

Woningmarktonderzoek

Toegankelijkheid
van de particuliere
woningvoorraad
in de regio Gooi en
Vechtstreek.

Jasper Prins
Hilversum
31 juli 2012

Colofon

Titel:	Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek
Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Datum:	31 juli 2012
Auteur:	Jasper Prins
Stagebegeleidster:	Inge Huiskers
School:	Hogeschool Utrecht
Faculteit:	Gebouwde omgeving
Opleiding:	Ruimtelijke ordening en planologie

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. Gedurende 5 maanden ben ik bezig geweest met het onderzoek, die deel uit maakt van mijn stageperiode voor de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht.

Allereerst wil ik de gemeente Hilversum bedanken dat mij de mogelijkheid is geboden om daar onderzoek te mogen doen. Daarbij wil ik Inge Huiskers in het bijzonder bedanken. Zij was gedurende de 5 maanden mijn begeleidster voor dit onderzoek. Met haar inzichten, kennis en ideeën heeft zij mij uiteindelijk op het juiste spoor gebracht van waar het met dit onderzoek naar toe moest gaan.

Daarnaast wil ik alle meewerkende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek bedanken voor de beschikbaar gemaakte tijd en de geleverde input aan de quickscan.

Veel leesplezier,

Jasper Prins

Dordrecht, 1 augustus 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doelstelling	7
1.3 Onderzoeksvraag	7
1.4 Deelvragen	7
1.5 Methoden en technieken	8
1.6 Planning	9
1.7 Randvoorwaarden en uitgangspunten	9
1.8 Leeswijzer	9
2. Theoretisch kader	11
2.1 Inleiding	11
2.3 Woningvoorraad	12
2.5 Toegankelijkheid per woningtypen	16
2.6 Geschiedenis stedelijke ontwikkeling	19
2.7 Conclusie	20
3. Model	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Uitleg beslisboom	22
4. Quickscan	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Resultaten van de quickscan	25
4.2.1 Blaricum	25
4.2.2 Bussum	28
4.2.3 Hilversum	31
4.2.4 Huizen	36
4.2.5 Laren	39
4.2.6 Muiden	43
4.2.7 Naarden	44
4.2.8 Weesp	48
4.2.9 Wijdmeren	52
5. Conclusie	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Beantwoording onderzoeksvraag	53
5.3 Aanbevelingen	54

1 Inleiding

1.1

Aanleiding

De regio Gooi en Vechtstreek kent al en wacht nog een vergrijzing, die zich sterker en eerder voordoet dan elders in Nederland. Binnen de regio vertonen zich echter grote verschillen in demografische ontwikkelingen.

De zorgvraag in de regio Gooi en Vechtstreek neemt toe en zal de komende jaren verder toenemen. Het deel van de zorgvraag dat niet in intramurale voorzieningen ondergebracht wordt zal ook toenemen. Ouderen willen langer zelfstandig wonen. De rijksoverheid zet onder de noemer “extramuralisering” in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen (met zorg en begeleiding). Het is een belangrijke ambitie van regio en de provincie om het behoud van deze zelfredzaamheid te ondersteunen. De scheiding van wonen en zorg speelt hierbij een belangrijke rol. Een passend woningaanbod dat hierop is gericht wordt dus steeds belangrijker. Hiervoor is het nodig zicht te hebben op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad. Dit inzicht maakt het mogelijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Binnen de regio is een 5-sterrenclassificatiesysteem ontwikkeld. Dit systeem biedt per woning inzicht in de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning. De afgelopen jaren is door corporaties de sociale huurvoorraad volgens dit classificatiesysteem ingedeeld, als is de classificatie nog niet compleet. Het zelfde geldt al (gedeeltelijk) voor het inhuurbezit van zorginstellingen (woningen van corporaties die door zorginstellingen worden gehuurd) en (voor een klein deel) voor de zelfstandige woningen van de zorginstellingen in de regio.

Voor de particuliere huur- en koopvoorraad geldt dat er nog geen zicht is op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningen. Dit inzicht is nodig om een goede afstemming van vraag en aanbod mogelijk te maken. Het resultaat van het onderzoek zal zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek in staat is om naast de sociale sector ook de particuliere sector in beeld te brengen en te gebruiken in beleidsvorming.

1.2

Doelstelling

Het doel van het onderzoek bestaat uit het opstellen van een quickscan naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad, die resulteert in een beter en transparanter beeld van de huidige particuliere woningvoorraad.

1.3

Onderzoeksvraag

Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?

1.4

Deelvragen

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn daarnaast de volgende deelvragen opgesteld:

1. Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?

2. Hoe breng je de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad het beste in beeld?

3. Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?

1.5

Methoden en technieken

Stap	Methoden en technieken	Resultaat
Beantwoorden van de deelvraag: Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?	Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt er een theoretisch kader opgesteld, die de basis vormt voor het onderzoeksmodel	Theoretisch kader
Beantwoorden van de onderzoeksvraag: Hoe breng je de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad het beste in beeld?	Aan de hand van de informatie uit het theoretisch kader en het beoogde resultaat wordt een onde	Onderzoeksmodel
Beantwoorden van de deelvraag: Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?	Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt de basis gelegd op het theoretisch kader en conceptueel model. De toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad wordt aan de hand van het conceptueel model per gemeente getoetst met behulp van vastgoed informatie. De resultaten worden per gemeente cijfermatig en visueel gepresenteerd.	Quicksan
Beantwoorden van de onderzoeksvraag: Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?	Voor deze stap wordt de onderzoeksvraag beantwoordt aan de hand van de conclusie.	Conclusie en aanbevelingen

1.6

Planning

De planning is een ondersteunend middel om de beheersing van tijd te waarborgen voor dit onderzoek en om aan de gestelde eisen te komen. Het onderzoek start in maart 2012. Het onderzoek zal uitgevoerd worden onder het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015. Tijdens dit onderzoek zijn een aantal data waar naar toe gewerkt dient te worden. Het gaat hierom de volgende datums:

Week 10:	Concept plan van Aanpak	Week 29:	Conclusie en aanbevelingen
Week 14:	Theoretisch kader	Week 30:	Concept
Week 16:	Onderzoeksmodel	Week 31:	Afronding onderzoek
Week 20:	Afspraken gemeenten		
Week 21:	Afspraken gemeenten		
Week 28:	Quickscan		

1.7

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Er zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan voldoen moet worden bij de regionale marktverkenning. Allereerst richt het onderzoeksgebied zich op de regio Gooi en Vechtstreek.

Daarnaast wordt in het onderzoeksgebied uitsluitend gekeken naar de particuliere woonsector.

Ten tweede moet het advies minimaal voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgesteld door de betrokken overheidsinstellingen. Tot slot dient het een bruikbaar document te zijn dat naast een analyse en advies een aanzet kan geven tot het omzetten van het advies in concrete maatregelen.

1.8

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader behandeld. Het theoretisch kader geeft de benodigde informatie over de huidige woningvoorraad, toegankelijkheid per woningtypen en de stedelijke ontwikkeling. Verder vormt het theoretisch kader de basis voor het conceptueel model.

Hoofdstuk 3 behandelt de gehanteerde onderzoeksmethoden die gebruikt zijn voor dit onderzoek. Daarvoor wordt een conceptueel model uitgekozen en uitgewerkt tot het toepasbaar is op het onderzoeksgebied.

Hoofdstuk 4 is het eerste gedeelte van het onderzoek en behandelt de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad per gemeente door het hanteren van het conceptueel model. Vervolgens worden de resultaten cijfermatig en visueel per gemeente gepresenteerd.

Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de conclusie en aanbevelingen. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en deelvragen.

2 Theoretisch Kader

2.1

Inleiding

In de aankomende decennia krijgt Nederland te maken met een verandering in de bevolkingssamenstelling. De demografische ontwikkelingen zorgen voor andere woonbehoeftes en hierdoor ook andere woningvraag. In het kader van het regionaal actieprogramma wordt het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad uitgevoerd. Het onderzoek vormt samen met andere RAP-projecten een aanscherping van bestaande uitvoeringsprogramma's van de regio in combinatie met provinciale speerpunten.

Het is belangrijk dat huishoudens met fysieke beperkingen de ruimte krijgen om een woning te kunnen betreden. De toegankelijkheid is in dit onderzoek een belangrijk begrip.

De term toegankelijkheid kan breed worden opgevat, daarom allereerst een definitie van de fysieke toegankelijkheid. De fysieke toegankelijkheid kan in dit onderzoek gedefinieerd worden als een nultredenwoning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes, zoals keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op één woonlaag bevinden. Vervolgens wordt in het theoretisch kader het onderzoeksgebied, de huidige woningvoorraad, de toegankelijkheid per woningtypen en de stedelijke ontwikkeling geanalyseerd. De bovengenoemde punten vormen de basis en bouwstenen voor het onderzoeksmodel.

Gezien dit streven ligt het voor de hand een beredeneerde schatting te maken van de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad. Die beredeneerde schatting kan gebeuren aan de hand op basis van bestaande gegevens over de woningvoorraad (bv. Jaartal, type, grootte). Die beredeneerde schatting maakt het mogelijk uitspraken te doen over het aandeel nulredenwoningen en de aanpasbaarheid van de woning. Verfijning kan vervolgens gevonden worden door middel van interviews met grote particuliere eigenaren.

