

Ongelijkheid en Vastgoed

**De rol van woningcorporaties in het terugdringen
van sociaaleconomische ongelijkheid onder
senioren via strategische vastgoedsturing**



Amsterdam School of Real Estate
Master of Real Estate (2023-2025)
Company Research Paper
Elisa Sophie Dalfour Msc
Oktober 2025

***“The freedom to make and remake our cities and ourselves is, I want to argue,
one of the most precious yet most neglected of our human rights”***

-

David Harvey (2010)

Amsterdam School of Real Estate
Company Research Paper

Opleiding:	Master of Real Estate (MRE)
Jaargang:	2023-2025
Auteur:	Elisa Sophie Dalfour elisahoogland@gmail.com
Datum:	15 oktober 2025
Status:	Definitief
1 ^o beoordelaar:	drs. J. Schrader-van Meel MSRE (begeleidster)
2 ^o beoordelaar:	D. Konadu MSc
Foto voorpagina:	Complex Flesseman, Amsterdam Centrum (Woonzorg Nederland, 2022)

Voorwoord

Woningen zijn meer dan een verzameling aan stenen, huurstromen en rendementen. Een comfortabele woning geeft een goede basis voor een fijn leven. Het is algemeen bekend dat waar je wieg staat een grote impact kan hebben op het verdere verloop van je leven. Minder bekend is het effect van de woning waarin je wieg staat. En nog minder bekend is het effect van de woning waarin je (toekomstige) sta-op-stoel staat op je leven, terwijl juist die woonomgeving bepalend kan zijn voor de kwaliteit van je latere levensjaren.

Deze studie probeert hier inzicht in te geven en probeert verbanden tussen vastgoed en ongelijkheid te vinden. Centraal in dit onderzoek staat de senior, de doelgroep waar ik al 5 jaar voor werk. Ook een doelgroep die de komende jaren enorm toeneemt. Ongelijkheid is een actueel thema, niet alleen gezien de vele media aandacht, maar ook gezien het feit dat in 2025 de studiereis voor het eerst naar Kaapstad, Zuid-Afrika, ging. Binnen de studiereis was het thema ongelijkheid een terugkerend onderwerp en werden de verschillen tussen bevolkingsgroepen en hun leefomgeving en woning soms pijnlijk zichtbaar.

Met deze scriptie komt een einde aan twee jaar lang studeren. De jaren zijn voorbijgevlogen met interessante colleges, leuke medestudenten, deadlines die nooit lekker uitkwamen en de geboorte van onze dochter als hoogtepunt. De afgelopen twee jaar waren niet mogelijk geweest zonder de steun op werk en privé. Daarom wil ik graag de volgende mensen bedanken.

Allereerst enorm veel dank aan de 760 bewoners die de enquête hebben ingevuld. Speciale dank naar de bewoners die de tijd en moeite hebben genomen om te participeren in de focusgroep. Daarnaast een speciale vermelding voor de experts die ik heb geïnterviewd en die strategische kleuring gaven aan de enquêteresultaten.

Uiteraard enorm veel dank aan mijn begeleidster Jantine voor haar hulp en enthousiasme over het onderwerp. Dankzij onze contactmomenten hebben er meerdere verdiepingen in het onderzoek hun plek gevonden. En natuurlijk een bijzonder vermelding voor Geeta: bedankt voor de leuke en motiverende gesprekken en goede zorgen de afgelopen twee jaar en de gezelligheid in Kaapstad.

Daarnaast veel dank aan mijn werkgever Woonzorg Nederland voor deze kans, maar ook aan mijn collega's die mij hebben geholpen met de enquête (in het bijzonder Annetta & Willy), mijn collega's bij Strategie en ICT.

Als laatste veel dank aan mijn gezin: mijn lieve man Eyal die thuis veel heeft opgevangen en mijn liefste baby's Caleb en Naava. Met het afronden van de scriptie heb ik gelukkig weer meer tijd om van en met hen te genieten.

Elisa Dalfour,
Oktober 2025 – Amsterdam

Managementsamenvatting

Nederlanders leven steeds vaker gesegregeerd. Hoewel Nederland één van de laagste inkomensongelijkheden van alle EU-landen heeft, ligt deze in steden veelal een stuk hoger. Senioren worden in dit debat veelal vergeten, terwijl zij een groeiende en kwetsbare groep zijn. Senioren in lagere sociaaleconomische klassen leven namelijk minder lang, en brengen hun jaren ook een stuk langer in een slechtere gezondheid door. Dit in combinatie met de toename van ongelijkheid in de langdurige zorg en de overheidsinzet op het scheiden van wonen en zorg, heeft grote gevolgen op de programmering van seniorenhuisvesting.

Deze Company Research Paper onderzoekt **welke vastgoedkenmerken** (locatie, omvang complex, conditiescore etc.) van invloed zijn **op sociaaleconomische ongelijkheid onder senioren** binnen de sociale huursector. Het doel is om de kenmerken van vastgoed en de onderliggende indicatoren van de verschillende vormen van sociaaleconomische ongelijkheid met elkaar te verbinden om zo woningcorporaties, en Woonzorg Nederland in het bijzonder, handvatten te bieden om de ongelijkheid tussen senioren te verminderen door middel van hun vastgoedsturing. Door een combinatie van kwantitatieve data (760 enquêtes) met kwalitatieve inzichten uit focusgroepen en acht expertinterviews is geprobeerd om dit doel te behalen.

Belangrijke bevinding zijn onder andere:

- Mensen die wonen in wijken met slechtere leefbaarheidscijfers ervaren een slechter toegang tot zorg;
- Opleidingsniveau houdt verband met de leefbaarheidsscore van de buurt;
- Oudere respondenten hebben gemiddeld gezien een lager opleidingsniveau en lijken vaker in buurten met een lagere leefbaarheidsscore te wonen;
- Huurders die in wijken met een hogere leefbaarheidsscore wonen zijn vaker meer tevreden met hun buurt en wooncomplex;
- Er is een significant verband tussen het afhankelijk zijn van zorg en hoe positief een bewoner de eigen woonomgeving ervaart;
- Het ontvangen van mantelzorg (van familie) hangt samen met de ervaring van de buurt waarbij personen die mantelzorg ontvangen de buurt negatiever beoordelen;
- Het gebrek aan voorzieningen in de nabijheid lijkt een negatieve impact op het mentale welbevinden te hebben;
- De hoogte van de huur is een voorspeller van woningtevredenheid;
- Personen met migratieachtergrond wonen vaker in woningen met een slechter energielabel;
- Personen in complexen met oudere bouwjaren ervaren vaker discriminatie;
- De aanwezigheid en het gebruik van een ontmoetingsruimte dragen niet aantoonbaar bij aan een betere mentale gezondheid of sociaal leven;
- Het comfort van de woning is een indicator voor fysiek en mentaal welbevinden.

De belangrijkste aanbevelingen voor de corporatiesector en Woonzorg Nederland zijn onder andere: het inzetten op gemengde complexen om de leefbaarheid en de sociale cohesie te vergroten, het beoordelen of investeringen voor een ontmoetingsruimte noodzakelijk zijn, het actief meewegen van vastgoedkenmerken bij strategische keuzes en een (nog) betere afstemming met stakeholders binnen het sociale domein.

Woningcorporaties hebben een sleutelrol binnen de samenleving. Door hun vastgoed strategisch in te zetten, kunnen zij meer dan alleen maar mensen huisvesten. Vastgoed blijkt een krachtig instrument te zijn in het terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid. Maar zoals een geïnterviewd expert stelde: *“Het is niet een vraagstuk dat je oplost met stenen. Het is ook geen vraagstuk dat je alleen oplost met zorg. Er is een samenwerking nodig tussen wonen, zorg en welzijn.”*

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Managementsamenvatting	4
Hoofdstuk 1 – Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	8
1.4 Onderzoeksvraag	8
1.5 Onderzoeksmethodologie en onderzoeksmodel	8
1.6 Afbakening onderzoek	9
1.7 Relevantie	9
1.8 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2: Context, De grijze druk, senioren en woningcorporaties	11
2.1 Demografie: de grijze druk	11
2.2 Type vastgoed: Waar hebben senioren behoefte aan?	12
2.3 Feiten en cijfers senioren	12
2.4 Beleid en ontwikkelingen	12
2.5 De rol en taak van woningcorporaties	13
2.6 Woningcorporaties en vastgoedsturing	14
2.7 Korte geschiedenis woningcorporaties	14
2.8 Landschap woningcorporaties en woningcorporatiestelsel	15
2.9 Conclusie	16
Hoofdstuk 3: Theoretisch kader ongelijkheid	17
3.1 Ongelijkheid wetenschappelijke historie en definitie	17
3.2 Vormen en typen van ongelijkheid	18
3.2.1 Economisch ongelijkheid (inkomens- en vermogensongelijkheid)	19
3.2.2 Sociale ongelijkheid	20
3.2.3 Gezondheidsongelijkheid	20
3.2.4 Kansenongelijkheid	20
3.2.5 Genderongelijkheid	21
3.2.6 Etnische ongelijkheid	22
3.3 Ruimtelijk ongelijkheid en segregatie in steden	22
3.4 Conclusie	23
3.5 Conceptueel model en hypothesen	23
3.5.1 Hypothesen locatie	24
3.5.2 Hypothesen vastgoed	25
Hoofdstuk 4: Methodologie & Data	27
4.1 Onderzoeksmethode	27
4.2 Type onderzoek	27
4.3 Deel I: Kwantitatief onderzoek	27
4.3.1 Onderzoekspopulatie	28
4.3.2 Enquête opbouw	28
4.3.3 Leesbaarheid en inclusiviteit enquête	28
4.3.4 Responsiepercentage	29

4.3.5 Kwantitatieve data analyse.....	29
4.3.6 Statistische toetsing.....	29
4.3.7 Controlevariabelen.....	31
4.3.8 Multicollineariteit.....	32
4.4 Deel II: Kwalitatief onderzoek.....	32
4.4.1. Deel I: Focusgroep.....	32
4.4.2 Deel II: Expertinterviews.....	32
4.4.3 Analyse kwalitatieve data.....	33
4.5 Operationaliseren begrippen.....	34
4.5.1. Vastgoed (onafhankelijke variabele).....	34
4.5.2 Sociaaleconomische ongelijkheid (afhankelijke variabele).....	35
4.6 Triangulatie.....	35
4.7 Ethiek en privacy.....	36
4.8 Conclusie.....	36
Hoofdstuk 5: Resultaten.....	37
5.1 Kwantitatieve resultaten.....	37
5.1.1 Beschrijving onderzoeksgroep en beschrijvende statistiek.....	37
5.1.2. Statistische analyse.....	40
5.2 Kwalitatieve resultaten.....	49
5.2.1 Resultaten focusgroep.....	49
5.2.2 Resultaten expertinterviews.....	52
5.3 Triangulatie.....	59
5.4 Conclusie.....	60
Hoofdstuk 6: Advies en aanbevelingen aan sector en Woonzorg Nederland.....	62
6.1 Advies algemeen.....	62
6.2 Advies op complexniveau.....	63
6.3 Advies op woningniveau.....	63
6.4 Conclusie.....	63
Hoofdstuk 7: Conclusie en reflectie.....	65
7.1 Conclusies.....	65
7.2 Aanbevelingen vervolgonderzoek.....	67
7.3 Reflectie.....	68
Literatuur.....	71
Bijlagen.....	76
Bijlage 1 – Enquête.....	77
Bijlage 2 – Opzet vragen en stellingen focusgroep.....	83
Bijlage 3 – Interviewtopics en vragen expertinterviews.....	85
Bijlage 4 – Overzicht hypothesen en statistische toetsen.....	86
Bijlage 5 – Tabel resultaten per hypothese (effectgrootte, p-waarde en conclusie).....	89
Bijlage 6 – Overzicht complexen G20 Woonzorg Nederland.....	92

1

Hoofdstuk 1 – Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een **inleiding** op het onderzoek. In de eerste paragraaf wordt de **aanleiding** voor het onderzoek rondom ongelijkheid geschetst. In paragraaf 1.2 wordt de **probleemstelling** samengevat waarna de **doelstelling** beknopt wordt weergegeven.

Hierna worden de **centrale onderzoeks- en deelvragen** geïntroduceerd en alvast een korte introductie gegeven op de onderzoeksmethode en de **wetenschappelijke- en maatschappelijke relevantie**.

1.1 Aanleiding

‘Nederlanders met hoog inkomen zonder migratieachtergrond leven meest in eigen bubbel’ was één van de koppen in de NOS vorig jaar (NOS, 2024). Hoewel de Nederlandse bevolking diverser is dan ooit, leven de verschillende sociaaleconomische groepen steeds vaker gesegregeerd (Vermij, 2024). Waar media (terecht) veel aandacht hebben voor de gevolgen hiervan op de kansenongelijkheid (Sevil, 2023) wordt de steeds groter groeiende groep senioren vaak vergeten. Terwijl juist deze groep omvangrijk is en enorm op de samenleving drukt. Zo zal de komende jaren een grote, grijze golf Nederland overspoelen. Het aandeel senioren groeit namelijk rap en in 2040 is meer dan een kwart van de bevolking een 65-plusser (ABF, 2022). Deze groep senioren is groot en divers en net als bij alle andere leeftijdsgroepen in Nederland groeit ook binnen deze groep de ongelijkheid. Zo leven 65-plussers die bovenaan de welvaartsladder staan op dit moment gemiddeld zeven (vrouwen) tot acht (mannen) jaar langer in goede gezondheid dan 65-plussers in lagere sociaaleconomische klasse (CBS, 2022a). Volgens onderzoekers aan de VU groeit de ongelijkheid binnen de langdurige zorg ook: waar lager opgeleiden veelal gebruik maken van hun netwerk en gemeentelijke voorzieningen gebruiken hoger opgeleiden juist meer particuliere thuiszorg. Dit heeft impact op families die de mantelzorg verlenen maar ook op de kwaliteit van de zorg (Abbing et al, 2024). Een bijkomend fenomeen is de overheidsinzet op het scheiden van wonen en zorg, waarbij senioren zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting en zorginkoop (Zorgvisie, 2024). Woningcorporaties spelen hierin een cruciale rol. Zij zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van de sociale huurvoorraad, waarin uiteraard ook veel senioren wonen. Bovenstaande elementen gecombineerd heeft grote gevolgen voor de woonwensen en -eisen van senioren en vraagt om strategische sturing en keuzes van woningcorporaties in de programmering van toekomstbestendige seniorenhuisvesting.

1.2 Probleemstelling

Nederland heeft als land één van de laagste inkomensongelijkheden van alle EU-lidstaten (CBS, 2024b). Maar wanneer wordt gekeken naar de grote steden is deze daar stuk hoger. Dit komt o.a. omdat steden zowel hoge- als lage inkomens aantrekken, beleid gericht op gentrificatie en de type stedelijke economieën, want hoe meer hoogwaardige en internationale dienstverlening hoe groter de vraag naar consumptiegerichte diensten (Musterd, 2016). De bestaande literatuur richt zich voornamelijk op de sociale achterliggende oorzaken van ongelijkheid (Florida, 2021) of op jongeren (Vogels, 2021). Hoewel Florida (2017) wel het belang van de fysieke omgeving aanstipt wordt de link met vastgoed in zijn, en andere studies, onderbelicht. Juist binnen dit speelveld ligt een rol voor de woningcorporaties gezien hun maatschappelijke, sociale en fysieke verankering in wijken en buurten. Tel daarbij de grote groei in het aandeel senioren, hun afhankelijkheid van de maatschappij op gebied van (mantel)zorg, inkomen en huisvesting, en de huidige politieke opvattingen over het scheiden van wonen en zorg, op en dit maakt een interessant onderzoeksonderwerp.

1.3 Doelstelling

Veel studies benadrukken het belang van het dichten van de kloof tussen de verschillende sociaaleconomische groepen maar richten zich hierin veelal op de beoogden effecten hiervan op jongeren of starters. Veel studies richten zich daarnaast veelal op de beleidskant en hoe hierin voor overheden een rol is weggelegd. Dit onderzoek richt zich op het verkrijgen van inzichten in de invloed van vastgoedkenmerken (locatie, omvang complex, conditiescore etc.) op de mate van sociaaleconomische ongelijkheid voor senioren. De verschillende vormen van sociaaleconomische ongelijkheid worden via een destillatie vanuit het theoretisch kaders als variabelen uitgevraagd in enquêtes en daarna afgezet tegen de vastgoed- en locatiekenmerken van de complexen. Daarna worden deze via een statistische analyse onderzocht op statistische verbanden. Het doel is om de kenmerken van vastgoed en de onderliggende indicatoren van de verschillende vormen van sociaaleconomische ongelijkheid (economische, gezondheid, gender etc) met elkaar te verbinden om zo woningcorporaties, en Woonzorg Nederland in het bijzonder, handvatten te bieden om de ongelijkheid tussen senioren te verminderen. Kort samengevat als: Een advies geven over hoe woningcorporaties kunnen bijdragen aan de groeiende ongelijkheid tussen senioren door middel van hun vastgoedsturing.

1.4 Onderzoeksvraag

Bovenstaande leidt tot de volgende centrale vraagstelling:

Hoe kunnen woningcorporaties via strategische vastgoedsturing bijdragen aan het terugdringen van ongelijkheid voor senioren?

Om de hoofdvraag te beantwoorden, zijn onderstaande deelvragen opgesteld:

1. Hoe ziet de vergrijzing er in Nederland uit?
2. Hoe werken woningcorporaties?
3. Wat is ongelijkheid?
4. Welke indicatoren van ongelijkheid verhouden zich tot vastgoed?
5. Welke verbanden bestaan er tussen de eigenschappen van vastgoed en de onderliggende indicatoren van ongelijkheid?
6. Hoe kan Woonzorg Nederland ongelijkheid terugdringen door middel van strategische vastgoedsturing?

1.5 Onderzoeksmethodologie en onderzoeksmodel

Het onderzoek probeert inzicht te verkrijgen in de rol van vastgoed op de sociaaleconomische ongelijkheid tussen de verschillende groepen senioren. Om de hoofdvraag te beantwoorden is gekozen voor een combinatie van zowel toetsend als verkennend onderzoek omdat het onderzoek zich richt op het toetsen van, uit de literatuur gededuceerde, hypothesen en het verkennen en aanvullen van bestaande theorieën. Het onderzoek gebruikt *mixed methods*, een mix van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethodes (Bryman e.a, 2021). Voor het kwantitatieve onderdeel wordt met Stata een enquête onder huurders van Woonzorg Nederland geanalyseerd. De resultaten van deze enquête worden met een focusgroep verder geanalyseerd en aangevuld. Daarnaast worden met experts interviews gehouden voor de strategische incorporatie van de uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek.

1.6 Afbakening onderzoek

Dit onderzoek richt zich op de verbanden tussen sociaaleconomische ongelijkheid en de verschillende kenmerken van vastgoed. Dit onderzoek heeft een afbakening op geografie, leeftijd van bewoners en type vastgoedsector. Geografisch gezien vindt de studie plaats binnen de Nederlandse context. Zij is geografisch afgebakend op de 20 grootste steden van Nederland. Voor deze scope is gekozen omdat de ongelijkheid in stedelijk gebied groter is dan in landelijk gebied. Qua leeftijd is de studie afgebakend op bewoners van 55+.

Dit is de doelgroep die Woonzorg Nederland mag huisvesten en waar de meeste consensus is binnen andere organisaties en beleidsdocumenten dat dit senioren zijn. Als laatst vindt de studie plaats binnen het sociale huursector, andere huursectoren en de koopsector zijn buiten de scope van dit onderzoek gehouden. De afbakening op deze drie punten maakt het mogelijk om het onderzoek binnen het tijdspad te voltooien terwijl de diepgang wordt bewaakt.



Figuur 1: Complex Flesseman, Amsterdam Centrum (Woonzorg Nederland, 2022)

1.7 Relevantie

Maatschappelijk gezien is het onderzoek relevant aangezien de maatschappij voor een enorme uitdaging komt te staan; het aandeel senioren groeit en er zijn niet genoeg werkende mensen om dit op te vangen. Het verbeteren van de ongelijkheid kan leiden tot gezondere senioren. Hoe gezonder (zowel fysiek als mentaal) mensen zijn, hoe minder zij leunen op de maatschappij. Daarnaast probeert de studie inzicht te geven in de structurele en systematische vormen van ongelijkheid binnen de sociale woningmarkt voor senioren en hoe deze ongelijkheden een verband hebben met vastgoed en locatie. Het tegengaan van ongelijkheid (SDG 10: *Reduce inequality*) en betaalbare huisvesting (onderdeel van SDG 11: *Sustainable cities and communities*) zijn zelfs UN *Sustainable Development Goals*. Het onderzoek hoopt hiermee inzicht te geven in het belang van vastgoed op ongelijkheid en hoopt daarmee input te geven aan stedelijke beleidsmakers en woningcorporaties om de rol van vastgoed op sociaaleconomische ongelijkheid te verminderen.

Wetenschappelijk gezien is het onderzoek ook relevant. Er is veel geschreven over kansenongelijkheid, de ongelijkheid aan het begin van iemands leven, maar weinig tot niets over ongelijkheid in de laatste fase van het leven. Tot op heden is de relatie tussen vastgoed en sociaaleconomische ongelijkheid ook niet wetenschappelijk getoetst. Daarnaast brengt dit onderzoek meerdere wetenschappen zoals economie, sociologie, geografie en planologie, bij elkaar wat kan leiden tot nieuwe inzichten. Met de combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek hoopt deze studie een omvattijk en integraal beeld van de situatie weer te geven.

1.8 Leeswijzer

Dit onderzoek is als volgt opgebouwd. In **hoofdstuk 2** is het eerste deel van het theoretische kader en schetst de context van de (dubbele) vergrijzing, de woonwensen van senioren en de rol van woningcorporaties geschetst. **Hoofdstuk 3** is het tweede deel van het theoretische kader en behandelt de wetenschappelijk literatuur en historie over sociaaleconomische ongelijkheid. Ook worden in dit hoofdstuk het conceptueel model en de hypothesen geformuleerd. In **hoofdstuk 4**

wordt de methodologische aanpak toegelicht met de gekozen onderzoeksmethoden. **Hoofdstuk 5** presenteert de onderzoeksresultaten. Eerst zal er een kwantitatieve analyse op de resultaten van de enquête worden gegeven, gevolgd met de kwalitatieve analyse van de focusgroep en expertinterviews. **Hoofdstuk 6** bevat een strategisch advies voor de sociale huursector, en Woonzorg Nederland in het bijzonder, op basis van de onderzoeksresultaten. **Hoofdstuk 7** bevat de conclusie, met antwoorden op de hoofd- en deelvragen met daarnaast een reflectie op het onderzoek en aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

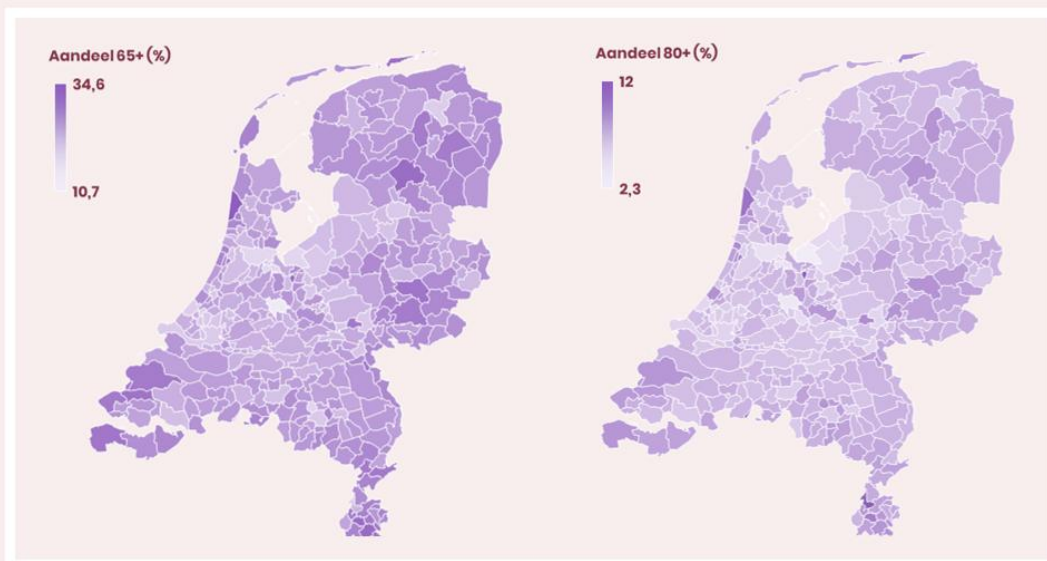
2

Hoofdstuk 2: Context, De grijze druk, senioren en woningcorporaties

Dit hoofdstuk, onderdeel van het theoretisch kader, schept **context** over de **huisvesting** van **senioren** binnen de **sociale huursector**. Het helpt met de beantwoording van deelvraag 1 (hoe ziet de vergrijzing er in Nederland uit?) en 2 (hoe werken woningcorporaties?). Eerst wordt ingegaan op de **demografische** trends, gevolgd door de **woonwensen** en de **beleidsontwikkelingen** op dit gebied. Daarna zal een **korte context** van de **woningcorporatiesector** worden gegeven met een focus op de senioren binnen deze sector.

2.1 Demografie: de grijze druk

De Nederlander vergrijst in een rap tempo. Naar verwachting van het CBS is in 2040 een kwart van de Nederlanders 65 jaar of ouder. Een derde binnen deze groep zal zelfs 80-plussers zijn (CBS, 2024a). Dit fenomeen heet de dubbele vergrijzing en heeft een groot effect op de woningmarkt. De woonwensen en budgetten van senioren lopen erg uiteen. Waar een groot deel van deze senioren een vermogen heeft opgebouwd, al dan niet met een koopwoning, is een ander deel afhankelijk van de sociale huursector (Platform 31, 2024). Het Rijk stelt dat circa de helft van alle 55+ huishoudens in een corporatiewoning woont waarvan de helft in een niet geschikte woning. Een ongeschikte woning betekent bijvoorbeeld dat er geen lift aanwezig is, de woning niet drempelloos is of de badkamer niet groot genoeg is om zorg te verlenen (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025). Het ABF becijfert dat er tot 2040 circa 70.000 extra woningen voor 65-plussers in de sociale huursector moeten worden bijgebouwd (ABF, 2022). Daarnaast groeit ook de behoefte aan woningen waar intensieve zorg geleverd kan worden met 95.000. De helft binnen deze groep heeft een laag of middeninkomen (In Fact Research, 2023). Als deze lijn wordt gevolgd, betekent dat er circa 47.500 zorggeschikte woningen binnen de sociale en middendure huursector moeten worden gebouwd de komende tien tot vijftien jaar. Maar hoe moeten deze woningen eruit zien?



Figuur 2: Aantal (%) 65+ en 80+ per gemeente (CBS, 2025 - eigen bewerking)

2.2 Type vastgoed: Waar hebben senioren behoefte aan?

Senioren hebben en stellen andere eisen aan hun woning dan andere leeftijdsgroepen. Onderzoek van Woonzorg Nederland wijst uit dat zij de volgende elementen het belangrijkste vinden: de woning is gelijkvloers, de woning ligt nabij voorzieningen en de mogelijkheid om in de woning te blijven bij verslechtering van gezondheid. Daarnaast is een ontmoetingsruimte erg belangrijk om eenzaamheid tegen te gaan en sociale cohesie te bevorderen (Woonzorg Nederland, 2024). Onderzoek van TU



Figuur 3: Ontmoetingsruimte complex Stadsveteraan 020 in Amsterdam (Woonzorg, 2025)

Eindhoven wees uit dat senioren ook woonkenmerken als toegankelijkheid, veiligheid, sociale cohesie en comfort belangrijk achten (Ossokina en Arentze, 2020). Daarnaast hebben senioren een sterkere voorkeur voor een appartement. De woonwensen van senioren in een corporatiewoning verschillen niet significant dan die van andere senioren (Woon, 2021).

2.3 Feiten en cijfers senioren

Deze alinea geeft enkele feiten en cijfers over de seniorenpopulatie in Nederland. Het is hierbij belangrijk om te beseffen dat dé senior niet bestaat. Er is een enorm verschil in gezondheid tussen senioren. Dit is veelal een gevolg van genen, leefstijl en sociaaleconomische status. Over het algemeen neemt de mate van eenzaamheid toe vanaf 75 jaar. Meer dan de helft van de 75+ers voelen zich eenzaam. Bij 85+ers loopt dit percentage op tot 60%. Tussen mannen en vrouwen zit hier geen verschil in (Volksgezondheid en Zorg, 2025). De gemiddelde senior geeft hun leven een rapportcijfer een 7,6. Senioren die meer bewegen, meer sociale contacten hebben en geen verdere gezondheidsbeperkingen hebben, geven hun leven gemiddeld een hoger cijfer dan senioren die dit niet hebben (NZG, 2024). Gemiddeld beoordelen senioren hun gezondheid met een rapportcijfer 7 en hun fysieke omgeving met een 7,7 (RIVM, 2020). Gemiddeld geven Nederlanders hun financiële situatie een rapportcijfer 7 (AFM, 2023). Het sociale leven wordt door Europese senioren met een 8 beoordeelt, hier zijn geen Nederlandse cijfers voor beschikbaar (Eurostat, 2023).

2.4 Beleid en ontwikkelingen

Onderstaand enkele belangrijke ontwikkelingen op het gebied van seniorenhuisvesting:

- **Ambitie Rijksoverheid:** Als gevolg van de dubbele vergrijzing groeit ook de zorgvraag maar de huidige oplossingen zijn ontoereikend. Resultaat hiervan is dat de zorg verder onder druk komt te staan en huisvesting van senioren achterblijft (Abbing, e.a., 2023). Het kabinet heeft de ambitie om tot 2030 290.000 woningen voor ouderen te realiseren, verdeeld over:
 - 170.000 nultredenwoningen (geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen)
 - 80.000 geclusterde woonvormen (waarbij ouderen in elkaars nabijheid wonen)
 - 40.000 zorggeschikte woningen (voor ouderen met een zware zorgvraag)

Het Programma Wonen en zorg voor ouderen probeert hiermee een invulling aan bovenstaand programma te geven en een impuls te geven aan de woningbouw voor senioren geschikte

woningen (MVRO, 2025).

- *Wet langdurige zorg (Wlz)*: deze wet is in 2015 ingegaan en regelt zowel de financiering als de organisatie van personen die langdurige zorg behoeven. Onder het Wlz vallen verschillende vormen van zorg:
 - Intramuraal: bewoners wonen in een verpleeghuis
 - Volledige Pakket Thuis (VPT): senioren ontvangen de zorg die zij in intramuraal complex zouden ontvangen, maar dan thuis
 - Modulair Pakket Thuis (MPT): senioren kiezen zelf welke modules van het zorgpakket zij gebruiken
 - Persoonsgebonden Budget (PGB): persoon bepaalt zelf welke zorgverlener waar en wanneer zorg levert.

Met de Wlz wordt getracht langdurige zorg beter en betaalbaarder te organiseren en de druk op verpleeghuizen te minimaliseren (VGZ, 2024; Wlz, 2015; Zorgvisie, 2024).

- *Kosten realisatie zorggeschikte woning*: het realiseren van een zorggeschikte of levensloopbestendige woningen liggen veelal hoger dan de realisatie van een reguliere woning. De additionele kosten worden geschat op €21.000,- tot €30.000,- per woning en zijn een resultaat van elementen en eisen als additionele liften, brandveiligheid, een brancardlift en scootmobielruimte (Aedes, 2023; Woonzorg Nederland, 2024).
- *Lokale verplichting*: Het belang van passende seniorenhuisvesting is ook geland binnen de lokale politiek. Vanaf 2026 zijn gemeentes verplicht om een woonzorgvisie te hebben. (Platform 31, 2024).

