

# THUIS OP ZUID

Een onderzoek naar de woonwensen van  
sociale stijgers in Rotterdam-Zuid



Omslagfoto: Paul Martens © 2019

# THUIS OP ZUID

Een onderzoek naar de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid

Auteur: E.M. ten Bosch, BSc.  
Studentnummer: 4218353  
E-mailadres: emmatenbosch@live.nl  
Masterthesis

Opleiding: Architecture, Urbanism and Building Sciences (track Architecture)  
Organisatie: Technische Universiteit Delft i.s.m. Veldacademie Rotterdam

Onderzoeksbegeleider: ir. Leo van den Burg  
Architectuurbegeleider: ir. Lidy Meijers  
Techniekbegeleider: ir. Paddy Tomesen  
Begeleider Veldacademie: ir. Otto Trienekens  
Afstudeerperiode: februari 2018 – januari 2020  
Delft, 28 januari 2020

## VOORWOORD

Voor u ligt het verslag Thuis op Zuid, een onderzoek naar de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid. Het is geschreven als onderdeel van het afstudeerproject 'Thuis in Hillesluis, leven in de Ambachtsschool', ter afsluiting van de Masteropleiding *Architecture, Urbanism and Building Sciences* aan de Technische Universiteit te Delft. In dit afstudeerproject – uitgevoerd van februari 2018 tot en met januari 2020 – heb ik met veel plezier gewerkt aan het ontwerp van woningen voor de doelgroep van sociale stijgers op Zuid, waarvoor dit onderzoek als basis diende.

De kennis en inspiratie die ik uit het doen van dit onderzoek heb kunnen halen, hebben mij als ontwerper enorm geholpen in het vormen van een idee over wat 'het ontwerp' zou moeten zijn. Daarbij wil ik mijn onderzoeksbegeleider Leo van den Burg bedanken voor het stellen van de juiste vragen en het bijsturen waar het nodig was.

Het onderzoeksverslag is opgedeeld in drie delen; Deel I is een introductie op het onderwerp en het onderzoek, Deel II is het literatuurzoek welke ook als losstaand onderzoek gelezen kan worden, en in Deel III worden de interviews beschreven die aan de hand van een ontwerpccasus zijn gedaan. Het verslag wordt afgesloten met een reflectie en de bijlagen.

Ik wens u veel leesplezier.

Emma ten Bosch

Den Haag, 16 januari 2020



## INHOUD

DEEL I INTRODUCTIE

p. 8 - 23

DEEL II LITERATUURONDERZOEK

p. 24-91

DEEL III ONTWERPCASUS & INTERVIEWS

p. 92 - 113

REFLECTIE

p. 114-117

BIJLAGEN

p. 118-179

DEEL I

INTRODUCTIE

Inleiding.....	10
1. Afstudeerproject Master Architectuur TU Delft .....	12
2. Probleemstelling.....	14
3. Onderzoeksvraag .....	16
4. Methode.....	18
4.1 Doelgroeponderzoek ten behoeve van woningontwerp .....	18
4.2 Gekozen methode.....	19
Literatuur .....	22
Bronnenlijst afbeeldingen.....	22



## Inleiding

Dit onderzoek gaat over de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid. Dit eerste deel van het onderzoeksverslag vormt de introductie op het onderwerp.

Om het onderzoek goed in de context te kunnen plaatsen wordt in de eerste hoofdstukken aandacht besteed aan waarom dit onderwerp is gekozen (Hoofdstuk 1) en wat precies de probleemstelling is (Hoofdstuk 2). Dit leidt tot de onderzoeksvraag, die in Hoofdstuk 3 wordt besproken. Hoe het onderzoek is uitgevoerd en hoe deze methode tot stand kwam wordt in Hoofdstuk 4 uitgelegd.

# 1. Afstudeerproject Master Architectuur TU Delft

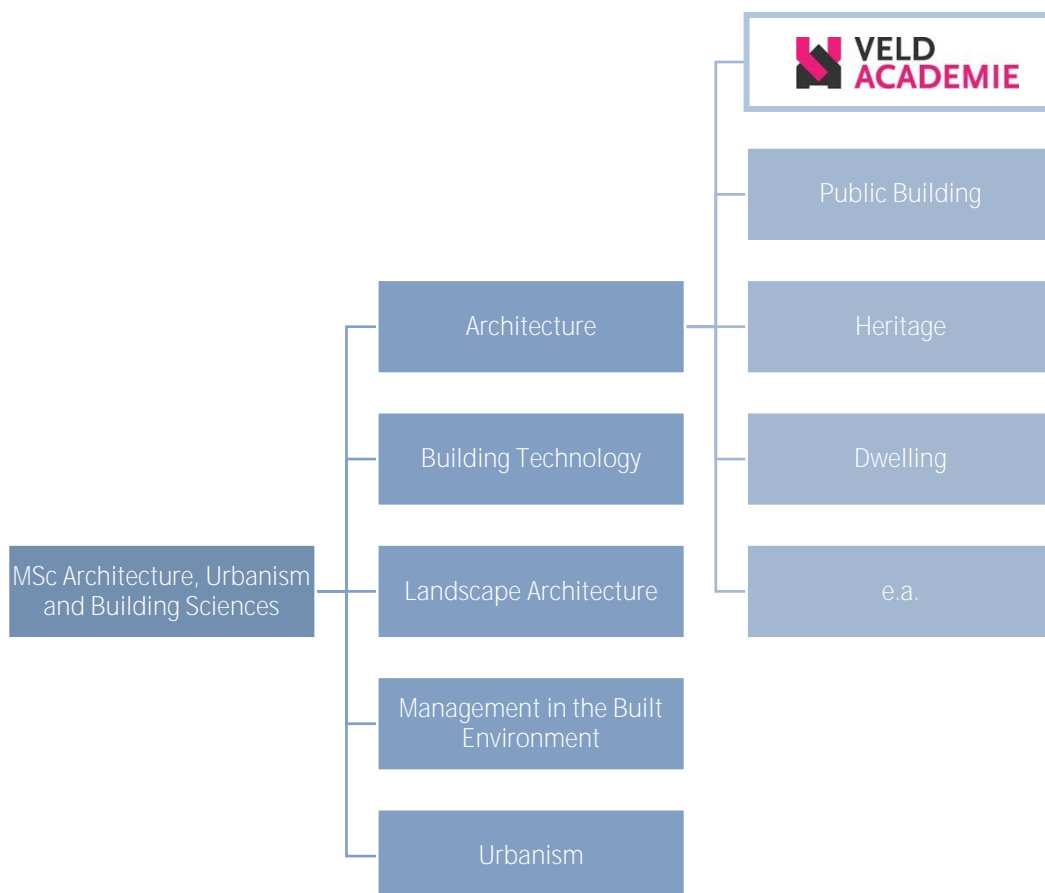
Dit onderzoek is gedaan in de context van een afstudeerproject van de Master *Architecture, Urbanism and Building Sciences* aan de Technische Universiteit te Delft, uitgevoerd van februari 2018 tot en met januari 2020.

## De opleiding: Architectuur

De afstudeerprojecten in deze Masteropleiding duren in principe een jaar en bestaan uit de combinatie van onderzoek en een ontwerpogave. Deze twee paden zijn verweven en worden opeenvolgend of gelijktijdig uitgevoerd door de student, onder begeleiding van een onderzoeksbegeleider, een architectuurbegeleider en een techniekbegeleider. Het thema van de afstudeeropgave hangt af van de *studio* waarbinnen het project gedaan wordt (zie onderstaand schema). De persoonlijke interesses van de auteur voor de thema's *herbestemming* en *woningbouw*, konden gecombineerd toegepast worden binnen een afstudeerstudio bij een externe organisatie: Veldacademie. Het onderzoeksgedeelte van het afstudeerproject wordt in dit verslag beschreven.

## De afstudeerstudio: Veldacademie

Veldacademie is een onderzoeks- en onderwijsinstelling op het gebied van sociaal-ruimtelijke vraagstukken in Rotterdam. Bij de afstudeerstudio die door Veldacademie wordt aangeboden kan de student zelf een onderwerp kiezen, zolang het een maatschappelijk relevant thema voor Rotterdam bevat. In het geval van dit afstudeerproject kon met het thema *woningbouw* ingehaakt worden op een vraagstuk waar Veldacademie zelf ook mee bezig was: het vertrekken van *sociale stijgers* uit Rotterdam-Zuid. Dit vraagstuk zal in het volgende hoofdstuk worden toegelicht.



## 2. Probleemstelling

Het vraagstuk van ‘vertrekkende sociale stijgers’ dat door Veldacademie werd aangedragen voor het afstudeerproject vindt zijn grondslag in de sociaal-ruimtelijke problemen waar Rotterdam al sinds langere tijd mee te maken heeft.

### NPRZ

In 2011 werd geconstateerd dat er in Rotterdam-Zuid sociaal-economische problemen spelen die ‘on-Nederlands’ zijn, en dat er daarom een Nationaal Programma nodig was om deze problemen aan te pakken.<sup>1</sup> In een samenwerking tussen onder andere het Rijk en de gemeente Rotterdam werden in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) doelen vastgelegd om ervoor te zorgen dat “*opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland*”.<sup>2</sup> Dit wordt gedaan aan de hand van drie pijlers: School, Werk en Wonen.<sup>3</sup> Daarbij wordt een focus gelegd op de zeven wijken met de grootste problematiek.<sup>4</sup> Inmiddels is vastgesteld dat het ‘beter gaat’ op Zuid; dit is te zien aan onder andere hogere opleidingsniveaus, minder uitkeringsgerechtigden en een verbeterde woningvoorraad. Daarnaast willen steeds meer bewoners op Zuid blijven wonen en is er meer animo van buitenaf is voor woningen op Zuid.<sup>5</sup> Dit geldt echter niet (altijd) voor de mensen in Rotterdam-Zuid die ‘het beter krijgen’, oftewel die stijgen op de sociaal-maatschappelijke ladder (al dan niet dankzij het effect van het NPRZ).<sup>6</sup> Op het moment dat zij wooncarrière willen maken vertrekken ze vaak uit de wijk of helemaal uit de stad.<sup>7</sup>

### Het belang van sociale stijgers

Het vertrek van de ‘sociale stijgers’ is een probleem en moet worden tegengegaan. Wat maakt deze doelgroep zo belangrijk voor de stad en in het bijzonder voor deze wijken? Onderzoeker Joke van der Zwaard verwoordt in het boek *Stadsmensen* heel treffend waar het om gaat:

Deze doorstromers kunnen zorgen voor sociale en economische verbindingen tussen ParkStad [nieuwbouwwijk in Rotterdam-Zuid] en de omliggende wijken, want ze hebben contacten in deze wijken (ouders, familieleden, oude burens, vrienden) en ze kennen de voorzieningen (winkels, de markt, reparatiebedrijven, scholen, fitnesscentra, et cetera). [...] Daarnaast kunnen zij zorgen voor imagoverbetering van de deelgemeente en de betreffende wijken. Niet alleen omdat zij er blijven wonen en rondlopen, maar ook omdat de genoemde voorzieningen zich meer gaan richten op de wensen en ambities van deze groep.

Van der Zwaard (2006, p. 8)

---

<sup>1</sup> NPRZ (2017-2019)

<sup>2</sup> NPRZ (2017-2019)

<sup>3</sup> Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2019)

<sup>4</sup> Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2019) Zie ook: *Rotterdam-Zuid / Zuid / zeven focuswijken* in de begrippenlijst op pagina 30 (Deel II van dit verslag).

<sup>5</sup> NPRZ (2017-2019)

<sup>6</sup> Platform 31 (2018)

<sup>7</sup> Platform 31 (2018); Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2019); VROM-raad (2006)



Het eerstgenoemde sociale netwerk van de sociale stijgers wordt ook wel *sociaal kapitaal* genoemd, en dit kan bijdragen aan de sociale stijging van anderen in hun omgeving.<sup>8</sup> Ook het *financieel kapitaal* van de sociale stijgers is van belang voor de wijk en het gebied: het zorgt voor economisch draagvlak voor stedelijke voorzieningen, die zich aanpassen aan de behoeftes van deze middengroep.<sup>9</sup> Dit laatste heeft, zoals Van der Zwaard stelt, ook te maken met imagoverbetering. Naast het behouden van sociaal en financieel kapitaal binnen de wijk, heeft het 'blijven' van de sociale stijgers dus ook positieve gevolgen voor de reputatie van de wijk. De VROM-raad betoogde in 2006 al dat “*de bereidheid van middenklassengroepen om te investeren in een koopwoning in stadswijken kan bijdragen aan de versterking van de identiteit (en de reputatie) van de wijk. Zeker wanneer die middenklasse uit de buurt of omgeving zelf afkomstig is*”. Het NPRZ noemt dat het tegengaan van een hoge doorstroming in die buurten, wat daarmee gebeurt, ook een belangrijk doel op zich is.<sup>10</sup> Bovendien zouden middengroepen er beter in slagen buurtbelangen te behartigen en een betere woonomgeving te realiseren, omdat ze daar meer eisen aan stellen.<sup>11</sup> Daar hoort bij dat ze trots zijn op de stad en enthousiast zijn.<sup>12</sup> Het behoud van sociale stijgers binnen de zeven focuswijken kan dus een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van de doelen van het NPRZ.

### **Het behouden van sociale stijgers met passende woningen**

Hoe kan deze doelgroep behouden worden binnen Rotterdam-Zuid? Daarvoor moeten we kijken naar de redenen die deze doelgroep heeft om te vertrekken uit het gebied. Het NPRZ zelf stelt dat een meer gedifferentieerde woningvoorraad nodig is om het voor de sociale stijgers mogelijk te maken om *wooncarrière te maken*.<sup>13</sup> Platform 31 – wat een notitie schreef met voorstellen om sociale stijgers vast te houden op Zuid – voegt daaraan toe dat het belangrijk is dat ze binnen hun eigen buurt wooncarrière kunnen maken.<sup>14</sup> De sociale stijgers zijn namelijk gebonden aan hun buurt vanwege hun sociale netwerk en familie, en ze willen er eigenlijk niet weg.<sup>15</sup> Het ontbreken van woningen *waarmee* ze die wooncarrière kunnen maken is dus een reden om te vertrekken naar een gebied waar ze die woningen wél kunnen vinden. Het creëren van deze woningen binnen de zeven focuswijken is daarmee een oplossing voor het probleem. Wat voor soort woningen dat zouden moeten zijn, is echter niet bekend. Daarom heeft het NPRZ in 2019 een onderzoek geïnitieerd naar de woonwensen van de sociale stijgers op Zuid.<sup>16</sup> Met behulp van data-analyse en groeps gesprekken heeft dit geresulteerd in een rapport waarin informatie over de woningzoektocht en de woonwensen van de sociale stijgers op Zuid wordt gegeven. Dit rapport is zeer bruikbaar maar niet toereikend voor het ontwerp van passende woningen voor sociale stijgers, wat het uiteindelijke doel van dit afstudeerproject is. In het afstudeeronderzoek van dit verslag wordt daarom verder gekeken naar de woonwensen van deze groep.

---

<sup>8</sup> Platform 31 (2018); VROM-raad (2006)

<sup>9</sup> Van der Zwaard (2006); VROM-raad (2006)

<sup>10</sup> VROM-raad (2006, pp. 70-71)

<sup>11</sup> VROM-raad (2006, p. 57)

<sup>12</sup> Karsten en Felder (2016)

<sup>13</sup> NPRZ in Platform 31 (2018)

<sup>14</sup> Platform 31 (2018)

<sup>15</sup> Van der Zwaard (2006)

<sup>16</sup> Het afstudeeronderzoek was al gestart vóórdat de publicatie van het genoemde woonwensenonderzoek plaatsvond (resp. feb-2018 en feb-2019). Ondank de overlap in onderwerp is er toch voor gekozen om verder te gaan met het afstudeeronderzoek, en de resultaten van het NPRZ-onderzoek hierin mee te nemen.

### 3. Onderzoeksvraag

In het afstudeerproject wordt een ontwerp gemaakt op basis van bevindingen uit het onderzoek. Het onderzoek moet daarom zo worden vormgegeven dat het die basis kán vormen. Wat voor soort informatie is er nodig om woningen voor de sociale stijgers te kunnen ontwerpen binnen dit afstudeerproject, en wat moet er daarom worden onderzocht?

Informatie over de doelgroep zelf, woningtypologie en woningindeling is goed toepasbaar in het uiteindelijke ontwerp, terwijl informatie over bijvoorbeeld de woonomgeving niet toegepast kan worden omdat het buiten reikwijdte van het ontwerpproject valt. Het is dus zaak om het onderzoek toe te spitsen op de informatie die ingezet kan worden in het ontwerp. De algemene onderzoeksvraag voor dit onderzoek luidt daarom als volgt:

- **Wat zijn de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid en hoe kunnen deze worden toegepast in een herbestemmingsontwerp?**

Om tot een antwoord op deze vraag te komen zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. *Wat zijn, voor zover bekend in de literatuur, de woonwensen van sociale stijgers op Zuid?*  
Deze vraag zal beantwoord worden in het literatuuronderzoek (Deel II), waarin de doelgroep wordt onderzocht en de woonwensen die gaan over 'het woongebouw', de woning en de architectuur.
2. *Wat zeggen de sociale stijgers zelf over bepaalde woonwensen?*  
In een combinatie van een ontwerpcasus (het afstudeerontwerp) en interviews met de doelgroep wordt in Deel III onderzocht hoe je als ontwerper de woonwensen uit de literatuur op een specifieke plek zou kunnen toepassen, en of ze geverifieerd worden door de doelgroep.

De verantwoording van de genoemde methodes zal in het volgende hoofdstuk aan bod komen.

## 4. Methode

Voor dit woonwensenonderzoek, met als doel het kunnen ontwerpen van woningen voor de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid, zijn meerdere methodes mogelijk. Daarom is het goed om te kijken naar de context van eerdere woonwensenonderzoeken en welke methodologiën daarin werden gebruikt. Dit zal in paragraaf 4.1 worden besproken, waarna in paragraaf 4.2 zal worden toegelicht welke methodes zijn gebruikt voor dit afstudeeronderzoek.

### 4.1 Doelgroeponderzoek ten behoeve van woningontwerp

Wat het betekent om een onderzoek te doen naar de woonwensen van een doelgroep, en op welke manier dit is gerelateerd aan het ontwerpen van woningen, zal hier worden besproken.

#### Woonwensenonderzoek en de rol van de ontwerper

De vraag wat de woonwensen van een bepaalde doelgroep zijn, wordt door verschillende soorten onderzoeken en met verschillende doelen gepoogd te beantwoorden. Het Ministerie van VROM noemt zijn eigen woonwensenonderzoeken, “*waarbij de huidige, vroegere en de gewenste woonsituatie van inwoners in Nederland in kaart wordt gebracht. Daarbij wordt zowel ingegaan op de woning als op de woonomgeving. Deze onderzoeken vormen de basisinformatie voor het woonbeleid*”.<sup>17</sup> Dit wordt gedaan door middel van grootschalig ‘vragenlijstonderzoek’. Voor ontwerpers kunnen dit soort onderzoeken helpen het aanbod (het ontwerp) af te stemmen op de vraag (de woonwensen).

Kijkend naar de ontwikkeling van woonwensenonderzoeken in de afgelopen decennia, kan gesteld worden dat de onderzoeksmethode zoals die van het Ministerie van VROM het meest gangbaar is.<sup>18</sup> Hierbij is het doel vaak het verzamelen van gegevens, die voor verschillende doeleinden kunnen worden gebruikt. Het gaat om grote groepen mensen die worden onderzocht, zoals ‘inwoners van Nederland’. Bij het woonwensenonderzoek van dit afstudeerproject gaat het echter om het beantwoorden van een specifieke vraag, met een lokale en specifieke doelgroep. Vanuit een ontwerpvrage is een onderzoeksvraag opgesteld, en de ontwerper is in dit geval ook de onderzoeker. Er moet daarom een methode gekozen worden die de ontwerper zoveel mogelijk relevantie informatie oplevert, binnen de kaders van het afstudeerproject. Daarbij gaat het niet zozeer om het vinden van nieuwe gegevens, maar meer om het combineren en bruikbaar maken van bestaande informatie. De manier waarop er wordt gekeken naar het begrip ‘doelgroep’ is hiervoor van belang.

#### Onderzoek naar een doelgroep: categorisering

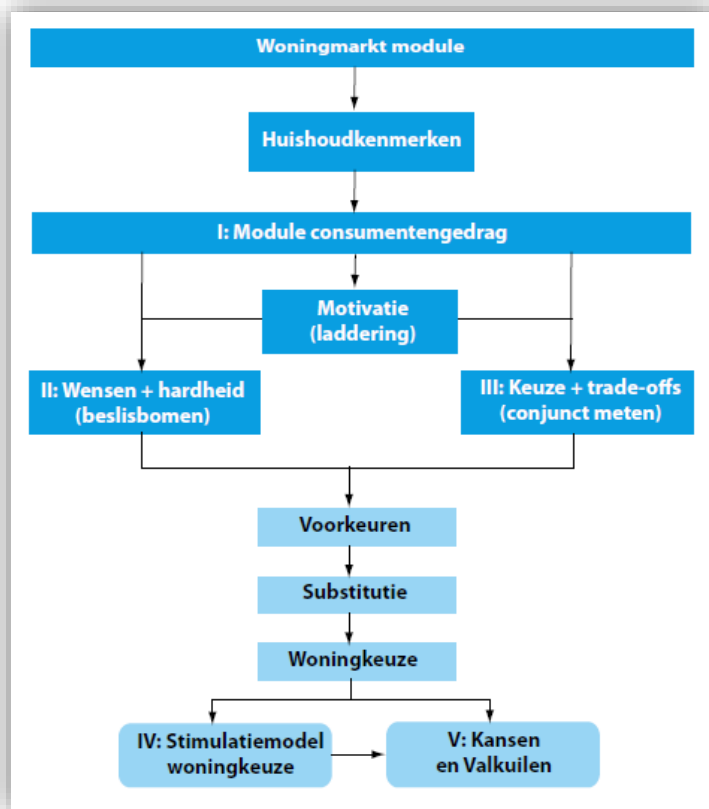
Iedereen ‘woont’ anders, en heeft daarmee andere woonwensen. Om de informatie over individuen toch grijpbaar te maken wordt in woonwensenonderzoeken vaak gebruikt gemaakt van categorisering. Op die manier kan van een groep individuen (doelgroep) met hetzelfde *kenmerk* worden gezegd dat ze ‘over het algemeen’ eenzelfde woonwens hebben. Categorisering is in deze zin een methode om iets te kunnen zeggen over een bepaalde doelgroep en haar woonwensen. Een bekend voorbeeld is de categorisering naar huishoudkenmerken of leeftijd (zie Figuur 1). Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden aangenomen dat ouderen ‘allemaal’ een gelijkvloerse woning willen, omdat het overgrote deel van de

---

<sup>17</sup> Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009, p. 5)

<sup>18</sup> Zie Bijlage 12 – Geschiedenis van woonwensenonderzoek





Figuur 1: Voorbeeld van hoe het Ministerie van VROM al vroeg in zijn onderzoek een indeling maakt op basis van huishoudkenmerken. Overgenomen uit: Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009, p. 6).

mensen vanaf een bepaalde leeftijd slecht ter been is. Dit heeft als gevolg dat bij het ontwerpen voor deze groep uitgegaan wordt van alleen maar gelijkvloerse woningen, zodat (ten minste) een groot deel van de doelgroep wordt aangesproken. In dit onderzoek naar de woonwensen van sociale stijgers is het daarom van belang om te kijken naar de gemeenschappelijke kenmerken binnen deze doelgroep. Echter: hoe meer diversiteit binnen de doelgroep, hoe moeilijker verbanden te leggen zijn tussen de kenmerken en woonwensen. Ook speelt mee dat de woonwensen zelf diverser zijn geworden, door onder andere individualisatie, emancipatie en grotere keuzemogelijkheden op de woningmarkt.<sup>19</sup> Hierop kan worden ingespeeld door middel van subdoelgroepen, zoals in het

recente onderzoek van USP en Sprinco is gedaan. Hier kleven echter ook nadelen aan.<sup>20</sup>

Samengevat zal het onderzoek naar de woonwensen van een doelgroep voor een belangrijk deel ook bestaan uit een studie naar de doelgroep zelf.

## 4.2 Gekozen methode

Om tot een antwoord op de onderzoeksvraag te komen is gekozen voor de volgende twee methodes, die opeenvolgend uitgevoerd zijn:

### 1. Literatuuronderzoek

Om als ontwerper-onderzoeker zoveel mogelijk relevante informatie te verkrijgen, die niet noodzakelijk 'nieuw' hoeft te zijn, is gekozen voor een literatuuronderzoek. Zowel wetenschappelijke als niet-wetenschappelijke literatuur over de doelgroep, verwante doelgroepen, kenmerken van de doelgroep en de bijbehorende woonwensen is verzameld en verwerkt in een verslag (Deel II).

<sup>19</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>20</sup> Zie ook paragraaf 2.3 Kenmerken van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid op pagina 42 in Deel II van dit verslag.

## **2. Interviews aan de hand van een ontwerpcasus**

Om als ontwerper-onderzoeker een beeld te krijgen van de doelgroep is gekozen voor het doen van interviews. Daarbij is het voorlopig ontwerp van het afstudeerproject als ontwerpcasus ingezet waarmee een interpretatie van literatuuronderzoek kon worden gecommuniceerd naar de respondenten. Op deze manier vond ook een verificatie van de conclusies uit het literatuuronderzoek plaats.

De twee methodes worden uitgebreider behandeld in respectievelijk Deel II en Deel III van dit verslag.

## Literatuur

- Karsten, L., & Felder, N. (2016). *De nieuwe generatie stadskinderen: Ruimte maken voor opgroeien*. Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (2009). *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend. WoON-module Consumentengedrag*
- NPRZ. (2017-2019). Over NPRZ. 03-11-2019, from <https://www.nprz.nl/over-nprz/nprz/over-ons>
- Platform 31. (2018). Sociale stijgers op Zuid: Voorstellen om sociale stijgers in Rotterdam-Zuid vast te houden of aan te trekken.
- Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid. (2019). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsplan 2019-2022*.
- USP Marketing Consultancy, Springco Urban Analytics, & Gemeente Rotterdam. (2019). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid*.
- Van der Zwaard, J. (2006). Sociale stijgers in multiculturele wijken. In L. Karsten, A. Reijndorp & J. van der Zwaard (Reds.), *Stadsmensen: levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen* (pp. 8-78). Apeldoorn: Het Spinhuis.
- VROM-raad. (2006). *Stad en Stijging: Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Den Haag: VROM-raad.

## Bronnenlijst afbeeldingen

- Figuur 1: *Figuur 1: schematisch overzicht onderzoek*. (oktober 2009). [illustratie].  
Overgenomen uit: Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (2009, p. 6). *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend. WoON-module Consumentengedrag*





Inleiding.....	26
Begrippenlijst.....	30
1. Literatuurverkenning en -reflectie.....	34
1.1 Literatuurverkenning.....	34
1.2 Literatuurbeschouwing.....	36
2. Sociale stijgers in Rotterdam-Zuid.....	40
2.1 Definitie sociale stijgers.....	40
2.2 De wooncarrière van sociale stijgers.....	41
2.3 Kenmerken van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid.....	43
2.4 Mogelijke invloed van kenmerken van de sociale stijgers op hun woonwensen.....	51
3. Sociaal-maatschappelijke trends en ontwikkelingen in het wonen.....	54
4. Woonwensen van sociale stijgers.....	58
4.1 Typologie, huur versus koop en prijscategorie.....	59
4.2 Functionele woonwensen.....	64
4.3 Sociale woonwensen.....	68
4.4 Expressieve woonwensen.....	70
5. Samenvatting en conclusies.....	76
5.1 Samenvatting bevindingen literatuuronderzoek.....	76
5.2 Conclusies en aanbevelingen.....	80
Lijst van Figuren.....	84
Literatuur.....	86
Bronnenlijst afbeeldingen.....	90

## Inleiding

Dit is het tweede deel van het onderzoek dat ten behoeve van het afstudeerproject is uitgevoerd.<sup>21</sup> In het eerste deel is uitgelegd dat sociale stijgers op dit moment wegtrekken uit Rotterdam-Zuid door het gebrek aan passende woningen in dit gebied. Omdat het sociaal en economisch kapitaal van de sociale stijgers belangrijk is om te behouden – met name in de zeven focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) – wordt het ontwikkelen van passende woningen als oplossing voor dit probleem gezien. Daarom is een literatuuronderzoek naar de woonwensen van deze doelgroep uitgevoerd, welke in dit tweede deel wordt beschreven en welke als afzonderlijk onderzoek kan worden gelezen. Met de conclusies uit dit deel wordt het onderzoek vervolgd in de vorm van interviews en een ontwerpcasus, waarvan in Deel III verslag wordt gelegd.

Het onderwerp van het literatuuronderzoek is de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid. Informatie uit diverse relevante bronnen is verzameld, kritisch bekeken en vergeleken om tot een antwoord op de volgende onderzoeksvraag te komen:

- *Wat zijn, voor zover bekend in de literatuur, de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid?*

Daarbij zijn de volgende deelvragen gebruikt om structuur te geven aan het onderzoek:

1. Wat is de stand van zaken wat betreft onderzoek naar de woonwensen van sociale stijgers op Zuid?
2. Hoe kan de doelgroep van sociale stijgers gedefinieerd worden?
3. Wat betekent het maken van wooncarrière voor sociale stijgers?
4. Wat onderscheidt de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid van anders sociale stijgers in Nederland en van andere bewoners op Zuid?
5. Hoe zouden deze kenmerken van invloed kunnen zijn op de woonwensen van deze groep?
6. Wat zijn door sociaal-maatschappelijke trends en ontwikkelingen algemeen geldende woonwensen voor Nederlanders op dit moment?
7. Wat zijn specifieke woonwensen van sociale stijgers in Nederland, van mensen met een migratieachtergrond, van bewoners op Zuid en daarmee van sociale stijgers op Zuid?

Het onderzoek is gericht op de sociale stijgers die op dit moment in de zeven focuswijken van het NPRZ wonen en wooncarrière kunnen en willen maken binnen dit gebied. De woonwensen waar naar wordt gekeken zijn beperkt tot de wensen die gaan over de woning zelf en ‘het woongebouw’. De wensen ten aanzien van de woonomgeving worden hierin niet meegenomen omdat de toepasbaarheid hiervan voor het uiteindelijke afstudeerproject gering is.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Het afstudeerproject (2018-2019) is onderdeel van de Master *Architecture, Urbanism and Building Sciences* aan de Technische Universiteit te Delft. De afstudeeropgave betreft het ontwerp van woningen voor sociale stijgers in Rotterdam-Zuid.

<sup>22</sup> Omdat het eindproduct van het afstudeerproject een architectonisch ontwerp is, wordt de bestaande woonomgeving van de projectlocatie als een vast gegeven gezien waarin geen aanpassingen kunnen worden gedaan. De grenzen van het ontwerp liggen bij de directe omgeving van de locatie: in feite tot waar de invloed van de ontwerper reikt.

## Onderzoeksmethode

### 1. *Verzamelen*

De zoekstrategie bij het verzamelen van de literatuur was gericht op het verzamelen van diverse typen bronnen om een compleet beeld te krijgen van het onderzoeksveld. Naast wetenschappelijke onderzoeksrapporten en artikelen uit vakbladen zijn ook marktonderzoeken, overheidsrapporten en (recente) krantenartikelen gezocht die schrijven over de thema's *sociale stijgers/stijging, woonwensen/-voorkeuren/-ambities, Rotterdam(-Zuid), allochtonen, mensen met een migratieachtergrond, middengroepen, multicultureel bouwen* of over een combinatie ervan. Van auteurs die bij meerdere thema's opdoken is de gehele bibliografie bekeken en via de literatuurlijsten van de relevantste stukken is gezocht naar andere relevante stukken. Literatuur van buitenlandse oorsprong is niet bekeken vanwege het locatiegebonden onderwerp van dit literatuuronderzoek (de zeven focuswijken in Rotterdam-Zuid) waarbij buitenlandse literatuur te ver af zou staan van het onderwerp en daarmee niet relevant genoeg zou zijn.

### 2. *Kritisch bekijken*

Bij het doornemen van de gevonden bronnen werd duidelijk dat in de meeste gevallen slechts een (klein) gedeelte per bron bij zou dragen aan de algehele informatieverzameling. De overlap in onderwerp was bij de meeste stukken namelijk minimaal, waardoor alleen de relevante delen gebruikt zijn. Een enkel stuk had een grotere overlap in onderwerp waarbij er meer delen bruikbaar waren. Naast de relevante delen is wel altijd ook de methode van de wetenschappelijke onderzoeken bekeken, om vast te stellen of er bijvoorbeeld veel of weinig overlap in de doelgroep zit (voorbeeld: het onderzoek *Woonwensen van allochtonen* van Permentier en Bolt (2006) gaat alleen over Turkse en Surinaamse Nederlanders en niet over alle groepen met een migratieachtergrond). Bij de minder recente stukken (er zijn veel stukken uit 2006) is gecontroleerd of er ook nu nog naar wordt gerefereerd en of er niet recentere stukken over hetzelfde onderwerp gepubliceerd zijn. Daarnaast is bij het gebruik van statistische gegevens uit de literatuur altijd nagegaan of er een recentere versie van dezelfde gegevens beschikbaar is, en in sommige gevallen daarmee vervangen. Uiteindelijk zijn de verschillende stukken literatuur gerangschikt op relevantie: op basis van 'leeftijd' van het stuk en overlap in onderwerp.

### 3. *Vergelijken*

Inhoudelijk is vergeleken welke thema's binnen het onderwerp door de verschillende stukken literatuur besproken worden, en wat er over die thema's gezegd wordt. Bij tegenstrijdige uitspraken is gezocht naar een verklaring en bij corresponderende uitspraken is er een hogere betrouwbaarheid aan toegekend.

### 4. *Verwerken*

Bij het schrijven van het onderzoeksverslag is op basis van de vorige stap gefocust op 1) de definitie van de doelgroep, 2) de bijbehorende kenmerken en 3) de woonwensen die in de

literatuur zijn genoemd, geordend naar *functionele*, *sociale*, en *expressieve* woonwensen (naar de indeling in het onderzoek van Permentier en Bolt (2006)).

#### 5. *Concluderen*

Na het uitschrijven van de hoofdtekst zijn de belangrijkste bevindingen samengevat en zijn daarover conclusies getrokken in de vorm van aanbevelingen voor ontwerpers van woningen voor sociale stijgers en voor vervolgonderzoek.

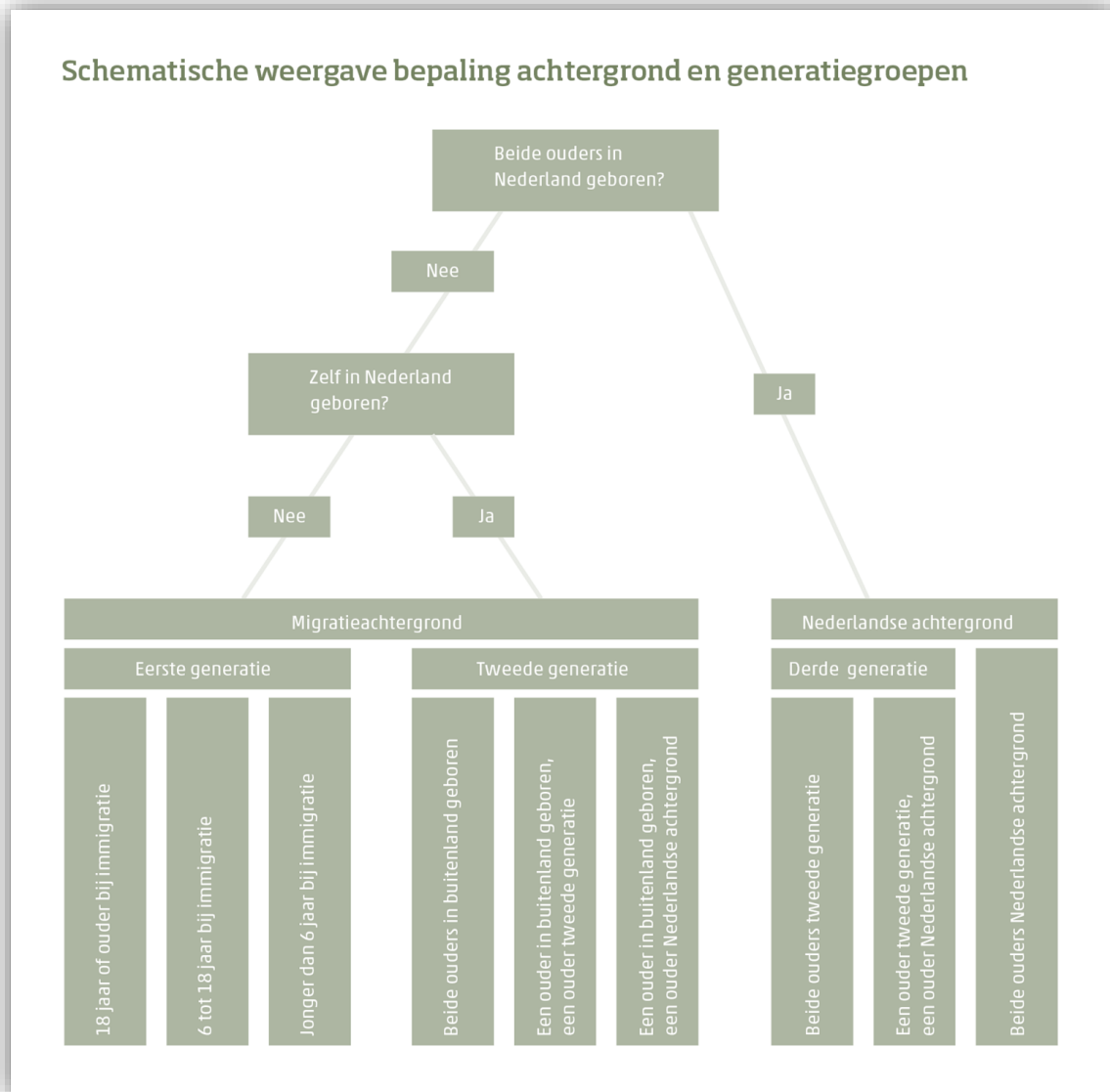
### **Leeswijzer**

Na een lijst met begrippen worden in Hoofdstuk 1 de belangrijkste stukken literatuur besproken en wordt hierop gereflecteerd ten behoeve van het opmaken van een stand van zaken. Hoofdstuk 2 behelst in brede zin de definitie van ‘sociale stijgers’, wat deze groep in Rotterdam-Zuid kenmerkt en hoe dit van invloed zou kunnen zijn op hun woonwensen. Naast de woonwensen die specifiek zijn voor de sociale stijgers, zijn er ook woonwensen die hun grondslag vinden in sociaal-maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Omdat deze wellicht niet naar voren komen in de literatuur over de specifieke doelgroep, maar wel degelijk een rol spelen bij de totstandkoming van het ‘pakket’ aan woonwensen van de doelgroep, worden ze kort behandeld in Hoofdstuk 3. In Hoofdstuk 4 worden de woonwensen uit de literatuur samengebracht aan de hand van de indeling van woningkarakteristieken die onderscheid maakt tussen de *functionele*, *sociale* en *expressieve* kant van het wonen. Ter afsluiting volgt de samenvatting van de bevindingen, gevolgd door de conclusies en aanbevelingen.

## Begrippenlijst

### ALLOCHTOON, AUTOCHTOON / MENSEN MET OF ZONDER EEN MIGRATIEACHTERGROND

Sinds november 2016 wordt er niet meer gesproken van *autochtoon* of *allochtoon*, maar van ‘mensen met een Nederlandse of een migratieachtergrond’.<sup>23</sup> Veel van de gebruikte literatuur in dit onderzoek is echter van vóór 2016 en gebruikt nog de twee oude termen, daarom zullen de oude en nieuwe termen afwisselend ter sprake komen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende generaties, zie Figuur 2.



Figuur 2: Definities migratieachtergrond volgens Centraal Bureau voor de Statistiek (2016)

<sup>23</sup> de Ree (2016)

## EENGEZINSWONING

Volgens het WoonOnderzoek 2015 (hierna: WoON2015): “Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis”.<sup>24</sup>

## FUNCTIONELE, SOCIALE EN EXPRESSIEVE WOONWENSEN

Zie inleiding Hoofdstuk 4 op pagina 58.

## MEERGEZINSWONING

Volgens het WoON2015: “Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette”.<sup>25</sup>

## MIDDENKLASSE | MIDDENGROEP | MIDDENSEGMENT

De middenklasse en middengroep waarmee sociale stijgers in veel literatuur worden geassocieerd, wordt door Van der Zwaard gedefinieerd als: “*huishoudens die financieel in staat zijn om een middenduur huis te huren of te kopen*”.<sup>26</sup> Voor het ‘middeldure huis’ worden in verschillende tijdsperiodes en gebieden verschillende definities aangehouden. In een aantal beleidsdocumenten van de afgelopen jaren worden de volgende prijsgrenzen aangehouden voor het middensegment van huur- en koophuizen:

	Middensegment koop	Middensegment huur (/maand)
Gemeente Haarlem, 2019. <sup>27</sup>	€182.000 tot €250.000	€711 tot €971
Provincie Zuid-Holland, 2018. <sup>28</sup>	€215.000 tot €300.000	€711 tot €900
Gemeente Amsterdam, 2017. <sup>29</sup>	€152.000 tot €249.000	€711 tot €971
Gemeente Rotterdam, 2016. <sup>30</sup>	€140.000 tot €250.000	€711 tot €1.000

Samengevat ligt het middensegment grofweg tussen de €150.000 en €250.000 voor een koophuis en tussen de €711 en €950 per maand voor een huurhuis.

## ROTTERDAM-ZUID / ZUID / ZEVEN FOCUSWIJKEN

In het verslag zullen ‘Rotterdam-Zuid’, ‘Zuid’ en ‘de zeven focuswijken’ als synoniemen worden gebruikt voor de gebieden die in Figuur 3 in het rood staan aangegeven. Indien er informatie wordt gegeven die van toepassing is op héél Rotterdam-Zuid dan zal dat er expliciet bij vermeld worden.

---

<sup>24</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016, p. 86)

<sup>25</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016, p. 88)

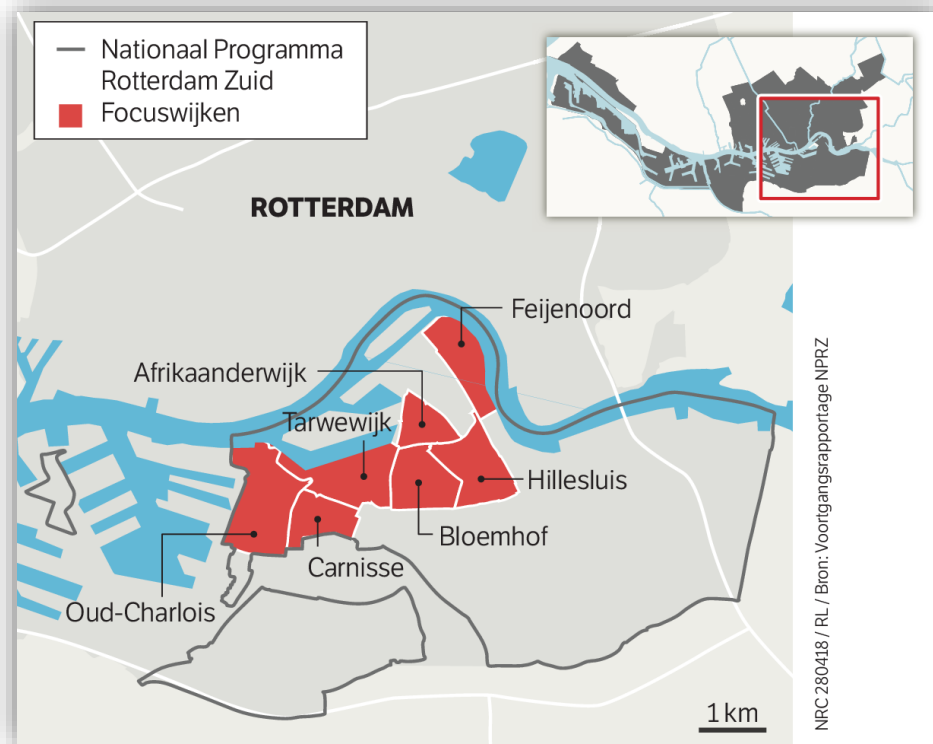
<sup>26</sup> van der Zwaard (2006, p. 10)

<sup>27</sup> Gemeente Haarlem (2019, pp. 4-5)

<sup>28</sup> Provincie Zuid-Holland (2018, pp. 14,63)

<sup>29</sup> Gemeente Amsterdam (2017, p. 13)

<sup>30</sup> Gemeenteraad Rotterdam (2016, p. 72)



Figuur 3: De zeven focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Aangepast overgenomen van NRC (2018).

#### SOCIAAL, CULTUREEL EN ECONOMISCH KAPITAAL

Zie volgend citaat uit het rapport *Stad en Stijging* van de VROM-raad:

Het sociaal kapitaal omvat netwerken en contacten, die hulp, informatie en ondersteuning kunnen bieden voor sociale mobiliteit. Het cultureel kapitaal bestaat uit opleiding en de vaardigheden om nieuwe wegen in te slaan. Het economisch kapitaal heeft betrekking op het materiële bezit (vermogen).  
 VROM-raad (2006, p. 20)

#### SOCIALE STIJGERS

Bewoners die stijgen op de sociaal-economische ladder door middel van inkomensstijging, hogere opleiding of carrière, en daardoor wooncarrière kunnen en willen maken. Zie ook paragraaf 2.1 Definitie sociale stijgers.

#### STARTER

Volgens het WoON2015: “Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is”.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016, p. 89)



# 1. Literatuurverkenning en -reflectie

Voor de relevantie van dit onderzoek is het belangrijk te kijken naar wat er al bekend is over dit thema en wat nog onbekende terreinen zijn. Wat is de stand van zaken wat betreft onderzoek naar de woonwensen van sociale stijgers op Zuid? In paragraaf 1.1 wordt uitgelegd naar welke literatuur er is gekeken en worden de belangrijkste stukken uiteengezet. In paragraaf 1.2 worden deze stukken vervolgens in beschouwing genomen, om tot de relevantie ervan op dit moment te komen.

## 1.1 Literatuurverkenning

Zoals in Hoofdstuk 2 naar voren zal komen, zijn de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid op basis van hun kenmerken onderdeel van meerdere doelgroepen. In de literatuurverkenning is daarom gekeken naar literatuur over (a) sociale stijgers in heel Nederland, (b) Nederlanders met een migratieachtergrond en (c) middengroepen in Rotterdam-Zuid. Er zijn daarnaast twee onderzoeken gebruikt die specifiek gaan over sociale stijgers op Zuid. Verder zijn een aantal recente (2018/2019) artikelen bekeken die gaan over meer algemene woontrends en –ontwikkelingen. Hieronder volgt een korte beschrijving van de meest relevante stukken literatuur, en hun rol in dit literatuuronderzoek.

### ***Stad en Stijging* – VROM-raad | 2006**

In 2006 schreef de VROM-raad een adviesrapport over het belang van sociale stijging in de stad, en hoe dit een richtsnoer kan zijn bij stedelijke vernieuwing. Vernieuwend was toen de aandacht voor het individu en het *behouden* van sociale stijgers in de stad als een van de speerpunten. Er werd gesteld dat zij daarom gestimuleerd zouden moeten worden om wooncarrière te maken in hun eigen buurt. Ondanks dat het inmiddels dertien jaar oud is, blijkt het nog steeds een invloedrijk rapport.<sup>32</sup> Het rapport zal hier worden gebruikt bij de beschrijving van sociale stijgers en hun wooncarrière.

### ***Stadsmensen* – Karsten, Reijndorp en Van der Zwaard | 2006**

In hetzelfde jaar als bovenstaand VROM-rapport hebben Lia Karsten, Arnold Reijndorp en Joke van der Zwaard een boek uitgebracht over de ‘levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen’. De auteurs hebben door middel van interviews in Rotterdam onderzocht wat de drijfveren zijn van verschillende middengroepen om in de stad te blijven, met als resultaat onder andere kennis over hun wensen ten aanzien van de woning. Het tweede hoofdstuk van het boek – geschreven door **Van der Zwaard**<sup>33</sup> – is geheel gewijd aan de sociale stijger en zal hier worden gebruikt bij zowel de beschrijving van de sociale stijgers (H2), als bij het hoofdstuk over hun woonwensen (H4).

Vlak na het verschijnen van dit boek hebben dezelfde auteurs nog een onderzoek gepubliceerd, genaamd ‘*Smaak voor de stad: een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*’ (2006), waarin ze onder andere kijken naar welke woonvoorkeuren deze gezinnen hebben, die volgens hen voor de helft uit sociale stijgers bestaan.