2.2

Woningvoorraad

In deze paragraaf wordt een weergave gegeven van de huidige woningvoorraad. In het onderzoek wordt gekeken op diverse schaalniveaus om verbanden te leggen en conclusies te trekken. Allereerst wordt de woningvoorraad onderzocht naar het typen woning. Tijdens deze fase wordt een weergave gegeven van de verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Op basis van de gegevens kan globaal de kans op een fysiek toegankelijke woning worden gegeven. Ten tweede wordt de woningvoorraad onderzocht naar eigendom. Tijdens deze fase wordt een weergave gegeven tussen de verhouding koop en huur in de woningvoorraad. Daarnaast wordt erop de huursector verder ingezoomd om onderscheidt te maken tussen sociale huur en particulier verhuur. Op basis van de gegevens is de huidige particuliere woningvoorraad in beeld gebracht.

Kortom wordt in deze paragraaf de woningvoorraad onderzocht naar typen en eigendom.

Gemeenten	Voorraad totaal	Voorraad eengezinswoning- gen (%)	Voorraad meergezinswoning- gen (%)
Blaricum	4.081	92,3	7,7
Bussum	14.935	66,9	33,1
Hilversum	38.827	67,2	32,8
Huizen	18.211	88,9	11,1
Laren	4.922	92,8	7,2
Muiden	2.764	93,3	6,7
Naarden	7.477	85,1	14,9
Weesp	8.408	61,5	38,5
Wijdmeren	9.912	92,5	7,5

Tabel 2.1: woningvoorraad naar typen woning in de periode 2011 ^[1]

Uit tabel 2.1 kan worden opgemaakt dat de regio Gooi en Vechtstreek een totale woningvoorraad heeft van 109.537 woningen. Ongeveer drie vierde van de totale woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en één vierde hiervan zijn meergezinswoningen. De kans op een fysiek toegankelijke woning in de regio wordt hierdoor drastisch verkleind. Het regionale beeld komt redelijk overeen met de meeste Gooise gemeenten.

Op basis van deze gegevens wordt de meeste kans op een fysiek toegankelijke woning geschat bij de gemeente Weesp. In Weesp is het aandeel eengezinswoningen het laagst met 61% van de totale woningvoorraad. Naast de gemeente Weesp zijn twee andere gemeenten die onder het regionaal gemiddelde komen, namelijk de gemeenten Bussum(66,9%) en Hilversum (67,2%).

Echter is in Muiden het aandeel eengezinswoningen het hoogst met maar liefst 93% van de totale woningvoorraad. Naast de gemeente Muiden zijn een drietal andere gemeenten die ook rond de 93% aan eengezinswoningen zitten, namelijk de gemeenten Blaricum (92,3%), Laren (92,8%) en Wijdmeren (92,5%). Bij deze gemeenten wordt op basis van de in tabel 2.1 gegeven gegevens de kans op fysiek toegankelijke woningen vrij klein geschat.

Het landelijk gemiddelde bestaat in 2011 ongeveer 70,8% uit eengezinswoningen en 29,2% uit meergezinswoningen. In verhouding met de regio Gooi en Vechtstreek liggen de percentages 6% lager dan de regio Gooi en Vechtstreek. In verhouding met de gemeenten Blaricum, Laren, Muiden en Wijdmeren liggen de percentages ver boven het gemiddelde. Het verschil bedraagt ongeveer 20% tussen de vier gemeenten en het landelijk gemiddelde.

1 Bron: - ABF Research B.V.
- CBS statistiek loop woningvoorraad – bewerking ABF Research B.V.

Daarnaast vallen drie gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek onder het landelijk gemiddelde gekeken naar de voorraad eengezinswoningen. Deze gemeenten zijn Bussum, Hilversum en Weesp. Het verschil tussen de gemeenten en het landelijk gemiddelde is relatief klein met ongeveer 3,6% tot 9,8%.

	Voorraad koopsector (%)	Voorraad huursector (%)
Blaricum	66,9	33,1
Bussum	64,4	35,6
Hilversum	55,1	44,9
Huizen	57,8	42,2
Laren	68,6	31,4
Muiden	63,5	36,5
Naarden	73,3	26,7
Weesp	56,6	43,4
Wijdmeren	69,0	31,0
Gooi en Vechtstreek	60,7	39,3
Nederland	59,7	40,3

Tabel 2.2: Woningvoorraad naar eigendom in de periode 2011^[2]

Uit tabel 2.2 kan worden opgemaakt dat de regio Gooi en Vechtstreek in de periode 2011 een kleine overhand heeft aan koopwoningen. Ruim 60,7% van de totale woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek behoort tot de koopsector. De eigendomsverhouding van de woningvoorraad tussen de regio Gooi en Vechtstreek en Nederland komen redelijk overeen met elkaar. Het verschil tussen het regionaal niveau en het landelijk niveau is namelijk 1%.

Verder is in de regio Gooi en Vechtstreek relatief weinig verschil tussen de Gooise gemeenten.

In Naarden heeft de koopsector de grootste overhand met een percentage van 73,3%. Dit is 12,6% hoger dan het regionaal gemiddelde. Het laagste aandeel koopwoningen bedraagt een percentage van 55,1% in de gemeente Hilversum. Over het algemeen is het aandeel koopwoningen in grotere steden ook lager dan gemiddeld. Bij de gemeenten Hilversum en Huizen is dit ook terug te zien ten opzichten van de andere Gooise gemeenten.

2 Bron: - ABF Research – Systeem woningvoorraad (syswov)

Om een duidelijk beeld te schetsen van de huidige particuliere woningvoorraad is het van belang alle groepen te onderzoeken. De groepen behorend tot de particuliere woningvoorraad zijn de groepen eigen bewoners (koopsector) en de particuliere huur. Dit houdt in dat er verder ingezoomd moet worden op de huursector. Doordat de gegevens voor de periode 2011 nog niet bekend zijn, wordt er gekeken naar de periode 2010. De gegevens voor deze periode zijn weergegeven in tabel 2.3.

Onderwerpen →	Totale woningvoorraad	Koopsector (%)	Huursector (%)	Huurwoning in bezit van een woningcorporatie (relatief %)	Huurwoning in bezit van overige verhuurders (relatief %)	Eigendom onbekend (%)
Regio's						
Nederland	7172436	55,3	43,9	31,9	12	0,8
Het Gooi en Vechtstreek	109108	56,5	43,0	30,3	12,7	0,5
Blaricum	4008	62,7	37,0	22,5	14,5	0,3
Bussum	14746	60,9	38,9	24,7	14,2	0,2
Hilversum	38830	50,8	48,7	34,4	14,3	0,5
Huizen	18198	54,0	45,9	35,6	10,3	0,1
Laren	4918	63,1	35,6	17,2	18,4	1,2
Muiden	2764	58,8	41,0	30,1	10,9	0,2

Tabel 2.3: Woningvoorraad naar eigendom in de periode 2010

Uit tabel 2.2 en 2.3 kan worden opgemaakt dat de huursector in de periode 2010 tot en met 2011 is gedaald. De daling is logischer wijs te verklaren door de sloop van veel (laat) naoorlogse woningen. Veel van deze woningen vallen onder de (sociale) huursector. De huursector bestaat uit twee groepen, namelijk huurwoningen in bezit van een woningcorporatie (sociale huur) en huurwoningen in bezit van overige verhuurders (particulier verhuur). Deze twee groepen zijn aangegeven door middel van een paars vlak in tabel 2.3. Hieruit blijkt dat ongeveer één derde van de huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek wordt beslagen door particulier verhuur. Het merendeel van de Gooise gemeente ligt boven het regionaal gemiddelde met betrekking tot huurwoningen in bezit van overige verhuurders. Het gaat hierom een vijftal gemeenten, namelijk Blaricum (14,5%), Bussum (14,2%), Hilversum (14,3%), Laren (18,3%) en Wijdemeren (12,1%). Alles samen bedroeg de particuliere woningvoorraad in 2010 ongeveer 69,2% van de totale woningvoorraad.

2.2

Toegankelijkheid per woningtypen

Woningen worden in diverse configuraties gebouwd. Het grootschalige aanbod aan woningtypen creëert een divers en troebel beeld op de toegankelijkheid van particuliere woningen in Nederland. Om een transparanter beeld te creëren wordt een weergave gegeven van de kansen naar een fysiek toegankelijke woning per woningtypen. Hierbij wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen de woningmarktsegmenten. De marktsegmenten die worden geanalyseerd zijn de eengezinswoningen en de meergezinswoningen. Vanuit deze marktsegmenten worden diverse woningtypen verder onderzocht.

De kansrijkheid van de woningtypen wordt getoetst aan de hand van een aantal criteriapunten. De criteria punten die gesteld worden zijn als volgt:

- Alle primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag zonder trap bereikbaar.
- De woning is zonder trappen van buitenaf bereikbaar.

Vervolgens wordt de kansrijkheid aangeduid met de volgende punten: Laag – gemiddeld – hoog

Kortom wordt in deze paragraaf een analyse uitgevoerd naar de kansen op een 0-tredenwoning per woningtypen.

Eengezinswoningen:

Eengezinswoningen kenmerken zich als een woning op begane grond waar geen woningen boven of onder bevinden. De traditionele eengezinswoning heeft een woonkamer op de begane grond en twee of meer slaapkamers op andere etages. Voorbeelden van eengezinswoningen zijn rijtjeshuizen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen. Uitzonderingen op de traditionele woningindeling zijn bungalows en drive-in woningen. Drive-in woningen zijn woningen die uitgerust zijn met een afgesloten garage op de begane grond. Bungalows daarentegen zijn woningen waarbij alle primaire ruimtes zich bevinden op de begane grond.

