

werkdokument

I

r

18907

8311



werkdocument

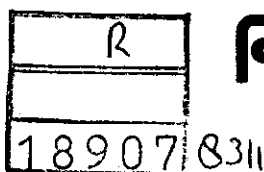


wonen boven de winkels in zeewolde

door pauline verwaal

1987 - 4 bco

werkdocumenten zijn als regel eerste versies van te schrijven rapporten (uittypen geschreven tekst) en daardoor uitsluitend bestemd voor intern gebruik; de verantwoordelijkheid voor de tekst berust bij de auteur.



postbus 600
8200 AP IJlstad
smedinghuis
zuiderwagenplein 2
tel. (03200) 99111
telex 40115

INHOUD	Blz.
VOORWOORD	4
SAMENVATTING	5
1. DOEL EN OPZET VAN HET ONDERZOEK	6
1.1. Inleiding	6
1.2. Vraagstelling	7
1.3. Het begrip "wonen boven winkels"	7
1.4. Methode van onderzoek	8
2. BESPREKING LITERATUUR - THEORETISCHE ACHTERGROND	9
2.1. Wonen in het centrum	9
2.2. Doelgroepen voor wonen in het centrum	9
2.3. "Vertaling" literatuur naar Zeewolde	12
2.4. Samenvatting	12
3. CENTRUMPROGRAMMERING ZEEWOLDE	13
3.1. Stand van zaken in Zeewolde-centrum	13
3.2. Toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Zeewolde	13
4. ENQUETE ONDER BEWONERS VAN WONINGEN BOVEN WINKELS	17
4.1. Resultaten	17
4.2. Leeftijd- en huishoudenssituatie	18
4.3. Binding met het centrum	20
4.4. Voorkeur voor woningtype en woonbuurt	20
4.5. Samenvatting	21
5. AANVULLENDE ENQUETE ONDER ONDERNEMERS	23
5.1. Uitvoering van de enquête	23
5.1.1. Plaats enquête	23
5.1.2. Vragenlijst	24
5.1.3. Omvang onderzoekspopulatie	24
5.1.4. Response	25

5.2. Resultaten	25
5.2.1. Woonsituatie en huishoudenskenmerken	25
5.2.2. Leeftijd	26
5.2.3. Soort zaak	26
5.2.4. Financieringswijze en eigenaarschap	27
5.2.5. Positieve en negatieve aspecten van wonen boven winkels	27
5.2.6. Belangrijkste reden om wel/niet boven winkel te wonen	28
5.2.7. Mate van tevredenheid	29
5.2.8. Iemand anders boven zaak?	29
5.3. Samenvatting	30
5.4. Conclusie	30
6. LIJST VAN WONINGZOEKENDEN ZEEWOLDE	31
6.1. Leeftijdsverdeling en huishoudensgrootte woningzoekenden	31
6.2. Woonwensen van de woningzoekenden	33
6.3. Samenvatting	34
6.4. Conclusie	34
7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	35
BIJLAGEN	

VOORWOORD

In het kader van mijn studie aan de H.T.S - afdeling Ruimtelijke Ordening en Planologie in Utrecht heb ik een stageopdracht vervuld bij de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders in Lelystad. Gedurende vier maanden heb ik mij beziggehouden met een onderzoek naar de belangstelling voor wonen boven winkels in Zeewolde, het jongste dorp in Zuidelijk Flevoland. Bij dit onderzoek kwamen vragen naar voren als: "Wie wonen er boven winkels en welke factoren zijn van invloed op de belangstelling?"

Het is van belang een beeld te krijgen van de te verwachten belangstelling voor wonen boven winkels in Zeewolde, omdat leegstand, zeker in het centrum, een kwalijke zaak is en ook zo mogelijk vermeden moet worden.

SAMENVATTING

In dit rapport zullen de resultaten worden gepresenteerd van het onderzoek naar de belangstelling voor wonen boven winkels en andere voorzieningen in Zeewolde. Er is met name gekeken welke groepen belangstelling tonen voor wonen boven winkels en welke factoren van invloed zijn op deze belangstelling.

De volgende belangrijke doelgroepen zijn uit het onderzoek naar voren gekomen:

1. Eén- en tweepersoonshuishoudens, en dan met name uit de leeftijdsgroepen tot 30 jaar en van 50 jaar en ouder. Deze groep wordt vooral aangetrokken door de levendigheid van de binnenstad. Er zullen daarom enkele vraagtekens geplaatst moeten worden bij de aantrekkingskracht die het centrum van Zeewolde op deze groep zal uitoefenen: Zeewolde zal namelijk de sfeer van een plattelandsgemeente krijgen en niet de allure van een grote stad. Bovendien blijkt uit de lijst van woningzoekenden weinig van een eventuele belangstelling voor wonen boven winkels: slechts een paar woningzoekenden geven de voorkeur aan een ander type woning dan de gewone eengezinswoning. Wel geven zeer veel woningzoekenden de voorkeur aan een goedkope huurwoning. Misschien neemt de belangstelling voor wonen boven winkels toe wanneer het financieel gezien gunstiger is om boven een winkel te wonen dan in een eengezinswoning elders in het dorp. Al met al blijkt dat al te optimistische verwachtingen ten aanzien van de aantallen belangstellenden onder één- en tweepersoonshuishoudens niet op z'n plaats zijn.
2. De ondernemers: zij vormen waarschijnlijk de belangrijkste doelgroep voor wonen boven winkels in Zeewolde. De reeds in Zeewolde gevestigde ondernemers die boven hun eigen zaak wonen zijn stuk voor stuk zeer enthousiast over hun nieuwe woon- en werksituatie. Bovendien is uit vraaggesprekken in andere steden gebleken dat verreweg de meeste ondernemers die boven hun eigen zaak wonen zeer tevreden zijn met deze situatie en ook beslist geen verhuisplannen hebben. Wat vooral opviel was dat veel ondernemers met een gezin met kinderen boven de zaak wonen: zij vinden het prettig om ook overdag bereikbaar te zijn voor partner en kinderen. Ondernemers in Zeewolde die een winkel huurden waar geen woning boven was gaven stuk voor stuk te kennen graag boven de winkel gewoond te hebben als dat mogelijk was geweest.

Op basis van de resultaten is te verwachten dat in de toekomst zich nog meer ondernemers in Zeewolde zullen vestigen die belangstelling hebben om boven de eigen zaak te gaan wonen.

1. DOEL EN OPZET VAN HET ONDERZOEK

1.1. Inleiding

Met de goedkeuring van het structuurplan door de Minister van Verkeer en Waterstaat werd op 30 augustus 1982 een eerste definitieve aanzet gegeven tot het realiseren van een nieuwe kern in Zuidelijk Flevoland: Zeewolde, gelegen aan het Wolderwijd tegenover Harderwijk. De aanleiding om Zeewolde tot ontwikkeling te brengen was in de eerste plaats de wens om een verzorgingscentrum voor het omliggende landelijke gebied te creëren. Daarnaast zullen ook een aantal recreatieve bedrijven op Zeewolde aangewezen zijn.

Zeewolde zal de sfeer van een plattelandsgemeente krijgen. In dit nieuwe dorp is nog ruimte in overvloed, waardoor hoogbouw geen noodzaak is. Verdichting en stapeling van woningen zal uitsluitend in het centrum plaatsvinden. Het centrum krijgt namelijk heel nadrukkelijk ook een woonfunctie. Voor een deel zal dit bestaan uit het typische centrumwonen, dus woningen boven winkels en andere voorzieningen. De eerste bewoners van woningen boven winkels hebben zich al gevestigd in het centrum van Zeewolde: tot nu toe zijn dit allemaal ondernemers die met hun gezinnen boven de eigen zaak wonen. Stuk voor stuk zijn ze zeer enthousiast over hun nieuwe woonsituatie.

Doel van dit onderzoek is om na te gaan of er ook belangstelling is voor de woningen boven winkels die in de toekomst nog in Zeewolde gebouwd zullen worden. Is er wel belangstelling voor wonen boven winkels in een dorp waar nog zoveel ruimte is? Het is van belang een antwoord te vinden op deze vraag omdat leegstand zeker afbreuk zal doen aan de sfeer in het centrum.

1.2. Vraagstelling

Op basis van de doelstelling van het onderzoek is de volgende vraagstelling geformuleerd:

Is er (daadwerkelijke) belangstelling voor wonen boven winkels en andere voorzieningen in het centrum van Zeewolde, en zo ja, zijn er specifieke groepen belangstellenden te onderscheiden?

Voor de beantwoording is deze vraag opgesplitst in drie deelvragen: uit de antwoorden op deze deelvragen zal moeten blijken welke groepen belangstelling hebben voor het wonen boven winkels en welke factoren van invloed zijn op die belangstelling. De volgende deelvragen zijn bij de centrale vraag geformuleerd:

1. Wat is het verband tussen belangstelling voor wonen boven winkels en:
 - a. leeftijd
 - b. huishoudensamenstelling
 - c. binding met het centrum
2. Wat is de te verwachten belangstelling van ondernemers voor woningen boven winkels?
3. Hoe groot is de belangstelling voor woningen boven winkels onder de woningzoekenden?