---

<sup>32</sup> Platform 31 (2018)

<sup>33</sup> In de voetnoten en de literatuurlijst zullen verwijzingen naar dit hoofdstuk onder *Van der Zwaard (2006)* te vinden zijn. Indien een ander gedeelte van het boek wordt gebruikt zal verwezen worden naar *Karsten et al. (2006b)*. Verwijzingen naar *Smaak voor de stad* zijn te vinden onder *Karsten et al. (2006a)*.

### ***Woonwensen van allochtonen* – Matthieu Permentier en Gideon Bolt | 2006**

Matthieu Permentier en Gideon Bolt hebben in 2006 onderzoek gedaan naar de woonwensen van allochtone Nederlanders. Zij vroegen zich hierin af “*in hoeverre de specifieke culturele achtergrond een rol speelt bij de wens om de eigen identiteit tot uitdrukking te brengen in de woonsituatie*”.<sup>34</sup> Het onderzoek is dan ook gefocust op de ‘expressieve kant van het wonen’ en is gedaan aan de hand van 28 diepte-interviews met hoogopgeleide Turkse en Surinaamse Nederlanders (toendertijd de grootste groepen allochtonen). Daarnaast hebben ze gereflecteerd op de toen beschikbare literatuur over dit onderwerp, en is er een analyse gedaan van de resultaten van het Woning Behoeftte Onderzoek van 2002. Aangezien dit onderzoek van Permentier & Bolt het meest recente wetenschappelijke onderzoek is naar de woonwensen van mensen met een migratieachtergrond, vormt het – aangevuld met recentere statistieken over deze doelgroep – de basis voor uitspraken over hun woonwensen in dit literatuuronderzoek. Daarnaast hebben Permentier & Bolt in hun onderzoek een goed toepasbare ‘indeling’ van woonwensen naar *functionele*, *sociale* en *expressieve* aard gebruikt, die hier zal worden overgenomen.

### ***Woonwensen van Nieuwe Nederlanders* – BPD Ontwikkeling BV | 2015**

Gebiedsontwikkelaar BPD heeft in 2015 een marktonderzoek gedaan naar de woonwensen van de grootste groepen ‘nieuwe Nederlanders’: Nederlanders met een Turkse, Marokkaanse of Surinaamse achtergrond. Door middel van een literatuuronderzoek, een data-analyse van het WoonOnderzoek 2012 (WoON2012), interviews met professionals en groepsdiscussies met de doelgroepen hebben ze onderzocht welke eisen en wensen deze groepen hebben ten aanzien van hun woning en hun woonomgeving.

### ***Eengezinsappartement* – Woonlab010 | 2017**

In 2015 schreef de stad Rotterdam een Open Oproep Gezinsappartementen uit. Woonlab010 heeft twee jaar later gekeken naar alle inzendingen, op zoek naar opvallende en vaker terugkerende ideeën over de typologie van het gezinsappartement. Aangevuld met interviews en artikelen is dit gebundeld in een boekje. Naast het feit dat een deel van de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid ook binnen de groep van gezinnen vallen, worden in dit boekje ook de meest recente ideeën in beeld gebracht over wonen in de stad Rotterdam. In Hoofdstuk 3 zal daarom worden ingegaan op algemeen geldende woonwensen van deze tijd die in dit boekje zijn beschreven, en op de betekenis van ‘het stedelijke gezin’ als doelgroep.

### ***Sociale Stijgers op Zuid* – Platform 31 | 2018**

In maart van afgelopen jaar (2018) heeft de kennis- en netwerkorganisatie Platform 31 een notitie geschreven over sociale stijgers in Rotterdam-Zuid. Hierin worden 31 ideeën gepresenteerd om sociale stijgers aan te trekken of vast te houden op Zuid, met een focus op het thema *wonen*. Door middel van literatuuronderzoek, diepte-interviews, straatgesprekken en rondetafelgesprekken hebben ze gekeken naar manieren om sociale stijgers aan de wijk te binden en in te spelen op hun woonwensen. Ondanks dat er maar een gering aantal specifieke woonwensen wordt genoemd, biedt deze notitie wel de meest recente informatie over sociale stijgers op Zuid en is daarom zeer bruikbaar voor Hoofdstuk 1 en 2.

---

<sup>34</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 5)

## ***Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid – USP en Springco | 2019***

Vanuit de gedachte dat het NPRZ leidt tot een inkomensstijging bij een gedeelte van de bewoners op Zuid – de sociale stijgers van dit onderzoek – hebben onderzoeksbureaus USP Marketing Consultancy en Sprinco Urban Analytics in opdracht van de Gemeente Rotterdam en Programmabureau NPRZ gekeken naar de woonwensen en de woningzoektocht van deze groep, met als doel deze te kunnen gaan faciliteren. Sprinco heeft hiervoor met een analyse op de data van De Grote Omgevingstest gekeken naar onder andere de kenmerken van de doelgroep en de gewenste woonmilieus en prijscategorie. USP heeft vervolgens in kwalitatieve groepsdiscussies met de doelgroep gevraagd naar het verloop van de woningzoektocht en de woonwensen. De resultaten van het onderzoek van USP en Sprinco zijn van groot belang voor dit literatuuronderzoek, omdat het om precies dezelfde doelgroep gaat en het daarnaast het meest recente onderzoek is over dit onderwerp.

### **Nota bene:**

Ten tijde van het verzamelen van literatuur voor dit onderzoek (feb.2018 – aug.2019) was nog niet bekend dat gelijktijdig het onderzoek van USP en Sprinco werd uitgevoerd, dat gepubliceerd is in februari 2019. Ondanks de overlap in onderwerp en onderzoeksvraag is het gepubliceerde onderzoek niet toereikend voor het ontwerp van passende woningen voor de doelgroep, en dientengevolge is het afstudeeronderzoek met hetzelfde thema doorgezet.

## **1.2 Literatuurbeschuwing**

Aan de verschillende stukken literatuur kan een verschillende waarde worden toegekend. Hoe recenter en hoe specifiek over het onderwerp van dit literatuuronderzoek, hoe relevanter en daarmee waardevoller de informatie is. Zie Figuur 4 voor een overzicht.

Het is opvallend dat drie van de gevonden stukken uit het jaar 2006 stammen, waarvan twee met het thema ‘sociale stijgers in de stad’ en één over de woonwensen van mensen met een migratieachtergrond. Deze thema’s lijken daarna pas vanaf 2015 weer op te duiken in onderzoeken. Dat er dertien jaar geleden opeens veel aandacht was voor deze thema’s is geen toeval; Platform 31 noemt het Grotestedenbeleid III wat toen gaande was, met op dat moment de kerngedachte van fysieke, economische én sociale wijkverbetering.<sup>35</sup> Permentier en Bolt noemen het opkomen van een allochtone middenklasse als een van de aanleidingen voor hun onderzoek, waar tot dan toe nog weinig onderzoek naar was gedaan.<sup>36</sup> Deze drie oudere stukken (Karsten et al., Permentier & Bolt en Van der Zwaard) samen zijn belangrijk voor een goede basis van informatie over de sociale stijgers en mensen met een migratieachtergrond.

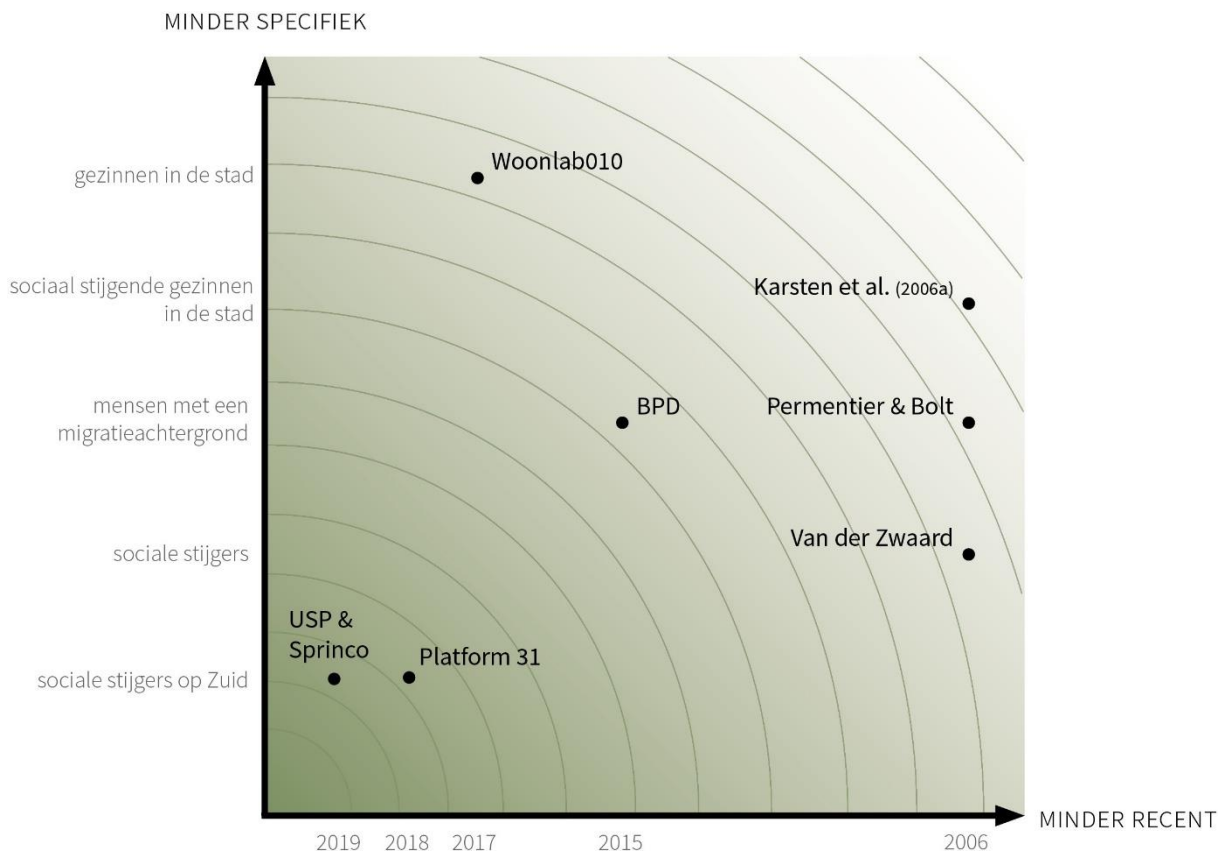
Het marktonderzoek van BPD is vrij beknopt, maar het heeft wel de meest specifieke informatie geleverd over woonwensen. Minder specifiek komen woonwensen naar voren in de ‘notitie’ van Platform 31, het gaat echter wel over precies dezelfde doelgroep als dit onderzoek en het is slechts een

---

<sup>35</sup> Platform 31 (2018)

<sup>36</sup> NWO (2019); Permentier en Bolt (2006)

## RELEVANTIE VAN DE LITERATUUR



Figuur 4: Relevantie van de verkende literatuur naar jaartal en onderwerp.

jaar oud. Het onderzoek van USP en Sprinco is net als dat van BPD redelijk compact, hierin wordt echter onverhoopt minder diep ingegaan op verschillende woonwensen. Deze drie onderzoeken leveren samen de belangrijkste verzameling van de woonwensen.

De bij elkaar gebrachte literatuur gaat deels over de doelgroep en haar kenmerken, en slechts deels over de woonwensen van de doelgroep. Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zal daarom een deductie nodig zijn van het eerstgenoemde. Uit bepaalde kenmerken zullen bepaalde woonwensen kunnen worden afgeleid.<sup>37</sup>

De specificatie van de doelgroep sociale stijgers – door bijvoorbeeld leeftijdscategoriën, huishoudtypen, etniciteit of leefstijl – wordt opvallend vaak vermeden in de literatuur. Een definitie van ‘sociale stijgers’ wordt wel altijd gegeven, maar het onderzoek van USP en Sprinco is het enige waarin er drie specifieke subgroepen op basis van leeftijd en opleidingsniveau worden aangehouden. Omdat dit literatuuronderzoek zich richt op een locatiegebonden doelgroep, konden er met behulp van aanvullende statistieken wel uitspraken worden gedaan over de bevolkingssamenstelling in Rotterdam-Zuid, en daarmee over de sociale stijgers die er wonen.

Inhoudelijk is er in wisselende mate informatie te vinden over de thema’s die binnen het kader van woonwensen worden behandeld in de verschillende literatuurstukken. Er wordt veel gesproken

<sup>37</sup> Zie ook *Onderzoek naar een doelgroep: categorisering* op pagina 18 in Deel I van dit verslag.

over de gewenste woonomgeving op wijk- en buurtniveau (voorzieningen, bevolkingssamenstelling). Daarnaast gaan de woonwensen ten aanzien van de woning vaak over hoe de woning van binnen is ingedeeld (functies, aantal kamers, etc.). De schalen of niveaus tussen deze twee in – zoals de straat of het woongebouw – komen in veel mindere mate ter sprake.

De meeste beschreven woonwensen zijn van een functionele aard. De sociale en expressieve woonwensen worden minder genoemd, met uitzondering van het onderzoek van Permentier en Bolt dat zich specifiek richt op expressieve woonwensen.

## 2. Sociale stijgers in Rotterdam-Zuid

Een belangrijk onderdeel van een woonwensenonderzoek is de studie naar de doelgroep: in dit geval de sociale stijgers op Zuid.<sup>38</sup> Wat ‘sociale stijging’ inhoudt en wat er gezegd kan worden over de sociale stijgers op Zuid, zal in dit hoofdstuk worden behandeld.

Daarvoor zal de definitie van ‘sociale stijgers’ uitgebreider worden behandeld in paragraaf 2.1, waarna in paragraaf 2.2 wordt geschetst wat het voor deze groep betekent om wooncarrière te maken. Vanaf daar kijken we specifiek naar Rotterdam-Zuid en wordt in paragraaf 2.3 onderzocht hoe de groep van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid kan worden gedefinieerd en wat deze groep kenmerkt. Hoe deze kenmerken van invloed zouden kunnen zijn op de woonwensen wordt vervolgens besproken in paragraaf 2.4, als een vroege aanloop naar een verklaring van de woonwensen die in Hoofdstuk 4 aan bod zullen komen.

### 2.1 Definitie sociale stijgers

In de verschillende literatuur is een divers aanbod aan definities van sociale stijging te vinden. Het is daarom belangrijk om deze definities uiteen te zetten en te bepalen welke definitie het beste bruikbaar is voor dit literatuuronderzoek.

Platform 31 (2018) verzamelde drie verschillende definities van sociale stijgers uit eerdere literatuur:

1. Kinderen met een veel hoger opleidingsniveau dan de ouders<sup>39</sup>
2. Een huishoudenskern maakt een substantiële inkomensstijging door, of iemand krijgt vanuit een uitkeringssituatie een betaalde baan<sup>40</sup>
3. Bewoners die er qua opleiding en inkomen op vooruitgaan<sup>41</sup>

Hierbij wordt dus de nadruk gelegd op stijgend opleidingsniveau en inkomen. De VROM-raad geeft in zijn rapport niet één definitie maar licht ‘stijging’ toe aan de hand van vier verschillende *stijgingsroutes*: onderwijs, arbeidsmarkt, vrije tijd en wonen.<sup>42</sup> Deze routes kunnen tegelijk worden bewandeld en hebben onderlinge invloed. De laatstgenoemde route van het wonen is voor dit onderzoek het meest interessant. Het gaat hierbij om stijgen op de *woonladder*, ofwel het maken van wooncarrière.<sup>43</sup> Wat dit precies inhoudt zal aan bod komen in paragraaf 2.2. Deze vorm van stijging staat niet los van de andere vormen; mensen die stijgen op de sociaal-economische ladder kunnen hierdoor vaak ook stijgen op de woonladder. De VROM-raad maakt hierbij ook onderscheid tussen mensen die *al gestegen zijn* en mensen die  *bezig zijn met stijgen*. De eerste groep heeft door de stijging inmiddels een ruimere keuze op de woningmarkt, en de laatste groep zal dat op termijn ook hebben. USP en Sprinco spreken in deze context daarnaast nog van *potentiële sociale stijgers*, die door middel van hun opleiding nog kunnen gaan stijgen.<sup>44</sup>

---

<sup>38</sup> Zie voor meer uitleg over woonwensen- en doelgroeponderzoek paragraaf 4.1 van Deel I op pagina 1818.

<sup>39</sup> Thijssen, Matthyss en Leisink in Platform 31 (2018, p. 17)

<sup>40</sup> Permentier, Das en Wittebrood in Platform 31 (2018, p. 17)

<sup>41</sup> Programmabureau NPRZ in Platform 31 (2018, p. 18)

<sup>42</sup> VROM-raad (2006)

<sup>43</sup> VROM-raad (2006)

<sup>44</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

Wat de verschillende beschrijvingen uit de literatuur daarnaast gemeen hebben, is dat ze de sociale stijgers binnen de (toekomstige) middengroep plaatsen. Dit houdt in dat ze een middeninkomen hebben en daarmee een woning in het middensegment kunnen huren of kopen (zie ook definitie p.31).<sup>45</sup>

Voor dit onderzoek zal daarom de volgende definitie worden aangehouden voor sociale stijgers:

*Bewoners uit een (toekomstige) middengroep die door hun stijging op de sociaal-ecomonomische ladder wooncarrière kunnen en willen maken*

## 2.2 De wooncarrière van sociale stijgers

De VROM-raad sprak in zijn rapport in 2006 over de *woonladder*, de stijgingsroute voor het maken van wooncarrière.<sup>46</sup> Iedere trede is vaak een stap naar een betere woning en een stap naar een betere woonomgeving. Zo'n stap kan bijvoorbeeld een grotere woning betekenen (meest voorkomend), of van een huur- naar een koopwoning (zie Figuur 5). Er ontbreken echter treden (c.q. woningaanbod) op deze ladder, waardoor de stap naar de volgende trede voor velen te groot is. Het ontbreken van de trede voor starters op de woningmarkt werd toendertijd door de VROM-raad als een bekend probleem bestempeld, terwijl er “*minder aandacht is [...] voor de huisvesting van sociale stijgers die graag in de eigen wijk een woning willen kopen*”.<sup>47</sup> Op dit moment (2019) valt deze ontbrekende trede voor sociale stijgers samen met het ‘gat in de woningmarkt’ tussen sociale huur en dure huur, en tussen goedkope koopwoningen en dure koopwoningen – sociale stijgers willen immers een woning in het middensegment huren of kopen.

### **Van huur naar koop**

De stap van huur naar koop wordt vaak als een stap voorwaarts gezien. Het bezit van een eigen woning geeft een gevoel van zekerheid en onafhankelijkheid en draagt bij aan vermogensvorming. Onderzoek bevestigt dat er tal van voordelen aan eigenwoningbezit zijn, maar laat ook zien dat de oorzakelijke relatie tussen eigenwoningbezit en de genoemde voordelen lang niet altijd aantoonbaar is. Wel blijken eigenaar-bewoners over het algemeen meer tevreden over hun woonsituatie dan huurders.

### **Van klein naar groot in huur of koop**

Van een kleine naar een grotere woning binnen de huur- of koopsector is de meest voorkomende stijgingsroute. Het zijn vooral de huishoudens in de gezinsvormende fase die groter gaan wonen.

### **Van meergezinswoning naar eengezinswoning met tuin**

Een tuin in plaats van een balkon wordt vaak als een extra woongenot ervaren. Gezinnen zien meergezinswoningen vaak niet als eindstation. Veel ouderen zijn gehecht aan de woonomgeving en blijven graag in de eengezinswoning wonen.

*Figuur 5: Een aantal treden op de woonladder. Bron: VROM-raad (2006, p. 39)*

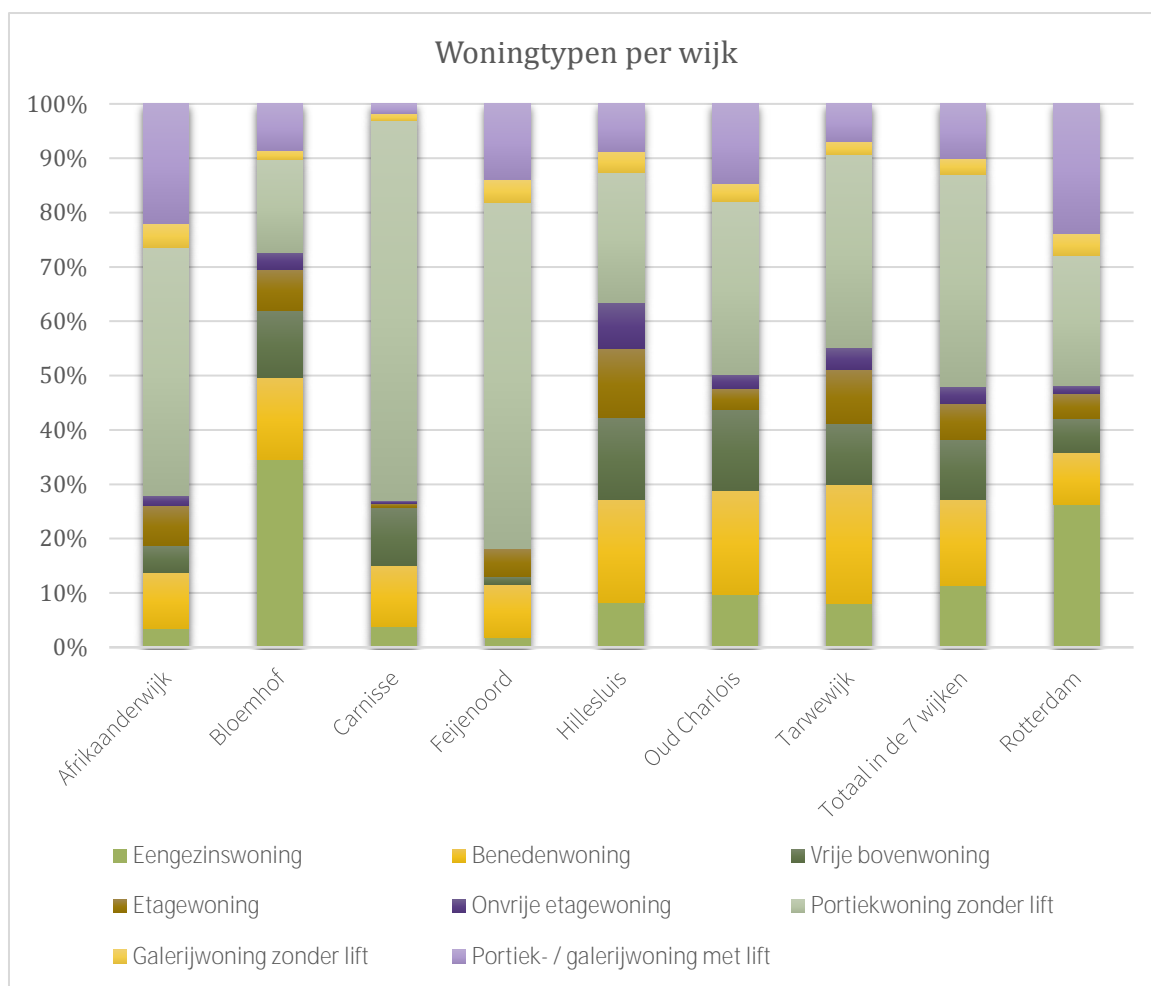
Wat voor de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid de volgende stap is in hun wooncarrière hangt af van hun huidige woonsituatie. Op de overstaande en volgende pagina zijn in Figuur 6 en Figuur 7 de verdeling van woningtypen en -oppervlaktes in de zeven focuswijken van het NPRZ weergegeven. Er zijn grote verschillen tussen de wijken zichtbaar in Figuur 6. Het aandeel ‘portiekwoningen zonder lift’ in deze wijken is aanzienlijk groter dan in heel Rotterdam, wat duidelijk te danken is aan de grote aanwezigheid hiervan in Afrikaanderwijk, Carnisse en Feijenoord.

<sup>45</sup> van der Zwaard (2006)

<sup>46</sup> VROM-raad (2006)

<sup>47</sup> VROM-raad (2006, p. 44)

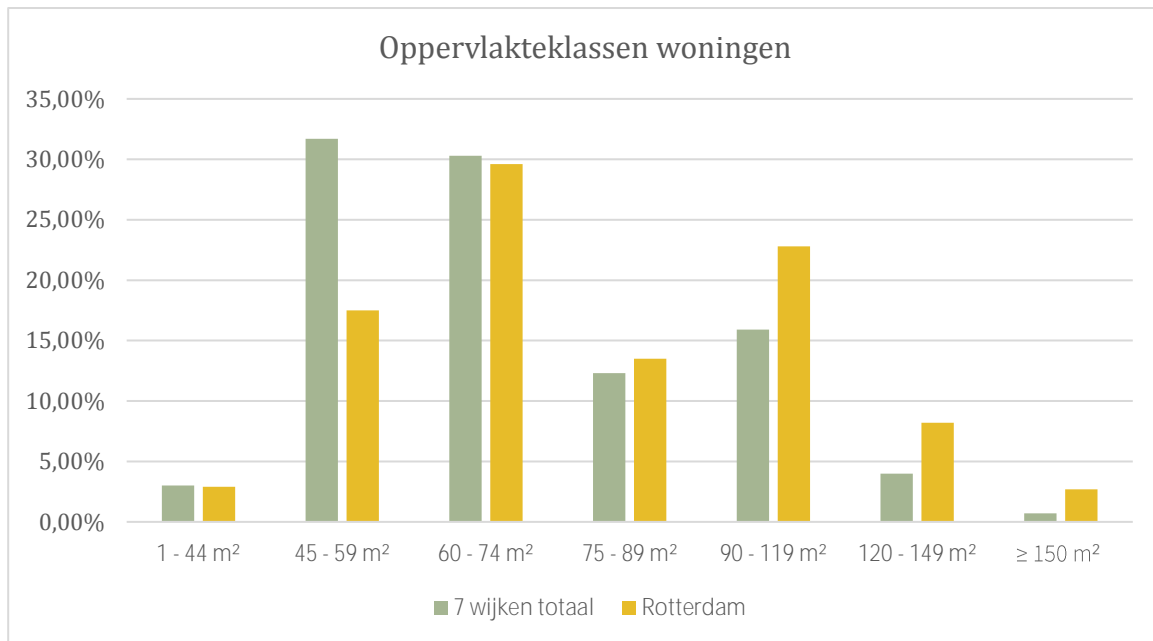




Figuur 6: Vergelijking woningtypen in de zeven focuswijken en Rotterdam (cijfers 2014). Opvallend is onder andere het grote aandeel portiekwoningen zonder lift en in Bloemhof de eengezinswoningen, terwijl die ontbreken in de andere wijken. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2014b).

Een tweede punt dat opvalt is het kleine aantal eengezinswoningen in de zeven focuswijken. Deze gegevens kunnen nuttig zijn bij het vergelijken van de woonwensen van de sociale stijgers met de mogelijkheid deze te verwezenlijken binnen de zeven focuswijken. Kijkend naar de oppervlakteklassen waar de woningen in deze wijken onder vallen in Figuur 7, springt het grote percentage woningen onder de 75 m<sup>2</sup> naar voren: samen vormen deze klassen 65% van alle woningen. Als men kijkt naar de oppervlakteklassen die passen bij koopwoningen in middensegment in deze wijken – 73 m<sup>2</sup> tot 121 m<sup>2</sup> – dan wordt duidelijk dat de oppervlakteklassen waar de sociale stijgers naar op zoek zijn, sterk ondervertegenwoordigd zijn in dit gebied.<sup>48</sup> Het bijzonder grote aandeel woningen met een oppervlakte tussen de 45 m<sup>2</sup> en 59 m<sup>2</sup> kan er echter wel op wijzen dat veel sociale stijgers nu een woning hebben in deze oppervlakteklasse, waardoor verhuizen naar een woning met een oppervlakte tussen de 60 m<sup>2</sup> en 74 m<sup>2</sup> ook al een stap in hun wooncarrière kan betekenen.

<sup>48</sup> Berekend met een gemiddende vierkantemeterprijs van €2060/m<sup>2</sup>; welke is berekend aan de hand van de vraagprijzen en vierkante meters vloeroppervlak van alle te koop staande woningen in het middensegment (€150.000 - €250.000, zie p.15) in de zeven focuswijken, via Funda.nl op 15 oktober 2018, 3 januari 2019 en 3 april 2019 (Funda, 2018-2019).



Figuur 7: Vergelijking oppervlaktes van woningen in de zeven focuswijken en Rotterdam (cijfers 2014). Opvallend is het grote aantal kleine woningen tussen de 45 en 59 m² en tot 74 m² in het algemeen. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2014a).

### 2.3 Kenmerken van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid

Door middel van *categorisering* kunnen doelgroepen worden ingedeeld op basis van bepaalde kenmerken die overeenkomstig zijn tussen de individuen (zie ook p. 18 *Onderzoek naar een doelgroep*). In deze paragraaf zal worden gekeken naar wat de doelgroep sociale stijgers op Zuid kenmerkt. Oftewel: *Wie zijn de sociale stijgers op Zuid?*

**Sociale Stijgers**

1. Potentiële Sociale stijgers Rotterdam Zuid
  - MBO
  - Leeftijden 18-23 jaar
2. Startende Sociale stijgers Rotterdam Zuid
  - Alleenstaand of paren
  - MBO en hoger
  - leeftijd 23-30
3. Gezinnen met een hoger inkomen Rotterdam Zuid
  - Netto inkomen hoger dan 2000
  - Met jonge en/of oude kids
  - MBO en hoger
  - leeftijd 30+

Figuur 8: Drie subgroepen binnen de sociale stijgers op Zuid volgens USP en Sprinco (2019, p. 11).

USP en Sprinco maken op basis van leeftijd, opleidingsniveau en inkomen onderscheid tussen drie subgroepen binnen de sociale stijgers op Zuid: (1) potentiële sociale stijgers, (2) startende sociale stijgers en (3) gezinnen met een hoger inkomen. Deze groepen zijn relatief strikt gedefinieerd en sluiten daarmee een deel van de sociale stijgers op Zuid uit. De indeling naar leeftijd kan echter wel goed bruikbaar zijn voor de verklaring van verschillende woonwensen.

Zoals genoemd in 1.2 *Literatuurbeschuwing*, komt de literatuur verder met weinig specifieke kenmerken van de groep sociale stijgers op Zuid.

Er zijn echter wel doelgroepen waar de sociale stijgers op Zuid ook (deels) onder vallen: de 'stedelijke middengroep', de 'Rotterdamse Zuiderlingen' en de 'mensen met een migratieachtergrond'. Over deze groepen is meer te vinden in de literatuur en statistieken; dit zal in de volgende alinea's worden besproken.

### (Toekomstige) stedelijke middengroep

In het rapport van de VROM-raad wordt een deel van de sociale stijgers (in Nederland) getypeerd als ‘verknochte stadsbewoners’.<sup>49</sup> Zij willen graag in de stad blijven wonen vanwege hun sterke sociale binding met de stad. Wat betekent het wonen in de stad voor hen? Karsten et al. beschrijven in hun boek *Stadsmensen* drie gangbare ‘stadsconcepten’ van de stad en koppelen hieraan drie categoriën middengroepen:<sup>50</sup>

- De attractieve stad, waarin mensen niet in de stad hoeven te wonen om er gebruik van te maken. Categorie middengroep: de cultuurconsument;
- De creatieve stad: een creatieve broedplaats waarin wonen, werken en cultuur met elkaar verbonden worden. Categorie middengroep: de creatieve klasse;
- De stad als emancipatiemachine: kansarme groepen komen de stad in, klimmen op tot een middenklassenpositie en vertrekken weer uit de stad. Categorie middengroep: sociale stijgers.

Met deze categorisering zou de stad voor sociale stijgers slechts als tijdelijke ladder dienen, waarna ze verhuizen naar buiten de stad. Karsten et al. weerleggen dit echter ook weer door te stellen dat een deel van deze stijgers juist in de stad wil blijven wonen en dat de stad hier ook op in zou moeten zetten. De VROM-raad keek hier op dezelfde manier tegenaan, en benadrukte dat het belangrijker is om de zittende bewoners vast te houden dan om een nieuwe middengroep van buitenaf aan te trekken.<sup>51</sup> Hierbij gaat het juist om die sociale binding die de stijgers hebben met de stad: hun sociale netwerken vormen het *sociaal kapitaal*, wat belangrijk is voor onder meer de sociale stijging van andere bewoners.<sup>52</sup>

De keuze om in de stad te (blijven) wonen hangt samen met de waardering van het stadsleven: sociale diversiteit en vrijheid worden als positieve waarden gezien die de stedelijke omgeving biedt.<sup>53</sup> Om deze positieve kanten niet te laten overschaduwen door negatieve kanten als overlast en onveiligheid, zijn “een zekere mate van rust en beschutting” en “het kunnen controleren en deels toe-eigenen van het collectieve domein” belangrijk.<sup>54</sup> In een stad wordt de (openbare) ruimte door meer mensen gedeeld dan in een buitenwijk. Zeker in buurten als Afrikaanderwijk en Bloemhof, waar de bevolkingsdichtheid zeer hoog is (resp. 17.027 en 17.423 adressen per km<sup>2</sup>, zie ook Figuur 28 op p.121), hebben de bewoners hierdoor minder controle over hun directe omgeving.<sup>55</sup> De VROM-raad noemt in deze context ook het inkaderen of privatiseren van openbare ruimte en overgangszones tussen woning en straat als uitkomst in wijken met hoge dichtheid.<sup>56</sup> Het deels kunnen toe-eigenen van de openbare ruimte is iets waarin de bewoners gefaciliteerd kunnen worden. Dit gegeven geldt voor alle stadsbewoners, maar bij de middengroepen, die genoeg keuzevrijheid hebben om kritischer te kijken naar de woonomgeving, kan de manier waarop dit gefaciliteerd wordt bepalend zijn voor hun keuze om ergens wel of juist niet te gaan wonen.<sup>57</sup> Dit wordt beaamd door onderzoeker Radboud Engbersen, die onderzoek deed naar het vertrek van de allochtone middenklasse uit de stad; hij stelt dat “*steden hun*

---

<sup>49</sup> VROM-raad (2006)

<sup>50</sup> Karsten, Reijndorp en Van der Zwaard (2006b)

<sup>51</sup> VROM-raad (2006)

<sup>52</sup> Zie ook *Het belang van sociale stijgers* op pagina 14 van Deel I

<sup>53</sup> Karsten, Reijndorp en van der Zwaard (2006a)

<sup>54</sup> Karsten et al. (2006a, p. 45)

<sup>55</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2017); Karsten et al. (2006a)

<sup>56</sup> VROM-raad (2006)

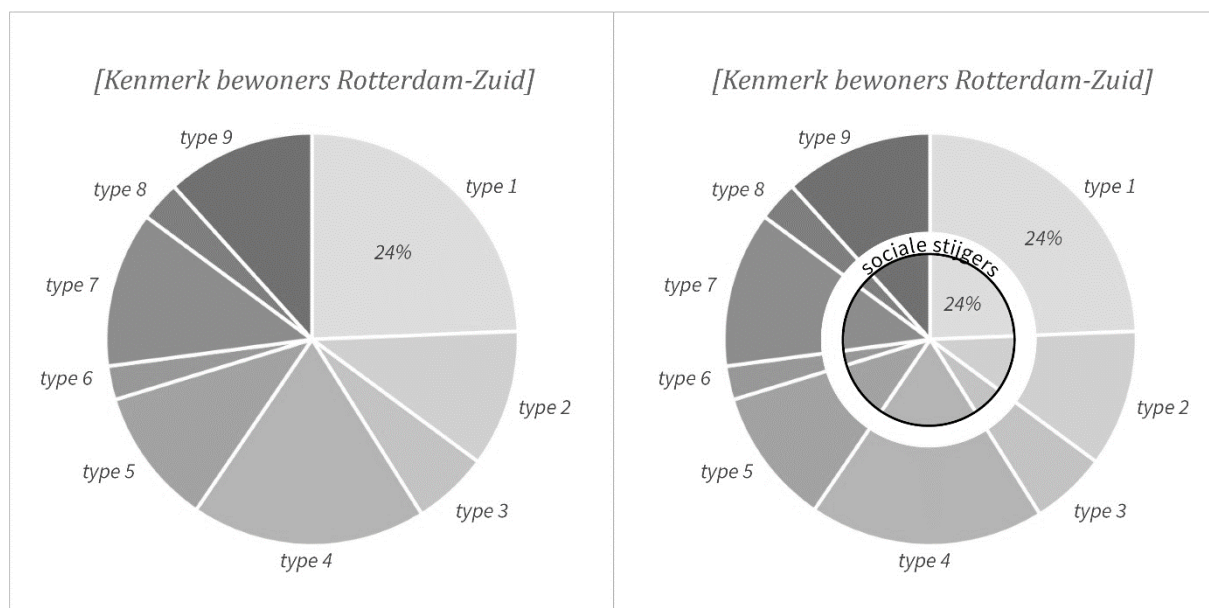
<sup>57</sup> VROM-raad (2006)

bewoners een plekje [moeten] bieden waar ze zich kunnen terugtrekken” om de uitstroom van allochtone gezinnen tegen te gaan.<sup>58</sup>

Gezinnen binnen de middengroep die in de stad (willen) blijven wonen komen volgens Karsten et al. niet vaak voor.<sup>59</sup> Sociale stijgers vallen volgens hen echter onder de gezinnen die dit juist wél willen. Als verklaring noemen zij onder andere de stedelijke oriëntatie van sociaal stijgende migrantengezinnen. Binnen de groep van alle gezinnen zullen de sociaal stijgende migrantengezinnen dus meer geneigd zijn binnen de stad wooncarrière te maken dan gezinnen zonder migratieachtergrond.

### Rotterdamse Zuiderlingen

De tweedeling tussen Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid is vaak gehoord. Het verschil in historische achtergrond – Zuid werd pas vanaf eind 19<sup>e</sup> eeuw ontwikkeld, op een heel andere manier dan Noord – en ten gevolge daarvan de grote verschillen in bijvoorbeeld bevolkingssamenstelling hebben gezorgd voor een sociale scheiding naast de fysieke scheiding van de Maas.<sup>60</sup> Over de kenmerken van de bewoners van Rotterdam-Zuid, en daarbinnen de zeven focuswijken, zijn veel gegevens beschikbaar via de databank van ‘Rotterdam in Cijfers’.<sup>61</sup> Bij het gebruik van deze statistieken voor dit onderzoek is echter wel de aanname nodig dat binnen de groep sociale stijgers dezelfde verhoudingen gelden van de aanwezigheid van bepaalde kenmerken als binnen de hele groep bewoners op Zuid. Zo zou bijvoorbeeld een gegeven dat 24% van de bewoners op Zuid van een bepaald type is, moeten betekenen dat de groep sociale stijgers ook voor 24% uit dat type bestaat. Zie ter illustratie onderstaande figuur:



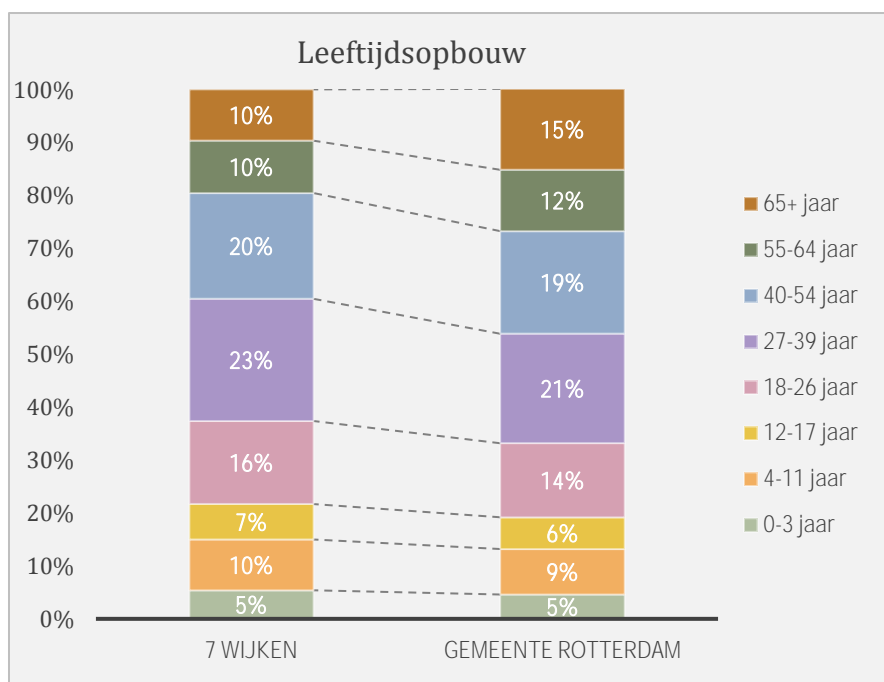
Figuur 9: Bij het gebruik van de statistieken over de bewoners op Zuid is de aanname nodig dat binnen de groep sociale stijgers dezelfde verdeling van typen geldt.

<sup>58</sup> Radboud Engbersen in Vermeer (2007)

<sup>59</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>60</sup> Fortuin en Van der Graaf (2006)

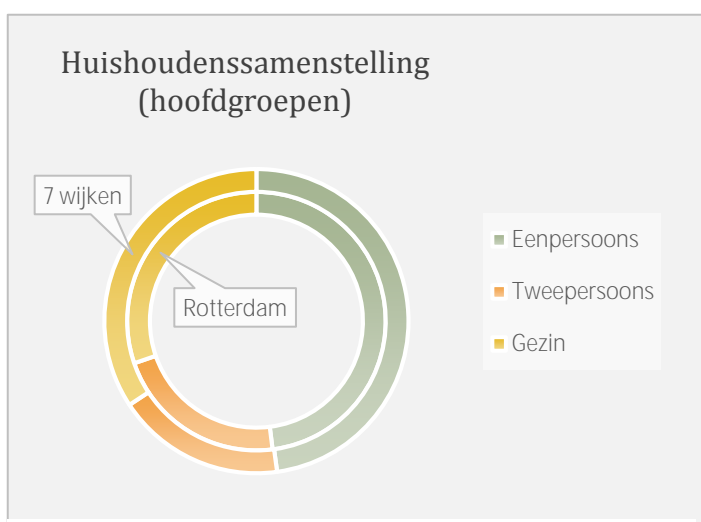
<sup>61</sup> Toegang tot de databank via: <https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>. Per datasat zal naar de gebruikte data worden verwezen in de figuuronderschriften.



Figuur 10: Leeftijdsofbouw in de zeven focuswijken en Rotterdam. Het kleine aandeel personen van 55+ is het meest opvallende verschil met Rotterdam. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019a).

Uit de gegevens over de verdeling van **leeftijdsgroepen** in de zeven focuswijken (zie Figuur 10) blijkt dat deze niet veel afwijkt van de leeftidsgroepenverdeling in heel Rotterdam. Het enige noemenswaardige verschil is het kleine aandeel personen ouder dan 55 jaar. Ouderen vallen volgens Platform 31 buiten de doelgroep van sociale stijgers, de leeftijden zouden ongeveer van jong tot een jaar of 50 jaar uiteenlopen.<sup>62</sup> De specifieke leeftidsofbouw in de zeven wijken zal daarom weinig invloed hebben op de woonwensen van de sociale stijgers op Zuid.

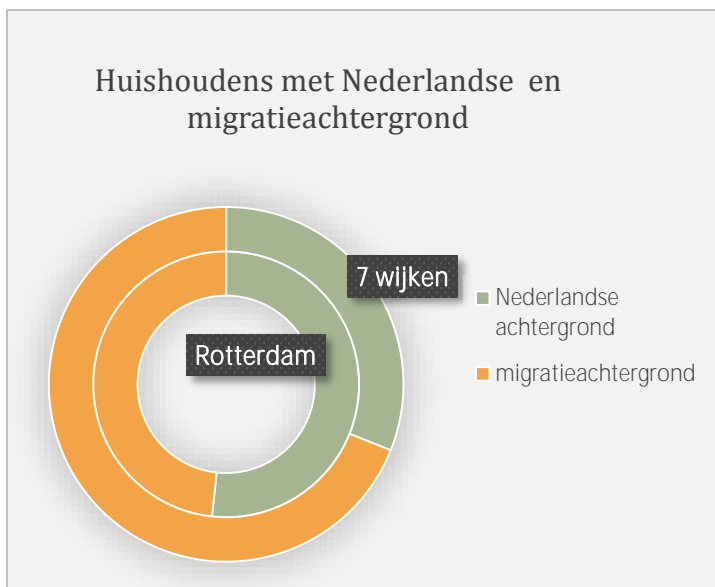
De samenstelling van **huishoudens** van de zeven wijken in vergelijking met Rotterdam is te zien in Figuur 11. In beide gebieden valt het grote aandeel eenpersoonshuishoudens op. In Hoofdstuk 3 zal meer gezegd worden over de 'sociaal-maatschappelijke trend' van individualisering die met deze cijfers samengaat. Verder vertonen de gegevens verschillen tussen de zeven wijken en Rotterdam in het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen. In de zeven wijken zijn relatief meer



Figuur 11: Huishoudenssamenstelling in de zeven focuswijken en Rotterdam: er zijn relatief meer gezinnen en minder tweepersoonshuishoudens op Zuid. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019b).

<sup>62</sup> Platform 31 (2018)



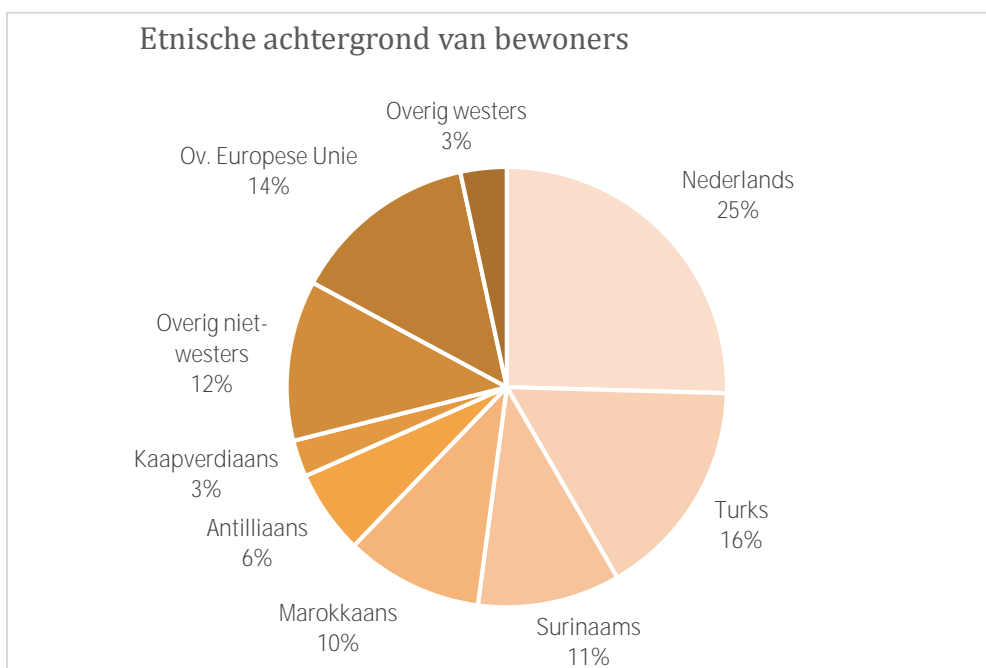


spelen bij de oorsprong van bepaalde woonwensen onder de sociale stijgers, en zal daarom op de volgende pagina's uitgebreider worden behandeld.

*Figuur 13: Aandeel huishoudens met een Nederlandse en een migratieachtergrond in de zeven focuswijken en Rotterdam, gekeken naar het hoofd van ieder huishouden. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019b).*

### Migratieachtergronden

In heel Rotterdam-Zuid wonen veel mensen met een migratieachtergronden (61%), in de zeven focuswijken maar liefst 75% (zie Figuur 14).<sup>64</sup> Zoals Platform 31 zegt: *“Behouden van sociale stijgers gaat dus voor een belangrijk deel om het behouden van allochtonen op het moment dat zij sociaal stijgen op de maatschappelijke ladder”*.<sup>65</sup> De grootste groepen bestaan uit Turkse, Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders. Het is interessant dat Van der Zwaard in 2006 specifiek de link legde tussen *sociale stijgers*



*Figuur 14: Etniciteit van bewoners in de zeven focuswijken. De grootste migrantengroepen zijn Turken, Surinamers en Marokkanen, gevolgd door Antillilanen en Kaapverdianen. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019a).*

<sup>64</sup> Gemeente Rotterdam (2019a)

<sup>65</sup> Platform 31 (2018, p. 17)



en migranten. Haar onderzoek naar sociale stijgers in Rotterdam was geconcentreerd op Turken en Surinamers, vanwege “hun aantal, mobiliteit en koopgedrag”.<sup>66</sup> Het aandeel Marokkanen in dit gebied is inmiddels (2019) sterk gegroeid en behoort nu ook tot de grootste groepen. Van der Zwaard legt in haar beschrijving van het sociaal-cultureel-economisch profiel van de sociale stijgers het verschil uit tussen de ‘tussengeneratie-allochtonen’ en de tweede generatie allochtonen van Turkse en Marokkaanse komaf; zie Figuur 15. Daarnaast benoemt ze nog de ‘nieuwkomers’: recent geïmmigreerden (als huwelijksmigrant of anders). De Surinaamse migrantengezinnen zijn iets jonger dan de tussengeneratie Turken en Marokkanen en hebben opgroeiende kinderen. De beschreven migrantengezinnen zijn inmiddels twaalf jaar ouder en bevinden zich nu in andere levensfasen.