Alles afwegend wordt de kans op een fysiek toegankelijke woning in het segment eengezinswoningen vrij klein geacht. Vier van de vijf typen woningen scoren laag met de kansrijkheid van een fysiek toegankelijke woning. De kansrijkheid van de vier woningen scoren laag doordat de primaire ruimtes in de woningen over meerdere woonlagen zijn verdeeld. Echter wordt de kans bij een bungalow wel hoog geacht aangezien het feit dat een bungalow een grondgebonden woning is met alle primaire ruimtes op één woonlaag.

Soort woning	Kansrijkheid toegankelijkheid woning (zonder modificatie)
Rijtjeswoning	Laag
Twee-onder-een-kap woning	Laag
Vrijstaande woning	Laag
Drive-in woning	Laag
Bungalow	Hoog

Tabel 2.5: Kansrijkheid per type eengezinswoning

Meergezinswoningen:

Meergezinswoningen kenmerken zich als een gebouw waar meerdere woningen in zijn gevestigd.

Op de Nederlandse woningmarkt komen diverse typen flatgebouwen voor. Een aantal typen meergezinswoningen zijn galerijflats, portiekflats, maisonnettes, corridorflats, beneden- en bovenwoningen.

De galerijflat is een flatwoning waarbij de voordeur uitkomt op een aan de buitenkant gelegen loopgang.

In galerijflats zijn woningen gevestigd die bestaan uit één woonlaag met de nodige primaire ruimtes.

Bij een fysiek toegankelijke woning in een flatgebouw is het noodzakelijk dat de bouwlagen toegankelijk zijn met behulp van een lift. Daarbij is het bekend dat alle flatgebouwen met 4 woonlagen of meer voorzien zijn van een lift. Echter bestaat de kans bij een flatgebouw uit de jaren '50, met 1 tot 3 woonlagen, dat de flat niet voorzien is van een lift. Een soortgelijke typen woning is de corridorflat. In tegenstelling tot een galerijflat is de corridorflat een flatwoning waarbij de voordeur uitkomt op een centraal binnen de bouwmassa gelegen loopgang.

Rond de jaren '50 en '60 werden veel portiekflats gebouwd. Deze woningen zijn flatwoningen waarbij de voordeur uitkomt op een gemeenschappelijke trappenhuis, een centrale hal of een gesloten portiek.

Eindjaren '90 tot aan de 21ste eeuw werden nieuw gebouwde portiekflats naast een gemeenschappelijk trappenhuis ook voorzien van een lift. De maisonnette is een specifiek type flatwoning waarbij de woning zelf twee of meer bouwlagen heeft. De voordeur komt uit op een gemeenschappelijke loopgang en trappenhuis.

Ten slotte zijn er nog de benedenwoning en bovenwoning. Een benedenwoning is een etagewoning of flatwoning op de begane grond met een voordeur die op straat uitkomt. De benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen. Een bovenwoning is een etagewoning of flatwoning op een etage die bereikbaar is via een binnentrap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt of een eigen voordeur heeft die niet in een portiek uitkomt.

Alles afwegend wordt de kans op een fysieke toegankelijke woning in een galerijflat zeer hoog geacht, aangezien dat een klein deel van de galerijflats niet voorzien zijn van een lift.

De kans op een fysiek toegankelijke woning in een portiekflat, bovenwoning of een maisonnette wordt zeer klein geacht, omdat de typen woningen alleen bereikbaar zijn via een gemeenschappelijk trappenhuis.

De kans op een fysiek toegankelijke woning in een benedenwoning wordt ook hoog geacht. Benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden woningen bestaande uit meestal één woonlaag.

Soort woning	Kansrijkheid toegankelijkheid woning (zonder modificatie)
Galerijflat	Hoog
Portiekflat	Laag
Maisonnette	Laag
Corridorflat	Hoog
Bovenwoning	Laag
Benedenwoning	Hoog

Tabel 2.6: Kansrijkheid per type meergezinswoning

Geschiedenis stedelijke ontwikkeling

In deze paragraaf wordt de stedelijke ontwikkeling van de afgelopen 55 jaar onderzocht.

Om een goede invulling te kunnen geven op de hierop volgende hoofdstukken is het van belang de keuzes van de woningtypen in de afgelopen jaren te kunnen beantwoorden met de waarom vraagstelling. Het paragraaf heeft als doel het onderscheid tussen de verschillende wijken en buurten in beeld te brengen om het aandeel van de woningtypen per wijk en buurt beter in te kunnen schatten.

1945-1963 Naoorlogse woningbouw

Na de tweede wereldoorlog stond de woningbouw in het teken van wederopbouw. Het stilvallen van de woningbouw gedurende de oorlogsjaren en de oorlogsschade was de woningnood enorm. Deze periode kenmerkt zich door hoogbouw in een stempelverkaveling of strokenverkaveling. De wijken kregen hierdoor een ordelijk maar eentonige uitstraling. Kenmerkende woningtypen in deze periode waren portiekflats, galerijflats en etagewoningen. De individuele woningen bezitten over de moderne voorzieningen als water, gas, elektriciteit en sanitair.

1963-1985 Laat naoorlogse woningbouw

Rond de jaren zestig en zeventig vond een verplaatsing plaats in de woningbouw. Mensen kregen meer behoefte aan privacy en zochten dit ook in hun woonomgeving. De eentonige naoorlogse wijken sloten niet meer aan op de wensen van de woningzoeker. Uit maatschappelijke overwegingen vertrokken de middenklassen, die het konden veroorloven, massaal van de naoorlogse wijken naar de nieuwe woonwijken. Deze wijken zijn gebouwd met het woonerf idee. De kenmerken van een woonerf zijn dat het meestal uit een centraal gelegen veldje of pleintje met daaromheen eengezinswoningen bestaat.

1990-1999 Opkomst Vinex-wijken en aanpak achterstandswijken

Begin jaren 90 ging de aandacht steeds meer uit naar de aanpak van de genoemde achterstandswijken.

De achterstandswijken hebben vaak op woontechnisch en sociaaleconomisch vlak achterstanden. Dit houdt in dat voorzieningen kunnen ontbreken en dat de kwaliteit van de woningen niet meer aan de eisen voldeden. De grote behoefte aan zorg, beheer en toezicht in de wijken zorgt voor wijkaanpakken.

Daarnaast werden plannen gemaakt voor de zogeheten Vinex-wijken. De Vinex-wijken waren woonwijken dichtbij bestaande stadscentra. Door de komst van zulke wijken waren voorzieningen meer in de directe omgeving gevestigd en werden deze intensiever gebruikt. Daarnaast was het hierdoor mogelijk om de voorzieningen te verbeteren. In de Vinex-wijken mocht maximaal 30% aan sociale woningen worden gebouwd. Hierdoor is de particuliere woningvoorraad in de vinexwijken altijd boven gemiddeld.

In de slotparagraaf wordt een conclusie gegeven over de belangrijkste zaken die in het theoretisch kader aanbod zijn gekomen. Deze conclusies zijn een opstap naar de komende hoofdstukken en geeft antwoord op de deelvraag “Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?”.

Uit het hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen, maar liefst 76,7%. Met als gevolg dat daardoor de kans op de toegankelijkheid van het aantal woningen flink vermindert. De kans op een toegankelijke woning bij eengezinswoningen wordt erg klein geacht wegens de verdeling van de primaire ruimtes over meerdere woonlagen. Van de vijf onderzochte woningtypen is maar enkel één waar de toegankelijkheid hoog wordt geacht. Dit is bij het woningtype bungalow. De kans wordt hoog geacht vanwege het feit dat een bungalow uit één woonlaag bestaat die in de meeste gevallen zonder trap van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes gelijkvloers zijn. Daarentegen wordt de kans op een toegankelijke meergezinswoning over het algemeen vrij hoog geacht. Van de zes onderzochte woningtypen wordt bij drie woningtypen de kans hoog geacht. De drie woningtypen zijn galerijflat, corridorflat, benedenwoning.

Vervolgens kan worden geconcludeerd dat de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek de overhand heeft met 69,2% van de totale woningvoorraad op basis van 2010.

Het onderzoeksgebied is hierdoor erg breed hierom moet het model gedetailleerd opgesteld worden om een betrouwbaar en valide beeld te geven op de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad.

3 Onderzoeks Model

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke methodiek en model wordt toegepast om het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad uit te voeren. Het toegepaste model gaat het leidraad vormen van het onderzoek en moet betrekking en uitvoerbaar zijn op alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. Doordat het onderzoek in een kort tijdsbestek plaatsvindt en een groot onderzoeksgebied beslaat wordt een model gemaakt op basis van een grof beeld. Zo zal individuele woonmodificatie aan huizen niet meegenomen worden in het onderzoeksresultaat.

Vanuit dat oogpunt is gekozen voor een beslisboom. Dit model geeft de weergave van keuzemogelijkheden in een besluitvormingsproces. Het theoretische kader vormt de basis op de besluiten die gemaakt gaan worden. De criteriapunten waarnaar gekeken gaan worden zijn soort woning, woningtypen, bouwjaar en het aantal bouw- en woonlagen. In latere studies en onderzoeken kunnen criteriapunten ruimte en maatvoering toegepast worden om onderscheid te maken in het aantal sterren, uit het regionale sterrenclassificatie model, per woning.

3.2

Uitleg beslisboom

Aan de hand van de beslisboom kan de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad worden getoetst. In de beslisboom is te zien dat meerdere mogelijkheden zijn om tot een fysiek toegankelijke woning te komen. Daar staat tegenover dat in elke volgende stap mogelijkheden afvallen. Het besluitvormingsproces naar de aanvaardbaarheid van een toegankelijke woning bestaat dan ook uit meerdere stappen. De informatie voor de toetsingscriteria wordt gegaard door middel van vastgoed informatie. De toetsing gebeurt in twee onderdelen, namelijk de toetsing van het particulier verhuur en de groep eigen bewoners. Het individuele toetsingsproces moet een gedetailleerd beeld geven van de fysieke toegankelijkheid op de particuliere woningmarkt.