2.5 De rol en taak van woningcorporaties

Woningcorporaties zijn gezamenlijk de grootste groep eigenaren van woningen in Nederland. Zij hebben circa een kwart van de gehele Nederlandse woningvoorraad in eigendom. Dat komt neer op circa 2,3 miljoen woningen waarin ruim 4 miljoen mensen wonen. Van deze woningen vallen circa 95% onder de DAEB tak. Met andere woorden het overgrote deel van deze woningen valt binnen het sociale huursegment (ORTEC, 2024; MVRO, 2025). De belangrijkste taak voor woningcorporaties is het zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen met een inkomen onder de inkomensgrens (Woningwet, 2015). Daarnaast moeten zij deze woningen passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat woningcorporaties bij het toewijzen van woningen moeten zorgen dat de huurprijs past bij het inkomen van huurder. Doel van dit beleid is dat huurders de huur kunnen betalen en niet in financiële problemen komen (Aedes, 2024). Hoewel er veel voordelen aan passend toewijzen zitten, kleven er ook nadelen aan, helemaal als er wordt gekeken naar de senioren doelgroep. Personen met een laag inkomen kunnen namelijk alleen reageren op 'goedkopere' woningen. Bij senioren wordt in dit geval voornamelijk gekeken naar hun AOW en eventueel aanvullende pensioen. Het opgebouwde vermogen, bijvoorbeeld als gevolg van verkoop eigen woning, wordt hierin niet of minder goed meegenomen. Dan ontstaat er een situatie dat een senior een goedkopere woning toegewezen krijgt dan hij kan betalen. Hoewel er een uitzondering bestaat ("Uitzondering oudere met vermogen") zitten hier toch nog veel voorwaarden en eisen aan om dit gemakkelijk toe te passen (Velner, 2022).

2.6 Woningcorporaties en vastgoedsturing

Vastgoedsturing is de combinatie van strategische, tactische en operationele keuzes die woningcorporaties inzetten om hun kerntaak vervullen: het beschikbaar stellen van voldoende huurwoningen voor mensen met een kleinere portemonnee (Conijn, 2016). Woningcorporaties realiseren deze taak onder andere door middel van aankoop, verkoop, nieuwbouw, transformatie en renovatie van woningen (van Os, 2022). Om hierin tot de juiste afwegingen te komen, stellen zij een strategie op, gebaseerd op o.a. demografische ontwikkelingen en de kwaliteit van het vastgoed. Vastgoedsturing verbindt deze strategie naar de praktijk, waarbij wordt gestuurd op bovengenoemde drie niveaus. Op strategisch niveau wordt de langetermijnvisie en portefeuillestrategie bepaald, veelal door bestuurder en afdeling strategie. Het tactische niveau vertaalt deze strategie naar concrete doelen per geografische regio, waarbij aandacht is voor maatschappelijk en financieel rendement, dit is veelal belegd binnen afdeling assetmanagement. Het operationele niveau voert deze plannen daadwerkelijk uit, denk hierbij aan (niet)planmatig onderhoud of het verkopen van als verkoop-gelabelde complexen. De drie niveaus moeten in samenhang werken (Conijn, 2016). Op deze manier kunnen woningcorporaties daadwerkelijk sturing geven op hun vastgoedportefeuille en zo hun belangrijkste taak, voldoende en betaalbare woningen, realiseren.

2.7 Korte geschiedenis woningcorporaties

Om de corporatiesector goed te begrijpen is een korte geschiedenisles van belang. De eerste Nederlandse woningcorporaties ontstonden in steden tijdens de industriële revolutie: arme arbeiders trokken naar de stad met de hoop op werk en goedkope huisvesting. Deze arbeiders hadden weinig te besteden en het gebrek aan huisvesting werd een groeiend probleem (Hochstenbach, 2022). Vanaf het einde van de 19^e eeuw kwamen verschillende, opgestart door particulieren welgestelden, woningbouwinitiatieven tot stand om arbeiders betere woonomstandigheden te bieden (Beekers, 2012). Dit leidde uiteindelijk tot de eerste Woningwet in 1901 waarin werd geborgd dat woningbouwverenigingen financiële steun konden ophalen bij de overheid. Veel van deze verenigingen hadden een bepaalde doelgroep, denk hierbij aan staalwerkers, onderwijzers of politieagenten. In 1920 waren er in Nederland ca. 1.350 van deze verenigen actief (Hochstenbach, 2022).

Na de Eerste Wereldoorlog groeide het aantal corporaties en veelal bouwden zij woningen van een hoge kwaliteit. Hochstenbach stelt dat de belangrijkste historische les hiervan is dat woningcorporaties op haar *“sterkst zijn wanneer ze een nieuwe standaard creëert, door een hoge woonkwaliteit aan betaalbaarheid te koppelen”*. De echte groei en opschaling van woningbouwvereniging zette door na de Tweede Wereldoorlog. De toenmalige woningnood, een gevolg van de vele beschadigde woningen en de babyboom, zorgde ervoor dat corporaties een grote rol kregen in de aanpak hiervan. Het resultaat was de aanleg van grote uitbreidingswijken, waarbij in heel Nederland meer dan een derde van de



Figuur 4: Het Sajethuis in Amsterdam-Zuid, één van de oudste complexen in Amsterdam (Woonzorg Nederland, 2022)

inwoners in een corporatiewoning woonde. Een gevolg van deze uitbreiding was dat er in de nieuwe wijken een diverse mix van mensen woonde, variërend van lage tot middeninkomens, die naast elkaar leefden (Beekers, 2012; Hochstenbach, 2022).

In de jaren zestig van de vorige eeuw ontstond er een identiteitsverandering en professionaliseringsslag binnen de sector. Dit was een gevolg van een sterkere focus op rendementseisen en invloed vanuit een sterk sociaaleconomisch beleid gevoed door de politiek (Beekers, 2012). In de tijdsgeschiedenis van de jaren 80 werd de corporatiesector verschillende eisen opgelegd, zoals de liberalisatiegrens, om zo de woningen beschikbaar te houden voor de lage inkomens (Hochstenbach, 2022).

De versoering van de corporatiesector zette de decennia daarna voort en de eerst aanwezige mix van inkomens en sociaaleconomische groepen werd hierdoor sterk verminderd. Vandaag de dag behoren bewoners van corporatiewoningen veelal tot de laagste inkomensgroepen. Tel hierbij de extramuralisering van de (psychische) zorg op en het is geen verrassing dat corporaties nu belast zijn met huisvesten van de laagste en kwetsbaarste sociaaleconomische groepen (Leidelmeijer e.a., 2020). Dit heeft tot gevolg dat de ruimtelijke concentratie van deze groepen toeneemt en er “*nieuwe en sterkere concentraties van armoede ontstaan*” (Hochstenbach, 2022).

2.8 Landschap woningcorporaties en woningcorporatiestelsel

Op dit moment zijn er 269 actieve woningcorporaties in Nederland verdeeld over 19 woningmarktregio's. Het gros van de woningcorporaties heeft één woningmarktregio als werkgebied en mag in principe niet buiten haar werkgebied opereren (IlenT, 2025). Uitzondering hierop zijn de categorale corporaties. Dit zijn corporaties die landelijk opereren maar zich op een specifieke doelgroep richten zoals studenten of senioren. In Nederland zijn 12 categorale corporaties actief. Voorbeelden hiervan zijn Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Habion, met een focus op senioren en zorgbehoevende doelgroep; en DUWO en SSH met een focus op studenten en promovendi (IlenT, 2025).

Deze corporaties werken nauw samen met verschillende organisaties. De belangrijkste spelers binnen dit speelveld zijn onderstaande organisaties:

- **Autoriteit woningcorporaties:** houdt als onafhankelijk toezichthouder toezicht op de woningcorporaties.
- **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK):** sinds 2022 is de rol wat veranderd met komst van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maar BZK houdt nog steeds toezicht op sector.
- **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO):** hoofdverantwoordelijk voor nationale woonbeleid en woningbouwopgaven
- **Waarborgfonds Sociale Woningbouw:** staat garant voor leningen die woningcorporaties afsluiten voor hun DAEB activiteiten. Door deze garantstelling kunnen woningcorporaties tegen een lagere rente lenen.



Figuur 5: Woningmarktregio's in Nederland (Rijksoverheid, 2016)

- Aedes: de Nederlandse branchevereniging voor woningcorporaties met als doel belangenbehartiging, kennisdeling en ondersteuning van sector.

De grootste seniorenhuisvesters binnen de sociale sector

In Nederland zijn drie woningcorporaties die zich specifiek richten op senioren. Dit zijn:

- Stichting Woonzorg Nederland: ca. 43.000 eenheden
 - Stichting Habion: ca. 11.000 eenheden
- Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam: ca. 7.250 eenheden

2.9 Conclusie

De vergrijzing heeft tot gevolg dat er andere eisen worden gesteld aan vastgoed. Een kleine 50.000 zorggeschikte woningen zijn nodig binnen de sociale huursector. Dit plaatst een grote druk op de woningcorporaties. Maar zoals Hochstenbach terecht stelt zijn woningcorporaties op hun sterkst wanneer zij een nieuwe standaard creëren.

3

Hoofdstuk 3: Theoretisch kader ongelijkheid

Dit hoofdstuk van het **theoretisch kader** behandelt de **wetenschappelijke** bestaande literatuur op de onderwerpen **ongelijkheid**. Het theoretisch kader helpt om de onderzoeksvragen 3 (wat is ongelijkheid?) en 4 (welke indicatoren van ongelijkheid verhouden zich tot vastgoed?) te beantwoorden en **richting** te geven aan het verdere onderzoek. De bevinding van het gehele theoretische kader worden grafisch gepresenteerd in het **conceptueel model**. Hieruit volgen meerdere **hypothesen**. Het theoretisch kader is een **wetenschappelijke uiteenzetting** van ongelijkheid en de onderliggende indicatoren.

3.1 Ongelijkheid wetenschappelijke historie en definitie

De Oxford dictionary omschrijft ongelijkheid als: “*the unfair difference between groups of people in society, when some have more wealth, status or opportunities than others*” (Oxford Dictionary, 2025). Vanuit de wetenschap gezien is ongelijkheid niet zo’n eenduidig begrip. Veel zien ongelijkheid namelijk als een bijvangst voor economische groei. De *trickledown* theorie wordt veelal aangehaald om ongelijkheid te rechtvaardigen (Mankiw, 1997). Maar daar is weinig tot geen wetenschappelijk bewijs voor (Geus, 2021). De wetenschap heeft wel voldoende bewijs afgeleverd dat de mate van welzijn en welvaart van een gehele maatschappij samenhangen met de mate van gelijkheid (Šimovičová, 2022). Niet het *trickledowneffect* is bewezen maar juist het tegenovergestelde: het *trickleupeffect*. Meer geld aan lagere sociaaleconomische groepen heeft een positief effect op de gehele maatschappij (Stiglitz, 2012). Van der Werfhorst en Salverda (2021) e.a. stellen zelfs dat aanhoudende ongelijkheid de sociale cohesie van een samenleving verzwakt of ondermijnt (Van der Werfhorst e.a., 2021). Eén ding is wel waar wetenschappers het eens over kunnen zijn; ongelijkheid wordt sterk beïnvloedt door de ongelijke verdeling van inkomen en vermogen, de kwaliteit van en toegang tot onderwijs en de verschillen tussen genders, sociale klasse en etniciteit (Piketty, 2013; Cooray, 2009; Seguino, 2006). Maar wat is nou ongelijkheid? Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de belangrijkste en bekendste denkers op dit onderwerp.

Bekende denkers die het wetenschappelijke debat over ongelijkheid begonnen, waren Adam Smith en later Karl Marx. Adam Smith is vooral bekend als één van de grondleggers van de economische wetenschap. In zijn werk *The Wealth of Nations* (1776) stelt hij, naast zijn klassiek liberale theorieën over onder andere de vrije markt, dat economische groei gepaard moet gaan met het brede welzijn voor de gehele samenleving (Anderson, 2016). Smith stelt dat “*No society can surely be flourishing and happy, of which the far greater part of the members are poor and miserable.*” (Smith, 1776). Een hoge concentratie van rijkdom is niet na te streven en levert geen succesvolle samenleving. Smith pleit daarom voor een lage belasting op lonen en een hogere belasting op winst. Hij gelooft dat hiermee welvaart beter verdeeld wordt en ongelijkheid vermindert, iets wat de gehele maatschappij ten goede komt (Boucoyannis, 2013).

Karl Marx beschouwt ongelijkheid als een fundamenteel resultaat van kapitalisme. Hij stelt dat grote sociale onrust zal komen van een ongelijke verdeling van kapitaal. Als gevolg van kapitaalaccumulatie wordt de heersende klasse (de bourgeoisie) naarmate de tijd vordert rijker, terwijl de werkende klasse (het proletariaat) armer wordt. Indien deze ongelijkheid te groot wordt zal het proletariaat in opstand komen tegen de bourgeoisie (Marx, 1848; Goderis, 2018).

Een wat recentere denker en één van de bekendste wetenschappers op het gebied van

ongelijkheid van de afgelopen eeuw is Thomas Piketty. In zijn boek *Le capital au XXI siècle* (2013) gaf Thomas Piketty grote kritiek op de neoliberale samenleving en bracht hiermee een groot wetenschappelijk en maatschappelijk debat op gang rondom economische ongelijkheid. Hij stelt dat het rendement op kapitaal hoger is dan de economische groei. Dit leidt tot een toename van ongelijkheid. Piketty hanteert de volgende definitie bij ongelijkheid “*de structureel ongelijke verdeling van inkomen en vooral vermogen tussen individuen of klassen, wat leidt tot verschillen in economische macht, kansen en sociale invloed*” (Piketty, 2013).

Econoom en filosoof Amarty Sen, één van de grondleggers van de *Human Development Index*¹ van de Verenigde Naties, bekijkt ongelijkheid vanuit een bredere bril dan sec een economische. Hij betoogt in zijn publicatie dat ongelijkheid niet alleen over beschikbare middelen gaat maar dat het vooral gaat om de onderliggende mate van keuze en vrijheid van mensen (Sen, 1992). Hij beargumenteert dat wat mensen werkelijk kunnen doen en kunnen zijn, hun capaciteiten en mogelijkheden, belangrijker zijn dan wat zij bezitten of consumeren. Met de introductie van deze begrippen pleit hij ervoor dat mensen niet moeten worden beoordeeld op wat zij hebben, maar naar wat mensen kunnen doen en zijn. Sen was hiermee één van de eerste wetenschappers die keek naar de verschillende soorten ongelijkheid en de mechanismes hierachter (Sen, 1992).

Socioloog Göran Therborn beargumenteert in zijn werk *The Killing Fields of Inequality* (2013) dat ongelijkheid levens kost. Hij stelt dat ongelijkheid de levensverwachting verlaagt, de kindersterfte verhoogt en zowel de lichamelijke als geestelijke gezondheid schaadt (Therborn, 2013). In zijn werk onderscheidt hij drie vormen van ongelijkheid:

- **Vitale ongelijkheid:** ongelijke levenskansen, levensverwachting en gezondheid;
- **Existentiële ongelijkheid:** ongelijkheid op basis van gender, ras en etniciteit;
- **Hulpbronnen ongelijkheid:** ongelijkheid in toegang tot onderwijs, technologie en huisvesting.

Hij stelt dat de deregulering, neoliberalisme en globalisatie de ongelijkheid wereldwijd hebben vergroot (Therborn, 2013).

De combinatie van de verschillende benaderingen leidt ertoe dat ongelijkheid het best omschreven kan worden als de **systematische en structurele ongelijke verdeling van middelen, kansen, rechten en macht tussen verschillende groepen binnen een maatschappij. De oorzaken van deze verschillen liggen veelal in de sociaaleconomische status, gender, etniciteit, opleidingsniveau en/of geografische locatie van personen. Deze verschillen leiden tot ongelijke uitkomsten op sociaaleconomische elementen als inkomen, vermogen, gezondheid, kansen, werkgelegenheid en huisvesting.** (Sen, 1992; Smith, 1776; Therborn, 2013; Piketty, 2014).

Het is belangrijk te begrijpen dat oorzaken en gevolgen binnen het thema ongelijkheid soms door elkaar lopen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de verschillende vormen van ongelijkheid.

3.2 Vormen en typen van ongelijkheid

Ongelijkheid een breed en multidisciplinair fenomeen. De verschillende vormen van ongelijkheid zijn allemaal met elkaar verbonden en daarom soms lastig van elkaar te distilleren (Pereira e.a., 2024). Mount e.a. onderscheiden vijf typen van ongelijkheid: politieke ongelijkheid, inkomens- en vermogensongelijkheid, kansenongelijkheid, behandelingsongelijkheid en samenlevingsongelijkheid (Mount e.a., 2009). Onderstaand een uiteenzetting van de grootste vormen van ongelijkheid,

¹ De Human Development Index meet het ontwikkelingsniveau van een land aan de hand van volksgezondheid, onderwijs en levensstandaard.

opgedeeld in economische en sociale deel.

3.2.1 Economisch ongelijkheid (inkomens- en vermogensongelijkheid)

Economische ongelijkheid wordt gemeten aan de hand van de Gini coëfficiënt. Deze coëfficiënt is een cijfer tussen 0 en 1. Een Gini-coëfficiënt van 0 staat voor minimale ongelijkheid en houdt in dat ieder huishouden een even groot inkomen of vermogen heeft. Een Gini-coëfficiënt van 1 betekent maximale ongelijkheid en houdt in dat één huishouden over al het inkomen en vermogen beschikt terwijl de rest niets heeft. (CBS, 2025). De Gini-coëfficiënt is met 0,24 het laagst in Slowakije en met 0,63 het hoogst in Zuid-Afrika. Nederland staat met 0,25 op de vijfde plek met landen met de laagste Gini-coëfficiënt. Landen met een lagere score dan Nederland zijn allemaal oud Sovjet staten, verklaarbaar door het gelijkheidsprincipe binnen het communisme (World Bank, 2025).

Economische ongelijkheid laat zich het best uitleggen aan de hand van inkomens- en vermogensongelijkheid. Twee begrippen die vaak door elkaar worden gebruikt maar vaak een verschillende oorzaak en effect hebben (Goderis, 2018, Cowell, e.a., 2016). Inkomensongelijkheid beschrijft de ongelijke verdeling van inkomen, veelal een resultaat uit opleidingsniveau (Piketty, 2014). De invloed van inkomen op ongelijkheid is groot; het stelt mensen bijvoorbeeld in staat om gezondheid en onderwijs in te kopen. Maar de invloed is lang niet zo groot als die van vermogen. Vermogen wordt veelal generatie op generatie doorgeven en accumuleert zo. Met andere woorden: met geld maak je geld (Benhabib e.a., 2017). Daarnaast zijn vermogens veelal het resultaat van de capaciteiten en mogelijkheden van voorgaande generatie(s) en niet het resultaat van de talenten van het kind (Goderis, 2018).

Een ander aspect van vermogen is huizenbezit, dit is veelal onderbelicht (Regan, 2019). Veelal valt het vergaarde inkomen over een x aantal jaar in het niet bij de waardeinstijging van diens woning, het grootste deel van vermogen zit daarom veelal in diens woning. Hierbij hebben senioren het meeste profijt (Geus, 2021). Huurders ervaren deze voordelen niet, zij kunnen niet opsparen tegen de waardeinstijging die kopers ervaren. Ook dit mechanisme werkt ongelijkheid in de hand; immers wanneer iemand een lager inkomen heeft en een sociale woning huurt kan hij nooit de vermogenssprong meemaken van iemand die wel een huis kan kopen en dit vermogen weer kan doorgeven aan zijn kinderen (Geus, 2021). Kort samengevat: zowel de verdeling van inkomen als die van vermogen hebben een groot effect op de mate van ongelijkheid in een samenleving maar die van vermogen werkt harder, langer en intergenerationeel door.

Voor senioren is er ook nog een ander soort vermogen wat van toepassing is: het pensioenvermogen, hier valt de AOW ook onder. Dit pensioenvermogen wordt veelal niet meegenomen in de studies naar vermogensongelijkheid vanwege de complexiteit in data en berekening en daarnaast is er een *“gebrek aan overdraagbaarheid, opeisbaarheid en overerfbaarheid van pensioen”* (Goderis, 2018). Dit maakt het complex om pensioenen bij vermogens op te tellen. Bij studies waar dit wel is geprobeerd zakt de Gini coëfficiënt veelal (OECD, 2013). Dit impliceert dat pensioenen de mate van ongelijkheid negatief, de ongelijkheid wordt minder, beïnvloeden. Hans de Geus (2021) beargumenteert dat dit niet het geval is en indien pensioenen worden meegenomen in de berekening wordt de kloof van vermogensongelijkheid alleen maar groter: *“pensioen is geen vermogen maar uitgesteld inkomen (...) pensioen vererft niet: als de pensionado doodgaat, erven zijn kinderen niet de opgebouwde pensioenclaim”* (Geus, 2021). Pensioenen zijn daarmee onderdeel van het probleem.

3.2.2 Sociale ongelijkheid

Sociale ongelijkheid raakt de elementen anders dan inkomen of vermogen. De grootste vormen van sociale ongelijkheid en de effecten daarvan op senioren worden hieronder toegelicht.

3.2.3 Gezondheidsongelijkheid

De WHO definieert gezondheidsongelijkheid als volgt: “*systematische verschillen in de gezondheidstoestand van verschillende bevolkingsgroepen. (...) Hoe lager de sociaaleconomische positie van een individu, hoe hoger het risico op een slechte gezondheid*” (WHO, 2025). De sociaaleconomische positie van een persoon heeft een grote invloed op zijn of haar gezondheid en levensverwachting. 65-plussers in hogere sociaaleconomische groepen leven gemiddeld zeven (vrouwen) tot acht (mannen) jaar langer in goede gezondheid (CBS, 2022a).

Naast een slechtere lichamelijke gezondheid, hebben personen in lagere sociaaleconomische groepen grotere kans op problemen binnen de mentale gezondheid. Zo hebben zij een grotere kans op een angst- of depressieve stoornis en zijn zij minder mentaal weerbaar bij maatschappelijke crises (Kok, 2022). Tijdens de financiële crisis van 2008 en de Covid-19 steeg de ongelijkheid in mentale gezondheid (Bar e.a., 2015; Maffly-Kipp e.a., 2021). Daarnaast hebben personen in lagere sociaaleconomische groepen een hogere kans op ernstigere psychische aandoeningen, ontvangen zij veelal minder behandelingen en zijn de aangeboden behandelingen minder effectief (Lopes, e.a. 2023). Deze groep lijkt dus ook een ongelijke toegang tot zorg te hebben. Van alle leeftijdsgroepen hebben senioren de hoogste kans op mentale gezondheidsproblemen (Verra e.a., 2024).

Wanneer de ongelijkheid in zorg wordt afgezet tegen afkomst blijken ook hier meerdere ongelijkheden te zijn. Meerdere studies wezen uit dat personen met een migratieachtergrond, ceteris paribus, een grote kans hebben op diabetes, beroerte, hartproblemen en mentale problemen (Nazroo, 2024).

Ook de ongelijkheid voor senioren met een zorgvraag neemt toe. Abbing e.a. (2023) onderzochten in hun longitudinale studie de mate van sociale ongelijkheid in langdurige gezondheidszorg. Zij concluderen dat personen uit lagere sociaaleconomische groepen veelal gebruik maken van hun sociale netwerk en gemeentelijke voorzieningen. Hoger opgeleiden nuttigen vaker particuliere thuiszorg. Dit heeft impact op families die in lagere sociaaleconomische groepen vaker mantelzorg verlenen en waarvan de zieke ook veelal een minder kwaliteit van de zorg ontvangt. In tegenstelling tot mensen in hogere sociaaleconomische groepen, waarvan families minder met mantelzorg worden belast en zij veelal betere zorg in kopen (Abbing e.a. 2023). Dit kan leiden tot intergenerationele ongelijkheid want mensen in lagere sociaaleconomische groepen zijn dus meer tijd kwijt aan mantelzorg wat zowel fysiek als mentaal belastend is.

3.2.4 Kansenongelijkheid

Kansenongelijkheid ontstaat wanneer de sociaaleconomische startpositie van een persoon diens kansen bepaalt op het gebied van opleiding, werk en woning (SCP, 2023). Hochstenbach laat in zijn proefschrift zien hoe groot de invloed van klasse en steun van ouders is op de ruimtelijke ongelijkheid. Hij toont aan dat personen met vermogende ouders veelal vestigen in duurdere binnenstedelijke buurten terwijl personen met niet-vermogende ouders zich vestigen in goedkopere buurten veelal aan de randen van de stad. Verklaring hiervoor is te vinden in zowel een economisch element; vermogende ouders kunnen hun kinderen financieel bijstaan, als in een sociaal element; vermogende ouders hebben vaak een netwerk en eigen ervaring die zij gebruiken om hun kinderen

in de duurder buurten te laten landen (Hochstenbach, 2017). Het opleidingsniveau en inkomensklasse van ouders is daardoor een belangrijke determinant voor kansenongelijkheid van hun kinderen.

3.2.5 Genderongelijkheid

Genderongelijkheid behelst de ongelijke behandeling en de ongelijke verdeling van middelen, behandeling en kansen tussen mannen en vrouwen (Kabeer, 2002; Silva & Klasen, 2021). Doreen Massey, feministisch geograaf, stelt dat genderongelijkheid een diepgeworteld probleem binnen zowel ruimtelijke- als economische processen. Vrouwen worden systematisch uitgesloten van macht en hebben hierdoor minder invloed op de vormgeving en invulling van ruimtelijke processen. Massey stelt dat zowel klasse- als genderverschillen een significante impact hebben op de structurering van plaats (Massey, 1994).

Genderongelijkheid uit zich ook op economische gebied. In Nederland verdienen vrouwen gemiddeld 36% minder dan hun mannelijke collega's. Maar ook tussen vrouwen is er veel ongelijkheid, zo ligt het gemiddelde uurloon van een vrouw met (Turkse) migratieachtergrond nog eens 30% onder het vrouwelijke gemiddelde uurloon (College voor de Rechten van de Mens, 2023). Aangezien vrouwen vaker parttime werken en daarnaast vaker in sectoren werken waar uurlonen lager liggen, zoals zorg en onderwijs, en minder vaak op leidinggevende posities werken, vertekent dit het beeld. Indien deze factoren worden meegenomen en de uurlonen hierop worden gecorrigeerd blijft er alsnog een loonverschil van circa 7% bestaan (CBS, 2023). Hoewel de genderkloof langzaam aan gedicht wordt, hebben senioren vrouwen hier dus wel de grootste effecten van ondervonden. Zo zijn vrouwen pas sinds eind jaren vijftig economische zelfstandig². Daarnaast werken senioren vrouwen minder vaak door tot hun AOW leeftijd dan mannen als gevolg van een slechte mentale gezondheid (De Breij, e.a., 2022).

Ook binnen de zorg speelt er genderongelijkheid. Vrouwen ervaren structurele ongelijkheid op het gebied van diagnoses, behandelingen en medicatie. Medische studies, en daaruit voortvloeiend beleid, worden veelal gebaseerd op mannen terwijl het vrouwenlichaam anders werkt en andere problemen kent (Veerbeek, 2024; VU, 2025). Andere wetenschappelijke studies tonen aan dat gender de overlevingskans van een patiënt, de beschikbaarheid en toegang tot de juiste zorg sterk beïnvloeden en discriminatie als gevolg van gender tot een slechtere mentaal gezondheid kan leiden (Oertelt-Prigione, 2020).

Genderongelijkheid in relatie tot de woningmarkt is een onderbelicht thema binnen de wetenschappelijke literatuur en de beleidswereld. Wel laat de weinige academische literatuur zien dat vrouwen disproportioneel vaker in (sociale) huurwoningen wonen en zij vaker in kleinere en woningen van slechtere kwaliteit wonen (Droogleevers Fortuijn & Ostendorf, 2004). Daarnaast zijn senioren vrouwen nog kwetsbaarder omdat zij bij het wegvallen van hun partner, als gevolg van scheiding of overlijden, vaker huisvestingsproblemen meemaken. En als gevolg van economische afhankelijkheid, hebben zij een lagere pensioenopbouw en ervaren zij vaker discriminatie bij de zoektocht naar een woning (Kennett & Kam Wah, 2011).

² In 1957 werd de 'Wet op de handelingsonbekwaamheid van de gehuwde vrouw' afgeschaft. Dit hield in dat gehuwde vrouwen hierna mochten werken, zelfstandig contracten mochten tekenen, een bankrekening openen. In praktijk bleef het nog decennia lang sociaal ongebruikelijk voor vrouwen om (buitenshuis) te werken.

3.2.6 Etnische ongelijkheid

Bekende geografen, zoals Jane Jacobs en Richard Florida, erkennen het belang van een mix van diversiteit voor economische groei in steden. (Jacobs, 1961; Florida, 2002). Toch blijkt dat in veel Westerse steden deze diversiteit op papier wel bestaat maar in feite personen met verschillende etnische achtergronden veelal gesegregeerd leven (CBS, 2024). De studie van Musterd e.a. toont aan dat deze ruimtelijke segregatie een positieve invloed heeft op (kansen)ongelijkheid, dus hoe meer ruimtelijke segregatie hoe groter de ongelijkheid (Musterd e.a., 2009). Positief is dat studies in Amerika aantonen dat raciale ongelijkheid een stuk minder wordt indien wordt gecorrigeerd op opleidingsniveau (Fryer, 2011).

Echter in Nederland is dit nog niet het geval. Zo bestaan er grote inkomensverschillen in Nederland tussen mensen met en zonder migratieachtergrond, ook indien er wordt gecorrigeerd op opleidingsniveau. Elementen die hierin een rol spelen zijn onder andere studiekeuze, toegang tot sociale netwerken, culturele verschillen en discriminatie (Jongen e.a., 2019). Ook op de woningmarkt is de verdeling niet gelijk. Zo leven personen met een migratieachtergrond vaker in een huurwoning, vaker in een appartementencomplex en vaker in woningen met gemiddeld een kleiner metrage. Daarnaast zijn personen met een migratieachtergrond oververtegenwoordigd in steden. In Amsterdam, Rotterdam en Den Haag heeft meer dan vijftig procent van de populatie een migratieachtergrond, in Utrecht is dit een kleine veertig procent (CBS, 2022b).

Voor senioren met een migratieachtergrond is weinig wetenschappelijk onderzoek beschikbaar op inkomensniveaus. Senioren met een Turkse of Marokkaanse migratieachtergrond hebben het laagste huishoudensinkomen, circa twintig procent heeft een inkomen per huishouden dat onder het sociaal minimum ligt (CBS, 2022c). Verklaringen hiervoor worden gezocht in het feit dat deze groep voornamelijk rondkomt van één inkomen, als gevolg van lagere arbeidsparticipatie van vrouwen, en dat deze groep een relatief hoge afhankelijkheid van uitkeringen heeft (Dagevos, 2001; Koot, 2019).

3.3 Ruimtelijk ongelijkheid en segregatie in steden

De begrippen ongelijkheid en segregatie lopen soms door elkaar heen maar zijn niet hetzelfde. Segregatie is de ruimtelijke vertaling van ongelijkheid (Ponds, e.a. 2015). Ponds stelt in datzelfde onderzoek dat segregatie voornamelijk is opgedeeld naar etniciteit, sociaaleconomische klasse en opleidingsniveau; waarbij opleidingsniveau het grootste statistische verband met ongelijkheid laat zien (Ponds, e.a. 2015). Ook binnen landen, stad en platteland, zijn er enorme verschillen tussen levensverwachting (WHO, 2018).

Hoewel ongelijkheid dus niet per definitie ruimtelijk is, is deze in steden veelal wel het meest zichtbaar. David Harvey is één van de belangrijkste denkers binnen de geografie op dit thema. Harvey stelt in zijn werk *Social Justice and the City* (1973) dat steden het toneel zijn waarop sociaaleconomische ongelijkheid vorm krijgt. Het zijn de plekken waar de verschillen tussen de bevolking het grootst zijn en deze plekken worden gevormd door de verschillende sociaaleconomische dynamieken en machten (Harvey, 1973). In zijn werk *Limits to Capital* (1982) stelt hij dat het realiseren van rendement vaak het belangrijkste motief zijn voor stedelijke vernieuwing en gentrificatie, en niet de daadwerkelijke oplossing voor de achterliggende problemen die veelal hun wortels in de sociaaleconomische ongelijkheid hebben liggen (Harvey, 1982). Harvey is erg kritisch op het kapitalistische systeem en gebruikt in zijn theorie veel opvattingen van Marx en legt met zijn werk

het fundament van de maatschappijkritische geografie.