Zowel de vragen 1 en 2 als de vragen 1 en 3 moeten in verband met elkaar worden bekeken: mogelijk zijn de in deelvraag 1 genoemde factoren van invloed op de belangstelling van ondernemers en woningzoekenden voor het wonen boven winkels.

1.3. Het begrip "wonen boven winkels"

Wanneer in dit rapport gesproken wordt over "wonen boven winkels" zal daarmee bedoeld worden: wonen boven winkels en andere voorzieningen, zoals horecagelegenheden, banken, kantoren etc.

1.4. Methode van onderzoek

Het onderzoek spitst zich toe op de drie deelvragen van de centrale vraag. Voor de beantwoording van elke deelvraag heeft een apart stukje onderzoek plaatsgevonden:

1. Om antwoord te kunnen geven op de eerste deelvraag is het nodig om enig inzicht te krijgen in de factoren die van invloed zijn op de belangstelling voor het wonen boven winkels. Hiertoe is gebruik gemaakt van een enquête die is gehouden onder bewoners van woningen boven winkels in Dronten, Emmeloord en Nijkerk. Deze kernen zijn qua aard en omvang enigszins te vergelijken met Zeewolde, zoals dat er in de toekomst uit zal moeten gaan zien.
2. Om inzicht te krijgen in de belangstelling van ondernemers voor het wonen boven winkels is een aanvullende enquête gehouden onder ondernemers in Dronten, Emmeloord, Swifterbant, Biddinghuizen en Zeewolde zelf. Deze enquête had tot doel meer te weten te komen over de motieven van ondernemers om wel of juist niet boven hun eigen zaak te gaan wonen.
3. Voor de beantwoording van de derde deelvraag was analyse van de lijst van woningzoekenden nodig. Dit heeft plaatsgevonden aan de hand van een rapport over de analyse van de lijst van woningzoekenden van begin 1986.

In hoofdstuk 2 zal eerst de geraadpleegde literatuur worden besproken. In de daaropvolgende hoofdstukken zal ieder deel van het onderzoek nader worden uitgewerkt en zullen de resultaten worden gepresenteerd.

2. BESPREKING LITERATUUR - THEORETISCHE ACHTERGROND

Geprobeerd is om door literatuurstudie het onderzoek naar de belangstelling voor wonen boven winkels theoretisch te onderbouwen. Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat "wonen boven winkels" een onderwerp is waar in de literatuur (nog) zeer weinig aandacht aan wordt besteed. Om toch enig inzicht te krijgen in de groepen die zijn te verwachten wanneer het gaat om de belangstelling voor wonen boven winkels is gekozen voor een beschrijving van woonvoorkeuren: welke groepen geven er de voorkeur aan om in het centrum van een stad te wonen?

2.1. Wonen in het centrum

Het centrum van een stad wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies die zich daar afspelen, bijvoorbeeld de verzorgingsfunctie, de culturele functie, werkgelegenheidsfunctie, ontmoetingsfunctie en woonfunctie. De woonfunctie is van niet te onderschatten belang voor de binnenstad: wanneer er mensen in de binnenstad wonen betekent dit dat het centrum na sluitingstijd niet uitgestorven is en ook 's avonds is er dan nog levendigheid. Bovendien zorgt een zeker bevolkingsaantal in de binnenstad voor een draagvlak voor andere functies zoals de culturele en winkelfunctie. Welke bevolkingsgroepen hebben nu belangstelling voor wonen in de binnenstad en welke factoren zijn van invloed op deze belangstelling?

2.2. Doelgroepen voor wonen in het centrum

Er blijkt een duidelijke relatie te bestaan tussen de groepen die in het stadscentrum wonen en de fase in de levens- en gezinscyclus waarin zij zich bevinden. Huishoudens in een verschillende leeftijds- en gezinsfase blijken verschillende wensen te hebben ten aanzien van het type woning en de woonomgeving.

In samenhang met de fase in de leeftijds- en gezinscyclus worden in het algemeen de volgende bevolkingsgroepen in stadscentra aangetroffen:

- a. Alleenstaanden, vooral jongeren: de éénpersoonshuishoudens. Het stadscentrum oefent door haar levendigheid en de nabijheid van allerlei voorzieningen een grote aantrekkingskracht uit op deze groep. Ook een aantal oudere alleenstaanden geeft de voorkeur aan het stadscentrum als woonbuurt: ouderen hechten vooral waarde aan de levendigheid van de buurt.

- b. Samenwonenden of jonggehuwden die nog geen kinderen hebben: de tweepersoonshuishoudens, veelal "starters" op de woningmarkt. Jonggehuwden komen vaak min of meer noodgedwongen in de binnenstad wonen, voor deze groep is wonen in het centrum vaak niet meer dan een (overigens wel gewaardeerd) tussenstadium. Hun eerste doel is ergens zelfstandig te wonen. Wanneer gezinsuitbreiding plaatsvindt dan gaat de voorkeur uit naar een woning buiten het centrum.

Uit de tabel 2.1 blijkt dat feitelijke starters vaak in andere woningen terecht komen dan men op basis van de woonvoorkeuren verwachten zou, namelijk in woningen met vier of meer kamers, koopwoningen en in flats of etagewoningen. Met name het feit dat zeer veel starters in flats of etagewoningen terechtkomen (maar liefst 61.9%) duidt erop dat zij een belangrijke doelgroep vormen voor wonen in de binnenstad of wonen boven winkels.

- c. Echtparen in een latere fase van de gezinscyclus, met name ook (zij het met bepaalde beperkingen) bejaarden.

De binnenstad blijkt dus in het algemeen met name aantrekkingskracht uit te oefenen op alleenstaanden, samenwonenden en jonggehuwden, oudere echtparen waarvan de kinderen al het huis uit zijn, en ook bejaarden onder bepaalde voorwaarden. Voor deze groepen worden als aantrekkelijke aspecten van het wonen in de binnenstad genoemd: de nabijheid van een groot aantal voorzieningen, de gezellige drukte en levendigheid, en voor een deel van hen de korte afstand tussen woon- en werkadres.

Gezinnen met kinderen vertonen in het algemeen weinig voorkeur voor het wonen in de binnenstad onder andere vanwege het lawaai, de stank, de verkeersdruk, het gebrek aan groen en speelgelegenheid en de afstand tot de scholen. Een kleine minderheid van de gezinnen met opgroeiende kinderen neemt deze nadelen voor lief, omdat ze de voordelen belangrijker vinden: voordelen zijn in dit geval dan vaak de nabijheid van werk en allerlei functies en de levendigheid.

Naast de samenhang tussen woonvoorkeur en leeftijds- of gezinsfase blijkt er ook een relatie te bestaan tussen woonvoorkeur en werkbinding. Mensen die door hun beroep of bedrijf gebonden zijn aan de binnenstad hebben daardoor vaak een voorkeur voor die binnenstad als woonplaats. Tot deze categorie behoren personen uit verschillende typen huishoudens en diverse beroepsgroepen. Een groot deel van deze groep bestaat uit ondernemers die in de buurt van hun zaak willen wonen.

Tabel 2.1. Kenmerken van de gewenste woningen van starters-eenheden die een woning zoeken, idem van die al een half jaar actief zoeken ("urgenten"), en van de woningen van feitelijke starters (mensen die een woning gevonden hebben) in 1981

(Uit: H.I.E. Dijkhuis-Potgieser, Op weg naar een woning)

	alle woning- zoekenden	"urgenten"	feitelijke starters
<u>eigendomsverhouding</u>			
koop	11.4	11.1	19.3
huur	65.9	75.9	80.7
weet nog niet	22.7	13.1	--
<u>woonvorm</u>			
eengezins	42.1	53.4	38.1
meergezins	29.2	25.5	61.9
anders & weet niet	28.6	21.1	--
<u>woonvorm & grootte</u>			
eengezins/1-3 kamers	24.4	33.8	8.1
eengezins/4 of meer kamers	17.3	19.4	30.0
meergezins/1-3 kamers	26.1	22.8	41.9
meergezins/4 of meer kamers	2.3	2.7	20.0
woonvorm/grootte onbekend	29.8	21.3	--
<u>woonvorm & eigendomsverhouding</u>			
huur/eengezins	22.2	35.7	22.6
huur/meergezins	25.0	22.2	58.1
huur/woonvorm onbekend	18.7	18.0	--
koop/eengezins	7.6	8.7	15.5
koop/meergezins	1.7	1.7	3.8
koop/woonvorm onbekend	2.2	0.7	--
eigendomsverhouding en/of woonvorm onbekend	22.6	13.1	--
absoluut in Nederland	382.500	122.700	126.000 (in 12 mnd.)

2.3. "Vertaling" literatuur naar Zeewolde

In de geraadpleegde literatuur ging het meestal om de situatie in centra van grote steden. Enige voorzichtigheid is op zijn plaats wanneer we de conclusies uit de literatuur toe willen passen op de situatie in Zeewolde. Zeewolde zal in de toekomst uit moeten groeien tot een kern met 15.000 tot 20.000 inwoners en zal waarschijnlijk niet de allure krijgen van een echte grote stad. Er zullen dan ook enkele vraagtekens geplaatst moeten worden bij de aantrekkingskracht die het centrum van Zeewolde zal uitoefenen op jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens.