Variant 1:	Variant 2:
<p>Stap 1 – Soort woning De allereerste stap is om te bepalen om wat voor soort woning het gaat. Hiervoor zijn twee opties mogelijk namelijk eengezinswoningen of meergezinswoningen. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen geeft een transparanter beeld voor de volgende stappen in het besluitvormingsproces.</p>	<p>Stap 1 – Soort woning De allereerste stap is om te bepalen om wat voor soort woning het gaat. Hiervoor zijn twee opties mogelijk namelijk eengezinswoningen of meergezinswoningen. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen geeft een transparanter beeld voor de volgende stappen in het besluitvormingsproces.</p>
<p>Stap 2 – Woningtypologie De tweede stap van de beslisboom is de woningtypen van de woning vaststellen. Per woningtypen moet worden bepaald of de woning voor huishoudens met fysieke beperkingen betreedbaar is. Dit gebeurt op basis van de kans van de toegankelijkheid per woningtypologie.</p>	<p>Stap 2 – Woningtypologie De tweede stap van de beslisboom is de woningtypen van de woning vaststellen. Per woningtypen moet worden bepaald of de woning voor huishoudens met fysieke beperkingen betreedbaar is. Dit gebeurt op basis van de kans van de toegankelijkheid per woningtypologie.</p>
<p>Stap 3 – Bouwjaar/ Woonlaag/ Bouwlaag De derde stap van de beslisboom verschilt per woningtypen en kan 3 onderwerpen bevatten, namelijk het vaststellen van het bouwjaar, het aantal woonlagen of het aantal bouwlagen. Het bouwjaar geeft de kwaliteit van de woning weer. Daarnaast geeft het een beeld van de indeling van de woning en de aanwezigheid van de voorzieningen. Ten tweede geeft het aantal woonlagen weer of een woning toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Ten derde geeft het aantal bouwlagen weer of een voorziening zoals een lift altijd in het gebouw aanwezig is.</p>	<p>Stap 3 – Bouwjaar/ Woonlaag/ Bouwlaag De derde stap van de beslisboom verschilt er woningtypen en kan 2 onderwerpen bevatten, namelijk het aantal woonlagen en de aanwezigheid van een lift.</p>

In bijlage 1 is de beslisboom van variant 1 weergegeven. Hierin komen de bovenstaande stappen aan de orde en vormt het model de bouwstenen voor de volgende hoofdstukken.

4 Quickscan

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de deelvraag *'Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?'*. Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt de basis gelegd op het theoretisch kader van hoofdstuk 2 en het model van hoofdstuk 3. Voor het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad is het belangrijk dat de uitkomsten betrouwbaar en valide zijn. Als beide aan de orde zijn dan wordt er voldoende zekerheid geboden over de juistheid van de onderzoeksresultaten. Om er voor te zorgen dat de quickscan betrouwbare onderzoeksresultaten naar voren brengt wordt er gebruik gemaakt van vastgoed informatie. De beslisboom wordt ingevuld met behulp van deze vastgoedinformatie per gemeente. Het gaat hierom de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren. Vervolgens worden de resultaten per gemeente cijfermatig en visueel gepresenteerd.

4.2

Resultaten per gemeente

4.2.1 Blaricum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Blaricum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Blaricum omvat in totaal 3.087 particuliere woningen. Vierennegentig procent is eengezinswoning, zes procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken. Het onderscheid tussen de koopsector en de particuliere huursector voor de gemeente Blaricum is niet bekend.

A. Eengezinswoningen

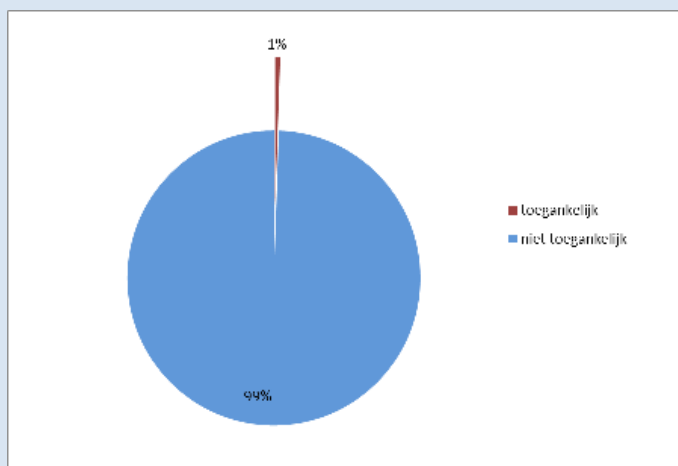
Woningtype	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Rijwoning	958	0	958
Twee onder een kap	825	0	825
Vrijstaand	1.110	0	1.110
Bungalow	15	15	0
Restwaarde	3	1	2
Totaal	2.911	16	2.895

Figuur 4.1: Quickscan resultaten eengezinswoningen

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Blaricum in totaal 2.911 eengezinswoningen heeft. In het segment eengezinswoningen worden vier woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. Het grootste aandeel in het segment is de vrijstaande woning. In totaal omvat de particuliere woningvoorraad 1.110 vrijstaande woningen. De vrijstaande woning is samen met de rijwoning en twee onder één kap woning meer dan 90% van de eengezinswoningen in de gemeente Blaricum. Deze woningtypen kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

Kortom kan geconcludeerd worden dat de bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. In tegenstelling tot de rijwoning, twee onder een kap woning, vrijstaande woning wordt de bungalow wel kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Blaricum wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 16 woningen (Zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen

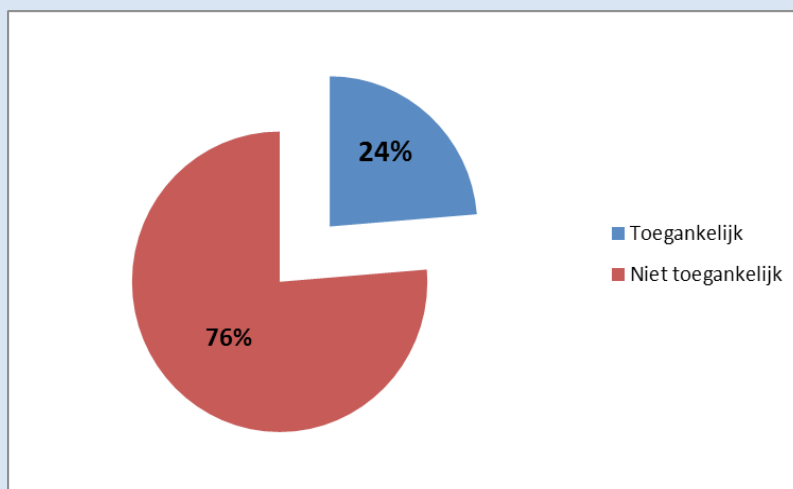
B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Appartement	97	12	85
Benedenwoning	17	17	0
Bovenwoning	31	0	31
Maisonnette	16	0	16
Duplexwoning	12	12	0
Totaal	173	41	132
Totaal percentages	100,0	23,7	76,3

Figuur 4.3: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.3 kan worden opgemaakt dat de gemeente Blaricum in totaal 173 meergezinswoningen heeft. In het segment meergezinswoningen vallen 5 woningtypen.

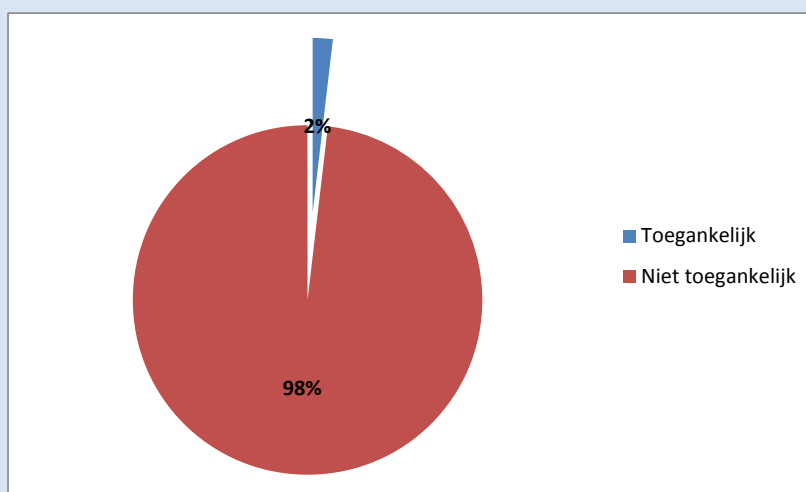
Het merendeel van de meergezinswoningen zijn niet toegankelijk (132 woningen). Slechts 23 % (41 woningen) van de meergezinswoningen zijn toegankelijk.



Figuur 4.4: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.3 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Blaricum 3.084 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 3.084 woningen zijn 2.762 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Blaricum 2% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 98% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.5.