In de meeste Europese steden neemt sociaaleconomische ongelijkheid toe en is de ruimtelijke vertaling hiervan het meest te zien in steden (Tammamaru e.a., 2016). De hogere sociaaleconomische klassen klontieren samen in welgestelde gebieden met een hoog en kwalitatief voorzieningsniveau, terwijl de lagere sociaaleconomische klassen zich veelal concentreren in achtergestelde wijken, waar het vastgoed en de voorzieningen van beduidende mindere kwaliteit zijn (Hochstenbach, 2017).

Hoewel Nederland als land één van de laagste inkomensongelijk van alle EU-lidstaten ter wereld heeft, geldt dit niet voor haar grote steden (CBS, 2024b). In de steden is de GINI-coëfficiënt een stuk hoger, veelal een gevolg van het aandeel jongeren en mensen met uitkering (CLO, 2024). Maar ook vanwege stedelijke economieën, want hoe meer hoogwaardige en internationale dienstverlening er is, hoe groter de vraag naar consumptiegerichtes diensten (Musterd, 2016). In Amsterdam en Rotterdam zijn deze verschillen het grootst. Waar Amsterdam economisch succesvol is, speelt hier een groot probleem van ongelijkheid tussen wijken. Zo worden inwoners van stadsdeel Zuid circa 7 jaar ouder dan inwoners van stadsdeel Zuidoost en ervaren inwoners met een hoog inkomen en opleiding een veel betere gezondheid dan inwoners met een laag inkomen en opleiding (Kempen, 2022; Gemeente Amsterdam 2024).

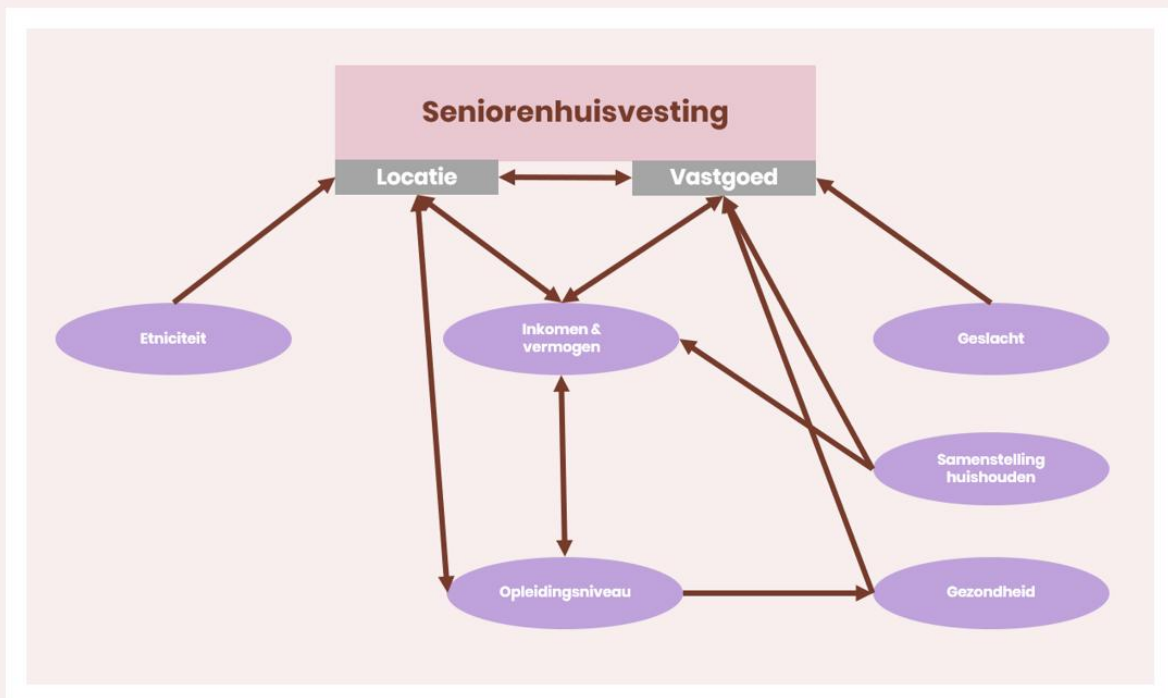
3.4 Conclusie

Sociaaleconomische ongelijkheid is een veelkoppig monster. Oorzaken en gevolgen van ongelijkheid lopen door elkaar en grijpen op elkaar in. Opleidingsniveau lijkt bij veel studies de mate van ongelijkheid deels te verklaren, maar ook wanneer hier op gecorrigeerd wordt zijn er nog grote verschillen. Binnen Nederland als geheel is de sociaaleconomische ongelijkheid relatief laag maar binnen steden wel groter. Deelvraag 3 (wat is ongelijkheid?) kan daarmee voorlopig en samenvattend worden beantwoord als de systematische en structurele ongelijke verdeling van middelen, kansen, rechten en macht tussen verschillende groepen binnen een maatschappij.

De grondleggers en huidige denkers van de economische theorieën hielden en houden zich hier al mee bezig. Zij pleiten dat het succes van een samenleving valt of staat bij een zekere mate van gelijkheid en pleitten hier dan ook voor. De relatie van sociaaleconomische ongelijkheid tot vastgoed, locatie buiten beschouwing gelaten, is tot op heden niet onderzocht. Daarom kan deelvraag 4 (welke indicatoren van ongelijkheid verhouden zich tot vastgoed?) slechts deels beantwoord worden aan de hand van de literatuur aangezien tot op heden alleen locatie, en de daarmee gemoeide mate van stedelijkheid en leefbaarheid, een indicator zijn voor de mate van ongelijkheid.

3.5 Conceptueel model en hypothesen

Het conceptueel model is gebaseerd op de bovenstaande theorieën. Het model is een grafische weergave van de verschillende vormen van ongelijkheid en de relatie met seniorenhuisvesting, zowel op vastgoed als locatie.



Figuur 6: Conceptueel model (Dalfour, 2025)

Bovenstaand conceptueel presenteert de hypothesen die in dit onderzoek statistisch worden getoetst. De hypothesen zijn onderverdeeld in twee subcategorieën: locatie en vastgoed. De begrippen locatie en vastgoed samen maken het totaalbegrip seniorenhuisvesting. Er is gekozen om locatie en vastgoed van elkaar te scheiden omdat er soms wel een effect is op de locatie waar mensen wonen maar geen directe effect is op het type vastgoed.

In onderstaande tabel zijn de alternatieve hypothesen gepresenteerd en niet de nulhypothesen. Onderstaande hypothesen gaan er dus vanuit dat er wel een significant verband is tussen de onafhankelijke en afhankelijke variabele. Dit is gedaan om de leesbaarheid te vergroten. Achter elke hypothese is een kleine toelichting toegevoegd.

3.5.1 Hypothesen locatie

Onderstaande tabel toont de hypothesen binnen het locatie onderdeel en geeft daarop een beknopte toelichting.

	Hypothese	Toelichting
1	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in een stedelijk gebied dan personen zonder migratieachtergrond	Personen met een migratieachtergrond vestigen zich vaak in steden vanwege werk en bestaande sociale netwerken.
2	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in buurten met lagere leefbaarheidscijfers dan personen zonder migratieachtergrond	Als gevolg van discriminatie en een lager gemiddeld inkomen wonen personen met migratieachtergrond vaker in kwetsbare buurten.
3	Personen met een betere financiële situatie wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een slechte financiële situatie	Personen met een betere financiële situatie kunnen zich woningen veroorloven in goede buurten.
4	Personen met een hogere opleiding wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een gemiddeld of lager opleidingsniveau	Hoger opgeleiden hebben veelal betere banen en kunnen zich woningen veroorloven in goede buurten.

5	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers hebben slechtere toegang tot zorg dan personen in buurten met hoge leefbaarheidscijfers	In kwetsbare wijken zijn vaak minder zorgvoorzieningen beschikbaar, en bewoners zijn soms niet goed op de hoogte van het vinden of gebruiken van zorg.
6	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers ontvangen vaker mantelzorg van familie	In kwetsbare buurten zijn veelal minder formele zorgvoorzieningen en wonen met lagere inkomens, hierdoor is men vaker aangewezen op informele zorg.
7	Personen woonachtig in beter leefbare buurten zijn vaker tevreden met hun buurt	Bewoners van betere buurten ervaren meer veiligheid, rust, groen en voorzieningen, wat leidt tot hogere tevredenheid over de leefomgeving.
8	In buurten met lagere leefbaarheidscijfers ervaren bewoners vaker uitsluiting of discriminatie	In kwetsbare buurten wonen veelal mensen met een lagere SES en maken vaker onderdeel uit van kwetsbare groepen. Deze groepen hebben over het algemeen vaker te maken met stigmatisering en uitsluiting omdat ze minder toegang tot voorzieningen en instituties hebben.

Tabel 1: Hypothesen locatie o.b.v. conceptueel model (Dalfour, 2025)

3.5.2 Hypothesen vastgoed

Onderstaande tabel toont de hypothesen binnen het vastgoed onderdeel en geeft daarop een beknopte toelichting.

	Hypothese	Toelichting
9	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in een kleinere huurwoning	Alleenstaande vrouwen hebben veelal een lager inkomen en hebben daardoor minder keuze.
10	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in slechter vastgoed	Alleenstaande vrouwen hebben veelal een lager inkomen en hebben daardoor minder keuze.
11	Alleenstaanden wonen vaker in kleinere woningen	Alleenstaanden hebben minder ruimte nodig en hebben veelal ook minder financiële ruimte
12	Personen met migratieafkomst wonen in slechter vastgoed dan personen zonder migratieachtergrond	Personen met migratieachtergrond hebben als gevolg van verschillende factoren minder kans op een goede woning.
13	Personen met een betere financiële situatie wonen in beter vastgoed	Personen met een betere financiële situatie hebben meer keuzemogelijkheden en kunnen daardoor
14	Personen met een slechtere gezondheid wonen in slechter vastgoed	Slechtere gezondheid hangt vaak samen met lagere inkomens, wat de toegang tot kwalitatief goede woningen beperkt.
15	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte	Bewoners hebben dan minder ruimte tot (spontane) ontmoeting en zo minder ruimte tot verbinding. Dit kan een negatief effect hebben op een persoon zijn mentale gezondheid.
16	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere sociaal leven dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte	Bewoners hebben dan minder ruimte tot (spontane) ontmoeting wat een sociaal leven niet ten goede komt.
17	Personen die gebruik maken van de ontmoetingsruimte ervaren een betere mentale gezondheid en sociaal leven dan personen die hier geen gebruik van maken	Regelmatige sociale contacten bevorderen de mentale gezondheid, verminderen eenzaamheid en versterkt de sociale cohesie.
18	Personen in galerijcomplexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in een portiek- of corridorcomplex	Bewoners hebben dan minder ruimte tot (spontane) ontmoeting en galerijflats worden soms als onpersoonlijk of

		onveilig ervaren, en kunnen leiden tot minder privacy en meer sociale isolatie.
19	Personen in grotere complexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in kleinere complexen	In grotere complexen (>50 vhe's) is het moeilijker om de 'menselijk maat' voor bewoners te hanteren. In kleinere complexen heerst veelal een betere sociale cohesie en is meer ruimte voor ontmoeting.
20	Beter vastgoed ligt vaak in beter leefbare buurten	In betere buurten wordt meer geïnvesteerd in onderhoud en renovatie, wat de kwaliteit van het vastgoed ten goede komt.
21	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun complex	Een goed onderhouden complex verhoogt het woongenot en de tevredenheid over de leefomgeving.
22	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun woning	Een goed onderhouden en comfortabele woning verhoogt het woongenot en de tevredenheid over de leefomgeving.
23	Personen die discriminatie ervaren wonen veelal in slechter vastgoed	Personen die discriminatie ervaren behoren veelal tot kwetsbare groepen. Deze groepen hebben over het algemeen minder toegang tot voorzieningen en instituties en hebben zodoende meer kans om in een niet optimale woningen te wonen.
24	Bewoners van complexen met een lager energielabel ervaren minder goede gezondheid	Een slechter energielabel brengt meerdere fysieke en mentale ongemakken met zich mee als gevolg van slechtere ventilatie en temperatuur

Tabel 2: Hypothesen vastgoed o.b.v. conceptueel model (Dalfour, 2025)

4

Hoofdstuk 4: Methodologie & Data

In het voorgaande hoofdstuk is het theoretische kader geschetst en zijn de centrale begrippen geoperationaliseerd. Dit hoofdstuk beschrijft de data en methodologie. Paragraaf 4.1 beschrijft de **onderzoeksmethode** en 4.2 het **type onderzoek**. Paragraaf 4.3 beschrijft het **kwantitatieve onderzoek**. Paragraaf 4.4 beschrijft het **kwalitatieve onderzoek**. In paragraaf 4.5 worden de verschillende begrippen als variabelen **geoperationaliseerd**. Paragraaf 4.6 licht de verschillende vormen van **data-analyse** toe en paragraaf 4.7 de **ethiek en privacy**. Paragraaf 4.8 sluit af met de conclusie en **samenvatting** van het gehele hoofdstuk.

4.1 Onderzoeksmethode

Het onderzoek combineert kwantitatieve en kwalitatieve vormen van onderzoeksmethodes. Deze combinatie staat bekend als *mixed methods*. *Mixed methods* bestaat al eeuwen maar heeft de afgelopen decennia in populariteit gewonnen binnen de sociale wetenschappen. Het grootste voordeel van *mixed methods* is dat onderzoeksproblemen vaak grondiger en diepgaander kunnen worden geanalyseerd. Het stelt de onderzoeker in staat om het probleem van meerdere kanten te bekijken, een concept ook wel bekend als triangulatie. Dit verhoogt en borgt de betrouwbaarheid en validiteit van de studie (Bryman e.a., 2021). Het kwantitatieve onderdeel van de studie omvat een data-analyse van de enquête verspreid onder huurders van Woonzorg Nederland in de 20 grootste steden van Nederland. Het kwalitatieve onderdeel bestaat uit twee onderdelen. Het eerste kwalitatieve onderdeel is een focusgroep die bestaat uit respondenten van de enquête. Doel van de focusgroep is om resultaten enquête met meer diepgang te bespreken en deze beter te duiden. Het tweede kwalitatieve onderdeel bestaat uit acht interviews met verschillende experts op het gebied van ongelijkheid en seniorenhuisvesting.

4.2 Type onderzoek

Deze studie is een combinatie van zowel toetsend als verkennend onderzoek. Op dit moment is er nog weinig bekend binnen de wetenschappelijk literatuur over de relatie tussen vastgoed en sociaaleconomische ongelijkheid. Deze studie probeert te begrijpen en ontdekken welke factoren van sociaaleconomische ongelijkheid een relatie hebben met bepaalde kenmerken van vastgoed. Wel is er veel bekend over hoe de vormen van sociaaleconomische ongelijkheid samenvallen met locatie. De studie probeert de verbanden die gedistilleerd zijn in het conceptueel model vanuit het theoretische kader via meerdere hypothesen te bewijzen dan wel te verwerpen. Het verkennende deel van de studie richt zich meer op de vertaling van de uitkomsten van de statistische analyse naar een strategie. Het kwalitatieve onderdeel van de studie zal hier voornamelijk de onderlegger van zijn.

4.3 Deel I: Kwantitatief onderzoek

Op dit moment ontbreekt er wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen sociaaleconomische ongelijkheid en vastgoed. Hierom is besloten om zelf een enquête op te stellen met als doel inzicht verkrijgen in de relatie tussen de twee begrippen. De resultaten van de enquête worden gekoppeld met de kenmerken van het vastgoed (zoals het bouwjaar, energielabel, portiek/galerijflat, conditiescore en huurprijs). Met Excel en Stata worden de eventuele verbanden statistisch

geanalyseerd. De enquête is bijgevoegd als bijlage 1.

4.3.1 Onderzoekspopulatie

De literatuuranalyse wees uit dat ongelijkheid het grootst is binnen de steden. Aangezien Woonzorg Nederland een landelijke opererende woningcorporatie is, is daarom gekozen om niet alle bewoners aan te schrijven maar sec de bewoners die in de G20 wonen³. In totaal zijn er 5.773 bewoners, verdeeld over 89 complexen, aangeschreven. De bewoners zijn per mail aangeschreven op 1,2 en 3 juli 2025.

4.3.2 Enquête opbouw

De enquête is opgebouwd uit zes delen met in totaal 40 vragen. Hieronder staan de thematische delen en bijbehorende vragen beschreven.

- **Deel 1:** Het eerste deel van de enquête richt zich op de demografische en algemene gegevens van de huurders. Zoals; leeftijd, postcode, gender, afkomst en opleidingsniveau.
- **Deel 2:** Het tweede deel van de enquête richt zich op de vastgoedkenmerken. Zoals: aanwezigheid ontmoetingsruimte, beoordeling van ontmoetingsruimte en mate van tevredenheid met complex en woning.
- **Deel 3:** Het derde deel van de enquête richt zich op de gezondheidsongelijkheid met vragen over de fysieke en mentale gezondheid, mantelzorg, thuiszorg, bereikbaarheid en zorg van huisarts en ziekenhuis, sociale leven, aantal uur beweging, sport en sociale contacten.
- **Deel 4:** Het vierde deel van de enquête richt zich op etnische ongelijkheid met vragen over discriminatie op basis van etniciteit op de woningmarkt en het inschatten van kansen op de woningmarkt op basis van etniciteit.
- **Deel 5:** Het vijfde deel van de enquête richt zich op genderongelijkheid met vragen over discriminatie op basis van gender op de woningmarkt en het inschatten van kansen op de woningmarkt op basis van gender.
- **Deel 6:** Het zesde deel van de enquête richt zich op economische ongelijkheid met vragen over de financiële situatie, inkomsten naast AOW en moeite met betalen van woonlasten. Vanwege gevoeligheid en privacy zijn er geen vragen gesteld over het maandelijks inkomen.
- **Deel 7:** Het zevende deel bevestigt respondenten of zij mee willen doen met het vervolgonderzoek, een focusgroep op locatie.

4.3.3 Leesbaarheid en inclusiviteit enquête

Het begrip sociaaleconomische ongelijkheid is een complex en abstract begrip. Hierom is er bewust voor gekozen om in de enquête de onderliggende, op basis van de literatuur relevante, indicatoren te bevragen. Hierdoor is de enquête voor de respondenten beter te begrijpen. Om te zorgen dat het gros van de aangeschreven bewoners de enquête en de vraagstellingen begreep, is ook een communicatieadviseur, met een specialisatie in bewonerscommunicatie, geraadpleegd. Deze adviseur heeft het taalniveau van de enquête naar een geschikt, voor bijna ieder te begrijpen, niveau gebracht. Met deze aanpassingen is de enquête op taalniveau B1 en begrijpelijk voor de meerderheid van Nederland.

³ In bijlage 3 is een overzicht te vinden van de complexen per stad

4.3.4 Responsiepercentage

Na 15 dagen hadden 769⁴ bewoners gereageerd. Dit leidt tot een responsiepercentage van 13,3 %. Dit aantal ligt ruim boven de drempelwaarde om statistische analyse te draaien. De enquête heeft in totaal ruim twee weken online gestaan.

4.3.5 Kwantitatieve data analyse

De kwantitatieve data zijn geanalyseerd met softwareprogramma's Excel en Stata. Allereerst zijn de onderzoekspopulatie en enquêteresultaten via de beschrijvende statistieken gepresenteerd. Daarna zijn de verschillende hypothesen, door middel van verschillende type statistische toetsen in Stata, getoetst. Per hypothese verschilt de type toetsing. Dit komt omdat zowel de onafhankelijke als afhankelijke variabelen telkens van een ander meetniveau zijn. Eén van de meest gebruikte toets is de regressieanalyse (hiervan zijn verschillende vormen gebruikt). Regressieanalyses nemen niet één maar meerdere verklarende factoren mee en meten zo de impact van de onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele.

- **Onafhankelijke variabele:** locatie- en vastgoedkenmerken
- **Afhankelijke variabele:** indicatoren van ongelijkheid
- **Controle variabele:** demografische kenmerken

Hiermee kan bepaald worden welke vastgoedkenmerken statistisch samenhangen met de onderliggende indicatoren van ongelijkheid.

4.3.6 Statistische toetsing

In dit onderzoek zijn verschillende statistische analysetechnieken toegepast om op basis van het theoretisch kader geformuleerde hypothesen te toetsen. Hieronder volgt een korte uiteenzetting over welke statistische toetsen zijn toegepast, de algemene kenmerken van deze toetsen, hoe de modellen gespecificeerd zijn, en welke diagnostiek is uitgevoerd om de validiteit van de analyses te waarborgen. In **bijlage 4** is een overzicht te vinden welke toets per hypothese gebruikt is.

Chi-kwadraattoets (met Cramér's V)

De Chi-kwadraattoets meet of er een significant verband is tussen twee nominale (categorische) variabelen. De waarden worden in een kruistabel weergegeven. De telling per cel moet groter dan 5 zijn in 80% van de cellen. Hieraan is bij alle toetsen voldaan. De Cramér's V meet de effectgrootte van het verband tussen de variabelen, waarbij 0 geen verband is en 1 een perfect verband (Geloven, 2015). De toets is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

Spearman's rho (rangcorrelatie)

De Spearman's rho meet of er een significant verband is tussen twee ordinale variabelen, en ook in welke richting en hoe sterk dit verband is. De correlatiecoëfficiënt varieert tussen -1 (perfect negatief verband), 0 (geen verband) en +1 (perfect positief verband). Vooraf is bekeken via een scatterplot of er geen extreme uitschieters waren, hieraan is bij alle analyses voldaan. De toets is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

Mann-Whitney U-toets

De Mann-Whitney U-toets vergelijkt of twee onafhankelijke groepen verschillen in de mediaan

⁴ Negen respondenten bleken niet woonachtig te zijn op een complex van Woonzorg Nederland. Deze respondenten zijn daarom uit de analyse gelaten.

wanneer de afhankelijke variabele ordinaal van schaalniveau is. Via boxplots is bekeken of er een redelijk gelijke verdeling tussen de twee verschillende groepen was, aan deze vereiste is voldaan bij de betreffende hypothesen. De toets is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

Two- sample t-toets

De two-sample t-toets vergelijkt het gemiddelde van twee onafhankelijke groepen. Hierbij is de afhankelijke variabele continue van schaalniveau en de onafhankelijke categorisch. De t-toets gaat uit van een normale verdeling van de data en gelijke varianties tussen beide groepen. Hoewel de steekproefgroot van dergelijke omvang ($n > 50$) is, en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de data normaal verdeeld is, is vooraf met een histogram en een Shapiro-Wilk-test gecontroleerd op normaliteit. De toets is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

ANOVA (Analysis of Variance)

De ANOVA vergelijkt de gemiddelde scores van drie of meer onafhankelijke groepen. Hierin is de afhankelijke variabele een continue schaal en de onafhankelijke van categorische niveau. Hoewel de steekproefgroot van dergelijke omvang is ($n > 50$), en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de data normaal verdeeld is, is vooraf met een histogram en een Shapiro-Wilk-test gecontroleerd op normaliteit. De analyse is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

Multiple lineaire regressie (OLS)

De Ordinary Least Squares (OLS) regressie, ofwel de lineaire regressie, analyseert de relatie tussen de afhankelijke variabele en één of meerdere onafhankelijke variabelen. Bij de OLS wordt aangenomen dat de afhankelijke variabele van continue schaal is (maar in praktijk wordt deze methode ook toegepast bij sterk ordinale variabelen, zoals rapportcijfers) en een lineaire samenhang heeft met de onafhankelijke variabelen. De OLS schat hoe sterk en in welke richting deze samenhang bestaat. De lineaire regressieformule is:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_x X_x + \epsilon_i$$

Waarbij:

- Y = afhankelijke variabele
- β_0 = intercept (kruising van regressielijn met Y-as)
- β_1 t/m β_x = regressiecoëfficiënten
- X_1 t/m X_x = onafhankelijke variabelen,
- ϵ_i = foutterm, foutterm, die het verschil weergeeft tussen de geobserveerde en voorspelde waarde (De Haan, 2024).

Om de kwaliteit en betrouwbaarheid van het model te borgen, zijn verschillende diagnostische toetsen gebruikt. Zo is de lineariteit gecontroleerd met scatterplots en de multicollineariteit is onderzocht met de Variance Inflation Factor (VIF) analyse, zie paragraaf 4.3.8, waaraan is voldaan. Aangezien de steekproef van dermate omvang ($n > 50$) kan de steekproef als normaal verdeeld beschouwd worden. De toets is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05.

Logistische regressieanalyse (binair)

De binaire logistische regressieanalyse is toegepast bij hypothesen waarbij de afhankelijke variabele dichotoom is, ofwel slechts twee mogelijke antwoorden zoals man/vrouw, wel/geen

migratieachtergrond of wel/geen ervaren discriminatie. De logistische regressie berekent niet een uitkomst maar een relatieve kans op die uitkomst (Haan, 2024). Met andere woorden deze vorm van analyse analyseert hoe de onafhankelijke variabelen (de voorspellers) **samenhangen met een kans op een bepaalde uitkomst**. Die kans wordt omgezet naar de odds ratio (verhouding van kans dat iets wel gebeurt tot de kans dat iets niet gebeurt). De logistische regressieformule is:

$$\log \left(\frac{p}{1-p} \right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_x X_x$$

Waarbij:

- P = kans op uitkomst
- $\log$ = logaritme van odds
- β_0 = intercept (kruising van regressielijn met Y-as)
- β_1 t/m β_x = regressiecoëfficiënten
- X_1 t/m X_x = onafhankelijke variabelen,

De regressiecoëfficiënten in de logistische regressieanalyse kunnen worden omgerekend naar de odds ratio. De regressieanalyse is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05. De diagnostiek omvatte onder andere de check op multicollineariteit door middel van een VIF-analyse en een check op homoscedasticiteit. Aan deze voorwaarden is voldaan.

Ordinale logistische regressieanalyse

De ordinale regressieanalyse is toegepast bij hypothesen waarbij de afhankelijke variabele ordinaal is, zoals opleidingsniveau (laag, midden en hoog). De ordinale logistische regressie is geschikt indien de afhankelijke variabelen geordend zijn en dit in een logische volgorde is. Het model voorspelt de **kans dat een datapunt in een bepaalde categorie valt** waarbij rekening gehouden wordt met de ordinale schaal van de variabele. De ordinale logistische regressie modelleert het logaritme van kansen dat een datapunt in een bepaalde schaal valt. De ordinale logistische regressieformule is:

$$\log \left(\frac{P(Y \leq j)}{P(Y > j)} \right) = 0_j - (\beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_x X_x)$$

Waarbij:

- $P(Y \leq j)$ = kans dat datapunt categorie lager valt
- $P(Y > j)$ = kans dat datapunt categorie hoger valt
- $\log$ = logaritme van odds
- 0_j = drempelwaarde
- β_1 t/m β_x = regressiecoëfficiënten
- X_1 t/m X_x = onafhankelijke variabelen (Frost, 2025; Harbaugh, 2019)

De regressieanalyse is uitgevoerd op een significantieniveau van 0,05. De diagnostiek omvatte onder andere de check op multicollineariteit door middel van een VIF-analyse en een check op homoscedasticiteit. Aan deze voorwaarden is voldaan.

4.3.7 Controlevariabelen

Om de verbanden tussen de onafhankelijke en afhankelijke variabelen zo goed mogelijk in te kunnen schatten zijn er per regressiemodel controlevariabelen (zoals leeftijd en opleidingsniveau) toegevoegd. Dit is gedaan om de volgende redenen; te controleren of een gevonden effect niet eigenlijk samenhangt met een andere factor, de bias van confounding te verkleinen, de robuustheid

van het regressiemodel te versterken, de verklaringskracht te vergroten (dit betrof overigens slechts kleine verbeteringen) en om de interne validiteit te versterken.

4.3.8 Multicollineariteit

Multicollineariteit houdt in dat twee of meerdere onafhankelijke variabelen onderling een sterke correlatie hebben. Indien er een sterke onderlinge correlatie is, heeft dit in alle waarschijnlijkheid impact op de uitkomst van de regressieanalyse. Daarom is per regressieanalyse beoordeeld of er sprake is van multicollineariteit is. Dit is gedaan met een Variance Inflation Factor (VIF)-analyse. Hieruit bleek dat alle waardes ruim onder de kritische waarde van 5 lagen, waaruit blijkt dat er geen multicollineariteit is tussen de onafhankelijke variabelen.

4.4 Deel II: Kwalitatief onderzoek

Naast het kwantitatieve deel zal deze studie met twee vormen van kwalitatief onderzoek verrijkt worden; een focusgroep en expertinterviews.

4.4.1. Deel I: Focusgroep

De ideale focusgroep bestaat uit zes tot tien personen. Met deze grootte krijgt iedereen voldoende spreektijd en is er voldoende variatie in meningen (Bryman e.a., 2021). In de enquête konden bewoners zich opgeven om mee te doen aan de focusgroep. Uiteindelijk hadden 54 respondenten hadden zich opgegeven. Vanwege de landelijke dekking van Woonzorg Nederland en de brede geografische scope van het onderzoek, was het vinden een geschikte locatie binnen redelijke reisafstand van de respondenten een uitdaging. Bovendien bleken beschikbare ruimtes binnen de complexen beperkt. Uiteindelijk is gekozen om de focusgroep op het hoofdkantoor van Woonzorg Nederland, in Amstelveen, bijeen te laten komen. Uiteindelijk waren 9 personen uitgenodigd, maar enkele personen hadden een buur of partner meegenomen waardoor uiteindelijke 12 personen in de focusgroep hebben geparticipeerd.

Naast onderzoeker van studie, is Melanie Veldman bij de focusgroep betrokken. Zij maakt onderdeel uit van afdeling Vastgoedsturing van Woonzorg Nederland en heeft geholpen met notuleren van de sessie en het begeleiden van de respondenten. Het gesprek is opgenomen en getranscribeerd. Dit transcript is wegens vertrouwelijkheid alleen gedeeld met beoordelaars.

Tijdens de focusgroep zijn de enquête vragen inhoudelijk doorgelopen en zijn er een aantal stellingen besproken om de antwoorden vanuit de enquête beter te duiden. De opzet van de focusgroep had hierom een semigestructureerd karakter. In [bijlage 2](#) is de opzet van deze stellingen opgenomen. Het doel van de focusgroep was om de resultaten uit de enquête beter te duiden en de achterliggende verhalen achter de antwoorden te verkrijgen.