Tussengeneratie: De oudste kinderen van Turkse en Marokkaanse gastarbeiders – die vanaf de jaren '60 naar Nederland kwamen – en ‘huwelijksmigranten’.	Tweede generatie: De jongste kinderen van de gastarbeidersgezinnen, geboren in Nederland.
2006: tussen de 35 en 45 jaar oud met kinderen (2 <sup>e</sup> gen.) op de basis- en middelbare school. Gestegen door middel van carrière en inkomen.	2006: twintigers in de voorfase of beginfase van gezinsvorming. Gestegen door middel van opleiding.
2019: tussen de 48 en 58 jaar oud met (jong)volwassen kinderen en eventueel kleinkinderen (3 <sup>e</sup> gen.)	2019: dertigers met kinderen (3 <sup>e</sup> gen.) op de basis- en middelbare school

Figuur 15: Beschrijving van de de verschillende generaties migranten volgens van der Zwaard (2006, pp. 10-11), met aanvulling over de aangenomen huidige situatie (2019).

In de nota ‘Mensen, wensen, wonen’ uit 2000 (!) werd al vastgesteld dat de tweede generatie allochtonen een woonachterstand ten opzichte van autochtonen aan het inlopen was – wat wijst op sociaal-economische stijging.<sup>67</sup> Het is zeer de vraag of deze groepen nu nog binnen de groep van sociale stijgers vallen, of ze inmiddels wooncarrière hebben gemaakt of dat ze misschien nog steeds op zoek zijn naar een nieuwe woning. BPD heeft in 2015 een marktonderzoek gedaan naar de woonwensen van ‘nieuwe Nederlanders’ door middel van een data-analyse van het WoonOnderzoek 2012 (WoON2012) en interviews. In hun onderzoeksrapport wordt genoemd dat in 2015 de groep niet-westerse allochtonen in Nederland voor 45% uit de eerste generatie bestaat en voor 55% uit de tweede generatie.<sup>68</sup> In de studie van Karsten en Felder in 2016 wordt ook opnieuw de tweede generatie migrantengezinnen genoemd als sociale stijgers, waarbij meer dan de helft van de onderzochte gezinnen een Marokkaanse achtergrond had.<sup>69</sup> Daarnaast kan ook een gedachtegang van Platform 31 gezien worden als een sterke

<sup>66</sup> van der Zwaard (2006, p. 9)

<sup>67</sup> Ministerie van VROM (2001)

<sup>68</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2014) in: BPD Ontwikkeling BV (2015)

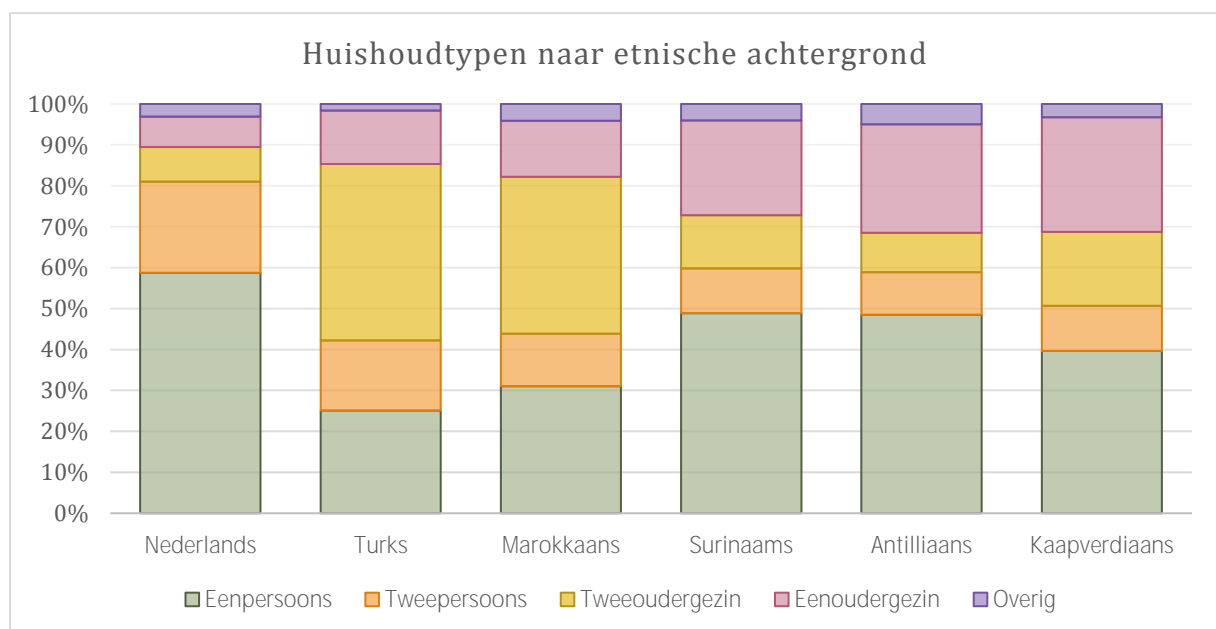
<sup>69</sup> Karsten en Felder (2016)

aanwijzing dat de huidige tweede generatie migranten onder de sociale stijgers zouden vallen; de groepen die op Zuid wonen zouden vergelijkbaar zijn met de volgende vier typen bewoners:<sup>70</sup>

1. de oorspronkelijke (autochtone) bewoners;
2. de migranten;
3. de nieuwe stedelingen (hoogopgeleid en niet uit de stad);
4. de hybride stedeling (een hoogopgeleid kind van type 1 en 2)

De vierde categorie is ook de tweede generatie, en de mensen in deze groep zijn gestegen ten opzichte van hun ouders.

Wat kan er gezegd worden over de bewoners met een migratieachtergrond? Hebben zij andere kenmerken dan bewoners met een Nederlandse achtergrond? ‘Rotterdam In Cijfers’ koppelt de huishoudens waarvan het hoofd al dan niet een migratieachtergrond heeft aan gegevens over onder andere de huishoudenssamenstelling.<sup>71</sup> Als we kijken naar de verdeling van huishoudtypen binnen deze etnische groepen in vergelijking met de huishoudens met een Nederlandse achtergrond (Figuur 16), zijn er grote verschillen op te merken. De Turkse en Marokkaanse huishoudens bestaan voor een veel groter deel uit gezinnen dan de andere etnische groepen – en met name ten opzichte van de huishoudens met een Nederlandse achtergrond. Hiertegenover staat een kleiner aandeel eenpersoonshuishoudens. Bij zowel Surinaamse als de Antilliaanse en Kaapverdiaanse groepen valt het grote aandeel eenoudergezinnen op. Vooruitdenkend op de woonwensen zou bij eenoudergezinnen bijvoorbeeld kunnen meespelen dat ze op slechts één inkomen kunnen rekenen en daarmee een minder hoge hypotheek zouden kunnen krijgen en/of minder maandlasten kunnen betalen. Ook bij eventuele etnisch-specifieke woonwensen moet er rekening mee worden gehouden dat de oorsprong daarvan in de huishoudenssamenstelling kan liggen.



Figuur 16: Percentages huishoudtypen per etnische groep in de zeven focuswijken. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019b).

<sup>70</sup> De vier typen zijn door Ivan Nio, Arnold Reijndorp, Wouter Veldhuis, Anita Blom en Hein Coumou opgesteld in het boek ‘Nieuw-West: Parkstad of stadswijk?’ (Platform 31, 2018).

<sup>71</sup> Gemeente Rotterdam (2019b)

## 2.4 Mogelijke invloed van kenmerken van de sociale stijgers op hun woonwensen

Nu er is vastgesteld wat de groep sociale stijgers op Zuid kenmerkt, kunnen we kijken naar óf en hoe deze kenmerken van invloed kunnen zijn op hun woonwensen. Vanuit welke kenmerken kunnen specifieke woonwensen ontstaan? Met welke kenmerken moet rekening gehouden worden bij het ontwerpen van woningen voor deze groep?

### Verschillende manier van stijgen, verschillende woonwensen?

Bij de definitie van sociale stijgers in paragraaf 2.1 zijn de verschillende stijgingsroutes uitgelegd, die vaak resulteren in een stap in de wooncarrière. De stijgingsroute die iemand aflegt is van invloed op wanneer die stap in de wooncarrière gezet kan worden. Als iemand stijgt door middel van carrière en inkomen, is hij of zij er meestal pas op een latere leeftijd klaar voor om wooncarrière te maken. Zo hebben jonge gezinnen, waarbij de ouders nog in het begin van hun carrière zitten, over het algemeen minder te besteden dan oudere gezinnen met ouders die al verder zijn in hun carrière. Zo beschrijft Van der Zwaard bij de tussengeneratie allochtonen dat de moeder vaak niet werkt als de kinderen jong zijn en de vader dan pas net is gestart met zijn carrière; *“hun (oudste) kinderen zitten in het voortgezet onderwijs op het moment dat zij ‘vanwege de kinderen’ een huis (willen en kunnen) kopen”*.<sup>72</sup> Deze gezinnen met oudere kinderen zijn vaak meer geïndividualiseerd (binnen het gezin) en hebben daarom meer eisen ten aanzien van de grootte en de indeling van de woning.<sup>73</sup> Van de sociaal stijgende gezinnen met een migratieachtergrond op Zuid kan gezegd worden dat ze relatief oudere kinderen hebben; ze zijn vaker van middelbare school-leeftijd dan de kinderen in gezinnen met een Nederlandse achtergrond (zie Figuur 27 in Bijlage 1).

Als iemand via de educatieve route is gestegen, en dus jong is gestegen, kan een wooncarrière vroeger worden gestart, bijvoorbeeld na afronding van de studie. De levensfase waarin de sociale stijgers hun stijging doormaken, is dus van invloed op de periode waarin ze wooncarrière willen of kunnen maken. Gegevens over de eventuele stijging in opleidingsniveau van verschillende bevolkingsgroepen zijn echter niet beschikbaar, hoewel USP en Sprinco met de subgroep ‘startende stijgers’ er wel vanuit gaan dat er een groep stijgers is met leeftijden tussen de 23 en 30 jaar die door middel van opleiding zijn gestegen en nu starten op de woningmarkt als alleenstaanden of paren.<sup>74</sup> Dit kan leiden tot woonwensen die qua typologie minder te maken hebben met gezinswoningen, en meer met starterswoningen.

### Invloed van leefstijl, cultuur, etniciteit en geloof

De groene leefstijl van de ‘potentiële sociale stijgers’ (zie voor uitleg p.47) betekent onder andere dat ze erg gehecht zijn aan hun privacy, en dit kan bijvoorbeeld van invloed zijn op hun voorkeuren ten aanzien van collectieve ruimtes in woongebouwen, of op de betekenis die verschillende ruimtes in de woning hebben in het leven van de bewoners.<sup>75</sup> Dat er naast de gezinnen met de groene leefstijl ook veel gezinnen een gele leefstijl hebben, kan tot gevolg hebben dat ze ‘graag de interactie met anderen

---

<sup>72</sup> van der Zwaard (2006, p. 13)

<sup>73</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>74</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>75</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

opzoeken'.<sup>76</sup> De wens tot interactie en de gesteldheid op privacy kunnen binnen een woongebouw tot conflicten leiden, tenzij het op een juiste manier ontworpen is; hierover meer in paragraaf 4.3 *Sociale woonwensen*. De 'samenwerkende' oranje leefstijl van een deel van de starters zou kunnen leiden tot meer behoefte aan bijvoorbeeld collectieve ruimtes, wat een goede combinatie zou kunnen zijn met de 'maatschappelijk-betrokken' aqua-leefstijl van andere starters.

Ook cultuur, etniciteit en geloof zouden ten grondslag kunnen liggen aan bepaalde woonwensen. In de nota *'Mensen, wensen, wonen'* stelde het Ministerie van VROM dat culturele verschillen bij migrantengroepen worden uitgedrukt in bepaalde woonwensen, en dat onderzoek hiernaar nodig is.<sup>77</sup> Dit is dan ook het thema in het onderzoek van Permentier en Bolt uit 2006, waarin cultuur wordt omschreven als "*de gemeenschappelijke wereld van ervaringen, waarden en kennis, die een bepaalde sociale eenheid kenmerkt*".<sup>78</sup> Deze cultuur kan van invloed zijn op de manier waarop bewoners willen wonen. Zo kunnen de gemeenschappelijke sociale waarden binnen een huishouden leiden tot bepaalde sociale behoeften die hun weerslag vinden in ruimtelijke relaties binnen de woning. Verschillen tussen de sociale waarden van bijvoorbeeld een huishouden en de mensen op straat die langs de woning lopen, kunnen echter ook sociale conflicten teweegbrengen.

Ook de 'etnische identiteit' van bewoners kan een rol spelen bij de woonwensen, omschreven als: "*een geloof in een gemeenschappelijke oorsprong, afstamming, geschiedenis en cultuur*".<sup>79</sup> Geloof op zichzelf kan van invloed zijn op het dagelijks leven van bepaalde groepen, en daarmee op hun woonwensen. Van de Turkse Nederlanders zag vorig jaar 86% zichzelf als moslim (waarvan 45% strikt), bij de Marokkaanse Nederlanders was dit zelfs 94% (waarvan 84% strikt).<sup>80</sup> Daarbij geldt dat de tweede generatie minder religieus is dan de eerste generatie.

Over de mate waarin cultuur, etniciteit en geloof van invloed zijn op de woonwensen, komen meerdere theoriën naar voren in de literatuur. Bij dit onderzoek zijn met name de migratieachtergronden van belang waarin cultuur, etniciteit en geloof worden meegedragen. In het onderzoek van Permentier en Bolt worden hierover twee hypthesen gesteld die elkaar uitsluiten:

- a. Sociaal stijgende allochtonen krijgen meer ruimte voor expressie van de eigen cultuur in hun woning, en zullen deze gebruiken;
- b. Sociaal stijgende allochtonen zullen volgens de *assimilatietheorie* meer op autochtonen gaan lijken en daarom wordt de rol van de culturele achtergrond in de woning kleiner.<sup>81</sup>

#### Assimilatietheorie:

-----  
"Deze theorie stelt dat allochtonen in de loop van de tijd meer en meer dezelfde woonwensen en hetzelfde verhuispatroon gaan vertonen als de grootste groep in de samenleving doordat hun sociaaleconomische positie gaandeweg verbetert en culturele verschillen langzaam verdwijnen"  
-----

BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 3)

---

<sup>76</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 13)

<sup>77</sup> Ministerie van VROM (2001)

<sup>78</sup> Vermeulen (2002, p.8) in: Permentier en Bolt (2006, p. 13)

<sup>79</sup> Vermeulen (2002) in: Permentier en Bolt (2006, p. 13)

<sup>80</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2018)

<sup>81</sup> Permentier en Bolt (2006)

Een van de conclusies uit het onderzoek van Permentier en Bolt was dat meer inkomen bij deze groep wel leidt tot meer keuzevrijheid en daarmee meer cultuurspecifieke woonwensen (hypothese a), maar dat deze slechts kleine verschillen vertonen met die van autochtonen en vooral gaan over de woninginrichting. Uit het onderzoek van The SmartAgent Company een paar jaar eerder (2001) komt juist een conclusie waarbij de verschillende hypothesen op verschillende groepen allochtonen van toepassing zijn:

Voor Turken geldt dat naarmate de welstand toeneemt, het belang van culturele aspecten in de woning afneemt [...]. Voor de Marokkanen geldt een afwijkend beeld. Het zijn juist de rijkere Marokkanen die veel waarde hechten aan culturele aspecten van het wonen (bijvoorbeeld 'eigen' architectuur).

The SmartAgent Company (2001, p. 27)

Ook uit het onderzoek van BPD uit 2015 kwam een soortgelijke conclusie, waarbij ook werd vastgesteld dat er *tussen* Turken, Marokkanen en Surinamers wel duidelijker verschillen zijn in woonwensen.<sup>82</sup>

Uit een analyse van het WoON 2012 bleek volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties echter een bevestiging van hypothese b: “*het gedrag op de woningmarkt van allochtonen gaat steeds meer lijken op dat van de rest van de bevolking. Men heeft steeds vaker dezelfde woonvoorkeuren als autochtone Nederlanders. Dit geldt met name voor de tweede generatie allochtonen*”.<sup>83</sup>

De specifieke culturele en/of etnische achtergrond en de specifieke generatie kunnen dus bepalend zijn voor de rol van deze achtergrond in de woonwensen. In Hoofdstuk 4 komt deze rol verschillende keren terug bij het bespreken van woonwensen die volgens de literatuur bij deze doelgroepen passen.

---

<sup>82</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 4)

<sup>83</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013, p. 22)

### 3. Sociaal-maatschappelijke trends en ontwikkelingen in het wonen

Woonwensen zijn niet statisch en veranderen door de tijd heen. Veranderingen in de maatschappij kunnen leiden tot veranderingen in het denken over ‘wonen’. De relatie tussen sociaal-maatschappelijke trends/ontwikkelingen, ruimtelijke woonwensen en zelfs architectuur is een zeer complexe, en zal hier niet tot in detail worden behandeld. In plaats daarvan wordt hier kort de aandacht gericht op een aantal veelbesproken thema’s van deze tijd.

In de inzendingen voor de Open Oproep Gezinsappartementen (2018) – waarbij gestapelde woningbouw voor gezinnen in de stad het uitgangspunt was - kwamen een aantal thema’s zeer vaak naar voren.<sup>84</sup> Het thema ‘flexibele plattegronden en hoogtes’ werd het vaakst genoemd (door een derde van de ruim 150 inzendingen), gevolgd door onder andere collectieve buitenruimte, (collectieve) bergruimte, daktuinen, verticale straat en een overmaat aan ruimte.<sup>85</sup> Dit laatste thema gaat over het reserveren van ruimte voor onvoorzien toekomstig gebruik. Daarnaast werd vaak opnieuw gekeken naar bestaande woningtypologieën, zoals de maisonette. Uit deze thema’s blijkt wat er op dit moment speelt bij ontwerpers en architecten op het gebied van woontrends, en deze thema’s zijn te koppelen aan een aantal grotere thema’s: de *individualisering*, de *deeleconomie*, en de behoefte aan *flexibiliteit*.

#### Individualisering

De maatschappij individualiseert en huishoudens worden steeds kleiner.<sup>86</sup> In 2019 bestaan de huishoudens in de zeven focuswijken voor bijna de helft (48%) uit eenpersoonshuishoudens.<sup>87</sup> Dit heeft tot gevolg dat er meer vraag is naar kleinere en daarmee goedkopere woningen. Volgens woningmarktadviesbureau Stec Groep is deze ontwikkeling structureel en zal de toename van de voorkeur voor woningen kleiner dan 40 m<sup>2</sup> en tussen de 40 en 60 m<sup>2</sup> alleen maar verder toenemen – vooral in de stad.<sup>88</sup> Daarbij stellen ze dat het kunnen uiten van de *woonidentiteit* belangrijker is dan het aantal vierkante meters, en mensen daarom liever geld steken in het eerste dan in het tweede. Woonidentiteit gaat dan over “*variëteit, flexibiliteit en focus op ervaring (in plaats van bezit)*”.<sup>89</sup>

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) noemt naast het grote aantal eenpersoonshuishoudens ook de afname van kerkelijkheid en vakbondslidmaatschap als tekenen van individualisering, waarbij de maatschappelijke betrokkenheid wordt geuit via het internet – wat vanuit huis gebeurt in plaats van in de fysieke publieke ruimte.<sup>90</sup>

Dat we individueel gaan leven betekent overigens niet dat we minder behoefte hebben aan sociale contacten, maar wel dat we deze contacten zelf willen kunnen reguleren.<sup>91</sup> Dit wordt beaamd door het CBS, dat uit data opmaakt dat de omvang van sociale contacten niet minder is geworden, en dat ze meer via internet plaatsvinden.

---

<sup>84</sup> Woonlab010 (2017)

<sup>85</sup> JagerJanssen architecten BNA en Boumans (2017)

<sup>86</sup> Bakker (2014)

<sup>87</sup> Gemeente Rotterdam (2019b); zie ook Figuur 11 op p.28

<sup>88</sup> Stec Groep (2017)

<sup>89</sup> Stec Groep (2017, Bewijs 3: diepe structurele drijfveren stuwten vraag naar klein wonen)

<sup>90</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (23-12-2017)

<sup>91</sup> Tilman (2007)

## Deeleconomie en collectiviteit

Volgens stedenbouwkundige Violette Baudet en architect Gerjan Streng zorgt de ‘deeleconomie’ ervoor dat er een verschuiving van *bezit* naar *gebruik* plaatsvindt.<sup>92</sup> Dit biedt volgens hen ook kansen om het woonoppervlak efficiënter te verdelen: als bijvoorbeeld een logeerkamer en een wasruimte gedeeld zijn buiten de woning, blijft er een groter woonoppervlak over voor dezelfde prijs. Volgens onderzoeker Pepijn Bakker is deze deeleconomie van alle tijden en op dit moment geboren uit noodzaak, omdat de woningen niet meer goed te betalen zijn.<sup>93</sup>

Ook in een onderzoek van de Gemeente Rotterdam naar innovaties binnen het woondomein kwam het delen van voorzieningen – al dan niet binnen een specifieke *leefstijlgroep* – sterk naar voren. Als voorbeelden worden collectieve binnentuinen, wasserettes, deelauto-systemen, huiskamers en logeerkamers genoemd, die door de bewoners van een woongebouw gedeeld worden.<sup>94</sup>

## Behoeftte aan flexibiliteit

In een recent (aug-2019) verschenen artikel op Vers Beton – een naar eigen zeggen “online tijdschrift voor de harddenkende Rotterdammer” – schrijft onderzoeker Andrea Prins over hoe ‘hedendaagse Rotterdammers’ wonen, en hierin is het flexibel gebruik van onder andere de woonkamer het hoofdthema; zie onderstaand fragment uit het artikel.

Opvallend is dat alle geïnterviewden het woord ‘plek’ gebruiken als ze over het wonen vertellen. Het denken in ‘plekken’ is daarbij direct verbonden met hun besef dat een kamer ruimte moet bieden aan diverse activiteiten. [...] De meeste vakmensen spreken niet van ‘plekken’ of ‘activiteiten’ maar van ‘functies’, zoals woonkamer, slaapkamer, kinderkamer, enzovoorts. [...] Maar wellicht is het inmiddels tijd voor een ander begrippenkader. Een dat inspeelt op activiteiten, veranderbaarheid en de nieuw onstane vormen van samenwonen

Prins (2019)

Naast het flexibele gebruik van ruimtes binnen de woning, kunnen ook de woningen zelf flexibeler worden gebouwd: de woning is dan *aanpasbaar*. Als een woning dan op een gegeven moment niet meer voldoet aan de wensen van de bewoner(s), kunnen aanpassingen doorgevoerd worden om verhuizen te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan uitbreiding, samenvoegen van ruimtes of de indeling van ruimtes aanpassen. Ook op grotere schaal kan flexibel bouwen gunstig zijn; zo zouden binnen een woongebouw woningen makkelijker samengevoegd of gesplitst kunnen worden.<sup>95</sup> Dat deze algemene woonwens ook wel eens specifiek bij de doelgroep van sociale stijgers zou kunnen passen, blijkt uit het project Biz Botuluyuz (2007) in Rotterdam. Hier traden dertig Turkse gezinnen op als collectieve opdrachtgever bij de bouw van 23 koopwoningen in hun eigen wijk, en de *uitbreidbaarheid* van de woningen was hierbij een belangrijk thema.<sup>96</sup> In een rapport over ‘multicultureel bouwen’ – waarbij in

---

<sup>92</sup> Baudet en Streng (2017)

<sup>93</sup> Bakker (2014)

<sup>94</sup> Onderzoek en Business Intelligence (OBI) (2016, p. 20)

<sup>95</sup> Onderzoek en Business Intelligence (OBI) (2016)

<sup>96</sup> Van der Horst et al. (2001)

opdracht van de VROM-raad enkele multiculturele bouwprojecten werden belicht – werd hierover het volgende gezegd:

Eén van de eisen is dat de woningen, zoals in Turkije gebruikelijk is, uitbreidbaar zijn. Als de behoefte aan ruimte toeneemt, door uitbreiding van het gezin, toename van financiële middelen of het samenvoegen van gezinnen door bijvoorbeeld kinderen die intrekken om de zorg voor hun ouders op zich te kunnen nemen, moet de woning met een extra woongedeelte kunnen worden uitgebreid. Van der Horst, Haars en Ouwehand (2001, p. 78)

Een van de manieren om de woning later te kunnen uitbreiden was door een overkapping op het dak te plaatsen. De bovenste verdieping kon zo als dakterras worden gebruikt en later eventueel omgebouwd worden tot een extra verdieping.<sup>97</sup> Flexibiliteit in de woning(plattegrond) zoals hier beschreven, zou dus wellicht in het bijzonder aan kunnen slaan bij het Turkse gedeelte van de sociale stijgers op Zuid, omdat het in de cultuur van hun etnische achtergrond gebruikelijker is.

Het is de vraag welke van deze bewegingen blijvend en welke slechts tijdelijk zijn. Een woning wordt over het algemeen ontworpen om lang te blijven staan, dus een woning ontwerpen op een kortdurende trend kan als gevolg hebben dat het in de nabije toekomst niet meer voldoet aan de wensen van die tijd.

---

<sup>97</sup> de Kluis (2002)



## 4. Woonwensen van sociale stijgers

In dit hoofdstuk komen de woonwensen van de sociale stijgers op Zuid aan bod die volgens de verschillende literatuur passen bij deze doelgroep. Na een korte uitleg over verschillende categoriën woonwensen wordt in paragraaf 4.1 gestart met een verkenning naar de gewenste typologie, prijscategorie en de wens om te huren of juist te kopen. Voor de paragrafen die daarop volgen wordt een indeling van woningkarakteristieken gebruikt die onderscheid maakt tussen de *functionele*, *sociale* en *expressieve* kant van het wonen. De woonwensen ten aanzien van deze drie thema's worden in respectievelijk de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 besproken.

In het onderzoek van Permentier en Bolt wordt een onderscheid gemaakt tussen de *functionele*, de *sociale* en de *expressieve* betekenis van de woning en de buurt voor de gebruiker; zie Figuur 17.

BETEKENIS \ SCHAAL	Woning	Buurt
Functioneel	Bijv. grootte, indeling, etc.	Voorzieningen, nabijheid werk, etc.
Sociaal	Ontmoetingsplaats Contact met burens Gasten ontvangen	Buurt als gemeenschap
Expressief	Leefstijl Identiteit uitdrukken Woning als communicatiemiddel Architectuur & interieur	Leefstijl Identiteit uitdrukken Buurt als communicatiemiddel Locatie

Figuur 17: De functionele, sociale en expressieve betekenis van de woning en de buurt voor de gebruiker. Samengesteld uit: Permentier en Bolt (2006, pp. 13-14). De driedeling op de schaal van de buurt werd door Permentier en Bolt beschreven op basis van Van der Horst, Kullberg en Deben (2001).

Deze indeling gebruikten Permentier en Bolt om aan te geven dat hun onderzoek zich focust op de expressieve kant van wonen voor mensen met een migratieachtergrond, waar volgens hen nog weinig onderzoek naar was gedaan. De functionele aspecten worden namelijk vaak onderzocht in woningmarktonderzoeken, en de sociale aspecten in onderzoeken naar achterstandsbuurt en stedelijke herstructurering. De expressieve aspecten worden in onderzoeken vaak beperkt tot leefstijlen.<sup>98</sup>

De indeling is goed bruikbaar als middel om de woonwensen te categoriseren, maar bovenal omdat het inzicht geeft in de achterliggende redenen voor de woonwensen. De woonwensen die uit de verschillende literatuur naar voren komen zullen daarom ingedeeld worden naar functionele, sociale en expressieve woonwensen; als voorbeeld in Figuur 18 een uitsnede uit het onderzoeksrapport van BPD met de woonwensen die uit dat onderzoek naar voren kwamen, met daarnaast de categoriën waaronder ze in dit verslag genoemd zullen worden.

<sup>98</sup> Permentier en Bolt (2006)

### De woonwensen zijn:

- Een groot aantal kamers: slaapkamers, logeerkamer, ontvangstkamer. → FUNCTIONEEL
- Behoeftte aan privacy in het huis: een functiescheiding tussen wonen en slapen, tussen privéruimtes en openbare ruimte om bezoek te ontvangen. → SOCIAAL
- Behoeftte aan privacy om het huis: keuken aan de straatkant, geen inijk in de woonkamer. → SOCIAAL
- Veel opbergruimte: voorraadruimte in de keuken, ruimte voor kasten in de kamers. → FUNCTIONEEL
- Parkeergelegenheid in nabijheid van de woning: niet ten koste van woonruimte, wel parkeergarantie. → FUNCTIONEEL
- Nieuwbouw: vanwege het gemak en omdat het onderhoudsvrij is. → FUNCTIONEEL

*Figuur 18: De woonwensen van Turkse, Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders zoals gebleken uit het marktonderzoek van BPD. Overgenomen uit: BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 4), met eigen aanvulling ('functioneel'/'sociaal').*

## 4.1 Typologie, huur versus koop en prijscategorie

In deze paragraaf komen de woningkenmerken aan bod die niet onder de functionele, sociale of expressieve wensen vallen.

### Typologie en woningdifferentiatie

Bij het besluit om op een bepaalde plek nieuwe woningen te bouwen spelen niet alleen de individuele woonwensen van de toekomstige bewoners mee. Op wijk- en buurtniveau heeft het grote impact welk type woning erbij komt. Uit verschillende literatuur blijkt dat woningdifferentiatie belangrijk is voor het behouden van meer soorten bewoners en voor het verbeteren van het woonklimaat.<sup>99</sup> Zo noemt Platform 31 als voorbeelden van ontbrekend woningaanbod op Zuid “meer gezinswoningen, meer kwaliteit, luxer, groter, met tuinen, meer koop, meer middensegment en energiezuiniger”.<sup>100</sup> Daarbij wordt vermeld dat betaalbare koop voor sociaal stijgende starters (vooral gezinnen) het belangrijkste is op Zuid.

Woningdifferentiatie kan op verschillende schalen. Tot welke schaal moet de mix worden doorgevoerd: tot een wijk, tot een straat of misschien tot een woonblok? Platform 31 stelt dat in ieder geval het mengen van kopers en sociale huurders binnen een blok tot beheerconflicten kan leiden. Ten minste, alleen als ze collectieve ruimten delen.<sup>101</sup> Zoals te zien was in Figuur 6 op pagina 42 zijn portiekwoningen al sterk vertegenwoordigd in de zeven focuswijken, met name die zonder lift. Ook van de benedenwoningen en vrije bovenwoningen zijn er relatief veel. Om de woningvoorraad in deze wijken te differentiëren zouden dus inderdaad vooral meer eengezinswoningen (maar dan niet in Bloemhof), en eventueel meer portiek- en galerijwoningen mét lift nodig zijn.

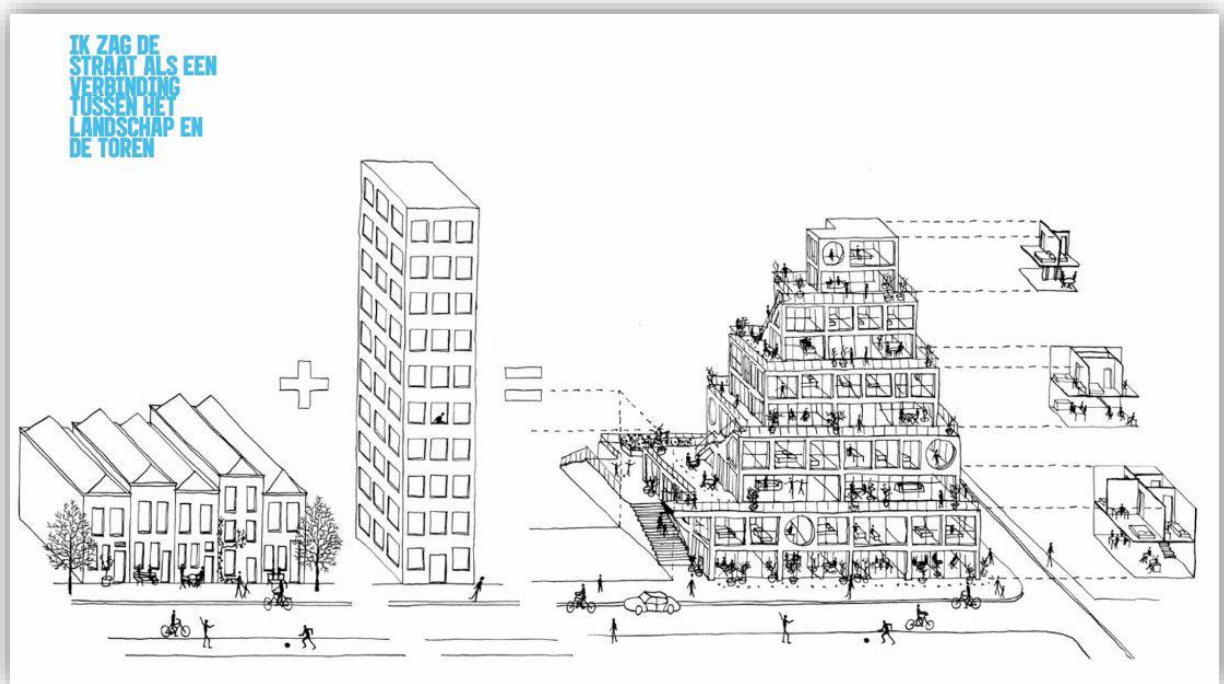
<sup>99</sup> Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2019)

<sup>100</sup> Platform 31 (2018, p. 39)

<sup>101</sup> Platform 31 (2018)

### 'Ideaalbeeld is eengezinswoning met tuin, maar dan in de stad'

“Bij het beeld van maatschappelijk succes in deze groep hoort een eengezinswoning met tuin”.<sup>102</sup> Hiermee schetst Van der Zwaard het dilemma waar de sociale stijgers tegenaan lopen die in de stad willen blijven wonen. De eengezinswoningen met tuin zijn in de hoogstedelijke gebieden – dus ook op Zuid – schaars en dus moeilijker te bemachtigen dan in een buitenwijk. Ook in de notitie van Platform 31 wordt deze kwestie beschreven; sociale stijgers moeten op Zuid een woning in de wijk kunnen kopen die net iets goedkoper, beter of fraaier is dan die in de buurgemeenten – anders ‘blijven ze niet’.<sup>103</sup> Deze wens komt misschien nog wel het meest uitgesproken naar voren bij de groep stijgende gezinnen. De gewenste kenmerken van ‘wonen aan een straat’ hangen hier sterk mee samen. Zo wordt door Karsten et al. de eigen voordeur aan de straat genoemd, evenals de brede stoep als speel- en ontmoetingsplek en de overzichtelijkheid van wie er langs je huis loopt.<sup>104</sup> De straat als aantrekkelijke plek wordt opnieuw genoemd in het rapport van van Woonlab010, in verband met de winnende inzending van de Open Oproep Gezinsappartementen. In het winnende ontwerp bestaat iedere woning uit twee woonlagen en op elke twee verdiepingen van het appartementencomplex is een straat ontworpen (zie Figuur 19).

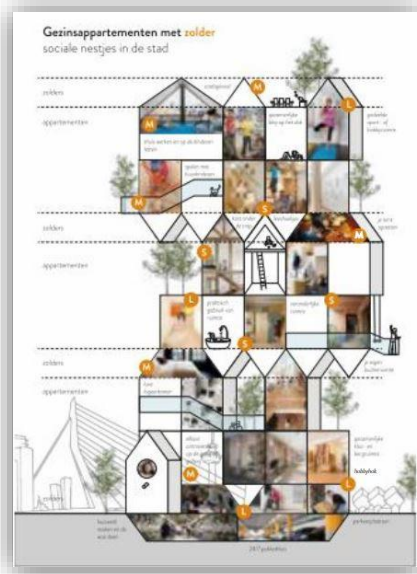


Figuur 19: De winnende inzending van de Open Oproep Gezinsappartementen. Elke woning heeft twee verdiepingen en is gelegen aan een 'straat'. Overgenomen van: Boodt & Van Holten (z.d.).

<sup>102</sup> van der Zwaard (2006, p. 53)

<sup>103</sup> Platform 31 (2018)

<sup>104</sup> Karsten et al. (2006a)



*Figuur 20: Een van de inzendingen van de Open Oproep Gezinsappartementen. De eengezinswoning met zolder werd als uitgangspunt genomen bij het ontwerp. Overgenomen van: #045 Gezinsappartementen met zolder (z.d.)*

Ondanks de geringe kans om in de stad in een eengezinswoning te kunnen wonen, willen deze groepen sociale stijgers toch graag in de stad blijven wonen. Om tegemoet te komen aan hun woonwensen is het daarom belangrijk te kijken naar mogelijkheden om de karakteristieken van de eengezinswoning te vertalen naar onderdelen in meergezinswoningen. Dit zou men echter maar tot op een bepaalde hoogte moeten willen; bij de Open Oproep Gezinsappartementen bevatten veel inzendingen “een overcompensatie van een bepaald gebrek of gemis. [...] veel groen, veel casco-esthetiek, veel schema’s en natuurlijk veel mensen”.<sup>105</sup> Zie Figuur 20 voor een voorbeeld. Grote buitenruimtes met veel groen en ‘zolders’ worden als kenmerken van eengezinswoningen toegepast. Er moet echter een balans worden gevonden tussen enerzijds het verwezenlijken van de woonwensen, en anderzijds het in acht nemen van de grenzen van meergezinswoningen. Een appartement wordt nooit echt een eengezinswoning, dus zou het ook niet zo moeten worden genoemd.

Welke van deze kenmerken zijn harde eisen en bij welke zouden concessies gedaan kunnen worden? USP en Sprinco haalden uit de groepsdiscussies met sociale stijgers naar voren dat de startende sociale stijgers minder bereid zijn om compromissen te sluiten, en dat het oppervlakte en aantal kamers de meest harde eisen zijn.<sup>106</sup> Voor sommige van de stijgende gezinnen kon de tuin gecompenseerd worden door een ruime woonkamer of door veel groen in de omgeving.

Kijkend naar de woningtypologiën zou gezegd kunnen worden dat de benedenwoning wat betreft karakteristieken het meeste in de buurt komt bij de eengezinswoning: een eigen voordeur aan een straat, vaak een tuin, en in het geval van een dubbele benedenwoning zelfs meerdere verdiepingen. In het woningbouwproject Biz Botuluyuz (zie ook p. 55 en Bijlage 4) is met inspraak van de toekomstige Turkse bewoners ook gekozen voor maisonnettes, en was het hebben van een eigen voordeur en entree een van de ‘typische woonwensen’.<sup>107</sup> Voor een deel van de gezinnen in de stad is volgens Karsten et al. “een bovenwoning een goed alternatief zolang die maar een eigen ontsluiting naar de straat heeft”.<sup>108</sup>

Voor de oudere gezinnen die een inkomensstijging doormaken met behulp van hun carrière (zie ook paragraaf 2.4), speelt mee dat ze rekening moeten houden met uit huis gaande kinderen. Karsten et al. benoemen dat ze hierdoor twijfelen tussen een grondgebonden woning of een ruim appartement.<sup>109</sup>

<sup>105</sup> Jager Janssen architecten BNA en Boumans (2017, p. 62)

<sup>106</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>107</sup> Cobouw (2001)

<sup>108</sup> Karsten et al. (2006a, p. 7)

<sup>109</sup> Karsten et al. (2006a)

Ook tussen de gezinnen die deelnamen aan de groepsdiscussies van USP dacht “*een enkeling met oudere kinderen [...] al aan een volgende stap, en wil juist kleiner en/of gelijkvloers wonen*”.<sup>110</sup>

### Huur en koop in het middensegment

De middenklasse en middengroep waarmee sociale stijgers in veel literatuur worden geassocieerd, wordt door Van der Zwaard gedefinieerd als: “*huishoudens die financieel in staat zijn om een middenduur huis te huren of te kopen*”.<sup>111</sup> Samengevat ligt het middensegment grofweg tussen de €150.000 en €250.000 voor een koophuis en tussen de €711 en €950 per maand voor een huurhuis (zie ook pagina 31 van de begrippenlijst). Dit is echter niet volledig in lijn met wat USP en Sprinco vonden in hun onderzoek; zij stellen dat binnen de huursector vooral in de sociale sector wordt gezocht.<sup>112</sup> Binnen de koopsector komen de bedragen wel overeen.

Bestaat er een voorkeur voor kopen of huren onder de sociale stijgers op Zuid? Uit het onderzoek van Permentier en Bolt bleek dat de koopwens van niet-westerse allochtonen in 2006 veel kleiner was (29%) dan die van autochtonen (56%). Binnen de groep met een migratieachtergrond lag die wens het hoogst bij Antillianen en Turken, en het laagst bij Marokkanen.<sup>113</sup> Ook in het marktonderzoek van BPD kwam naar voren dat verschillende groepen niet-westerse allochtonen verschillend aankijken tegen het huren of kopen van een woning, zie onderstaand citaat:

Tussen de groepen loopt de koopbereidheid uiteen: Marokkaanse Nederlanders zijn veruit het minst geneigd te kopen en Turkse en Surinaamse mensen nemen een middenpositie in tussen Marokkaanse Nederlanders en autochtonen. Voor de Turkse en vooral de Marokkaanse doelgroep is er een religieus motief waarom zij minder kopen. De koran schrijft namelijk voor dat rente een onaanvaardbare vorm van vermogensvermeerdering is. Hierdoor is een groot deel van deze groep niet bereid een hypotheek af te sluiten en minder in staat een woning te kopen. Wel is op dit vlak enigszins een kentering zichtbaar. We zien dat de tweede generatie niet-westerse allochtonen meer verhuisgeneigd is naar een koopwoning en ook vaker in een koopwoning woont. Hiermee nemen zij een tussenpositie in tussen de eerste generatie niet-westerse allochtonen en autochtonen.

BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 3)

Voor immigranten zou daarnaast de mogelijkheid om terug te keren naar het land van herkomst (*remigratie*) mee kunnen spelen bij het besluit om te een woning te huren of te kopen.<sup>114</sup> Het opzeggen van een huurwoning is namelijk makkelijker dan het verkopen van een woning. Als men er toch voor kiest om een woning te kopen is het belangrijk om deze ook weer te kunnen verkopen en dit maakt een makkelijk verkoopbare woning in een buitenwijk aantrekkelijker.

Uit de interviews die Permentier en Bolt voerden met hoogopgeleide Turken en Surinamers kwam echter een ander resultaat; dezelfde mogelijke bezwaren kwamen aan bod, maar deze werden

---

<sup>110</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 37)

<sup>111</sup> van der Zwaard (2006, p. 10)

<sup>112</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>113</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>114</sup> Karsten et al. (2006a)

door de geïnterviewden verworpen.<sup>115</sup> Dit strookt wel met de ‘kentering’ die BPD waarnam, dat de tweede generatie meer koopgeneigd is en daarmee (volgens de assimilatietheorie) meer lijkt op de autochtone bevolking.

In het onderzoek van USP en Sprinco bleken de verschillende subgroepen juist anders te denken over huur versus koop. De potentiële sociale stijgers gaven de voorkeur aan (sociaal) huren, terwijl de startende sociale stijgers en de gezinnen juist op zoek waren naar een koopwoning, in respectievelijk het goedkopere middensegment (€150.000 tot €200.000) en het goedkopere tot duurdere middensegment (€150.000 tot €300.000).

Met het uiteindelijke hogere doel van dit onderzoek (woningen ontwerpen voor het behouden van sociale stijgers op Zuid) in het achterhoofd kan er ook vanuit een andere invalshoek worden gekeken naar de keuze om huur- dan wel koopwoningen te ontwerpen voor de sociale stijgers. Het NPRZ ziet het percentage koopwoningen op Zuid als een indicator voor de verbetering van de woningvoorraad, en noemt dit een *“een sterkere vestigingsfactor voor, dan wel minder vertrek door midden en hoge inkomens (behoud van sociale stijgers voor Zuid)”*.<sup>116</sup> Aansturen op kopen zou dus een effectief middel kunnen zijn om te zorgen dat de sociale stijgers op kortere én langere termijn blijven.

### Mengvormen huur en koop

Een probleem dat speelt bij deze doelgroep, is dat ze vaak niet genoeg – of niet stabiel genoeg – inkomen genereren om een hypotheek te kunnen krijgen. Daarbij speelt ook de locatie van de woningen een rol: in de ‘slechtere’ stadswijken vinden banken het een risico om een hypotheek te verstrekken.<sup>117</sup> Om deze financiële kloof te kunnen overbruggen kan gekeken worden naar mengvormen van huur en koop. Zo wordt door de bundel van Woonlab010 gesproken over “het kopen van de basis en huren van de extra’s”, waarbij de extra’s bijvoorbeeld extra kamers of buitenruimte binnen hetzelfde gebouw kunnen zijn.<sup>118</sup> Zo kan de woning qua grootte en qua kosten meebewegen met de grootte en het inkomen van een huishouden.

Een andere interessante mengvorm voor deze doelgroep is het principe van een woning casco huren en de inbouw kopen.<sup>119</sup> Zo heeft de bewoner een lagere huur, met eventueel een lage hypotheek voor de kosten van de inbouw. De eerste bewoner kan de woning naar eigen smaak en levensstijl bouwen, en de volgende bewoner koopt deze inbouw over. Tussendoor heeft de bewoner alle vrijheid om de woning aan te passen, iets wat met een huurwoning een stuk ingewikkelder – al dan niet onmogelijk – is.

Een laatste interessant kooparrangement is dat van de huurwoning die later gekocht kan worden. Met name voor nog stijgende bewoners kan dit interessant zijn; zodra ze ver genoeg gestegen zijn hebben ze de mogelijkheid hun huurwoning te kopen.<sup>120</sup>

---

<sup>115</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>116</sup> Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2017, *Doelstellingen: wonen. % koopwoningen*)

<sup>117</sup> VROM-raad (2006)

<sup>118</sup> Jager Janssen architecten BNA en Boumans (2017, p. 79)

<sup>119</sup> Baudet en Streng (2017)

<sup>120</sup> Kolat Wonen (2019)

## Nieuwbouw, oudbouw en herbestemming

Naast nieuwbouw en zelfbouw, zijn er ook binnen de bestaande bouw nog een tal van opties beschikbaar. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen (o.a.) niet-gerenoveerde woningen, gerenoveerde woningen, kluswoningen en woningen in getransformeerde (i.e. herbestemde) panden. Volgens Van der Zwaard hecht de ‘nieuwkomer’ (recent geïmmigreerde) meer aan een (bijna) nieuwe en moderne woning, terwijl de tussengeneratie migranten juist de sfeer en sociale status van een oud huis kan waarderen.<sup>121</sup> Daarbij stelt ze wel dat de sociale stijgers vaak geen tijd en geld hebben om een oud huis op te knappen, dus bijvoorbeeld klushuizen zouden minder geschikt zijn voor deze doelgroep. Dit wordt beaamd door Karsten et al. in de context van een casco-woning: de jonge generatie heeft geen tijd om deze zelf in te vullen en de oudere generatie heeft er zin in.<sup>122</sup> Dit komt nogmaals naar voren in de onderzoeken van USP én BPD: een woning die instapklaar en onderhoudsvrij is genoot bij alle subgroepen de voorkeur.<sup>123</sup>

## 4.2 Functionele woonwensen

De functionele woonwensen gaan volgens Permentier en Bolt over “de aspecten die bepaalde handelingen en gebruik mogelijk maken”.<sup>124</sup> Zo valt te denken aan het aantal kamers van de woning, het aantal vierkante meters, de aanwezigheid van ruimtes met een bepaalde functie, maar ook bijvoorbeeld de positionering van de ruimtes in de woning. Het zijn wensen die voornamelijk in de plattegrond van de woning naar voren komen. Uit het marktonderzoek van BPD bleek dat Turkse, Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders “*sterk gefocust zijn op de functionaliteit van de woning*”, en dat hun behoefte aan meer ruimte vaak de reden voor verhuizen is.<sup>125</sup> Ze zeiden hierover het volgende:

Een woning dient vooral praktisch te zijn. Er is een sterke voorkeur voor rechte architectuur met strakke vormen: dit maakt het makkelijk de woning in te richten. Deze specifieke wens verklaart ook de voorkeur voor een plat dak, omdat zo het woonoppervlak optimaal wordt benut.

BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 10)

De functionele woonwensen staan dus hoog op het wensenlijstje van deze groep, en wegen daarom waarschijnlijk zwaarder bij de woningkeuze dan de sociale en expressieve woonwensen.