Figuur 4.5: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad

4.2.2 Bussum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Bussum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Bussum omvat in totaal 11.184 particuliere woningen. 67 procent is eengezinswoning, 33 procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	2.878	2.618	260
twee onder een kap	2.600	2.443	157
Vrijstaand	810	751	59
drive-in woning	30	28	2
Hoekwoning	1.251	1.152	99
studentenwoning/ kamerverhuur	6	5	1
Geschakelde woning	85	78	7
Restwaarde	1	1	0
Totaal	7.661	7.076	585
Totaal %	100,00	92,36	7,64

Figuur 4.6: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Bussum in totaal 7.661 eengezinswoningen heeft. In het segment eengezinswoningen worden acht woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. Het grootste aandeel in het segment zijn de rijwoningen en de twee onder één kap woningen. In totaal omvat de particuliere woningvoorraad 2.878 rijwoningen en 2600 twee onder één kap woningen. Deze woningen zijn samen meer dan 90% van de eengezinswoningen in de gemeente Bussum. De woningtypen kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

Kortom kan geconcludeerd worden dat de bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Hieruit kunnen we afleiden de in de gemeente Bussum geen kansrijke woningen in het eengezinswoningsegment zijn.

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Etagewoning	139	33	106
Benedenwoning	44	22	22
Bovenwoning	442	175	267
Flat	2.737	1.859	878
Kamerverhuur/studentenwoning	21	13	8
Maisonnette	140	99	41
Totaal	3.523	2.201	1.322
Totaal percentages	100,0	62,5	37,5

Figuur 4.7: Quickscan resultaten meergezinswoningen

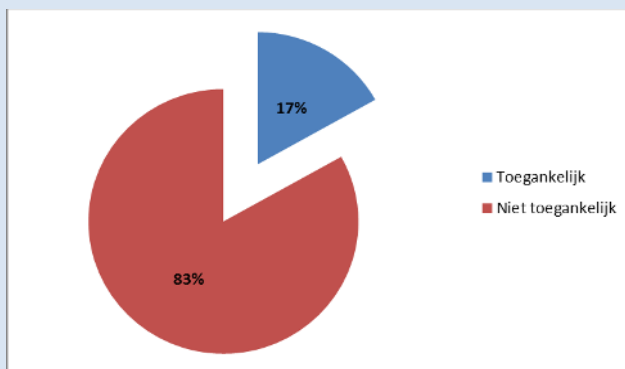
Uit figuur 4.7 kan worden opgemaakt dat de gemeente Bussum in totaal 3.523 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (2.201 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (1.322).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 6 woningtypen behandeld.

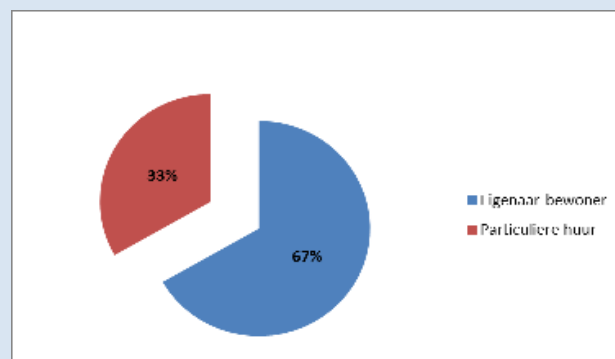
Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 1.

Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift door middel van het bouwjaar en het aantal bouwlagen en woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 140 maisonnette woningen in de gemeente Bussum, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 442 woningen.



Figuur 4.8: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

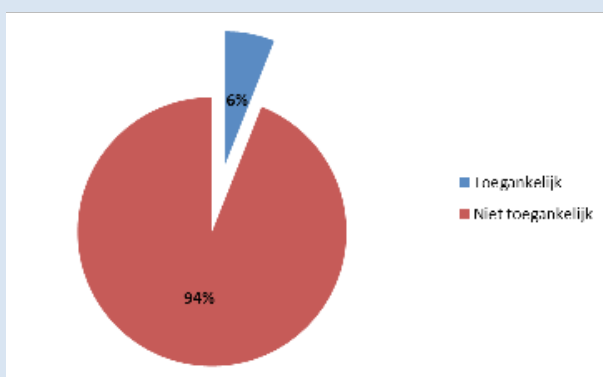


Figuur 4.9: Toegankelijkheid van meergezinswoningen naar eigendom

Uit figuur 4.8 kan worden opgemaakt dat een totaal van 33% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 67% koopwoning en 33% particuliere huur, zie grafiek 4.9.

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.2 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Bussum 11.184 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 11.184 woningen zijn 715 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Bussum 6% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 94% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.10



Figuur 4.10: Toegankelijkheid van particuliere woningvoorraad

4.2.3 Hilversum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Hilversum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Hilversum omvat in totaal 26.513 particuliere woningen. Achtenzestig procent is eengezinswoning, tweeëndertig procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur	Overig
Rijwoning	8.394	7.997	394	3
Twee onder een kap	3.256	3.071	183	2
Vrijstaand	1.507	1.411	95	1
Bungalow	57	47	10	0
Drive-in woning	281	276	5	0
Hoekwoning	4.511	4.246	264	1
Studentenwoning/ kamerverhuur	39	19	20	0
Geschakelde woning	108	97	11	0
Restwaarde	29	11	18	0
Totaal	18.182	17.175	1.000	7
Totaal percentages	100,00	94,46	6,89	0,04

Figuur 4.11: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit figuur 4.11 kan worden opgemaakt dat de gemeente Hilversum in totaal 18.182 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (17.175 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (1.000 woningen). In het segment eengezinswoning wordt, middels het onderzoeksmodel, acht woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. De gemeente Hilversum hanteert naast de categorieën uit het onderzoeksopzet o.a. de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, bedrijfswoning, woonboerderij, kamerverhuur, kosterverhuur en overig.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Hilversum 8.394 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (7.997 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (394 woningen). De rijwoning, de twee onder een kap woning, de vrijstaande woning en de drive-in woning kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

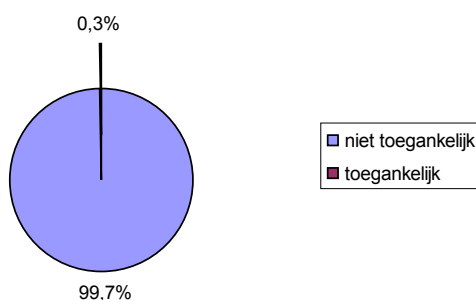
Kortom kan worden geconcludeerd dat de vier bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden betreffend de toegankelijkheid voor huishoudens met een fysieke beperking.

In tegenstelling tot de vijf opgenomen categorieën zijn de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, bedrijfswoning, woonboerderij, kamerverhuur, kosterverhuur nog niet geprofileerd.

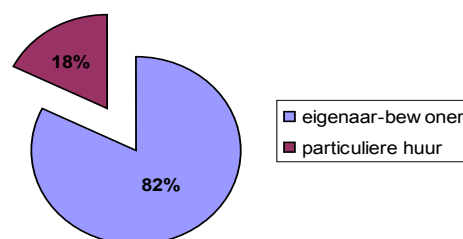
De bovenstaande woningtypen kunnen worden geprofileerd als de meeste eengezinswoningen als een eengezinswoning, waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

De woningtypen worden niet kansrijk bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. De categorieën woonboerderij, kosterverhuur en bedrijfswoning zijn ondergebracht onder de restwaarde.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Hilversum wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 57 bungalows, waar 47 bungalows onder de koopsector valt en de overige 10 bungalows onder de particuliere huur valt.



Figuur 4.12: Toegankelijkheid van particuliere eengezinswoningen.



Figuur 4.13: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom.

Uit figuur 4.12 kan worden opgemaakt dat slechts een percentage van 0,3% van de particuliere eengezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de toegankelijke eengezinswoningen is 82% koopwoning en slechts 18% particuliere huur (Zie figuur 4.13).

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur	Overig
Bejaarden/ aanleunwoning	84	84	0	0
Benedenwoning	334	143	190	1
Bovenwoning	1.087	368	717	2
Flat	6.256	4450	1780	26
Kamerverhuur/ studentenwoning	49	9	39	1
Maisonnette	415	373	41	1
Totaal	8.225	5.427	2.767	31
Totaal percentages	100,0	66,0	33,6	0,4

Figuur 4.14: Quickscan resultaten eengezinswoning.

Uit figuur 4.14 kan worden opgemaakt dat de gemeente Hilversum in totaal 8.225 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (5.369 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (2.825).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 8 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben.

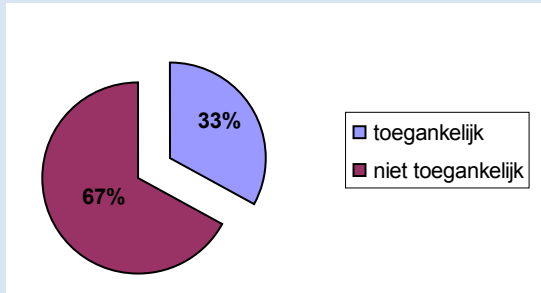
In totaal zijn er 415 maisonnette woningen in de gemeente Hilversum, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slechts een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 1.087 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder particuliere huur. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

De volgende stap is de toetsing naar de aanwezigheid van een liftvoorziening. Hieruit zijn de volgende gegevens gekomen, zie figuur 4.15.

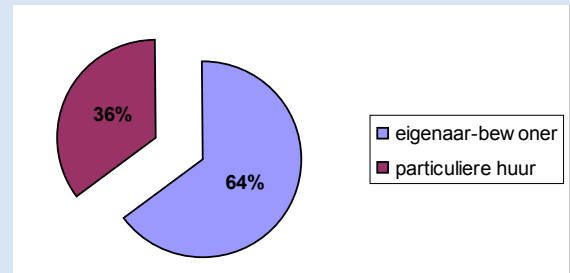
Woningtypen	Totale woningvoorraad meergezinswoningen	Met lift	Zonder lift	Niet bekend
Appartement	5.221	2.110	2.617	494
Bejaarden/aanleunwoning	84	51	33	0
Benedenwoning	320	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bovenwoning	1.087	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Flat	1.026	216	810	0
Kamerverhuur/studentenwoning	49	0	49	0
Maisonnette	401	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Penthouse	9	4	5	0
Totaal	8.197	2.381	3.514	494

Figuur 4.15: Liftvoorzieningen

Uit figuur 4.15 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 2.381 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement (2.110 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 2.715 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.16 kan worden opgemaakt dat een totaal van 33% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 64% koopwoning en 36% particuliere huur, zie figuur 4.17.