4.4.2 Deel II: Expertinterviews

Om output vanuit de enquête en de focusgroep te vertalen naar een strategie voor Woonzorg Nederland zijn er acht interviews gehouden. Het doel van deze interviews is om naast de resultaten te duiden, vooral te bespreken hoe Woonzorg Nederland deze uitkomsten kan vertalen naar en binnen hun strategische visie. De experts zijn uitgekozen op basis van hun kennis op het gebied van seniorenhuisvesting, grootstedelijke corporatiekennis, ervaring met binnenstedelijke programmeringen en gemeentelijke visies. De volgende experts zijn geïnterviewd:

1. **Harry Platte**: Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland, was hiervoor bestuurder bij de grootstedelijke corporatie Parteon en werkzaam bij o.a. de Amsterdamse corporatie Ymere. Daarnaast behoort Harry tot het dagelijkse bestuur van de Vernieuwd Stad (samenwerkingsverband van de stedelijke woningcorporaties).
2. **Cees van Boven**: lid van Taskforce Wonen, Zorg en voorzitter Raad van Toezicht van Arkin (GGZ). oud-bestuurder van Woonzorg Nederland en oud-voorzitter van de Vernieuwd Stad.
3. **Mohamed Acharki**: bestuursvoorzitter van de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale.
4. **Lars Drijver**: ontwikkelmanager Senioren & Zorg bij AM. Lars is betrokken bij veel grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en werkt veel samen met corporaties en zorg- en welzijnspartijen.
5. **Willem Debets**: Manager Asset- en Transactiemanagement bij de Amsterdamse woningcorporatie Ymere en daarnaast lid Raad van Commissarissen van de Leidse woningcorporatie Ons Doel.
6. **Max Poortermans**: Adviseur Portefeuillemanagement bij woningcorporatie en seniorenhuisvester Habion. Max heeft gewerkt bij het Nibud en bij zorgkantoor VGZ als Beleidsontwikkelaar Langdurige Zorg
7. **Wim van der Zanden**: Onderzoeker en projectleider Wijkprofiel bij gemeente Rotterdam. Onderzoekt verschillen in de stad op het gebied van sociale, fysieke en veiligheidsthema's.
8. **Marilva Tosch-Breeveld**: Projectmanager Masterplan Zuidoost Ambitie II Wonen & Leefbaarheid bij gemeente Amsterdam. Marilva heeft hiervoor bij de afdeling WPI (Werk, Inkomen & Participatie) gewerkt.

De interviews duurden tussen de 30 en 60 minuten en vonden via teams of live plaats. De interviews hadden een semigestructureerd karakter. Dit houdt in dat met alle respondenten dezelfde topiclijst is doorgenomen maar, gezien de verschillende expertise van de geïnterviewden, er op bepaalde onderwerpen is afgeweken of juist doorgevraagd. Het voordeel van semigestructureerde interviews is dat er meer ruimte voor diepgang en nuance is. In alle interviews zijn eerst kort de enquête uitkomsten inhoudelijk besproken. Hierna is vooral gepoogd om de betekenis van de resultaten te duiden en hoe respondenten dit, in combinatie met hun ervaring en expertise, om kunnen zetten naar elementen voor vastgoedsturing. Het doel van de interviews is, naast het ophalen van kennis, vooral om input en informatie op te halen voor het strategische vastgoedsturingsadvies (hoofdstuk 6). In **bijlage 3** is een opzet van de vragen en topics opgenomen. De gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Vanwege vertrouwelijke elementen zijn deze transcripties alleen gedeeld met beoordelaars. Om de anonimiteit van de geïnterviewde deelnemers te waarborgen zijn in het resultatenhoofdstuk de deelnemers gepresenteerd en genummerd als Expert 1 tot en met Expert 8. Deze nummering is random tot stand gekomen, het nummer heeft dus geen match met de volgorde van de experts zoals hierboven genummerd.

4.4.3 Analyse kwalitatieve data

De uitkomsten van de focusgroep en expertinterviews zijn (digitaal) opgenomen, getranscribeerd en vervolgens thematische geanalyseerd. De transcripten voor de focusgroep zijn gecodeerd op de verschillende kenmerken van vastgoed en de verschillende vormen van sociaaleconomische ongelijkheid. De expertinterviews zijn vooral gebruikt als input voor hoofdstuk 6, met daarin het strategische advies voor Woonzorg Nederland. Er is zowel deductief gecodeerd (afgeleide van de interviewvragen) als inductief gecodeerd (opvattingen die voort zijn gekomen uit de interviews zelf). Samengevat is het kwalitatieve onderzoek is op onderstaande wijze geanalyseerd:

- **Stap 1 transcriberen:** zowel de focusgroep als de interviews zijn getranscribeerd. Het doel van transcriberen is dat er een objectieve verslaglegging van de focusgroep en interviews wordt gemaakt. Daarnaast maakt dit een nauwkeurige analyse en het gebruik van citaten mogelijk.
 - **Stap 2 coderen:** per topiclijst zijn de citaten van de geïnterviewden verzameld. Per onderwerp (bijvoorbeeld: woonomgeving & ongelijkheid) worden alle citaten vanuit de verschillende interviews onder elkaar gezet. Dit geeft een overzicht van meningen die overeenkomen of juist verschillen.
 - **Stap 3 thematische analyse:** door middel van het coderen kan per onderwerp worden geanalyseerd of de meningen en ervaringen van de respondenten overeenkomen of juist verschillen. Dit geeft een goed inzicht in de thema's binnen de data. Deze inzichten worden meegenomen in de beantwoording van de deelvragen en als input voor het strategische advies.
- Met deze werkwijze wordt de betrouwbaarheid van het kwalitatieve deel van het onderzoek geborgd. Door op een thematische manier citaten bij elkaar te groeperen en daarna te analyseren wordt recht gedaan aan de inbreng van de verschillende experts tijdens de interviews.

4.5 Operationaliseren begrippen

Het kwantitatieve onderdeel van de studie probeert een verband te leggen tussen de verschillende vormen van ongelijkheid en de kenmerken van het vastgoed. Om deze verbanden aan te tonen zullen de begrippen vanuit het theoretisch kader eerst geoperationaliseerd moeten worden. Onderstaande tabellen geven deze operationalisatie weer.

4.5.1 Vastgoed (onafhankelijke variabele)

De variabelen vastgoed en locatie zijn opgebouwd uit meerdere begrippen. De enquête is anoniem maar op basis van postcode is er een koppeling gemaakt met het betreffende complex. Van de betreffende complexen zijn de meeste van onderstaande begrippen bekend vanuit de algemene data van Woonzorg Nederland. De leefbaarheidsscore en de mate van stedelijkheid zijn gekoppeld vanuit data afkomstig uit de Leefbaarometer en het CBS.

Begrip	Indicatoren	Bron	Type variabele
Vastgoed	Bouwjaar	Data Woonzorg Nederland	Ratio
	Woningtype	Data Woonzorg Nederland	Nominaal
	Aantal kamers	Enquête	Ratio
	Ontmoetingsruimte	Data Woonzorg Nederland	Nominaal
	Energielabel	Data Woonzorg Nederland	Ordinaal
	Conditie score	Data Woonzorg Nederland	Ordinaal
	Huur	Data Woonzorg Nederland	Ratio
	Mutatiegraad	Data Woonzorg Nederland	Ratio
	Galerij/portiekflat	Data Woonzorg Nederland	Nominaal
Locatie	Postcode	Enquête	Nominaal
	Score leefbaarheid	Leefbaarometer	Ordinaal
	Mate van stedelijkheid	CBS	Ordinaal

Tabel 3: Onafhankelijke variabelen

4.5.2 Sociaaleconomische ongelijkheid (afhankelijke variabele)

Het begrip sociaaleconomische ongelijkheid is, via een destillatie vanuit het theoretisch kader, werkbaar gemaakt door hier verschillende indicatoren van te maken. Onderstaande tabel geeft de verschillende type ongelijkheid weer met de achterliggende indicatoren. Deze begrippen zijn via vragen in de enquête gesteld aan de bewoners van Woonzorg Nederland.

Begrip	Indicatoren	Bron	Type variabele
Economische ongelijkheid	Cijfer financiële situatie	Enquête	Ordinaal
	Type inkomsten	Enquête	Nominaal
	Dragen woonlasten	Enquête	Ordinaal
Gezondheidsongelijkheid	Cijfer fysieke gezondheid	Enquête	Ordinaal
	Mantelzorg	Enquête	Nominaal
	Thuiszorg	Enquête	Nominaal
	Chronische aandoening	Enquête	Nominaal
	Immobiliteit	Enquête	Nominaal
	Toegang tot zorg	Enquête	Ordinaal
	Aantal uren beweging	Enquête	Ratio
	Cijfer mentale gezondheid	Enquête	Ordinaal
	Cijfer sociale leven	Enquête	Ordinaal
	Lid van sociale vereniging	Enquête	Nominaal
	Aantal uur sociale contacten	Enquête	Ratio
	Gebruik ontmoetingsruimte	Enquête	Ordinaal
Etnische ongelijkheid	Discriminatie woningmarkt	Enquête	Nominaal
	Toegang tot woningmarkt	Enquête	Nominaal
	Toegang tot zorg	Enquête	Nominaal
Gender ongelijkheid	Discriminatie woningmarkt	Enquête	Nominaal
	Toegang tot woningmarkt	Enquête	Nominaal
	Toegang tot zorg	Enquête	Nominaal

Tabel 4: Afhankelijke variabelen

4.6 Triangulatie

Triangulatie houdt in dat er meerdere onderzoeksmethoden of databronnen worden ingezet om sociale vraagstukken en verschijnselen te bestuderen. Door resultaten uit meerdere bronnen of methodes met elkaar te vergelijken, ontstaat een breder en betrouwbaarder beeld van de

werkelijkheid. Wanneer er overeenkomsten in de bevindingen zijn, vergroot dit het vertrouwen in de resultaten. Triangulatie kan zowel binnen als tussen verschillende onderzoeksstrategieën worden toegepast. Het is een manier om robuustere en betekenisvollere inzichten te verkrijgen in de sociale werkelijkheid. Triangulatie verhoogt zowel de betrouwbaarheid als de validiteit van een onderzoek (Bryman e.a., 2021). Deze studie heeft ook triangulatie toegepast, in paragraaf 5.3 zijn de resultaten van de enquête, de focusgroep en de interviews samengevoegd en thematisch vergeleken. Dit heeft bijgedragen aan een beter en breder beeld van de samenhang tussen de kenmerken van vastgoed en de verschillende vormen van sociaaleconomische ongelijkheid.

4.7 Ethiek en privacy

Ethiek is een van de belangrijkste waarden binnen de wetenschap. Het vormt de basis voor verantwoord en integer onderzoek, beschermt deelnemers maar waarborgt ook de betrouwbaarheid (Bryman e.a., 2021). Ook binnen deze studie is zorgvuldig omgegaan met alle ethische en privacy aspecten. Deelnemers van de enquête zijn vooraf geïnformeerd over het doel van de studie en de wijze waarop de resultaten zijn verwerkt. De enquête is in principe anoniem tenzij men wil meedoen aan de focusgroep. Dit wordt ook duidelijk gecommuniceerd in het begeleidend schrijven. Hoewel mogelijk interessant voor de studie is er gekozen om specifieke vragen over inkomen en gezondheid niet te stellen. Vanuit Woonzorg Nederland is de Privacy Officer in een vroeg stadium van de studie betrokken bij de wijze waarop de huurders zijn benaderd.

Voor zowel de deelnemers aan de focusgroep als aan de interviews is aan de respondenten van te voren expliciet toestemming gevraagd voor het meedoen aan, het opnemen en het verwerken van het interview. Respondenten konden elk moment stoppen met deelname. Zowel de focusgroep als de expertinterviews zijn (digitaal) opgenomen en daarna getranscribeerd.

De uitkomsten van de enquête, focusgroep en interviews worden na oplevering van de scriptie na drie jaar verwijderd van de schijf en opgeslagen op een privé harde schijf die alleen toegankelijk is voor onderzoeker. De onderzoeker heeft zich in alle fasen gehouden aan de ethische richtlijnen en bepalingen uit de AVG.

4.8 Conclusie

De methodologie en data gebruikt in deze studie zijn hierboven onderbouwd. De studie maakt gebruik van *mixed methods*. Het mogelijke verband tussen de kenmerken van vastgoed en de indicatoren en mate van de verschillende vormen van ongelijkheid zijn middels verschillende statistische toetsen getoetst. De focusgroep en expertinterviews zijn gebruikt voor een verdieping op de enquête uitkomsten en input voor de strategische visie. De output van de enquête is de belangrijkste databron voor deze studie. In totaal hebben er 769 respondenten gereageerd.

5

Hoofdstuk 5: Resultaten

Dit hoofdstuk presenteert de **resultaten** van het onderzoek. Deze resultaten zijn gebaseerd op de **enquête** die ingevuld is door **760 bewoners** van Woonzorg Nederland en zijn aangevuld met inzichten uit de focusgroep en acht **expertinterviews**. Dit hoofdstuk probeert deelvragen 5 (verbanden vastgoed en indicatoren ongelijkheid) en 6 (hoe kan ongelijkheid worden teruggedrongen binnen de sector?) te beantwoorden. In dit hoofdstuk worden eerst de **kwantitatieve** analyse behandeld, met een beschrijving van de onderzoeksgroep en een analyse op de enquête met **beschrijvende statistiek**. Daarna worden de verschillende hypothesen **statistisch getoetst** op verbanden. Hierna volgen de **kwantitatieve** analyses uit de **focusgroep** en **interviews**. Uiteindelijk wordt in de laatste paragraaf een **triangulatie** gemaakt van beide soorten onderzoeksresultaten, met aandacht voor de verschillen en overeenkomsten.

5.1 Kwantitatieve resultaten

In deze paragraaf worden de kwantitatieve resultaten gepresenteerd. Eerst een beschrijving van de onderzoeksgroep en een analyse op de enquête met beschrijvende statistiek. Aansluitend de statistisch toetsing van de opgestelde hypothesen.

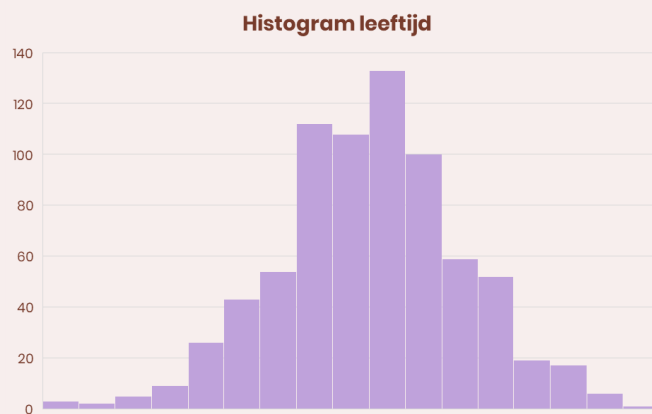
5.1.1 Beschrijving onderzoeksgroep en beschrijvende statistiek

In totaal zijn er 5.773 bewoners aangeschreven. In totaal hebben er 760 bewoners van Woonzorg Nederland gereageerd. Hieronder wordt per subonderwerp een beknopte beschrijving gegeven van de statistiek.

Demografische kenmerken

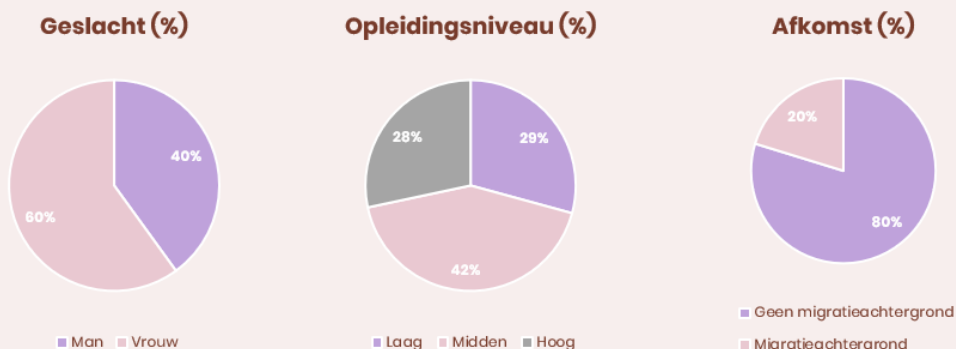
De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 72,3 jaar, de mediaan ligt daar met 73 jaar in de buurt. De leeftijd volgt een redelijk normale verdeling. Circa 60% van de respondenten is vrouw en 40% man. Dit wijkt niet veel af van de verdeling van alle huurders van Woonzorg (55% vrouw en 45% man). Meer dan een derde van de respondenten geeft aan dat VMBO het hoogst voltooide opleidingsniveau is. Ruim 20% geeft aan dat dit voor hen HBO is, gevolgd door ruim 16% waar het MBO is. Ruim 81% van de respondenten is alleenstaand en slechts 18% woont samen met een partner en/of kind. Dit maakt de gemiddelde huishoudgrootte van 1,19, dit ligt fors onder het Nederlandse gemiddelde van 2,15 (CBS, 2024a). Dit is verklaarbaar als er naar de doelgroep wordt gekeken, senioren wonen vaker alleen, en in stedelijk gebied zijn relatief gezien veel eenpersoonshuishoudens.

Het gros van de respondenten (88%) is geboren in Nederland maar circa 20% heeft een herkomst buiten Nederland. Hiermee ligt het aandeel respondenten zonder migratieachtergrond hoger dan het Nederlandse gemiddelde (74%). Dit is opmerkelijk omdat in stedelijk gebied het aandeel personen met een migratieachtergrond veelal juist hoger ligt (CBS, 2024a). De grootste groep personen met migratieachtergrond hebben een Surinaamse of Indische afkomst. Aan de



Figuur 7: Verdeling leeftijd steekproef

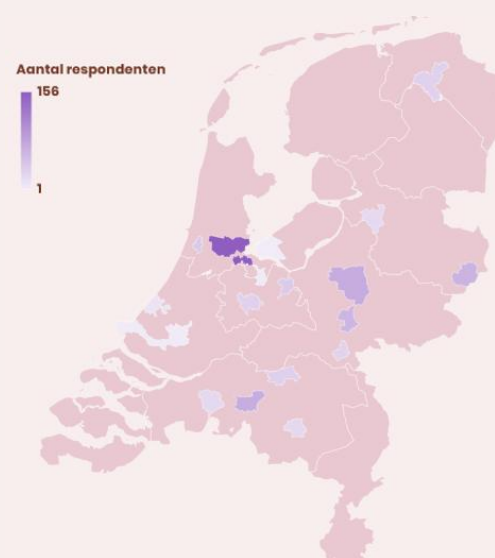
enquête hebben weinig personen meegedaan met een Marokkaanse of Turkse achtergrond, een selectieve non-response. Een reden hiervoor kan een taalbarrière zijn.



Figuur 8: Procentuele verdeling steekproef naar geslacht, opleidingsniveau en afkomst

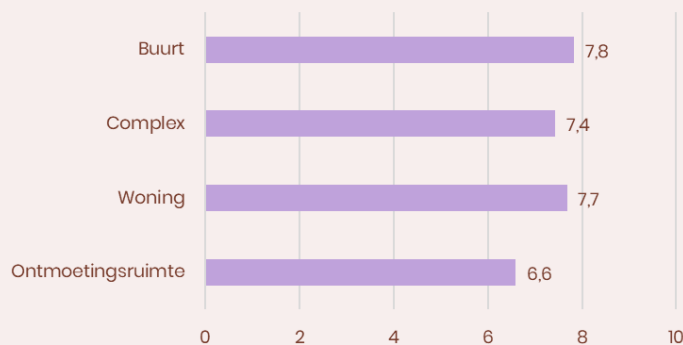
Locaties

Op naastgelegen kaart is de geografische herkomst van de respondenten weergegeven. Van de respondenten komt het gros, circa 20,5%, uit Amsterdam. Gevolg door Apeldoorn (9,2%), Tilburg (8,9%) en Enschede (8,2%). De diepte van de kleur paars in de kaart hiernaast geeft de geografische concentratie aan van de respondenten.



Figuur 9: Aantal respondenten naar gemeente

Gemiddelde cijfer tevredenheid



Figuur 10: Gemiddelde tevredenheidscijfers buurt, complex, woning en ontmoetingsruimte

Tevredenheid

De respondenten zijn gemiddelde genomen erg tevreden met de buurt waarin zij wonen, het complex waarin zij wonen en hun eigen woning. De ontmoetingsruimte, indien aanwezig, wordt iets minder goed beoordeeld.

Fysieke gezondheid

De fysieke gezondheid wordt gemiddeld een 7,2 (met een mediaan van 7) gegeven, dit ligt iets boven het landelijke gemiddelde (7,0). Bijna de helft van de respondenten geeft aan een chronische aandoening te hebben en 26% gebruikt een rolstoel of rollator. 15% van de respondenten geeft aan mantelzorg te ontvangen, hiervan ontvangt het merendeel dit van familie. Bijna een kwart geeft aan thuiszorg te ontvangen, voor het gros hiervan is dit tussen de 0-5 uur per week.

Mentale gezondheid

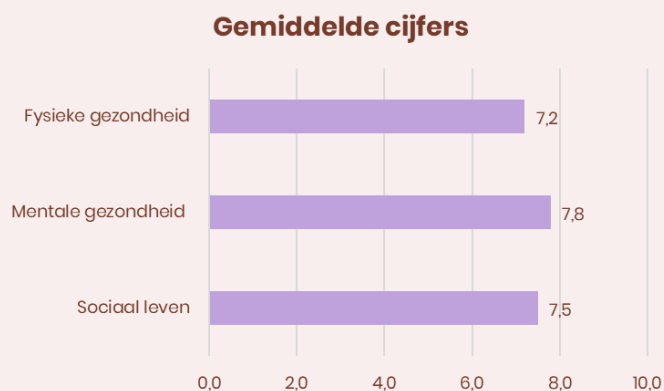
Respondenten geven hun mentale gezondheid gemiddeld een 7,8 en hun sociale leven een 7,5. Dit ligt iets onder het landelijke gemiddelde (8). Op de vraag hoeveel tijd zij besteden aan hun sociale leven zijn de antwoorden enorm uiteenlopend, de ene respondent geeft aan een druk sociaal leven te hebben met sport- en creatieve clubjes, terwijl er ook velen aangeven dat zij amper een sociaal leven hebben als gevolg van uitsluiting (weggepest bij ontmoetingsruimte) of fysieke beperkingen (geen trap meer kunnen lopen en daardoor geen familie meer kunnen bezoeken die op etages wonen en alleen per trap bereikbaar zijn). Bijna de helft van de respondenten is lid van een vereniging of clubje waar zij andere mensen ontmoeten.

Financiële situatie

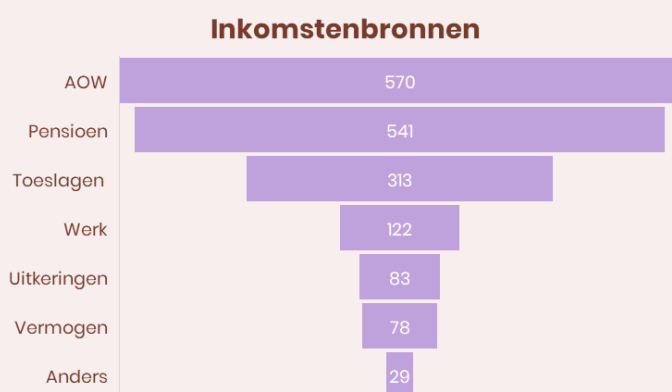
Gemiddeld geven de respondenten hun financiële situatie een 7,3 dat ligt iets boven het landelijke gemiddelde (7). 75% van de respondenten ontvangt een AOW en ruim 70% ontvangt daarnaast een pensioen. 16% geeft aan nog (deels) te werken. Ruim 40% geeft aan daarnaast nog toeslagen, in de vorm van huur- of zorg, te ontvangen en 11% ontvangt een andere uitkering. Slechts 10% geeft aan dat zij vermogen hebben. Het gros van de respondenten geeft aan nooit moeite te hebben met het betalen van hun woonlasten maar een kleine 10% geeft aan dat zij dit regelmatig tot heel vaak meemaken.

Discriminatie

Een klein percentage geeft aan dat hun afkomst negatieve werd meegenomen in de kans op een woning. Opvallend is dat de groep met een Nederlandse afkomst net zo groot is al die met een migratieachtergrond. Een reden hiervoor kan zijn dat statushouders voorrang krijgen/kregen op een sociale woning. Opvallend is dat ook respondenten met een Nederlandse afkomst aangeven zich vaker gediscrimineerd voelen op de woningmarkt. Kleine kanttekening: zoals eerder vermeld, was het aandeel respondenten met een Turkse of Arabische migratieachtergrond erg klein, er kan dus sprake zijn van een mate van ondervertegenwoordiging in dit vragensegment. Van de vrouwelijke respondenten geeft een heel klein percentage (2%) aan dat zij zich gediscrimineerd voelen op de



Figuur 11: Gemiddelde cijfers gezondheid en sociale leven



Figuur 12: Inkomstenbronnen respondenten steekproef

woningmarkt en een iets hoger percentage (3,2%) geeft aan hun geslacht een negatieve impact had op de kans van een woning.

5.1.2. Statistische analyse

Per hypothese wordt kort uitgelegd welke type variabelen zijn gebruikt om de hypothesen te toetsen. Daarna wordt er een uitleg gegeven over gebruikte statistische toetsen met de resultaten en de mate van significantie per hypothese. Gevolgd door een korte interpretatie. De hypothesen zijn opgedeeld naar locatie- en vastgoedkenmerken. In [bijlage 5](#) is een tabel toegevoegd met daarin de resultaten per getoetste hypothesen. Hierin zijn de type toetsen, uitkomsten (effectgrootte en p-waarde) en conclusie opgenomen.

LOCATIE

Hypothese 1: Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in een stedelijk gebied dan personen zonder migratieachtergrond

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband bestaat tussen migratieachtergrond en de mate van stedelijkheid, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Beide variabelen zijn namelijk categorisch van aard zijn, migratieachtergrond (wél of geen migratieachtergrond) en stedelijkheid (schaal 1 t/m 5, waarbij 5 zeer sterk stedelijk).

De uitkomst laat een statistisch significant verband zien tussen afkomst en stedelijkheid ($\chi^2(2) = 6,31, p = 0,043$). Dit betekent dat de alternatieve hypothese kan worden geaccepteerd. De bijbehorende effectgrootte, gemeten met Cramér's V (0,091), is echter zeer klein wat wijst op zwak verband. Met andere woorden: mensen met een migratieachtergrond wonen vaker in stedelijk gebied maar het verschil tussen beide groepen is relatief klein. Kleine kanttekening: geen van de complexen ligt in een niet-stedelijk of weinig stedelijk gebied. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat indien er een grotere populatie wordt onderzocht waarbij ook personen in niet-stedelijk of weinig stedelijk gebied worden bevraagd, de effectgrootte van de Cramér's V hoger zal zijn en zal duiden op een sterker verband.

Hypothese 2: Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in buurten met lagere leefbaarheidscijfers dan personen zonder migratieachtergrond

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband bestaat tussen migratieachtergrond en de mate van leefbaarheid, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Beide variabelen zijn namelijk categorisch van aard zijn, migratieachtergrond (wél of geen migratieachtergrond) en leefbaarheid (schaal 1 t/m 9, waarbij 1 zeer onvoldoende en 9 uitstekend). De uitkomst van de toets was niet statistisch significant ($\chi^2(6) = 8,90, p = 0,179$). Dit betekent dat de alternatieve hypothese wordt verworpen: er is dus geen overtuigend bewijs voor een verband tussen afkomst en leefbaarheid binnen deze steekproef.

Hypothese 3: Personen met een betere financiële situatie wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een slechte financiële situatie

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband is tussen de mate van leefbaarheid (schaal 1 t/m 9) en de financiële situatie (ordinale schaal van 1 t/m 10) te analyseren, is de Spearman's rangcorrelatiecoëfficiënt berekend. Deze toets is geschikt voor het toetsen van twee ordinale variabelen omdat het zowel de sterkte als de richting de relatie meet zonder aan te nemen

dat de variabelen normaal verdeeld zijn. De analyse leverde een Spearman's rho op van 0,002 met een p-waarde van 0,957. De hoge p-waarde laat zien dat er geen significant verband bestaat tussen beide variabelen. Er is dan ook geen bewijs gevonden dat mensen met een betere financiële situatie in betere buurten wonen en de alternatieve hypothese kan hiermee worden verworpen.

Hypothese 4: Personen met een hogere opleiding wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een gemiddeld of lager opleidingsniveau

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband bestaat tussen het opleidingsniveau en de mate van leefbaarheid, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Beide variabelen zijn namelijk ordinaal van aard: opleidingsniveau (laag, midden en hoog) en leefbaarheidsscore (schaal 1 t/m 9). De uitkomst laat zien dat er een statistisch significant verband bestaat tussen leefbaarheid en opleidingsniveau ($\chi^2(12) = 54.71$, $p < 0,001$). Dit betekent dat de mate van leefbaarheid samenhangt met het opleidingsniveau. De Cramér's V van 0,19 geeft aan dat de sterkte van deze associatie matig sterk is. Deze bevinding suggereert dat respondenten met een hoger opleidingsniveau over het algemeen in gebieden wonen met een hogere leefbaarheidsscore.

		leefbaarheidsscore							Totaal
		3	4	5	6	7	8	9	
opleidingsniveau	Hoog	3	18	19	52	31	17	88	228
	Laag	2	34	32	121	56	25	41	311
	Midden	3	17	28	72	37	18	46	221
	Totaal	8	69	79	245	124	60	175	760

Pearson Chi2	54,7064
Pr	0
Cramér's V	0,1897

Om het verband tussen leefbaarheid en opleidingsniveau verder te analyseren en rekening te houden met mogelijke versturende variabelen, is een ordinale logistische regressie uitgevoerd. Het opleidingsniveau werd hierbij als ordinale afhankelijke variabele gebruikt, en leefbaarheid als onafhankelijke variabele. Leeftijd werd toegevoegd als controlevariabele. Dit resulteerde in erin dat leefbaarheidsscore een positief en statistisch significant effect heeft op het opleidingsniveau (coëfficiënt = 0,25 bij een $p = 0,001$). Ofwel een hogere leefbaarheidsscore gaat gepaard met een hogere kans op een hoger opleidingsniveau. De variabele leeftijd had een negatief significant effect (coëfficiënt = -0,041 bij een $p = 0,001$). Dit lijkt te suggereren dat een oudere leeftijd gepaard gaat met een lager opleidingsniveau en dat deze groep vaker in een omgeving met een lage leefbaarheidsscore woont. Het model als geheel was significant (LR $\chi^2(2) = 60,71$ bij een $p < 0,001$). De verklaringskracht van het model is daarentegen bescheiden is (pseudo $R^2 = 0,037$), dit houdt in dat 3,7% van de variatie verklaard.

Concluderend bevestigen zowel de Chi-kwadraat toets als de ordinale logistische regressie dat er een verband bestaat tussen leefbaarheid en opleidingsniveau. Het verband blijft bestaan na controle voor leeftijd, waarbij een hogere leefbaarheidsscore geassocieerd is met een hoger opleidingsniveau. De alternatieve hypothese kan daardoor worden aangenomen.

Hypothese 5: Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers hebben slechtere toegang tot zorg dan personen in buurten met betere leefbaarheidscijfers

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband bestaat tussen de mate van leefbaarheid en de gepercipieerde toegang tot zorg, is eerst een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Beide variabelen zijn namelijk categorisch van aard zijn: toegang tot zorg (bestaande uit 5 categorieën variërend tussen terecht binnen 1 dag t/m en terecht over langer dan een week) en leefbaarheid (schaal 1 t/m 9). Deze toets toonde een zwakke maar wel op 10% significante samenhang aan tussen de twee variabelen ($\chi^2(24) = 33,81$, $p = 0,088$ en een Cramér's $V = 0,1055$). Om dit verband dieper te analyseren is aanvullend een multinomiale logistische regressie gedraaid, waarbij de variabele toegang tot zorg als afhankelijke variabele werd gemodelleerd op basis van het leefbaarheidsscores. Hieruit kwam geen significante statistisch relatie ($\chi^2(4) = 1,86$, $p = 0,762$). De mate van leefbaarheid is hiermee geen voorspeller gebleken voor de gepercipieerde toegang tot zorg en de alternatieve hypothese kan hiermee verworpen worden. Belangrijke kanttekening is wel dat dit de perceptie van de toegang tot zorg van deelnemers, dit kan afwijken van de daadwerkelijke toegang tot zorg.

Hypothese 6: Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers ontvangen vaker mantelzorg van familie

De relatie tussen de leefbaarheid en het ontvangen van mantelzorg (ja, familie/ ja, andere/nee) is onderzocht met een kruistabel en een Chi-kwadraattoets. De Chi-kwadraattoets laat zien dat het verschil tussen de groepen niet statistisch significant is: $\chi^2(12) = 17,90$, $p = 0,119$. In de tabellen leken er visueel enkele verschillen op te vallen in de verdeling per groep (zo leek er een hogere concentratie van mantelzorgontvangers bij gebieden met gemiddelde leefbaarheidsscores). Maar deze verschillen waren niet sterk genoeg om te spreken van een statistisch significant effect.