## Grootte van de woning

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 *De wooncarrière van sociale stijgers* passen woningen met oppervlaktes tussen grofweg 75 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup> bij het middensegment koop in de zeven wijken. De deelnemers aan de groepsdiscussies van USP hadden een sterke voorkeur voor woningen groter dan 105 m<sup>2</sup>, en waren bereid om iets meer te betalen (dan het middensegment) voor een groter oppervlak dan 120 m<sup>2</sup>.<sup>126</sup> Daarnaast bleek in de interviews van Permentier en Bolt dat “*meer kamers en/of een*

---

<sup>121</sup> van der Zwaard (2006)

<sup>122</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>123</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>124</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 38)

<sup>125</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 4)

<sup>126</sup> Aan de hand van een voorbeeldwoning van 155 m<sup>2</sup> voor €275.000 (USP Marketing Consultancy et al., 2019)

*ruimere woonkamer [...] onder de grote meerderheid de hoogste prioriteit [heeft]”.*<sup>127</sup> De prioriteit van meer ruimte en voldoende kamers klonk ook door in de wensen van de gezinnen die in de stad willen blijven wonen.<sup>128</sup> Meer ruimte kunnen kopen voor een kleiner bedrag zou daarom eigenlijk het meest aantrekkelijk zijn voor deze sociale stijgers. Een van de manieren om dit te bereiken is het eerder genoemde delen van voorzieningen of ruimtes buiten de woning (zie *Deeleconomie en collectiviteit* op p.93), waarbij een groter oppervlak binnen de woning overblijft. Ook onderzoek naar goedkopere bouwmethodes zou een uitkomst kunnen bieden voor deze groep. Ten slotte kan een slimme indeling van de ruimtes binnen de woningen meer ‘woonruimte’ opleveren. Over de indeling zijn echter ook specifieke wensen te vinden in de literatuur.

## Woningindeling

Over de ruimtes binnen de woning en hoe deze zich tot elkaar zouden moeten verhouden worden in de literatuur in meer en mindere mate specifieke uitspraken gedaan. De meest genoemde woonwens is die van de grote aparte keuken. De sociale stijgers willen graag een keuken die niet in open verbinding staat met andere ruimtes zoals de woonkamer, maar een aparte keuken die groot genoeg is om ook in te eten en verblijven.<sup>129</sup> Het ‘eten’ wordt hiermee gescheiden van het ‘wonen’. In een artikel van DeVolkskrant over de woonwensen van sociale stijgers met een migratieachtergrond (tweede generatie) vertelt een makelaar met een allochtone klantenkring over de achterliggende gedachten hierbij:

En de indeling van een Nederlandse woning is vaak niet naar wens. De belangrijkste ruimte in een woning is voor veel Turken en Marokkanen, maar net zo goed voor Surinamers en Antillianen, de keuken. Daar moet uitbundig gekookt én gegeten kunnen worden met verwachte en onverwachte gasten. Bovendien is het bij veel moslims gebruik dat de keuken afgesloten is van de woonkamer, zodat mannen en vrouwen zich gescheiden met hun seksegenoten kunnen verpozen. Liever een grote keuken en een kleine woonkamer dan andersom.

Gulhan Sönmez, geparafraseerd in Bolwijn (2010)

Hierbij moet wel gezegd worden dat van de Turkse Nederlanders die door Permentier en Bolt geïnterviewd zijn de helft liever een (half) open eetkeuken wilde, en hetzelfde geldt voor de Surinaams-Creoolse Nederlanders in de groepsdiscussies van BPD.<sup>130</sup> Hoewel een grote, gesloten keuken een duidelijke woonwens is van de sociale stijgers, moet dus wel rekening gehouden worden met uitzonderingen.

Naast de positie van de keuken wordt ook de positie van het toilet vaak genoemd, en dan met name door de Turkse Nederlanders. Het toilet zou apart van de badkamer moeten, en niet op een centrale plek in de woning zoals vaak wel het geval is in Nederlandse woningen.<sup>131</sup> De Turken missen in deze situatie de privacy, en willen graag (o.a. voor hun gasten) dat het toilet niet prominent zichtbaar is

---

<sup>127</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 38)

<sup>128</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>129</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Cobouw (2001); de Kluis (2002); Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

<sup>130</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006)

<sup>131</sup> Cobouw (2001); Permentier en Bolt (2006); Van den Eerenbeemdt (2018); Van der Horst et al. (2001)



en het liefst zo ver mogelijk van de woonkamer is gepositioneerd. Bij het project Biz Botuyuluz was zelfs extra geluidsisolatie in het toilet gewenst.<sup>132</sup>

De eerder genoemde gewenste functionaliteit van de woning uit zich in de wens van een grote, rechthoekige of zelfs vierkante woonkamer, zonder hoekjes of nisjes of schuine wanden.<sup>133</sup> Zo kan de ruimte makkelijker worden ingedeeld. Ondanks dat eerder werd genoemd dat een grote keuken meer prioriteit krijgt dan een grote woonkamer, is een grote woonkamer dus wel degelijk gewenst. Ook de hal moet groot genoeg zijn, “om gasten te verwelkomen en de schoenen uit te doen”.<sup>134</sup> Bij het project Biz Botuyuluz werd duidelijk dat deze ruimtes – waar gasten gebruik van maken – ruim moeten zijn, maar dat bij de rest van de ruimtes dit niet een vereiste is. Van deze kamers is wel een groot aantal gewenst.<sup>135</sup> Daarom kan aangenomen worden dat er een voorkeur bestaat voor een groot aantal kamers, ook als dit betekent dat ze een kleiner oppervlakte hebben.

Een laatste woonwens ten aanzien van de woningindeling gaat over verschillende *zones* binnen de woning. De ruimtes waar gasten worden ontvangen zouden zich namelijk in een ander gedeelte van de woning moeten bevinden dan de privévertrekken van de familie.<sup>136</sup> Deze duidelijke *functiescheiding* vindt zijn oorsprong in sociale woonwensen en zal daarom in paragraaf 4.3 verder worden belicht, evenals de wens om aparte ruimtes voor de mannen en vrouwen te hebben.

### Ruimtes met specifieke functies

Naast de ruimtes met ‘standaard-functies’ zoals de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en werkkamer, kunnen er in de woonwensen ruimtes voorkomen die een andere specifieke functie moeten hebben volgens de sociale stijgers. De functie waarbij dit het sterkst naar voren komt is die van de *logeerkamer*. De mensen met een migratieachtergrond hebben vaak nog familie en vrienden in het land van herkomst wonen die op bezoek komen. Deze willen ze dan graag een slaappleaats kunnen bieden in een aparte kamer. In Karsten et al. wordt dit een ‘een sterke voorkeur voor...’ genoemd, Permentier en Bolt noemen het een ‘luxe-wens’ specifiek van Turkse Nederlanders en Bolwijn noemt het probleem dat deze ruimte wel gewenst is, maar niet binnen het budget van de bewoners past.<sup>137</sup> In het onderzoek van BPD staat het grote aantal kamers, inclusief de logeerkamer, bovenaan de wensenlijst.<sup>138</sup> Deze uitspraken doen vermoeden dat de extra logeerkamer een grote wens is van de sociale stijgers, maar dat ze deze toch makkelijk wegvalt als een compromis moet worden gesloten.

Verder werd door enkele van de Surinaamse geïnterviewden in het onderzoek van Permentier en Bolt een strijkkamer genoemd (omdat gestreken kleren in Suriname belangrijk zijn) evenals een aparte gebedsruimte, werd door BPD vastgesteld dat een voorraadruimte bij de keuken gewenst is en hoorde Van der Zwaard in haar interviews een extra computerkamer als wens voorbij komen.<sup>139</sup> Deze verschillende ruimtes zijn te incidenteel te noemen om woningontwerpen op aan te passen, maar ze

---

<sup>132</sup> Van der Horst et al. (2001)

<sup>133</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Cobouw (2001); de Kluis (2002)

<sup>134</sup> de Kluis (2002); Van der Horst et al. (2001)

<sup>135</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>136</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006)

<sup>137</sup> Bolwijn (2010); BPD Ontwikkeling BV (2015); Karsten et al. (2006a); Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

<sup>138</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>139</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

dragen wel bij aan het argument om ruimtes binnen de woning geschikt te maken voor flexibel gebruik (zie ook *Behoeftte aan flexibiliteit* op p.55).

## Buitenruimte

Een tuin is een van de kenmerken van eengezinswoningen, waarmee het hoort in het wensenlijstje van de sociale stijgers. In het onderzoeksrapport van USP en Sprinco – wat het meest recente en specifieke onderzoek is – ontstaat enige onduidelijkheid over het belang van de buitenruimte voor de sociale stijgers; zie onderstaande uitspraken uit verschillende delen van het rapport:

### In de Management Summary:

“Er wordt vooral gekeken naar voldoende ruimte in huis en de aanwezigheid van een tuin. De grootte van de buitenruimte is daarentegen geen dealbreaker. Balkons en dakterrassen vormen geen vervanging voor de tuin”

USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 4)

### Over de afweging leefomgeving/ woonwensen:

“De woningen hoeven niet groot, de buitenruimte is snel voldoende, maar de leefbaarheid moet wel op orde zijn”

USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 6)

### In de beschrijving van de woonwensen:

“Tuinen hoeven zeker niet groot te zijn. Groot genoeg voor een terras om buiten te zitten als het zonnig is, is voldoende”

USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 35)

### Over de afweging tussen de woonwensen:

“De buitenruimte is een aspect waar veel mensen wel wat op willen inboeten. Een kleine tuin of alleen een balkon is zeker geen dealbreaker, als het huis verder perfect is.”

USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 36)

Hieruit zou op te maken kunnen zijn dat de sociale stijgers *het liefst* een tuin willen die groot genoeg is voor een terras om in de zon te zitten. Balkons en dakterrassen worden niet als hetzelfde gezien als een tuin, maar zijn wel ‘goed genoeg’ als de woning en de leefbaarheid van de buurt naar wens zijn. Ondanks dat de aanwezigheid van de tuin een van de hoofdpunten is waar naar wordt gekeken, is de afwezigheid ervan dus geen ‘dealbreaker’.

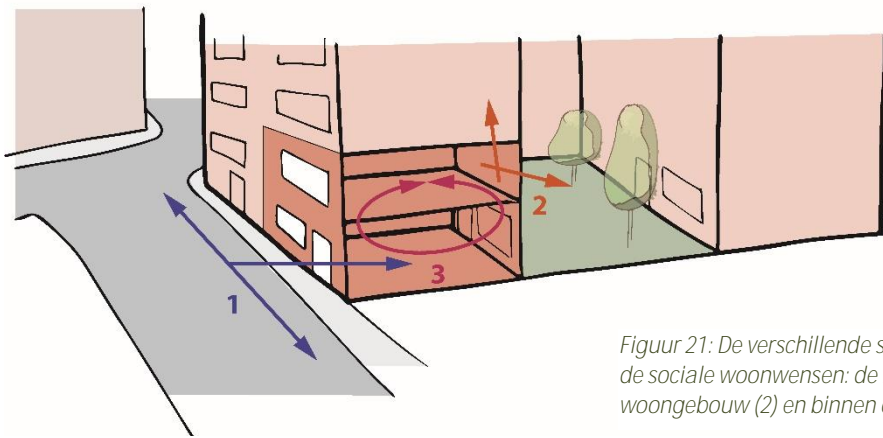
De wens van een (kleine) tuin komt ook naar voren bij Karsten et al.. Specifiek voor de sociaal stijgende gezinnen noemen ze dat de buitenruimte het liefst een niet te grote, afgesloten achtertuin is waar plaats is om te barbequen, spullen op te slaan en die niet teveel onderhoud vraagt.<sup>140</sup> Het laatstgenoemde komt voort uit de vrees voor ‘onmin’ met burens die op de tuin neerkijken en ‘er andere onderhoudsmaatstaven op na houden’. Dit valt samen met de sociale woonwensen ten behoeve van privacy, zoals verder zal worden besproken in paragraaf 4.3.

---

<sup>140</sup> Karsten et al. (2006a, p. 85)

### 4.3 Sociale woonwensen

Sociale woonwensen ten aanzien van de buurt gaan volgens Permentier en Bolt over in hoeverre mensen contact met elkaar hebben, en “in welke mate [...] deze contacten de scheidslijnen [overschrijden] die zijn gebaseerd op bijvoorbeeld etniciteit, sociaal-economische status of eigendomsverhoudingen”.<sup>141</sup> Deze ‘scheidslijnen’ kunnen fysiek vertaald worden naar grenzen tussen openbaar en meer privé gebied. Hierop zal worden ingegaan in het eerste deel van deze paragraaf. Tussen de schaal van de buurt of straat en die van de woning kan nog een extra schaalniveau worden opgemerkt waarin sociale aspecten een rol kunnen spelen bij de woonwensen: die van het woongebouw. Het tweede deel van deze paragraaf zal daaraan worden gewijd. Het laatste deel zal gaan over de sociale aspecten binnen de woning, zoals het ontvangen van gasten en de gewenste verhoudingen tussen de verschillende ruimtes binnen de woning.



Figuur 21: De verschillende schaalniveaus die een rol spelen bij de sociale woonwensen: de buurt en straat (1), het woongebouw (2) en binnen de woning (3)

#### Tussen de buurt, de straat en de woning: overgangen openbaar-privé gebied

Zoals eerder genoemd in de beschrijving van de sociale stijgers als stedelijke middengroep in paragraaf 2.4 moeten de negatieve kanten van het stadsleven zo min mogelijk aanwezig zijn in de woonomgeving zijn door rust, beschutting en controle te bieden. De plek tussen het privégebied van de woning en het openbare gebied van de straat en de buurt kan hierop ontworpen worden, afhankelijk van de wensen. Over de gezinnen die in de stad willen blijven wonen zeggen Karsten et al. het volgende: “brede stoepen die een zekere toe-eigening mogelijk maken, zijn bij Nieuwe Stedelingen populair. Sociale Stijgers hechten meer aan een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar”.<sup>142</sup> De toe-eigening van de openbare ruimte zou voor hen dus minder wenselijk zijn, omdat dit de grenzen juist vervaagd. Hoe zo’n scheiding wel duidelijk kan zijn, wordt door Harmen van de Wal en Machiel van Dorst beschreven in hun artikel over *privacy scripting*.<sup>143</sup> Ze stellen ten eerste dat deze scheiding bij een rijtjeshuis met een voortuin een stuk makkelijker te herkennen is dan bijvoorbeeld in een gebouw met meerdere woningen. Bij het rijtjeshuis is de straat openbaar, de voortuin semi-privé en de woning privé. De ‘leesbaarheid’ van deze situatie hangt niet zozeer af van het feit dat er hier slechts drie ‘zones’ zijn in de gradaties van openbaar naar privé, maar meer van de manier waarop deze zones van elkaar zijn gescheiden door fysieke elementen.

<sup>141</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 13)

<sup>142</sup> Karsten et al. (2006a, p. 7)

<sup>143</sup> Van de Wal en Van Dorst (2014)

Tussen de straat en de voortuin staat bijvoorbeeld een hek of een heg, en de voordeur markeert het begin van het echte privéterrein.

Als het niet mogelijk is om de grenzen met fysieke elementen aan te geven, kan ook met het gedrag van mensen een zone leesbaar worden. Zo wijst de aanwezigheid van een groter aantal mensen op een meer openbare ruimte. Door middel van routing (in een doodlopende straat komen minder mensen) en toegankelijkheid (een afgesloten hofje is minder openbaar) kan invloed hierop worden uitgeoefend. Ditzelfde geldt voor ruimtes binnen een woongebouw, hierover meer in het tweede gedeelte van deze paragraaf.

Naast de privacy-overgangen tussen de straat en de woning – wat voornamelijk samenhangt met de route naar de voordeur – is er ook nog de waarborging van privacy binnen de woning ten opzichte van de straat. Als er makkelijk vanaf de straat naar binnen kan worden gekeken, is er vanaf binnen minder controle over het (visuele) sociale contact wat dan plaatsvindt, oftewel: er is minder privacy.<sup>144</sup> De sociale stijgers hebben juist wel die behoefte aan privacy. BPD benoemt de wens om geen inkijk te hebben in de woonkamer, en daarom de keuken aan de straatkant te hebben.<sup>145</sup> Permentier en Bolt noemen een mogelijke oorzaak van deze behoefte aan privacy: bij de Turkse en Surinaamse respondenten uit hun interviews bestond de angst voor teveel sociale controle door buurtgenoten, en dan met name door buurtgenoten met dezelfde etnische achtergrond.<sup>146</sup> De sociale controle is echter wel van belang voor de veiligheidsbeleving en daarmee leefbaarheid in de buurt.<sup>147</sup> Een balans tussen ‘niet teveel inkijk naar binnen’ en ‘genoeg zicht naar buiten voor sociale controle’ is dus gewenst.

### **In het woongebouw: collectiviteit en privacy**

‘Het woongebouw’ – een gebouw met meerdere woningen, al dan niet met een gemeenschappelijke ontsluiting – is een interessante plek als het gaat over het sociale aspect van wonen. De bewoners ontkomen namelijk niet aan (indirect) contact met hun burens. Hoe zien de sociale stijgers dit contact het liefst? Is een hoge mate van collectiviteit gewenst, of staat dat teveel in de weg voor de gewenste privacy?

In hoofdstuk 3 werd gesproken over de *deeleconomie* waardoor het collectief gebruiken van ruimtes en voorzieningen meer voorkomt. Dit past wellicht niet bij de doelgroep van sociale stijgers. Op basis van interviews met sociale stijgers zegt Van der Zwaard hierover het volgende: “*Met burens wil met over het algemeen niet te intiem worden, maar wel een prettige praktische relatie onderhouden. Niet bij elkaar op visite, wel samen ervoor zorgen dat het portiek netjes blijft*”.<sup>148</sup> Dit wordt beaamd door Permentier en Bolt: “[burens] hebben voor de meeste respondenten vooral een instrumentele betekenis: men moet bereid zijn elkaar eens in de zoveel tijd te helpen”.<sup>149</sup> Een verklaring voor deze ‘desinteresse’ tegenover intensiever contact met de directe burens zou kunnen zijn dat de sociale stijgers op Zuid voor

---

<sup>144</sup> Van Dorst (2005) beschrijft privacy als ‘het kunnen reguleren van sociale contacten’, naar Jane Jacobs (1961)

<sup>145</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>146</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>147</sup> Van Dorst (2005)

<sup>148</sup> van der Zwaard (2006, p. 37)

<sup>149</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 51)

een groot deel hun sociale netwerk in de buurt hebben.<sup>150</sup> Voor direct sociaal contact zijn ze dus niet aangewezen op de burens.

De behoefte aan privacy ten opzichte van de directe burens komt naar voren in de wensen ten aanzien van de buitenruimte. Eerder genoemd is de vrees voor 'onmin' met burens die op de tuin neerkijken, en Van der Zwaard noemt daarbij de wens om een stevige omheining met een hek (eigen ingang) te hebben.

De samenstelling van bewoners in het woongebouw kan van invloed zijn op de mate van collectiviteit en privacy die wordt geaccepteerd. Zo schrijven Permentier en Bolt dat Surinaamse ouderen het liefst in een woongroep met landgenoten wonen, waaruit afgeleid kan worden dat ze dit juist vanwege het contact willen.<sup>151</sup> Zoals eerder gezegd kunnen veel 'landgenoten' in de directe omgeving ook als een nadeel worden gezien, in verband met de overmaat aan sociale controle die dan wordt ervaren.<sup>152</sup> Een andere theorie die hierbij zou kunnen meespelen, is die van de 'terugvalangst' van sociale stijgers. Omdat het voor de stijgers belangrijk is "*dat ze vooruitkomen en niet worden 'teruggetrokken' door achterblijvers*", staan ze soms negatief tegenover de "*geografische nabijheid van arme bewoners*".<sup>153</sup> Daarbij zou dit extra spelen bij Turken en Marokkanen, vanwege het imago dat kleeft aan hun etnische achtergrond. Menging van middensegment woningen met woningen van het hogere segment op het schaalniveau van het woongebouw is daarom wenselijk.<sup>154</sup>

### Binnen de woning

De sociale aspecten binnen de woning gaan over waar de bewoners gasten willen ontvangen, en waar ontmoeting plaatsvindt tussen leden van het huishouden.

Een citaat uit een artikel van De Volkskrant (over de woonwensen van sociale stijgers met een migratieachtergrond) dat eerder bij de functionele woonwensen in paragraaf 4.2 werd weergegeven, wordt nu vanuit het oogpunt van de sociale woonwensen nogmaals bekeken:

En de indeling van een Nederlandse woning is vaak niet naar wens. De belangrijkste ruimte in een woning is voor veel Turken en Marokkanen, maar net zo goed voor Surinamers en Antillianen, de keuken. Daar moet uitbundig gekookt én gegeten kunnen worden met verwachte en onverwachte gasten. Bovendien is het bij veel moslims gebruik dat de keuken afgesloten is van de woonkamer, zodat mannen en vrouwen zich gescheiden met hun seksegenoten kunnen verpozen. Liever een grote keuken en een kleine woonkamer dan andersom.

Gulhan Sönmez, geparafraseerd in Bolwijn (2010)

Het eerste punt wat genoemd wordt is de keuken als belangrijkste ruimte in de woning: de plek waar zowel de leden van het huishouden bij elkaar komen, als waar gasten worden ontvangen. Uit het artikel is op te maken dat deze plek voor Nederlanders zonder migratieachtergrond ergens anders ligt: volgens Andrea Prins was dit 'de bank', maar is er ook voor hen een kentering gaande. In interviews die zij met

---

<sup>150</sup> van der Zwaard (2006)

<sup>151</sup> Van der Horst e.a. (2001) en FORUM (2003) in Permentier en Bolt (2006)

<sup>152</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>153</sup> Simth (2005), Danserau (2003) en Rose (2004: 284) in Veldboer (2010, p. 99)

<sup>154</sup> Veldboer (2010)

Rotterdamers voerde over ‘de woonkamer’ kwam naar voren dat de eettafel een steeds belangrijkere plek krijgt in de woning, “*vanwege de belangrijke rol die het eten met gasten voor alle geïnterviewden speelt*”.<sup>155</sup> Ze stelt dat dit een herleving is van de vroegere *zitkamer*, maar dat deze in tegenstelling tot vroeger juist niet een privéruimte is. Welke ruimtes voor een huishouden meer privé bedoeld zijn, en welke meer openbaar, kunnen dus per huishouden verschillen. BPD stelt dat er voor de ‘nieuwe Nederlanders’ van hun onderzoek een behoefte aan privacy in het huis speelt, wat zich uit in de wens voor “*een functiescheiding tussen wonen en slapen, tussen privéruimtes en openbare ruimtes om bezoeken te ontvangen*”.<sup>156</sup> Hoe die scheiding ruimtelijk in elkaar moet zitten wordt niet vermeldt, en zou kunnen gaan over zicht, gehoor of fysieke afscheiding. Wel lijkt deze scheiding juist voor de sociale stijgers extra belangrijk, omdat het ontvangen van gasten – al dan niet uit het land van herkomst – een grotere rol speelt in het dagelijks leven en wonen.<sup>157</sup>

Een bijzondere variant van functiescheiding is die tussen de mannen en vrouwen, die in het tweede deel van het citaat op de vorige pagina wordt genoemd. In dit artikel wordt gesproken over de grote keuken als verblijfsplaats voor de vrouwen en de woonkamer voor de mannen, en dat dit bij veel moslims het geval is. BPD zegt hierover dat bij Marokkaanse Nederlanders het geloof nog het meeste meespeelt, wat zich uit in de wens om gescheiden vertrekken voor mannen en vrouwen te hebben.<sup>158</sup> Hierbij lijkt het over meer vertrekken te gaan dan alleen de keuken en woonkamer. Permentier en Bolt trokken echter op basis van eerdere literatuur de conclusie dat deze wens alleen bij het traditionele islamitische gezin speelt.<sup>159</sup> Bovendien werd in de interviews die ze afnamen onder 28 hoogopgeleide Turkse en Surinaamse Nederlanders, door slechts één respondent de voorkeur voor een apart circuit voor mannen en vrouwen genoemd.<sup>160</sup>

Een laatste sociaal aspect van de woonwensen gaat over de oudere gezinnen. Zoals gezegd in paragraaf 2.4 zijn gezinnen met oudere kinderen vaak meer geïndividualiseerd (binnen het gezin) en hebben daarom meer eisen ten aanzien van de grootte en de indeling van de woning.<sup>161</sup> Dit zou kunnen betekenen dat er meer behoefte is aan aparte verblijfsruimtes voor de kinderen en de ouders, in de vorm van grotere slaapkamers voor de kinderen, of in de vorm van bijvoorbeeld een tweede woonkamer op een andere plek in de woning.

---

<sup>155</sup> Prins (2019)

<sup>156</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015, p. 4)

<sup>157</sup> Bolwijn (2010); Permentier en Bolt (2006)

<sup>158</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>159</sup> Bergvelt e.a. (1994), VROM-raad (2002) en Algemeen Dagblad (2003) in Permentier en Bolt (2006)

<sup>160</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>161</sup> Karsten et al. (2006a)

#### 4.4 Expressieve woonwensen

Naar de indeling van Permentier en Bolt gaan de expressieve woonwensen over leefstijl, het uitdrukken van identiteit, de woning als communicatiemiddel en over de architectuur en het interieur.<sup>162</sup> Sommige van deze begrippen zijn minder concreet dan de functionele en sociale woonwensen, en staan daardoor open voor vrijere interpretatie. Het blijkt dan ook dat de verschillende literatuur meer uiteenloopt wat betreft uitspraken over deze categorie woonwensen.

Permentier en Bolt stellen dat in de 'leefstijlbenadering' de woonsituatie wordt gezien als "een bundel leefstijl-attributen die de identiteit van de [...] bewoners communiceert door middel van [...] [o.a.] het externe en interne voorkomen van het huis".<sup>163</sup> Op wat voor manier kan in het architectonisch ontwerp rekening worden gehouden met dit 'voorkomen'?

##### Uitdrukking van status

In de verschillende literatuur wordt meerdere malen genoemd hoe de wooncarrière van de sociale stijgers samenhangt met het uitdrukken van status; zie de volgende citaten:

van der Zwaard (2006, p. 62) over sociale stijgers met een migratieachtergrond:  
Het kopen van een beter huis is behalve het resultaat van een betere maatschappelijke positie, ook een middel om de sociale stijging tot uitdrukking te brengen; en om het beeld dat anderen (met name Nederlanders) van hen hebben in overeenstemming te brengen met hun zelfbeeld.

Platform 31 (2018, p. 19) over hoogopgeleide jonge allochtone vrouwen op Zuid:  
Ze wilden wonen in een gebied dat zichtbaar de weg omhoog heeft gevonden en ze willen dat dit woonmilieu hun maatschappelijke succes representeert en symboliseert. [...] Ze waren gevoelig voor beeldvorming en reputatie.

Radboud Engbersen in Vermeer (2007) over de allochtone middenklasse:  
Allochtonen hangen erg aan een nieuwbouwhuis. Het is een statussymbool. Ze hebben zich opgewerkt en zijn daar trots op. Ze willen hun vooruitgang etaleren.

Hamit Karakus in Van den Eerenbeemdt (2018) over Turkse Nederlanders:  
Bij hun hoge opleidingsniveau en inkomen past niet alleen een goede wagen, maar ook een goede woning. Een verhuizing geeft ook nog status. Ze laten zien dat ze in staat zijn om een woning te kopen buiten de wijk waar ze opgroeiden.

Uit deze citaten blijkt dat het kopen van een betere woning voor de sociale stijgers een uiting van hun succes is, en dat ze de nieuw verworven status daarmee willen laten zien. Behalve het nieuwbouwhuis als statussymbool wordt er verder geen specifieke eigenschap van de 'betere woning' genoemd die deze status uitdraagt. Door Van der Zwaard wordt wel genoemd dat sociale stijgers, als ze in de wijk willen blijven, op zoek zijn naar "een bijzondere plek": een plek met uitzicht en een plek die 'een beetje apart' en

<sup>162</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>163</sup> De Wijs-Mulkens (1999, p.7) geciteerd in Permentier en Bolt (2006, pp. 13-14)

*onderscheidend is*", om het onderscheid tussen hen en niet-stijgers binnen dezelfde etnische groep tot uitdrukking te brengen.<sup>164</sup>

De woning als statussymbool voor de sociale stijgers wordt niet onderschreven door Permentier en Bolt. Het staat namelijk haaks op de reactie die de respondenten in hun interviews gaven op de vraag of de woning een middel is om status uit te drukken: "*het is geen showmiddel*" en "*het uitstralen van rijkdom en zo daar ben ik juist op tegen*" hoorden ze vaak.<sup>165</sup> Een verklaring voor dit verschil zou gezocht kunnen worden in de achtergrondkenmerken van de respondenten van het onderzoek van Permentier en Bolt. De hoogopgeleide Turkse en Surinaamse Nederlanders vonden zichzelf (op basis van opleidingsniveau en mate van integratie) namelijk niet lijken op de anderen mensen van hun etnische groep.<sup>166</sup> Daardoor zouden zij minder de behoefte kunnen voelen om te laten zien dat ze ten opzichte van dat andere deel van de groep gestegen zijn.

### **Multiculturele architectuur**

Gezien de grote verscheidenheid aan culturele achtergronden op Zuid, lijkt het niet onaannemelijk dat de bewoners zich minder identificeren met de 'Nederlandse' architectuur. In hoeverre zou het de doelgroep aanspreken als de architectuur van hun woning lijkt op de architectuur van hun herkomstland?

In een onderzoek dat Van der Horst, Haars en Ouwehand uitvoerden in opdracht van de VROM-raad naar multicultureel bouwen benoemden ze – op basis van een onderzoek van The SmartAgent Company (zie ook Figuur 30 in Bijlage 3) – dat 40% van de Turken en Marokkanen stelde "*graag in een woning te willen wonen die qua architectuur overeenkomt met de woningen uit het land van herkomst*", en dat dit bij Surinamers relatief veel minder het geval was.<sup>167</sup> Hiervan moet wel benadrukt worden dat het een onderzoek is uit 2001, wat een generatieverschil met de huidige doelgroep kan betekenen. Uit de interviews die Permentier en Bolt voerden met Turkse en Surinaamse Nederlanders kwam een omgekeerd beeld: van de zestien Turkse respondenten hadden er maar drie behoefte aan architectuur die refereert aan die van het land van herkomst, en bij de Surinamers was dit juist wel 40% (vijf van de twaalf).<sup>168</sup> Die laatste groep noemde de houtconstructie die in Suriname gebruikelijk is als voorbeeld van dit soort architectuur. In het project Biz Botuluyuz "*komt de Turkse wooncultuur tot uiting in het gebruik van materialen, kleuren en ornamenten*", waaruit blijkt dat dit de wens was van de Turkse gezinnen die als collectieve opdrachtgever optraden.<sup>169</sup>

Een uitspraak in het onderzoeksverslag van BPD werpt een heel ander licht op dit thema: "*voor alle groepen geldt dat etnisch specifieke architectuur eerder afschrikt dan dat het aantrekkelijk of aanlokkelijk is*".<sup>170</sup> Bij de Turkse, Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders uit dit onderzoek bestond namelijk de angst voor potentiële concentratiebuurten die zouden kunnen ontstaan als die specifieke architectuur alleen bepaalde groepen aantrekt. Overigens kan deze verdeeldheid ook zijn oorsprong vinden in het tijdsverschil: het onderzoek van Van der Horst et al. komt uit 2001, dat van Permentier en

---

<sup>164</sup> van der Zwaard (2005, pp. 468-469)

<sup>165</sup> Permentier en Bolt (2006, p. 42)

<sup>166</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>167</sup> Van der Horst et al. (2001, p. 71)

<sup>168</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>169</sup> Van der Horst et al. (2001, p. 78)

<sup>170</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)



Bolt uit 2006 evenals het project Biz Botuluyuz, terwijl het onderzoek van BPD een stuk recenter is: uit 2015. Als recenter betrouwbaarder betekent in dit geval, zouden we uit moeten gaan van een negatieve houding van de sociale stijgers ten opzichte van etnisch specifieke architectuur. Er zitten uiteraard wel nuances in; architectuur met bijvoorbeeld Turkse invloeden hoeft niet overduidelijk een Turkse doelgroep te hebben. Een goed voorbeeld hiervan is het project Le Medi in Rotterdam, welke wordt besproken in Bijlage 4.

### Overige expressieve woonwensen

“Vooruitkomen is het scheppen of het in stand houden van ruimte voor de eigen levenswijze”.<sup>171</sup> De stijging van de sociale stijgers zou voor hen dus een aanleiding kunnen zijn om uiting te geven aan die eigen levenswijze. Een duidelijk voorbeeld hiervan is te vinden bij de (Hindoestaans-)Surinaamse Nederlanders. BPD benoemt dat veel lichtinval een belangrijk zoekcriterium is voor deze groep, en ook Permentier en Bolt hoorden deze wens voorbij komen.<sup>172</sup> Omdat deze groep bidt in de richting van de opkomende zon, is het belangrijk dat deze helemaal de woning in komt, in plaats van bijvoorbeeld alleen onder een hoek. Veel ramen zijn daarom wenselijk.<sup>173</sup>

Ook de stijl van de architectuur kan een uiting zijn van de eigen levenswijze. Eerder werd bij de functionele woonwensen (paragraaf 4.2) op basis van BPD genoemd dat de woning vooral praktisch moet zijn, en het woonoppervlak optimaal benut moet kunnen worden. Over de stijl zegt BPD daarom het volgende:

Een moderne, hoekige bouwstijl voor eengezinswoningen sluit hier goed bij aan. Experimentele architectuur sluit niet aan bij de voorkeuren van de doelgroepen en stoot eerder af dan dat het tot koop uitnodigt. De voorkeur gaat veelal uit naar een bouwstijl die ‘rechttoe-rechtaan’ is. De (retro) jaren 30 bouwstijl en de retro-dorpse bouwstijl zijn bij geen van de doelgroepen erg populair. Voor wat betreft de architectuurstijl van appartementen geldt dat het direct duidelijk moet zijn dat het om een wooncomplex gaat. Onduidelijkheid over de functie is een reden om niet verder te kijken. BPD Ontwikkeling BV (2015, pp. 10-11)

Waarom bij een appartementengebouw direct duidelijk moet zijn dat het woningen zijn, wordt niet vermeldt – terwijl het een interessante uitgesproken voorkeur betreft.

Ten slotte zijn er nog de expressieve woonwensen die gaan over het uitdragen van de eigen identiteit aan de voorbijganger op straat. In een recent (aug-2019) artikel op Vers Beton schrijft Manon Dillen over de relatie tussen raamkozijnen en ‘de Rotterdamse identiteit’, waarin geïnterviewde Maura Verkleij zegt: “als je in een straat van identieke huizen woont, dan wordt er uitgekapt met tuin en raamkozijn. Dat is dan een manier om identiteit te tonen”.<sup>174</sup> Van der Zwaard stelt echter dat dit niet bij deze doelgroep zou passen: “ze willen wel de vrijheid om hun huis naar eigen smaak in te richten, maar hebben geen behoefte om zich via de vormgeving van de serre of het ontwerp van de tegeltuin als individu te manifesteren”.<sup>175</sup> Variatie in de architectuur waarbij de individuele woningen zichtbaar verschillend

---

<sup>171</sup> Reijndorp en Van der Zwaard (2004) geparafraseerd in VROM-raad (2006, p. 13)

<sup>172</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006)

<sup>173</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>174</sup> Maura Verkleij in Dillen (2019)

<sup>175</sup> van der Zwaard (2006, pp. 59-60)

zijn, zou dan een uitkomst kunnen bieden. Een andere oplossing is het bieden van de mogelijkheid tot *parochialisering*, waarbij een deel van de openbare ruimte wordt toegeëigend en met uitingen van de eigen (of gezamenlijke) identiteit kan worden ingericht.<sup>176</sup> Dit zou echter de grensen tussen privé en openbaar gebied kunnen vervagen, wat niet aansluit op de duidelijke scheiding die de sociale stijgers wat dit betreft wensen.<sup>177</sup>

Wat verder in het artikel over de Rotterdamse raamkozijnen wordt genoemd, is dat volgens onderzoek "*het raamkozijn zonder gordijnen als één van de meest typerende uitingen van de Nederlandse cultuur gezien wordt*".<sup>178</sup> Aangezien we op Zuid te maken hebben met overwegend bewoners met (ook) een niet-Nederlandse achtergrond, verklaart dit wellicht de lagere behoefte aan identiteits-uitingen van de doelgroep. Ook de mensen met een migratieachtergrond in het onderzoek van Permentier en Bolt vonden de woning een minder belangrijk onderdeel van de identiteit dan bijvoorbeeld de woninginrichting.<sup>179</sup>

---

<sup>176</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>177</sup> Karsten et al. (2006a, p. 7)

<sup>178</sup> Mira Peeters-Bijlsma (2006) in Dillen (2019)

<sup>179</sup> Permentier en Bolt (2006)

## 5. Samenvatting en conclusies

In dit literatuuronderzoek is onderzocht wat de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid zijn. Daarvoor is gekeken naar de volgende onderwerpen: de stand van zaken wat betreft onderzoek naar deze woonwensen, de definitie van sociale stijgers, hun wooncarrière, de kenmerken van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid, sociaal-maatschappelijke trends en de functionele, sociale en expressieve woonwensen van de doelgroep. Als antwoord op de onderzoeksvraag zal hier eerst een samenvatting worden gegeven van de bevindingen, en zullen daarna in de vorm van ontwerp- en onderzoeksaanbevelingen de meest relevante conclusies behandeld worden.

### 5.1 Samenvatting bevindingen literatuuronderzoek

In dit onderzoek is gekeken naar wat er in de huidige literatuur bekend is over de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid. De sociale stijgers vallen binnen de doelgroepen (a) sociale stijgers in heel Nederland, (b) Nederlanders met een migratieachtergrond en (c) middengroepen in Rotterdam-Zuid en daarom is literatuur hierover onderzocht. Het belangrijkste stuk literatuur is het onderzoek van USP en Springco, omdat het over precies dezelfde onderwerp gaat en het is het meest recente stuk. De stukken van Karsten et al. (2006a), Permentier en Bolt en Van der Zwaard hebben zicht geboden op de achtergrond van de sociale stijgers op Zuid. De onderzoeken van BPD, Platform 31 en USP en Sprinco hebben bij elkaar een ruime verzameling woonwensen geboden, die onderverdeeld kunnen worden in functionele, sociale en expressieve woonwensen. In de literatuur was de aandacht vooral gericht de functionele woonwensen, en in mindere mate op de sociale en expressieve woonwensen.

#### **Beperkte mogelijkheden wooncarrière voor deze middengroep**

Een belangrijke basis van dit woonwensenonderzoek is de informatie over de sociale stijgers zelf, die uit een combinatie van literatuur en statistische gegevens van de Gemeente Rotterdam is gehaald. Als definitie van de sociale stijgers is daarbij aangehouden: *'bewoners uit een (toekomstige) middengroep die door hun stijging op de sociaal-ecomonomische ladder wooncarrière kunnen en willen maken'*.

De wooncarrière van sociale stijgers wordt bemoeilijkt door het gat in de woningmarkt: van het middensegment huur en koop is er weinig aanbod, terwijl in de woningzoektocht van de stijgers daarop wordt gefocust. Ook de oppervlakte-klassen waar de sociale stijgers naar op zoek zijn (in theorie 73 m<sup>2</sup> tot 121 m<sup>2</sup>), zijn sterk ondervertegenwoordigd in de zeven focuswijken van het NPRZ.<sup>180</sup> Dit kan echter ook betekenen dat ze nu een stuk kleiner wonen, en een iets grotere woning (<73 m<sup>2</sup>) ook al een stap is, in hun wooncarrière. Ten slotte is de huidige woningvoorraad beperkt qua typologie: in de zeven focuswijken zijn er relatief weinig eengezinswoningen en veel portiekwoningen, maar de typologieën verschillen aanzienlijk per wijk.<sup>181</sup>

#### **Stadsleven faciliteren voor de relatief veel gezinnen met gemixte achtergronden**

De sociale stijgers zijn een (toekomstige) stedelijke middengroep. Ze gebruiken de stad om op te klimmen, maar willen er ook juist graag blijven wonen; vanwege hun sociale netwerk willen ze vooral

---

<sup>180</sup> Zie Figuur 7 op pagina 41 en voetnoot 48 op pagina 41

<sup>181</sup> Zie Figuur 6 op pagina 40

binnen hun eigen wijk blijven.<sup>182</sup> Dit is ook belangrijk voor de stad zelf, om het sociaal kapitaal van de sociale stijgers te behouden.<sup>183</sup> Om ze te behouden moet de stad wel *faciliterend* zijn in het gewenste stadsleven: de bewoners moeten een plek geboden worden waar ze zich kunnen terugtrekken, een plek van rust en beschutting.<sup>184</sup>

Er zijn relatief veel gezinnen op Zuid.<sup>185</sup> Gezinnen met een migratieachtergrond willen vaker in de stad blijven wonen dan de gezinnen zonder migratieachtergrond.<sup>186</sup> Driekwart van de bewoners op Zuid heeft een migratieachtergrond, en dat is het meest kenmerkende voor deze groep bewoners.<sup>187</sup> De grootste groepen zijn Turkse, Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders, waarbij de zogenoemde tweede generatie het meest waarschijnlijk sociale stijgers zijn.<sup>188</sup> Deze groepen bestaan voor een veel groter deel uit gezinnen dan de groep Nederlanders zonder migratieachtergrond, met een nadruk op de Turkse en Marokkaanse groepen. Bij de Surinaamse, Antilliaanse en Kaapverdiaanse Nederlanders zijn relatief veel eenoudergezinnen.<sup>189</sup> Ouderen vallen niet onder de sociale stijgers.<sup>190</sup>

Van de sociaal stijgende gezinnen met een migratieachtergrond op Zuid kan gezegd worden dat ze relatief oudere kinderen hebben; ze zijn vaker van middelbare school-leeftijd dan de kinderen in gezinnen met een Nederlandse achtergrond. Gezinswoningen met ruimte voor de individuen binnen het gezin zijn daarom gewenst.<sup>191</sup> Een ander deel van de stijgers bestaat uit starters die een hoger opleidingsniveau hebben (educatieve stijgingsroute), waarvoor starterswoningen meer geschikt zijn.<sup>192</sup> De leefstijl van de sociale stijgers kan van invloed zijn op behoefte aan collectiviteit en privacy en daarnaast kan de culturele achtergrond leiden tot verschillende sociale waarden en behoeftes.<sup>193</sup> Dat een groot deel van de Turkse en vooral de Marokkaanse Nederlanders zichzelf als moslim ziet zou kunnen resulteren in geloofs-specifieke woonwensen.<sup>194</sup> Daarbij kan sociale stijging ervoor zorgen dat de woonwensen van de mensen met een migratieachtergrond meer of juist minder gaan lijken op die van mensen zonder migratieachtergrond; dit verschilt per migratieachtergrond.<sup>195</sup>

### **Individueel en flexibel leven en wonen, met ruimte voor collectiviteit**

De sociaal-maatschappelijke trend van individualisering zorgt ervoor dat we individueeler leven, meer controle willen over het reguleren van sociale contacten en dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens zijn, met als gevolg een grote vraag naar kleine woningen.<sup>196</sup> De opkomende deeleconomie zorgt tegelijk voor een verschuiving van bezit naar gebruik, wat gepaard gaat met meer

---

<sup>182</sup> Karsten et al. (2006b); VROM-raad (2006)

<sup>183</sup> VROM-raad (2006)

<sup>184</sup> Radboud Engbersen in Vermeer (2007); Karsten et al. (2006a)

<sup>185</sup> Zie Figuur 11 op pagina 45

<sup>186</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>187</sup> Zie Figuur 13 op pagina 46

<sup>188</sup> Zie Figuur 14 op pagina 47. Karsten en Felder (2016); Ministerie van VROM (2001); Platform 31 (2018)

<sup>189</sup> Zie Figuur 16 op pagina 48

<sup>190</sup> Platform 31 (2018)

<sup>191</sup> Zie Figuur 27 op pagina 111. Karsten et al. (2006a); van der Zwaard (2006)

<sup>192</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>193</sup> Permentier en Bolt (2006); USP Marketing Consultancy et al. (2019); VROM-raad (2006)

<sup>194</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2018)

<sup>195</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013); Permentier en Bolt (2006); The SmartAgent Company (2001)

<sup>196</sup> Bakker (2014); Stec Groep (2017); Tilman (2007)

collectiviteit in het woondomein, zoals gedeelde voorzieningen.<sup>197</sup> Een andere algemene ontwikkeling in de woonwensen is die van de vraag naar flexibiliteit. Er speelt een behoefte aan flexibel gebruik van ruimtes binnen de woning, en aan aanpasbaarheid van de woning – zoals uitbreiding, samenvoegen van ruimtes of het aanpassen van de indeling van ruimtes binnen de woning.<sup>198</sup> Flexibiliteit van de woning past waarschijnlijk goed bij de wensen van Turkse Nederlanders, vanwege de gewenste gelijkenis met de wooncultuur in Turkije.<sup>199</sup>

### **Eengezinswoning, of de kenmerken ervan, in het middensegment**

Voor differentiatie van de woningtypologie in de zeven wijken – belangrijk voor onder andere het verbeteren van het woonklimaat - zouden in de eerste plaats meer eengezinswoningen nodig zijn en in de tweede plaats portiek- en galerijwoningen met lift.<sup>200</sup> De sociale stijgers zelf willen het liefst verhuizen naar een eengezinswoning met een tuin, maar deze zijn schaars en er is weinig ruimte voor het creëren van nieuw aanbod hierin.<sup>201</sup> Een eigen ontsluiting naar de straat, de straat als ontmoetingsplek, zicht op wie er langs je huis loopt, meerdere verdiepingen en grote buitenruimtes zijn (aannemelijk) de kenmerken die de eengezinswoningen gewenst maken.<sup>202</sup> Sommige gezinnen met oudere kinderen willen met zicht op de toekomst juist liever een gelijkvloers appartement.<sup>203</sup> In alle subgroepen heeft een instapklare en onderhoudsvrije woning de voorkeur.<sup>204</sup>

Bij de wooncarrière van de sociale stijgers past een woning in het middensegment huur of koop. De groep Nederlanders met een migratieachtergrond is over het algemeen meer geneigd een woning te huren, terwijl Nederlanders zonder migratieachtergrond meer geneigd zijn te kopen.<sup>205</sup> De sociale stijgers zouden volgens de assimilatietheorie echter relatief vaker neigen naar kopen.<sup>206</sup> In de zeven focuswijken aansturen op koop in plaats van huur zou daarnaast bij kunnen dragen aan het langdurig behoud van de sociale stijgers in die wijken.<sup>207</sup> Overigens zouden mengvormen tussen huur en koop de sociale stijgers ook in het bijzonder aan kunnen spreken vanwege een lagere hypotheek en/of lagere maandelijks kosten.