Figuur 4.16: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen.

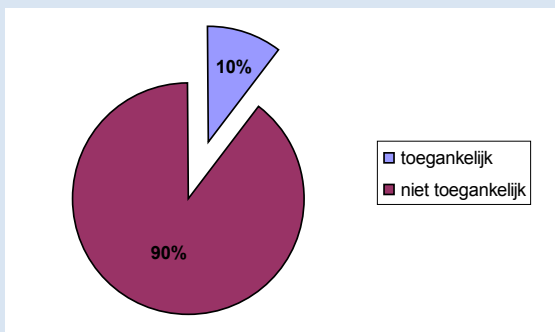


Figuur 4.17: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom.

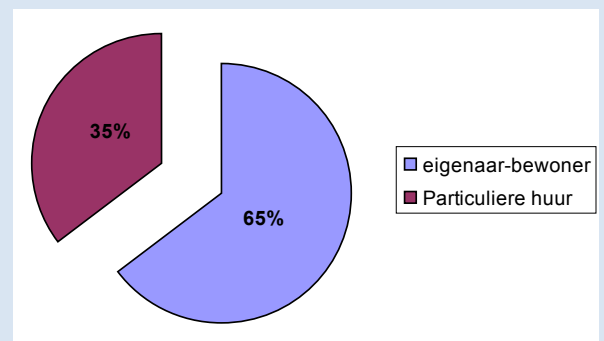
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.3 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Hilversum 26.513 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 26.513 woningen zijn 2.762 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Hilversum 10% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 90% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.18. Van de toegankelijke woningen is 65% koopwoning en 35% particuliere huur, zie figuur 4.19.



Figuur 4.18: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad



Figuur 4.19: Toegankelijke woningen naar eigendom

4.2.4 Huizen

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Huizen. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Huizen omvat in totaal 10.922 particuliere woningen. Negentachtig procent is eengezinswoning, elf procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	particuliere huur
rijwoning	4.350	3.961	389
twee onder een kap	1.949	1.688	261
vrijstaand	1.017	834	183
hoekwoning	2.112	1.917	195
Geschakelde woning	204	183	21
Totaal	9.632	8.583	1.049
Totaal %	100,00	89,11	10,89

Figuur 4.20: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Huizen in totaal 9.632 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (8.583 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (1.049 woningen). In het segment eengezinswoning worden vijf woningtypen geanalyseerd.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Huizen 4.350 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (3.967 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (389 woningen). De vijf woningtypen worden volgens het onderzoeksmodel niet kansrijk geacht als toegankelijke won-

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-Bewoner	Particuliere huur
Benedenwoning	67	47	20
Bovenwoning	113	57	56
Flat	981	828	153
Maisonnette	129	114	15
Totaal	1.290	1.046	244
Totaal percentages	100,0	81,1	18,9

Figuur 4.21: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.21 kan worden opgemaakt dat de gemeente Huizen in totaal 1.290 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (5.369 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (2.825).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 8 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 1.

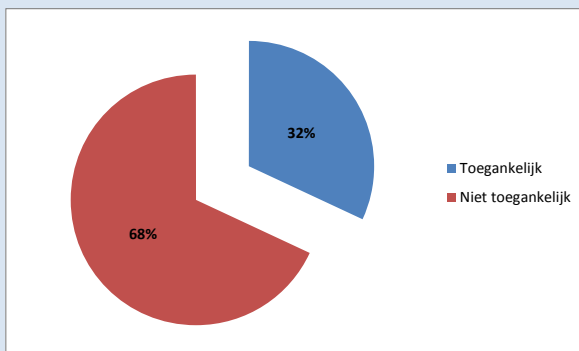
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op het bouwjaar en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 129 maisonnette woningen in de gemeente Huizen, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 113 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder particuliere huur. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Benedenwoning	67	67	0
Bovenwoning	113	0	113
Flat	981	345	636
Maisonnette	129	0	129
Totaal	1.290	412	878

Figuur 4.22: Toegankelijkheid meergezinswoningen

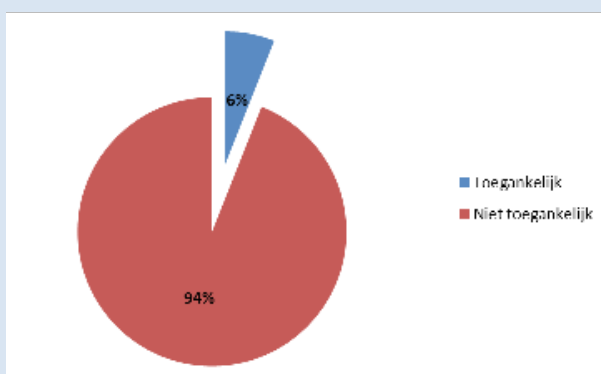
Uit figuur 4.22 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 412 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie flat (345 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 412 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.23 kan worden opgemaakt dat een totaal van 32% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking.



Figuur 4.23: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.4 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Huizen 10.922 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 10.922 woningen zijn 412 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Huizen 6% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 94% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.24.



Figuur 4.24: Toegankelijkheid van particuliere woningvoorraad

4.2.5 Laren

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Laren. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Laren omvat in totaal 4.089 particuliere woningen. negentig procent is eengezinswoning, tien procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	896	764	132
Twee onder een kap	1.635	1.415	220
Vrijstaand	1.121	973	148
Bungalow	34	29	5
Restwaarde	2	1	1
Totaal	3.688	3.182	506
Totaal %	100,00	86,28	13,72

Figuur 4.25: Quickscan resultaten eengezinswoning.

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Laren in totaal 3.688 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (3.182 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (506 woningen). In het segment eengezinswoning wordt, middels het onderzoeksmodel, vier woningtypen en de restwaarde geanalyseerd.

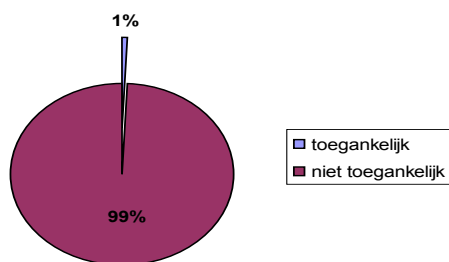
Het grootste aandeel in het segment is de twee onder een kap woning. Het totale aantal twee onder een kapwoningen omvat in de gemeente Laren 1.635 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (1.415 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (220 woningen). De rijwoning, de twee onder een kap woning, de vrijstaande woning kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen. Kortom vallen de drietal woningtypen af als kansrijke toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking.

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat in het eengezinswoningsegment alleen het woningtype bungalow kansrijk wordt bevonden. Slecht een klein deel van het aantal eengezinswoningen valt onder het woningtypen bungalow. Het gaat hierom 34 bungalows, waar 29 bungalows onder de koopsector vallen en de overige 5 bungalows onder de particuliere huur valt.

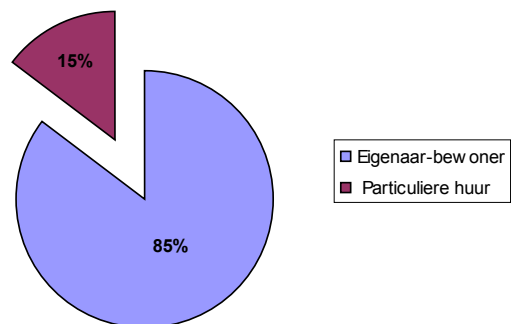
Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Rijwoning	896	0	896
Twee onder een kap	1.634	0	1.634
Vrijstaand	1.121	0	1.121
Bungalow	34	34	0
Restwaarde	2	0	2
Totaal	3.687	354	3.653
Totaal percentages	100,0	0,9	99,1

Figuur 4.26: Toegankelijkheid eengezinswoningen

Uit figuur 4.26 en 4.27 kan worden opgemaakt dat slechts een percentage van 0,9% van de particuliere eengezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de toegankelijke eengezinswoningen is 85% koopwoning en slechts 15% particuliere huur (Zie figuur 4.28).



Figuur 4.27: Toegankelijkheid eengezinswoningen



Figuur 4.28: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom.

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	particuliere huur
Appartement	246	153	93
Benedenwoning	12	5	7
Bovenwoning	130	19	111
Maisonnette	14	9	5
Totaal	402	186	216
Totaal percentages	100,0	46,3	53,7

Figuur 4.29: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.29 is een aantal zaken af te leiden. Allereerst is te zien dat gemeente Laren een woningbezit heeft van 402 meergezinswoningen. De meergezinswoningen zijn naar verhouding verdeeld over de koopsector (186 woningen) en de particuliere huur sector (216 woningen).