Daarnaast is ook de relatie tussen mate van tevredenheid met de buurt (score 1 t/m 10, waarbij een 10 uitstekend) en het ontvangen van mantelzorg onderzocht met een kruistabel en Chi-kwadraat test. Het resultaat ($\chi^2(18) = 72,42$, $p < 0,001$) wees uit dat er een statistisch significant verband bestaat tussen deze twee variabelen. De Cramér's $V (0,2183)$, wijst op een matige sterk verband. Opvallend is dat personen die geen mantelzorg ontvangen vaker de hoogste tevredenheidsscores geven, terwijl mantelzorgontvangers (vooral degene die mantelzorg ontvangen van familie) gemiddeld genomen iets lagere tevredenheidsscores opgaven. Er lijkt een verband te zijn tussen het afhankelijk zijn van zorg en hoe positief een bewoner de eigen woonomgeving ervaart.

Samenvattend is er dus geen statistisch verband tussen het de leefbaarheid in de buurt en het ontvangen van mantelzorg. Wel is er een statistisch verband tussen tevredenheidsscores van bewoners van de buurt en het ontvangen van mantelzorg, waarbij het ontvangen van mantelzorg dus lijkt te wijzen op een slechtere ervaring van de buurt.

Hypothese 7: Personen woonachtig in buurten met hogere leefbaarheidscijfers zijn vaker tevreden met hun buurt

Om de relatie tussen de mate van leefbaarheid (schaal 1 t/m 9) en de tevredenheid met de buurt (ordinaire schaal van 1 t/m 10) te analyseren, is de Spearman's rangcorrelatiecoëfficiënt berekend. Deze toets is geschikt voor het toetsen van twee ordinale variabelen omdat het zowel de sterkte als de richting de relatie meet zonder aan te nemen dat de variabelen normaal verdeeld zijn. De analyse leverde een Spearman's rho op van 0,2690 met een p-waarde van 0,000. Dit wijst op een significante positieve (maar matige) samenhang tussen de twee variabelen. Dit betekent dat in de

gebieden met hogere leefbaarheidsscores respondenten ook over het algemeen meer tevreden zijn met hun buurt. Wanneer dezelfde toets ook wordt uitgevoerd maar dan op de tevredenheid met het complex komt hier ook een statistisch significant verband uit ($p = 0,014$). Er kan dus worden gesteld dat bewoners die in een wijk met een hogere leefbaarheidsscore wonen, vaker meer tevreden zijn met hun buurt en ook beetje vaker tevreden zijn met hun wooncomplex. Hiermee kan de alternatieve hypothese dus worden aangenomen.

Hypothese 8: In buurten met een lagere leefbaarheidsscore ervaren bewoners vaker uitsluiting of discriminatie

Om te toetsen of bewoners in buurten met een lagere leefbaarheidsscore vaker discriminatie ervaren, is een logistische regressieanalyse uitgevoerd. Deze toets is gekozen omdat de afhankelijke variabele, (ervaren discriminatie) dichotoom is en de onafhankelijke variabele (leefbaarheidsscore) ordinaal is. Uit de toets bleek dat de leefbaarheidsscore geen significant effect heeft op de ervaren discriminatie ($B = 0,001$, $p = 0,991$). Op basis van deze resultaten wordt de alternatieve hypothese verworpen, een lagere leefbaarheid hangt dus niet samen met meer discriminatie.

VASTGOED

Hypothese 9: Alleenstaande vrouwen wonen vaker in een kleinere huurwoning

Om te onderzoeken of alleenstaande vrouwen⁵ gemiddeld in kleinere woningen wonen dan andere huishoudens, is gebruikgemaakt van een Mann-Whitney U-toets. Deze toets is gekozen omdat de onafhankelijke variabele (aantal kamers in de woning) ordinaal is en de afhankelijke binair (alleenstaande vrouw: ja of nee). De toets vergelijkt de verdeling van het aantal kamers tussen alleenstaande vrouwen (groep 1) en andere respondenten (groep 0). De resultaten laten geen statistisch significant verschil zien tussen de groepen ($z = 1,119$; $p = 0,263$). Dit impliceert dat er geen bewijs is dat alleenstaande vrouwen gemiddeld in kleinere huurwoningen wonen dan andere huishoudens, hiermee kan de alternatieve hypothese worden verworpen.

Hypothese 10: Alleenstaande vrouwen wonen vaker in slechter vastgoed

Om te onderzoeken of alleenstaande vrouwen vaker in woningen met slechtere vastgoedkenmerken wonen, is een logistische regressie uitgevoerd. Deze toets is passend omdat afhankelijke variabele dichotoom (alleenstaande vrouw: ja of nee) is en de voorspellers zijn zowel continue als ordinale variabelen (energielabel, de conditiescore van het vastgoed, het bouwjaar en score van de ontmoetingsruimte). Uit de regressieanalyse blijkt dat geen van deze kenmerken een statistisch significant effect heeft op de kans dat een respondent een alleenstaande vrouw is ($\chi^2(4) = 0,36$; $p = 0,986$). Ook afzonderlijk hadden geen van de voorspellers een significant effect (alle p -waarden $> 0,65$). Ook liggen de odds ratio's dicht bij 1, dit wijst erop dat er geen wezenlijke verschillen zijn in deze vastgoedkenmerken tussen alleenstaande vrouwen en andere respondenten. Er is op basis van dit model dan ook geen bewijs dat alleenstaande vrouwen vaker in slechter vastgoed wonen, de alternatieve hypothese kan hiermee worden verworpen.

⁵ Binnen Woonzorg Nederland is de verdeling van alle hoofdhuurders 45% man en 55%. Dit wijkt af van de verdeling van de steekproef. Maar gezien de kans groter is dat er naast een mannelijke hoofdhuurder nog een vrouw in het appartement woont groter is dan andersom (vrouwen wonen statistisch gezien vaker alleen) en als gevolg van ouderwetse rolverdelingen waar de man vaak nog hoofdhuurder is. Wordt aangenomen dat de percentuele verdeling anders ligt, en er dus meer vrouwen wonen. Om deze reden is er niet gecorrigeerd naar de verdeling.

Hypothese 11: Alleenstaanden wonen vaker in kleinere woningen

Om te onderzoeken of er een statistisch significant verband bestaat tussen huishoudsamenstelling en woninggrootte is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Beide variabelen zijn namelijk categorisch van aard: huishoudsamenstelling (alleenstaand, met partner, met kind of met kind en partner) en aantal kamers (1 t/m 4-kamer appartementen). De resultaten laten zien dat er sprake is van een statistisch sterk significant verband tussen beide variabelen: $\chi^2(12) = 76,56$, $p < 0,001$. De Cramér's V is 0,1833, wat wijst op een zwak tot matig verband tussen de twee variabelen. Deze bevindingen liggen in lijn met de verwachte alternatieve hypothese en deze kan dan ook aangenomen worden. Dit betekent dat de bewoners in kleinere huishoudens vaker in kleinere woningen wonen.

Hypothese 12: Personen met migratieachtergrond wonen in slechter vastgoed dan personen zonder migratieachtergrond

Om te onderzoeken of mensen met een migratieachtergrond vaker in woningen met slechtere vastgoedkenmerken wonen, is een logistische regressieanalyse uitgevoerd. Deze toets is passend omdat de afhankelijke variabele dichotoom is (migratieachtergrond: ja of nee) en de voorspellers bestaan uit zowel continue als ordinale variabelen.

Om de robuustheid van de regressieanalyse te versterken zijn overigens meerdere controle variabelen toegevoegd. Daarnaast is er een controle op multicollineariteit geweest, door middel van de VIF-analyse. Alle waardes lagen ruim onder de kritische waarde van 5, waaruit blijkt dat er geen multicollineariteit is tussen de onafhankelijke variabelen.

Uit de regressieanalyse blijkt dat het energielabel van de woning als enige een significant positief effect ($p = 0,002$) heeft op de migratieachtergrond van de bewoners. De odds ratio van 1,375 houdt in dat bij elke stap naar een slechter energielabel de odds dat een bewoner een migratieachtergrond heeft met 37,5% toenemen. Hiermee kan de alternatieve hypothese dus deels worden aangenomen: mensen met een migratieachtergrond wonen vaker in een woning met een slechter energielabel.

Variabele	Odds Ratio	Standaardfout	z-waarde	p-waarde
Energielabel*	1,375	0,144	3,040	0,002
Conditie score	0,857	0,087	-1,520	0,128
Bouwjaar	1,010	0,008	0,160	0,873
Vhe's	1,002	0,001	1,380	0,167
Huur (p.m.)	1,001	0,002	0,870	0,385
Opleidingsniveau	1,086	0,122	0,730	0,464
Leeftijd	0,987	0,010	-1,330	0,183
Constante	0,008	0,131	-0,290	0,769

Hypothese 13: Personen met een betere financiële situatie wonen in beter vastgoed

Voor het onderzoeken van het verband tussen de financiële situatie en kenmerken van het vastgoed is gekozen voor een multiële lineaire regressieanalyse. Deze methode is geschikt omdat de afhankelijke variabele (het cijfer van de financiële situatie) als continue variabele wordt behandeld, en de onafhankelijke variabelen zowel ordinale als continue zijn (energielabel, conditiescore vastgoed, bouwjaar, cijfer van de ontmoetingsruimte, huurprijs en mutatiegraad).

Uit de resultaten blijkt dat alleen de beoordeling van de ontmoetingsruimte een significant positief effect heeft op de financiële situatie van bewoners ($\beta = 0,106$, $p < 0,001$). Dit betekent dat een hogere waardering van de ontmoetingsruimte samenhangt met een betere financiële situatie. De anderen variabelen vertonen geen statistisch significante relatie met het financiële cijfer. De verklaringskracht van het model is aanwezig maar klein ($R^2 = 0,034$).

Ook is getoetst met een ordinale regressie of de afhankelijke variabele 'moeite met betalen van woonlasten' (ordinale variabele) wel verband houdt met de bovengenoemde

vastgoedkenmerken, maar hier kwam geen significant verband uit. Samengevat lijkt dus voornamelijk de kwaliteit van de ontmoetingsruimte samen te hangen met de financiële situatie van bewoners en andere objectieve niet. Hiermee kan de alternatieve hypothese worden verworpen.

Hypothese 14: Personen met een slechtere gezondheid wonen in slechter vastgoed

Om te onderzoeken of personen met een slechtere fysieke gezondheid vaker in slechter vastgoed wonen is er een multiële lineaire regressie uitgevoerd. Deze methode is geschikt omdat de afhankelijke variabele (cijfer fysieke gezondheid) een ordinale variabele is en de onafhankelijke variabelen zowel ordinale als continue zijn (energielabel, conditiescore vastgoed, bouwjaar, cijfer van de ontmoetingsruimte, huurprijs en mutatiegraad). Het model is statistisch significant ($p = 0,0014$) maar de verklaarde variantie was relatief laag, met een R^2 van 0,036, wat aangeeft dat ongeveer 3,6% van de variatie in gezondheidsscores wordt verklaard door de opgenomen vastgoedkenmerken. Binnen het model had alleen de beoordeling van de ontmoetingsruimte een positieve en significante samenhang met fysieke gezondheid ($b = 0,11$, $p < 0,001$), wat suggereert dat een beter beoordeelde ontmoetingsruimte gepaard gaat met een hogere fysieke gezondheidsscore. Opvallend was dat de mutatiegraad een significant negatieve relatie met de fysieke gezondheid ($b = -2,56$, $p = 0,021$)

had. Dit impliceert dat een hogere mutatiegraad geassocieerd wordt met een slechtere fysieke gezondheid. In de praktijk lijkt dit ook te kloppen, Woonzorg Nederland heeft een vrije hoge mutatiegraad (11% i.r.t. 5% bij reguliere woningcorporaties) als gevolg van de seniore doelgroep en de daarmee gepaarde hogere sterftcijfers.

Variabele	Coëfficiënt (β)	Standaardfout	t	p-waarde
Energielabel	-0,006	0,081	-0,080	0,937
Conditiescore	0,130	0,077	1,680	0,093
Bouwjaar	-0,009	0,006	-1,460	0,146
Ontmoetingsruimte*	0,110	0,030	3,620	0,000
Huur	0,001	0,001	0,690	0,488
Mutatiegraad*	-2,564	1,105	-2,320	0,021
Constante	24,112	12,243	1,970	0,049

Dezelfde analyse is uitgevoerd voor de mentale gezondheid maar binnen dit model bleek ook alleen de beoordeling van de ontmoetingsruimte een positieve en significante samenhang te vertonen met mentale gezondheid ($b = 0,11$, $p = 0,016$), wat suggereert dat een beter beoordeelde ontmoetingsruimte gepaard gaat met een hogere mentale gezondheidsscore.

Hypothese 15: Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte

Om te onderzoeken of personen die wonen in complexen met een ontmoetingsruimte een betere mentale gezondheid ervaren dan personen in complexen zonder ontmoetingsruimte, is een onafhankelijke two-sample t-toets uitgevoerd. Deze toets is gekozen omdat de afhankelijke variabele (cijfer mentale gezondheidscijfer) als een continue variabele beschouwd kan worden en de onafhankelijke variabele uit twee groepen (aanwezigheid van ontmoetingsruimte: ja of nee) bestaat. Het gemiddelde mentale gezondheidscijfer van bewoners met toegang tot een ontmoetingsruimte was 7,82, tegenover 7,69 voor bewoners zonder ontmoetingsruimte. Dit verschil van 0,13 punten was echter niet statistisch significant ($t(758) = 1,09$, $p = 0,28$). Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen voldoende bewijs is om te stellen dat de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte samenhangt met een betere mentale gezondheid onder de onderzochte groep.

Hypothese 16: Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere sociaal leven dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte

Om te onderzoeken of personen die wonen in complexen met een ontmoetingsruimte een beter sociaal leven ervaren dan personen in complexen zonder ontmoetingsruimte, is een onafhankelijke two-sample t-toets uitgevoerd. Uit de analyse bleek dat het gemiddelde cijfer voor het sociale leven 7,47 was voor bewoners met een ontmoetingsruimte en 7,46 voor bewoners zonder ontmoetingsruimte. Het verschil van 0,01 punten was statistisch niet significant ($t(758) = 0,10$, $p = 0,92$). Op basis van dit resultaat kan worden geconcludeerd dat er geen voldoende bewijs is om te stellen dat de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte samenhangt met de ervaren kwaliteit van het sociale leven een onder de onderzochte groep.

Hypothese 17: Personen die gebruik maken van de ontmoetingsruimte ervaren een betere mentale gezondheid en sociaal leven dan personen die hier geen gebruik van maken

Om te onderzoeken of het gebruik van de ontmoetingsruimte statistisch significant verband houdt met een betere mentale gezondheid, is een onafhankelijke t-toets uitgevoerd. De onafhankelijke t-toets vergelijkt het gemiddelde mentale gezondheidscijfer tussen twee groepen: personen die wél gebruik maken van de ontmoetingsruimte en personen die er geen gebruik van maken. Hoewel het mentale gezondheidscijfer eigenlijk een ordinale variabele is, wordt een 10-puntsschaal in de praktijk vaak benaderd als een intervalvariabele, waardoor de t-toets geschikt is voor deze analyse. De toetst wijst uit dat er geen significant verschil is in mentale gezondheid tussen gebruikers (gemiddelde = 7,79 met een standaarddeviatie van 1,54) en niet-gebruikers (gemiddelde = 7,77 met een standaarddeviatie van 1,57) van de ontmoetingsruimte ($t(758) = -0,14$, $p = 0,891$). Het verschil in gemiddelden is bovendien erg klein.

Hierna is dezelfde toets uitgevoerd maar dan met het cijfer voor het sociale leven. Ook hier bleek geen significant verschil ($t(758) = -0,77$, $p = 0,441$) te zijn tussen de gebruikers (gemiddelde = 7,49 met een standaarddeviatie van 1,66) en niet-gebruikers (gemiddelde = 7,37 met een standaarddeviatie van 1,88) van de ontmoetingsruimte ($t(758) = -0,14$, $p = 0,891$).

Op basis van bovenstaande uitkomsten

kan de alternatieve hypothese worden verworpen, er is dus geen statistische onderlegd bewijs dat mensen die gebruik maken van de ontmoetingsruimte een betere mentale gezondheid en een beter sociaal leven ervaren.

	Mentale gezondheid		Sociaal leven	
	Gebruikers	Niet-gebruikers	Gebruikers	Niet-gebruikers
Gemiddelde	7,79	7,77	7,49	7,37
Standaarddeviatie (SD)	154	157	166	188
t-waarde (df = 758)	-0,140		-0,770	
p-waarde	0,891		0,441	

Hypothese 18: Personen in galerijcomplexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in een portiek- of corridorcomplex

Om te onderzoeken of het type wooncomplex samenhangt met de ervaren mentale gezondheid van bewoners, is een ANOVA analyse uitgevoerd. Deze analysemethode is geschikt omdat de afhankelijke variabele, (mentale gezondheidscijfer op een schaal 1 t/m 10), een continue variabele is. De onafhankelijke variabele (type wooncomplex) categorisch is met vier groepen (corridor, galerij, portiek en tussenwoning).

Uit de analyse blijkt dat er geen statistisch significant verschil is tussen de gemiddelde

mentale gezondheidscijfers van bewoners van de verschillende typen wooncomplexen ($F(3, 756) = 0,53, p = 0,662$). De verklaarde variantie van het model is zeer beperkt ($R^2 = 0,0021$), wat betekent dat het type wooncomplex nauwelijks iets zegt over het mentale gezondheidscijfer van bewoners. Op basis van deze resultaten kan de alternatieve hypothese dat bewoners van galerijcomplexen een slechtere mentale gezondheid ervaren worden verworpen.

Hypothese 19: Personen in grotere complexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in kleinere complexen

Om te onderzoeken of bewoners van grotere wooncomplexen een slechtere mentale gezondheid ervaren, is een lineaire regressieanalyse uitgevoerd. De afhankelijke variabele is de mentale gezondheid (schaal 1 t/m 10) en de onafhankelijke variabele het aantal woningen per complex. De resultaten tonen geen statistisch significant verband aan tussen de omvang van het complex en de mentale gezondheid van bewoners ($\beta = 0,00048; p = 0,546$). Ook de verklaarde variantie is verwaarloosbaar ($R^2 = 0,0005$), wat aangeeft dat de grootte van het complex vrijwel niets bijdraagt aan de variatie in mentale gezondheid. De alternatieve hypothese kan op basis van deze analyse worden verworpen.

Hypothese 20: Beter vastgoed ligt vaker in beter leefbare buurten

Om de hypothese te toetsen dat beter vastgoed samenhangt met een hogere leefbaarheid in de buurt, is een ordinale logistische regressie uitgevoerd. De afhankelijke variabele betreft de leefbaarheidsscore en is ordinaal. De onafhankelijke variabelen zijn kenmerken van het vastgoed en de woonsituatie (energielabel, conditiescore, bouwjaar, score ontmoetingsruimte, huurprijs, mutatiegraad). En daarnaast nog controlevariabelen als opleidingsniveau en afkomst.

De regressie laat een significant model zien ($\chi^2(8) = 93,52, p < 0,001$), met een pseudo R^2 van 0,0459. Dit wijst op een kleine, maar statistisch significante verklaringskracht van het model. De resultaten tonen aan dat een betere conditiescore van het vastgoed positief geassocieerd wordt met een hogere leefbaarheidsscore ($\beta = 0,38, p < 0,001$). Ook hogere huurprijzen ($\beta = 0,0037, p = 0,009$) en een hogere mutatiegraad ($\beta = 7,26, p < 0,001$) blijken significant te zijn. Een vreemd verband is dat een beter energielabel samenhangt met een hogere kans op lagere leefbaarheidsscores ($\beta = -0,22, p = 0,018$), dit wijst op een omgekeerde causale relatie. Een verklaring hiervoor kan zijn dat Woonzorg Nederland sloopnieuwbouw- en renovatieprojecten eerst heeft opgepakt in complexen waar de nood hoger, en het vastgoed slechter, was.

Ook blijken beide controlevariabelen significant te zijn. Zo hangt het opleidingsniveau positief samen met hogere leefbaarheidsscore ($\beta = 0,48, p < 0,001$). Het lijkt daarom dat bewoners met een hogere opleiding in buurten met een hogere leefbaarheidsscore wonen. De variabele afkomst was significant op de 10% grens ($p = 0,092$) en met een negatieve coëfficiënt ($-0,3166$). Met bovenstaande uitkomsten kan de alternatieve hypothese deels worden aangenomen en ligt beter vastgoed in betere wijken.

Hypothese 21: Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun complex

Om bovenstaande hypothese te toetsen is een ordinale logistisch regressie uitgevoerd. Hiervoor is gekozen omdat de afhankelijke variabelen (tevredenheid complex met een schaal 1 t/m 5) ordinaal van aard is. De ordinale logistische regressie houdt wel rekening met het rangordelijke karakter van de variabele maar neemt niet aan dat de afstand hiertussen gelijk is.

Het model verklaart een kleine deel van de variantie in de mate van tevredenheid met het wooncomplex ($R^2 = 0,0624$). Dit betekent dat 6,2% van de variantie verklaard wordt door de opgenomen onafhankelijke variabelen. De likelihood-ratio χ^2 -test is significant ($p < 0,001$), wat duidt op een goed passend model vergeleken met het nulmodel zonder voorspellers. In het model is alleen de beoordeling van de ontmoetingsruimte een significante voorspeller ($\beta = 0,421$, $p < 0,001$). Een hogere waardering voor de ontmoetingsruimte houdt verband met een grotere kans op hogere tevredenheid met het complex. De overige vastgoedkenmerken en controlevariabelen blijken niet significant te zijn. De analyse wijst uit dat vooral de waardering voor ontmoetingsruimten sterk samenhangt met de tevredenheid met het wooncomplex.

Variabele	B (Coef.)	Standaardfout	z-waarde	p-waarde
Energielabel	-0,0936	0,087	-1,08	0,282
Conditie score	-0,1333	0,078	-1,70	0,089
Bouwjaar	0,003	0,007	0,400	0,689
Ontmoetingsruimte*	0,421	0,121	3,480	0,000
Huur	0,002	0,001	1,470	0,142
Mutatatiegraad	-0,999	12247,000	-0,820	0,415
Opleidingsniveau (controle)	0,060	0,089	0,680	0,498
Migratieachtergrond (controle)	0,166	0,184	0,910	0,365

Hypothese 22: Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun woning

Om bovenstaande hypothese te toetsen of is een ordinale logistisch regressie uitgevoerd. Hiervoor is gekozen omdat de afhankelijke variabelen (tevredenheid woning met een schaal 1 t/m 5) ordinaal van aard is. Het model verklaart een deel van de variantie in de mate van tevredenheid met de woning ($R^2 = 0,116$). Dit betekent dat 11,6% van de variantie verklaard wordt door de opgenomen onafhankelijke variabelen. In het model zijn zowel de waardering van de ontmoetingsruimte ($\beta = 0,619$, $p < 0,001$) als de huurprijs $\beta = 0,0032$, $p = 0,021$) positief en significant. Dit houdt in dat er een samenhang is tussen hogere waardering van de ontmoetingsruimte en hogere waardering van de woning, en dat de hoogte van de huur een voorspeller is voor de woningtevredenheid. De variabelen energielabel ($p = 0,061$) en conditiescore ($p = 0,060$) zijn beiden bijna significant op de 5% en zwak negatief. Dit wijst mogelijk op een verband tussen slechtere vastgoedkenmerken en lagere tevredenheid. Afkomst is niet significant op het 5%-niveau, maar wel op het 10%-niveau. Personen met een migratieachtergrond lijken een hogere kans te hebben op een hogere tevredenheid met de woning. Samenvattend lijken meerdere voorspellers invloed te hebben op de woningtevredenheid en hiermee kan de alternatieve hypothese dus worden aangenomen.

Hypothese 23: Personen die discriminatie ervaren wonen veelal in slechter vastgoed

Om te onderzoeken of personen die discriminatie ervaren vaker in slechter vastgoed wonen, is een multivariate logistische regressie uitgevoerd. De afhankelijke variabele (ervaren van discriminatie) is binair en de onafhankelijke variabelen (energielabel, conditiescore vastgoed, bouwjaar, cijfer ontmoetingsruimte, huurprijs en mutatiegraad) hadden een continue of ordinale schaal. Een logistische regressie is geschikt om de relatie tussen een binaire uitkomst en meerdere onafhankelijke variabelen te onderzoeken.

De uitkomsten laten zien dat het bouwjaar van de woning ($p = 0,038$), het cijfer van de ontmoetingsruimte ($p = 0,003$) en de mutatiegraad ($p = 0,008$) significant geassocieerd zijn met het

ervaren van discriminatie. Dit betekent dat bewoners in oudere woningen, met lagere scores op de ontmoetingsruimte en in complexen met een lagere mutatiegraad, vaker discriminatie ervaren. De andere variabelen (energielabel, conditiescore van het vastgoed en huurprijs) zijn niet significant gerelateerd aan het ervaren van discriminatie in dit model. Het model verklaart ongeveer 9,5% van de variantie (pseudo $R^2 = 0,0946$). Dit houdt in dat de onafhankelijke variabelen in dit model voorspellen of iemand binnen de steekproef discriminatie ervaart.

Voorafgaand aan de regressie is gecontroleerd op multicollineariteit (twee of meer onafhankelijke variabelen die sterk met elkaar gecorreleerd zijn) tussen de onafhankelijke variabelen door middel van correlatieanalyses. Hieruit bleek dat correlaties over het algemeen laag tot matig waren met geen score boven de 0,40. Dit betekent dat de onafhankelijke variabelen betrouwbaar kunnen worden geïnterpreteerd.

Hypothese 24: Bewoners van complexen met een lager energielabel ervaren minder goede gezondheid

Om te onderzoeken of bewoners van complexen met een lager energielabel een slechtere mentale of fysieke gezondheid ervaren, is gekozen om een Spearman's rangcorrelatieanalyse uit te voeren. Deze methode is geschikt omdat beiden variabelen (energielabel en rapportcijfers gezondheid) ordinale van aard zijn. Zoals hierboven al vaker uitgelegd meet de Spearman's rho de sterkte en richting van de samenhang tussen twee ordinale variabelen zonder aan te nemen dat de verdeling normaal is.

Uit zowel de analyse naar het verband tussen energielabel en fysieke gezondheid (Spearman's rho = $-0,0137$, $p = 0,705$) en mentale gezondheid (Spearman's rho = $-0,0449$, $p = 0,216$) bleek geen significante samenhang te komen. Dit betekent dat de nulhypothese niet wordt verworpen. Op basis van deze steekproef is er dus geen bewijs gevonden voor een statistisch verband tussen het energielabel van de woning en de ervaren fysieke of mentale gezondheid van bewoners.

5.2 Kwalitatieve resultaten

Onderstaande paragraaf geeft de resultaten weer vanuit het kwalitatieve deel van het onderzoek. Allereerst worden de resultaten van de focusgroep besproken en daarna de expertinterviews.

5.2.1 Resultaten focusgroep

Op dinsdagmiddag 29 juli kwamen twaalf huurders van Woonzorg Nederland bijeen om het onderwerp 'Ongelijkheid en vastgoed' te bespreken. Na een korte introductie van onderzoeker en aanwezigen werd aan de hand van diverse vragen en stellingen een levendig groepsgesprek gehouden. Hieronder zijn de opvattingen van de huurders samengevat per thema.

Woning

Huurders gaven aan dat het comfort van de woning een enorm impact heeft op hun mentale en fysieke welbevinden. Zo gaven zij aan dat een balkon of tuintje erg belangrijk is. Met de toenemende klimaatveranderingen en hete zomers is hittestress ook een groot probleem. Vooral in nieuwe complexen met veel glas ervaren de deelnemers veel hittestress. Daarnaast werd aangegeven dat een goede isolatie belangrijk voor de koudere maanden is. Dit heeft impact op het fysieke welbevinden maar ook op de financiële situatie, immers beter isolatie betekent een lagere energierekening. Ook gaven huurders aan dat een goed werkende ventilatie belangrijk is. Andere punten die aangegeven werden waren de grootte van de woning, die werd over het algemeen als klein ervaren. Zo stelde een huurder: *“Waarom heb je als je oud bent geen recht op ruimte?”*. Ook werd de toegankelijkheid van de woning benoemd. Dit laatste is erg belangrijk voor mensen die gebruik maken van een rollator of rolstoel. Zo gaf één huurder aan dat in diens woning alle keukenkastjes laag waren (dus geen hangende boven het aanrecht). Dit was erg prettig toen zij aan het revalideren was en gebruik maakte van een rolstoel: *“De woning is handig ingedeeld, met bijvoorbeeld een compacte keuken en kastje die zo waren geplaatst dat je vanuit een rolstoel overal goed bij kon. Ergonomisch gezien was dat echt een hele belangrijke voorziening”*.



Figuur 13: Gemeenschappelijke tuin Stadsveteranen 020 Amsterdam (Woonzorg, 2025)

Complex

Binnen het complex werd het belang van voldoende en werkende liften aangestipt. In sommige complexen waren de liften erg oud en onbetrouwbaar. Bewoners op hogere etages konden hierdoor soms woning niet verlaten en bij spoed moeten hulpverleners erg lang wachten om boven te komen. Zo gaf een huurder aan: *“De ambulance heeft van de week 13 minuten moeten wachten totdat de lift beneden was”*. Dit heeft uiteraard consequenties voor acute hulpvragen.

Qua ongelijkheid binnen het complex werd ook nog mutatieonderhoud genoemd. Sommige huurders huren al vele jaren bij Woonzorg Nederland maar hebben nog een oude badkamer en keuken terwijl nieuwe huurders veelal een nieuwe krijgen, een huurder stelt: *“Wanneer een bewoner overlijdt en er een nieuwe huurder in het appartement komt, wordt de badkamer vernieuwd. Maar als je nog 30 jaar te leven hebt, zit je 30 jaar lang in een oude badkamer”*.

Een ander gemis wat werd genoemd is de aanwezigheid van een logeerkamer. Op deze manier kunnen mantelzorgers makkelijker blijven overnachten (indien een bewoner tijdelijk meer hulp nodig heeft zoals bijvoorbeeld na ontslag vanuit ziekenhuis).

Ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte binnen een complex is een vereiste voor Woonzorg Nederland binnen de complexen. Waar het een ontmoetingsplek hoort te zijn om eenzaamheid tegen te gaan, levert het bij verschillende huurders ook veel stress en gevoelens van uitsluiting op. In sommige complexen lopen er langlopende conflicten: *“Wij hebben vier nieuwe gebouwen met ontmoetingsruimtes, en in alle vier de gebouwen zijn er gigantische ruzies ontstaan onder bewoners vanwege het gebruik ervan”*. In sommige complexen zijn geen goede afspraken over het gebruik ervan. In één complex

wordt de ontmoetingsruimte gebruikt voor religieuze lessen voor mensen van buitenaf. Zo geeft een bewoner aan: *“Er worden nu lessen gegeven aan mensen van buitenaf. Deze lessen vinden deels plaats in de binnentuin van het complex. Omdat het een afgesloten tuin is, hebben mensen ervoor gekozen om hier te gaan wonen vanwege de veilige omgeving.”* Met de vele mensen van buitenaf voelt het complex niet veilig. In een andere complex wordt de ontmoetingsruimte vooral door een paar bewoners gebruikt die hier familieverjaardagen vieren. Sommige bewoners ervaren veel overlast hiervan: *“Mensen die er net voor of tegenaan wonen, die worden helemaal gek van de herrie”*. Bewoners geven aan dat zij het niet prettig vinden dat dit gebeurt en ervaren ook een toegenomen mate van onveiligheid als gevolg van de aanwezigheid van de vele bezoekers. Het complex voelt voor hen daardoor minder veilig. Bij het gebrek aan goede afspraken over het gebruik van de ruimte spelen ook meerdere conflicten, enkele huurders gaven aan dat dit de mentale gezondheid ten slechte komt.