2.4. Samenvatting

Uit de literatuur komt naar voren dat de volgende drie factoren van invloed zijn op de voorkeur voor het wonen in de binnenstad:

1. leeftijd
2. huishoudenssamenstelling
3. binding met het centrum (in veel gevallen door het werk)

Belangrijke doelgroepen zijn:

- één- en tweepersoonshuishoudens uit zowel de jongere als de wat oudere leeftijdscategorieën
- groepen die (bijv. door het werk) een binding met het centrum hebben

Bij het vertalen van de literatuur naar Zeewolde is enige voorzichtigheid op zijn plaats omdat de literatuur vooral toegespitst is op grote steden.

3. CENTRUMPROGRAMMERING ZEEWOLDE

In het centrum van Zeewolde zijn al enkele woningen boven voorzieningen gerealiseerd. In de toekomst zullen er zeker nog meer bijkomen. In dit hoofdstuk zal een korte beschrijving worden gegeven van de huidige situatie in het centrum van Zeewolde en van de projecten die op niet al te lange termijn zullen worden gerealiseerd. Op het bijgaande kaartje is de stand van zaken in beeld gebracht (=stand van zaken uitgifte, juni 1986, Zeewolde-centrum).

3.1. Stand van zaken in Zeewolde-centrum

Reeds gerealiseerde projecten in het centrum van Zeewolde zijn:

1. Een projekt van winkels zonder woningen daarboven, gerealiseerd door een projektontwikkelaar (op het kaartje aangeduid met nr.1). Ondernemers hebben hier niet de mogelijkheid, ook al zouden ze dat graag willen, om boven hun eigen zaak te gaan wonen. De winkels in dit projekt zijn huurpanden. De volgende voorzieningen zijn hier te vinden: Albert Heyn-supermarkt, snackbar/coffeeshop, drogisterij, kapsalon en een Chinees restaurant.
2. De winkels met woningen daarboven aan de Torenstraat en aan de Raadhuisstraat (in de kaart de nummers 3,4,5,6,7 en 8). Het gaat hier om winkels met woningen erboven die zijn gebouwd in opdracht van particulieren. Ondernemers zijn verplicht om op hun stuk grond een gebouw van twee verdiepingen te zetten, omdat de minimale bouwhoogte voor dit gedeelte volgens het bestemmingsplan 9 meter bedraagt. De volgende winkeliers hebben hun deuren al geopend en hun intrek genomen in de woningen boven hun eigen zaak: slager, bakker, groenteboer, en de eigenaren van een zaak in huishoudelijke artikelen, boekhandel en rijwielhandel.

3.2. Toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Zeewolde

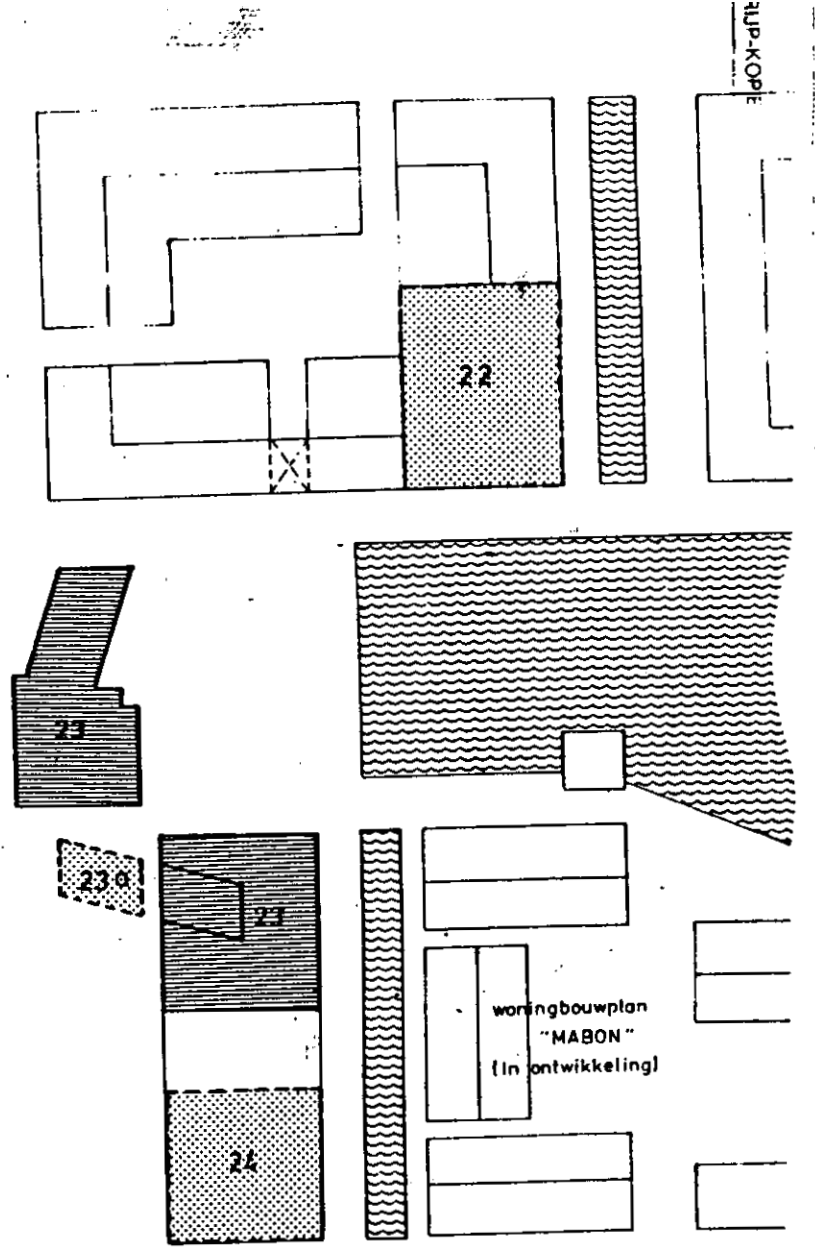
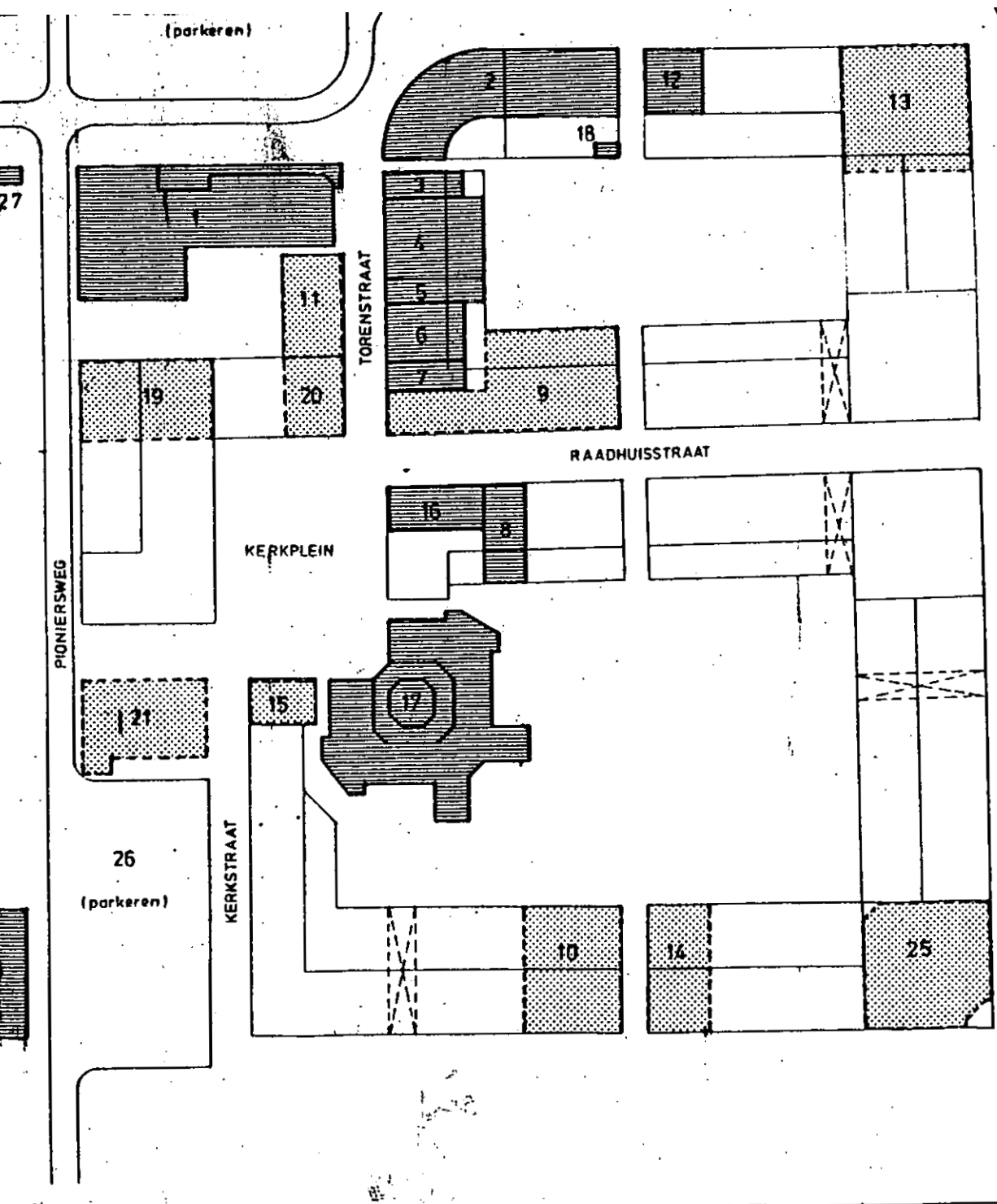
Projecten die binnen niet al te lange tijd gerealiseerd zullen worden of waarbij al begonnen is met de bouw, zijn:

1. Een winkelhal met daarnaast een horecagelegenheid: boven deze voorzieningen zijn kantoren gepland. Dit projekt komt te liggen aan de Torenstraat: de nummers 11 en 20 op de kaart. Het wordt gerealiseerd door een projektontwikkelaar.