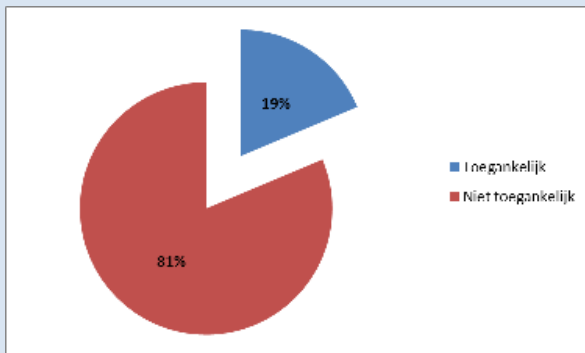
Daarnaast is te zien dat in het segment meergezinswoningen vier woningtypen worden onderzocht. Door de gegeven vastgoedinformatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel twee. Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen. Op basis van onderzoeksmodel twee kan worden geconcludeerd dat de maisonnette woningen en de bovenwoningen allereerst afvallen. Het gaat hierom 144 woningen die niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

In tegenstelling tot de twee boven genoemde woningtypen worden de benedenwoningen wel kansrijk bevonden. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag. Hieronder vallen 12 woningen.

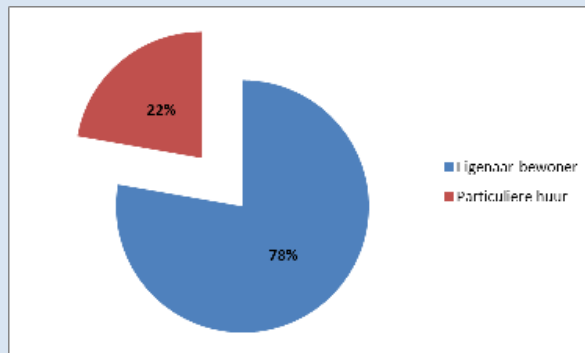
Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Appartement	246	63	183
Benedenwoning	12	12	0
Bovenwoning	130	0	130
Maisonnette	14	0	14
Totaal	402	75	327
Totaal percentages	100,0	18,7	81,3

Figuur 4.30: Toegankelijkheid meergezinswoningen.

in figuur 4.30 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 75 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement (63 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 75 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.31 kan worden opgemaakt dat een totaal van 19% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 78% koopwoning en 22% particuliere huur, zie figuur 4.32.



Figuur 4.31: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

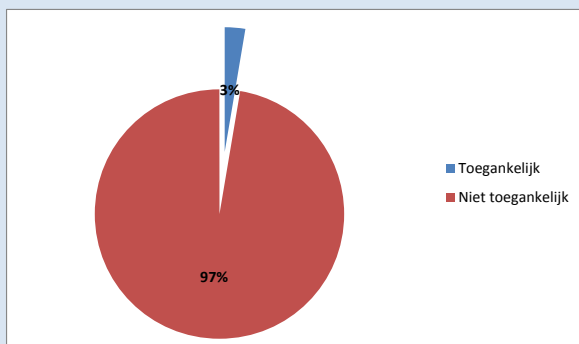


Figuur 4.32: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom

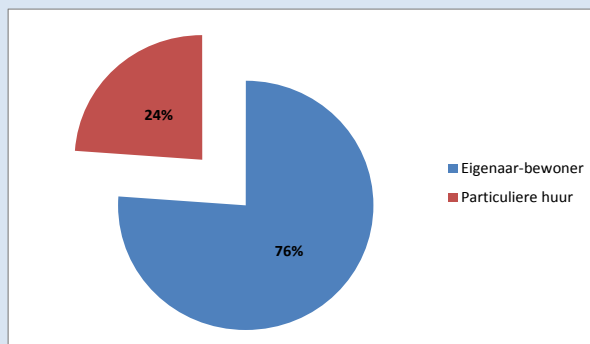
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.5 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Laren 4.089 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 4.089 woningen zijn 109 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Laren 3% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 97% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.33. Van de toegankelijke woningen is 76% koopwoning en 24% particuliere huur, zie figuur 4.34.



Figuur 4.33: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad



Figuur 4.34: Toegankelijke woningen naar eigendom

4.2.6 Muiden

Naar herhaaldelijk aandringen geen gegevens ontvangen.
 Voor de gemeente Wijdemerem worden gemiddelde cijfers gehanteerd.

4.2.7 Naarden

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Naarden. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Naarden omvat in totaal 5.840 particuliere woningen. vijftien procent is eengezinswoning, vijftien procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	1,027	978	49
Twee onder een kap	1.312	1.252	60
Vrijstaand	420	379	41
Bungalow	10	10	0
Eindwoning	108	102	6
Tussenwoning	856	789	67
Geschakelde woning	87	79	8
Bejaardenwoning	14	14	0
Hoekwoning	1.201	1.136	65
Woonwagen/boot	9	5	4
Restwaarde	11	7	5
Totaal	5.047	4.746	301
Totaal percentages	100,0	94,0	6,0

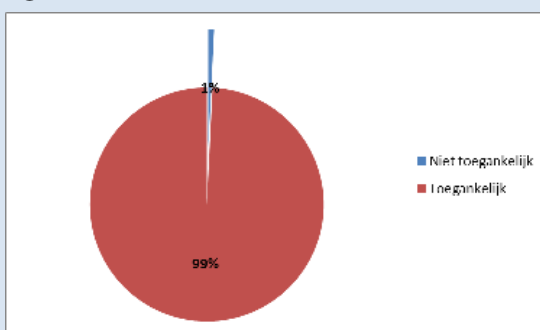
Figuur 4.35: Quickscan resultaten eengezinswoningen

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Naarden in totaal 5.047 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (4.746 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (301woningen). In het segment eengezinswoning worden negen woningtypen en de restwaarde geanalyseerd.

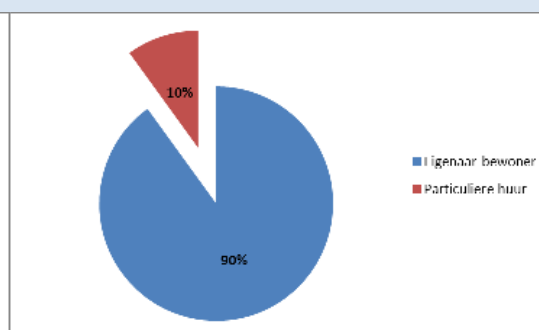
Het grootste aandeel in het segment zijn de woningtypen rijwoning, twee onder een kap en de hoekwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Naarden 1.027 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (978 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (49 woningen).

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Naarden wordt kansrijk bevonden (zie figuur 4.36). Het gaat hierom 10 bungalows, 7 hoekwoningen, 9 woonwagens en 14 bejaardenwoningen. De zeven hoekwoningen zijn bejaardenwoningen, die speciaal ontworpen zijn voor de fysieke toegankelijkheid van de woning.

Van de toegankelijke woningen valt het merendeel onder de koopsector (36 toegankelijke woningen) en slechts 4 woningen onder de particuliere huur valt (zie figuur 4.37).



Figuur 4.36: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen



Figuur 4.37: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom

B. Meergezinswoningen

woningtypen	totaal	eigendom	particuliere huur
benedenwoning	45	40	5
bovenwoning	148	95	53
Flatwoning/appartement	342	303	39
bejaarden flatwoning	209	145	64
portiekwoning	41	33	8
Maisonnette	8	8	0
Totaal	793	624	169
Totaal percentages	100,0	78,7	21,3

Figuur 4.38: Quickscan resultaten meergezinswoningen

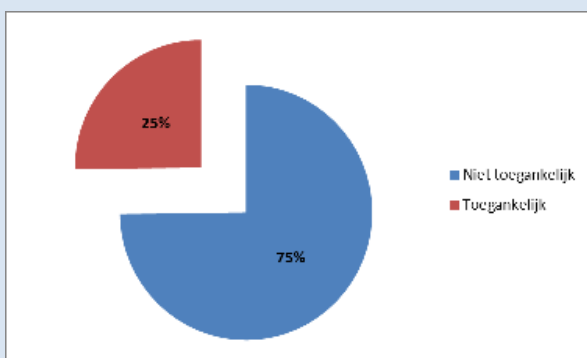
Uit figuur 4.38 kan worden opgemaakt dat de gemeente Naarden in totaal 793 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (624 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (169). In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 6 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

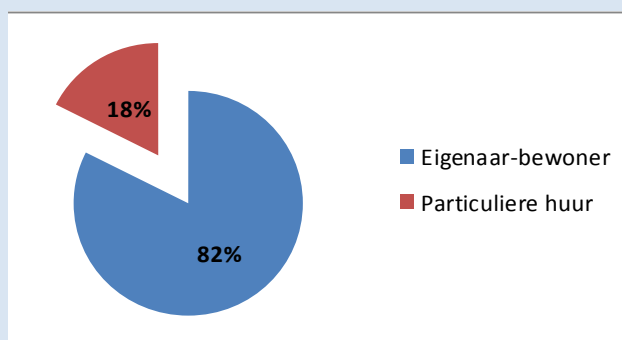
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben.

Uit figuur 4.39 kan worden geconcludeerd dat 536 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement/flatwoning. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 82% koopwoning en 18% particuliere huur, zie figuur 4.40.



Figuur 4.39: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

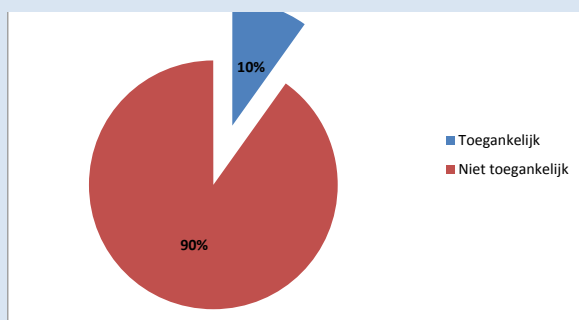


Figuur 4.40: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom

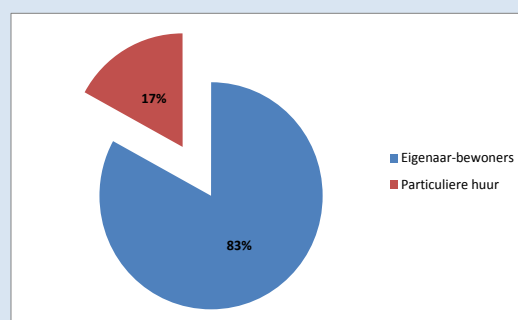
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.7 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Naarden 5.840 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 5.840 woningen zijn 576 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Naarden 10% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 90% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.41. Van de toegankelijke woningen is 83% koopwoning en 17% particuliere huur, zie figuur 4.42.