Locatie

De locatie van de woning is erg belangrijk. In tegenstelling tot wat uit het literatuuronderzoek naar voren kwam, vonden huurders een grote ongelijkheid in hun buurt niet storend. Zij gaven aan zich juist te kunnen optrekken aan de vermogendere burens. Huurders die in een minder welvarende buurt, maar economische meer gelijken woonden, gaven juist aan dat zij bepaalde voorzieningen misten in hun buurt: *“Er zijn dingen die ik mis in de buurt. Bijvoorbeeld een kaas- of viswinkel, een bakker, een gezellig café”*. Ook werd aangegeven dat criminaliteit in bepaalde buurten een groot en groeiend probleem is. Beide dingen heeft impact op het mentaal welbevinden

Veiligheid

De mannelijke en vrouwelijke deelnemers ervoeren weinig tot geen verschillen in de behandeling en toewijzingen van de woning. Wel gaven enkele vrouwelijke deelnemers aan dat zij in de avond niet graag buiten de woning komen. Zij ervoeren een zeer onveilig gevoel als gevolg van criminele activiteiten op of vlak naast het complex. Zo werd er gesteld: *“De dames in de flat durven 's avonds niet meer naar buiten, zeker niet als ze nog laat een boodschap moeten doen. De omgeving voelt onveilig. Voor het gebouw ligt een grote parkeerplaats waar regelmatig drugsdealers staan, en er is zelfs al een paar keer voor de deur geschoten. Bovendien woont er een verslaafde in de flat, wat bijdraagt aan het gevoel van onveiligheid onder de bewoners”*. Daarnaast gaven deelnemers aan dat er meerdere keren babbeltrucs zijn geprobeerd en deze mensen door burens toegang tot het complex hebben gekregen. Een bewoner geeft aan: *“Ze (de criminelen) doen zich voor als zorgmedewerkers. Ze rijden in auto's die eruitzien alsof ze van de zorg zijn, waardoor bewoners gemakkelijk vertrouwen tonen en de deur openen. Inmiddels zijn er drie tot vier gevallen bekend waarin mensen zijn beroofd van persoonlijke eigendommen door deze zogenaamde zorgmedewerkers”*.



Figuur 14: Voorbeeld babbeltrucs (Woonzorg, 2020)

Afkomst en ongelijkheid

Hoewel uit de literatuur blijkt dat mensen met een niet-Nederlandse afkomst meer ongelijkheid ervaren in de behandeling ging dit niet op voor de focusgroep. Eén huurder gaf aan dat hij graag een woningruil wilde om zelf een kleiner appartement te krijgen en zijn ruime 5-kamer appartement

open te stellen voor een gezin. Maar door de voorrangregeling van statushouders, viste hij meerdere keren achter het net.

De 'zachte' kant

Deze studie heeft een focus op de locatie- en vastgoedkenmerken van de woning. Uit het groeps gesprek bleek dat ook de sociale kant een enorme impact heeft. Woonzorg Nederland heeft op elk complex een bewonersconsulent in dienst, die is meestal 2 à 3 dagdelen per week aanwezig. Maar mede als gevolg van de extramuralisering van de GGZ is er meer nodig op het vlak van sociaal werk. Leden van de focusgroep gaven aan dat zij veel overlast ervaren van mensen met psychische problematiek, zo vertelt een bewoner: *“We hebben een oudere dame in de flat die niet helemaal in orde is. Ze klopt 's nachts regelmatig met haar stok op de ramen van andere bewoners, wat voor onrust zorgt”*. Ook is er veel druggerelateerde overlast. Een betere samenwerking tussen Woonzorg Nederland, sociale werkers en politie is gewenst.

Tips en aanbevelingen

Onderstaand enkele tips en aanbevelingen van huurders om complexen en woningen beter te maken:

- **Veiligheid:** Betere samenwerking tussen politie en Woonzorg Nederland om zo voornamelijk druggerelateerde overlast tegen te gaan;
- **Bewonersconsulent:** de rol van de bewonersconsulent wordt in steeds verdere mate die van een sociaal werker, mensen moeten hier dus ook de juiste ervaring of kunde voor hebben;
- **Hittestress:** kijk kritisch naar de hoeveelheid raampartijen en gebruik van materialen om zo beter de hete maanden met comfort door te komen
- **Afspraken ontmoetingsruimte:** de ontmoetingsruimte moet toegankelijk zijn voor alle bewoners maar het moet wel fijn blijven voor de bewoners die met hun woning hieraan grenzen. Duidelijke afspraken en openingstijden zijn hierin noodzakelijk.

Deze aanbevelingen bieden voor Woonzorg Nederland mogelijke inspiratie om mee te nemen in beleid.

5.2.2 Resultaten expertinterviews

Om de resultaten vanuit de statistische analyse en de uitkomsten van de focusgroep te duiden naar input voor strategische vastgoedsturing voor Woonzorg Nederland, is gesproken met acht experts op het gebied van seniorenhuisvesting en/of sociaaleconomische ongelijkheid: Marilva Tosch-Breeveld (gemeente Amsterdam), Harry Platte (bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland), Mohamed Acharki (bestuursvoorzitter Rochdale), Willem Debets (Ymere), Lars Drijver (Ontwikkelaar Senioren en Zorg bij AM), Cees van Boven (voormalig bestuurder Woonzorg Nederland en Parteon), Max Poortermans (Habion) en Wim van der Zanden (gemeente Rotterdam). De inzichten uit de expertinterviews bieden een aanvulling op de kwantitatieve analyse en focusgroep. De analyse is thematisch opgebouwd en sluit daarmee aan op de onderzoeksvraag: Hoe kunnen woningcorporaties via strategische vastgoedsturing bijdragen aan het terugdringen van ongelijkheid voor senioren? Om de anonimiteit van de geïnterviewde deelnemers te waarborgen zijn de experts genummerd als Expert 1 tot en met Expert 8. Deze nummering is random tot stand gekomen, het nummer heeft dus geen match met de volgorde van de experts zoals hierboven genummerd.

Vastgoed, kwetsbare wijken en ongelijkheid

Alle experts bevestigen dat er een relatie bestaat tussen (de kwaliteit en locatie van) vastgoed en sociaaleconomische ongelijkheid. Meerdere experts stellen dat kwalitatief slechter vastgoed vaker in kwetsbaardere wijken staat, wijken met een hogere concentratie van kwetsbare bewoners. Expert 1 stelt: *“De plekken met de slechtste woningen zijn vaak ook de plekken waar de meeste mensen met een rugzakje zijn”*. Dit komt omdat mensen met minder kansen vaak langere blijven zitten in verouderde complexen waar op sociaal vlak grotere problemen zijn. Ander experts herkennen dit probleem en koppelen dit ook aan de huurprijs. Zo stelt Expert 2 dat huren *“onder de aftoppingsgrens bepaalde mensen aantrekken die een wat lagere sociaaleconomische status hebben”*. Complexen met lagere huren staan er over het algemeen minder goed bij en trekken veelal bewoners met lagere inkomens. Expert 3 stelt dat iemand met een uitkering vaker aan een goedkope woning wordt gekoppeld: *“Een lage huur betekent lage kwaliteit. En dan heb je het inderdaad bij elkaar”*. Expert 4 benoemt ook het intergenerationele effect van woningbezit. Zo heeft een persoon een grotere kans op een koopwoning als diens ouders ook een koopwoning hebben en zo beter geïnformeerd worden over de voordelen hiervan: *“jongeren worden vaak ook meegenomen in dat proces als een bepaalde leeftijd is bereikt”*. Het economische voordeel van een koopwoning wordt hiermee op de volgende generatie doorgegeven, waardoor vastgoed een rol speelt in het versterken van economische ongelijkheid.

De fysieke staat van het vastgoed wordt ook meerdere malen in verband gebracht met gezondheid. In de stad zijn er meerdere plekken *“waar achterstallig onderhoud en schimmel echt nadelige effecten heeft op de gezondheid van mensen”* stelt Expert 5. Expert 3 bevestigt dit: *“Als ik het heel praktisch maak, je hebt een gezonde en ongezonde woning. Zeker in een grootstedelijke omgeving zie je dit goed, met die oude voorraad met o.a. schimmel. Nou is dat voor ieder mens niet oké, maar in combinatie met een slechtere gezondheid, worden die verschillen nog groter”*. Ook andere experts bevestigen de relatie tussen fysieke kenmerken in het vastgoed (zoals slechte funderingen, onderhoudsstaat en energielabels) en een slechtere mentale en fysieke gezondheid van de bewoners. De doelgroep van Woonzorg Nederland *“spendeert veel tijd thuis, het is daarom belangrijk dat dit op een comfortabele manier kan”*, stelt Expert 6.

Uit de interviews kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit, locatie en betaalbaarheid van het vastgoed in bepaalde mate dicteren waar men woont, hoe gezond men leeft en welke kansen men heeft. Voor woningcorporaties betekent dit dat strategische keuzes in vastgoedontwikkeling en -beheer bijdragen aan het verkleinen of vergroten van sociaaleconomische ongelijkheid.

Ongelijkheid en de fysieke en sociale leefomgeving

De fysieke leefomgeving is een belangrijke factor in het ontstaan, versterken en terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid. Uit de expertinterviews komt naar voren dat factoren als locatie, nabijheid van voorzieningen en groen en inrichting van de openbare ruimte veel impact hebben op het fysieke en mentale welzijn van senioren. Expert 1 haalt het belang van gezamenlijke voorzieningen aan in hoog stedelijk en dichtbebouwd gebied: *“Met hogere dichtheden is er extra veel aandacht voor collectieve ruimtes, collectief groen en het beheer daarvan”*. Meerdere experts bevestigen de relatie tussen de inrichting van de openbare ruimte en het mentaal en fysiek welbevinden van bewoners. Zo onderstreept Expert 2 het belang van collectief groen: *“Hittestress en vergroening zijn voornamelijk fysieke elementen, maar hebben ook mentaal impact. De 3-30-300-*

regel⁶ is goed voor het mentaal welbevinden van bewoners. Expert 7 voegt toe dat vergroening meegenomen moet worden in binnenstedelijke ontwikkeling en dat er nagedacht moet worden over gezondheid: *“Wellbeing draait om zo lang mogelijk gezond te blijven en mensen hier zowel binnen het vastgoed als in de omgeving in te stimuleren. Dit kan door bijvoorbeeld extra trappen in een complex maar ook door wandelen en fietsen te stimuleren boven autogebruik”.*

Meerdere experts onderstrepen het belang van voldoende voorzieningen in de directe omgeving. Zo stelt Expert 8: *“Heb je voorzieningen in de buurt, heb je ontmoetingen, dan heb je minder eenzaamheid. En eenzaamheid zorgt voor een zes keer grotere vraag op zorg.”* Ook Expert 3 benadrukt dit: *“Over senioren bijvoorbeeld: de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt is cruciaal. Als dat niet aan de orde is, dan heeft dat gevolgen voor hun dagelijks functioneren.”.* Daarnaast wijst Expert 6 op het belang van stedenbouw in de sociale context: *“Als jij als kind opgroeit in een straat waarbij je ‘s ochtends nog nooit iemand naar z’n werk hebt zien gaan. Dan doet dat wel iets. Heeft het te maken met de woning? Ik denk dat het ook te maken heeft met stedenbouw”.* De expert pleit daarom ook voor gemengde steden, zoals Amsterdam: *“Waarbij je van oudsher de grachten hebt met zijstraatjes en waar oud, jong, arm en rijk door elkaar woont. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Den Haag, waar je een pruik en een petje stad hebt.”.*

De experts zijn het erover eens dat sociaaleconomische ongelijkheid deels voortkomt uit de inrichting van de sociale en fysieke leefomgeving. De locatie van het vastgoed, met de daarbij komende voorzieningen en stedenbouwkundige opzet, bepalen in belangrijke mate het welzijn van bewoners. Voor de woningcorporaties betekent dit dat dit ingebed moet zijn in hun vastgoedsturing.

Mixen en mengen: kansen en kanttekeningen

In vrijwel elk expertinterview komt het thema menging van doelgroep en huurderssegmentatie naar voren. Bijna alle experts pleiten voor een sterke mix van doelgroepen op complexniveau. Het idee is dat bewoners elkaar zo tegenkomen en leren kennen. Een mix verbetert de algemene leefbaarheid en gaat segregatie tegen. Maar een deel van de experts hebben hier ook een iets genuanceerdere visie op. Zo stelt Expert 1 dat de oplossing niet in mengen zit, en dat hier langzaam steeds vaker van wordt afgestapt: *“achterstandswijken? Als we daar maar mengen gaat het allemaal goed”.* Maar dit is feitelijk alleen een verdunning van de problematiek, de wijk gaat er gemiddeld gezien op vooruit maar de feitelijke problematiek op persoonsniveau wordt niet minder. Expert 5 benadrukt de positieve kant van een mix, mits deze zorgvuldig wordt toegepast: *“Met een goede mix voorkom je een hele eenzijdig samengestelde wijk hebt, maar dit zorgt er ook voor dat mensen die wat stapjes zetten in hun leven, niet meteen de wijk moeten verlaten, waardoor je ook minder draagkracht en sterke schouders verliest”.* Toch schuilt er een gevaar in een te grote mix, Expert 1 stelt: *“Mengen is goed op gebiedsniveau, maar op blokniveau moet je zorgen dat je gelijkgestemden hebt, en op gebiedsniveau enige menging zodat je voorzieningen in stand houdt en mensen elkaar wel tegenkomen”.* Indien de mix binnen een complex te groot wordt, is de kans dat irritaties en problematiek tussen bewoners alleen maar toeneemt. Expert 6 pleit voor een structurele herziening van de segmentatie: *“Woningcorporaties moeten misschien wel af van dominant sociale huur met een beetje middenhuur. Eén derde onder de aftoppingsgrens, één derde tot aan de sociale huurgrens en één derde middenhuur. Dat is beter voor leefbaarheid én de verdiencapaciteit”.* Deze visie wordt gedeeld door meerdere experts, die wijzen op het belang van financiële duurzaamheid

⁶ De 3-30-300-regel houdt in dat iedereen moet vanuit zijn huis minstens 3 bomen kunnen zien, elke buurt zou minstens 30% boomkroonbedekking hebben en iedereen moet op maximaal 300 meter van openbaar groen of een park wonen.

én sociale balans.

Rol gemeente en overheid terugdringen ongelijkheid

De gemeente is één van de belangrijkste stakeholders binnen het terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid. De experts ervaren de rol van de gemeente als essentieel maar soms ook als erg complex. Lokaal (en soms ook nationaal) beleid heeft veel invloed op de ruimtelijke verdeling van kwetsbare groepen maar dit beleid wordt niet altijd even effectief ingezet. Zo stelt Expert 1: *“Dingen als grondbeleid, waar geld verdiend moet worden, helpen niet. Moeilijke mensen plaats je in minder aantrekkelijk vastgoed, en dat staat in slechtere wijken.”* Wel is de expert van mening dat gemeente en woningcorporaties hier samen aan hebben bijgedragen. Expert 4 erkent dat gemeentes een grote rol spelen, en hoewel zij sterk afhankelijk zijn van de Rijksoverheid, dit toch het beste samen met corporaties kunnen oppakken: *“Het is echt een gedeelde verantwoordelijkheid. Beleidsmakers bedenken regelingen met de beste bedoelingen, maar corporaties moeten ermee aan de slag en merken in de praktijk wat wel en niet werkt.”* Ook andere experts pleiten voor een goede samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie. Zo stelt Expert 5: *“Vitale wijken betekenen dat we willen streven naar gemengde wijken en niet naar eenzijdig samengestelde wijken. Daar ligt een belangrijke rol voor woningcorporaties.”*

Expert 8 pleit voor regie vanuit de gemeente maar ziet ook dat dit lastig is: *“De gemeente zou eigenlijk regie moeten pakken, maar wordt totaal overvraagd. Den Haag (Rijksoverheid) heeft ontzettend veel beleidsterreinen gedelegeerd, terwijl gemeenten tegelijkertijd gekort zijn in financiële middelen.”* Expert 8 is van mening dat corporaties daardoor in dit gat kunnen en moeten springen: *“Wij hebben investeringsknoppen en organisatiegraad. We kunnen heel veel dingen opstarten, maar op een gegeven moment moet de gemeente instappen en regie overnemen.”* Ook Expert 3 ziet het gedeelde belang van de gemeente en woningcorporaties: *“Wij investeren in woningen voor onze huurders. Diezelfde huurders zijn de burgers van de gemeente. Wij zitten er niet om winst te maken, de gemeente ook niet. Als er dan een tegenstelling is tussen corporatie en gemeente, dan is dat echt heel raar”*. Samenvattend benadrukken alle experts dat hoewel de rol van de gemeente groot is in het terugdringen van ongelijkheid, zij hier hun andere partners bij nodig hebben. Een sterke samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties is hierin essentieel.

De zachte kant: samenwerking en sociale verantwoordelijkheid

Hoewel deze studie een focus had op de fysieke kanten van vastgoed en de rol van vastgoedsturing binnen woningcorporaties, benadrukken de experts dat de rol van woningcorporaties verder gaat dan stenen. De ‘zachte kant’ van hun taken, zoals welzijn en leefbaarheid, is natuurlijk een essentieel onderdeel in het terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid. Expert 5 benoemt het grote verschil tussen de particuliere- en sociale huursector: *“Woningcorporaties hebben in het algemeen een wijkconciërge of iets dergelijks die zicht houdt op allerlei omstandigheden die de leefbaarheid van zo’n complex aangaan. In de particuliere huursector is dat niet zo.”* Ook andere experts stellen dat bewoners veelal slechter af zijn in de particuliere huursector. Met deze sector is het veelal ook lastiger om tot afspraken te komen omdat zij minder slagkracht hebben. Vanuit deze constatering ontstaat een bredere oproep tot samenwerking.

De noodzaak tot samenwerking tussen corporaties, gemeentes, politie en sociale organisaties wordt door alle experts gezien. Expert 8 stelt over ongelijkheid: ***“Het is niet een vraagstuk dat je oplost met stenen. Het is ook geen vraagstuk dat je alleen oplost met zorg. Volgens mij heb je een samenwerking nodig tussen wonen, zorg en welzijn.”*** Expert 3 stelt: *“Er is echt*

een verband tussen de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de omgeving. Als die beide op orde zijn, dan kunnen welzijnsorganisaties, gezondheidszorg en gemeenten ook werken aan schuldenvrij en stressvrij wonen.” Ook stelt Expert 3 dat woningcorporaties niet sec huurbazen zijn: *“Als je druk maakt om het welzijn van jouw huurders, dus over dat sociale deel, dan zie jezelf niet als vastgoedbedrijf. Hoewel we een vastgoedbedrijf zijn, wij bestaan bij de gratie van de huurders. Zonder de huurders kunnen wij niets met de huizen.”*

Ook bij binnenstedelijke nieuwbouwwontwikkelingen is het essentieel om de maatschappelijke stakeholders vroegtijdig mee te nemen. Expert 7 benadrukt hierin het belang van samenwerken *“het betrekken van de juiste zorg- en welzijnsorganisaties is hierin belangrijk”*.

De interviews met de experts laten zien dat woningcorporaties ook verantwoordelijk zijn voor de ‘zachte kant’. Hierin is de samenwerking met andere stakeholders binnen dit domein noodzakelijk. Zoals Expert 5 het zegt: *“We kunnen niet zonder elkaar, hè?”*

Systeemfouten in de woningmarkt

Verschillende experts wijzen op structurele tekortkomingen binnen de Nederlandse woningmarkt die bijdragen aan de versterking van sociaaleconomische ongelijkheid. Deze systeemfouten zijn geen incidenten, maar het gevolg van langdurige keuzes in marktwerking en beleidsinrichting. Expert 1 stelt dat de corporatiesector daar zelf mede verantwoordelijk voor is; *“We hebben dit systeem met zijn allen ontworpen en dat hadden we misschien ook wel kunnen weten, 20 jaar geleden.”* Expert 1 schets als voorbeeld het verschil in verhuurbaarheid tussen ruimere eengezinswoningen in Hoofddorp en slechte portiekflats in Amsterdam Nieuw-West: *“Daar (Nieuw-West) wordt ook niet scheef gewoond. Als iemand scheef woont, is die weg. Terwijl in die rijtjeswoningen in Hoofddorp blijven mensen lekker zitten. Dat versterkt het alleen maar.”*

Expert 4 erkent dat systeemfouten ongelijkheid verder versterken en benoemt hierin het gebrek aan keuzevrijheid voor mensen die na lang wachten een woning krijgen toegewezen: *“Op het moment dat jij eindelijk kans maakt op een woning en je bijvoorbeeld best lang thuis hebt moeten wonen, denk ik ook dat je minder kieskeurig bent en dat je al lang blij bent dat je überhaupt een dak boven je hoofd hebt. Schimmel, tocht en al dat soort dingen neem je dan maar voor lief.”* Ook Expert 8 herkent de systeemfouten en benadrukt hierin het sociaal kapitaal van mensen: *“Mensen die minder kansen hebben, hebben ook minder netwerk.”*

In de interviews worden de combinatie van marktwerking, landelijke politiek en vroegere beleidskeuzes als factoren genoemd die de systeemfouten in de woningmarkt veroorzaken. Voor woningcorporaties betekent dit dat zij niet alleen moeten acteren op de gevolgen, maar ook kritisch moeten reflecteren op hun eigen aandeel in dit systeem.

Toegang tot informatie

Toegang tot relevante informatie en sociale netwerken worden door vrijwel alle experts genoemd als een cruciale elementen die sociaaleconomische ongelijkheid in stand houden en verder versterken. Expert 4 wijst op de regelingen die bestaan voor bijvoorbeeld doorstroming van senioren, maar dat deze regelingen vaak niet worden benut door de mensen die het hardst nodig hebben: *“Mensen hebben een informatieachterstand, waardoor ze ook geen gebruik weten te maken van de juiste tools die een gemeente biedt.”* Ook benoemt de expert de mentale ruimte, en het gebrek hierin bij de kwetsbare doelgroep, die ervoor nodig is om je hierin te verdiepen: *“Waar jij en ik ’s avonds tijd vrijmaken om informatie te lezen of een bijeenkomst bij te wonen, zijn deze mensen bezig met overleven. Brood op de plank, eerste levensbehoeftes, waardoor die informatieachterstand groter*

wordt en zij niet weten welke stappen ze kunnen nemen en er dus ook niet uit komen..” Expert 1 bevestigt dit mechanisme: *“Als je toegang hebt tot systemen, heb je meer kansen.”* En waar Woningnet een eerlijk en transparant systeem lijkt te zijn, moet je bijvoorbeeld maar net weten dat je op je 18^e moet inschrijven: *“Ik geef soms les aan een klas studenten van richting Asset Management van de Hogeschool. Ik stel dan altijd dezelfde vraag: wie staat er al ingeschreven voor een woning? Wat me dan opvalt, is dat studenten met witte ouders uit Purmerend allemaal zeggen: ‘Ja, ik heb me al ingeschreven.’ Terwijl studenten van de tweede generatie uit Amsterdam Nieuw-West vaak niet eens weten waar ik het over heb, en dat terwijl ze Asset Management studeren en bij een woningcorporatie langskomen.”* Ook Expert 2 erkent dit en stelt dat mensen met een migratieachtergrond of éénoudergezinnen hier nog vatbaarder voor zijn: *“Het is een maatschappelijke dynamiek die zich voordoet wanneer je migreert naar een ander land. Niet altijd met een goede opleiding, niet altijd met een stabiel huwelijk, of überhaupt een huwelijk volgens Nederlandse normen, waardoor er bijvoorbeeld in sommige wijken in de stad veel alleenstaande ouders met kinderen in ons huurbestand zien.”*

Bij nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen is het belangrijk om alle inwoners te informeren en actief te betrekken. Expert 7 stelt: *“We proberen zo goed mogelijk te communiceren. We zoeken heel veel verschillende kanalen en proberen deze toegankelijk te maken, omdat we vinden dat we mensen goed moeten betrekken.”* Expert 4 geeft aan dat dit lastig blijft: *“Naast de reguliere bewonersavonden zorgen wij ook dat het online kan, waarbij mensen hun vragen kunnen insturen of het later kunnen terugzien. Op die manier verbreed je wel de doelgroep.”*

De interviews benadrukken dat de toegang tot informatie en netwerken van groot belang zijn en dat bepaalde groepen hier structureel minder toegang toe hebben. Woningcorporaties kunnen hierin een actievere rol spelen door communicatie te personaliseren, drempels te verlagen en bewoners actief te begeleiden in het benutten van hun rechten en mogelijkheden.

Adviezen vanuit de interviews

De experts hadden verschillende aanbeveling voor de woningcorporatiesector, en gemeentelijke beleidsmakers, om sociaaleconomische ongelijkheid te verminderen. Centraal staat de oproep tot samenwerking, ruimere toewijzing, het betrekken van bewoners en meer maatwerk. Onderstaand zijn de adviezen thematisch samengevat.

- **Advies 1 – Terug naar het ambacht:** Zowel Expert 8 als Expert 3 stellen dat de huidige ruimte die woningcorporaties hebben om woningen vrij te mogen verhuren beter benut kan worden. Expert 8 pleit ervoor om zo de leefbaarheid te beschermen: *“Als een complex dat nodig heeft, moeten we over die 5% vrije ruimte durven gaan. De nadelen van een leefbaarheid die in een neerwaartse cirkel zit, zijn vele malen groter dan een keer een berisping van de gemeente.”* Ook Expert 3 stelt dat woningcorporaties teveel gebrand zijn op het verhuren binnen de inkomensgrenzen. Het zou juist helpen als er meer werd verhuurd aan mensen met een hoger inkomen⁷: *“Als je uitgaat van een alleenstaande moeder die analfabeet is, dan ben je gebaat bij een buurman of buurvrouw die bereid is om af en toe te helpen.”* Beide bestuurders verwijzen naar de situatie van de sector voor de Woningwet. Zo stelt Expert 3 dat: *“Dertig jaar geleden woonde de leraar of de wijkagent gewoon in het complex. Zijn aanwezigheid zorgde voor een gevoel van veiligheid.”* Expert 8 wil terug naar het oorspronkelijke ambacht van de volkshuisvesting: *“Wie huisvest je waar? Voorheen was het geen probleem, want de bakker en de*

⁷ Wettelijk gezien mag een woningcorporatie 15% van haar bezit verhuren aan wie zij wil.

slager en de middenstand woonde ook in die complexen. Maar dat is nu precies wat er weg is gevallen.”

- **Advies 2 – Betrek en luister naar bewoners:** De oplossing ligt bij het goed luisteren stelt Expert 3: *“Wij denken al honderd jaar te weten wat goed is voor een buurt. We proberen dat nu om te draaien. Zij die daar wonen weten echt wel wat ze nodig hebben. Daarmee versterk je ook het eigenaarschap in die buurt en daarmee ook een beetje de kwaliteit van leven.”* De oplossing begint bij het goed luisteren naar wat de mensen die in die buurten wonen nodig hebben: *“Kom niet als instituties met een blauwdruk en ideeën voor de problemen van de ander, maar ga eerst goed luisteren en een goed gesprek voeren.”*
- **Advies 3 – Voorkom verplaatsing problematiek:** Met de komst van mensen met een hogere sociaaleconomische status naar kwetsbare wijken zal de gemiddelde situatie in de wijk verbeteren maar hier zitten ook wat kanttekeningen aan. Als er bijvoorbeeld oude complexen worden gesloopt, vernieuw je de wijk en lijkt je het probleem te tackelen. *“Alleen,”* stelt Expert 1, *“de oorspronkelijke bewoners help je er niet mee, je creëert een waterbedeffect, want deze mensen gaan ergens anders heen met dezelfde problematiek”*. Expert 4 voegt toe dat bewoners vaak op informatiebijeenkomsten benoemen dat er niet voor de huidige bewoners, maar voor de financieel daadkrachtigere toekomstige bewoners, wordt gebouwd.
- **Advies 4 – Maatwerk binnen asset- en portefeuillemanagement:** seniorenwoningen zijn circa 10-15% duurder in de realisatie dan reguliere sociale woningen. Verhuur deze dan ook niet altijd tegen lagere huren en verhoog inkomsten waar het kan om de businesscase toekomstbestendig te maken. Expert 6 stelt: *“senioren die hun huis hebben verkocht en een paar ton op de bank hebben, maar een laag inkomen, die komen dan bij een seniorenhuisvestor wonen. Dan mogen ze op zijn minst een marktconforme huur betalen.”* Belangrijk hierin is ook durven afwijken van eigen beleid: *“in de ondernemingsvisies staat: we willen 90% sociale huur, en dat transponeren naar ieder nieuwbouwproject. Nee dus. Je moet veel beter kijken: wat is de locatie, wat is daar het draagvlak?”*. Dit betekent dat nog beter maatwerk binnen het acquisitiebeleid nodig is.
- **Advies 5 – Gezondheidskenmerken meenemen in woonbeleid:** het is evident dat mensen met een lagere sociaaleconomische status in slechtere woningen wonen. Ook is duidelijk dat slechtere woningen (als gevolg van fysiek ongemak of bijvoorbeeld stress) de sociaaleconomische ongelijkheid verder versterkt. Senioren spenderen veel tijd thuis dus het is enorm belangrijk dat het belang hiervan goed wordt opgenomen in het beleid van woningcorporaties.
- **Advies 6 – Pas maatwerk voor huurders toe:** Soms moet je afwijken om iets goeds te doen: *“Maar je moet wel organiseren dat dit geen willekeur is”,* aldus Expert 6. Expert 2 stelt bijvoorbeeld: *“Dementie houdt zich niet aan de inkomensgrenzen die wij met elkaar vaststellen.”* Ook pleit de expert voor het oprekken binnen wet- en regelgeving waar dat mogelijk is om zo de menselijkheid van de woningcorporaties te behouden en recht te doen aan de complexe realiteit van huurders. Maatwerk vraagt wel lef, om bewust af te wijken waar standaardprocedures tekortschieten, zonder dit op willekeur te doen.
- **Advies 7 – Werk samen en deel kennis:** de opgave om sociaaleconomische ongelijkheid te verkleinen is zo groot, dat samenwerking tussen de verschillende stakeholders belangrijk is. Een groot onderdeel hierin is delen, zoals Expert 8 stelt: *“Wij moeten zeggen: dit zijn concepten die bij ons werken, neem ze alsjeblieft over. Dit zijn de contracten die we hebben uitgedacht, neem ze alsjeblieft over”*.

- **Advies 8 – Verbeter toegang tot informatie en systemen:** Hoewel Woningnet een redelijk transparant systeem is, blijkt in praktijk dat bepaalde groepen toch systematisch vaker in slechtere woningen wonen als gevolg van een gebrek toegang tot de juiste informatie. Woningcorporaties, in samenwerking met gemeentes, zouden hier actiever op kunnen sturen om de grootste excessen hiermee tegen te gaan.

Conclusie

Op basis van de expertinterviews kan worden geconcludeerd dat de relatie tussen vastgoed(kwaliteit), leefomgeving en de diverse vormen van ongelijkheid hardnekkig en erg complex zijn. Woningcorporaties vervullen niet alleen een fysieke rol hierin, maar zijn ook een belangrijke maatschappelijk stakeholder. Door nog beter samen te werken met gemeenten en zorgpartners, actief te luisteren naar bewoners, te sturen op gezonde en gemengde wijken en toegankelijke communicatie, kunnen zij bijdragen aan een inclusieve woonomgeving waarbij de kloof tussen de geprivilegieerde en kwetsbare groepen kleiner wordt.

5.3 Triangulatie

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het kwantitatieve en kwalitatieve deel vergeleken en gecombineerd. Deze triangulatie vergroot de betrouwbaarheid van het onderzoek. Deze zijn thematisch weergegeven.