2. Aan de Raadhuisstraat komt een winkelblok met woningen erboven: de winkels zullen niet vanuit de woningen te bereiken zijn. Dit projekt is in handen van dezelfde projektontwikkelaar als bovenstaand projekt.
3. De Bondsspaarbank op de hoek van het Kerkplein en de Raadhuisstraat: boven deze bank komen twee woningen (nr.16).
4. De A.B.N-bank (nr.15) op de hoek van het kerkplein en de Kerkstraat: boven deze bank komen geen woningen of kantoren.
5. In de planning zit dat langs de Raadhuisstraat nog meer winkels met woningen erboven zullen worden gerealiseerd.
6. Er komt een gezondheidscentrum (nr.25) met 10 tweekamerwoningen erboven.

Plannen voor andere projekten zijn in nog zo'n pril stadium dat hierover verder weinig gegevens bekend zijn.

Zeker is dat in de toekomst nog diverse projekten zullen worden gerealiseerd waar woningen boven gepland zijn.



ZEEWOLDE CENTRUM

stand van zaken

uitgifte

juni 1986

VERKLARING bij het kaartje van:

Zeewolde centrum, stand van zaken uitgifte, juni 1986

1. Bestaande winkels
2. Kantoor, bestaand
3. Slagerij
4. Bakker
5. Groenten- en fruithandel
6. Huishoudelijke artikelenzaak
7. Boekhandel
8. Rijwielhandel
9. Winkelblok met woningen erboven (belegger) - in ontwikkeling
10. Doe-het-zelfwinkel + bovenlaag + kelder - in ontwikkeling
11. Winkelhal met kantoren erboven (belegger) - in ontwikkeling
12. Kantoorgebouw Aannemingsmaatschappij - in aanbouw
13. Christelijk Gereformeerde kerk - in ontwikkeling
14. Kantoorgebouw landbouw adm. + acc. - in ontwikkeling
15. A.B.N-bank - in ontwikkeling
16. Bondsspaarbank met twee woningen erboven - in aanbouw
17. Kerkelijk centrum - bestaand
18. Transformatorruimte - bestaand
19. Voorstel lokatie aktiviteitencentrum
20. Voorstel lokatie horecavestiging
21. Bibliotheek - in ontwikkeling
22. Horeca- annex zalencentrum - in ontwikkeling
23. Raadhuis, brandweer en politie - in aanbouw
- 23a. Uitbreiding raadhuisprojekt; voorlopig kantoor voor verhuur, te realiseren door ontwikkelaar - in ontwikkeling
24. Voorstel mogelijke reservering scheepstimmerbedrijf
25. Gezondheidscentrum annex 10 kleine woningen - in ontwikkeling
26. Tijdelijk parkeerterrein - bestaand
27. Tijdelijke bouwvestigingen (banken)
28. Tijdelijk schoolgebouw

4. ENQUETE ONDER BEWONERS VAN WONINGEN BOVEN WINKELS

In dit hoofdstuk zullen de resultaten worden gepresenteerd van een in 1985 gehouden enquête onder bewoners van woningen boven winkels en andere voorzieningen. Bij deze enquête zijn vraaggesprekken gevoerd met mensen in Dronten, Emmeloord en Nijkerk. De resultaten laten zien welke groepen vooral belangstelling tonen voor wonen boven winkels en van welke factoren deze belangstelling afhankelijk is. Er is gebruik gemaakt van aanwezig basismateriaal; daardoor kunnen slechts de uitkomsten van de enquête worden beschreven, het geven van extra informatie over vragenlijst en achterliggende bedoelingen is niet mogelijk.

4.1. Resultaten

In totaal zijn er 63 gesprekken gevoerd met mensen in Dronten, Emmeloord en Nijkerk. De verdeling van de gesprekken over de drie kernen was daarbij als volgt:

Tabel 4.1. Verdeling vraaggesprekken over de drie kernen

plaats enquête	absoluut	procentueel
Dronten	23	36
Emmeloord	25	40
Nijkerk	15	24
totaal	63	100

In een aantal gevallen vertoont het oudere Nijkerk opvallende verschillen met de twee nieuwere kernen Dronten en Emmeloord, die qua resultaten aardig met elkaar overeenkomen. Dit verschil is vooral goed te zien in de tabellen van de leeftijdsverdeling en de verdeling naar huishoudensgrootte: Nijkerk heeft veel minder 18-29-jarigen en eveneens veel minder één- en tweepersoonshuishoudens onder haar bewoners van woningen boven winkels dan de twee andere kernen Dronten en Emmeloord (zie hiervoor in de bijlage de tabellen 1 en 2).

Een mogelijke verklaring voor dit verschil is dat Nijkerk een veel ouder woningbestand heeft dan Dronten en Emmeloord:

Tabel 4.2. Verdeling naar bouwperiode en plaats van enquête, woningen boven winkels, procentueel

plaats enquête	bouwperiode woningen boven winkels			totaal
	voor 1945	1945-1969	1970-heden	
Dronten	0	31	71	37
Emmeloord	0	57	29	40
Nijkerk	100	12	0	23
totaal	100(10)	100(35)	100(17)	100(62)

Nijkerk heeft woningen uit de periode vóór 1945. Mogelijk trekken deze woningen wat minder één- en tweepersoonshuishoudens aan dan de nieuwere woningen.

Met vrij grote zekerheid is te zeggen dat Dronten en Emmeloord qua aard en omvang beter met het toekomstige Zeewolde overeenkomen dan Nijkerk.

4.2. Leeftijd en huishoudenssituatie

Uit de enquêteresultaten blijkt dat leeftijd en huishoudensgrootte beide factoren zijn die van invloed zijn op de belangstelling voor wonen boven winkels. Er is een zeer grote belangstelling (maar liefst 38%) te constateren van de 18-29-jarigen; kennelijk zijn woningen boven winkels aantrekkelijk voor de wat jongere mensen die zelfstandig willen gaan wonen. Dat het vaak gaat om "starters" op de woningmarkt blijkt ook uit de tabel van de vorige woonsituatie: bijna de helft van de respondenten woonde hiervoor nog thuis of woonde ergens in (kamers bijv.). Zie hiervoor in de bijlage tabel 3.

Tabel 4.3. Leeftijdsverdeling van de respondenten

leeftijd	absoluut	procentueel
18-29 jaar	24	38
30-64 jaar	30	48
65 en ouder	9	14
totaal	63	100

Net als bij de leeftijdsverdeling springt er bij de verdeling naar huishoudensgrootte een belangrijke groep uit: de een- en tweepersoonshuishoudens blijken een zeer belangrijke doelgroep te vormen wanneer het gaat om de belangstelling voor wonen boven winkels.

Tabel 4.4. Verdeling naar huishoudensgrootte, bewoners van woningen boven winkels

grootte huishouden	absoluut	procentueel
1+2 personen	44	70
3 personen of meer	19	30
totaal	63	100

Wanneer we de leeftijdsverdeling en de verdeling naar huishoudensgrootte tegen elkaar uitzetten dan blijkt er tussen deze twee factoren een bepaald verband te bestaan:

Tabel 4.5. Verdeling naar leeftijd en huishoudensgrootte, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

leeftijd	huishoudensgrootte		
	1+2 personen	3 personen of meer	totaal
18-29 jaar	50	11	38
30-64 jaar	30	89	48
65 en ouder	20	0	14
totaal	100(44)	100(19)	100(63)

Naast de één- en tweepersoonshuishoudens uit de leeftijdsgroep 18-29 jaar vormen ook de één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder een belangrijke doelgroep; er zijn namelijk geen gezinnen met kinderen in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder. Dit is natuurlijk geen specifiek verschijnsel voor wonen boven winkels, maar dit verschijnsel treedt bij alle typen woningen op.

4.3. Binding met het centrum

Uit de resultaten blijkt dat een deel van de bewoners van woningen boven winkels een zekere binding met het centrum heeft. In veel gevallen is de respondent door zijn werk aan het centrum gebonden; 32% van de respondenten wilde graag boven het werk wonen.