### **Praktisch, veel ruimte, gescheiden functies en een tuin**

De functionele woningkenmerken – voornamelijk zichtbaar in plattegrond – zijn voor de sociale stijgers erg belangrijk. De woning moet praktisch en functioneel zijn; het woonoppervlak moet optimaal kunnen worden benut.<sup>208</sup> De hoeveelheid ruimte en het aantal kamers zijn twee van de belangrijkste kenmerken in de zoektocht naar een woning.<sup>209</sup> Daarnaast hebben de sociale stijgers specifieke functionele

---

<sup>197</sup> Baudet en Streng (2017); Onderzoek en Business Intelligence (OBI) (2016)

<sup>198</sup> Onderzoek en Business Intelligence (OBI) (2016); Prins (2019)

<sup>199</sup> Van der Horst et al. (2001)

<sup>200</sup> Zie Figuur 6 op pagina 40. Platform 31 (2018); Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2019)

<sup>201</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Platform 31 (2018); USP Marketing Consultancy et al. (2019); van der Zwaard (2006)

<sup>202</sup> Cobouw (2001); Karsten et al. (2006a); Woonlab010 (2017)

<sup>203</sup> Karsten et al. (2006a); USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>204</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Karsten et al. (2006a); USP Marketing Consultancy et al. (2019); van der Zwaard (2006)

<sup>205</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

<sup>206</sup> BPD Ontwikkeling BV (2016); Permentier en Bolt (2006)

<sup>207</sup> Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2017)

<sup>208</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>209</sup> Karsten et al. (2006a); Permentier en Bolt (2006); USP Marketing Consultancy et al. (2019)

woonwensen ten aanzien van de woningindeling. Ze willen (om uiteenlopende redenen) een grote aparte keuken om het ‘eten’, ‘verblijven’ en ‘koken’ gescheiden te houden, waarbij variaties zoals een halfopen eetkeuken voor sommigen juist gewenst zijn.<sup>210</sup> Het toilet zou apart moeten zijn van de badkamer en – specifiek voor de Turkse Nederlanders – zich zo ver mogelijk van de woonkamer moeten bevinden.<sup>211</sup> Daarnaast staan grote ontvangstruimtes (hal en woonkamer), een aparte logeerkamer en een groot aantal kleinere kamers op de wensenlijst van de sociale stijgers.<sup>212</sup> Verder kwam in de literatuur een grote variatie aan ruimtes met specifieke functies naar voren, die vanwege diverse gebruiken gewenst waren.<sup>213</sup>

De ideale buitenruimte van de woning is voor de sociale stijgers een (afgesloten) tuin die groot genoeg is voor een terras om in de zon te zitten en te barbequen, en klein genoeg om makkelijk te onderhouden.<sup>214</sup> Er wordt gelet op de aanwezigheid van een tuin bij de woningzoektocht, maar het ontbreken ervan is geen ‘dealbreaker’: een balkon of dakterras kan ook volstaan, ondanks dat de kwaliteiten van een tuin er niet mee vervangen worden.<sup>215</sup>

### **Privacy rondom en binnen de woning met duidelijke grenzen**

De sociale woonwensen van de sociale stijgers gaan op verschillende schaalniveaus vooral over privacy. Tussen de woning en straat is behoefte aan een duidelijke scheiding tussen openbaar en privégebied.<sup>216</sup> Daarnaast zou de inblik in de woning vanaf de straat moeten worden beperkt om de privacy binnen te waarborgen.<sup>217</sup> Deze wens vindt zijn oorsprong waarschijnlijk in de angst voor teveel sociale controle door buurtgenoten.<sup>218</sup> Op het niveau van het woongebouw zeggen de sociale stijgers een praktische relatie met de burens te willen, met name ten behoeve van het beheer van gedeelde ruimtes.<sup>219</sup> Tegelijk willen ze privacy ten opzichte van deze burens; inblik in privéruimtes moet vermeden worden.<sup>220</sup> Binnen de woning gaan de sociale woonwensen over het gebruik van de verschillende ruimtes. De keuken/eettafel is de belangrijkste plek in de woning omdat daar gasten worden ontvangen.<sup>221</sup> Met functiescheiding van wonen versus slapen en privé versus openbaar (waar ontvangst van bezoek plaatsvindt) worden privacyzones binnen de woning gehanteerd.<sup>222</sup> Voor een enkel islamitisch gezin is daarnaast een scheiding van zones voor mannen en vrouwen gewenst.<sup>223</sup>

### **Een betere woning als uiting van succes**

Expressieve woonwensen gaan onder andere over de woning als communicatiemiddel en over de architectuur, waarover in de literatuur uiteenlopende uitspraken zijn gevonden. Het kopen van een

---

<sup>210</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Cobouw (2001); de Kluis (2002); Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

<sup>211</sup> Cobouw (2001); Permentier en Bolt (2006); Van den Eerenbeemdt (2018); Van der Horst et al. (2001)

<sup>212</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015); Cobouw (2001); de Kluis (2002); Van der Horst et al. (2001)

<sup>213</sup> Zie *Ruimtes met specifieke functies* op pagina 65

<sup>214</sup> Karsten et al. (2006a); USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>215</sup> USP Marketing Consultancy et al. (2019)

<sup>216</sup> Karsten et al. (2006a)

<sup>217</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>218</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>219</sup> Permentier en Bolt (2006); van der Zwaard (2006)

<sup>220</sup> van der Zwaard (2006)

<sup>221</sup> Bolwijn (2010); Prins (2019)

<sup>222</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

<sup>223</sup> Bolwijn (2010); BPD Ontwikkeling BV (2015); Permentier en Bolt (2006)

betere woning in een betere buurt zou voor de sociale stijgers een uiting van hun succes zijn, hoewel dit door één stuk literatuur werd tegengesproken.<sup>224</sup> Een nieuwbouwhuis of een woning op een onderscheidende plek zouden voorbeelden zijn van een betere woning.<sup>225</sup> Etnisch specifieke architectuur als uiting van identiteit is voor de sociale stijgers geen optie.<sup>226</sup> Verder moet bij een woongebouw direct duidelijk zijn dat het een woonfunctie heeft. Ten slotte is een expressieve woonwens van Surinaamse Nederlanders dat er veel lichtinval is in de woning, en het liefst met ochtendzon.

## 5.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het literatuuronderzoek kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan wat betreft het ontwerp van woningen voor sociale stijgers op Zuid:

1. Op grotere schaal, bijvoorbeeld in het beleid van de Gemeente:
  - o Creëer woningen tussen de 75 en 125 m<sup>2</sup>, die ook gelijk bijdragen aan differentiatie van de woningvoorraad op Zuid
  - o Kijk per wijk wat er nodig is om meer variatie in de woningtypologieën te bereiken.
2. Er zijn relatief veel gezinnen op Zuid, maar ga niet uit van een ‘typisch Nederlands gezin’:
  - a. De grote variatie aan culturele en migratieachtergronden *kunnen* andere woonwensen tot gevolg hebben
  - b. Let daarbij op het verschil tussen de verschillende generaties van mensen met een migratieachtergrond; deze zijn niet gelijk en hebben daarom verschillende woonwensen
  - c. Voor stedelijk-georiënteerde gezinnen gelden andere woonwensen dan voor de meeste gezinnen
3. Ondanks dat er relatief veel gezinnen op Zuid zijn, bestaan de huishoudens nog steeds voor bijna de helft uit eenpersoonshuishoudens, dus houd hier rekening mee bij de woninggrootte en woningtypen.
4. Ontwerp ruimte voor het individu binnen de woning en binnen het woongebouw. Geef de gebruiker de vrijheid om te kunnen kiezen tussen individueel gebruik en collectief gebruik. Ook in verband met verschillende sociale waarden van gebruikers moet de controle over sociale interactie bij de gebruiker liggen.
5. Pas de gewenste kenmerken van eengezinswoningen toe (eigen ontsluiting naar de straat, de straat als ontmoetingsplek, zicht op wie er langs je huis loopt, meerdere verdiepingen en grote buitenruimtes). Dubbele benedenwoningen zijn daarvoor een goede optie. Compenseer ontbrekende kenmerken met andere gewenste kenmerken.
6. Zorg bij niet-grondgebonden woningen voor toegang met een lift, vanwege het beperkte aanbod hiervan op Zuid en voor toekomstgerichte oudere gezinnen.
7. Probeer mengvormen van huur/koop uit, omdat deze waarschijnlijk specifiek deze doelgroep aan zullen spreken vanwege de verhouding eenmalige / maandelijkse kosten.

---

<sup>224</sup>Genoemd door Platform 31 (2018); Van den Eerenbeemdt (2018); van der Zwaard (2006); Vermeer (2007). Tegengesproken door Permentier en Bolt (2006).

<sup>225</sup> van der Zwaard (2006); Vermeer (2007)

<sup>226</sup> BPD Ontwikkeling BV (2015)

8. Ondanks dat de doelgroep gebonden is aan het middensegment (€150.000-€250.000) is er eigenlijk behoefte aan meer ruimte dan de vierkantemeterprijs in dit gebied toelaat. Slim ruimtegebruik, goedkopere bouwmethodes en het delen van bepaalde ruimtes kunnen hierbij oplossingen bieden.
9. Er is een voorkeur voor een groot aantal kamers, ook als dat betekent dat ze een kleiner oppervlakte hebben. Zorg er daarbij voor dat de kamers flexibel bruikbaar zijn, zodat ze gebruikt kunnen worden voor eventuele specifieke functies buiten de standaard functies. Een van de ruimtes zal waarschijnlijk ingericht worden als aparte logeerkamer.
10. De woningindeling is een belangrijk punt voor deze doelgroep, ga daarom bij het ontwerpen uit van een functie-relatieschema waarbij:
  - a. 'koken' (+ evt. eten), 'eten' (evt. met gasten) en 'zitten' (evt. met gasten) gescheiden zijn met de mogelijkheid ze wel te combineren
  - b. het toilet gescheiden is van de badkamer, zich buiten het zicht en niet op gehoorafstand van de woonkamer bevindt.
  - c. de hal en woonkamer ruim zijn opgezet voor het ontvangen van gasten
  - d. er verschillende zones zijn voor privégebruik (alleen gezinsleden, bijvoorbeeld slaapkamers) en meer openbaar gebruik (ook gasten, bijvoorbeeld woonkamer). Voor traditionele islamitische gezinnen zijn gescheiden zones voor mannen en vrouwen gewenst.
11. Integreer het 'ontwerp van privacy' in het algehele ontwerp. Vermijd inkijk in privéruimtes (waaronder de buitenruimte), faciliteer een juiste hoeveelheid sociale controle richting de straat en andersom, en geef ruimte aan zowel privacy als collectiviteit (zie ook punt 4).
12. Vanwege uiteenlopende woonwensen is een hoge aanpasbaarheid van woningen geschikt, maar let er daarbij wel op dat de woningen in het middensegment blijven en de woningen bij voorkeur instapklaar zijn (geen casco-oplevering).
13. Nieuwbouw zal de doelgroep sneller aanspreken dan bestaande bouw, daarom is de juiste uitstraling bij bestaande bouw belangrijk, juist ook aan de buitenkant van het gebouw – bijvoorbeeld dat het duidelijk een woongebouw is.

#### Aanbevelingen vervolgonderzoek:

1. Doorgaan op het onderzoek van USP en Sprinco, waarbij specifiek wordt gekeken naar woonconcepten, woningindeling (plattegronden) en het dagelijks leven/wonen van de sociale stijgers. Onderzoeksvragen:
  - a. Welke woningtypologiën zijn een goede vervanging voor de eengezinswoning? Welke kenmerken van de eengezinswoningen zijn het belangrijkste?
  - b. Wat is het idee van de sociale stijgers over hun toekomst in de wijk? Willen ze alleen op korte termijn in de wijk blijven of ook op lange termijn? Wat is hun sociale rol in de wijk?
  - c. Hoe wonen de sociale stijgers nu, en wat is precies de volgende stap in hun wooncarrière?
  - d. In hoeverre passen collectieve/gedeelde voorzieningen bij deze doelgroep?
2. Onderzoek naar manieren om 'rust en beschutting' te creëren in de stad, door bijvoorbeeld te kijken naar andere steden en voorbeeldprojecten.
3. Onderzoek/ontwerp vragen over hoe gezinnen in de stad zouden willen wonen, zoals het initiatief *Eengezinsappartement* van Woonlab010.



4. Onderzoek naar de woonwensen van mensen met verschillende culturele/religieuze achtergronden in plaats van algemeen naar de woonwensen van mensen met een migratieachtergrond (zoals het onderzoek van Permentier en Bolt), want daarin mist nog dat onderscheid.

## Lijst van Figuren

Figuur 2: Definities migratieachtergrond volgens Centraal Bureau voor de Statistiek	30
Figuur 3: De zeven focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.	32
Figuur 4: Relevantie van de verkende literatuur naar jaartal en onderwerp.	37
Figuur 5: Een aantal treden op de woonladder.	41
Figuur 6: Vergelijking woningtypen in de zeven focuswijken en Rotterdam.	42
Figuur 7: Vergelijking oppervlaktes van woningen in de zeven focuswijken en Rotterdam	43
Figuur 8: Drie subgroepen binnen de sociale stijgers op Zuid volgens USP en Sprinco.	43
Figuur 9: Bij het gebruik van de statistieken over de bewoners op Zuid is de aanname nodig dat binnen de groep sociale stijgers dezelfde verdeling van typen geldt.	45
Figuur 10: Leeftijdsopbouw in de zeven focuswijken en Rotterdam.	46
Figuur 11: Huishoudenssamenstelling in de zeven focuswijken en Rotterdam.	46
Figuur 12: Leefstijlen in Rotterdam, Rotterdam-Zuid en van de drie groepen sociale stijgers in het onderzoek van USP en Sprinco.	47
Figuur 13: Aandeel huishoudens met een Nederlandse en een migratieachtergrond in de zeven focuswijken en Rotterdam.	48
Figuur 14: Etniciteit van bewoners in de zeven focuswijken..	48
Figuur 15: Beschrijving van de de verschillende generaties migranten volgens van der Zwaard, met aanvulling over de aangenomen huidige situatie.	49
Figuur 16: Percentages huishoudtypen per etnische groep in de zeven focuswijken.	50
Figuur 17: De functionele, sociale en expressieve betekenis van de woning en de buurt voor de gebruiker	58
Figuur 18: De woonwensen van Turkse, Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders zoals gebleken uit het marktonderzoek van BPD.	59
Figuur 19: De winnende inzending van de Open Oproep Gezinsappartementen.	60
Figuur 20: Een van de inzendingen van de Open Oproep Gezinsappartementen.	61
Figuur 21: De verschillende schaalniveaus die een rol spelen bij de sociale woonwensen.	68

## Literatuur

- Bakker, P. (2014). Nieuwe wensen, nieuwe woningen. *De Architect*, 45(7), 28-33.
- Baudet, V., & Streng, G. (2017). Het betaalbare gezinsappartement: alternatieve ontwikkelmodellen voor de markt. In Woonlab010 (Red.), *Eengezinsappartement: een gesprek tussen stadsmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* (pp. 120-131). Rotterdam: Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.
- Bolwijn, M. (2010). Allochtonen willen een gastvrij huis. *deVolkskrant*. <https://www.volkskrant.nl/economie/allochtonen-willen-een-gastvrij-huis~b442a598/>
- BPD Ontwikkeling BV. (2015). Woonwensen van Nieuwe Nederlanders: samenvatting onderzoeksrapport.
- BPD Ontwikkeling BV. (2016). Woningmarkten in perspectief 2016.
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (23-12-2017). Worden we steeds individualistischer? <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/52/worden-we-individualistischer->
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2017). *Kerncijfers wijken en buurten 2017*.
- Cobouw. (2001). Multicultureel bouwen is eigenlijk niets nieuws. <https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2001/06/multicultureel-bouwen-is-eigenlijk-niets-nieuws-101163507>
- de Kluis, E. (2002, 13-02-2002). Multicultureel bouwen raakt steeds meer in zwang: Een omstreden ode aan diversiteit. *Zorg+Welzijn*. Geraadpleegd van <https://www.zorgwelzijn.nl/multicultureel-bouwen-raakt-steeds-meer-in-zwang-een-omstreden-ode-aan-diversiteit-zwz012769w/>
- de Ree, M. (2016). Termen allochtoon en autochtoon herzien. Geraadpleegd 02-08-2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/corporate/2016/43/termen-allochtoon-en-autochtoon-herzien>
- Dillen, M. (2019, 29-08-2019). Wat zeggen raamkozijnen over de Rotterdamse identiteit? *Vers Beton*. Geraadpleegd van <https://versbeton.nl/2019/08/wat-raamkozijnen-zeggen-over-de-rotterdamse-identiteit/>
- Fortuin, C. C., & Van der Graaf, P. F. (2006). *De stad verhaalt van de stad: Rotterdamse lokale identiteit en cultuur als hulppbron*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Funda. (2018-2019). [DATASET] Geraadpleegd van: <https://www.funda.nl/kaart/koop/gemeente-rotterdam/150000-250000>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Woonagenda 2025*.
- Gemeente Haarlem. (2019). Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. *Gemeentebled*, 20 maart 2019(64864).
- Gemeente Rotterdam. (2014a). *Oppervlakte woningen 2014 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.incijfers.nl/Jive>
- Gemeente Rotterdam. (2014b). *Woningen naar woningtype 2014 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.incijfers.nl/Jive>
- Gemeente Rotterdam. (2019a). *Bevolking per 1 januari 2019 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>
- Gemeente Rotterdam. (2019b). *Huishoudens 2019 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>
- Gemeenteraad Rotterdam. (2016). *Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020*.
- JagerJanssen architecten BNA, & Boumans, M. (2017). Naar een gezinsappartement: analyse van de inzendingen. In Woonlab010 (Red.), *Eengezinsappartement: een gesprek tussen stadsmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* (pp. 60-87). Rotterdam: Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.
- Karsten, L., & Felder, N. (2016). *De nieuwe generatie stadskinderen: Ruimte maken voor opgroeien*. Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Karsten, L., Reijndorp, A., & van der Zwaard, J. (2006a). *Smaak voor de stad: Een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*: Ministerie van VROM.

- Karsten, L., Reijndorp, A., & Van der Zwaard, J. (2006b). *Stadsmensen: Levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen*. Apeldoorn: Het Spinhuis.
- Kolat Wonen. (2019). "KoopLater woning, KoopLater programma, KoLat-en". 20-08-2019, van <https://www.kolatwonen.nl/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2013). *Wonen in ongewone tijden: De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2016). *Wonen in beweging: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*.
- Ministerie van VROM. (2001). HOOFDSTUK 3: Analyse van de woonopgave 2000-2010 *Nota Wonen (Ontwerp): Mensen, wensen, wonen: Wonen in de 21e eeuw*.
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid. (2017). *Deel II Voortgangsrapportage NPRZ 2017*.
- NWO. (2019). Transnationalisme en stedelijk burgerschap: Summary. Geraadpleegd 06-08-2019, van <https://www.nwo.nl/en/research-and-results/research-projects/i/45/2045.html>
- Onderzoek en Business Intelligence (OBI). (2016). Staat van innovatie: Inventarisatie van innovaties binnen het Woondomein: Gemeente Rotterdam.
- Permentier, M., & Bolt, G. (2006). *Woonwensen van allochtonen*. Utrecht: DGW/NETHUR Partnership 37.
- Platform 31. (2018). Sociale stijgers op Zuid: Voorstellen om sociale stijgers in Rotterdam-Zuid vast te houden of aan te trekken.
- Prins, A. (2019, 15-08-2019). Binnenste buiten: dit is hoe hedendaagse Rotterdamers wonen. *Vers Beton*. Geraadpleegd van <https://versbeton.nl/2019/08/binnenste-buiten-dit-is-hoe-hedendaagse-rotterdammers-wonen/>
- Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid. (2019). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsplan 2019-2022*.
- Provincie Zuid-Holland. (2018). *Woonbarometer 2018: Rapportage over ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zuid-Holland*.
- Sociaal en Cultureel Planbureau. (2018). De religieuze beleving van moslims in Nederland: Diversiteit en verandering in beeld. Willem Huijnk.
- Stec Groep. (2017). 5 bewijzen dat klein wonen structureel is op woningmarkt. <http://stec.nl/5-bewijzen-dat-klein-wonen-structureel-is-op-woningmarkt/>
- The SmartAgent Company. (2001). *Woonbeleving allochtonen*. Amersfoort.
- Tilman, H. (2007). Individualisering gepaard aan collectieve ruimte. *De Architect*, 38(11), 30-41.
- USP Marketing Consultancy, Springco Urban Analytics, & Gemeente Rotterdam. (2019). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid*.
- Van de Wal, H., & Van Dorst, M. (2014). Privacy scripting: De impact van architectuur op sociale interactie in woongebouwen. *De Architect*, 4, 28-37.
- Van den Eerenbeemdt, M. (2018). Huizenkoper met migratieachtergrond maakt snelle opmars: 'De tweede en derde generatie richt zich vooral op Nederland en investeert in beter wonen'. *de Volkskrant*. <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/huizenkoper-met-migratieachtergrond-maakt-snelle-opmars-de-tweede-en-derde-generatie-richt-zich-vooral-op-nederland-en-investeert-in-beter-wonen-~b123bdab/>
- Van der Horst, H. M., Haars, A., & Ouwehand, A. L. (2001). Multicultureel bouwen: de weerslag van culturele diversiteit op de gebouwde omgeving. In VROM-raad (Red.), *Smaken verschillen: Multicultureel bouwen en wonen* (pp. 51-192). Delft: OTB.
- van der Zwaard, J. (2005). De Nederlanders achterna? Twijfels van allochtone social stijgers over verhuizen naar 'een betere buurt'. *Sociologie*, 1(4), 463-475.
- van der Zwaard, J. (2006). Sociale stijgers in multiculturele wijken. In L. Karsten, A. Reijndorp & J. van der Zwaard (Reds.), *Stadsmensen: levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen* (pp. 8-78). Apeldoorn: Het Spinhuis.
- Van Dorst, M. J. (2005). *Een duurzaam leefbare woonomgeving: Fysieke voorwaarden voor privacyregulering*. (proefschrift), Technische Universiteit Delft, Delft: Eburon.

- Veldboer, A. P. M. (2010). *Afstand en betrokkenheid in de gemengde wijk: over afwijzende en loyale groepen bij stedelijke vernieuwing*. Amsterdam: Off-page.
- Vermeer, O. (2007, 18-06-2007). De Hollandse allochtonen van Fascinatio. *NRC*. Geraadpleegd van <https://www.nrc.nl/nieuws/2007/06/18/de-hollandse-allochtonen-van-fascinatio-11342677-a1391708>
- VROM-raad. (2006). *Stad en Stijging: Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Den Haag: VROM-raad.
- Woonlab010. (2017). *Eengezinsappartement: een gesprek tussen stadsmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* Rotterdam: Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.

## Bronnenlijst afbeeldingen

Figuren zijn gemaakt door de auteur, tenzij hieronder anders vermeld:

- Figuur 2            Centraal Bureau voor de Statistiek. (2016, 29-10-218). *Schematische weergave bepaling achtergrond en generatiegroepen* [illustratie]. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2016/47/afbakening-generaties-met-migratieachtergrond>
- Figuur 3            NRC (2018, 25 april). *De zeven focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) vergeleken met Rotterdam* [illustratie]. Geraadpleegd op 01-08-2019 van <https://www.nrc.nl/nieuws/2018/04/25/verbetering-rdam-zuid-is-taai-proces-a1600783>
- Figuur 12           DGOT (2018). *Leefstijlen In Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid. In Noord is er sprake van een hoger aandeel individualistische leefstijlen, in Zuid van een hoger aandeel groepsgerichte leefstijlen, bron: DGOT 2018.* [illustratie]. Overgenomen uit: USP Marketing Consultancy, Springco Urban Analytics, & Gemeente Rotterdam. (2019, p.14). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid.*
- Figuur 19           Boodt, L. & Van Holten, E. (z.d.). [illustratie]. Overgenomen uit: Van der Linden, I. (2017, p.92-93). Babel verbindt het gezin weer met de stad. In Woonlab010 (Red.), *Eengezinsappartement: een gesprek tussen stadsmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* (pp. 90-101). Rotterdam: Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.
- Figuur 20           #045 *Gezinsappartementen met zolder* (z.d.) [illustratie]. Overgenomen uit: Jager Janssen architecten BNA, & Boumans, M. (2017, p.68). Naar een gezinsappartement: analyse van de inzendingen. In Woonlab010 (Red.), *Eengezinsappartement: een gesprek tussen stadsmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* (pp. 60-87). Rotterdam: Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.



**DEEL III**

**ONTWERPCASUS & INTERVIEWS**

Inleiding.....	94
1. Interpretatie literatuuronderzoek .....	96
2. Ontwerpcasus.....	100
3. Interviews en resultaten .....	104
4. Conclusies en aanbevelingen .....	108
Literatuur.....	112



## Inleiding

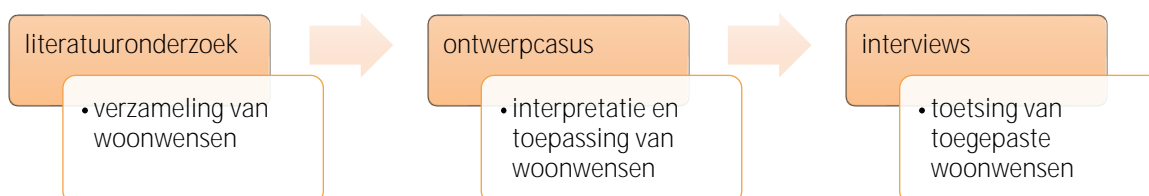
Met de conclusies uit het literatuuronderzoek is in het afstudeerproject gestart met het maken van een ontwerp van woningen voor de sociale stijgers op Zuid. Vervolgens is de volgende stap in het onderzoek uitgevoerd: het 'toetsen' van de gevonden woonwensen uit de literatuur door middel van interviews met sociale stijgers op Zuid. Dit derde deel van het onderzoeksverslag biedt inzicht in de stappen die gezet zijn in aanloop naar de interviews, en de resultaten ervan. De twee paden van ontwerp en onderzoek binnen het afstudeerproject komen hierin samen.

Het toetsen van de woonwensen uit de literatuur wordt gedaan aan de hand van interviews met de doelgroep. Daarbij dient het voorlopig ontwerp als 'communicatiemiddel' waarin bepaalde woonwensen voorgesteld worden. Daarmee heeft dit deel van het onderzoek twee doelen: achterhalen of de woonwensen uit de literatuur ook echt passen bij de sociale stijgers die op dit moment in Rotterdam-Zuid op zoek zijn naar een woning én het toetsen van het voorlopig ontwerp van het afstudeerproject. Daarnaast is het spreken van mensen uit de doelgroep ook een stap tussen literatuur en ontwerp die voor de ontwerper van belang is. Als de ontwerper zich een beter beeld kan vormen van de doelgroep door middel van gesprekken, kan dit gebruikt worden bij de ontwerpkeuzes. De onderzoeksvraag voor dit derde deel luidt hierbij als volgt:

- *Wat zeggen de sociale stijgers in Rotterdam-Zuid zelf over bepaalde woonwensen?*

### Methode

Om het literatuuronderzoek als onderlegger te kunnen gebruiken bij de interviews is de verzameling aan woonwensen gerangschikt naar 'eisen', 'wensen' en 'extra's'. Daarbij zijn de prioriteiten van de sociale stijgers geïnterpreteerd uit de conclusies en aanbevelingen van het literatuuronderzoek. Om de sociale stijgers in interviews te kunnen bevragen over deze woonwensen was het van belang om ze op de juiste manier te kunnen communiceren. Daarvoor is een ontwerpcasus gebruikt; de ontwerpopgave uit het afstudeerproject is hier behandeld als casus waarbinnen de onderzochte woonwensen toegepast zijn. Op deze manier is een realistische praktijksituatie gesimuleerd. Na het verwerken tot een voorlopig ontwerp kon beeldmateriaal hiervan gebruikt worden waarin de toegepaste woonwensen te zien waren. Deze zijn vervolgens voorgelegd aan de doelgroep in semigestructureerde interviews, waarbij vragen zijn gesteld over een aantal geselecteerde thema's. Zie onderstaand schema ter verduidelijking van het proces.



### Leeswijzer

Naar volgorde van de methode wordt eerst in Hoofdstuk 1 de interpretatie van het literatuuronderzoek uitgelegd, en vervolgens in Hoofdstuk 2 de toepassing van deze interpretatie in de ontwerpcaus. Daarbij worden ook de relevante locatie- en gebouwenmerken van de casus genoemd. In het derde hoofdstuk wordt beschreven hoe de interviews zijn uitgevoerd en wat de resultaten ervan zijn. In het laatste hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen besproken.

# 1. Interpretatie literatuuronderzoek

In het literatuuronderzoek zijn de kenmerken van de sociale stijgers op Zuid en hun functionele, sociale en expressieve woonwensen onderzocht. Hieruit is informatie gekomen over de woonwensen, die in de meeste gevallen niet meetbaar is maar meer weg heeft van een wensenlijst die op meerdere manieren te interpreteren is. De manier van interpreteren is van invloed op de toepassing in het ontwerp, en deze zal daarom in dit hoofdstuk worden toegelicht.

De bronnen van de verzamelde informatie spelen een rol bij de interpretatie; de informatie uit de meer relevante (recenter en specifiekere) bronnen zou sneller als 'geldend' voor deze doelgroep op dit moment aangenomen kunnen worden dan die uit de minder relevante bronnen. Hetzelfde geldt voor het aantal bronnen waarin een bepaalde woonwens wordt genoemd. Zo ontstaat er een rangschikking van hoe aannemelijk het is dat de woonwens daadwerkelijk geldt voor de doelgroep. Voor de toepassing van de informatie over de woonwensen kan het daarnaast helpen om te kijken bij welke woonwensen de prioriteiten van de sociale stijgers liggen, en welke woning- en woongebouwenkenmerken de doelgroep van sociale stijgers kunnen 'overhalen' om een woning te kopen. Dit wordt ook wel de 'verhuisdrempel' genoemd.<sup>227</sup> De prioriteiten kunnen zichtbaar worden in het onderscheid tussen *eisen*, *wensen* en *extra's* die de sociale stijgers ten opzichte van hun woning en woongebouw hebben; zie het kader op de volgende pagina voor een beschrijving hiervan.

Van alle woonwensen die in het literatuuronderzoek naar voren zijn gekomen is een overzicht gemaakt en vervolgens een rangschikking naar eisen, wensen en extra's; zie **Figuur 22** op pagina 98 en Bijlage 5. Hierbij moet worden vermeld dat het een (onderbouwde) interpretatie is van de auteur, met als doel prioriteiten te kunnen stellen in het toepassen van de woonwensen in het ontwerp. Te zien is de hoge positie van de buitenruimte en de grootte van de binnenruimte (eisen), evenals de kenmerken van een eengezinswoning en de gesloten keuken (wensen). Wensen die meer als 'een extra' worden gezien zijn bijvoorbeeld de extra logeerkamer en de 'charme van een oude woning'.

Bij het ontwerpen aan de hand van deze rangschikking is het belangrijk dat voor alle woningen ten minste aan alle eisen wordt voldaan, en dat er bijvoorbeeld variatie zit tussen de woningen wat betreft de aanwezigheid van verschillende gewenste kenmerken. Verder zouden de extra wensen strategisch ingezet kunnen worden om de woningen aantrekkelijk te maken voor de doelgroep en te laten opvallen.

Hoe deze woonwensen zijn ingezet in het ontwerp – waarmee de interviews zijn gedaan – zal in het volgende hoofdstuk worden beschreven.

---

<sup>227</sup> Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009)

## Eisen, wensen en *extra's*

Eisen: harde eisen waar de woning of het woongebouw aan moeten voldoen. Als een woning aan een van de eisen niet voldoet, valt de woning af (i.e. het is een 'dealbreaker').

Wensen: kenmerken van de woning waar de koper naar op zoek is. Als een van deze kenmerken ontbreekt, kan deze worden gecompenseerd met de aanwezigheid van een ander gewenst kenmerk. De koper zet dus de aan- en afwezigheid van de gewenste kenmerken tegen elkaar af en zal bij een acceptabele balans de verhuisdrempel over willen stappen. In theorie is een woning die voldoet aan alle wensen de 'ideale woning' voor de koper.

Extra's: deze worden ook wel *luxe-wensen* genoemd door Permentier en Bolt.<sup>228</sup> Deze extra kenmerken van een woning dragen voor kopers op een positieve manier bij aan hun algemene woonplezier, maar wegen niet even zwaar mee als de wensen. Ze kunnen dan ook niet compenseren voor ontbrekende 'wensen', en zijn daarmee niet tot nauwelijks bepalend voor de woningkeuze. Wel is voor te stellen dat het dagelijkse woonplezier ertoe kan leiden dat de bewoner uiteindelijk langer in de woning blijft wonen, wat weer bij kan dragen aan het 'behoud' van de sociale stijgers op Zuid.

In het volgende citaat uit het onderzoek van USP en Sprinco is een voorbeeld te lezen van een afweging tussen eisen en wensen van de sociale stijgers: de oppervlakte en het aantal slaapkamers zijn eisen en de tuin als buitenruimte is een wens, evenals de gewenste kenmerken van de woonomgeving.

De buitenruimte is een aspect waar veel mensen wel wat op willen inboeten. Een kleine tuin of alleen een balkon is zeker geen dealbreaker, als het huis verder perfect is. De oppervlakte van de woning blijft voor de meesten wel staan als eis, evenals het aantal slaapkamers. Omdat de eisen voor de woonomgeving iets minder concreet of onderscheidend voor één bepaalde plek zijn, bieden deze ruimte voor onderhandeling.

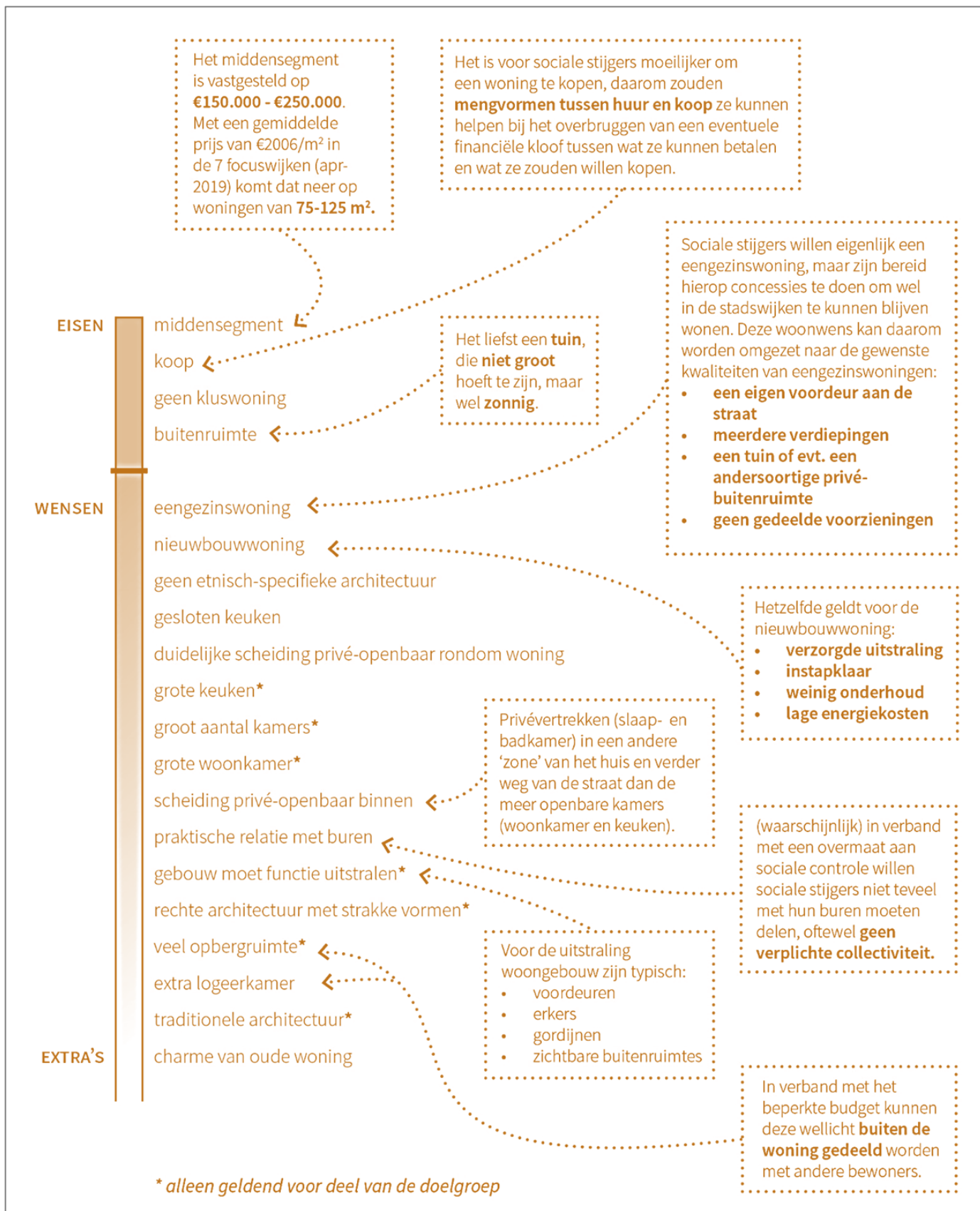
USP Marketing Consultancy et al. (2019, p. 36)

Als voorbeeld voor een *extra wens* wordt door Permentier en Bolt de extra logeerkamer genoemd, evenals de meeste expressieve woonwensen.<sup>229</sup>

---

<sup>228</sup> Permentier en Bolt (2006)

<sup>229</sup> Permentier en Bolt (2006)



Figuur 22: Verdeling van de woonwensen uit het literatuuronderzoek naar eisen, wensen en extra's. Interpretatie van de auteur op basis van de bronnen in het literatuuronderzoek, zie ook Bijlage 5.

## 2. Ontwerpcasus

De uitkomst van het literatuuronderzoek dient als startpunt voor het ontwerp van woningen voor de sociale stijgers op Zuid als onderdeel van het afstudeerproject. Ook biedt het ontwerpen met de onderzochte woonwensen gelegenheid om de toepassing ervan binnen de beperkingen en mogelijkheden van een specifieke casus te testen. De ontwerpopgave is daarom ook een reële casus: in Hillesluis, een van de zeven focuswijken, staat een leegstaand voormalig schoolgebouw dat herbestemd wordt tot woningen. Dit zouden woningen voor sociale stijgers van Zuid kunnen worden.

In het afstudeerproject is gekozen voor een herbestemmingsopgave. Herbestemming (of: transformatie) van vrijkomende panden is een manier om ruimte te creëren voor woningen, zonder dat er sloop voor nodig is. Ruimte is schaars in de steden en evenzo in Rotterdam-Zuid. Van herbestemming zou wel gezegd kunnen worden dat er meer beperkingen zijn wat betreft ontwerpvrijheid, waardoor er minder mogelijkheden zijn om bepaalde woonwensen toe te passen. Daarentegen zijn er ook voordelen die wellicht goed passen bij de wensen van deze doelgroep; zo kan zowel de wens voor een instapklare woning als die van de ‘charme van oudbouw’ worden gehonoreerd, evenals de ‘bijzondere plek’.<sup>230</sup> Uit de interviews die Platform 31 in de zeven focuswijken heeft gehouden met bewoners kwam bovendien

Ook vragen de bewoners om het behoud van karakteristieke panden, eventueel met een nieuwe bestemming, voor de sfeer van de wijk [...] *“Mensen houden van mooie dingen. Hou daar rekening mee in de architectuur [...] Je moet een trots op de wijk creëren”* [...] Hergebruik van karakteristieke panden en unieke gebouwen biedt kansen voor bepaalde groepen woningzoekenden. *“Kijk naar de vele oude scholen in Rotterdam-Zuid of de transformatie van de gevangenis. Deze parels moet je behouden voor de buurt.”*  
Platform 31 (2018, p. 30)

het volgende naar voren met betrekking tot de waarde van bestaande bouw:

Welke ‘bepaalde groepen woningzoekenden’ worden bedoeld, wordt overigens niet duidelijk uit de tekst, hoewel het hele onderzoek wel gericht was op sociale stijgers op Zuid.

Naast het feit dat het om een herbestemmingsopgave gaat, speelt ook de specifieke locatie een rol in de ontwerpkeuzes. Het literatuuronderzoek gaat over de woonwensen van de sociale stijgers in de zeven focuswijken, maar voor iedere locatie gelden andere omstandigheden. Deze ‘omgevingsfactoren’ en de benodigde informatie over het gebouw die van invloed zijn geweest op de toepassing van de woonwensen in het ontwerp worden in de volgende alinea’s beschreven.

### Omgevingsfactoren: wijk Hillesluis

De problemen die zich voordoen in de ‘focuswijk’ Hillesluis zijn vooral gericht op de leefomgeving: er heerst een (subjectieve) onveiligheid, er is een (te) hoge bevolkingsdichtheid en er is weinig sociale binding.<sup>231</sup> Volgens het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) vormt de eenzijdige

---

<sup>230</sup> Van der Zwaard (2005)

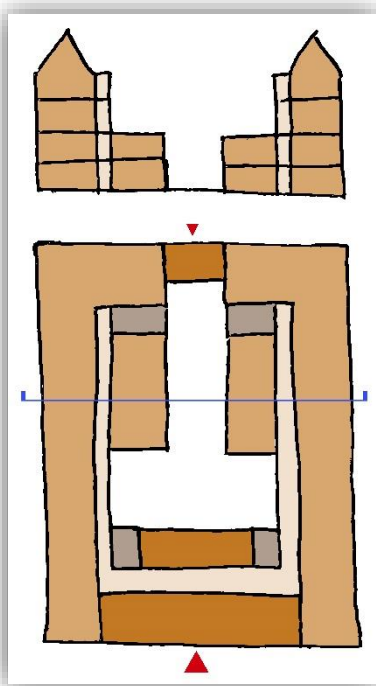
<sup>231</sup> Gemeente Rotterdam (2014-2018); Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2013)



woningvoorraad (92% meergezins-, 8% eengezinswoningen) een zwak punt.<sup>232</sup> De bewoners van Hillesluis kunnen getypeerd worden als relatief jong, en er zijn veel gezinnen.<sup>233</sup>



Figuur 23: Het voormalig schoolgebouw (rechts) en de omgeving van de Wapenstraat. Bron: auteur



### Relevante gebouwkenmerken

Het gebouw waarbij in deze ontwerp-casus woningen worden ontworpen voor de sociale stijgers, is een voormalig schoolgebouw. Het bestaat uit een voorgebouw met twee L-vormige vleugels rondom een binnenplaats (zie Figuur 24). De grote lokalen worden ontsloten via lange gangen en er zijn trappenhuisen op vier punten. Het gebouw bestaat uit drie overeenkomstige verdiepingen (verdiepingshoogte 3,5m) en een kapverdieping. De twee vleugels zijn beschikbaar voor het maken van woningen. Zie voor meer informatie Bijlage 6.

Vanwege onderzochte cultuurhistorische waarden van het gebouw, zijn er restricties wat betreft aanpassingen aan het gebouw. De gang zou op ten minste één verdieping behouden moeten blijven, evenals de kolommen in de gevel en het deel van het dak dat zichtbaar is vanaf de straatzijde.

Figuur 24: Globale indeling gebouwplattegrond en doorsnede: voorgebouw, gangen in U-vorm en lokalen in de twee vleugels en op de binnenplaats. Drie verdiepingen en een kapverdieping. Bron: auteur.

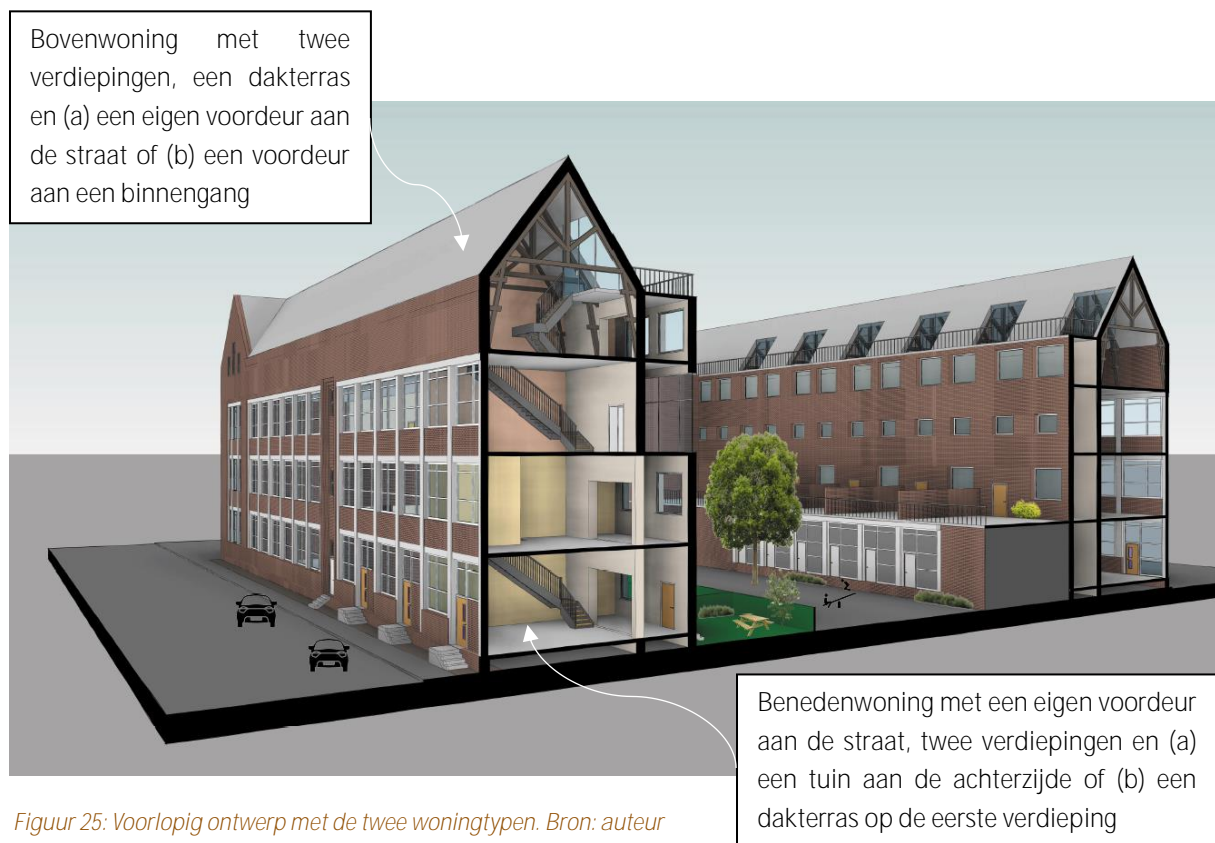
<sup>232</sup> Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2013, Karakteristiek, par. 2). Cijfers van: Gemeente Rotterdam (2014).

<sup>233</sup> Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2013)

## Toepassing woonwensen

De eisen of wensen die bovenaan staan in de eisen- en wensenlijst op basis van interpretatie van het literatuuronderzoek (Figuur 22 op pagina 98), zijn toegepast in het voorlopig ontwerp van het afstudeerproject. Dit zijn vooral de wensen ten aanzien van het woongebouw en woningtype; andere kenmerken zoals de woningindeling zijn pas in een later stadium in het ontwerp toegepast. Deze worden dan ook niet bevraagd in de interviews.

Dit heeft geresulteerd in de volgende woningindeling met bijbehorende kenmerken:



Figuur 25: Voorlopig ontwerp met de twee woningtypen. Bron: auteur

Naast de twee woningtypen zijn er ook per woning verschillende varianten ontworpen: bij de benedenwoning zijn er een aantal opties voor de relatie tussen de woning en de straat gemaakt, en er is een variant met een dakterras in plaats van een tuin. Bij de bovenwoning zijn er variaties in het type ontsluiting. Voor beide woningtypen is de mate van collectiviteit variabel. Bij de interviews kunnen deze verschillen ingezet worden om de respondenten te laten kiezen, om zo tot duidelijke antwoorden te komen.

### 3. Interviews en resultaten

Na het interpretatie van het literatuuronderzoek en het toepassen van de woonwensen in een voorlopig ontwerp, is beeldmateriaal erbij gemaakt en zijn vragen opgesteld voor de interviews. In dit hoofdstuk zal worden beschreven met wat voor methode de interviews zijn gedaan en wat de resultaten ervan zijn.

#### Vragen interviews

Zoals gezegd in het vorige hoofdstuk zijn bepaalde woningkenmerken doorgevoerd in het voorlopig ontwerp; alleen over deze kenmerken zijn dan ook vragen gesteld in de interviews. Er is onderscheid gemaakt tussen ‘achterliggende vragen’ en interview-vragen. De eerstgenoemde zijn vragen die bijdragen aan het antwoord op de onderzoeksvraag, de laatstgenoemde zijn de vertalingen daarvan om in de interviews te kunnen sturen naar een bruikbaar antwoord. Zo is bijvoorbeeld een van de achterliggende vragen hoe belangrijk de doelgroep privacy in en om het huis en in de buitenruimte vindt. Dit is in de interview-vragen onder andere vertaald naar: *‘Stel dat de burens aan de andere kant van het gebouw makkelijk de tuin in kunnen kijken, zou u dan liever het dakterras (zonder inkijk) hebben, of de tuin?’*. De achterliggende vragen zijn te vinden in Bijlage 7, de interview-vragen met bijbehorend beeldmateriaal zijn te vinden in Bijlage 8. De interview-vragen bestonden steeds uit het laten zien van twee of drie varianten van een bepaald woningkenmerk, waarbij de respondent gevraagd werd een keuze te maken op basis van voorkeur. Daarbij werden de eventuele voor- en nadelen (of: gevolgen) van de varianten verteld, zodat duidelijk werd waarop de respondent gevraagd werd te reageren. Met deze vragen zijn semi-gestructureerde interviews afgenomen; de opgestelde vragen vormden de leidraad voor het gesprek, maar er was ruimte om door te vragen bij bepaalde antwoorden en ter plekken aanvullende of vervangende vragen te stellen.

#### Respondenten

Voor het vinden van respondenten is gebruik gemaakt van het netwerk van Veldacademie. Tijdens een bijeenkomst van Veldacademie over het samenvoegen van woningen was een van de bezoekers geïnteresseerd in het samenvoegen van haar eigen woning met die van haar burens (respondent 1: Fatma). Ze wilde namelijk wel op dezelfde plek blijven wonen vanwege haar sociale netwerk in de buurt, maar tegelijk wilde ze wel wooncarrière maken en groter gaan wonen. Dit komt overeen met het profiel van de sociale stijgers op Zuid zoals vastgesteld in het literatuuronderzoek. Via Veldacademie zijn ook de tweede respondenten benaderd; een stel dat zeer recent is verhuisd binnen hun wijk in Rotterdam-Zuid en groter is gaan wonen (respondenten 2: Cristina en Giuseppe). Het aantal van twee respondenten is zeer beperkt, maar het heeft desondanks interessante informatie opgeleverd.