Economische ongelijkheid & vastgoed

De financiële situatie van huurders is vanwege privacy niet specifiek uitgevraagd in de enquête. Ook in de focusgroep is dit onderwerp alleen via omwegen aangekaart. Wel werd er aangegeven dat verduurzaming een grote impact op huurders hun portemonnee had. In de expertinterviews werd dit beeld bevestigd; lage huren gaan vaak gepaard met een lage kwaliteit van de woning en bewoners met een uitkering (of kleinere portemonnee) worden vaker gekoppeld aan woningen met een lage huur. Daarnaast werd in een expertinterview ook specifiek het intergenerationele voordeel van woningbezit genoemd. Dit heeft een groot effect op economische ongelijkheid.

Gezondheidsongelijkheid & vastgoed

Uit de literatuur blijkt dat ontmoetingsruimtes of vastgoed waarin mensen elkaar gemakkelijk kunnen treffen, een positieve bijdrage leveren aan het mentale welzijn en het sociale leven. Vanuit zowel de enquête als de focusgroep bleek dat juist de ontmoetingsruimte voor veel conflict zorgt. Dit kan te verklaren zijn omdat er niet altijd duidelijke regels zijn omtrent het gebruik ervan en soms ook de overlast.

Uit de enquête kwam geen statistisch verband tussen de kwaliteit van het vastgoed en de fysieke gezondheid. Toch bleek juist in de focusgroep dit onderwerp veel op te roepen. Bewoners gaven aan dat juist het comfort van een woning (ventilatie, balkon, isolatie en bestendigheid tegen hittestress) enorm belangrijk te zijn. In meerdere de expertinterviews kwam dit ook naar voren want schimmel, slechte ventilatie en achterstallig onderhoud hebben een direct effect op de gezondheid. Dit kan te verklaren zijn doordat de doelgroep van Woonzorg Nederland relatief gezien veel tijd thuis doorbrengt en vanwege een gemiddeld hogere leeftijd soms vatbaarder is. De kwaliteit van de woning heeft daarom een grote(re) impact op de gezondheid en kan een grote factor zijn in de gezondheid.

Genderongelijkheid & vastgoed

Hoewel uit de literatuur bleek dat vrouwen vaker kleiner en in slechtere kwaliteit wonen en vaker een slechtere financiële situatie hebben, bleek dit niet uit de enquête en uit de focusgroep te komen. Wel bleek in de focusgroep dat de vrouwelijke deelnemers zich vaker onveilig voelden in vergelijking met de mannelijke deelnemers. In de interviews werd genderongelijkheid niet altijd genoemd. Wel gaven meerdere experts aan dat éénoudergezinnen (grotendeels kinderen met een moeder) extra kwetsbaar zijn.

Etnische ongelijkheid & vastgoed

In de enquête kwam duidelijk naar voren dat afkomst samenhangt met de kwaliteit van het vastgoed. Wat verder opvallend was, is dat juist relatief gezien meer personen met een Nederlandse achtergrond aangaven dat zij discriminatie hebben meegemaakt⁸. Zowel in de enquête als in de focusgroep kwam dit naar voren. Dit kan te verklaren zijn door de voorrang van bepaalde urgentiegroepen (zoals statushouders) op mensen van de 'reguliere' wachtlijsten. In de expertinterviews kwam wel duidelijk naar voren dat mensen met een migratieachtergrond vaker in kwetsbare wijken wonen en een grotere kans op achterstand tot bepaalde informatie en systemen. Er kan daarom gesteld worden dat afkomst de woonkansen kan belemmeren en daarmee de ongelijkheid vergroot.

Ruimtelijke ongelijkheid

In de enquête werden meerdere verbanden gevonden tussen de mate van stedelijkheid en leefbaarheid. In de focusgroep werden veel van deze bevindingen beaamd maar opvallend was dat de bewoners die in een welvarender gebied woonden dit aangaven juist prettig te vinden. Dit komt omdat zij zich konden optrekken aan de "*villabewoners*". Ook het gros van de experts gaf aan dat menging van verschillende sociaaleconomische groepen bevorderlijk is voor het functioneren van een buurt of complex, mits voorzichtig toegepast. Wel werd er door meerder experts gewaarschuwd dat inzetten op mengen van doelgroepen niets veranderd aan de individuele problematiek en kan leiden tot het waterbedeffect (verplaatsing van de problematiek).

Conclusie triangulatie

Samenvattend laat triangulatie zien dat de combinatie van de literatuur, de enquête, de focusgroep en expertinterviews leidt tot een breder, verdiepend en soms ook genuanceerder inzicht in de rol van vastgoed binnen sociaaleconomische ongelijkheid. De focusgroep en expertinterviews hebben context en verklaringskracht toegevoegd aan de statistische analyse en toetsing van de enquête uitkomsten. Zij benadrukken dat bepaalde aspecten van vastgoed, zowel kenmerken als locatie, structureel bijdragen aan sociaaleconomische ongelijkheid. Deze integrale benadering versterkt de validiteit en vergroot de betrouwbaarheid van het onderzoek en levert inzichten op voor strategische vastgoedsturing.

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht hoe de verschillende locatie- en vastgoedkenmerken samenhangen met en soms invloed hebben op de onderliggende indicatoren van sociaaleconomische

⁸ Dit kan ook een resultaat zijn van een onderrepresentatie van bewoners met een migratieachtergrond

ongelijkheid. De resultaten van de door ruim 760 bewoners ingevulde enquête zijn aangevuld door een focusgroep en verschillende expertinterviews. **Deelvraag 5** kan hierdoor worden beantwoord met dat zowel bepaalde locatie- als vastgoedeigenschappen samenhangen met bepaalde indicatoren van ongelijkheid. De belangrijkste verbanden zijn dat mensen in slechtere wijken een slechter toegang tot zorg ervaren, opleidingsniveau verband houdt met de leefbaarheidsscore, het ontvangen van mantelzorg van familie samenhangt met de ervaring van de buurt, personen met migratieachtergrond vaker in woningen met een slechter energielabel wonen, de hoogte van de huur een voorspeller is van woningtevredenheid en personen in complexen met een oudere bouwjaar vaker discriminatie ervaren. Een belangrijke uitkomst is ook dat een ontmoetingsruimte niet verband houdt met een betere mentale gezondheid of een betere beoordeling van het sociale leven. Vanuit de focusgroep werd met name de link tussen het gebrek aan bepaalde voorzieningen in de buurt als negatief ervaren. Het comfort van de woning (ventilatie, bestendig tegen hittestress, isolatie) werd als een belangrijke indicator voor fysiek en mentaal welbevinden opgegeven. Ook in de focusgroep werd de ontmoetingsruimte als oorzaak voor stress en een slechter mentale staat opgegeven als gevolg van het gebrek aan goede afspraken en het extensieve gebruik ervan door andere bewoners.

Deelvraag 6 kan beantwoord worden door de resultaten van de enquête en focusgroep en de aanvulling daarop door de expertinterviews. Binnen de interviews werd het duidelijk dat het comfort van de woning belangrijk is voor de gezondheid van de bewoners en dat een goede mix van sociaaleconomische groepen juist een aanbeveling is. Hierdoor ontstaan sociaal 'sterkere' complexen waar juist de mensen zich aan elkaar kunnen optrekken. Het introduceren van een bepaalde mate van ongelijkheid (toevoeging van meer middeninkomens aan complex) de sociaaleconomische zwakkere groepen juist kan versterken, mits dit zorgvuldig wordt toegepast.

6

Hoofdstuk 6: Advies en aanbevelingen aan sector en Woonzorg Nederland

Een belangrijk doel van dit onderzoek was om Woonzorg Nederland en de corporatiesector een **advies** te geven over hoe sociaaleconomische ongelijkheid teruggedrongen kan worden door middel van **vastgoedsturing**. Dit hoofdstuk probeert door een **combinatie** de kwantitatieve analyse, focusgroep en expertinterviews antwoord op te geven en met een advies voor Woonzorg Nederland en de corporatiesector te komen.

6.1 Advies algemeen

- **Passend toewijzen:** de toekomstige senior is steeds vermogender en hoewel zij op papier misschien rondkomen van een AOW en een klein aanvullend pensioen, hebben meerdere vermogen opgebouwd, bijvoorbeeld als gevolg van een verkochte woning. Woonzorg Nederland realiseert woningen die ruim 10% duurder zijn dan reguliere woningen. Met passend toewijzen mag deze groep dus geen woning boven hun 'schaal' huren, dit terwijl zij dit prima financieel kunnen dragen. Het deels loslaten van het passend toewijzen voor sociale- en middendure huurwoning betekent dat er op realistischere huurprijzen verhuurd kan worden. Dit zal op termijn waarschijnlijk leiden tot een betere businesscase (het verhoogt de inkomstenkant van de case, waardoor de onrendabele top kleiner wordt). Bijvangst is dat wellicht de doorstroming hierdoor ook beter op gang komt (aangezien senioren dus kunnen verhuizen naar grotere of beter kwaliteit woningen).
- **Terug naar het ambacht:** woningcorporaties waren van origine opgezet om een verscheidenheid aan bevolkingsgroepen te huisvesten, met woningen van hoge kwaliteit, waardoor een grote mix van mensen, van laag- tot middeninkomens, naast elkaar woonden. Door de vele versoberingsrondes binnen de sector, huisvesten corporaties vandaag de dag vooral de laagste en kwetsbaarste sociaaleconomische groepen. Een herwaardering van het oorspronkelijke ambacht van volkshuisvesting is cruciaal voor een gezonde leefbare en balans en kan helpen om sociaaleconomische terug te dringen. Woningcorporaties kunnen hiervoor hun 5% vrije toewijzingsruimte beter benutten.
- **De 'zachte' kant:** Hoewel deze studie een focus had op de fysieke kenmerken van vastgoed, blijft de sociale kant een groter rol spelen in sociaaleconomische ongelijkheid. De rol van de bewonersconsulenten (en andere soortgelijke functies binnen andere woningcorporaties) komen mede als gevolg van verruiming maatschappelijke debat, polarisatie in samenleving en extramuralisering van de zorg, steeds verder onder druk te staan. Het is woningcorporaties aan te raden om nog meer samen met andere stakeholders binnen het sociale domein te kijken hoe bepaalde problematiek beter te voorkomen. Zo zou er bijvoorbeeld beter gekeken moeten worden naar het sociale absorptieniveau van een complex. Een goede samenwerking tussen de verschillende stakeholders binnen dit domein is hierin erg belangrijk.
- **Verbeter toegang tot informatie en systemen:** Personen in slechter vastgoed hebben een grotere kans om discriminatie te ervaren. Daarnaast wonen personen met migratieachtergrond vaker in woningen slechtere energielabels. Hoewel Woningnet een redelijk transparant systeem is, blijkt in praktijk dat bepaalde groepen toch systematisch vaker in slechtere woningen wonen als gevolg van een gebrek toegang tot de juiste informatie. Woningcorporaties, in samenwerking

met gemeentes, zouden hier actiever op kunnen sturen om de grootste excessen hiermee tegen te gaan.

- **Luister naar huurders:** veel beleid wordt geformuleerd vanuit de strategische ivoren toren, waar (goedbedoeld) woningcorporaties de problemen van de huurders wil oplossen. Advies is om nog beter in gesprek te gaan met huurders, bewoners weten vaak zelf heel goed wat er nodig is. Daarnaast wordt hiermee het eigenaarschap over een buurt/complex verhoogd, met alle positieve gevolgen van dien.

6.2 Advies op complexniveau

- **Mix van doelgroepen:** een mix van verschillende sociaaleconomische groepen binnen een complex bevordert de algemene leefbaarheid en een sociaaleconomische sterker complex. Probeer, waar mogelijk, huren te optimaliseren en middendure huur toe te voegen. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat een gezonde mix van groepen de sociale cohesie bevordert, het voorkomt een concentratie van problematiek en het zorgt ervoor dat mensen zich aan elkaar optrekken. Met een mix worden kwetsbare groepen beter verdeeld waardoor druk op zorgverleners, corporatiemedewerkers en andere stakeholders lager zal worden. Wel moet dit zorgvuldig gebeuren want te grote verschillen binnen een complex kunnen leiden tot andere leefbaarheidsproblemen.
- **Voorzieningen:** bij het acquireren van nieuw vastgoed is een passend aanbod van voorzieningen op loopafstand enorm belangrijk voor de senior. Dit geldt uiteraard voor de aanwezigheid van zorg en supermarkt maar ook voor recreatie. Indien personen in de directe omgeving een kopje koffie kunnen drinken of andere activiteiten kunnen ondernemen, heeft dit een positieve impact op de mentale gezondheid.
- **Ontmoetingsruimte:** hoewel de ontmoetingsruimte enorm belangrijk is binnen de strategie van Woonzorg Nederland is er binnen dit onderzoek geen significant verband gevonden tussen de ontmoetingsruimte en de ervaren mentale gezondheid en sociale leven. Advies is om binnen bestaande complexen betere en duidelijkere afspraken te maken over het gebruik van de ruimte en bij nieuwe acquisities te kijken of een ontmoetingsruimte (hier worden toch vaak één of twee woningen voor opgeofferd) mogelijk buiten het complex kan worden vervuld (aanwezigheid buurtkamer o.i.d. in nabije omgeving).

6.3 Advies op woningniveau

- **Comfort woning:** de gemiddelde senior besteedt meer tijd thuis dan een werkend persoon. Het comfort van de woning is daarom erg belangrijk. Bepaalde fysieke eigenschappen van woning (voldoende ventilatie, aanwezigheid balkons, isolatie, schimmelvorming etc.) hebben grote impact op fysieke en mentale gezondheid van bewoners.
- **Hittestress:** als gevolg van de opwarming van de aarde en de doelgroep die vatbaarder is voor extreme hitte, wordt een koele woning steeds belangrijker. Woningen met veel glas, maar ook te grote isolatie, leiden tot een grote hittestress bij bewoners en dit heeft grote impact op hun fysieke gezondheid.

6.4 Conclusie

Bovenstaande adviezen onderstrepen het belang dat het terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid vraagt om een bredere en maatschappelijke benadering van vastgoedsturing. Door het

deels loslaten van passend toewijzen, terug te keren naar het ambacht van volkshuisvesting kan tegelijkertijd meer ruimte ontstaan voor een betere businesscase. Dit vraagt om strategische vastgoedbeleid maar ook op aanpassingen binnen de acquisitiestrategie. Door bij nieuwbouw en verwerving van vastgoed beter na te denken over de sociale diversiteit, comfort van de woningen en de 'zachte kant' kunnen woningcorporaties nog beter bijdragen aan het verkleinen van ongelijkheid. Vastgoedsturing moet daarom niet alleen sturen op de harde cijfers, maar juist ook op de zachte, zoals leefbaarheid en gezondheid.

7

Hoofdstuk 7: Conclusie en reflectie

Het doel van dit onderzoek was om een advies te geven over hoe sociaaleconomische ongelijkheid voor senioren teruggedrongen kon worden door woningcorporaties door middel van hun vastgoedsturing. Om deze vraag, en de ondersteunde deelvragen, te beantwoorden hebben literatuur-, kwantitatieve en kwalitatieve studies plaatsgevonden. Paragraaf 7.1 geeft **antwoord** op de **deelvragen** waarna uiteindelijk ook de **hoofdvraag**: *Hoe kan Woonzorg Nederland bijdragen aan het terugdringen van ongelijkheid voor senioren?* wordt beantwoord. Paragraaf 7.2 geeft **aanbevelingen** voor **vervolgonderzoek** en paragraaf 7.3 behandelt de **methodologische** en **inhoudelijke reflectie**.

7.1 Conclusies

In deze paragraaf worden de deelvragen en de centrale hoofdvraag beantwoord.

Deelvraag 1: Hoe ziet de vergrijzing er in Nederland uit?

Nederland krijgt de komende jaren te maken met een dubbele vergrijzing. Dit heeft een enorme impact op de woningmarkt. Binnen het sociale huurrendement zijn er tussen de 47.500 en 70.000 extra seniorenwoningen nodig. Senioren stellen andere wensen aan hun woning zoals: gelijkvloers, nabijheid voorzieningen en zorggeschiktheid bij terugval in gezondheid. Daarbij stuurt het Rijk op een stop van intramurale zorg en wil dat senioren zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit vraagt uiteraard om een enorme inspanning voor passende huisvesting. Kort samengevat: er komt een enorme vergrijzingsgolf op Nederland af en er is op dit moment een groot tekort aan passend vastgoed om deze golf op te vangen (en dan wordt het tekort aan geschikt zorgpersoneel nog buiten beschouwing gehouden).

Deelvraag 2: Hoe werken woningcorporaties?

Woningcorporaties zijn de grootste groep vastgoedeigenaren van Nederland. De belangrijkste taak voor woningcorporaties is het zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen met een inkomen onder de inkomensgrens die is bepaald door het Rijk. Woningcorporaties moeten de woningen passend toewijzen, dus zorgen dat de huurprijs past bij het inkomen van huurder. Dit is in het beginsel een goede gedachte, maar hier kleven ook nadelen aan omdat het segregatie versterkt, de keuzevrijheid van huurders beperkt, de doorstroming laat stokken en in het geval van seniorenhuisvesting neemt het ook niet het vermogen mee (wat een aandeel senioren toch echt heeft). De maatregel heeft als effect dat senioren dus langer in niet (zorg)geschikt vastgoed blijft wonen.

Deelvraag 3: Wat is ongelijkheid?

Ongelijkheid het best omschreven kan worden als de systematische en structurele ongelijke verdeling van middelen, kansen, rechten en macht tussen verschillende groepen binnen een maatschappij. De oorzaken van deze verschillen liggen veelal in de sociaaleconomische status, gender, etniciteit, opleidingsniveau en/of geografische locatie van personen. Deze verschillen leiden tot ongelijke uitkomsten op sociaaleconomische elementen als inkomen, vermogen, gezondheid, kansen, werkgelegenheid en huisvesting. Oorzaken en gevolg lopen veelal door en in elkaar over. Dit maakt het een veelkoppig en complex begrip.



Deelvraag 4: Welke indicatoren van ongelijkheid verhouden zich tot vastgoed?

Tot op heden is de relatie tussen ongelijkheid en vastgoed amper belicht binnen de wetenschap. Met als uitzondering de locatiecomponent. Ruimtelijke ongelijkheid, ofwel segregatie, is voornamelijk opgedeeld naar etniciteit, sociaaleconomische klasse en opleidingsniveau; waarbij opleidingsniveau het grootste statistische verband met ongelijkheid laat zien. Ruimtelijke ongelijkheid is het meest zichtbaar in steden omdat hier de verschillen het grootst zijn. Buiten ruimtelijke ongelijkheid zijn er nog geen andere component van vastgoed bekend een link te hebben met ongelijkheid.

Deelvraag 5: Welke verbanden bestaan er tussen de eigenschappen van vastgoed en de onderliggende indicatoren van sociaaleconomische ongelijkheid?

De belangrijkste verbanden tussen de indicatoren van ongelijkheid en vastgoed zijn:

- Mensen die wonen in wijken met slechtere leefbaarheidscijfers ervaren een slechter toegang tot zorg;
- Huurders die in wijken met een hogere leefbaarheidsscore wonen, zijn vaker meer tevreden met hun buurt en wooncomplex;
- Opleidingsniveau houdt verband met de leefbaarheidsscore van de buurt, waarbij een hoog opleidingsniveau correleert met een hoge leefbaarheidsscore;
- Oudere respondenten hebben gemiddeld gezien een lager opleidingsniveau en lijken vaker in buurten met een lagere leefbaarheidsscore te wonen;
- Het ontvangen van mantelzorg (van familie) lijkt samen te hangen met de ervaring van de buurt. Hoe afhankelijker iemand is van zorg, hoe negatiever zij hun leefomgeving ervaren;
- Het gebrek aan voorzieningen in de nabijheid heeft een negatieve impact op het mentale welbevinden;
- Personen met migratieachtergrond wonen vaker in woningen met een slechter energielabel;
- De hoogte van de huur is een voorspeller van woningtevredenheid, waarbij een hogere huurprijs lijkt samen te hangen met een hogere mate van tevredenheid;
- Personen in complexen met een oudere bouwjaar ervaren vaker discriminatie;
- De aanwezigheid en het gebruik van een ontmoetingsruimte houdt niet verband met een betere mentale gezondheid of een betere beoordeling van het sociale leven. In de focusgroep werd de

ontmoetingsruimte als oorzaak voor stress en een slechter mentale staat opgegeven als gevolg van het gebrek aan goede afspraken en het huidige gebruik van andere bewoners;

- Het comfort van de woning (ventilatie, bestendig tegen hittestress, isolatie) is een belangrijke indicator voor fysiek en mentaal welbevinden.

Deelvraag 6: Hoe kan Woonzorg Nederland ongelijkheid terugdringen d.m.v. haar strategische vastgoedsturing?

Woonzorg Nederland kan op meerdere indicatoren van sociaaleconomische ongelijkheid een positieve bijdragen leveren. De belangrijkste elementen hierin zijn op te delen in drie delen, algemeen, locatie/complex specifiek en woning specifiek. Voor het algemene deel kunnen zij lobbyen om het passend toewijzen los te kunnen laten en nog beter samen te werken met andere stakeholders binnen het sociale domein. Locatie/complex specifiek is een mix van doelgroepen aan te raden om zo een betere spreiding van kwetsbare personen te krijgen, sociale cohesie te bevorderen de algemene leefbaarheid van complexen te verbeteren. Daarnaast moet er (nog beter) rekening gehouden worden met de aanwezigheid van voorzieningen en betere regels omtrent gebruik van ontmoetingsruimtes. Op acquisitieniveau moet er per object bepaald worden of ruimte tot ontmoeting ook op een andere manier ingevuld kan worden. Op woningniveau moet er gekeken worden naar eigenschappen van een woning die het wooncomfort verhogen. Hierbij is de adaptieve vermogen van een woning op een warmere wereld een belangrijk punt.

Hoofdvraag: Hoe kunnen woningcorporaties via strategische vastgoedsturing bijdragen aan het terugdringen van ongelijkheid voor senioren

Het is uiteraard belangrijk om te beseffen dat de corporatiesector slechts een schakel in het veelkoppige monster van ongelijkheid is. Toch heeft dit onderzoek aangetoond dat er wel degelijk verbanden liggen tussen de indicatoren van sociaaleconomisch ongelijkheid en vastgoed. Allereerst kunnen woningcorporaties een bijdrage leveren aan voldoende, zorggeschikte woningen voor de seniore doelgroep. Speciale aandacht dient te gaan naar een goede spreiding van bewoners over wijken. Het aanbieden van comfortabele woningen vergroot de kansen op een betere sociale en fysieke gezondheid. Dit zal, in theorie, leiden tot een minder grote druk van senioren op de maatschappij en het zorgstelsel in het specifiek.

Daarnaast kunnen woningcorporaties zich inzetten op een betere mix van bewoners door meer senioren te huisvesten in de middeninkomens categorie. Dit zal de sociale cohesie bevorderen. Ook dient er blijvend aandacht te zijn voor het voorzieningenniveau in de directe omgeving. Daarnaast dient Woonzorg Nederland in bijzonder per locatie goed te beoordelen hoe ruimte tot ontmoeting wordt vormgegeven.

Tot slot is de woningcorporatie een belangrijke stakeholder binnen het sociale domein. Door een betere afstemming met andere stakeholders binnen dit domein (politie, zorgaanbieders, gemeente etc.) kunnen signalen over eenzaamheid, moeite met betalen woonlasten en andere sociaaleconomische problemen eerder en beter gedeeld worden. Woningcorporaties hebben een sleutelrol binnen de samenleving. Door vastgoed effectief in te zetten in hun strategie kunnen zij een bijdragen leveren op het terugdringen van sociaaleconomische ongelijkheid.

7.2 Aanbevelingen vervolgonderzoek

Dit onderzoek probeert een bijdrage te leveren aan de academische literatuur door de relatief

onbekende relatie tussen vastgoed en ongelijkheid te onderzoeken. Hoewel dit doel redelijk is behaald, zijn er ook meerdere aanbevelingen te geven voor vervolgonderzoek.

Ten eerste heeft dit onderzoek een focus op senioren. Het is erg interessant om een soortgelijke studie te doen maar dan met een jongere doelgroep. Vanuit de literatuur is bekend hoe kansengelijkheid bepalend is voor een verder verloop van iemands leven. Vastgoed kan hierin een grote rol spelen, denk bijvoorbeeld aan het gebrek aan een eigen kamer waar je huiswerk moet maken. Nog interessanter zou natuurlijk zijn om deze jongeren via een longitudinale studie te volgen om te kijken in hoelang effecten zichtbaar blijven.

Een andere verdieping is hoe woningcorporaties binnen de sociale kant van hun werkzaamheden kunnen bijdragen aan het terugdringen van ongelijkheid. Deze studie had een grote focus op vastgoed maar uit het onderzoek bleek ook dat ook de sociale kant enorm belangrijk is. Een kwalitatieve verdieping op dit vlak is aan te bevelen. Woningcorporaties zijn een belangrijke stakeholder binnen het sociale domein en daarom kan een studie op dit vlak een grote aanvulling zijn.

7.3 Reflectie

Dit onderzoek probeerde de verbanden tussen ongelijkheid en vastgoed aan te tonen. Binnen het onderzoek zijn vanwege scope en tijd enkele concessies gedaan. Wanneer wordt teruggeblikt op het onderzoeksproces en de bevindingen is het wel mogelijk om enkele kritische kanttekeningen te plaatsen. Onderstaand een opsomming van de belangrijkste reflecties:

- **Focus sociale huursector:** Het onderzoek had een focus op de sociale huursector. De enquête is alleen verspreid onder bewoners van Woonzorg Nederland, hierdoor is het welgestelde deel van de steden gemist. Om ongelijkheid en de relatie met vastgoed echt goed in kaart te brengen, zou je ook de mensen met een duurdere huurwoning of eigen koopwoning moet meenemen. Dit wordt ook wel een sampling bias genoemd.
- **Non-responsive bias:** de non-responsive bias in dit onderzoek is drieledig. Allereerst bleek uit enquêteresultaten dat de meeste mensen met een migratieachtergrond, een Surinaams of Indisch migratieachtergrond hadden. Het deel met bijvoorbeeld een Turkse of Arabische achtergrond bleef achter. Het kan zijn dat deze groep, mede als gevolg van taalbarrière, de enquête niet heeft ingevuld. Dit kan de conclusies op het gebied van o.a. discriminatie hebben vertekend. Een tweede non-responsive bias is dat bij enquêtes mensen meedoen die ofwel enorm tevreden zijn, ofwel enorm ontevreden. Dit kan ook gebeurd zijn bij het invullen van de enquête en bij deelname aan de focusgroep. De 'nuance van het midden' kan hierdoor ontbreken. Een derde non-responsive bias is dat bewoners met slechtere digitale vaardigheden minder snel mee doen met een digitale enquête. Dit laatste kan ondervangen door deur-tot-deur enquêteren, maar vanwege de scope en planning van het onderzoek is hier niet voor gekozen.
- **Selectie bias:** ca. 60% van de respondenten is vrouw. Binnen Woonzorg Nederland is de verdeling van alle hoofdhuurders 45% man en 55%. Dit wijkt dus iets af van de verdeling van de steekproef. Maar gezien de kans groter is dat er naast een mannelijke hoofdhuurder nog een vrouw in het appartement woont, is dan andersom (vrouwen wonen statistisch gezien vaker alleen en als gevolg van ouderwetse rolverdelingen waar de man vaak nog hoofdhuurder is) wordt aangenomen dat de percentuele verdeling anders ligt, en er dus meer vrouwen wonen. Hierom

is er niet gecorrigeerd naar de verdeling. Hierdoor kan er dus sprake zijn van een hele lichte selectiebias (een oververtegenwoordiging van vrouwen in deelname).

- **Bias in enquête:** ook binnen de enquête zijn enkele vormen van bias mogelijk. De belangrijkste hierin zijn: *wording bias* (suggestieve vraagstellingen), *social desirability bias* (sociale wenselijkheid, bijvoorbeeld mensen geven hun mentale gezondheid een beter cijfer vanwege angst/schaamte) en *confirmation bias* (het menselijke geheugen is geen computer en soms worden evenementen of gegevens anders herinnerd dan de werkelijkheid). Dit is geprobeerd om zoveel mogelijk tegen te gaan door zo veel mogelijk neutrale vraagstelling te gebruiken en meermaals te benadrukken dat deelname aan de enquête anoniem was. Bovenstaande *bias* hebben mogelijk toch een kleine impact op de interne validiteit van het onderzoek.
- **Indicatoren:** om het onderzoek (en enquête) begrijpelijk te houden voor respondenten is er niet voor gekozen om vragen te stellen over de ervaring van ongelijkheid vanwege de abstractheid en complexiteit van het begrip. Er is specifiek gekozen om de onderliggende indicatoren van de verschillende vormen van ongelijkheid te bevragen. Dit kan ertoe leiden dat er sommige vormen van ongelijkheid niet geheel belicht zijn.
- **Enquête:** omdat het ontbrak aan beschikbare data van bestaande databronnen is gekozen om zelf een enquête op te stellen en deze ook zelf onder bewoners te verspreiden. Dit proces heeft een grote inspanning en veel tijd gekost. De angst dat er onvoldoende respondenten waren is gelukkig ongegrond geweest en met een respons van 760 respondenten is er een mooie steekproefgrootte behaald.
- **Gevoelige informatie:** omwille van privacy en ook omwille van een zo groot mogelijke deelname zijn bepaalde elementen niet of via een omweg uitgevraagd in de enquête. Een belangrijk onderwerp was de financiële situatie, denk bijvoorbeeld aan het maandelijks inkomen. Onderzoeker heeft in samenwerking met begeleider en interne communicatieadviseur hiervoor gekozen.
- **Statistische analyse:** de data vanuit de enquête waren voornamelijk van ordinaal niveau. Bij vervolgonderzoek zou ik toch kiezen voor meer vragen waar ratio variabelen uitkomen omdat er meer statistische mogelijkheden zijn bij laatstgenoemde.
- **Representativiteit:** de enquête is alleen verstuurd aan bewoners van Woonzorg Nederland in de G20. De externe validiteit van het onderzoek is daardoor beperkt naar stedelijk niveau. Voor een vervolgonderzoek is het ook interessant om minder stedelijk gebied mee te nemen.
- **Statistische toetsen:** in het onderzoek is een breed scala aan statistische analyses toegepast (Chi-kwadraattoets met Cramér's V, Spearman's rho, ordinale en binaire logistische regressie, de Mann-Whitney-toets, multiple lineaire regressieanalyse, de two-sample t-toets, ANOVA en lineaire regressie). Per hypothese en dataniveau is zorgvuldig bekeken welke statistische toets relevant is en met welke toets het beste inzicht gegeven kon worden. Helaas brengen ook statistische toetsen enkele beperkingen mee die de uitkomsten en de interpretaties van de resultaten kunnen beïnvloeden. Hieronder een korte opsomming van de beperkingen per toets:
 - **Chi-kwadraattoets met Cramér's V:** toont of er een significant verband is tussen categorische variabelen maar zegt niets over de oorzaak of richting hiervan. De Cramér's V laat ook alleen de sterkte van het verband zien. Bij een lage waarde van de Cramér's V kan dit soms leiden tot een overschatting van de resultaten.
 - **Spearman's rho:** meet het verband tussen (ordinale) variabelen zolang dat verband in één richting loopt, een lage waarde kan hierdoor ten onrechte worden aangemerkt als geen verband terwijl die er wellicht wel is.