Tabel 4.6. Belangrijkste reden om boven een winkel te gaan wonen

reden: boven werk wonen	absoluut	procentueel
ja	20	32
nee	43	68
totaal	63	100

In tabel 4 van de bijlage is te zien dat het vaak gaat om ondernemers of werknemers die boven de zaak wonen.

4.4. Voorkeur voor woningtype en woonbuurt

Er blijkt een duidelijk verschil in belangstelling voor een bepaald type woning te bestaan tussen één- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens bestaande uit 3 of meer personen. Bij de één- en tweepersoonshuishoudens is het verschil in belangstelling voor een eengezinswoning en een flat of bovenwoning niet zo heel groot. Daarentegen is bij de grotere huishoudens een duidelijke voorkeur voor de eengezinswoning te bespeuren.

Tabel 4.7. Verdeling naar huishoudensgrootte en woonvoorkeur, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

woonvoorkeur	huishoudensgrootte		totaal
	1+2 personen	3 personen of meer	
eengezinswoning	59	84	67
maisonnette/ bovenwoning	41	16	33
totaal	100(44)	100(19)	100(63)

Wanneer we daarnaast de voorkeur voor woonbuurt bekijken dan blijkt nogmaals dat de groep één- en tweepersoonshuishoudens een belangrijke doelgroep is wanneer het gaat om wonen boven winkels: 56% van deze groep geeft namelijk de voorkeur aan een woning in het centrum:

Tabel 4.8. Verdeling naar huishoudensgrootte en voorkeur voor woonbuurt, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

voorkeur woonbuurt	huishoudensgrootte		
	1+2 personen	3 personen of meer	totaal
in centrum	56	24	47
niet in centrum	34	47	38
tegen centrum aan	10	29	15
totaal	100(41)	100(17)	100(58)

4.5. Samenvatting

Hieronder zullen de belangrijkste conclusies die uit de enquête naar voren zijn gekomen in het kort worden herhaald.

* Nijkerk wijkt in een aantal opzichten af van de twee nieuwere kernen Dronten en Emmeloord, met name bij de verdeling naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. Wanneer uitkomsten als richtlijn voor Zeewolde gebruikt worden, dan zal meer belang worden gehecht aan uitkomsten van Dronten en Emmeloord dan aan die van Nijkerk; Dronten en Emmeloord komen qua aard en omvang beter overeen met Zeewolde dan Nijkerk.

* Factoren die van invloed zijn op de belangstelling voor wonen boven winkels zijn:

- a. leeftijd
- b. huishoudensgrootte
met deze twee factoren hangen samen:
 - voorkeur voor woningtype
 - voorkeur voor woonbuurt
- c. binding met het centrum

* De volgende belangrijke doelgroepen zijn te onderscheiden:

1. één- en tweepersoonshuishoudens vormen een belangrijke doelgroep en dan met name 18-29-jarigen en 65-plussers, omdat:
 - beide groepen een grote voorkeur tonen voor wonen in het centrum
 - een redelijk groot deel van deze groepen voorkeur heeft voor een bovenwoning of maisonnette
2. mensen die (vooral door hun werk) een bepaalde binding met het centrum hebben: het gaat hierbij veelal om ondernemers of winkelpersoneel
3. starters op de woningmarkt: veel woningen boven winkels worden bewoond door (veelal jonge) mensen die voor het eerst zelfstandig zijn gaan wonen

5. AANVULLENDE ENQUETE ONDER ONDERNEMERS

Uit de enquête onder bewoners van woningen boven winkels kwam naar voren dat redelijk veel bewoners een zekere binding hebben met de winkel of voorziening waar ze boven wonen. Het gaat hierbij vaak om ondernemers die boven hun eigen zaak wonen of werknemers die wonen boven de zaak waarin zij werkzaam zijn. Ook in de literatuur worden de ondernemers als belangrijke doelgroep voor wonen in het centrum aangewezen. Over deze belangrijke doelgroep is verder weinig bekend. Om meer te weten te komen over deze specifieke categorie is een aanvullende enquête gehouden onder ondernemers. Bij deze enquête lag de nadruk op de motieven van ondernemers: waarom willen zij wel of juist niet boven hun eigen zaak wonen?

5.1. Uitvoering van de enquête

5.1.1. Plaats enquête

In totaal zijn er 31 gesprekken gevoerd met ondernemers in Dronten, Emmeloord, Swifterbant, Biddinghuizen en Zeewolde zelf. Nijkerk is bij deze enquête buiten beschouwing gelaten, omdat Nijkerk in de vorige enquête in een aantal opzichten sterk verschilde van de twee nieuwere kernen Dronten en Emmeloord. De verdeling van de vraaggesprekken over de diverse kernen was als volgt:

Tabel 5.1. Verdeling vraaggesprekken over de plaatsen van enquête

plaats enquête	absoluut	procentueel
Dronten	9	29
Emmeloord	7	23
Swifterbant	2	6
Biddinghuizen	3	10
Zeewolde	10	32
totaal	31	100

De verwachting is dat Zeewolde qua verzorgingsniveau zal komen te liggen tussen Emmeloord aan de ene kant, Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant aan de andere kant. Resultaten uit deze enquête zullen een beeld moeten geven van de te verwachten belangstelling van ondernemers voor het wonen boven winkels in Zeewolde.

5.1.2. Vragenlijst

Doel van de aanvullende enquête was om meer te weten te komen over de ondernemers en hun motieven om wel of juist niet boven hun eigen zaak te gaan wonen. Daartoe is gekozen voor een enquête met open vragen, zodat de respondent zelf zijn antwoorden kon formuleren en niet in een bepaalde richting werd gestuurd. De volgorde van de vragen stond wel vast.

Er is gebruik gemaakt van drie onderling (enigszins) verschillende vragenlijsten, omdat er drie verschillende groepen ondernemers zijn te onderscheiden, namelijk:

1. ondernemers die boven hun eigen zaak wonen
2. ondernemers die niet boven hun eigen zaak wonen (terwijl er wel woningen boven zijn)
3. ondernemers die plannen hebben om boven hun eigen zaak te gaan wonen/niet de mogelijkheid hebben om boven hun eigen zaak te gaan wonen

De vragenlijsten zijn opgenomen in de bijlage.

Uit de vraaggesprekken met de ondernemers moest vooral blijken hoe zij denken over wonen boven winkels: wat ervaren zij als positief en wat als negatief.

5.1.3. Omvang onderzoekspopulatie

Op het gebied van wonen boven winkels is nog maar weinig onderzoek verricht en er is weinig over geschreven. Daardoor is er bijna niets bekend over zaken als: wie wonen er boven winkels, wat zijn hun huishoudenskenmerken en wat zijn hun wensen?

Ook de omvang van de te onderzoeken populatie ondernemers (ondernemers die boven hun eigen zaak wonen) was niet bekend: hierdoor was het niet mogelijk om een steekproef te trekken, die achteraf gecontroleerd kon worden of om een integrale enquête te houden. Gesprekken zijn daarom gevoerd met willekeurig gekozen ondernemers: in veel gevallen zijn dit ondernemers die boven hun eigen zaak wonen, omdat zij veelal een goed beeld hebben van wonen boven winkels.

Het was ook niet mogelijk om vast te stellen hoeveel vraaggesprekken gevoerd moesten worden zodat de enquête representatief zou zijn. Gestopt is met enquêtereren toen de vraaggesprekken weinig nieuwe resultaten meer opleverden.

5.1.4. Response

Er bleek een duidelijk verschil te bestaan tussen de response van ondernemers die boven hun eigen zaak wonen en ondernemers die niet boven hun eigen zaak wonen. Ondernemers die niet boven hun eigen zaak wonen bleken vaak niet zulke uitgesproken ideeën te hebben over wonen boven winkels en weigerden in een aantal gevallen medewerking te verlenen.

Ook bleken er verschillen te bestaan in response tussen de diverse plaatsen van enquête: in Zeewolde waren de ondernemers over het algemeen zeer enthousiast en zij waren dan ook bereid uitgebreid te vertellen over hun ideeën over wonen boven winkels. In Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen leverden de vraaggesprekken ook niet zoveel problemen op. In Emmeloord daarentegen reageerden de ondernemers wat minder enthousiast, gesprekken waren vrij kort en soms werd medewerking geweigerd: de meest genoemde weigeringsgrond was tijdgebrek. De oorzaak voor dit verschil in response ligt waarschijnlijk in het feit dat het winkelcentrum in Emmeloord drukker is dan de winkelcentra in de andere kernen, waardoor ondernemers zich moeilijker vrij kunnen maken.

5.2. Resultaten

5.2.1. Woonsituatie en huishoudenskenmerken

Bij de aanvullende enquête onder ondernemers zijn 23 gesprekken gevoerd met ondernemers die boven hun eigen zaak wonen en 8 met ondernemers die elders wonen.

