities*. Chichester: Wiley-Blackwell.
- Musterd, S. (2014) 'Hoogopgeleiden en de stad', *Rooilijn* 49(4): 256 – 261.
- Musterd, S., A. Teernstra, W. van Gent, T. Dukes (2014) 'De Buurt als Jas, Veranderende Huishoudens, Dynamische Buurten en de Functie van Woonmilieus' in opdracht van Kennisplatform 31, Universiteit van Amsterdam, Kennisplatform Corpoevenista.
- NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (NVB) (2012) 'Huizenkopers in profiel 2012', uitgevoerd in samenwerking met Onderzoeksinstituut OTB, Den Haag: NVB.
- NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (NVB) (2012) 'Huurders in profiel, onderzoek naar wensen van potentiële huurders, uitgave 2012, deelrapport 1', uitgevoerd in samenwerking met Onderzoeksinstituut OTB, Den Haag: NVB
- Ooijevaar, J. & L. Verkooijen (2015) 'Expat, wanneer ben je het? Een afbakening van in het buitenland geboren werknemers op basis van loon' Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2012) 'Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken' Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2014) 'Buitenlandse kenniswerkers in Nederland, Waar werken en wonen ze en waarom?' Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Priemus, H. (1984) *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad, Volkshuisvesting in theorie en praktijk 3/4*. Delft: Delft University Press.

- Rabobank (2013) 'Anders wonen, naar een werkende woningmarkt' [<https://economie.rabobank.com/publicaties/2013/juni/anders-wonen-naar-een-werkende-woningmarkt/>].
- Raemaekers, M. (2011) 'Hoogbouw te hoog gegrepen? Ervaringen met wonen in hoogbouwcomplexen, discussiepaper ten behoeve van het ASRE Research seminar op 21 december 2011: 'Toekomst van hoogbouw in Nederland; een marktperspectief?'" Amsterdam: ASRE Research Center.
- Rossi, P.H. (1955) *Why families move. A study of social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Illinois: Free Press.
- Rowley, A. (1996) 'Mixed-use Development: Ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking?', *Planning Practice & Research* 11(1): 85-98.
- Ruijter, J. de (2013) 'Mentaal eigenaarschap bij de woonconsument', Masterscriptie bouwkunde TU Delft, Delft: Technische Universiteit Delft.
- Salet, W. & S. Majoor (2005) *Amsterdam Zuidas, European Space*. Rotterdam: 010 publishers.
- Sirgy, M.J., S. Grezeskowiak & C. Su (2005) 'Explaining housing preference and choice: the role of self-congruity and functional congruity', *Journal of Housing and the Built Environment* 20: 329-347.
- Smit, H.H. (2011) 'Binnenstedelijke balkons in beeld, uitstekende kwaliteit of heet hangijzer', Masterscriptie Master City Developer, Rotterdam: Erasmus Universiteit, Technische Universiteit Delft & Gemeente Rotterdam.
- Song, Y. & G-J. Knaap (2004) 'Measuring the effects of mixed land uses on housing values', *Regional Science and Urban Economics* 34: 663-680.
- Storper, M. & M. Manville (2006) 'Behaviour, preferences and cities: urban theory and urban resurgence', *Routledge Urban Studies* 43(8): 1247-1274.
- Teule, R. (1996) *Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*. Delft: Delft University Press.
- Tilman, H. (2011) 'Binnenstedelijk bouwen, nul!', *De Architect*, oktober 2011.
- Tordoir, P., A. Poorthuis & P. Renooy (2015) 'De veranderende geografie van Nederland, de opgaven op meso niveau' rapport van Atelier Tordoir en Regioplan in opdracht van ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag: Min. BZK.
- Tulder, R. van (2012) *Skill sheets, an integrated approach to research, study and management*. Amsterdam: Paerson Benelux.

- Schuurman, G. (2009) 'MixEd: de waarde van functiemenging', Masterscriptie Master City Developer, Rotterdam: Erasmus Universiteit, Technische Universiteit Delft & Gemeente Rotterdam.
- UNHabitat (2015) 'Planned City Extensions: Analysis of Historical Examples' [www.unhabitat.org].
- Varady, D. (1990) 'Influences on the City-Suburban Choice A Study of Cincinnati Homebuyers', *Journal of the American Planning Association* 56(1): 22-40.
- Visser, P., & F. van Dam (2006) *De prijs van de plek: Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam: NAI uitgevers.
- VROM-raad (2009) 'Wonen in ruimte en tijd, een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen, advies 072' Den Haag: OBT.
- Wensing, H. W. (2015) 'Wonen tussen kantoren' *Service Magazine* 3:25-27.
- Wirth, L. (1938) 'Urbanism as a Way of Life', *American Journal of Sociology* 44 (1): 1-24.
- Yin, R. (2003) *Case study research, design and methods*. Los Angeles: Sage.
- Zuidschans (2015) 'Presales Zuidas blok 4' rapport maart 2015 (vertrouwelijk).

Overige bronnen

- Hello Zuidas, Magazine #15, 2015
- Het Parool d.d. 15 december 2014 'Zuidas, je zult er maar wonen' M. de Moor
- Het Parool, 22 maart 2006 'Minister: 'Ik betaal niet mee aan sociale woningbouw langs Zuidas' T. Damen
- www.architectenweb.nl/aweb/archipedia/archipedia.asp?id=13631 (bezocht op 25-7-2015)
- www.motivaction.nl/mentality/de-acht-mentality-milieus (bezocht op 19-7-2015)
- www.theguardian.com/uk-news/2015/jan/25/its-like-a-ghost-town-lights-go-out-as-foreign-owners-desert-london-homes (bezocht op 20-7-2015)
- www.telegraph.co.uk/men/thinking-man/10744997/Cool-London-is-dead-and-the-rich-kids-are-to-blame.html (bezocht op 20-7-2015)

Bronvermelding foto's

Voorpagina:	Aerophoto Schiphol, juni 2015
Pagina 7:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 12:	Peter van Rheenen
Pagina 22:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 36:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 40:	Peter van Rheenen
Pagina 45:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 57:	Marc Dorleijn
Pagina 58:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 64:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 81:	Peter van Rheenen
Pagina 85:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 92:	Peter van Rheenen
Pagina 99:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 100:	'tIdee! marketing & concept
Pagina 125:	Your Captain Luchtfotografie
Pagina 126:	www.wikipedia.org
Pagina 127:	www.wikipedia.org
Pagina 128:	www.wikipedia.org
Pagina 146:	'tIdee! marketing & concept