#### Resultaten

De transcripten van de twee interviews zijn te vinden in Bijlage 9.

#### Overwegingen keuze boven- of benedenwoning

Voor Fatma was de tuin de belangrijkste (en enige genoemde) reden om voor de benedenwoning te kiezen. Of de eigen voorkeur aan de straat en de meerdere verdiepingen ook meespeelden werd daarom niet bekend.



Voor Cristina en Giuseppe, die vanwege de lichtinval en de afwezigheid van bovenburen voor de bovenwoning kozen, had de eigen voorkeur aan de straat geen duidelijke meerwaarde. Ze zagen liever een gedeeld trappenhuis, waarbij de mogelijkheid ontstaat buren tegen te komen. Ook de toegankelijkheid was belangrijker dan de eigen connectie met de straat; de aanwezigheid van een lift was een voorwaarde voor het kiezen voor deze woning in plaats van de benedenwoning (denkend aan eventuele mobiliteitsproblemen in de toekomst). Dat de voorkeur van de woning daarmee aan een gang zou komen te liggen, had geen voor hen geen nadelige gevolgen.

#### Belang en gebruik van de buitenruimte

Voor Fatma was de tuin onmisbaar, en in vergelijking met het balkon van haar huidige woning beschreef ze dat de tuin groot genoeg moest zijn om te barbequen, te zonnen, een schuurtje te plaatsen en voor haar kind om te kunnen spelen. Dezelfde woning met een dakterras – waarop al de genoemde activiteiten in principe ook mogelijk zijn – voldeed niet aan haar eisen. Het idee van een grote boom kunnen planten en “eigen vruchten kunnen plukken” was daarbij leidend. Een collectieve tuin zou geen goede vervanging zijn van een eigen privétuin; dan zou voor Fatma de woning afvallen.

Ook voor Cristina en Giuseppe was de eigen buitenruimte belangrijk, maar ze stelden minder eisen aan de kenmerken ervan. Bij hun keuze voor de bovenwoning hoorde het dakterras, wat door hen gebruikt zou worden voor onder andere buiten ‘een drankje drinken’ als het warm is, de was ophangen en eigen planten hebben. Een collectieve tuin of dakterras sprak hen wel aan, maar alleen als aanvulling op een eigen buitenruimte.

#### Collectiviteit

De respondenten stonden verschillend tegenover het gedeelde gebruik van voorzieningen of ruimtes. Voor Fatma was het belangrijk dat ze ten minste alle ruimtes in haar eigen woning had, en collectieve ruimte was voor haar een bijkomstigheid. Bij collectief gebruik van een buitenruimte dacht ze als eerste aan de mogelijkheid dat haar kind samen met andere kinderen kon spelen, waarmee ze ook in contact zou kunnen komen met andere ouders. Ze stelde dat de gewenste mate van collectiviteit volledig afhankelijk is van ‘wie je buren zijn’. Als voorbeeld noemde ze het portiek waaraan ze nu een woning heeft, waarbij ze vroeger alle bewoners kende en er een goede omgang was, terwijl ze nu haar buren nauwelijks spreekt en er beheerproblemen zijn. Ze noemde daarbij de korte doorlooptijd van de woningen als oorzaak.

Cristina en Giuseppe dachten op een andere manier na over collectiviteit, doordat ze tot voor kort in een appartementengebouw woonden waar veel gedeelde ruimtes waren. Zoals gezegd zagen ze het gedeelde trappenhuis als manier om in contact te komen met buren. Van de optie om van de gang met voordeuren een collectieve verblijfsruimte te maken waren ze al voorstander, vóór het zien van de bijbehorende afbeelding. Deze aanpassing zou namelijk echt een voorwaarde voor ontmoeting zijn. Mede dankzij hun ervaring met gedeelde ruimtes wisten ze ook te vertellen waar de ‘sociale grenzen’ van mogelijkheden liggen bij deze ruimtes. Ruimtes gedeeld door maximaal vijf woningen zouden ideaal zijn, meer woningen zouden kunnen leiden tot overlast of beheerproblemen. Daarnaast zouden collectieve ruimtes tijd en energie kosten vanwege verenigingen, vergaderingen, en eventuele onenigheden. Desondanks waren Cristina en Giuseppe wel gehecht aan de collectieve aspecten, onder andere omdat ze daardoor goede banden hadden met hun buren.

## Privacy

Voor beide respondenten(koppels) kwam de gewenste privacy bij verschillende onderdelen ter sprake. Voor Fatma betekende privacy dat burenen of voorbijgangers niet haar woning of tuin in kunnen kijken. Bij de vraag of het voor haar een probleem zou zijn als haar achterburenen in kijkt zouden hebben in haar tuin, stelde ze dat de woning voor haar dan af zou vallen. De in kijkt beperken door middel van schuren of groen zou ook een optie zijn. Ook in kijkt vanaf de straat naar binnen zou ze tegengaan met bijvoorbeeld 'geblindeerde ramen'. De achterliggende reden voor deze behoefte aan privacy was de onvrede over een hoge mate van sociale controle die ze ervaart bij haar huidige woning. Vanaf het pleintje voor haar huis werd er namelijk vaak naar binnen 'gegluurd' en werd gelet op wanneer ze thuis kwam en met wie.

Voor Cristina en Giuseppe speelde privacy mee in de keuze tussen de beneden- en bovenwoning. Dat de bovenwoning geen bovenburenen heeft werd door hen als een groot voordeel gezien, omdat voor hen het gevoel van privacy afneemt als ze hun bovenburenen kunnen horen. In dit geval gaat het dus om geluid in plaats van zicht. Bij de buitenruimte noemden ze het 'in je pyjama zitten' als voorbeeld van iets wat je in een privé buitenruimte wel doet en in een collectieve buitenruimte niet.

## Relatie woning-straat (benedenwoning)

Tegelijk met de privacy werd de relatie met de straat besproken met Fatma aan de hand van de positie van de voordeur en de positie van de ramen in de gevel. Omdat Fatma om de hoek van het gebouw van de ontwerp-casus woont, was ze bekend met de straat en de sfeer aldaar.

Bij de positie van de voordeuren stond veiligheid voorop voor Fatma. De voordeur in een nis viel meteen af bij de keuze tussen drie opties; dit is volgens Fatma een plek waar criminelen zich kunnen verschuilen en je kunnen verrassen. Ook onttrekt de nis de voordeur uit het zicht vanaf de straat, waardoor de sociale controle verloren gaat. Daar bovenop biedt de trap zitgelegenheid aan ongewenste bezoekers, zoals drugsgebruikers en daklozen. De optie waarbij de trap zich achter de voordeur bevindt, sprak Fatma daarom het meeste aan. Deze optie zou het bovendien makkelijker voor haar maken om binnen te komen met een kinderwagen of fiets.

Ondanks dat ze had verklaard dat de sociale controle op straat belangrijk is voor de veiligheid, koos Fatma in eerste instantie voor hogere ramen die het zicht tussen woning en straat beperken, vanwege privacy. Uiteindelijk concludeerde ze dat in de ideale situatie er wel van binnen naar buiten gekeken kan worden, maar niet andersom. Als oplossing noemde ze geblindeerd of spiegelend glas.

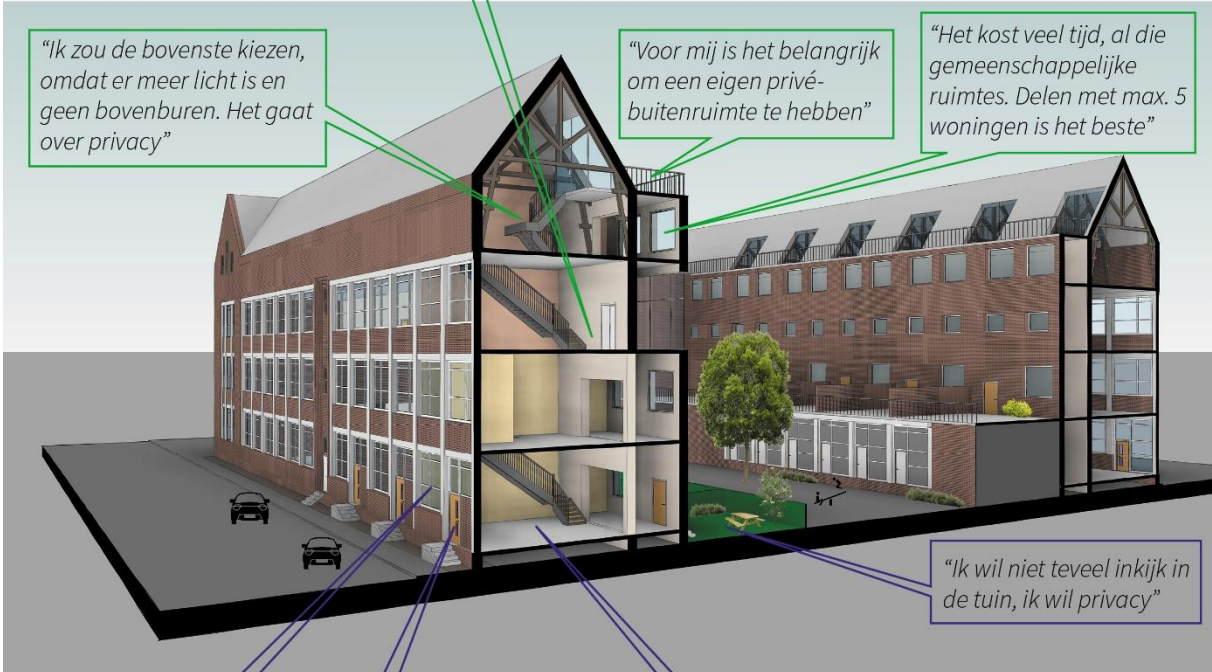
"We zouden het niet erg vinden om het trappenhuis te delen, het is eigenlijk wel leuk om je burens te ontmoeten"

Cristina/Giuseppe  
Fatma

"Ik zou de bovenste kiezen, omdat er meer licht is en geen bovenburen. Het gaat over privacy"

"Voor mij is het belangrijk om een eigen privé-buitenruimte te hebben"

"Het kost veel tijd, al die gemeenschappelijke ruimtes. Delen met max. 5 woningen is het beste"



"Ik wil niet teveel inkijk in de tuin, ik wil privacy"

"Ik zou zorgen dat het glas geblindeerd is. Maar ik wil wel meer zien van wat er buiten gebeurt"

"Je doet de deur open en bent direct thuis. Gelijvloers is wel makkelijker"

"Ik zou beneden willen wonen, omdat die een tuin heeft. Ik wil een boom kunnen planten"

## 4. Conclusies en aanbevelingen

Uit de interviews zijn vanwege het beperkte aantal (twee) geen directe conclusies te trekken over wat 'de doelgroep van sociale stijgers op Zuid' zegt over hun woonwensen. Wel kunnen de uitspraken van de geïnterviewden nieuw licht laten schijnen op de bevindingen van het literatuuronderzoek. Daarnaast kunnen op basis van de interviews aanbevelingen worden gedaan voor de ontwerpcasus en voor vervolgonderzoeken.

### Typologie

#### Literatuuronderzoek:

Pas de gewenste kenmerken van eengezinswoningen toe (eigen ontsluiting naar de straat, de straat als ontmoetingsplek, zicht op wie er langs je huis loopt, meerdere verdiepingen en grote buitenruimtes). Dubbele benedenwoningen zijn daarvoor een goede optie. Compenseer ontbrekende kenmerken met andere gewenste kenmerken.

p.68

De woningen met de toegepaste kenmerken van eengezinswoningen leken te passen bij de woonwensen van beide respondenten, maar niet ontegenzeggelijk *vanwege* die kenmerken. De aanwezigheid van een tuin was voor een van de respondenten wel een eis, terwijl de eigen ontsluiting naar de straat voor een van de andere respondenten niet van belang was.

#### Literatuuronderzoek:

Zorg bij niet-grondgebonden woningen voor toegang met een lift, vanwege het beperkte aanbod hiervan op Zuid en voor toekomstgerichte oudere gezinnen.

p.68

De aanwezigheid van een lift was inderdaad een eis voor een van de respondenten, maar niet alleen vanwege eventuele verminderde mobiliteit in de toekomst. Er kunnen dus voor de sociale stijgers ook genoeg andere redenen zijn om een lift als eis of wens te hebben.

### Buitenruimte

#### Literatuuronderzoek:

De ideale buitenruimte van de woning is voor de sociale stijgers een (afgesloten) tuin die groot genoeg is voor een terras om in de zon te zitten en te barbequen, en klein genoeg om makkelijk te onderhouden. Er wordt gelet op de aanwezigheid van een tuin bij de woningzoektocht, maar het ontbreken ervan is geen 'dealbreaker': een balkon of dakterras kan ook volstaan, ondanks dat de kwaliteiten van een tuin er niet mee vervangen worden

p.66-67

De aanwezigheid van een eigen privé-buitenruimte was voor beide respondenten een minimale eis, zoals ook af te leiden was uit het literatuuronderzoek. Waarschijnlijk zullen woningen zonder eigen buitenruimte de doelgroep niet aanspreken.

De tuin als ideale buitenruimte zoals vastgesteld in het literatuuronderzoek komt overeen met de mening van een van de respondenten, alhoewel met andere ideeën over het gebruik ervan. Het was echter wel een 'dealbreaker' als de tuin zou ontbreken, en een dakterras zou niet volstaan. Het loont dus om wel te tuinen te realiseren, omdat men anders wellicht een deel van de doelgroep niet bereikt.

## Collectiviteit en privacy

### Literatuuronderzoek:

Ontwerp ruimte voor het individu binnen de woning en binnen het woongebouw. Geef de gebruiker de vrijheid om te kunnen kiezen tussen individueel gebruik en collectief gebruik. Ook in verband met verschillende sociale waarden van gebruikers moet de controle over sociale contacten bij de gebruiker liggen.

p.68

Zoals af te leiden uit de wens om een eigen privé buitenruimte te hebben kan gesteld worden dat *ten minste* alle benodigde ruimtes in een privé vorm beschikbaar moeten zijn voor de bewoners. Daarbij kan collectieve ruimte op een niet onvermijdelijke plek gerealiseerd worden, hoewel door een van de respondenten juist de hoofdroute naar de woning als collectieve ruimte werd genoemd.

### Literatuuronderzoek:

Integreer het 'ontwerp van privacy' in het algehele ontwerp. Vermijdt inkijk in privé-ruimtes (waaronder de buitenruimte), faciliteer een juiste hoeveelheid sociale controle en geef ruimte aan zowel privacy als collectiviteit (zie ook punt 4).

p.69

Er kan gesteld worden dat privacy een belangrijk thema in de woonwensen is, omdat het door alle respondenten uit eigen beweging werd genoemd. Dit komt overeen met de bevindingen van het literatuuronderzoek, behalve dat het belang ervan nog onderbelicht bleef in Deel II van dit verslag. Een hogere positie van privacy op de lijst van eisen/wensen/extra's zou dus passend zijn. Privacy kan daarbij ook gaan over geluid, niet alleen over zicht. De uitspraken van een van de respondenten over inkijk in de woning en de tuin lijken te wijzen op de angst voor teveel sociale controle die ook in de literatuur werd genoemd.

### Aanbevelingen voor de ontwerpcasus:

1. Positioneer de voordeuren moeten in het zicht van de straat. Op basis van de uitspraken van Fatma – als buurtbewoner op de locatie – kan gesteld worden dat de onveiligheid die heerst op de casuslocatie het niet toelaat om de voordeuren op welke manier dan ook uit het zicht van de straat te onttrekken.
2. Zorg ervoor dat iedere bovenwoning bereikbaar is met een lift. Ook als men niet uitgaat van een minder mobiele doelgroep (ouderen vallen niet onder de sociale stijgers, zie literatuuronderzoek) is alleen een trappenhuis voor het dagelijks wonen en leven van sommige bewoners niet voldoende.
3. De voordelen op basis waarvan het 'trappenhuis met eigen voordeur aan de straat' was ontworpen werden niet onderschreven door de respondenten. Het trappenhuis werd juist als ontmoetingsplek gezien en zou daarom met de voordelen daarvan in het achterhoofd moeten ontworpen. Wel zou daarbij een maximum aantal van vijf woningen per trappenhuis moeten worden aangehouden.
4. De gang op de tweede verdieping zou als collectieve ruimte voor het hele woongebouw voorbij gaan aan de gewenste effecten. Beter zou een collectieve gang zijn die voor slechts een beperkt aantal woning toegankelijk is en gebruikt wordt. Er wordt dan gebruik gemaakt van verschillende collectieve zones met elk een aparte gebruikersgroep.

### Aanbevelingen voor vervolg-/(ontwerp)onderzoek:

1. Bij de keuze voor de beneden- of bovenwoning hadden beide respondenten meteen een antwoord, op basis van één of twee kenmerken: de aanwezigheid van een tuin voor de benedenwoning en de lichtinval in combinatie met 'geen bovenburen' voor de bovenwoning. **Erachter komen wat de 'bepalende kenmerken' zijn voor de sociale stijgers kan sterke uitgangspunten voor ontwerpers opleveren.** Hierbij kunnen zich twee situaties voordoen:
  - a. Uit (bijvoorbeeld) grootschalige interviews blijkt dat voor een groot deel van de sociale stijgers dezelfde kenmerken bepalend zijn, of;
  - b. Voor verschillende sociale stijgers zijn verschillende kenmerken bepalend (zoals het geval is bij de twee interviews in dit onderzoek).

In het eerste geval kunnen de gewenste kenmerken het uitgangspunt vormen bij het ontwerp van woningen voor deze doelgroep. In het tweede geval zal een grotere variatie aan woningkenmerken moeten worden toegepast in de woningontwerpen.

2. Het kleine aantal interviews zorgt ervoor dat de uitspraken niet als representatief voor de doelgroep kunnen worden gezien. Dat in beide interviews de respondenten uit dezelfde huishoudenssamenstelling (gezin met één jong kind) bestonden leidt ertoe dat de uitspraken enigszins representatief zijn voor die specifieke huishoudenssamenstelling, maar niet voor andere samenstellingen. Over deze huishoudenssamenstelling kan wel het volgende worden gezegd:
  - o De route van de straat naar de voordeur is bij voorkeur gelijkvloers of toegankelijk met een lift, in verband met het vervoer van het kind (bijvoorbeeld kinderwagen). Voor de benedenwoning betekent dit het **vermijden van een kleine trap of opstap naar de voordeur**, voor de bovenwoning is daarom de **aanwezigheid van een lift** vereist.
  - o De collectieve ruimte werd gezien als mogelijkheid om het kind (eventueel met anderen) veilig te laten spelen, en om andere bewoners/ouders te ontmoeten. **Gedeelde ruimtes ontwerpen als (kindvriendelijke) verblijfsruimte** is daarom aan te raden.

## Literatuur

- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2017). *Kerncijfers wijken en buurten 2017*. [DATASET]
- Gemeente Rotterdam. (2014-2018). Wijkprofiel Rotterdam 2018. Geraadpleegd op 07-10-2019, van <https://wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/2018/rotterdam/fejenoord/hillesluis>
- Gemeente Rotterdam. (2014). *Woningen naar woningtype 2014 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.incijfers.nl/Jive>
- Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (2009). *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend. WoON-module Consumentengedrag*
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid. (2013). *Handelingsperspectief wijk Hillesluis*.
- Permentier, M., & Bolt, G. (2006). *Woonwensen van allochtonen*. Utrecht: DGW/NETHUR Partnership 37.
- USP Marketing Consultancy, Springco Urban Analytics, & Gemeente Rotterdam. (2019). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid*.
- Van der Zwaard, J. (2005). De Nederlanders achterna? Twijfels van allochtone social stijgers over verhuizen naar 'een betere buurt'. *Sociologie*, 1(4), 463-475.





# REFLECTIE

## De onderzoeker-ontwerper

In het afstudeerproject neemt de ontwerper de rol van onderzoeker aan. Vaak wordt gezegd dat je als ontwerper ook altijd onderzoeker bent (of moet zijn), maar ik denk dat het bij de afstudeeropgave om een 'ander soort onderzoeker' gaat. Zeker bij de afstudeerstudio van de Veldacademie, waarin de student zich verdiept in een onderwerp naar keuze, is het doen van onderzoek een doel op zich en kan het resultaat ook los van de ontwerpogave bekeken worden. Daarbij worden ook vaak onderwerpen onderzocht die normaal gesproken niet tot de portefeuille van ruimtelijk ontwerper behoren. Zo ook met het onderwerp van dit onderzoek; het thema 'woonwensen van een bepaalde doelgroep' zou eerder bij een sociale studie of door een marktpartij met commercieel belang onderzocht worden. Ook heb ik me vaak begeven in het vakgebied van de sociale geografie tijdens mijn zoektocht naar informatie over deze onderwerpen. Daarbij merkte ik dat ik me vaak óf als ontwerper, óf als onderzoeker opstelde. Als ontwerper was ik mogelijkheden aan het testen, opties uiteen aan het zetten, of juist op gevoel, met een hoop aannames en met eigen idealen in het achterhoofd aan het ontwerpen. Als onderzoeker wilde ik zoveel mogelijk informatie in me opnemen, pas uitspraken doen als ik het zeker wist of als het op de juiste manier onderbouwd was, en vooral objectief blijven. 'Het onderzoek' moest in mijn ogen namelijk een volwaardig wetenschappelijk onderzoek worden. Hierdoor gingen het doen van onderzoek en het ontwerpen ieder een eigen pad bewandelen, en werd het moeilijk de directe verbanden nog voor ogen te zien. Uiteindelijk, tijdens het schrijven van de conclusies, bleek dat ik wel degelijk het onderzoek had gebruikt tijdens het ontwerpen. Het doen van het onderzoek (het lezen, informatie verzamelen en vergelijken, het spreken van de doelgroep tijdens de interviews) is daarmee belangrijker geweest voor mij als ontwerper dan het geschreven resultaat ervan. De opgedane kennis is nu voor mij voor handen en kan ik inzetten wanneer nodig.

## Onderzoek ten behoeve van woningontwerp

Het doel van het onderzoek was om de woonwensen van sociale stijgers in Rotterdam-Zuid te weten te komen, om vervolgens woningen te ontwerpen die daarop aansluiten. Misschien was het de onervarenheid, maar ik hoopte informatie te vinden mij precies zou vertellen hoe deze doelgroep wil wonen, hoe hun woning eruit zou moeten zien, aan welke bijzonderheden de woning zou moeten voldoen, etcetera. Ook dacht ik wel statistische gegevens te kunnen vinden waaruit blijkt dat voor de gehele doelgroep dezelfde woonwensen gelden. Met dit soort gegevens zou ik de perfecte woningen kunnen ontwerpen voor de doelgroep, en zou het ontwerp ontegenzeggelijk het juiste zijn. Het onderzoek heeft dan wel veel informatie opgeleverd over de doelgroep en de mogelijke woonwensen, het resultaat was geen luchtdicht pakket aan woonwensen die voor de hele doelgroep geldt. Het stond heel open voor interpretatie, en dat is ook wat ik heb moeten doen het te gebruiken in het ontwerp. Daarmee is het moeilijker vast te stellen of het ontwerp aan het doel zal voldoen. Het voorlopig ontwerp is getest in twee interviews (Deel III van het verslag), het eindontwerp is getest in een vervolgesprek met een van de geïnterviewden. Zie hiervoor Bijlage 11, waarin de reactie van de geïnterviewde op de verschillende onderdelen van het ontwerp wordt beschreven. Uit dit gesprek bleek dat voor *deze* respondent ten minste één van de ontworpen woningtypen aan haar woonwensen voldoet, inclusief

(en misschien wel vooral) de woningkenmerken die vanuit het onderzoek zijn toegepast. Ondanks dat de interpretatie van de ontwerper de wetenschappelijke objectiviteit enigszins vertroebelt, kan het doel alsnog behaald worden.

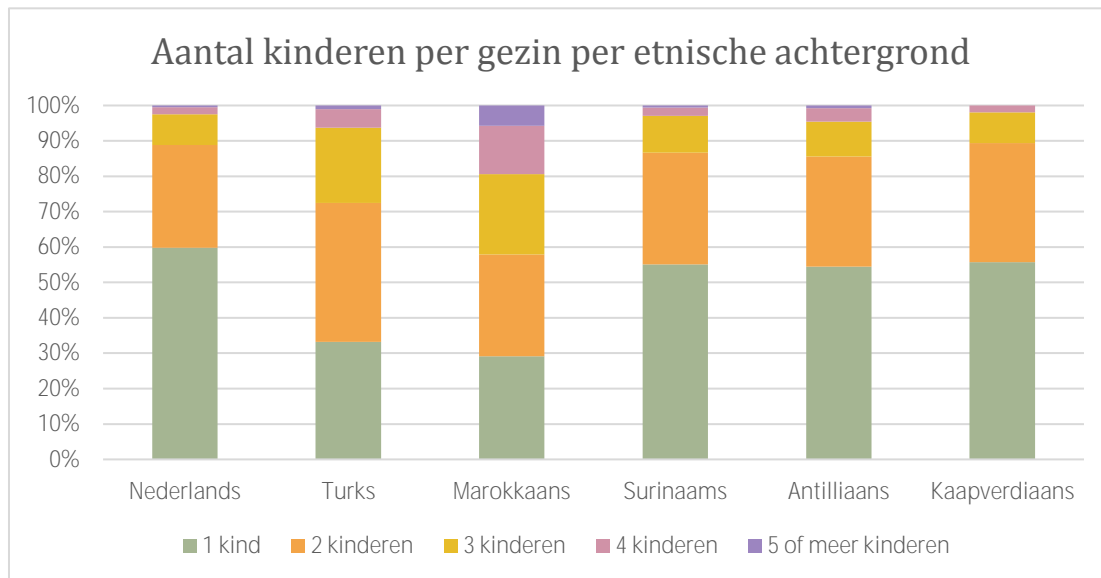
## BIJLAGEN

---

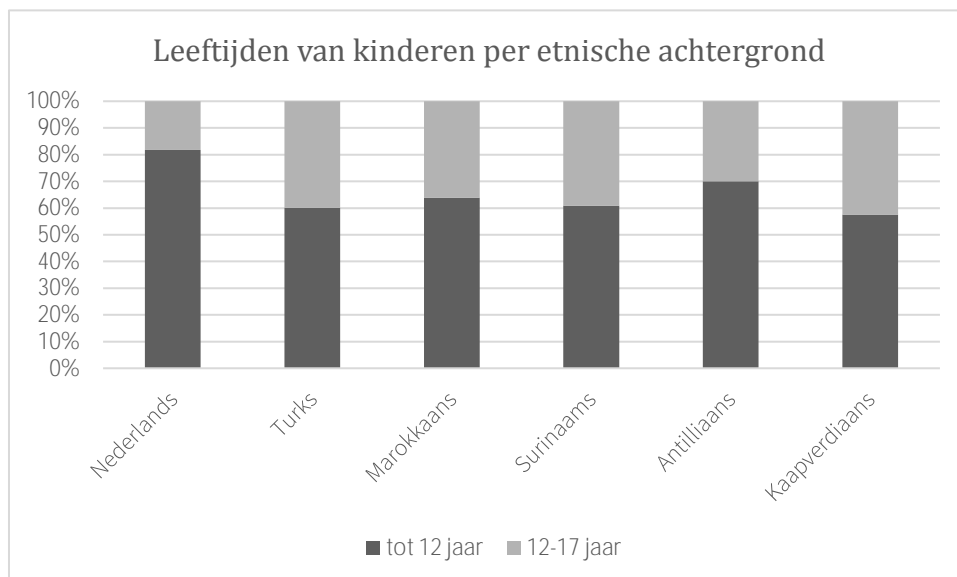
## BIJLAGEN

Bijlage 1 – Gegevens over (de bewoners van) de zeven focuswijken .....	120
Bijlage 2 – Leefstijlprofielen.....	122
Bijlage 3 – Figuur uit onderzoek The SmartAgent Company .....	124
Bijlage 4 – Voorbeeldprojecten multicultureel bouwen.....	126
Bijlage 5 – Overzicht van woonwensen genoemd in de literatuur .....	130
Bijlage 6 – Achtergrondinformatie ontwerpcasus.....	132
Bijlage 7 – Achterliggende vragen interviews .....	134
Bijlage 8 – Vragen interviews .....	136
Bijlage 9 – Transcript interviews.....	142
Bijlage 10 – Tweede deel interviews, afgenomen voor onderzoek van Vera van Wijk .....	154
Bijlage 11 – Terugkoppeling geïnterviewden over eindontwerp .....	170
Bijlage 12 – Geschiedenis van woonwensenonderzoek .....	176

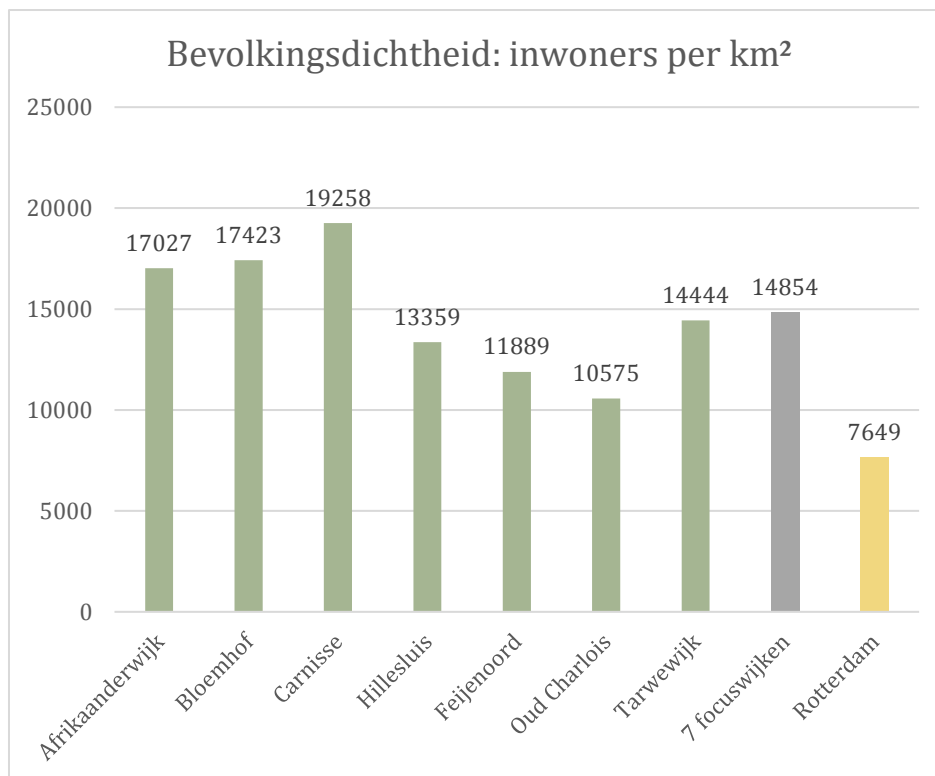
## Bijlage 1 – Gegevens over (de bewoners van) de zeven focuswijken



Figuur 26: Aantal kinderen per gezin per etnische achtergrond in de zeven focuswijken van het NPRZ. De grote Marokkaanse gezinnen vallen hierin op, binnen de Turkse en Marokkaanse gezinnen die in het algemeen groter zijn dan die van de andere etnische achtergronden. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019b)



Figuur 27: Leeftijden van kinderen per etnische achtergrond in de zeven focuswijken van het NPRZ. Gebaseerd op: Gemeente Rotterdam (2019a)



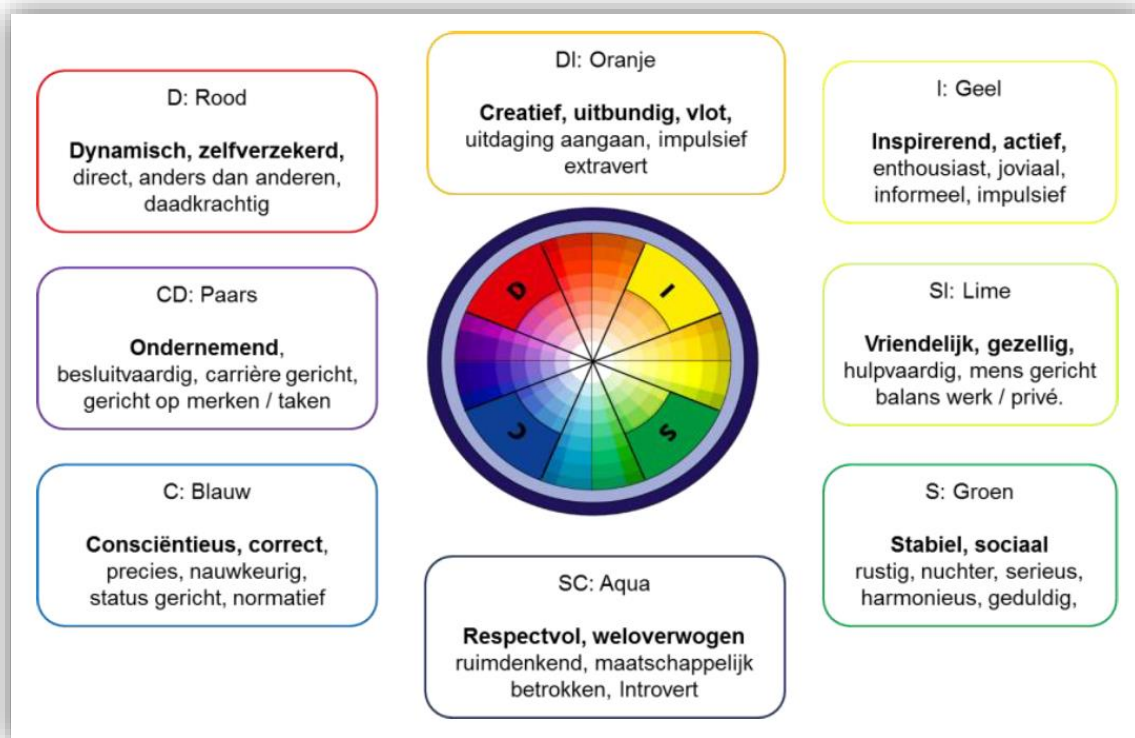
Figuur 28: Bevolkingsdichtheid in de zeven focuswijken en Rotterdam. Gebaseerd op dataset van: Centraal Bureau voor de Statistiek (2017).

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2017). *Kerncijfers wijken en buurten 2017*.

Gemeente Rotterdam. (2019a). *Bevolking per 1 januari 2019 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>

Gemeente Rotterdam. (2019b). *Huishoudens 2019 - Buurten*. [DATASET] Geraadpleegd van: <https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>

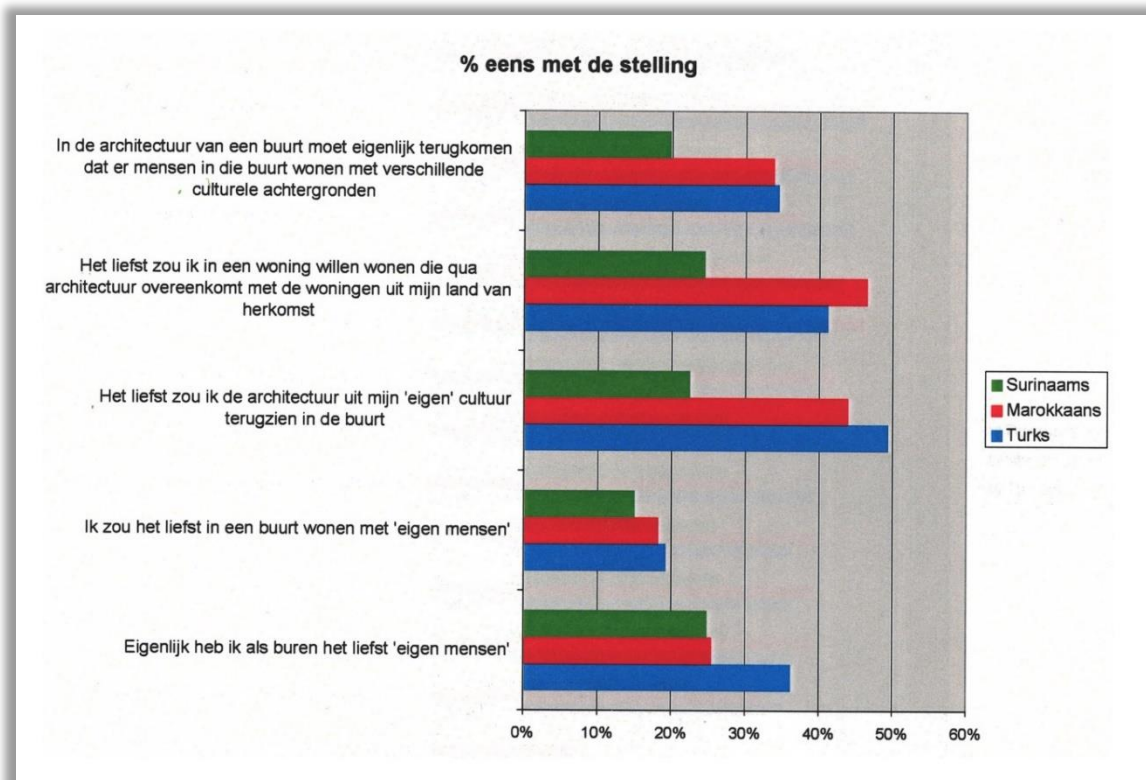
## Bijlage 2 – Leefstijlprofielen



Figuur 29: Uitleg leefstijlprofielen van DISC. Overgenomen van: DISC (z.d.)

Figuur 29 DISC (z.d.). [illustratie].  
Overgenomen uit: USP Marketing Consultancy, Springco Urban Analytics, & Gemeente Rotterdam. (2019, p.12). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid*.

## Bijlage 3 – Figuur uit onderzoek The SmartAgent Company



*Figuur 30: Uitkomst in het onderzoek van The SmartAgent Company naar de woonwensen van allochtonen, op basis van 1.200 individuele gesprekken met Turken, Marokkanen en Surinamers. De figuur geeft weer welke 'culturele elementen' de allochtonen graag in hun buurt en woning willen zien. Uit: The SmartAgent Company (2001, p. 15)*

Figuur 30      *Figuur 5: culturele elementen in woonomgeving. (2001). [illustratie]*  
Overgenomen uit: The SmartAgent Company. (2001, p. 15). *Woonbeleving allochtonen.*  
Amersfoort.



## Bijlage 4 – Voorbeeldprojecten multicultureel bouwen

### Le Medi

**Opgeleverd:** 2008  
**Locatie:** Rotterdam, Bospolder  
**Doelgroep:** *geen specifieke doelgroep*

**Speelt in op woonwensen doelgroep met:**

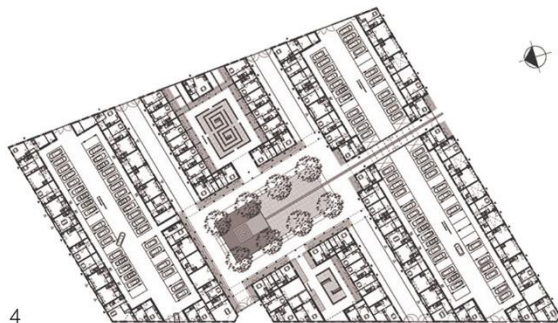
privacyzonering zoals ook gebruikelijk is in de Mediterrane architectuur: van een ‘ommuurde stad’ naar kleinere straatjes en van een plein naar hofjes, naar een ‘Hollandse stoep langs de woningen door middel van plantenbakken, andere bestrating en een collonade. Deze laatste zone maakt toe-eigening door de bewoners mogelijk.

Verder is het mogelijk gemaakt om de woningen later uit te breiden door de constructie die voor de gevels staat.

Het doel was om een afspiegeling van de multiculturaliteit van bewoners van Rotterdam in de architectuur te creëren. Marokkaanse architectuur was een inspiratie, maar het was niet alleen bestemd voor mensen met een Marokkaanse achtergrond. Het project trok een diverse doelgroep aan.

**Na een aantal jaar bewoning:**

Woont er nog steeds een mix van bewoners.



**Bronnen en meer informatie:**

Heussen, D., & Van Ulden, E. (2013). *De hybride zone: Ruimte voor contact.*

ERA Contour. (z.d.). *LE MEDI*. Geraadpleegd op 16-01-2020, van [www.eracontour.nl/projecten/le-medi](http://www.eracontour.nl/projecten/le-medi)

Kooyman, M. (2018). *Le Medi: exotische oase in Bospolder*. Geraadpleegd op 16-01-2020 van [www.ad.nl/rotterdam/le-medi-exotische-oase-in-bospolder~a757fe47/](http://www.ad.nl/rotterdam/le-medi-exotische-oase-in-bospolder~a757fe47/)

1 & 2 <https://www.geurst-schulze.nl/woningbouw/le-medi-rotterdam/>  
3 & 4 <http://www.kortekniestuhlmacher.nl/projecten/le-medi>

## Biz Botuyuluz

**Opgeleverd:** 2007  
**Locatie:** Rotterdam, Bospolder-Tussendijken  
**Doelgroep:** Turkse gezinnen uit de wijk

**Speelt in op woonwensen doelgroep met:** woningen die uitbreidbaar zijn, zoals ook gebruikelijk is in de Turkse architectuur. Verder zijn de woonkamers vierkant, is de keuken gesloten, is er een ruime hal en is het toilet 'verborgen' en heeft het extra geluidsisolatie. Er is een onderscheid gemaakt tussen ruimtes met en ruimtes zonder daglicht.

De binnentuin is besloten en de architectuur is voorzien van materialen, kleuren en ornamenten die refereren aan de Turkse wooncultuur.

Bij het project traden de toekomstige bewoners op als collectief-particuliere opdrachtgever. Hun woonwensen zijn daardoor direct verwerkt in het ontwerp.



### Bronnen en meer informatie:

Bouwmeester, H. (2005). *Bewoners bouwen de buurt: Collectief particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM-raad, *Smaken verschillen: Multicultureel bouwen en wonen* (pp. 77-80). Delft: OTB.

1,2 & 3 <https://www.architectuurplaquette.com/architectuurgids/biz-botuluyuz-24-woningen/219>  
4 <https://maatwerktegels.com/#/tegeltableaus-buiten/>



## De Oriënt

**Opgeleverd:** 2011  
**Locatie:** Den Haag, Transvaal  
**Doelgroep:** Haagse Hindoestaans-Surinaamse gemeenschap

**Speelt in op woonwensen doelgroep met:** een afgesloten binnenterrein, grote woningen en een oerïentaalse uitstraling. Het laatste werd bereikt met metalen pinakels op de dakrand, sierlijke hekwerken, koperen koepels en geglazuurde baksteen. Ook werd het Hindoestaanse pauw-motief toegepast.

De ontwikkelaar voerde gesprekken met bewoners en ondernemers uit de buurt, waarbij de Surinaams-Hindoestaanse gemeenschap aangaf interesse te hebben in nieuwe woningen en bedrijfsruimten. Het schetsontwerp is vervolgens door de ontwikkelaar en de architect voorgelegd aan geïnteresseerden uit de buurt voor input. Ten slotte is door middel van klantenpanels gekeken welke woningtypen de voorkeur hadden.



### Bronnen en meer informatie:

Gemeente Den Haag, & Staedion. (2006). *Denk mee over uw nieuwe woning in De Oriënt*. Transactie: de vernieuwingskrant van Transvaal, December, 5.

NEPROM. (2013). *Neprom-prijs voor locatieontwikkeling*. Voorburg.

Architectuur.org. (2011). *Het door WAM Architecten ontworpen woongebouw De Oriënt in de Haagse Transvaalbuurt is voltooid*. Geraadpleegd 16-01-2020, van [http://www.architectuur.org/nieuwsitem/2515/De\\_Orient\\_in\\_Den\\_Haag\\_voltooid.html](http://www.architectuur.org/nieuwsitem/2515/De_Orient_in_Den_Haag_voltooid.html)

1, 2 en 3 <https://www.wam-architecten.nl/de-orient-den-haag/>

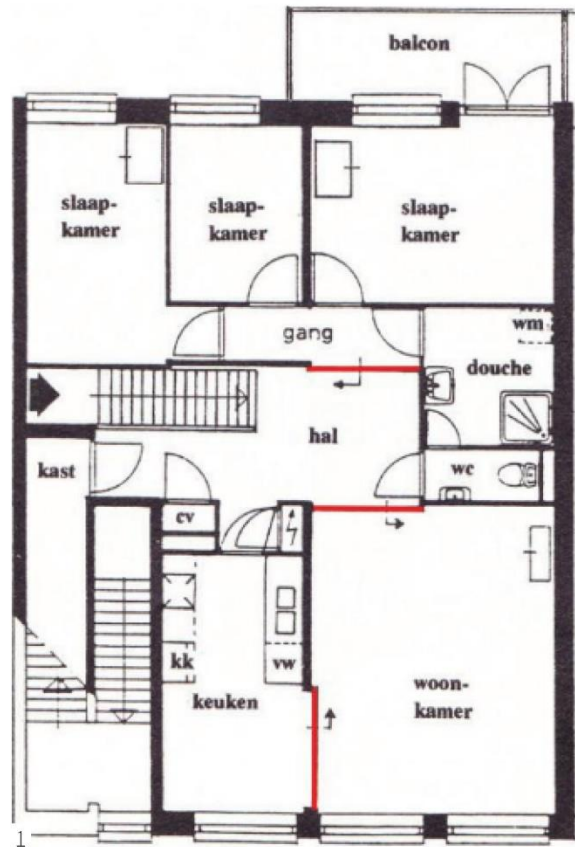
## Punt-Komma

Opgeleverd: 1988  
Locatie: Den Haag, Schilderswijk  
Doelgroep: bewoners van de Schilderswijk

**Speelt in op woonwensen doelgroep met:** flexibele woningplattegronden, waarbij door middel van schuifwanden gescheiden circuits mogelijk worden. Daarbij zijn de openbare ruimtes de woonkamer, entree en keuken en de privé-ruimtes de slaapkamers, badkamer en balkon. Het toilet is vanaf beide circuits bereikbaar.

De architect ging van tevoren langs bij de bewoners om te vragen naar hun levens, woonstijlen en ervaringen.

**Na een aantal jaar bewoning:** worden de woningen als positief beoordeeld door de bewoners, ondanks dat de schuifwanden niet worden gebruikt op de manier dat ze ontworpen zijn. De schuifdeur naar de keuken is vaak dichtgezet.



### Bronnen en meer informatie:

Kullberg (1991) in:  
VROM-raad, *Smaken verschillen: Multicultureel bouwen en wonen* (pp. 87-88). Delft: OTB.