Wanneer we de woonsituatie uitzetten tegen de huishoudensgrootte dan valt op dat zeer veel ondernemers met hun gezin met kinderen boven de zaak wonen:

Tabel 5.2. Verdeling naar huishoudensgrootte en woonsituatie, ondernemers, procentueel

huishoudensgrootte	woonsituatie		
	woont boven zaak	woont elders	totaal
1+2 personen	22	50	29
3 personen of meer	69	37	61
geen antwoord	9	13	10
totaal	100(23)	100(8)	100(31)

Maar liefst 69% van de ondernemers heeft een gezin met kinderen en woont boven de eigen zaak. Het grootste deel van deze groep ondernemers gaf te kennen het zeer prettig te vinden om ook overdag bereikbaar te zijn voor partner en kinderen. Het wonen boven de eigen winkel werd ook erg gewaardeerd in die gevallen waarbij man en vrouw beiden werkzaam zijn in de zaak: op die manier kunnen ze toch altijd klaar staan voor de kinderen en hebben ze de mogelijkheid om snel even naar huis te gaan als het niet zo druk is. Slechts een tweetal ondernemers vond het vervelend om met het gezin boven de winkel te wonen omdat er onvoldoende speelgelegenheid in de buurt was voor de kinderen.

5.2.2. Leeftijd

Er blijkt niet zo'n duidelijk verband te bestaan tussen de leeftijd van de ondernemer en het wel of niet boven de eigen zaak wonen. De leeftijden zijn gespreid over alle categorieën: de groep 30-39-jarigen springt er uit als grootste groep.

Tabel 5.3. Verdeling naar leeftijd en woonsituatie, ondernemers, procentueel

leeftijd	woonsituatie		
	woont boven zaak	woont elders	totaal
tot 30 jaar	13	25	16
30-39 jaar	35	12.5	29
40-49 jaar	13	25	16
50-64 jaar	22	--	16
65 en ouder	8.5	12.5	10
geen antwoord	8.5	25	13
totaal	100(23)	100(8)	100(31)

5.2.3. Soort zaak

Er is enig verband gevonden tussen wonen boven winkels en het soort zaak waar de ondernemer eigenaar van is. Een deel van de ondernemers zei wel boven de zaak te moeten wonen in verband met controle op machines die ook 's avonds nog moeten draaien, bijvoorbeeld bij een slagerij. Zij zeiden het prettig te vinden direkt in te kunnen grijpen als er eens iets mis gaat.

Een ander deel vindt het prettig om boven de zaak te wonen, omdat ze dan de zaak in de gaten kunnen houden, uit oogpunt van inbraakpreventie. Dit argument kwam onder andere naar voren bij eigenaren van modezaken, boekhandel en juwelier/opticien. Een andere juwelier zei beslist niet boven zijn eigen zaak te willen wonen uit angst voor inbraak, beroving etc.

Voor banken wordt als regel gesteld dat de beheerder om veiligheidsredenen niet mag wonen boven de bank waar hij werkzaam is.

5.2.4. Financieringswijze en eigenaarschap

De meeste ondernemers waren eigenaar van hun zaak: slechts in twee gevallen ging het om een bedrijfsleider die in de bedrijfswoning boven de zaak moest wonen. Uit de vraaggesprekken bleek geen duidelijke voorkeur voor huren of kopen van winkelpanden met woningen erboven.

5.2.5. Positieve en negatieve aspecten van wonen boven winkels

Aan alle ondernemers werd gevraagd (zowel aan de ondernemers die boven hun eigen zaak wonen als aan degenen die niet boven hun eigen zaak wonen) wat zij positieve en negatieve aspecten van wonen boven winkels vonden. De genoemde positieve en negatieve aspecten zullen hieronder worden besproken aan de hand van de volgende punten:

1. winkel/zaak/werk:

Vrijwel alle ondernemers noemden als positief aspect van het wonen boven de eigen zaak het direkt bij de zaak betrokken zijn. Veel ondernemers ervaren het als positief dat ze ook 's avonds nog makkelijk even kunnen werken als dat nodig is. Een klein deel zegt niet op te kunnen houden met werken wanneer ze zo dicht bij de zaak wonen: er is altijd wel een reden te bedenken om even naar beneden te moeten, er is altijd nog wel één of ander karweitje. Dit aspect werd met name genoemd door ondernemers die niet boven de eigen zaak wonen.

Het altijd bereikbaar zijn voor klanten wordt door sommigen als positief ervaren en door anderen juist als zeer negatief. Een aantal ondernemers voelt zich niet helemaal vrij, omdat ze ook nog 's avonds en in het weekend lastiggevallen worden.

Andere genoemde voordelen zijn: op stille momenten kan je even naar boven gaan om bijv. wat aan de administratie te doen, als het druk is in de zaak kan de partner even snel bijspringen. Ook het aspect van controle op de zaak werd positief gewaardeerd.

2. gezin:

Van de 16 ondernemers die met hun gezin boven de zaak wonen hadden slechts 2 bezwaren: zij vonden het wonen op een bovenwoning in het centrum niet leuk voor de kinderen, omdat ze hier niet makkelijk buiten konden spelen. De rest vond het juist zeer prettig om met het gezin boven de eigen zaak te wonen: wanneer beide ouders overdag aan het werk zijn, zijn ze toch direkt te bereiken voor de kinderen. Wanneer ze elders zouden wonen zou dit niet mogelijk zijn.

De 3 ondernemers die met hun gezinnen elders woonden zeiden het voor het gezin geen bezwaar te vinden om boven de zaak te wonen.

3. wonen in het centrum:

De meeste ondernemers vinden wonen in het centrum prettig: het is makkelijk om alle voorzieningen zo dichtbij te hebben als je overdag allebei werkt. Bovendien vinden zij het centrum erg gezellig en levendig en waarderen de betrokkenheid met andere ondernemers die ook boven hun eigen zaak wonen. Een tweetal ondernemers zegt hinder te ondervinden van de bars in het centrum; tot diep in de nacht hebben zij last van luidruchtige cafégängers.

4. sociale controle:

Over dit punt zijn de meeste ondernemers het wel eens: wonen boven winkels werkt als inbraakpreventie. Ook 's avonds zijn er nog mensen in het centrum waardoor inbrekers niet ongestoord hun gang kunnen gaan. Eén ondernemer omschreef het als volgt: "Wonen boven winkels werkt beter dan de beste alarminstallatie!"

5.2.6 Belangrijkste reden om wel/niet boven winkel te wonen

Uit tabel 5.2 blijkt dat 23 van de 31 ondernemers boven hun eigen zaak wonen en 8 wonen elders. Wat zijn nu de motieven van ondernemers om wel of juist niet boven de eigen zaak te gaan wonen?

Bij een aantal ondernemers die boven de eigen zaak wonen was het min of meer vanzelfsprekend om boven de zaak te gaan wonen; voordat de zaak overging van vader op zoon woonden zij al met hun ouders boven de zaak en zijn daar na overname gewoon blijven wonen.

Een ander deel moest het winkelpand huren of kopen inclusief woning, waardoor het ook min of meer vanzelfsprekend was om boven de eigen zaak te gaan wonen, omdat het financieel nauwelijks haalbaar was om elders te gaan wonen. Als je elders woont heb je allerlei dubbele kosten.

Verreweg de meeste ondernemers noemden als belangrijkste reden het werk: het is prettig om dichtbij het werk te wonen en direct betrokken te zijn bij de zaak. Als er iets gebeurt ben je er altijd snel bij.

Motieven om juist niet boven de eigen zaak te gaan wonen waren onder andere het feit dat ondernemers eenvoudigweg niet de mogelijkheid hadden omdat er geen woningen boven waren, het niet los kunnen komen van het werk, de ruimte nodig hebben als opslagruimte.

5.2.7. Mate van tevredenheid

De meeste ondernemers die boven hun eigen zaak wonen zijn zeer tevreden met hun woonsituatie en hebben geen verhuisplannen.

Wat zeer opvallend was dat de ondernemers die in Zeewolde een winkel huurden waar geen woning boven was zeiden graag boven de eigen zaak gewoond te hebben als dat mogelijk was geweest.

5.2.8 Iemand anders boven zaak?

Aan alle ondernemers is de vraag gesteld of ze het wenselijk zouden vinden, als ze niet zelf boven hun zaak zouden wonen, dat er iemand anders boven kwam te wonen. 85% vond het zeer wenselijk. Meest genoemde redenen voor deze wenselijkheid zijn: inbraakpreventie en controle op de zaak.

Sommige ondernemers vinden het zelfs noodzakelijk dat er iemand boven de zaak woont in verband met controle op machines (slagerij bijv.), of in verband met het soort artikel dat verkocht wordt (juwelier bijv.). Wel geven zij er de voorkeur aan, wanneer de winkel vanuit de woning is te bereiken, een bekende boven de winkel te laten wonen, bijv. een van de werknemers.

Een aantal ondernemers zegt de ruimte te verhuren omdat dat financieel aantrekkelijk is.