Figuur 4.41: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen



Figuur 4.42: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom

4.2.8 Weesp

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Weesp.

De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Weesp omvat in totaal 4.889 particuliere woningen. 61 procent is eengezinswoning, 39 procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten samen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

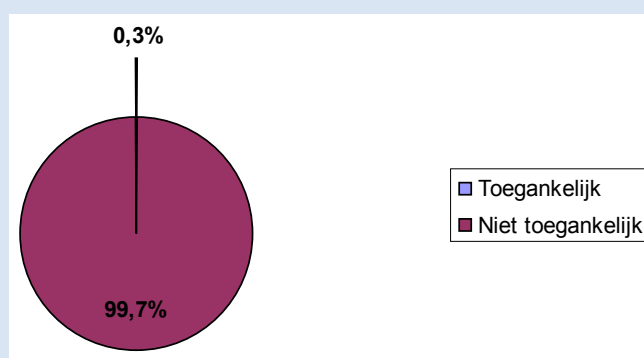
Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	1.151	1.142	9
Twee onder een kap	274	267	7
Vrijstaand	233	215	18
Bungalow	8	7	1
Drive-in woning	130	129	1
Hoekwoning	435	429	6
Geschakelde woning	37	35	2
Eindwoning	282	258	24
Tussenwoning	436	407	29
Restwaarde	26	23	3
Totaal	3.012	2.912	100
Totaal %	100,00	96,68	3,32

Figuur 4.21: Quickscan resultaten eengezinswoningen

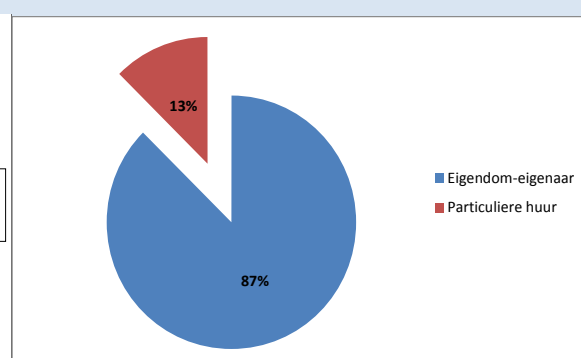
Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Weesp in totaal 3.012 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (2.912 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (100 woningen). In het segment eengezinswoning worden negen woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. De gemeente Weesp hanteert naast de categorieën uit het onderzoeksopzet de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, eindwoning, tussenwoning, woonboot en bedrijfswoning.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Weesp 1.151 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (1.142 woningen) en slechts een klein deel hiervan valt onder de particuliere huur (9 woningen). 8 Woningtypen kenmerken zich als eengezinswoningen waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen. Hierdoor worden deze woningtypen niet kansrijk bevonden.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Weesp wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 8 bungalows, waar 7 bungalows onder de koopsector valt en de overblijvende bungalow onder particuliere huur valt (Zie figuur 4.43 en 4.44).



Figuur 4.43: Toegankelijkheid van de eengezinswoningen



Figuur 4.44: Toegankelijke woningen naar eigendom

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Flatwoning	1.116	973	143
Maisonnette	59	58	1
Portiekwoning	554	542	12
Benedenwoning	32	27	5
Bovenwoning	115	99	16
Totaal	1.876	1.699	177
Totaal %	100,00	90,57	9,43

Figuur 4.45: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.45 kan worden opgemaakt dat de gemeente Weesp in totaal 1.876 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (1.699 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (177 woningen). In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 5 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoedinformatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

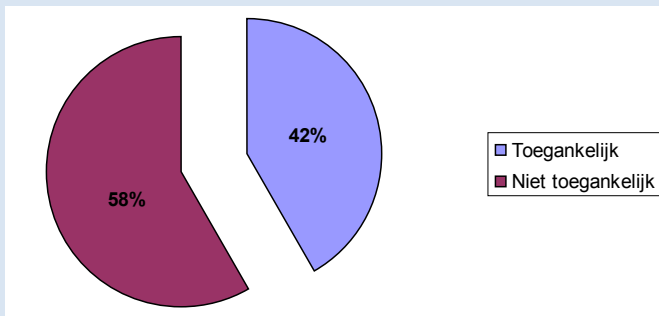
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen. Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 59 maisonnette woningen in de gemeente Weesp, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht één maisonnette onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 115 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder de categorie eigenaar-bewoner. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

De volgende stap in het toetsingsproces is de toetsing naar de aanwezigheid van een liftvoorziening. Hieruit zijn de volgende gegevens gekomen.

Woningtypen	Totaal	Met lift	Zonder lift
Flatwoning	1.116	750	366

Figuur 4.46: liftvoorziening

Uit figuur 4.46 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 750 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Kortom kan worden geconcludeerd dat 782 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit grafiek 4.3 kan worden opgemaakt dat een totaal van 42% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking.

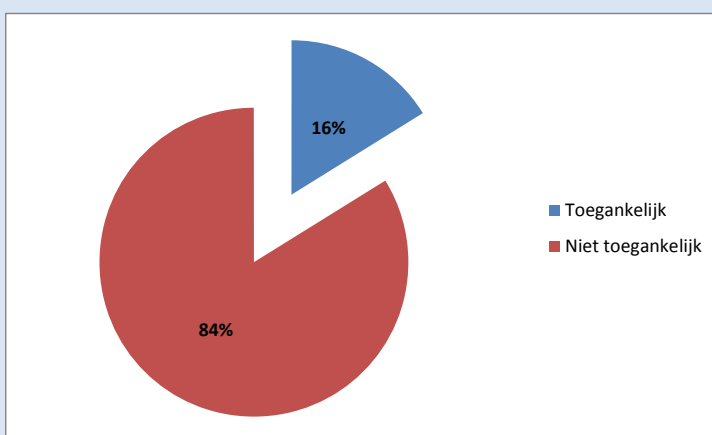


Figuur 4.47: Toegankelijkheid van de meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.8 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Weesp 4.889 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 4.889 woningen zijn 790 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Weesp 16% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 84% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.48..



Figuur 4.48: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad

4.2.9 Wijdmeren

Naar herhaaldelijk aandringen geen gegevens ontvangen.
Voor de gemeente Wijdmeren worden gemiddelde cijfers gehanteerd.

5 Conclusie

5.1 Inleiding

In dit laatste hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de onderzoeksvraag. Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de theoretische en empirische deelvragen beantwoord. De empirische vragen zijn beantwoord door middel van een quickscan en de antwoorden komen hier aan bod. Tot slot zijn er aanbevelingen gegeven op basis van alle informatie verkregen uit het theoretisch en empirisch kader.

5.2 Beantwoording onderzoeksvraag

Op basis van de antwoorden op de theoretische en empirische deelvragen kan een antwoord gegeven worden op de onderzoeksvraag.

De onderzoeksvraag was als volgt:

Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?

Zoals dit onderzoek aantoont bevindt de regio Gooi en Vechtstreek zich in een woonmilieu waar het eengezinswoningsegment de overhand heeft. Als gevolg hierop is de kans naar een fysiek toegankelijke woning erg klein in de regio. Uit de theorie kwam twee onderzoekmodellen naar voren. De onderzoeksmo-
dellen zorgen voor het beslissingsproces tijdens het empirisch onderzoek. Het
onderzoeksmo-
del dekte een groot gedeelte van de beschikbare vastgoed infor-
matie om makkelijker tot een resultaat te komen.

gemeente	toegankelijk	Niet toegankelijk
Blaricum	2%	98%
Bussum	6%	94%
Hilversum	10%	90%
Huizen	6%	94%
Laren	3%	97%
Naarden	10%	90%
Weesp	16%	84%

Figuur 5.1: Overzicht resultaten quickscan

Uit figuur 5.1 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde toegankelijkheid in de regio erg laag ligt. De regio Gooi en vechtstreek kent negen gemeenten, waarvan 7 gemeenten de resultaten zijn verwerkt.

Over het algemeen kan gesteld worden: Hoe groter de gemeente, hoe meer meergezinswoningen. Uit de resultaten blijkt dan ook dat de grotere gemeente een hogere kans percentage hebben op het gebied van fysiek toegankelijke woningen in de particuliere woningsector.

5.3

Aanbevelingen

Op basis van alle informatie uit de verkregen theoretische en empirische inzichten zijn aanbevelingen gemaakt. Deze aanbevelingen zijn om het aanbod nog beter te kunnen afstemmen op de vraag van de consument.

- Bij een vervolg studie kan gedetailleerd ingezoomd worden op maatvoering om onderscheid te kunnen maken in het sterrenclassificatiesysteem.

- Bij het bouwen van nieuwe woningen zou meer aandacht moeten zijn voor toegankelijke woningen bij gemeenten met een erg laag percentage.
- Nu dat de hele woningvoorraad in beeld is gebracht kan de behoefte aan toegankelijke woningen per gemeenten in beeld worden gebracht en kunnen prestatieafspraken worden vastgelegd.

Bijlage

Bijlage 1:Onderzoeksmodel