Van Westrenen, F. (2016). *Architectuur die voorwaarden scheidt: Álvaro Siza in de Schilderswijk*. Archined. Geraadpleegd 24-05-2018, van <https://www.archined.nl/2016/04/architectuur-die-voorwaarden-scheidt-alvaro-siza-in-de-schilderswijk>

- 1 [https://issuu.com/kjeldvandenende/docs/siza\\_200\\_dpi](https://issuu.com/kjeldvandenende/docs/siza_200_dpi) [p. 45]
- 2 <http://www.dreamideamachine.com/en/?p=12412>

# Bijlage 5 – Overzicht van woonwensen genoemd in de literatuur

Woonwensen genoemd in literatuur  
22/05/2019

Doelgroep onderzoek	meest relevant	meest relevant	relevant	minder relevant	minst relevant	minst relevant	> specifieke:
Doelgroep onderzoek	<b>NPRZ (2019)</b> sociale stijgers op Zuid	<b>Platform 31 (2018)</b> sociale stijgers op Zuid	<b>BPD (2015)</b> mensen met migratieachtergrond	<b>Van der Zwaard (2006)</b> sociale stijgers met migratieachtergrond	<b>Permentier &amp; Bolt (2006)</b> mensen met migratieachtergrond	<b>Karsten et al. (2006a)</b> gezinnen in de stad	70% wil verhuizen naar een engedrukkopwoning 70% wil verhuizen naar een engedrukkopwoning eengezins (62%) meergezins (38%) wonen aan een straat = voordeur aan de straat, brede stoep en overzichtelijkheid van wie er langs je huis loopt

deze onderzoek overlappen > woonwensen niet dubbel tellen

## ALGEMEEN

FUNCTIONEEL	opervlakte en aantal slaapkamers is dealbreaker, buitenruimte niet
elgen voordeur aan de straat	
geen collectieve ruimtes	
buitenruimte: onderhoudsvrij	moet groot te zijn, wel zonnig
moet privé	
niet te groot	"Een kleine tuin of alleen een balkon is zeker geen dealbreaker als het huis verder perfect is"
groot genoeg voor bbq met bezoek	
omheining	
tuinen hoeft niet	
in pandig of met atrium	
geen klushuis	geen zelfbouw, alleen interesse in klushuis wim kostenbesparing
extra logeerkamer	
grote woonkamer	
grote keukens	
aparte/gesloten keukens	
toilet uit het zicht en apart van badkamer	
geen hergebruik	
getoets op functionaliëit > rechte vormen	
lichtval belangrijk	alleen Surinamers
veel opbergruimte	
nieuwbouw	imv instapklaar
groot aantal kamers	

## SOCIAAL

SOCIAAL	gudeelike scheiding prive-openbaar:
geen brede stoepen / toe-eigenening	
onderscheid privé-openbaar binnen de woning	Keukens juist wel aan de straatkant, juist imv privacy
sk. & kk niet aan straatkant	alleen Marokkaans
skt. apart man/vrouw	
praktische relatie met buren	
niet met 'landgenoten' imv teveel sociale controle	
meer aparte kamers imv individualisering	
collectieve woonconcepten (gemeenschap) (hof, delen van voorzieningen)	ouder e gezinnen
woonconcepten afgescherm wonen en patwoning	

## EXPRESSIEF

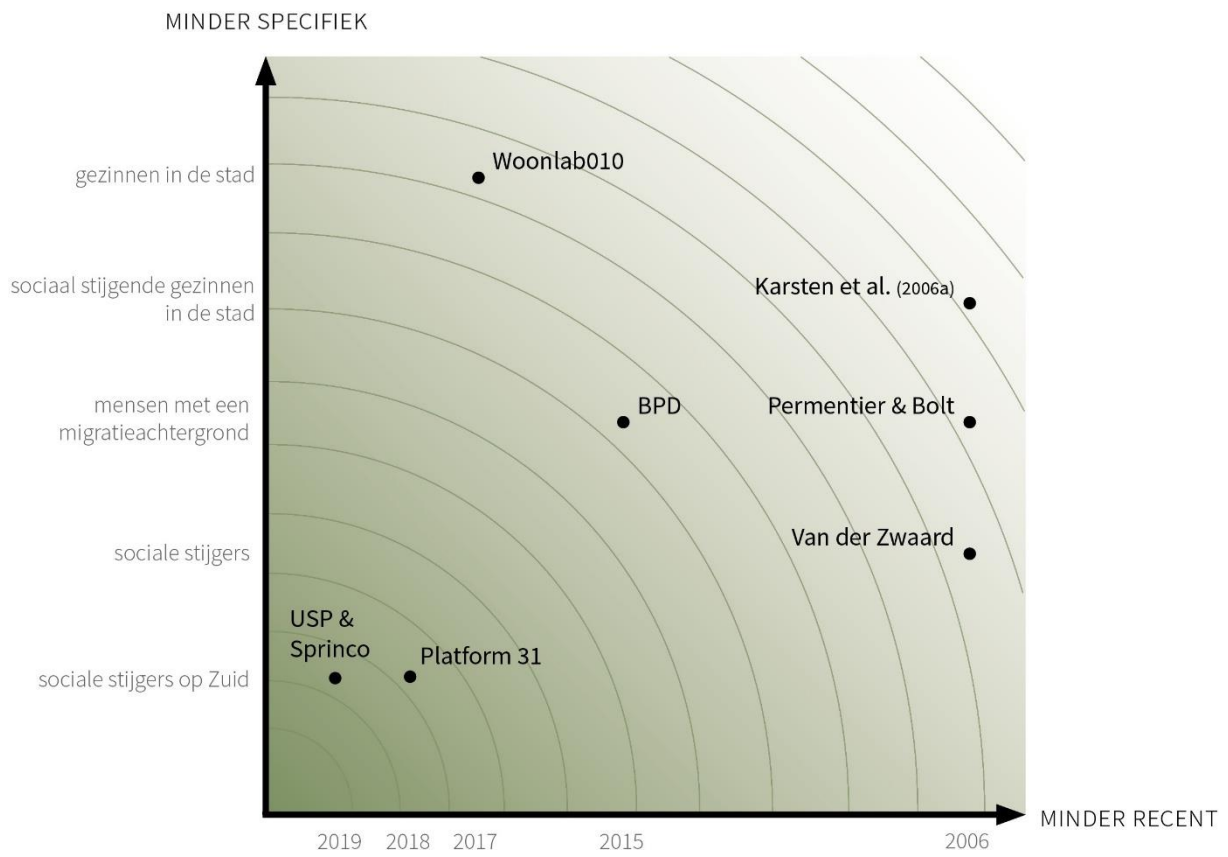
gebouw moet functie uitstralen	
woonmilieu moet maatschappelijk succes representeren en symboliseren	hoogopgeleide jonge vrouwen
beter huis = stijging uitdrukken	
een 'bijzondere plek': met uitzicht en 'een beetje apart en onderscheidend'	woning is geen middel om status uit te drukken
geen etnisch specifieke architectuur	
traditionele architectuur	zoals rijwoning
verzorgde uitstraling (van nieuwbouw)	
charme van oudere huizen	

### Legenda

belangrijke woonwensen  
woonwensen wordt genoemd in literatuur  
tekst in rood  
wordt tegengesproken door literatuur



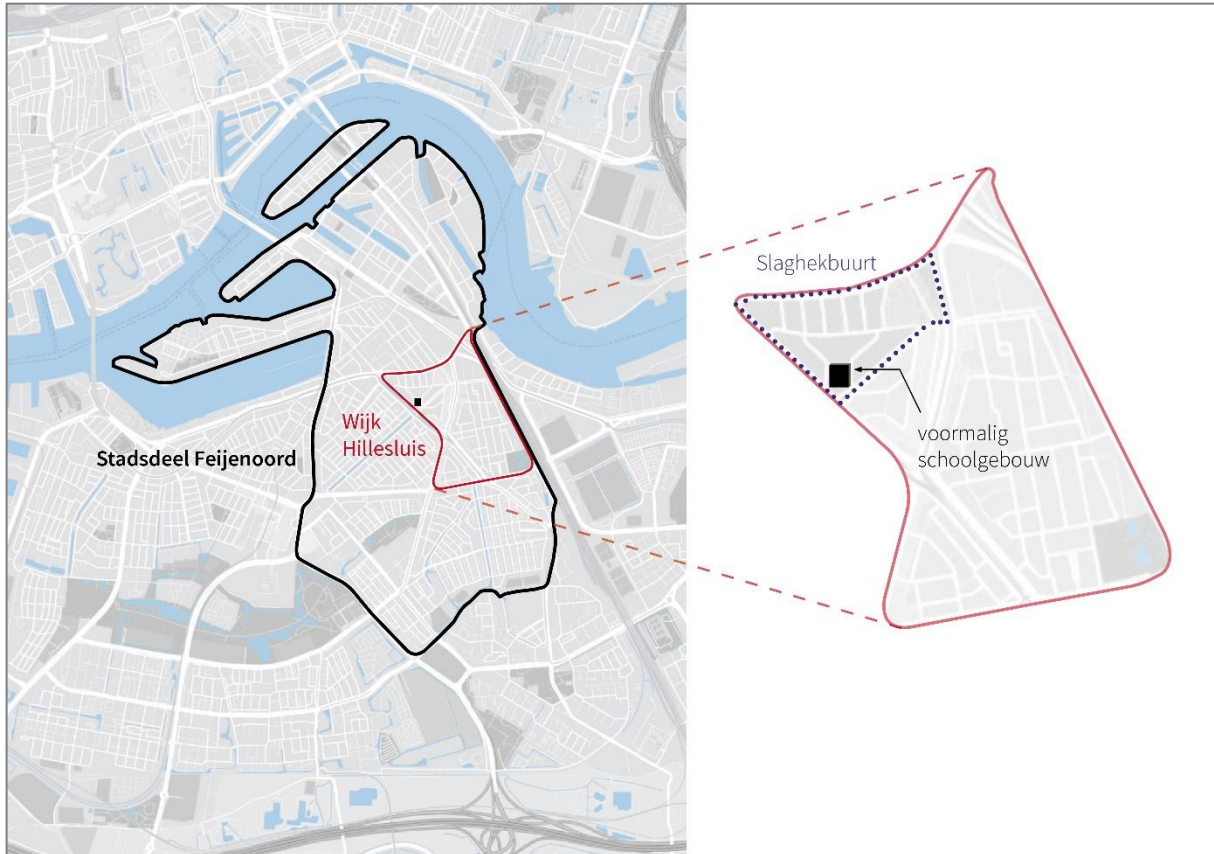
## RELEVANTIE VAN DE LITERatuur



## Bijlage 6 – Achtergrondinformatie ontwerp casus

### Locatie

Het leegstaande voormalig schoolgebouw bevindt zich aan de Hillevliet, in de Slaghekkbuurt, in de wijk Hillesluis, en in het stadsdeel Feijenoord (zie Figuur 31).



Figuur 31: Uitsnede van Rotterdam-Zuid met daarin aangegeven het stadsdeel Feijenoord, de wijk Hillesluis, de Slaghekkbuurt en de locatie van het voormalige schoolgebouw. Bron: auteur

Foto's huidige situatie





## Bijlage 7 – Achterliggende vragen interviews

Toepassing woonwensen:

- Zijn de juiste kenmerken toegepast?
  - o Oppervlakte welke past bij middensegment = 75-125 m<sup>2</sup>
  - o grote privé-buitenruimte
  - o Voordeur aan de straat voor zowel boven- als benedenwoning
  - o Meerdere verdiepingen
- Zijn de kenmerken op de juiste manier toegepast?
  - o Is een voordeur aan de straat, gedeeld met 1 andere woning, van dezelfde kwaliteit als een eigen voordeur aan de straat?
  - o Geeft een eigen voordeur aan de straat de dubbele bovenwoning veel meer waarde dan een voordeur aan een gang?
  - o Is een (groot) dakterras van dezelfde kwaliteit als een tuin?
  - o Zorgen meerdere verdiepingen op deze manier voor meerwaarde?

Privacy:

- Hoe belangrijk vindt de doelgroep privacy in het huis, om het huis en in de buitenruimte?
  - o Is inkijk vanaf de straat in de woning ongewenst of niet?
  - o Kan de positie van de voordeur bijdragen aan een gevoel van privacy?
  - o Is het ontbreken van privacy in de buitenruimte een 'dealbreaker'?
- Op wat voor manier wil de doelgroep deze privacy waarborgen?
  - o Geen zicht in privéruimtes?
  - o Eigen voordeur aan de straat?

Collectiviteit:

- Wil de doelgroep alle functies privé, of zijn er functies die gedeeld kunnen worden?
  - o Buitenruimte, entree, logeerkamers?

## Bijlage 8 – Vragen interviews

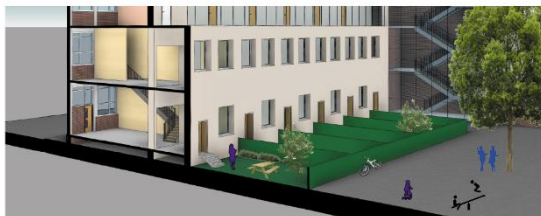
### Vraag 1: Introductie / woningtype



Stel: dit woongebouw staat in uw wijk. Er zijn benedenwoningen en bovenwoningen. Beide zijn rond de 100 m<sup>2</sup>, hebben twee verdiepingen, een eigen voordeur aan de straat en een buitenruimte. De bovenwoning is verder van de straat en daardoor heeft u wat meer rust, maar dan moet u wel twee trappen op. De benedenwoning stapt u zo binnen, maar ligt direct aan de straat. Welke heeft u liever?

- Benedenwoning → vraag 2 tot en met 6
- Bovenwoning → vraag 7 tot en met 12

### Vraag 2: Buitenruimte



A.

Deze woningen is hetzelfde, maar deze [A] heeft een tuin, en deze [B] heeft een dakterras.

- a. Welke van deze twee woningen zou u liever willen?
- b. Heeft u voorkeuren over bijvoorbeeld hoe groot u wil dat [de gekozen buitenruimte] is?

B.

- c. Stel dat de buren aan de andere kant van het gebouw makkelijk de tuin in kunnen kijken, zou u dan liever het dakterras (zonder inkijk) hebben, of de tuin?
- d. Stel er is [hier, aanwijzen] een gemeenschappelijke tuin waar alle bewoners in het gebouw gebruik van kunnen maken, om bijvoorbeeld te bbq'en, kinderen te laten spelen, of te tuinieren. Stel dat u niet een eigen [tuin/dakterras] kan hebben, maar er is wel een gemeenschappelijke tuin. Wilt u dan liever een eigen [dakterras/tuin] of een gemeenschappelijke tuin, die u moet delen met uw buren?
- e. Door de vorm van het gebouw hebben sommige buitenruimtes niet altijd zon, terwijl de gemeenschappelijke tuin altijd zonnig is. Heeft u liever een privétuin/dakterras met niet altijd zon, of een gemeenschappelijke tuin die altijd zonnig is?

### Vraag 3: Gedeelde voorzieningen

De gemeenschappelijke tuin is een voorbeeld van een *gedeelde voorziening*. Kunt u aangeven welke van de volgende voorzieningen u bereid zou zijn te delen met uw buren, als dat een gunstige invloed zou hebben op de koopprijs van uw woning?

- Berging
  - Overdekte fietsenstalling
  - Wasruimte met wasmachines
  - Logeerkamers die u kunt huren als u bezoek krijgt
  - Werkruimte/studeerkamer
  - Grote keuken
  - Voordeur
- Met maximaal hoeveel buren zou u deze bereid zijn te delen?

### Vraag 4: Contact met buren

Heeft u liever een woning waar u alles privé heeft, met het risico dat u geen contact met de buren heeft, of een woning waarbij sommige onderdelen gedeeld zijn met uw buren? Dan heeft u niet alles voor uzelf, maar heeft u meer contact met uw buren.

### Vraag 5: Positie voordeur



A.

B.

C.

De begane grond vloer ligt ongeveer een halve meter hoger dan de stoep. Er zijn daarom een aantal treden nodig om de voordeur te bereiken. De positie van dit trappetje (en de entree) heeft consequenties voor de afstand tussen de stoep en de gevel van uw woning. U ziet hier 3 voorbeelden. In het eerste geval heeft u een beschutte entree, maar daardoor lopen de voetgangers vlak langs uw

gevel. In het tweede geval staat de entree in het openbare gebied, maar is er meer afstand tussen de mensen die langslopen en uw gevel. In het derde geval bevindt de trap zich in uw woning, maar is de voordeur direct aan de stoep en kunnen voetgangers alsnog vlak langs uw gevel en voordeur lopen. Wat heeft u liever?

#### Vraag 6. Positie ramen t.b.v. privacy en sociale controle



A.



B.

De positie van de ramen aan de voorkant kunnen bepalen hoeveel 'contact' er is tussen de woning en de straat. U ziet hier twee voorbeelden. In het ene geval heeft u grote ramen waarbij u goed kan zien wie er langs uw woning loopt, maar kunnen voorbijgangers ook makkelijker uw woning in kijken. In het andere geval heeft u kleine ramen waarbij voorbijgangers niet naar binnen kunnen kijken maar u ook niet kan zien wie er langs uw woning loopt. Daarbij geldt over het algemeen: hoe meer 'ogen op de straat', hoe veiliger de straat wordt. Wat heeft u liever?

Vraag 7: ontsluiting bovenwoning – voordeur aan de straat



A.



B.

Het eigen ‘trappenhuis’ is wel veel vloeroppervlak, wat zorgt voor een hogere aankoop prijs [optie A]. In het andere geval [B] zou u de voordeur aan de straat en het trappenhuis delen met één andere woning, waardoor de woning goedkoper wordt. Dan is dit (aanwijzen) uw voordeur, en dit (aanwijzen) de voordeur van uw burens. Welke optie zou u liever hebben?

Vraag 8: ontsluiting bovenwoning – voordeur aan gang



C.

In deze optie [C] kunt u de woning bereiken via een trappenhuis waar ook een lift bij zit, en heeft u een voordeur aan een gang. Welke van de drie opties zou u dan kiezen?



### Vraag 9: Uitstraling gang



A.



B.

Dit [A] is een verkeersruimte, maar wel smal. Stel dat we deze gang breder [B] zouden maken en het een mooi entreegebied wordt waar u ook zou kunnen verblijven, maar dat de gang dan wel gedeeld zou moeten worden met andere mensen uit het gebouw (niet alleen de andere mensen met een voordeur aan de gang), wat zou u dan liever hebben?

### Vraag 10: Collectieve buitenruimte



Stel dat het niet mogelijk is om een dakterras te maken, zou u dan genoeg nemen met een collectieve tuin, wetende dat u deze met uw burens moet delen? Zo ja, welke activiteiten zou u daar graag willen?

### Vraag 11: Gedeelde voorzieningen

De gemeenschappelijke tuin is een voorbeeld van een *gedeelde voorziening*. Kunt u aangeven welke van de volgende voorzieningen u bereid zou zijn te delen met uw burens, als dat een gunstige invloed zou hebben op de koopprijs van uw woning?

- Berging
  - Overdekte fietsstalling
  - Wasruimte met wasmachines
  - Logeerkamers die u kunt huren als u bezoek krijgt
  - Werkruimte/studeerkamer
  - Grote keuken
  - Voordeur
- Met maximaal hoeveel burens zou u deze bereid zijn te delen?

**Vraag 12: Contact met buren**

Heeft u liever een woning waar u alles privé heeft, met het risico dat u geen contact met de buren heeft, of een woning waarbij sommige onderdelen gedeeld zijn met uw buren? Dan heeft u niet alles voor uzelf, maar heeft u meer contact met uw buren.

## Bijlage 9 – Transcript interviews

De interviews zijn uitgevoerd in samenwerking met medestudente Vera van Wijk.

### Interview met Fatma 21 juni 2019

*Wat is jullie culturele achtergrond?*

- “Hij is Nederlands, ik ben Turks.”

*Wonen je ouders ook in Nederland?*

- “Mijn moeder wel, mijn vader niet.”

*Dus als we het hebben over 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> generatie...*

- “Ik ben derde generatie. Mijn opa is eerst gekomen, die heeft mijn oma en de kinderen meegenomen. Mijn moeder is als kind hiernaartoe gekomen. Daarna is ze getrouwd en daarna ben ik geboren.”

Fatma

- *partner was niet bij interview*
- Jong gezin (30-32 en kind 1,5)
- Beiden hoogopgeleid
- Woont nu in Hillesluis
- Wil groter wonen met meer kamers (nu 70 m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers)
- Turkse achtergrond (3<sup>e</sup> generatie)

### Vraag 1: Introductie / woningtype



*Stel: dit woongebouw staat in uw wijk. Er zijn benedenwoningen en bovenwoningen. Beide zijn rond de 100 m<sup>2</sup>, hebben twee verdiepingen, een eigen voordeur aan de straat en een buitenruimte. De bovenwoning is verder van de straat en daardoor heeft u wat meer rust, maar dan moet u wel twee trappen op. De benedenwoning stapt u zo binnen, maar ligt direct aan de straat. Welke heeft u liever?*

- “Beneden. Ik zou beneden willen wonen.”

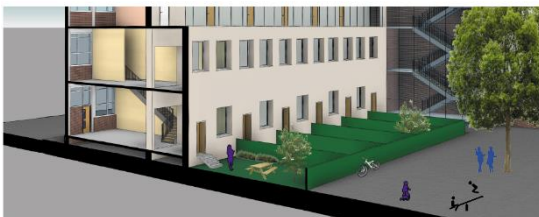
*Waarom?*

- “Omdat die een tuin heeft. Ik woon al met een balkon, en ik wil echt naar een tuin. Voor het kind, en dat je de tuin in kan, voor de buitenlucht, je kan de was ophangen op je gemak. Het kind kan spelen en doen, je hoeft niet bang te zijn dat hij van het balkon naar beneden valt. Als het goed is kan je nog een schuurtje maken, je kan barbecuen. Zonnen. En je kind kan in een badje, dan kan hij spelen in het water. Op een balkon is dat allemaal niet te doe.”



Huidige problemen van het balkon: de boom ernaast, daar vallen stukken af. Houten balkonbedekking, mogelijke splinters, dus niet fijn voor het kind. Ze wil daar niet zoveel moeite voor doen. Het is niet schoon doordat er viezigheid uit de boom valt. Ze gebruikt het balkon nu niet, alleen als er visite is en ze willen roken.

## Vraag 2: Buitenruimte



A.

B.

*Deze woningen is hetzelfde, maar deze [A] heeft een tuin, en deze [B] heeft een dakterras. Welke van deze twee woningen zou u liever willen?*

*Deze heeft een dakterras...*

- "hoef ik niet".

*Je zegt meteen al nee?*

- "ik wil echt een tuin, ik wil aarde."

*Wil je tuinieren?*

- "ik wil dingen in mijn tuin, ik wil een boom kunnen planten, ik wil aarde kunnen voelen, gras kunnen voelen. Ik hoef geen dakterras.

*En stel dat het hele dakterras een laag aarde heeft waar je in kan planten?*

- "nee, ik wil een boom planten. Ik wil een appelboom misschien, ik wil mijn eigen vruchten kunnen plukken. Ik wil echt aarde."

*Stel dat de burens aan de andere kant van het gebouw makkelijk de tuin in kunnen kijken, zou dat een bezwaar voor je zijn?*

- "ja, want dan ga ik liever kijken naar een ander soort huis, waar er niet teveel inkijk is."

*Dus dat is wel belangrijk voor je?*

- "ja, want hier is dat ook, dat ze kijken, zo van: 'oh ze gaat naar binnen, oh ze gaat naar binnen, oh ze doet dit, oh ze doet dat'. Dat is niet leuk. Ik wil een beetje privacy".

*Dus dan gaat het om de burens die zien wat je doet?*

- "ja kijk, ik ben wel thuis enzo, ik wel kijk af en toe naar buiten. Nu niet meer, maar toen die huizen er waren [?], waren er echt heel veel vrouwen en ander mensen ook die bij het pleintje zitten, en dan zitten ze echt gewoon raam voor raam te kijken. En daar heb ik geen zin in. En als gebeurt bijvoorbeeld aan mijn tuinkant, en je hebt een paar van die mensen, daar heb ik geen zin in. Ze hoeven niet mij constant in de gaten te houden. Ik wil privacy".

*En dat betekent dat niemand je tuin in kan kijken?*

- “liever niet. Of dat het zo hoog is, dat ik aan de achterkant bijvoorbeeld alleen schuren of iets heb, dat mensen alleen bij hun kelder kunnen komen. Maar dat bij mij er omheen hoger is, dat ze niet naar binnen direct kunnen kijken. Ik wil privacy. Of dat de bomen zo groot zijn, en dat mijn groen zegmaar zo groot is, dat ze niet naar binnen kunnen kijken.”

*Zou je dan alsnog liever de tuin hebben, of dan liever het dakterras?*

- “tuin, ja.”

*Stel dat er hier [binnenplaats aangewezen] een gemeenschappelijke binnenplaats is, die met alle bewoners gedeeld is. Is dat iets wat je leuk lijkt?*

- “ja, mag”

*Zou je daar gebruik van maken?*

- “ja”

*Wat zou je daar dan het liefste willen doen?*

- “als ik bijvoorbeeld zie dat er ook andere kinderen zijn, dan kan het kleintje vanuit de tuin erheen om te spelen met de andere kinderen. En dan kan hij via de tuin weer naar binnen.”

*Vind je het dan belangrijk dat je de binnenplaats kan zien vanuit je eigen tuin?*

- “mag, maar hoeft niet. Als ik dit heb [wijst 1<sup>e</sup> verdieping in de benedenwoning aan], dan kan ik vanuit binnen, boven, toch naar buiten kijken en hem in de gaten houden. Dus dat maakt niet uit.”

*En bijvoorbeeld een barbecue met alle bewoners, lijkt zo iets je leuk?*

- “ja, als ik goed contact met ze heb, of ze hebben ook kinderen, dan kan ik daarop aansluiten.”

*Want vorige keer zei je dat je je burens niet kent?*

- “ja, iedereen is veranderd, heel het pand is veranderd. Weer nieuwe mensen [sinds de Samenvoeg-bijeenkomst op 04-06-2019].”

*Maar je zou het dus wel willen, meer contact met je burens?*

- “ja, maar hangt ervan af. Bij sommige heb ik echt zoiets van, ik hoef niet met jou te praten. Het hangt er echt vanaf wat voor soort mensen er zijn. Toen ik hier net kwam, was er een hele oude mevrouw die hiernaast woonden en dat was toevallig een vriendin van mijn oma. Maar zij is overleden. Onder haar woonde ook een mevrouw met kinderen zegmaar. Ik was toen nog alleenstaand. Maar met haar had ik ook contact. Met degene op de begane grond had ik ook contact. Met degene onder mij had ik ook contact, ik kende gewoon het hele pand. Iedereen zei ‘hoi’ tegen elkaar of je helpt elkaar. Allemaal goed. Daarna is iedereen weggegaan. Daar [wijst naar naastgelegen appartement] is het al 2 of 3 keer veranderd. Soms is het alleen ‘hoi’, soms is het geeneens ‘hoi’, dan loop je alleen langs elkaar.”

*Dus in je volgende woning zou je wel liever meer contact willen?*

- “ja, het is zo erg veel veranderd. Zo veel dat je geen zin meer hebt: wéér een ander. En in sommige mensen heb je echt gewoon geen zin. Want om heel eerlijk te zijn, op de begane grond is een gezin gekomen en twee weken lang hebben ze hun eigen zool in de gezamenlijke gang gezet. Heel die kant was alleen maar troep; vuilniszakken, kartonnen dozen. Maar het is een gemeenschappelijke gang. Ik wilde geen ruzie maken, maar het hoort ook niet. Dus ik heb de huismeester gebeld, die zei: ‘je moet even zelf aanbellen’. Maar zij zit in haar eigen wereld. Als je aanbelt gaat ze weg. Dat is raar. De huismeester is toen alsnog langsgeweest. Toen was de gang snel leeg. Maar binnen een week was de gang weer vol. Toen heb ik weer aangebeld en gezegd dat het niet de bedoeling is, want wij mogen dat ook niet. Ik heb ook een kleintje, die kan overal aan gaan trekken. Wij mogen ook niks voor onze deur hebben, misschien een matje voor de schoenen maar verder niks. Zij heeft soms vuilniszakken, fietsen, een bal. Ze heeft wel een kindje, maar ik heb ook een kindje en iedereen hier heeft wel een kindje, maar iedereen is rustig. Zij zit echt in haar eigen wereld. Echt ‘goedendag’ is het niet. Als ik geparkeerd heb en haar zie, zegt ze niks. Alleen als je toevallig allebei bij de deur bent, dan is het van ‘oh, hoi’. Dus met zulke mensen hoef ik niet te praten.”

Denk je dat het verschil maakt wat voor woningen het zijn? Of het huur of koop is?

- “nee, ik denk dat het verschil maakt wat voor mensen het zijn. Koop of huur heeft er echt niks mee te maken. Oudere mensen, vanaf een jaar of 40, die zijn echt rustig. Die zijn volwassen, met hen kan ik praten, die hebben meer kinderen. Maar jongvolwassenen, die nog geen 30 zijn en al kinderen hebben, die zijn niet altijd prettig, die zijn meer chaotisch. Ik woon liever naast een meer volwassen persoon, desnoods een oudje van 80. Die maken geen ruzie, die zijn meestal alleen, die krijgt af en toe visite, helemaal goed. Die houdt je ook in de gaten. Dat had ik hiernaast ook, dan belt ze aan van ‘hee, oh, ja.’. Of als ze hoort dat je je deur opendoet, dan doet ze haar deur ook open, ‘oh ja, hai, waar ga je naartoe?’. En dan maak je een praatje. En dan hou je haar in de gaten. Zij kon ook niet heel veel boodschappen doen, dus dat deed ik af en toe voor haar als het nodig was; de belangrijkste dingen. Dat is leuker. Als er iets is, dan weet zij dat ook bijvoorbeeld, dan kwam er iemand aan de deur en vroeg ze: ‘hee, wie is dat?’. Dat is heel anders dan nu. Nu houdt niemand elkaar in de gaten, niemand. Je kan zo inbreken in de flat. Het boeit niemand iets. Ze kijken echt niet wat er in de gang gebeurt.”

Je zei net dat je het niet zo fijn vindt als de vrouwen hier voor op het pleintje je de hele tijd bekijken, maar dat is dus anders als je buurman/vrouw je in de gaten houdt?

- “ja, dat is heel wat anders. Als ze je kennen, en het zijn een soort vrienden/kennissen, dat je heel goed met hen bent geworden, dat is wat anders. Dát [de vrouwen] is gewoon, dan praten ze, omdat ze niks te doen hebben, dat ze gewoon naar ramen zitten te kijken, dat had ik ook een tijdje. Dus ik ging alles omlaag halen, zo van: ‘je hoeft naar binnen te kijken, je hoeft geen zicht te hebben in mijn huis’. Het is echt waar. Vriendinnen ofzo, dat is wat anders. Maar niet dat iedereen, omdat hij niks te doen heeft, naar boven zit te kijken. Of ze gingen kijken met wie je op straat loopt, met wie je de deur ingaat, uitgaat. Dat is niet meer leuk. Je wordt gewoon in de gaten gehouden. Er woont aan de overkant ook een man, die houdt ook alles in de gaten. Hij is altijd daar aan het zitten, die houdt alles in de gaten. Sinds ik hier ben, is hij er ook. Het is geen verzorgde man, je ruikt hem. Je kan van buiten zien hoe vies het binnen is. Hij had maandenlang dezelfde kleren aan.”

Vraag 3 en 4 niet gesteld, maar later besproken in tweede deel interview (Bijlage 10)

Vraag 5: Positie voordeur



A.



B.



C.

*De begane grond vloer ligt ongeveer een halve meter hoger dan de stoep. Er zijn daarom een aantal treden nodig om de voordeur te bereiken. De positie van dit trappetje (en de entree) heeft consequenties voor de afstand tussen de stoep en de gevel van uw woning. U ziet hier 3 voorbeelden. In het eerste geval heeft u een beschutte entree, maar daardoor lopen de voetgangers vlak langs uw gevel. In het tweede geval staat de entree in het openbare gebied, maar is er meer afstand tussen de mensen die langslopen en uw gevel.*

*In het derde geval bevindt de trap zich in uw woning, maar is de voordeur direct aan de stoep en kunnen voetgangers alsnog vlak langs uw gevel en voordeur lopen. Wat heeft u liever?*

- “dit [wijst B aan] in ieder geval niet, dat is niet veilig. Mijn moeder woont in zo’n constructie, maar dan veel hoger. En uiteindelijk zijn er 3 huizen. Ik heb ook jaren gehad dat daar in die trappenhuis mensen komen die daar niet horen; junks, die daar slapen. Je doet de deur open en er ligt een junk op de grond. Ze knippen nagels, doen drugs, joints. Spugen, plassen, poepen, echt alles. Je doet je deur open en je ziet vanalles op de grond in het trappenhuis.

*Ook bij een lage trap?*

- ja, dat maakt niet uit. Mensen die daar niet horen die zitten daar gewoon. Die [B] die hoef ik niet.”

*En van de andere twee opties?*

- Hangt ervan af welke buurt het is. Als dit je eigen huis is [wijst C aan], en dit is je deur, je doet de deur open en je bent direct thuis. Dan is dat veiliger, want iedereen ziet het. Niemand kan in een slechte wijk jou in een hoek drukken of iets doen.”

*En dat mensen dicht langs je huis lopen?*

- “ja dat hangt er echt vanaf. Het kan allebei. Gelijkvloers [C] is eigenlijk veel makkelijker, want dan kan je fiets en je kinderwagen zo naar binnen. Uiteindelijk dus dit [wijst C aan].”

*En je zegt dat het belangrijk is dat mensen kunnen zien wat er gebeurt, maar zou een klein nisje wel kunnen?*

- “dat maakt niet uit. Niet dat je jezelf, als je een dief bent, terug kan trekken. Hier [wijst C aan] wordt je toch gezien. Ik woon in een wijk waar dat wel belangrijk is, ja. Mensen kunnen heel snel zulke plekken in, en dan kunnen ze eigenlijk vluchten. Met de politie heb ik dat ook gezien. [beschrijft een entree-nisje met een extra hoekje waar nog een derde deur zit naast de twee zichtbare deuren]. Als je jezelf een beetje terugtrekt in zo’n ruimte, dan ziet iemand die langsloopt dat niet. Die denkt: ‘er wonen maar twee mensen’ [omdat je maar 2 deuren ziet], maar er zit dan nog een deur. Dat moet je maar weten.”

*Vind je het een vervelender idee dat mensen daar verstoppen voor de politie, of dat ze jou bijvoorbeeld zouden aanvallen als je de voordeur open doet?*

- “ja dat kan ook. Ik heb echt in een wijk gewoond, waar ik heel vroeg middernacht politie heb gezien. Bij mijn moeder in zo’n open portiek, daar hebben ze zelfs geschuild voor de politie, met honden. Ze hebben geweren. Er was laatst iemand opgepakt. Ik heb het allemaal gezien.”

*Dus die [B] valt echt af?*

- “ik hoef dat echt niet. En hier kunnen ze heel makkelijk inbreken, niemand ziet het. Als ze weten dat je er woont, dan kunnen ze zeggen als er iemand bij je deur staat van: ‘hee, wat doe jij daar?’.”

*Dus gaat het over mensen die voorbij lopen of ook bijvoorbeeld over overburen die vanuit hun woning op de straat kijken?*

- “mensen die op de straat kunnen meekijken is wel veiliger, dan heb je meer ooggetuigen.”

## Vraag 6. Positie ramen t.b.v. privacy en sociale controle



*De positie van de ramen aan de voorkant kunnen bepalen hoeveel 'contact' er is tussen de woning en de straat. U ziet hier twee voorbeelden. In het ene geval heeft u grote ramen waarbij u goed kan zien wie er langs uw woning loopt, maar kunnen voorbijgangers ook makkelijker uw woning in kijken. In het andere geval heeft u kleine ramen waarbij voorbijgangers niet naar binnen kunnen kijken maar u ook niet kan*

A.



*zien wie er langs uw woning loopt. Daarbij geldt over het algemeen: hoe meer 'ogen op de straat', hoe veiliger de straat wordt. Wat heeft u liever?*

B.

- “eigenlijk maakt dat niet uit, want als ik dat heb [wijst A aan], dan zorg ik dat dat geblindeerd is. Dat heel het glas geblindeerd is, dat je van binnen naar buiten kan kijken, maar niet van buiten naar binnen. Maar ik wil wel buiten meer zien, van wat er gebeurt. Dus eigenlijk is het dan weer dit [wijst A weer aan]. Dus ik wil dat als iemand voor het raam staat, dat die alleen zwart ziet, maar dat ik vanuit binnen wel kan zien dat er iemand voor het raam staat. Want ik weet dat bij Maashaven, daar heeft mijn neef gewoond, daar was alles glas, maar niemand kon van buiten naar binnen kijken. Maar als je bij hem binnen was, dan zag je echt wel wie er langs liep. Dat vind ik wel fijn. Natuurlijk niet helemaal glas, overal helemaal glas wil je natuurlijk niet, want als dat gebroken wordt...”



Interview Cristina & Giuseppe  
24 juni 2019

*Interview afgenomen in het Engels en letterlijk vertaald naar het Nederlands.*

Cristina & Giuseppe

- Jong gezin (35-39 en kind 1,5)
- Beiden hoogopgeleid
- Zijn recent verhuisd binnen Oud-Charlois van een appartement naar een samengevoegde benedenbovenwoning
- Wilden groter wonen met ruimte voor eigen atelier
- Resp. Griekse en Italiaanse achtergrond (1<sup>e</sup> generatie)

Vraag 1: Introductie / woningtype



*Stel: dit woongebouw staat in uw wijk. Er zijn benedenwoningen en bovenwoningen. Beide zijn rond de 100 m<sup>2</sup>, hebben twee verdiepingen, een eigen voordeur aan de straat en een buitenruimte. De bovenwoning is verder van de straat en daardoor heeft u wat meer rust, maar dan moet u wel twee trappen op. De benedenwoning stapt u zo binnen, maar ligt direct aan de straat. Welke heeft u liever?*

- “We zouden het hele huis kopen [boven en onder].”

*Zou dat realistisch zijn?*

- “Dat hangt van de prijs af.”

*Stel dat de prijs €200.000 per woning zou zijn?*

- “Dan zouden we ze niet allebei kunnen kopen.”

*Zou je wel één van de twee kunnen kopen?*

- “Ja, en we hebben al een keer zo’n kans gehad. We waren te naïef, en de huizenmarkt was anders toen, 3 jaar geleden. Dat was ook een getransformeerde school. Die leek op wat je hier laat zien.”

*Als je één van deze twee zou kopen, welke zou je kiezen?*

- “De bovenste, mits er een lift is. Omdat er meer licht is, en geen bovenburen die herrie maken, of die je hoort lopen.”

Dus is het belangrijk voor jullie dat je je burens niet hoort, of dat je burens jou niet horen?

- “Nee, dat wij de burens niet horen.”

Gaat het dan over overlast of...

- “Het gaat over privacy.”

### Vraag 7: ontsluiting bovenwoning – voordeur aan de straat



A.



B.

Het eigen ‘trappenhuis’ is wel veel vloeroppervlak, wat zorgt voor een hogere aankoop prijs [optie A]. In het andere geval [B] zou u de voordeur aan de straat en het trappenhuis delen met één andere woning, waardoor de woning goedkoper wordt. Dan is dit (aanwijzen) uw voordeur, en dit (aanwijzen) de voordeur van uw burens. Welke optie zou u liever hebben?

- “We zouden het niet erg vinden om het trappenhuis te delen, het is eigenlijk wel leuk. Het is leuk om je burens te ontmoeten. Een praatje is altijd leuk. Er vanuit gaande dat je normale burens hebt, voelt het goed om op willekeurige momenten je burens tegen te komen.”  
= “we wouldn’t mind to share the staircase, it’s nice actually [...], it’s nice to meet your neighbours. Small talk is always nice. Assuming you have normal neighbours, it’s a good feeling to randomly meet your neighbours.”

### Vraag 8: ontsluiting bovenwoning – voordeur aan gang



C.

*In deze optie [C] kunt u de woning bereiken via een trappenhuis waar ook een lift bij zit, en heeft u een voordeur aan een gang. Welke van de drie opties zou u dan kiezen?*

- “Die met de lift [C].”

*Dus de lift is belangrijk voor jullie dagelijkse leven?*

- “Met een kinderwagen is het belangrijk, of als je ouder bent, of als je bijvoorbeeld een ongeluk hebt gehad. Het is dan erg handig om een lift te hebben. Vooral in Nederland, waar de trappen zo verschrikkelijk zijn. Dat is erg moeilijk met een kind, of als je niet zo mobiel bent.”

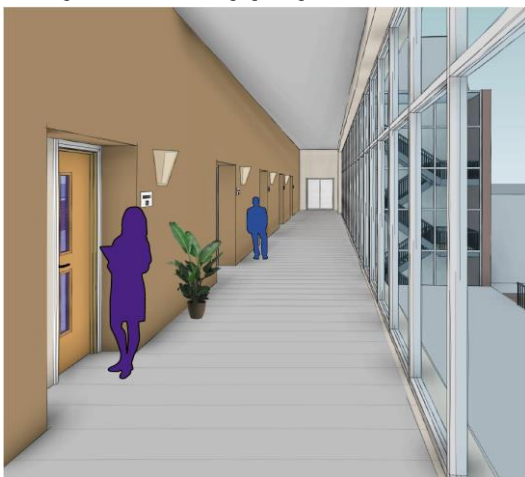
*Dus je zou het niet erg vinden om het trappenhuis en de gang met bijvoorbeeld 5 andere woningen te delen?*

- “Nee.”

*Zie je het als een kans om meer mensen tegen te komen?*

- Cristina: “onder andere.”
- Giuseppe: “in Nederland zijn er veel van dit soort voorbeelden, maar daar kom je niemand tegen. Vrienden van ons woonden bijvoorbeeld aan zo’n gang met wel 100 mensen, maar ze weten geneens wie er naast hen woont. Er is namelijk geen interactie. Je gaat alleen je woning binnen en je sluit de deur. Er is geen plek voor interactie.”

### Vraag 9: Uitstraling gang



A.



B.

*Dit [A] is een verkeersruimte, maar wel smal. Stel dat we deze gang breder [B] zouden maken en het een mooi entreegebied wordt waar u ook zou kunnen verblijven, maar dat de gang dan wel gedeeld zou*



*moeten worden met andere mensen uit het gebouw (niet alleen de andere mensen met een voordeur aan de gang), wat zou u dan liever hebben?*

- “Maar waarom zouden mensen van andere verdiepingen hier dan komen?”

*Stel dat dit de collectieve ruimte van het gebouw is.*

- Cristina: “waarom zouden ze helemaal van de andere kant van het gebouw daarheen komen?”
- Giuseppe: “omdat daar bijvoorbeeld de zonsondergang is.”
- Cristina: “ik denk dat in de realiteit dit nooit gebeurt. Maar dit [B] is wel een meer knusse [=“cozy”] plek is. Ik denk dat het alleen zou werken voor de mensen die aan die gang wonen, ook al kan iedereen er komen. Als ik beneden zou wonen, zie ik geen reden om daar naar boven te gaan, tenzij bijvoorbeeld mijn kind een speelafpraakje heeft. Maar ik denk wel dat het werkt voor de mensen die daar aan de gang wonen. Je kan die plek dan gebruiken om bijvoorbeeld een telefoontje te plegen, of als je gasten hebt en je wil even je woning uit, of als je je kind even wil laten spelen op een veilige plek.”
- Giuseppe: “ik denk ook dat deze [B] de beste is, maar ik denk ook dat er op een gegeven moment onenigheden ontstaan. Als iedereen daar kan komen, en je woont daar, en er staat daar de altijd iemand te praten, dan kan het wel vervelend worden. Maar dat ligt eraan hoe het zich ontwikkelt.”

*Heb je wel eens zoiets gezien?*

- “We krijgen nu eigenlijk net zoiets [het huis waar ze naartoe gaan verhuizen]. Het is buiten, het is een galerij. Met een gemeenschappelijke tuin beneden en dan alle galerijen die alle verdiepingen verbinden. Op renders ziet het er mooi uit, maar ik weet niet hoe het er in realiteit uitziet. Dat is het verschil. Want nu ziet het er cool uit: een kindje op een fietsje, maar stel je voor dat er de hele tijd een kind op een fiets heen en weer rijdt. Je zou er gek van worden [= “you’d go nuts”]

*Denk je dat het een verschil zou maken als alleen de mensen die aan de gang wonen er kunnen komen?*

- “Ja. Ik denk dat dat beter zou zijn.”

*Hoeveel woningen denk je dat het beste zou zijn?*

- “Weet ik niet. Ik denk tussen de 5 en 10 max.”

*Het hangt er natuurlijk ook vanaf hoeveel mensen er in de woningen wonen.*

- Ja, en van hoe groot de appartementen zijn; Als het families zijn van 5 mensen, en er zijn 5 woningen, dan zijn er 25 mensen, dat is een hoop.”

## Vraag 10: Collectieve buitenruimte



*Stel dat het niet mogelijk is om een dakterras te maken, zou u dan genoeg nemen met een collectieve tuin, wetende dat u deze met uw burens moet delen? Zo ja, welke activiteiten zou u daar graag willen?*

- “Voor mij is het belangrijk om een eigen privé-buitenruimte te hebben.”

*Waarom?*

- “Omdat ik denk dat er dingen zijn die je kan doen... het gaat om toegankelijkheid. Op je eigen balkon kan je bijvoorbeeld in je pyjama gaan zitten als je dat wil, en in een collectieve ruimte

kan dat niet. Of als het bijvoorbeeld warm is en je wil met een drankje buiten gaan zitten, dan kost het niet zoveel tijd en moeite om dat te doen. Want als je iets vergeet moet je weer helemaal terug. Dat is meer zoals naar een park gaan voor een picknic ofzo. Het is niet dat ik het niet wil, ik vind het wel leuk, [=“I don't dislike it, I think it's nice”], maar ik denk dat het hebben van een eigen buitenruimte belangrijk is. Ook voor bijvoorbeeld je was ophangen, of je eigen planten hebben.”

*Dus het zou het beste zijn als je allebei hebt?*

- “Ja.”

*Jullie hebben al wat dingen genoemd die je buiten wil doen. Zou je ook bijvoorbeeld willen tuinieren? Want dat zou niet mogelijk zijn op een dakterras, maar wel in een collectieve tuin.*

- Giuseppe: “ik zou dat wel willen doen, ja.”

*Dus als je zou moeten kiezen tussen een privé-dakterras en een collectieve tuin?*

- “Dat ligt eraan hoeveel mensen er wonen, dus met hoeveel mensen de collectieve tuin gedeeld wordt.”

*Stel je deelt het met 35 woningen?*

- “Dan wil ik een dakterras.”

*Hoeveel woningen zou dan maximum zijn?*

- “10. Misschien.”

*Wat voor tuinieren zou je willen doen? Moestuintjes of bijvoorbeeld bloemen?*

- “Kruiden, om mee te koken.”

*Maar kruiden zou ook op een dakterras kunnen toch?*

- “Precies, dus dan kan ik het ook daar doen. Het kost veel tijd, al die gemeenschappelijke ruimtes. Je moet de mensen organiseren, je moet beslissingen maken over wat je daar doet, hoe je omgaat met de tuin. Dat is extra tijd die in het huis moet steken. En vaak heb je die tijd niet. Kijk, de tuin gebruiken is één ding, maar het organiseren van de tuin met de andere mensen is nog een heel bijkomend verhaal. Beslissingen nemen over de planten, etc.. Dit worden allemaal discussies, vergaderingen, verenigingen, etc.. Het wordt een hele bezigheid. Zo'n tuin kost dus veel meer tijd dan alleen het tuinieren. Het gaat er dus niet om dat we de tuin niet zouden willen, maar het gaat om de tijd en de verplichtingen die erbij horen. Allemaal discussies, ook als er bijvoorbeeld iets stuk gaat.”

*Wat hebben jullie nu?*

- “We hebben een appartement met een klein balkon. Aan de straat zijn er 33 appartementen. Er is een ‘project-space’ met een collectieve tuin en er is een gemeenschappelijke woonkamer, ook met een kleine tuin. We hebben allemaal van dat soort dingen.”

*Maar het is aan een straat?*

- “Nee, het is niet voor iedereen toegankelijk. Het is semi-publiek. Dus normaal gesproken privé voor ons.”

*Is het iets dat werkt nu voor jullie?*

- “Het kost veel energie en tijd. Het is leuk, want we kennen onze buren en dat zijn voornamelijk leuke mensen, en we vinden die collectieve aspecten leuk. Maar soms kost het wel veel tijd en energie. Beslissingen kosten tijd. Het is dus eigenlijk het perfecte voorbeeld hiervoor [voor het voorbeeld uit het interview]. Het zijn wel minder mensen, geen 35. Misschien 20 à 25. Maar nog steeds kost het veel tijd. Daarnaast moet je de community bouwen. Daarvoor moet je tijd investeren.”

*Denk je dat er daarvoor een externe organisatie zou moeten zijn?*

- “Het begint waarschijnlijk met een VE. Het hangt af van de mensen en de schaal. Als je bijvoorbeeld 5 appartementen aan een gang hebt, is het makkelijker om mensen samen te brengen en ze de gang te laten delen. Als je bijvoorbeeld 35 mensen hebt, die onderverdeeld zijn in groepen van 5, is het makkelijker om te communiceren op de grotere schaal. Je hebt

verschillende schalen nodig. Micro-scales. Het hoeft dus niet een externe organisatie zijn, maar je kan niet opeens zeggen van: 'jullie zitten nu in een community van 40 families'."

**Vraag 11 en 12 niet gesteld, maar later besproken in tweede deel interview (Bijlage 10)**

## Bijlage 10 – Tweede deel interviews, afgenomen voor onderzoek van Vera van Wijk

De interviews uit Deel III van dit verslag zijn afgenomen in samenwerking met medestudent Vera van Wijk, waarbij zij eigen vragen heeft gesteld ten behoeve van haar afstudeeronderzoek. Deze bijlage bestaat uit haar beschrijvingen van de interviews.