5.3. Samenvatting

Uit de vraaggesprekken met de ondernemers zijn een aantal zaken naar voren gekomen:

- * Zeer veel ondernemers die boven de eigen zaak wonen hebben een gezin met kinderen: zij vinden het prettig om ook overdag bereikbaar te zijn voor de kinderen.
- * Er is geen duidelijk verband tussen leeftijd van ondernemers en het wel of niet boven de eigen zaak wonen.
- * Het soort zaak waar de ondernemer eigenaar van is blijkt wel van invloed te zijn op de wenselijkheid om boven de zaak te wonen.
- * De meeste ondernemers ervaren het als positief om dichtbij het werk te wonen.
- * Wonen boven winkels werkt als inbraakpreventie: dit is een punt waar de meeste ondernemers het wel over eens zijn.
- * Het grootste deel vindt het wenselijk om iemand boven de zaak te laten wonen.
- * Verreweg de meeste ondernemers die boven hun eigen zaak wonen zijn zeer tevreden met hun woonsituatie.

5.4. Conclusie

Uit de vraaggesprekken met de ondernemers blijkt dat verreweg de meeste ondernemers zeer positief zijn over wonen boven winkels: zelfs de ondernemers die niet boven de eigen zaak wonen staan niet allemaal negatief tegenover wonen boven winkels. Een aantal ondernemers gaf te kennen graag boven de zaak gewoond te hebben als dat mogelijk was geweest.

Te verwachten is, gezien het enthousiasme ook van de reeds gevestigde ondernemers in Zeewolde, dat er in de toekomst nog meer ondernemers boven hun zaak in het centrum van Zeewolde willen wonen. Wel zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat veel ondernemers met hun gezin met kinderen boven de zaak willen wonen: de woningen moeten hieraan aangepast zijn.

6. LIJST VAN WONINGZOEKENDEN VAN ZEEWOLDE

Analyse van de lijst van woningzoekenden heeft plaatsgevonden op basis van een rapport over de vergelijking van de lijst van woningzoekenden van medio 1985 met die van begin 1986 (van Haperen, 1986).

Uit de enquête onder bewoners van woningen boven winkels en de literatuur is gebleken dat jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens belangrijke doelgroepen vormen, wanneer het gaat om de belangstelling voor wonen boven winkels. De vraag is nu in hoeverre deze conclusie is terug te vinden in de lijst van woningzoekenden voor Zeewolde.

In totaal stonden er begin 1986 492 mensen als woningzoekende ingeschreven. Hieronder zullen de resultaten die van belang zijn voor het onderzoek worden beschreven.

6.1. Leeftijdsverdeling en huishoudensgrootte woningzoekenden

De tabel van de leeftijdsverdeling van de woningzoekenden laat een vrij grote belangstelling zien van jongeren uit de leeftijdsgroep tot 30 jaar (37%).

Tabel 6.1. Leeftijdsverdeling begin 1986, woningzoekenden Zeewolde, procentueel

leeftijdscategorie	begin 1986
-25 jaar	18
25-29 jaar	19
30-39 jaar	25
40-49 jaar	9
50-64 jaar	23
65 en ouder	6
totaal	100(492)

Wanneer we de tabel voor huishoudensgrootte bekijken, dan blijkt de belangstelling van de kleine huishoudens erg groot te zijn, maar liefst 61% één- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 6.2. Verdeling naar huishoudensgrootte, begin 1986, woningzoekenden Zeewolde, procentueel

huishoudensgrootte	begin 1986
1 persoon	14
2 personen	47
3 personen	13
4 personen	19
5 personen of meer	7
totaal	100(492)

Er blijkt een relatie te bestaan tussen leeftijd en huishoudensgrootte: de kleine huishoudens (1+2 personen) worden voor een belangrijk deel gevormd door mensen uit de leeftijdsgroepen tot 30 jaar (47%) en van 50 jaar en ouder (38%).

Tabel 6.3. Verdeling naar leeftijd en huishoudensgrootte, begin 1986, woningzoekenden Zeewolde, procentueel

leeftijd	huishoudensgrootte		
	1+2 personen	3 personen of meer	totaal
-25 jaar	28	3	18
25-29 jaar	19	18	19
30-39 jaar	11	47	25
40-49 jaar	4	18	9
50-64 jaar	29	14	23
65 en ouder	9	--	6
totaal	100(301)	100(191)	100(492)

6.2. Woonwensen van de woningzoekenden

Uit tabel 6.2 blijkt dat de belangstelling van de één- en tweepersoonshuishoudens voor woonruimte in Zeewolde erg groot is. Wanneer we nu kijken naar de voorkeuren van woningzoekenden voor een bepaald woningtype dan blijkt de eventuele belangstelling voor woningen boven winkels zeer teleurstellend te zijn:

Tabel 6.4. Voorkeur voor woningtype, begin 1986, woningzoekenden Zeewolde, procentueel

woningtype	1e voorkeur
geen voorkeur	1
eengezinswoning	97
meergezinswoning	1
overig	1
totaal	100(492)

De belangstelling voor een ander type woning dan de gewone eengezinswoning blijkt zeer minimaal te zijn.

Uit de tabel van de meest gewenste financieringswijze blijkt dat er een duidelijke voorkeur bestaat voor goedkope huurwoningen: 68% van de woningzoekenden heeft liever een huurwoning dan een koopwoning.

Tabel 6.5. Voorkeur voor financieringswijze van de nieuwe woning, begin 1986, woningzoekenden Zeewolde, procentueel

financieringswijze	1e voorkeur
geen voorkeur	0
huur tot 550,-	61
huur 550,- tot 650,-	6
huur vanaf 650,-	1
premiekoop A	19
premiekoop B	1
premiekoop C	--
goedkope vrije sector	1
duurdere vrije sector	1
perceelbouw	10
totaal	100(492)

6.3. Samenvatting

- * De één- en tweepersoonshuishoudens, die als belangrijke doelgroep voor wonen in het centrum naar voren kwamen, blijken sterk vertegenwoordigd te zijn onder de woningzoekenden (61%): deze groep bestaat voor het grootste deel uit mensen uit de leeftijdsgroepen tot 30 jaar en van 50 jaar en ouder.
- * Uit de voorkeur voor woningtype blijkt weinig van een eventuele belangstelling voor wonen boven winkels.
- * Er blijkt een grote voorkeur te bestaan voor huurwoningen, en dan met name voor huurwoningen tot 550,-

6.4. Conclusie

Van de woningzoekenden is hoogstwaarschijnlijk weinig belangstelling te verwachten voor wonen boven winkels, omdat zij een sterke voorkeur vertonen voor de gewone eengezinswoning. De belangstelling voor woningen boven winkels zal misschien toenemen wanneer deze woningen financieel gezien veel aantrekkelijker zijn dan woningen elders in het dorp: veel woningzoekenden geven namelijk de voorkeur aan een goedkope huurwoning.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Combineren van de drie verschillende onderdelen van het onderzoek en de literatuur levert de volgende conclusies op:

- a. Met name jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens zijn belangrijke doelgroepen voor wonen in het centrum. Deze conclusie kwam naar voren uit de literatuur en uit de enquête die gehouden is onder bewoners van woningen boven winkels in Dronten, Emmeloord en Nijkerk. Enige voorzichtigheid met betrekking tot de te verwachten belangstelling voor wonen boven winkels in Zeewolde van jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens is zeker op zijn plaats omdat het in de literatuur voornamelijk ging om de centra van grote steden. De genoemde doelgroepen worden vaak aangetrokken door de levendigheid in het centrum. De vraag is of het centrum van Zeewolde in dat opzicht wel zo'n aantrekkingskracht zal kunnen uitoefenen. Bovendien biedt de lijst van woningzoekenden weinig reden tot optimisme wat betreft de te verwachten aantallen jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens: er zijn namelijk zeer weinig woningzoekenden die de voorkeur geven aan een ander type woning dan de gewone eengezinswoning. Wel was opvallend dat verreweg het grootste deel van de woningzoekenden de voorkeur gaf aan een goedkope huurwoning.

Aanbeveling_1

Om jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens naar het centrum van Zeewolde te trekken moeten er liefst zo veel mogelijk goedkope huurwoningen boven winkels gebouwd worden: het moet financieel gezien gunstiger zijn om boven een winkel te wonen dan in een eengezinswoning elders in het dorp.

De tien tweekamerwoningen die boven het gezondheidscentrum komen zullen waarschijnlijk in trek zijn bij jongeren of bijv. verpleegsters die werkzaam zijn in het gezondheidscentrum en financieel niet draagkrachtig genoeg zijn om een eengezinswoning te huren.

- b. De tweede belangrijke doelgroep wordt gevormd door de ondernemers: dit blijkt zowel uit de literatuur als uit de beide enquêtes. De aanvullende enquête onder ondernemers leverde een groot aantal positieve reacties over wonen boven winkels op.

Veel ondernemers vinden een belangrijk aspect van het wonen boven de eigen zaak het direkt bij het werk betrokken zijn: als er iets is kan je nog snel even naar beneden gaan, je bent er altijd onmiddellijk bij. Uit de enquête bleek dat ondernemers het als positief ervaren wanneer de winkel vanuit de woning te bereiken is.

Aanbeveling_2

Woningen boven winkels die bestemd zijn voor ondernemers moeten liefst vanuit de winkel te bereiken zijn.

Ook bleek uit de aanvullende enquête dat een groot aantal ondernemers boven de zaak woont met een gezin met kinderen: deze ondernemers vinden het prettig om ook overdag voor de kinderen klaar te kunnen staan.

Aanbeveling_3

Woningen boven winkels die geschikt zijn voor ondernemers, doordat de winkel vanuit de woning is te bereiken, moeten liefst groot en ruim genoeg zijn om daar met een gezin met kinderen comfortabel in te kunnen wonen.

Controle op de zaak werd ook als positief aspect van wonen boven winkels genoemd: een goed zicht op de zaak is belangrijk uit oogpunt van inbraakpreventie.

Aanbeveling_4

Woningen boven winkels moeten liefst zó gebouwd worden dat een goed zicht op de eigen zaak en/of die van anderen mogelijk is.

Op basis van de resultaten kunnen geen uitspraken worden gedaan over de aantallen woningen boven winkels waar belangstelling voor is en de verdeling van de woningtypen. Dit rapport geeft slechts een globaal beeld van de te verwachten belangstelling: welke groepen hebben belangstelling en welke factoren zijn van invloed op die belangstelling?

BIJLAGE 1: blad 1

Tabel 1. Verdeling naar leeftijd en woonkern, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

leeftijd	plaats enquête			
	Dronten	Emmeloord	Nijkerk	totaal
18-29 jaar	39	44	27	38
30-64 jaar	52	40	53	48
65 en ouder	9	16	20	14
totaal	100(23)	100(25)	100(15)	100(63)

Tabel 2. Verdeling naar huishoudensgrootte en woonkern, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

huishoudensgrootte	plaats enquête			
	Dronten	Emmeloord	Nijkerk	totaal
1+2 personen	74	72	60	70
3 personen of meer	26	28	40	30
totaal	100(23)	100(25)	100(15)	100(63)

Tabel 3. Woonsituatie vorige woning, bewoners van woningen boven winkels

woonsituatie vorige woning	absoluut	procentueel
zelfstandig	33	52
inwonend/thuiswonend	30	48
totaal	63	100

BIJLAGE 1: blad 2

Tabel 4. Verdeling naar arbeidssector hoofd huishouden, bewoners van woningen boven winkels, procentueel

arbeidssector hoofd huishouden	functie begane grond			totaal
	winkel	kantoor	horeca	
werkzaam in winkel:				
- kleine zelfstandige	50	0	14	41
- werknemer				
werkzaam in horeca:				
- kleine zelfstandige	0	0	86	10
- werknemer				
overig	26	67	0	27
niet werkzaam	24	33	0	22
totaal	100(50)	100(6)	100(7)	100(63)

Vragenlijst voor ondernemers die boven hun eigen zaak wonen

1. Plaats enquête:
2. Uit hoeveel personen bestaat het huishouden?
.....
3. Hoe is het huishouden samengesteld?
.....
.....
4. Wat zijn de geboortejaren van de leden van het huishouden?
.....
.....
5. Wat voor soort zaak is de ondernemer eigenaar/bedrijfsleider van?
.....
6. Gaat het in dit geval om een huur- of een koop pand?
.....
7. Woont u al boven uw winkel sinds u daar eigenaar van bent of heeft u eerst elders gewoond?

.....

Indien eerst elders gewoond: Wat waren voor u de belangrijkste redenen om eerst elders te gaan wonen?

.....
.....

Wanneer u beide woonsituaties met elkaar vergelijkt, wat zijn dan volgens u de voor- en nadelen van beide situaties en waarom?

- * boven winkel:
-
-
-
- * elders:
-
-
-

8. Hoe lang woont u al boven uw winkel?

.....

9. Wat zijn volgens u de positieve aspecten van wonen
boven winkels / de eigen winkel?

respondent noemt zelf:
.....
.....

En aspecten t.a.v :

- * winkel/zaak/werk:
- * gezin :
- * woning :
- * woonomgeving :
- * wonen[!] in centrum:
- * sociale controle:

10. En wat zijn volgens u de negatieve aspecten?

respondent noemt zelf:
.....
.....

En aspecten t.a.v :

- * winkel/zaak/werk:
- * gezin :
- * woning :
- * woonomgeving :
- * wonen in centrum:
- * sociale controle:

11. Wat zijn voor u de belangrijkste redenen geweest om boven uw eigen zaak te gaan wonen?

.....
.....
.....
.....
.....

12. Bent u tevreden met uw woonsituatie, wanneer u dit beschouwt t.a.v :

- * winkel/zaak/werk:
- * gezin :
- * woning :
- * woonomgeving :
- * wonen in centrum:
- * sociale controle:

Zo nee, welke aspecten bent u niet tevreden over?

13. Wat voor type woning is dit?

.....

14. Bent u tevreden over dit woningtype?
Zo nee, welke aspecten bent u niet tevreden over?

.....
.....
.....
.....

15. Stel dat u niet zelf boven uw zaak zou wonen, zou u dan graag zien dat er iemand anders, bijvoorbeeld een van uw werknemers, boven de winkel woonde?
(antwoord motiveren)

.....
.....
.....
.....
.....

Hartelijk dank voor uw medewerking!

Vragenlijst voor ondernemers die niet boven hun eigen zaak wonen
(terwijl er wel woningen boven zijn)

1. Plaats enquête:
2. Uit hoeveel personen bestaat het huishouden?
.....
3. Hoe is het huishouden samengesteld?
.....
.....
4. Wat zijn de geboortejaren van de leden van het huishouden?
.....
.....
5. Wat voor soort zaak is de ondernemer eigenaar/bedrijfsleider van?
.....
6. Gaat het in dit geval om een huur- of een koop pand?
.....
7. Heeft u ooit boven uw winkel gewoond, of heeft u altijd al elders gewoond?
.....
.....
Indien wel boven de winkel gewoond: Wat waren voor u de belangrijkste redenen om boven de winkel te gaan wonen?
.....
.....
.....
Wanneer u beide woonsituaties met elkaar vergelijkt, wat zijn dan volgens u de voor- en nadelen van beide situaties en waarom?
.....
.....
* boven winkel:
.....
.....
* elders:
.....
.....

8. Hoe lang bent u al eigenaar van deze zaak?

.....

9. Wat zijn volgens u de positieve aspecten van wonen
boven winkels / de eigen winkel?

respondent noemt zelf:

En aspecten t.a.v :

* winkel/zaak/werk:

* gezin :

* woning :

* woonomgeving :

* wonen in centrum:

* sociale controle:

10. En wat zijn volgens u de negatieve aspecten?

respondent noemt zelf:

En aspecten t.a.v :

* winkel/zaak/werk:

* gezin :

* woning :

* woonomgeving :

* wonen in centrum:

* sociale controle:

11. Wat zijn voor u de belangrijkste redenen geweest om niet boven uw eigen zaak te gaan wonen?

.....
.....
.....
.....
.....

12. Bent u tevreden met uw woonsituatie, wanneer u dit beschouwt t.a.v :

- * winkel/zaak/werk :
- afstand tot werk :
- betrokkenheid werk:
- zicht op winkel :
- * gezin :
- * woning :
- * woonomgeving :

Zo nee, welke aspecten bent u niet tevreden over?

13. Stel dat u nu de mogelijkheid zou hebben om boven uw eigen zaak te gaan wonen, zou u dat dan wenselijk vinden? (antwoord motiveren)

.....
.....
.....
.....

14. Vindt u het wenselijk dat er iemand boven uw zaak woont, of maakt dat voor u geen verschil? (antwoord motiveren)

.....
.....
.....
.....

Hartelijk dank voor uw medewerking!

8. En wat zijn volgens u de negatieve aspecten?

respondent noemt zelf:

En aspecten t.a.v :

- * winkel/zaak/werk:
- * gezin :
- * woning :
- * woonomgeving :
- * wonen in centrum:
- * sociale controle:

9. Stel dat u de mogelijkheid zou hebben om boven uw eigen zaak te gaan wonen, zou u dat dan wenselijk vinden? (antwoord motiveren)

.....

10. Stel dat u niet zelf boven uw zaak zou willen wonen, zou u dan graag zien dat er iemand anders, bijvoorbeeld een van uw werknemers, boven de zaak woonde? (antwoord motiveren)

.....

Hartelijk dank voor uw medewerking!

BIJLAGE 3: blad 1

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Draak, J. den, De woonfunctie van het stadscentrum: een sociologische facetstudie, Delft, 1971

Draak, J. den, De binnenstad als woonmilieu, Meppel, 1979

Driessen, F.M.H.M. en H.J.A. Beereboom, De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu: bewoners en hun voorkeuren, Utrecht, 1983

Dijkhuis-Potgieser, H.I.E., Op weg naar een woning: onderzoek naar woonwensen van potentiële starters op de woningmarkt, z.pl., 1984

Heida, H.R., Regionale woonvoorkeuren: verslag van een literatuurstudie betreffende de regionale woonvoorkeuren van de Nederlandse bevolking, Delft, 1974

Planologische kengetallen, redactie J. Verpalen, wonen

Structuurplan Zeewolde, Flevobericht 213, een uitgave van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, Lelystad, 1982

Voors, J., Onderzoek naar de waardering van het wonen in de binnenstad, Groningen, 1977

Wonen in de binnenstad: een onderzoek naar wenselijkheid, werkelijkheid, haalbaarheid, rapport van projektgroep Leeuwarden-binnenstad, z.pl., 1979