### Interview over Wonen & Woonwensen

Dit interview is afgenomen in samenwerking met Emma ten Bosch  
Semigestructureerd

Aanwezig: Emma ten Bosch - Cristina, Guiseppe en hun dochterje - Andrea  
24.06.19

#### Cristina, Guiseppe & dochterje. • 24.06.19

- Jong gezin
- Getrouwd stel; man (39) & vrouw (35)
- Eén kind, Meisje van ongeveer anderhalf
- Beide een afgeronde opleiding: vrouw: Masters in Urbansime & Man: Kunstenaar
- Cristina is grieks (geboren in griekeland) & Guiseppe is italiaans (geboren in Italië) hun dochterje is geboren in Nederland

#### Huidige Woonsituatie

Cristina, Giuseppe en hun dochtertje van anderhalf zijn zeer recent verhuisd naar een nieuwe woning in Oud-Charlois. Beide zijn zeer bekend met de wijk en wonen hier al sinds hun afstuderen. Tot voor kort woonde ze in een Kunstenaars gemeenschap in een gerenoveerd schoolgebouw. Ze hebben hier met veel plezier gewoond, maar waren toe aan iets nieuws. Met de komst van hun dochter en de wens van zowel Giuseppe als Cristina om een eigen studio ruimte aan huis te hebben, deed ze beslissen om te verhuizen. Ze wilde graag in Charlois blijven en ondanks de lastige huismarkt zagen ze de kans om zowel een beneden- als bovenwoning te kopen. Hoewel er weinig budget overblijft, hopen ze met behulp van een gemeentelijks subsidie (Samenvoegen en vergroten Rotterdam Zuid) deze twee woningen om te toveren tot één grote woning. De beneden verdieping zal fungeren als atelier en werkruimte. De bovenste twee verdieping zal hun woonruimte worden. Zowel hun vorige als hun nieuwe woning heeft een gemeenschappelijk karakter. Zoals eerder genoemd was hun vorige woning onderdeel van een kunstenaarsgemeenschap. Dit gemeenschappelijke karakter en de gemeenschappelijke functies die hierbij horen vinden ze een plus punt. Ze maken hier graag gebruik van, maar geven tevens aan dat het onderhouden van een dergelijke gemeenschap tijd en energie kost. Het name het beslissen over het onderhoud en beheer van bepaalde aspecten kost veel tijd. Ze zijn tot een zekere hoogte bereid om hieraan mee te doen, maar als een gemeenschap te groot wordt zou dit het voor hun een stuk moeilijk maken. Ze geven aan dat het belangrijks micro-gemeenschappen te creëren in een grotere gemeenschap. Op die manier

| Woont u op dit moment in Rotterdam?  
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?  
Oud-Charlois, Rotterdam Zuid

| Huidige woningtypologie?  
Recent verhuisd naar een samen te voegen beneden- bovenwoning (toekomstig rijtjeswoning)

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?  
Koopwoning

| Huidige gezinssamenstelling?  
Getrouwd en samenwonend met een kind onder de 12

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?  
Het huishouden bestaat uit drie personen in totaal

| Hoeveel kinderen heeft u?  
1 dochterje (+/- anderhalf jaar oud)

blijven vergaderingen en het maken van beslissingen behapbaar. Tegelijkertijd creëert dit een sterkere band in de binnen deze kleinere groepen, maar mogelijk ook in de gemeenschap als geheel.

Hun recent aangeschafte woning is ongeveer 140 vierkante meter groot incl. de studio ruimte. Omdat het in eerste instantie twee aparte woningen waren beschikt het nu nog over dubbele functies, zoals bijvoorbeeld twee keukens, etc. Ze hebben al wel ideeën over het aantal slaapkamers en de indeling van hun nieuwe woning, maar aangezien ze nog in de ontwikkelfase van het project zitten, staat nog niets vast.



## Algemene Woonwensen

Hun huidige woning stond op het punt om verbouwd te worden. Hierdoor zou de huur omhoog gaan. Daarbij kwam ook nog eens kijken dat de werkruimte/atelier apart gehuurd moest worden. Hierdoor heb je dubbele kosten elke maand en met de hogere huur zou dit het niet langer waard zijn. Dit en het gebrek aan een eigen werkruimte was één van de redenen om te verhuizen.

Bij hun zoektocht naar een nieuwe woning stonden een aantal woonwensen bovenaan. De nieuwe woning moest de mogelijkheid bieden om een atelier/werkruimte aan huis te creëren, er moest een eigen buitenruimte zijn en de woning moest over veel daglicht beschikken. Daarnaast speelde ook de locatie een belangrijke rol. Al voor een lange tijd wonen ze met veel plezier in Charlois en dit is dan ook waar ze op zoek gingen naar een nieuwe woning. Ze vinden het een prettige wijk met veel licht, ruimte en rust. Dit betekent niet dat er niets te doen is. De dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand en door de jaren heen hebben ze een sterk netwerk aan vrienden en buurtbewoners opgebouwd: "we know our neighbours and are part of a small community". Het woningtype maakte voor hun niet zo heel veel uit, zolang het goed toegankelijk is met een klein kindje, over een eigen buitenruimte beschikt en voldoende ruimte bood voor een eigen werkruimte. Daarnaast speelt ook privacy een belangrijke rol. Hoewel ze graag mensen ontmoeten en een gesprek aangaan met hun buurtbewoners willen ze binnen hun huis voldoende privacy hebben. Geluidsoverlast van de burens is iets waar ze helemaal niet op zitten te wachten en ook in hun buitenruimte willen ze niet het gevoel hebben dat ze de hele tijd bekeken worden. Hierdoor zouden ze het bijvoorbeeld geen probleem vinden een ruim dakterras te hebben in plaats van een tuin. Zolang er voldoende ruimte is om wat kruiden te verbouwen en veilig is voor hun dochter om te spelen, vinden ze dit voldoende.

Iets wat ze prettig vonden in hun vorige woning en ook weer terug hopen te vinden in hun nieuwe woning is het sociale aspect. Hoewel het onderhouden en beheren van gezamenlijke ruimtes veel energie en moeite kost krijg er ook wat voor terug. Ze hopen in de nieuwe situatie iets minder te maken te krijgen met gekibbel, wel of geen schommel; wel of geen barbecue, maar hopen daarentegen wel goed contact te hebben met hun buurtgenoten. Ook de gemeenschappelijke ruimtes zien ze als een plus.

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?  
Hebben zeer recent een nieuwe woning gekocht

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?  
Een benedenwoning, bovenwoning, appartement (portiek of galerij) met lift.

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?  
Koopwoning

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?  
+/- 140 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grootte van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.  
5 - tevreden. Ze zitten nog in de verbouwingsfase, dus het is nog moeilijk te zeggen hoe ze erover denken nadat alles klaar is

| Kunt u toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent over de huidige grootte van uw woning?  
Een eigen studio aan huis. Meer ruimte en een eigen tuin. Aan te passen aan eigen wensen

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning  
Uiteindelijk zal de woning drie slaapkamers hebben

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.  
5 - tevreden. Dit is voldoende voor de huidige situatie en bij mogelijke gezinsuitbreiding.

Mocht je met wat vrienden of buren samen iets willen doen zijn deze ruimtes perfect. Het is alsof je een klein parkje aan huis hebt. Een gemeenschappelijke ruimte zal echter niet de eigen buitenruimte vervangen. "Each has their own function; you do different things in your own outside space than you do in the communal spaces. [...] it is nice to be able to just open a door and walk outside in the morning with a cup of coffee. You will not do this in a communal space".

Hoewel Giuseppe veel waarde echt aan zijn atelier ruimte, is voor beide de keuken de meest belangrijke plek van het huis. Ze houden ervan om uitgebreid te koken en het is een plek waar je met elkaar na een lange dag samenkomt. Het is een plek waar je gezelligheid met elkaar deelt en met elkaar de dag kan bespreken. Een lichte en functionele keuken is dus iets wat ze beide graag willen creëren.

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?

Staat nog niet vast, maar: Studio/werkruimte, open keuken en woonkamer, 3 slaapkamers, een tuin, een badkamer en twee apart toiletten, washok.

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?

De keuken. Zowel Cristina als Giuseppe houden van koken; de keuken is waar je samen komt na een dag werken. De plek waar je geniet van het eten en met elkaar in gesprek kan gaan. De keuken is het hart van de woning een plek waar je met elkaar kunt genieten. We besteden een hoop tijd in deze ruimte

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?

Een atelier/werkruimte, een eigen buitenruimte en een extra slaapkamer.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

4 - enigzins tevreden. Dit cijfer gaat mogelijk omhoog na de verbouwing.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

5 - tevreden. Licht, ruimte en rust. Voorzieningen dichtbij en goede vrienden in de buurt

| Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woningtype (mbt studio/werkruimte)
2. Woninglocatie (Charlois)
3. Functionaliteit
4. Buitenruimte (licht & lucht)
5. Woninggrootte
6. Woningindeling (zelf aan te passen)

## Compact Wonen

De grootte van de woning was niet het meest belangrijk bij hun zoektocht naar een nieuwe woning. "The most important quality is the orientation of the house and the amount of light it brings [...] secondly the location; it needs to be close to public transportation, shops and other amenities [...] and lastly the storage space: it doesn't matter whether it is inside the house or external, but as long as it is there. If these things are present in the house than I don't really care whether my kitchen is a little bit smaller or bigger. It is more about the practicality and functionality of the house that matters, not the size". Zolang het huis beschikt over alle benodigde ruimtes, dan mogen deze best wat kleiner zijn.

| Zou U ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Ja & Nee. Groter was niet zozeer nodig, maar wel miste een eigen werkruimte

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat

Een eigen atelier/werkruimte, extra opslag/bergings mogelijkheden, een betere locatie en de oriëntatie van de woning t.o.v. het licht.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Dit is niet mogelijk met mijn huidige gezinssamenstelling.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - oneens. Dit is niet erg realistisch ten opzichte van mijn huidige gezinssamenstelling.

Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

3 - enigzins eens. Het zou mogelijk zijn, maar dat zou ik er wel wat voor terug willen zien.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap)kamer?

Een extra slaapkamer. Deze ruimte kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een grotere badkamer. Graag met raam en natuurlijk licht.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

Tuin. Het is echter geen must. Een ruim dakterras zou ook gewaardeerd worden.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon-keuken concept.

Een open keuken/woon-concept. Hierdoor is er meer sociale interactie met de rest van het huis. Het enige nadeel is de lucht van het eten.



## Samen Spelen, Samen Delen

	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto					●	
Deelfietsen	n.v.t.					●
Wasserette	●					
Extra tuin / Buitenruimte	Ligt aan de verhouding				●	
Ruimte/plek om gasten te ontvangen	Onderhoud is belangrijk					●
Hobby ruimte met voorzieningen	Weinig interesse					●
Speelruimte voor kinderen						●
Voordeur & entree hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken	Alleen als extra				●	
Woonkamer	●					
Badkamer	●					
Logeerkamer	Duidelijke afspraken					●

Cristina en Giuseppe zijn over het algemeen geïnteresseerd in het gemeenschappelijk wonen. Zowel in hun vorige woning als in hun huidige woning maken ze onderdeel uit van een gemeenschap. Hierbij geven ze wel aan dat het niet zo simpel is als het lijkt. Het beheren van de gemeenschappelijke ruimtes en het onderhouden van het gemeenschapsgevoel kost veel tijd en energie. Een gemeenschap bouw je niet in een dag door een groep mensen bij elkaar te gooien. Het is erg belangrijk om van begin af aan duidelijke afspraken te maken onderling; wat mag wel, wat mag niet?; wat is van iedereen en wat is voor het individu? Ook is het belangrijk het niet te ingewikkeld te maken en niet te veel te willen in een complex, zeker niet wanneer het gaat om een groter complex met grote hoeveelheden woningen.

In grotere gemeenschappen is het prettig om deze op te verdelen in kleinere micro-communities. Hierdoor is het makkelijker om met elkaar te communiceren en is de band onderling sterker. Ook voorkomt dit dat mensen die niets, met bijvoorbeeld de galerijen, te maken heeft hierover beslissingen gaan nemen.

De fietsen vinden ze een goed idee. Tegenwoordig zijn leenfietsen al redelijk populair, zeker in de stad. Als je er echter een aantal hebt binnen het complex is het erg gemakkelijk om met bezoek ergens naar toe te gaan; ook als zij geen eigen fiets hebben. Ook zou het interessant zijn als er wat bijzondere fietsen te leen zijn, zoals bijvoorbeeld een bakfiets, kinderfietsjes of een tandem.

Op de logeerkamer wordt ook enthousiast gereageerd. Er komt vaak familie en/of vrienden op bezoek vanuit Italië en Griekenland en soms zou het een stuk prettiger zijn als zij hun eigen plek hadden ergens anders binnen het complex: "Somewhere else in the building would be better than in our own home. They will have more privacy and so will we. If you have your parents in your living room all the time, you can only take it for a short amount of time". De ruimte moet wel goed schoongemaakt worden en moet af en toe ook wel beschikbaar zijn. Als het altijd vol zit heeft het geen zin.

Ze zijn al bekend met een gemeenschappelijke tuin en vinden het fijn dat ook nabij hun nieuwe woning een gemeenschappelijk tuin is. Het biedt de kans om je buurtgenoten beter te leren kennen en met name

wanneer je behoefte hebt aan sociale interactie, kun je ervoor kiezen hier gebruik van te maken. Tevens is het leuk om hierop te kijken; esthetisch kan het bijdragen, maar tegelijkertijd aan de levendigheid (al moet het niet té druk zijn). Als het om een groter complex gaat is het in sommige gevallen prettiger om het gebied op te delen in kleinere tuintjes/ruimtes om het behapbaar te houden. Een moestuintje of een gezamenlijk keuken zouden ze beide wel leuk vinden. Het is geen must, maar ze zouden er zeker af en toe gebruik van maken. Giuseppe verbouwd zijn kruiden toch liever in zijn eigen tuin/terras wanneer het mogelijk is.

## Overige Opmerkingen en/of observaties

### **Kangoeroe woning**

Van een dergelijk type woning hebben ze al een eerder gehoord. Ze zijn zeker niet tegen op de aanwezigheid van kangoeroe woningen in hun complex, maar zien zichzelf hier geen gebruik van maken. Ze hebben niemand in hun familie of vriendenkring waarbij een dergelijk woning noodzakelijk of gewenst zou zijn. Daarbij kennen ze wel iemand in hun direct omgeving die hiervan mogelijk gebruik van zou willen maken.

### **Galerij/ Verhoogde straat**

Hoewel ze in hun nieuwe woning zelf niet afhankelijk zijn van een galerijomsluiting, zou dit hun zeker niet afschrikken. In sommige opzichten - wanneer goed uitgevoerd - zou hun dit zelfs aantrekkelijk lijken. Het biedt de kans contact te leggen met je burens en een praatje te maken. Met name de galerij waarbij een brede hybride zone is toevoegt spreekt hun aan. Deze ruimte kunnen ze, wanneer deze goed is gelegen, gebruiken als een tweede balkon. Je kunt 's avonds of in de ochtend je bakje koffie lekker mee naar buiten nemen en van het zonnetje genieten (hoewel dit Nederland is en deze niet altijd schijnt. Ook wanneer je even een telefoon gesprek wil houden terwijl je gasten binnen zitten of eventjes een frisse neus wilt halen, dan is een dergelijk constructie prettig. Als alles goed is weet je uiteindelijk wie er naast je wonen en als je een goede relatie met elkaar hebt kun je elkaar een beetje in de gaten houden.

## Minimale vs. Optimale Woningvereiste

### **Optimale Woningvereiste**

### **Minimale Woningvereiste**

# Interview over Wonen & Woonwensen

Dit interview is afgenomen in samenwerking met Emma ten Bosch

Semigestructureerd

Aanwezig: Emma ten Bosch, Fatma & Haye Jr.

21.06.19

## Fatma, Haye & Haye Jr. • 26.06.19

- Jong gezin
- Getrouwd stel; man (30) & vrouw (32)
- Eén kind, jongetje van anderhalf
- Beide een afgeronde opleiding op HBO niveau.
- Haye heeft een Nederlandse achtergrond, Fatma is 3e generatie Turks-Nederlandse.

## Huidige Woonsituatie

Fatma woont al haar gehele leven in Rotterdam zuid. Ze is twee straten van haar huidige woning opgegroeid en haar familie woont nog steeds in de buurt. In haar huidige portiek woning in Bloemhof woont ze inmiddels ruim 8 jaar. In eerste instantie alleen, maar inmiddels samen met haar man en zoontje van anderhalf. Ze heeft de woning toentertijd kunnen kopen van woonstand via een koopgarant constructie. Deze koopvorm is voordeliger voor de koper, omdat ze deze woning met korting kunnen kopen (10 a 15%). Wanneer zij echter wilt verhuizen, moet ze deze woning terug verkopen aan de woningcorporatie. De eventuele winst over verlies wordt verdeelt onder Fatma en Woonstad.

De woning (+/- 70 m<sup>2</sup>) beschikt over twee slaapkamers, een woonkamer, aparte keuken, apart toilet, een badkamer en een balkon. Het balkon wordt vrijwel niet gebruikt; "Ik gebruik het niet. Alleen als er visite is en ze willen roken komen ze daar, maar verder komt er niemand.". Het balkon is vies, onveilig en niet praktisch. Ze durft haar kindje daar niet te laten spelen. Het hekwerk is niet veilig, waardoor hij er zo tussen zou kunnen vallen. Daarnaast zorgt een boom die over haar balkon hangt voor overlast. De boom zelf vind ze geen probleem, deze zorgt ervoor dat ze meer privacy heeft in haar woning. De boom trekt echter ook een hoop volgens aan die vervolgens haar balkon onderpoepen: "je kan dan blijven poetsen, het is echt vies".

De buurt Bloemhof kent ze goed en zoals eerder genoemd woont ze al haar hele leven op Zuid. Wel heeft ze de buurt over de jaren heen zien veranderen, zowel positief als negatief. Vroeger was de wijk zeer

| Woont u op dit moment in Rotterdam?

Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?

Bloemhof, Rotterdam Zuid

| Huidige woningtypologie?

Portiekwoning op de 2e verdieping, zonder lift.

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?

Koopwoning - Koopgarant (Woonstad)

| Huidige gezinssamenstelling?

Getrouwd en samenwonend met een kind onder de 12

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?

2 anderen (Man & Kind)

| Hoeveel kinderen heeft u?

1 kind (1.5 jaar oud)



onveilig, maar de connectie met de burens en overige buurtbewoners was veel sterker. Ze had een goede relatie met haar vroegere burens. Haar buurvrouw hield haar en de woning in de gaten en zij dat af en toe boodschappen voor haar; "Je kwam nog wel eens bij elkaar over de vloer. Je wist gewoon dat je burens bereid waren te helpen.[...] Mijn nieuwe burens ken ik nauwelijks en veranderen telkens". De buurt is tegenwoordig veiliger, al is het er vaak nog steeds erg onrustig; er zijn steek- en schietpartijen en ook diefstal is een probleem. Haar band met de huidige buurtbewoners is slecht; "Het zijn niet mijn soort mensen en als je over straat loopt wordt je nagekeken met een veroordelende blik". Vroeger hield men elkaar in de gaten, maar ging het meer om de sociale controle; tegenwoordig is het meer om elkaar te veroordelen en om iets te doen te hebben. Ze heeft een lange periode haar woonkamer gordijnen dicht moeten houden, omdat haar overbuurman vaak uren lang overal naar binnen zat te kijken; "Dat was echt niet leuk meer. Het beperkt je vrijheid en het plezier waarmee je hier woont". Qua voorzieningen vindt ze het wel een prettiger wijk. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand, iets wat ze erg belangrijk vindt. Daarbij is parkeren wel een groot probleem. Inmiddels hebben ze een abonnement voor een parkeergarage bij het winkelcentrum, omdat het anders soms onmogelijk is in de buurt te kunnen parkeren. Zeker met een klein kind is dit soms er onhandig als je ook nog boodschappen of andere spullen bij je hebt.

## Algemene Woonwensen

De huidige woning sluit niet langer geheel aan op de woonwensen van Fatma en haar gezin. Dit is één van de redenen waarom zij en haar man aan het kijken zijn naar eventuele stappen om hun huidige woning te verbeteren. In eerste instantie toonde zij interesse in het project Samenvoegen en Vergroten op Rotterdam Zuid. Wanneer zij hun woning zouden samenvoegen met een andere woning binnen hun gebouw, zoals bijvoorbeeld die van de directe boven of onderburen, hebben zij recht op een subsidie van 35.000 euro. Nu blijkt deze optie echter niet langer reëel te zijn. Het is erg lastig en tijdrovend om de woning naast of boven hun te kopen. Woonstad lijkt niet erg bereid om hun hierbij te helpen en het kan mogelijk nog jaren duren voordat zij de kans krijgen één van deze woningen te kopen. Daarnaast moeten ze niet alleen de woning kopen, maar moeten ook de verbouwkosten in eerste instantie door hunzelf worden bekostigd, iets wat zij zich niet kunnen veroorloven; "Als ik zoveel geld had, dan was ik hier allang weg. [...] Dan kan ik net zo goed een veel mooiere woning kopen met een tuin in plaats van deze woning te verbouwen". Ook zijn ze huiverig over het feit of ze wel dan niet de subsidie überhaupt krijgen. Voordat je één andere woning erbij hebt gekocht, verbouw plannen hebt gemaakt, vergunningen hebt aangevraagd en de verbouwing is uitgevoerd ben je mogelijk al weer een paar jaar verder. Ze zijn bang dat tegen die tijd de subsidie niet langer beschikbaar is en het geldpotje op is: "Dan zit ik met een huis die ik eigenlijk niet eens wil en daarnaast nog eens torenhoge schulden".

Nu verbouwen en samenvoegen geen optie blijkt te zijn, hopen ze in een aantal jaar te kunnen verhuizen naar een betere en grotere woning. Ze proberen nu zoveel mogelijk te sparen, zodat ze wanneer de markt wat aantrekkelijker is, hun huis met tuin kunnen kopen. Met name de grootte van de woning en het gebrek aan een tuin zorgt ervoor dat hun graag zouden willen verhuizen. Hoewel een tweede kindje voorlopig nog niet op komst is, is gezinsuitbreiding zeker niet uitgesloten; iets wat hun huidige woning absoluut niet toestaat. Er zijn te weinig slaapkamers en zijn erg klein. De was moet ze gedurende de dag verplaatsen om de ruimte goed te kunnen benutten. De badkamer is redelijk recent verbouwd, maar helaas was er niet genoeg ruimte voor een bad; iets wat zowel Fatma als haar man graag zo zien. Daarnaast verlangt Fatma naar een tuin: "Ik wil echt naar een tuin. Voor het kind, voor

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?  
Misschien in de nabije toekomst

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?

Een benedenwoning, Rijtjeswoning,  
Twee-onder-een-kap, Vrijstaand huis

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?

Koopwoning

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?

+/- 70 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

2 - Ontevreden.

| Kunt u toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent over de huidige grootte van uw woning?

Eigenlijk is alles aan de krappe kant. De woonkamer is opzich prima, maar de keuken, badkamer en twee slaapkamers zijn erg klein. Zeker bij eventuele gezinsuitbreiding.

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning

2 slaapkamers; 1 ouderslaapkamer en 1 kinderkamer.

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

2 - ontevreden. Het zijn er te weinig, te klein, slecht geïsoleerd en er is een groot vocht probleem.

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?

Woonkamer, aparte keuken, apart toilet, badkamer (zonder toilet), 2 slaapkamers, balkon en een berging (begane grond)

de lucht, voor de ruimte. [...] Je hoeft niet bang te zijn dat hij van het balkon naar beneden valt. [...] Ik wil met mijn handen in de aarde kunnen wroeten, het gras onder mijn voeten voelen. Ik wil een boom kunnen planten en de vruchten ervan plukken". Een tuin is iets waarvoor ze niet zouden compenseren; heeft het huis geen tuin dan valt het huis af als optie. Elke woningtypologie die een tuin toestaat - een benedenwoning, rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand huis - is hierbij een optie, hoewel de voorkeur uitgaat naar een ééngezinswoning.

Hun huidige woning is niet alleen aan de krappe kant, maar kent ook meerdere gebreken. Het is slecht geïsoleerd en vocht is een groot probleem. "In de winter is het ontzettend koud, zeker in de slaapkamers". Ze heeft extra kacheltjes moeten aanschaffen om met name de slaapkamer van hun kindje op temperatuur te houden. Om zoveel mogelijk warmte binnen te houden hielden ze in eerste instantie alle ramen dicht en de rolgordijnen in de slaapkamers naar beneden. Gedurende de wintermaanden waren zij, haar men en hun zoontje geregeld ziek. In eerste instantie wisten ze niet waarom en ze schafte zelfs een bevochtiger aan omdat ze dacht dat het mogelijk aan de droge lucht lag. Bij het omhoog doen van een rolgordijn kwamen zij er echter achter dat de gehele kozijnen en muren onder de zwarte schimmel zat: "ik had al wel vaker tijdens het schoonmaken af en toe een klein zwart spikkeltje gezien bij de ramen, maar in een hele korte periode stond er een dikke laag schimmel op het kozijn zonder dat wij hiervan af wisten. Ja, nu snap ik wel waarom wij constant ziek worden". Hiervan zijn ze erg geschrokken en het werd ook meteen duidelijk waarom ze zo vaak ziek waren. Woonstad doet er vrij weinig aan: "Ik heb een keer een jaar met een lekkage van de bovenbuurman gezeten. Het duurde vaak weken voordat er iemand langs kwam en vaak kwamen die dan alleen kijken en niet doen. [...] uiteindelijk is het opgelost, maar de manier waarop ze het hebben achtergelaten kan eigenlijk ook echt niet. Ik dacht, laat maar, dat gaat ook weer maanden duren voordat dat opgelost is".

Ten slotte is een goed geïsoleerde woning ten opzichte van geluid erg belangrijk. Geluidsoverlast is iets waar Fatma vaak mee te maken heeft gehad en ze weet hoe beperkend dit kan zijn. Toen ze vroeger nog bij haar moeder woonde had ze erg veel last van geluidsoverlast. Het verstoorde haar nachtrust, ze kon zich niet concentreren en maar moeilijk haar

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?

De woonkamer & Slaapkamer. De woonkamer is waar je elkaar ontmoet, zowel je eigen gezin als vrienden en familie. De slaapkamer is waar je tot rust komt.

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?

Een tuin: dit is echt een must in het volgende huis. Een bad in de badkamer (+ douche) en een plek om veilig je fiets te stallen.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

4 - tevreden. Ze woont hier opzich prima, maar de ruimte is te klein, er mist een bruikbare buitenruimte, slechte isolatie, vochtproblemen en slecht contact met Woonstad

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

2 - ontevreden. Het is dat alle voorzieningen (park, winkels, scholen) op loopafstand te bereiken zijn, anders was ik al weg.

| Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woningtype
2. Woninggrootte
3. Woningindeling
4. Woninglocatie & Buitenruimte
- 5.
6. Functionaliteit



huiswerk maken. Dit is niet iets wat ze voor haar eigen kindje wilt. "Als je constant herrie hebt, ik hoef het huis dan niet hoor. Al is het huis perfect met een tuin, ik hoef dat niet".

## Compact Wonen

Kleiner wonen dan dat ze nu wonen is eigenlijk geen optie voor zowel Fatma als Haye. Als ze gaan verhuizen willen ze groter gaan wonen. Het liefst heeft de volgende woning één of meerdere extra slaapkamers, zodat ze een ruimte heeft om haar was op te hangen en gezinsuitbreiding een optie is. Ook de grootte van de slaapkamer is belangrijk. "Op dit moment kan die kleine niet in zijn eigen kamer spelen, zeker niet als hij ouder wordt". Hoewel groter wonen belangrijk is, is ook de functionaliteit van de ruimte belangrijk. In haar huidige woning zijn er veel onhandige hoekjes en plekjes waar je eigenlijk net niets mee kan: "Dan betaal je dus voor ruimte waar je eigenlijk niets mee kan". Er is eigenlijk niets dat hun er daadwerkelijk van zou kunnen overtuigen om kleiner te gaan wonen. Mocht het huis echter perfect zijn; een ruime tuin, extra slaapkamer(s) een badkamer met bad en douche, dan zou het niet uitmaken of het dan 80 vierkante meter is of 100 (hoewel de voorkeur uitgaat naar 100 of meer). Met hun huidige wensen betreffende de woning, locatie en prijs, zullen ze waarschijnlijk liever iets langer in hun huidige woning blijven en meer sparen dan dat ze een kleinere woning zouden kopen voor minder geld.

| Zou U ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Nee, ik wil juist groter gaan wonen. Ook later moet er genoeg ruimte zijn voor familie en vrienden.

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat

Extra bergruimte en een grote tuin, maar het huis moet niet te klein zijn.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Ik zou nooit zo klein gaan wonen. Dat is gewoon niet haalbaar met mijn huidige gezin

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Ik zou nooit zo klein gaan wonen. Ik zou er dan op achteruit gaan, iets dat ik niet wil. Ik wil juist meer ruimte

Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

3 - enigzins oneens. 80 vierkante meter is eigenlijk nog te klein, maar mocht de rest echt perfect zijn heel misschien, maar ik denk het niet.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap)kamer?

Een extra slaapkamer. Dan heb ik ergens om mijn was op te hangen, extra bergruimte of eventueel een logeer/kinderkamer

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een grotere badkamer, maar alleen als dit betekent dat er ook een bad en douche in past. Anders kies ik voor het extra toilet. Liefst allebei

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

Absoluut een tuin. Dit is echt een must in het volgende huis.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon-keuken concept.

Een open keuken/woon-concept, maar dit is geen must. Het maakt mij eigenlijk niet zoveel uit.

## Samen Spelen, Samen Delen

	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto	Geen Interesse					
Deelfietsen			●			
Wasserette	Geen interesse					
Extra tuin / Buitenruimte						●
Ruimte/plek om gasten te ontvangen						●
Hobby ruimte met voorzieningen						●
Speelruimte voor kinderen						●
Voordeur & entree hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken	●					
Woonkamer	●					
Badkamer	●					
Logeerkamer	Geen interesse					
Fietsen-Stalling					●	
Sportruimte						●

Welke functies ze bereid te delen is, is erg afhankelijk van haar nieuwe burens en/of buurt. In haar huidige situatie zou ze niet graag iets willen delen, maar ze zou er zeker voor open staan bij een nieuwe woning. Met name een gemeenschappelijke buitenruimte/tuin naast haar eigen tuin, een hobby ruimte, sportruimte, speelkamer voor kinderen en een ruimte om gasten te ontvangen spreken haar zeer aan. Dit zou ze dan ook zeker bereid zijn te delen met het gehele complex en/of straat. Het is hierbij wel belangrijk dat mensen uit andere straten hier niet zomaar gebruik van kunnen maken, want dan ben je het overzicht kwijt en krijg je mogelijk last van hangjongeren. Als er vriendjes en vriendinnetjes van kinderen komen spelen is het prima en als er een keer vrienden of familie langskomen van bewoners is ook prima, maar er moet een bepaalde controle blijven. Een wasruimte, logeerkamer of deelauto ziet ze totaal niet zitten. Wassen doet ze het liefst binnenshuis en over een logeerkamer en deelauto wordt alleen maar ruzie gemaakt. De auto zal wel nooit beschikbaar zijn en bij een logeerkamer is het zo moeilijk te controleren wie er gebruik van maakt: "dadelijk zitten er alle junks in".

Deelfietsen lijken haar wel wat, mits deze met niet te veel mensen worden gedeeld; met name kinderfietsjes of een bijzondere bakfiets die je dan af en toe kan pakken kan handig zijn.

Iets wat ze zelf noemde is een sportruimte. Het is voor haar belangrijk om gezond te blijven en het lijkt haar leuk als er zoiets in de buurt zou zitten, zodat ze mogelijk met gelijkgestemde hier gebruik van kan maken.

Een werkruimte zou voor haar en haar man alleen werken wanneer er ook iets van kinderopvang aanwezig zou zijn. Anders zou ze alsnog genoodzaakt zijn in haar eigen woning te werken. Zeker als ik niet meer in de buurt van mijn moeder zou wonen is het dan niet mogelijk de kleine alleen achter te laten.

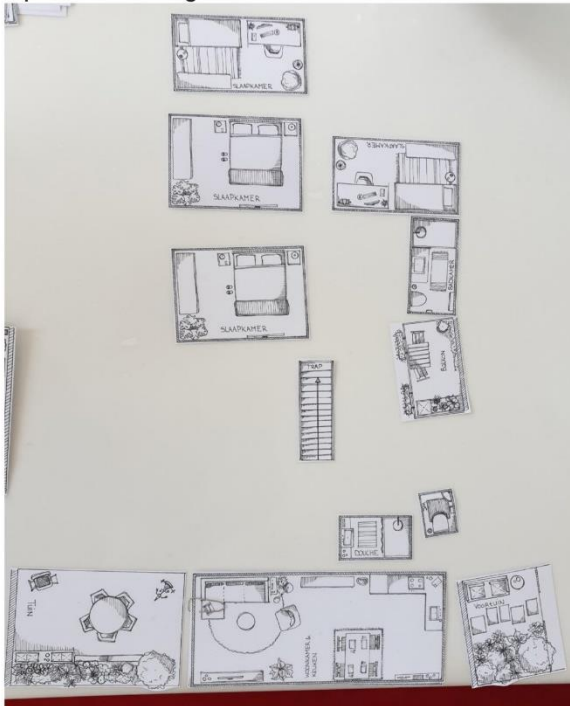
## Overige Opmerkingen en/of observaties

### Kangoeroe woning

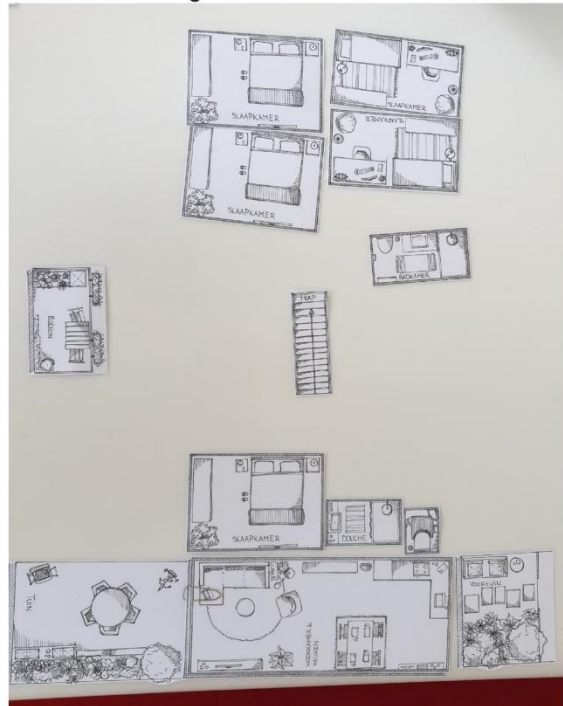
Over de kangoeroe woning is ze gelijk zeer enthousiast. Een tante van haar woont in een soortgelijke situatie en is daar heel tevreden over. Ze kan een tussendeur opzetten wanneer nodig en op die manier kunnen de kinderen zo van de ene naar de andere woning lopen. Als je rust wilt en/of privacy doe je de deur dicht. Als er een kangoeroe woning beschikbaar is die aan haar woonwensen voldoet dan zou ze daar gelijk gaan wonen: "Dat is perfect, dan hoef ik nooit meer weg". Haar moeder zou dan in de aansluitende woning kunnen gaan wonen. Op die manier kan zij voor haar moeder zorgen en helpen. Haar moeder zou dan heel gemakkelijk op de kinderen kunnen passen wanneer nodig. Je hebt op die manier je eigen woonruimte, rust en privacy, maar tegelijkertijd kun je de gezelligheid en hulp makkelijk opzoeken.

## Minimale vs. Optimale Woningvereiste

### Optimale Woningvereiste



### Minimale Woningvereiste



## Bijlage 11 – Terugkoppeling geïnterviewden over eindontwerp

### Gesprek met Fatma en haar man Haye t.b.v. reflectie op het gemaakte ontwerp<sup>234</sup>

Vrijdag 3 januari 2020, bij Fatma thuis.

De afbeeldingen ter ondersteuning van het gesprek zijn te vinden aan het einde van deze bijlage.

*Zou je willen wonen in een gebouw waar ook een Huis van de Wijk, een dansschool en kantoren zitten?*

Ja, onder de voorwaarde dat er geen geluidsoverlast is van de dansschool, en dat de bezoekers van de publieke functies geen overlast veroorzaken direct vóór de woning. Ze doet de suggestie om hekken te plaatsen rondom het voorplein, maar haar man stelt dat dat afstotend zou werken naar bezoekers.

Verder geen duidelijke positieve of negatieve associaties met de publieke functies.

- Aanbeveling: ontwerp voorplein meenemen in algehele ontwerp, bij voorkeur met advies van omgevingspsycholoog/gedragswetenschapper.
- Aandachtspunt: geluidsisolatie bij dansschool

Een dansschool is een goed idee, zoiets is er nog niet in de buurt. Haye denkt gelijk aan de kinderen in de school er tegenover, voor wie het leuk zou zijn. Fatma denkt ook wel aan dans voor volwassenen. Daarbij stelt ze dat een sportschool voor vrouwen ook heel goed zou zijn, omdat daar veel vraag naar is en de laatste vrouwen-sportschool in de buurt recent is gesloten. Dit was een plek van samenkomst voor onder andere Turkse vrouwen uit de buurt, waar ze ook bijvoorbeeld koffie dronken.

Als gevraagd wordt of dit ook binnen een mixed-use gebouw kan, zegt Fatma dat dat prima is.

Kans: multifunctioneel gebruik van de ruimtes van de dansschool.

*Zijn jullie van plan hier in de buurt te blijven wonen?*

Nee, ze willen weg uit deze wijk/buurt. De buurt is niet leuk (meer) en de mensen ook niet. Het is onveilig en niet schoon. Als gevraagd wordt of ze wel zouden blijven als deze problemen worden aangepakt, twijfelen ze. Ze willen eigenlijk wel naar een rustigere buurt (minder stedelijk). Ze denken vooral aan hun kind, die ze graag gewoon op straat willen kunnen laten spelen. Ze hebben wel de verwachting/hoop dat de buurt verbeterd wordt in de komende jaren; ze vergelijken het met Katendrecht, wat eerst ook een onveilige wijk was en nu een populaire en duurere wijk is geworden. Het toevoegen van betere (duurdere) woningen zien ze als verbetering van de wijk, met name vanwege het 'type mensen' wat daardoor aangetrokken wordt.

*Zou je in een oud schoolgebouw zoals deze willen wonen?*

Vanwege haar ervaringen met de technische problemen (tocht, schimmel, lekkage) van haar huidige woning (1930) wijst ze dit gelijk af. Als uitgelegd wordt dat een woning in een getransformeerd pand vergelijkbaar is met een volledig gerenoveerde woning, stelt ze dat het in ieder geval goed geïsoleerd moet zijn, er overal dubbel glas moet zijn, de kozijnen nieuw moeten zijn en alle leidingen moeten zijn vervangen.

---

<sup>234</sup> Fatma is een van de geïnterviewden uit Deel III van dit verslag.



Bij Fatma waren geen positieve associaties met het karakter van een oud schoolgebouw, haar man kon zich daar wel meer bij voorstellen.

- Aandachtspunt: resultaat moet vergelijkbaar zijn met hoogwaardige renovatie
- Aandachtspunt: het imago van 'een oud gebouw' zou ook een negatieve lading kunnen hebben voor de doelgroep, dus zorg voor duidelijke communicatie.

Over de woning:

- Het tussenstuk bij de voordeur vinden ze een goed idee, hoewel Haye betwijfelt of het echt zo onveilig is in de buurt en of het dus wel nodig is.
- Fatma reageert enthousiast op de grote hal.
- Als bij het zien van de gevel wordt gevraagd of ze denkt dat de houten lamellen zorgen voor een goede relatie met de straat (zicht naar binnen versus naar buiten), beaamt ze dit. Wel heeft ze kritiek op het materiaal; hout vereist veel onderhoud. Persoonlijk houdt ze bovendien niet zo van de bruine kleur.
- De schuifdeur tussen de woonkamer en de keuken vindt ze een heel goed idee, ze bedenkt dat de woonkamer dan een stuk groter lijkt als de schuifdeur open staat. Ook de grote eetkeuken vindt ze handig.
- Bij het zien van de trap vraagt ze van wie die trap is (het lijkt een portiektrap). Als wordt uitgelegd dat dat de trap binnen de woning is, die meerdere verdiepingen verbindt waaronder een tussenverdieping, zijn zowel Fatma als haar man enthousiast. Ze vinden het een goed idee omdat het huis daarmee groter lijkt. Ze verbazen zich in positieve zin over de hoogte van de ruimtes, die in de verschillende kamers 2,6m danwel 4m is.
- Ze zijn ook positief verrast over het aantal kamers op de eerste verdieping; ze zien dat er veel ruimte is.
- De badkamer vinden ze erg klein, juist in vergelijking met het grote aantal kamers. Een grotere badkamer, of twee badkamers zou wel nodig zijn. Bijvoorbeeld om de wasmachine en de droger neer te zetten.
- De tuin voldoet aan hun eisen, en ze worden enthousiast van de betonnen constructie. Ze zien de mogelijkheden voor beplanting, zonneschermen en zelfs om er een balkonnetje of afdakje op te maken voor de eerste verdieping. Haye merkt wel op dat 4 meter te hoog is om makkelijk zelf iets op te hangen.
- Als gevraagd wordt of de tuin genoeg privacy heeft (in de context van de binnenplaats) legt Fatma uit dat ze makkelijk zelf het zicht kunnen beperken door middel van de betonnen constructie. Ze vindt het een fijn idee dat het trappenhuis zo gepositioneerd is dat niet iedereen langs haar tuin zou lopen naar de voordeuren op de verdiepingen. Fatma en Haye herkennen dit type binnenplaats en noemen een aantal voorbeelden uit de buurt waar ook een gezamenlijke binnenplaats is met daaraan privé-tuinen. Het lijkt ze prettig omdat het afgesloten is van de straat.

Al met al zijn ze positief over de woning, maar twijfelen ze vooral over de buurt. Ze willen wellicht toch liever in een rustigere buurt gaan wonen, maar daar zijn ze nog niet over uit.

De afbeeldingen gebruikt ter ondersteuning van het gesprek:









## Bijlage 12 – Geschiedenis van woonwensenonderzoek

Tijdens het afstuderen heeft de auteur een paper geschreven over onderzoeksmethodes, als onderdeel van het vak Lecture Series Research Methods. Voor deze paper is een overzicht gemaakt van gebruikte methodes in woonwensenonderzoeken in de afgelopen zestig jaar. De tekst op de volgende pagina's is niet in de uiteindelijke paper gekomen, maar biedt wel nuttige informatie voor het plaatsen van de hier gebruikte methode in de wetenschappelijke context. Het is geschreven in november 2018.

## Housing needs research – historical overview

I have looked into six pieces of literature (of Dutch origin) regarding the theme of housing needs (or preferences) research, spread out over roughly sixty years. See Table 1 for an overview. The first three are research reports describing their methods, the last two are more methodologically focussed. By looking at the development of this methodology, it will be easier to understand the current situation.

1960	Moderne woonidealen en woonwensen in Nederland by D. de Jonge. <sup>1</sup>
1970	Woonwensen van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens by R. van Eijkeren & H. Peters. <sup>2</sup>
1980	Woonbeelden: Ontwerp en toepassing van een nieuwe methode voor het onderzoek van woonwensen onder jonge alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens by J. Singelenberg & R. Stelwagen. <sup>3</sup>
1994	Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad by I. Smid & H. Priemus. <sup>4</sup>
2008	The meaning of dwelling features: conceptual and methodological issues by H. Coolen. <sup>5</sup>
2018	Making a home out of a temporary dwelling: a literature review and building transformation case studies by M. E. Overtoom, M. G. Elsinga, M. Oostra & P.M. Bluysen. <sup>6</sup>

Table 1: Overview of literature used for the description of the development of housing needs research

The research conducted in 1960 looked at housing ambitions of Dutch residents and stated that there are two methods for this: **A)** gathering and analysing information on housing needs/preferences through oral and written surveys, and **B)** gathering and analysing data on housing mobility of residents. The latter method draws data from i.e. housing corporations and vacancy of houses. It is said in the report that ‘this kind of research is hardly ever done’, so it was probably a new method for that time.

Twenty years later, as part of a large national research in 1979, a report was published on housing preferences of single and two-person households. By conducting a large amount of surveys and (*method A* of the previous research), an attempt was made to compare background characteristics like age, level of education and marital status with housing preferences like dwelling type, number of rooms and price. From this, statements are made about certain groups of people and what their housing preferences are. One year later in 1980, another report on the same research subject was published, using a ‘new’ method: **C)** the “woonbeelden”-method (dwelling representations). A set of images of houses with their characteristics and prices are shown to respondents and they are asked to choose their preferred house.

Fourteen years later, in the research report of 1994, it is stated that research on housing preferences is much improved over the years by the increase in methods. They point out three methods: stated preferences techniques (the ‘traditional’ data gathering of method **A&B**), the “woonbeelden”-method (**C**) and the method of Decision Plan Nets (**D**) – where the respondent arranges his preferences by importance.<sup>7</sup> It is furthermore stated that each method serves a different goal and that housing preferences are very complex in any way. In addition to this, it is argued that architects and other designers refuse to use the outcome of



socio-scientific research in their design process, because it is supposedly 'stating the obvious', 'unrealistic' and 'too conservative'.<sup>8</sup> Only indirectly – through the municipality or client who reads the research reports – does the outcome influence the architect and his design. De Vreeze suggests that other types of research would better serve the architect; for example typological housing research.

In 2008, ten years ago today – the previously named complexity of housing preferences is again highlighted in the methodological paper of Henny Coolen. He states that housing needs research is conducted separately by different disciplines.<sup>9</sup> For example the relationship between man and house is explored by the psychological and sociological field, resulting in statements about spatial design and the usage of dwellings. Every research is very specific and the question rises whether the architect himself should get involved in this – and if so, which discipline he should use for architectural research.

To complete the historical overview of housing needs research, I looked at a recently published paper that reflects on contemporary housing needs research. It is stated that currently there are two methods for figuring out housing needs: national and regional 'housing needs research' (method A) and the "*inspection of the databases of real estate agents and social housing providers*" (method B).<sup>10</sup> Although it is interesting to notice that just the same two methods as in 1960 are mentioned, this report gives a more nuanced view on the topic. It critically says that "*current research on housing needs focuses on physical features of the dwelling and household characteristics*", while missing out on research focussing on i.e. the experience of dwellings or the concept of 'home'.<sup>11</sup> This makes it sound like we take a step backwards, if we are not using the wide variety of disciplines that are available to us.

From this historical literature overview, we could can a few conclusions. Firstly, the amount of methods available for housing needs research has increased over the years, while the methods first used in 1960 are currently still applicable. Secondly, research has been divided into more specialist fields over the years which results in less possibilities for interdisciplinary research. Thirdly, the focus of the housing needs research has shifted; from looking at the more functional housing preferences, to a more sociological manner of looking at the usage of space and the home. Speaking in terms of epistemes, it could be said that the earlier methods were used with a more typological approach, with the target group as a type with certain characteristics.<sup>12</sup> The more recent methods are based on a praxeology way of doing research: they look at the way spaces are used by individuals, "*as the stage for everyday practice*".<sup>13</sup> Can and should the architect dive into this kind of research, in order to make a design better aligned with the preferences and needs of the future user? And if so, what method would be best to use?

## Notes

- <sup>1</sup> de Jonge (1960)
- <sup>2</sup> van Eijkeren and Peters (1979)
- <sup>3</sup> Singelenberg and Stelwagen (1980)
- <sup>4</sup> Smid and Priemus (1994)
- <sup>5</sup> Coolen (2008)
- <sup>6</sup> Overtoom, Elsinga, Oostra and Bluysen (2018)
- <sup>7</sup> Hoojmeijer (1994)
- <sup>8</sup> de Vreeze (1994)
- <sup>9</sup> Coolen (2008)
- <sup>10</sup> Overtoom et al. (2018, p. 6-7)
- <sup>11</sup> Overtoom et al. (2018, p. 7)
- <sup>12</sup> Avermaete (2018)
- <sup>13</sup> Avermaete (2018, p. 5)

## Literature

- Avermaete, T. (2018). [Architecture and Its Epistemes: Lecture Notes for Students].
- Coolen, H. (2008). *The meaning of dwelling features: conceptual and methodological issues*. Delft University of Technology, Delft.
- De Jonge, D. (1960). *Moderne woonidealen en woonwensen in Nederland*. Arnhem: Vuga-boekerij / G.W. van der Wiel & Co.
- De Vreeze, N. (1994). Architectuur en bewonersvoorkeuren. In I. Smid & H. Priemus (Eds.), *Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad* (pp. 57-63). Delft: Delftsche Universitaire Pers.
- Hoojmeijer, P. (1994). Hoe meet je woonwensen? Methodologische haken en ogen. In I. Smid & H. Priemus (Eds.), *Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad* (pp. 3-12). Delft: Delftsche Universitaire Pers.
- Overtoom, M. E., Elsinga, M. G., Oostra, M., & Bluysen, P. M. (2018). Making a home out of a temporary dwelling: a literature review and building transformation case studies. *Intelligent Buildings International*.
- Singelenberg, J., & Stelwagen, R. (1980). *Woonbeelden: Ontwerp en toepassing van een nieuwe methode voor het onderzoek van woonwensen onder jonge alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens*. Amsterdam: Landelijke Organisatie Belangengroepen Huisvesting.
- Smid, I., & Priemus, H. (Eds.). (1994). *Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad*. Delft: Delftsche Universitaire Pers.
- Van Eijkeren, R., & Peters, H. (1979). *Woonwensen van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Deelrapport II: De zelfstandig wonenden: IVA Tilburg, instituut voor sociaal-wetenschappelijk onderzoek*.