- Mann-Whitney-toets: vergelijkt de verdeling van scores van twee groepen maar zegt niets over de groottes hierin. De toets gaat niet uit van gemiddeldes en is minder sterk dan een t-toets. Daardoor kunnen resultaten soms onopgemerkt blijven en/of verkeerd geïnterpreteerd worden.
- Two-sample t-toets: vergelijkt het gemiddelde van twee groepen maar gaat uit van een aantal aannames zoals een normale verdeling. Wanneer deze aannames niet kloppen, dit is vaker het geval bij kleinere steekproeven, kan dit leiden tot onbetrouwbare resultaten. In het geval van deze studie was de steekproef van dermate omvang dat dit niet het geval was.
- ANOVA: vergelijkt het gemiddelde van drie of meer groepen maar gaat uit van een aantal aannames zoals een normale verdeling. Wanneer deze aannames niet kloppen, dit is vaker het geval bij kleinere steekproeven, kan dit leiden tot onbetrouwbare resultaten. In het geval van deze studie was de steekproef van dermate omvang dat dit niet het geval was.
- Ordinale logistische regressie: deze toets gaat ervan uit dat het effect van de voorspeller op alle categorieën gelijk is en dat de afstand tussen de ordinale variabelen gelijk is. Daardoor is de interpretatie van de resultaten belangrijk dat hierop wordt gecheckt.
- Lineaire regressie: deze is gevoelig voor multicollineariteit tussen onafhankelijke variabelen, dit kan leiden tot verkeerde interpretaties. Door de variabelen te checken op multicollineariteit is geprobeerd deze beperking te ondervangen.
- Multiple lineaire regressieanalyse: deze toets heeft meerder aannames, waaronder een lineair verband tussen de afhankelijke en onafhankelijke variabelen. Indien dit niet klopt kunnen de resultaten onbetrouwbaar zijn. Ook toont de analyse alleen de samenhang en geen causaliteit, interpretatie van de testresultaten moet hierdoor voorzichtig gebeuren.
- Persoonlijke reflectie: wanneer de doelstellingen in het eerste hoofdstuk worden bekeken kan ik met zekerheid zeggen dat deze doelstellingen behaald zijn. Er zijn duidelijke verbanden gebleken tussen vastgoed en ongelijkheid en daarnaast zijn er ook nog handvatten gegeven aan woningcorporaties, en Woonzorg Nederland in het bijzonder, om ongelijkheid terug te dringen. Sociaaleconomische ongelijkheid bleek een enorm veelzijdig en complex probleem, waar oorzaak en gevolg grotendeels door elkaar lopen. Veel van de onderliggende indicatoren van sociaaleconomische ongelijkheid die personen vandaag ervaren, vinden vaak hun oorsprong in gebeurtenissen en omstandigheden eerder in het leven. Toch heeft dit onderzoek een eerste aanzet gedaan om de relatie tussen vastgoed en sociaaleconomische ongelijkheid te leggen.

Literatuur

- Abbing, J., B. Suanet, en M. Broese Van Groenou (2023). Socio-economic inequality in long-term care: a comparison of three time periods in the Netherlands. *Ageing and Society*, 43(3), 643-663.
- ABF Research (2022) Totale behoefteontwikkeling VPT 2022-2040 Nederland
- Aedes (2024) De toewijzingsregels voor 2024 [online] geraadpleegd via: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/de-toewijzingsregels>
- AFM (2023) Consumentenmonitor [online] Geraadpleegd via: <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/september/consumentenmonitor-financieel-welzijn>
- Anderson, E. (2016) Adam Smith on Equality in Adam Smith: His Life, Thought, and Legacy. Princeton
- Barr, B. e.a. (2015) Trends in mental health inequalities in England during a period of recession, austerity and welfare reform 2004 to 2013. *Social Science Med*; 147: p. 324-31.
- Beekers, W. P. (2012). Het bewoonbare land: Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland. PhD Vrije Universiteit Amsterdam
- Benhabib, J., A. Bisin en M. Luo (2017). Earnings inequality and other determinants of wealth inequality. In: *American Economic Review*, 107 (5), p. 593 - 597.
- Boucoyannis, D. (2013) The Equalizing Hand: Why Adam Smith Thought the Market Should Produce Wealth Without Steep Inequality. *Perspectives on Politics*, Volume 11, Issue 4, Cambridge University Press, pp. 1051 - 1070
- Bryman, A., Clark, T., Foster, L. and Sloan, L. (2021). *Bryman's Social Research Methods* (Sixth Edition). Oxford: Oxford University Press.
- CBS (2022a) Bovenaan welvaartsladder bijna 25 jaar langer in goede gezondheid [online] geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/51/bovenaan-welvaartsladder-bijna-25-jaar-langer-in-goede-gezondheid#:~:text=In%20de%20periode%202017%2F2020,een%20hogere%20levensverwachting%20dan%20mannen.>
- CBS (2022b) Intergratie en Samenleven 2022 [online] Geraadpleegd via: <https://longreads.cbs.nl/integratie-en-samenleven-2022/wonen/>
- CBS (2022c) Migrantenouderen in Nederland [online] Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/migrantenouderen-in-nederland?onepage=true#c-5--Socialeconomische-positie->
- CBS (2023) Loonverschil tussen mannen en vrouwen in 2022 iets afgenomen [online] Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/49/loonverschil-tussen-mannen-en-vrouwen-in-2022-iets-afgenomen>
- CBS (2024a) Ouderen [online] geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen>
- CBS (2024b) Mensen met Nederlandse herkomst hebben meest gesegregeerde netwerk [online] Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/08/mensen-met-nederlandse-herkomst-hebben-meest-gesegregeerde-netwerk>
- CBS (2025) Ouderen [online] Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen>
- CLO (2024) Vermogens- en inkomensongelijkheid, 2011 - 2022 [online] Geraadpleegd via: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl219103-vermogens-en-inkomensongelijkheid-2011-2022>

- College voor de Rechten van de Mens (2023) Hoe gender(on)gelijk is Nederland? De hardnekkige loonkloof [online] Geraadpleegd via: <https://www.mensenrechten.nl/actueel/nieuws/2023/09/08/hoe-genderongelijk-is-nederland-de-hardnekkige-loonkloof>
- Conijn, J. en A. Verkoeijen (2016) Visie vastgoedsturing en assetmanagement Position Paper. Ortec Finance
- Cooray, A.V. (2009) The Role of Education in Economic Growth.
- Cowell, F., B. Nolan, J. Olivera en P. Van Kerm (2016) Wealth, top incomes and inequality. Working Paper 9. Londen: LSE international inequalities institute.
- CLO (2024) Vermogens- en inkomensongelijkheid, 2011 – 2022 [online] Geraadpleegd via: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl219103-vermogens-en-inkomensongelijkheid-2011-2022>
- Dagevos, J. (2001). De leefsituatie van allochtone ouderen in Nederland. Stand van zaken, ontwikkelingen en informatielacunes. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- De Breij, S., M. Huisman, C. Boot en D. Deeg (2022) Sex and gender differences in depressivesymptoms in older workers: the role of workingconditions. BMC Public Health 22 p.1023
- Droogleever Fortuijn, J. en W. Ostendorf (2004) Gender and urban poverty: Single mothers in Amsterdam. GeoJournal 61, p. 239–246
- Eurostat (2023) Archive:Ageing Europe – statistics on social life and opinions [online] Geraadpleegd via: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Ageing_Europe_-_statistics_on_social_life_and_opinions&action=history
- Florida, R. (2002) The Rise of the Creative Class and How it is Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. New York: Basic Books.
- Florida, R. (2017). The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class—and what we can do about it. New York: Basic Books.
- Frost, J. (2025) Ordinal logistic regression [online] Geraadpleegd via: https://statisticsbyjim.com/glossary/ordinal-logistic-regression/#google_vignette
- Fryer, R.G. (2011) Racial inequality in the 21st century: the declining significance of discrimination. Handbook of Labor Economics. Volume 4 (B). Harvard, p. 855–971
- Geloven, N. van (2015) Chi-kwadraattoets [online] geraadpleegd via: https://wikistatistiek.amc.nl/Chi-kwadraat_toets
- Gemeente Amsterdam (2024) De Staat van de Stad Amsterdam XII [online] Geraadpleegd via: <https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/gezondheid-en-welzijn-in-cijfers-2024>
- Geus, H. de (2021) Hoe ik toch huisjesmelker werd. Wereldbibliotheek
- Goderis, B. (2018) Vermogens(ongelijkheid): definities en meetmethoden. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Haan, R.J. de (2024) Lineaire regressie [online] Geraadpleegd via: https://wikistatistiek.amc.nl/Lineaire_regressie
- Ham, van M., D. Manley N. Bailey, L. Simpson en D. MacLennan (2012) Neighbourhood Effects Research: New Perspectives
- Harbaugh, G. (2019) Introduction to Ordinal Regression [online] Geraadpleegd via: <https://www.youtube.com/watch?v=jWIJ7PIG9P4>
- Harvey, D. (1973) Social Justice and the City
- Harvey, D. (1982) Limits to Capital

- Hochstenbach, C. (2017) Inequality in the gentrifying European city. [Thesis, fully internal. Universiteit van Amsterdam].
- Hochstenbach, C. (2022) Uitgewoond: waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek. Das Mag Uitgevers
- In Fact Research (2023) Data inkomensverdeling senioren in Nederland, in gemeenten en in deelpartefeuilles.
- Inspectie Leefomgeving en Transport (2025) Actuele gegevens woningcorporaties [online] Geraadpleegd via: [https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-
autoriteit-woningcorporaties/actuele-gegevens-
woningcorporaties/corporatieregister#:~:text=Druk%20op%20CTRL%2BF%20op,stand%20per%201%20januari%202025](https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/actuele-gegevens-woningcorporaties/corporatieregister#:~:text=Druk%20op%20CTRL%2BF%20op,stand%20per%201%20januari%202025)).
- Jacobs, J. (1961) The Death and Life of Great American Cities
- Jongen, E., J. Bolhaar, R. van Elk, P. Koot en D. van Vuuren (2019) Inkomensongelijkheid naar migratieachtergrond. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Kabeer, N. (2002) Resources, Agency, Achievements: Reflections on the Measurement of Women's Empowerment. Development and Change 30 (3), p. 435-464
- Kok, A. (2022) Sociaal-economische positie: méér dan een achtergrondkenmerk in de psychiatrie. Tijdschrift Psychiatrie; 64(8) p. 490-493
- Kennett P. en C. Kam Wah (2011) Women and Housing: An International Analysis London: Routledge.
- Koot, P., R. van Elk en E. Jongen (2019). Inkomensongelijkheid naar migratieachtergrond in kaart. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Lopes, F.V. (2023) Income inequalities beyond access to mental health care: a Dutch nationwide record-linkage cohort study of baseline disease severity, treatment intensity, and mental health outcomes. The Lancet Psychiatry, Volume 10 (8), p. 588 – 597
- Mankiw, N.G. (1997) Principles of Microeconomics. The Dryden Press
- Marx, K. en F. Engels (1848) Manifest der Kommunistischen Partei
- Massey, D. (1994) Space, place, and gender. University of Minnesota Press
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) Cijfers woningmarkt [online] Geraadpleegd via: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/cijfers-woningmarkt>
- Mount, F. and Joseph Rowntree Foundation (2009) 'Five types of inequality', in D. Utting (ed.) *Contemporary Social Evils*. Bristol University Press, p. 193-202.
- Musterd, S. en W. Ostendorf, (2009) Residential segregation and integration in the Netherlands. Journal of Ethnic and Migration Studies, 35(9), p. 1515-1532
- Muster, S. en J. Slot (2016) De ongelijke stad. Mens en Maatschappij 91 (4), p. 305-318
- Nazroo, J. (2024) Race/ethnic inequalities in health: moving beyond confusion to focus on fundamental causes. Oxford Open Economics, 3, p. 563-i576
- NZG (2024) Meeste ouderen in Nederland blijken zich behoorlijk gelukkig te voelen [online] Geraadpleegd via: <https://www.nationalezorggids.nl/ouderenzorg/meeste-ouderen-in-nederland-blijken-zich-behoorlijk-gelukkig-te-voelen/>
- Oertelt-Prigione, S. (2020) Meer aandacht nodig voor gender in de gezondheidszorg: Special editie van The Lancet EClinical Medicine vanwege Internationale Vrouwendag [online] Geraadpleegd via: <https://www.radboudumc.nl/nieuws/2020/meer-aandacht-nodig-voor-gender-in-de-gezondheidszorg>
- Van Os, P. (2022) Mensen, stenen, geld 2022 : vastgoedsturing bij woningcorporaties. RIGO

Research en Advies: Amsterdam [online] Geraadpleegd via:

<https://mensenstenengeld.nl/inleiding/deel-1-de-beleidsachtbaan-in-onderdelen/het-proces-van-vastgoedsturing/>

- Ossokina, I.V. en T.A. Arentze (2020) Met big data inspelen op woonwensen en woongedrag van ouderen: praktische inzichten voor ontwerp en beleid. Technische Universiteit Eindhoven.
- Platform 31 (2024) Wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma [online] geraadpleegd via: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2024/03/08/handreiking-wonen-en-zorg-in-het-volkshuisvestingsprogramma>
- Pereira, Isabella, Andrew McKeown and Iona Gallacher (2024) Public perceptions of inequality in the UK: a summary of key findings from the qualitative research. Oxford Open Economics. 2024 Supplement, Vol. 3, pi88–i95.
- Piketty, T. (2014). Capital in the twenty-first century. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Ponds, R., Van Ham, M. en Marlet, G. (2015) Verschillen, ongelijkheid en segregatie. Atlas voor gemeenten literatuurstudie.
- Regan, A., G. W. Fuller en A. Johnston (2020) Housing prices and wealth inequality in Western Europe, West European Politics, 43(2), p. 297–320
- Rijksoverheid (2016) Rijksbegroting: eindbeeld van de woningmarktregio [online] Geraadpleegd via: <https://archief.rijksbegroting.nl/algemeen/gerefeerd/2/2/5/kst225746.html>
- Sevil, M. (2023) Kansenongelijkheid in Amsterdam: wie in Zuid wordt geboren, staat met 5-0 voor [online] Geraadpleegd via: <https://www.parool.nl/amsterdam/kansenongelijkheid-in-amst-wie-in-zuid-wordt-geboren-staat-met-5-0-voor-b8f32ce3/>
- Šimovičová, S. and N. Urbančíková (2022) The Impact of Social, Economic and Gender Inequality on Prosperity in the European Union Countries. Quality Innovation Prosperity 26(3) p. 66–87
- Seguino, Stephanie (2005) All Types of Inequality are Not Created Equal: Divergent Impacts of Equality on Economic Growth. Levy Economics Institute Working Paper No. 433
- Sen, A. (1992). Inequality reexamined. Oxford: Clarendon Press.
- Silva, M.S. en S. Klasen (2021) Gender inequality as a barrier to economic growth: a review of the theoretical literature. Rev Econ Household 19, p. 581–614
- Smith, A. (1776) Wealth of Nations
- Stiglitz, J. (2012) The Price of Inequality
- Tammaru T., S. Marcińczak, M. van Ham en S. Musterd (2016). Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West. New York/London: Routledge
- Therborn, G. (2013). The killing fields of inequality. Cambridge: Polity Press.
- Verbeek, F. (2024) Gender ongelijkheid in de zorg [online] Geraadpleegd via: <https://huisarts.bsl.nl/gender-ongelijkheid-in-de-zorg/>
- Vermij, L en L. Thijsen (2024) De leefwerelden van arm en rijk [online] Sociaal en Cultureel Planbureau
- Verra, S.E., C. Evans, J. Oude Groeniger (2024) Intersectional inequalities in mental health by education, income, gender, and age before and during the COVID-19 pandemic in the Netherlands: a longitudinal study. International Journal for Equity in Health (23)
- VGZ Zorgkantoor (2024) Volledig pakket thuis [online] Geraadpleegd via: <https://www.vgz-zorgkantoren.nl/consumenten/langdurige-zorg/leveringsvormen/volledig-pakket-thuis>
- Vogels, R., M. Turkenburg en L. Herweijer (2021). Samen of gescheiden naar school. De betekenis van sociale scheiding en ontmoeting. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau

- Volksgezondheid en Zorg (2025) Eenzaamheid | Leeftijd en geslacht [online] Geraadpleegd via: <https://www.vzinfo.nl/eenzaamheid/leeftijd-en-geslacht#eenzaam-volwassenen>
- Vrooman, C., J. Boelhouwer, J. Iedema en A. van der Torre (2023). Eigentijdse ongelijkheid. De postindustriële klassenstructuur op basis van vier typen kapitaal. Verschil in Nederland 2023. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- VU (2025) Vrouw – Man ongelijkheid in de zorg [online] Geraadpleegd via: <https://vu.nl/nl/agenda/2025/vrouw-man-ongelijkheid-in-de-zorg>
- Waal, J. van der (2022). Over leven met een lage status (oratie). In: Tijdschrift Sociologie, 3, p. 434-454.
- Werfhorst v.d., H.G. and W. Salverda (2012) Consequences of economic inequality: Introduction to a special issue. Research in Social Stratification and Mobility. [e-journal] 30(4), pp.377-387
- Velner, K. (2022) Ouderen en vermogen bij passend toewijzen: puntjes op de i? [online] Geraadpleegd via: <https://fi-academy.nl/ouderen-vermogen-passend-toewijzen/>
- Vrooman, C. e.a. (2014): Verschil in Nederland – Sociaal en Cultureel Rapport 2014 (SCP, Den Haag).
- Woonzorg Nederland (2024) Wensportefeuille 2024
- Worldbank (2025) Gini index [online] geraadpleegd via: <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI>
- World Economic Forum (2024) Global Gender Gap 2024 [online] Geraadpleegd via: https://www3.weforum.org/docs/WEF_GGGR_2024.pdf
- World Health Organization (2018) Health inequities and their causes [online] Geraadpleegd via: <https://www.who.int/news-room/facts-in-pictures/detail/health-inequities-and-their-causes>
- Zorgvisie (2024) Stop op uitbreiding intramurale ouderenzorg komt te vroeg [online] Geraadpleegd via: <https://www.zorgvisie.nl/stop-op-uitbreiding-intramurale-ouderenzorg-komt-te-vroeg/>

Bijlagen

Bijlage 1 – Enquête

Bijlage 2 – Opzet vragen en stellingen focusgroep

Bijlage 3 – Interviewtopics en vragen expertinterviews

Bijlage 4 – Overzicht hypothesen en statistische toetsen

Bijlage 5 – Tabel resultaten per hypothese (effectgrootte, p-waarde en conclusie)

Bijlage 6 – Overzicht complexen G20 Woonzorg Nederland

Bijlage 1 – Enquête

Onderzoek 'Ongelijkheid en vastgoed'

Beste huurder van Woonzorg Nederland,

Wat fijn dat u mee wilt werken aan mijn onderzoek. Door dit onderzoek 'Ongelijkheid en vastgoed' wil ik erachter komen of er een verband is tussen de achtergrond van huurders en het type woning waar zij wonen. Het onderzoek doe ik voor mijn studie aan de Amsterdam School of Real Estate, in samenspraak met Woonzorg Nederland.

Belangrijk

Uw gegevens zijn volledige anoniem. Onder de deelnemers verloot ik een aantal waardebonnen van bol.com t.w.v. € 25,-. Het invullen van de vragenlijst duurt ongeveer 10 minuten. Vergeet onderaan de vragenlijst niet op 'verzenden' te drukken. De onderzoeksresultaten worden gedeeld met Woonzorg Nederland.

Interview

Graag ga ik met enkele huurders ook in gesprek. Wilt u hieraan meewerken? Dan kunt u aan het eind van de vragenlijst uw contactgegevens achterlaten. Ik zal dan telefonisch contact met u opnemen. Alvast hartelijk dank voor uw deelname.

Met vriendelijke groet,
Elisa Dalfour
Teammanager Acquisitie & Dispositie
Woonzorg Nederland

Sectie 1

...

1. Wat is uw leeftijd? *

Voer uw antwoord in

2. Wat is uw geslacht? *

- ☐ Man
- ☐ Vrouw
- ☐ Anders

3. Heeft u kinderen? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

4. Met wie woont u op uw adres? *

- ☐ Alleen
- ☐ Met partner
- ☐ Met partner en kind
- ☐ Met kind
- ☐ Met huisgenoot

5. Wat is uw postcode? *

Voer uw antwoord in

6. Wat is uw hoogst voltooide opleiding? *

- ☐ Basisschool/Lagere school
- ☐ VMBO (voorheen MAVO/MULO/LTS/huishoudschool/LEAO)
- ☐ HAVO (voorheen HBS 5 jarig)
- ☐ VWO (voorheen lyceum/atheneum/HBS 6 jarig/gymnasium)
- ☐ MBO (voorheen MEAO, MTS)
- ☐ HBO (voorheen HEAD, HTS, HHS, Kweekschool)
- ☐ Universiteit

7. Wat is uw geboorteland? *

Voer uw antwoord in

8. Wat is het geboorteland van uw vader? *

Voer uw antwoord in

9. Wat is het geboorteland van uw moeder? *

Voer uw antwoord in

10. Hoeveel kamers heeft uw woning? (badkamer, keuken en toilet niet meerekenen) *

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4 of meer

11. Hoe tevreden bent u met de buurt waar u woont? 1 ster is helemaal niet tevreden en 10 sterren is zeer tevreden. *

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

12. Hoe tevreden bent u met het wooncomplex waar u woont? 1 ster is helemaal niet tevreden en 10 sterren is zeer tevreden. *

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

13. Hoe tevreden bent u met uw woning? 1 ster is helemaal niet tevreden en 10 sterren is zeer tevreden. *

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

14. Hoe vaak maakt u gebruik van de ontmoetingsruimte in uw complex? *

- ☐ Heel vaak
- ☐ Vaak
- ☐ Regelmatig
- ☐ Amper
- ☐ Nooit
- ☐ Er is geen ontmoetingsruimte in mijn complex

15. Welk cijfer geeft u de ontmoetingsruimte in uw wooncomplex? 1 is heel slecht, 10 is zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

16. Welk cijfer geeft u uw fysieke gezondheid? 1 is heel slecht, 10 is zeer goed *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

17. Heeft u mantelzorg? *

- ☐ Ja, familie
- ☐ Ja, andere
- ☐ Nee

18. Ontvangt u zorg van een thuiszorgorganisatie? Zo ja, hoeveel uur per week? *

- ☐ Nee, ik ontvang geen zorg van een thuiszorgorganisatie
- ☐ Ja, 0 tot 5 uur per week
- ☐ Ja, 5 tot 10 uur per week
- ☐ Ja, meer dan 10 uur per week

19. Heeft u een chronische aandoening? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

20. Maakt u gebruik van een rollator, rolstoel en/of scootmobiel? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

21. Hoe snel kunt u terecht voor een huisartsbezoek? Binnen: *

- ☐ 1 dag
- ☐ 2 dagen
- ☐ 3-4 dagen
- ☐ 1 week
- ☐ Langer dan 1 week

22. Wanneer bent u voor het laatst bij de huisarts geweest? *

- ☐ Deze week
- ☐ Deze maand
- ☐ 1 tot 6 maanden geleden
- ☐ Vorig jaar
- ☐ Langer dan een jaar geleden

23. Wanneer bent u voor het laatst in het ziekenhuis geweest? *

- ☐ Deze week
- ☐ Deze maand
- ☐ 1 tot 6 maanden geleden
- ☐ Vorig jaar
- ☐ Langer dan een jaar geleden

24. Hoeveel tijd beweegt u per dag? *

- ☐ 0 tot 30 minuten
- ☐ 30 tot 60 minuten
- ☐ 1 uur tot 2 uur
- ☐ Meer dan 2 uur

25. Welk cijfer geeft u uw mentale gezondheid? 1 is heel slecht, 10 is zeer goed *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

26. Welk cijfer geeft u uw sociale leven? 1 is heel slecht, 10 is zeer goed *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

27. Bent u lid van een vereniging, club of iets anders waar u andere mensen ontmoet? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee

28. Hoeveel tijd per week heeft u sociale contacten? (Denk hierbij aan bijvoorbeeld koffie drinken met vriend(inn)en/op bezoek gaan bij familie) *

Voer uw antwoord in

29. Heeft u ooit het gevoel gehad dat u door uw afkomst minder kans had op een woning? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

30. Heeft u ooit te maken gehad met discriminatie op de woningmarkt? (bijvoorbeeld afgewezen bij huur of koop, negatieve reacties van makelaars of verhuurders) *

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

31. Heeft u ooit het gevoel gehad dat u door uw geslacht minder kans had op een woning of een woning in een wijk naar keuze? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

32. Beantwoord alleen deze vraag als u bij vraag 2 'vrouw' heeft ingevuld. Heeft u ooit te maken gehad met discriminatie op de woningmarkt omdat u een vrouw was? (bijvoorbeeld afgewezen bij huur/koop, negatieve reacties van makelaars of verhuurders)

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

33. Heeft u het gevoel dat mannen dezelfde kansen krijgen op zorg en een woning als vrouwen in uw buurt? *

- ☐ Heel vaak
- ☐ Vaak
- ☐ Regelmatig
- ☐ Soms
- ☐ Nooit

34. Denkt u dat er sprake is van ongelijkheid tussen mannen en vrouwen in uw wooncomplex/wijk/stad? *

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

35. Welk cijfer geeft u uw financiële situatie? 1 is heel slecht, 10 is zeer goed *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

36. Uit welke bronnen haalt u inkomsten (meerdere antwoorden mogelijk): *

- ☐ Werk
- ☐ ADW
- ☐ Pensioen
- ☐ Andere uitkeringen (denk aan bijstand)
- ☐ Toeslagen (denk aan zorgtoeslag of huurtoeslag)
- ☐ Vermogen
- ☐ Anders

37. Hoe vaak heeft u moeite om uw woonlasten (huur of gas/water/licht) te betalen? *

- ☐ Heel vaak
- ☐ Vaak
- ☐ Regelmatig
- ☐ Amper
- ☐ Nooit

38. Wilt u meedoen aan een groepsgesprek over deze onderwerpen? Zo ja, vul dan onderstaand uw naam, e-mail en telefoonnummer in

Voer uw antwoord in

39. Vul deze vraag alleen in als u mee wilt doen aan het groepsgesprek. Welke datum komt u het beste uit?

- ☐ Maandag 28 juli ochtend
- ☐ Maandag 28 juli middag
- ☐ Dinsdag 29 juli ochtend
- ☐ Dinsdag 29 juli middag
- ☐ Donderdag 7 augustus ochtend
- ☐ Donderdag 7 augustus middag

40. Wilt u kans maken op een cadeaubon van [bol.com](https://www.bol.com), vult u hieronder uw e-mailadres in

Voer uw antwoord in

Bijlage 2 – Opzet vragen en stellingen focusgroep

WOON
ZORG

Woning Nederland



Onderzoek Vastgoed & ongelijkheid

Elisa Dalfour
Hulp van: Melanie Voldman

29 juli 2025

Agenda

- Introductie
- Voorstelronde (1 minuut per persoon)
- Wonen en woonomgeving
- Ongelijkheid en ...
- Ongelijkheid en locatie
- Ongelijkheid en man/vrouw
- Ongelijkheid en vastgoed



Onderwerp 1: Wonen en woonomgeving

Onderwerp 2: Ongelijkheid en ...

Wonen & woonomgeving

- Wat vindt u belangrijk aan uw woning?
- Zijn er dingen die u mist in de buurt of wijk?
- Voelt u zich thuis in de buurt? Waarom wel/niet?

Ongelijkheid en verschillen

Vragen

- Ervaart u ongelijkheid op de volgende onderwerpen:
 - Zorg
 - Inkomens
 - Mentale gezondheid
 - Fysieke gezondheid
 - Geslacht
 - Afkomst
- Denkt u dat uw complex of woning hierin een rol speelt?
- Denkt u dat de locatie van uw complex of woning hierin een rol speelt?

Onderwerp 3: Ongelijkheid & locatie

Woning Nederland

10

9

★

Ongelijkheid & locatie

Vragen

- Denkt u dat iedereen in deze wijk gelijke kansen heeft op een goed leven?
- Ziet u verschillen tussen mensen in deze buurt? (bijvoorbeeld in inkomen, gezondheid, omdacht)
- Heeft de locatie van uw woning invloed op hoe u toegang heeft tot zorg, winkels, of vervoer?
- Welke kenmerken van de locatie van uw woning hebben een negatieve of positieve invloed op uw leven?

Stellingen

- Mensen met een hoger inkomen hebben het makkelijker in deze buurt dan mensen met een lager inkomen.
- De plek waar je woont bepaalt voor een groot deel je kansen in het leven.

Woning Nederland

10

10

★

Onderwerp 4: ongelijkheid tussen man en vrouw

Woning Nederland

11

11

★

Ongelijkheid tussen man en vrouw

Vragen

- Zijn er dingen die u anders ervaart dan bijvoorbeeld mannen of vrouwen?
- Voelt u zich veilig in uw woning en in de buurt?
- Ontvangt u geeft u mantelzorg?

Stellingen

- Ik voel me thuis in mijn woning, maar niet altijd in de buurt.
- Als vrouw in deze buurt moet ik extra alert zijn.

Woning Nederland

12

12

★

Onderwerp 5: Ongelijkheid en vastgoed

Woning Nederland

13

13

★

Ongelijkheid en vastgoed

Vragen

- Welke kenmerken van uw woning hebben een negatieve of positieve invloed op uw leven?
- Voelt u zich eerlijk behandeld door de woningcorporatie of gemeente als het gaat om wonen?
- Denkt u dat woningcorporaties voldoende rekening houden met bewoners met bijvoorbeeld een migratieachtergrond of lagere inkomens?

Stellingen

- Woningcorporaties zouden meer moeten doen om ongelijkheid tegen te gaan.
- Stel: twee mensen met hetzelfde inkomen willen een woning huren. Eén is man, de ander is vrouw. Denkt u dat ze dezelfde kans maken? Waarom?
- Stel: twee mensen met hetzelfde inkomen willen een woning huren. Eén is geboren in Nederland, de ander is migrant. Denkt u dat ze dezelfde kans maken? Waarom?

Woning Nederland

14

14

★

Onderwerp 6: Ongelijkheid en verschillen

Woning Nederland

15

15

★

Ongelijkheid en verschillen

Vragen

- Heeft u zelf te maken gehad met ongelijkheid, uitsluiting of discriminatie?
- In hoeverre heeft de plek waar u woont invloed gehad op uw leven?

Stellingen

- Mensen met een migratieachtergrond worden anders behandeld door instanties.
- Ik voel me soms niet gehoord als seniore vrouw.
- Mijn buurt biedt minder kansen dan andere buurten in de stad.

Woning Nederland

16

16

★

Bijlage 3 – Interviewtopics en vragen expertinterviews

Onderstaand de vragenlijst gebruikt bij de expertinterviews.

1. Vastgoed & ongelijkheid

- In hoeverre ziet u de kwaliteit van vastgoed als een factor die sociale ongelijkheid kan versterken of juist verminderen?
- In hoeverre ziet u de locatie van vastgoed als een factor die sociale ongelijkheid kan versterken of juist verminderen?

2. Woonomgeving, gezondheid & leefbaarheid

- In hoeverre ziet u een relatie tussen de leefomgeving (gebouw, buurt) en de ervaren gezondheid van bewoners?
- Wordt er bij investeringsbeslissingen gekeken naar gezondheidsindicatoren, zowel fysiek als mentaal?
- Wat is volgens u de rol van corporaties in het creëren van een sociaal veilige, gezonde woonomgeving?

3. Discriminatie & gelijke toegang

- Denkt u dat bepaalde groepen in slechtere woningen terechtkomen door systeemfouten in de woningmarkt?
- Wordt er bij investeringsbeslissingen gekeken naar indicatoren op gebied van discriminatie en gelijke toegang?
- Zijn er maatregelen mogelijk binnen de sector om kansenongelijkheid of uitsluiting tegen te gaan?

4. Beleidskeuzes & prioritering

- Welke overwegingen spelen een rol bij het toewijzen van investeringsbudgetten over verschillende complexen/de portefeuille?
- Worden hierin analyses meegenomen op gebied van sociaaleconomische (on)gelijkheid of kwetsbare groepen?

5. Participatie

- Hoe worden bewoners betrokken bij beslissingen over vastgoedrenovatie of buurtontwikkeling?

6. Afronding

- Heeft u nog aanvullingen, tips of andere adviezen?

Bijlage 4 – Overzicht hypothesen en statistische toetsen

Locatie	Hypothese	Toetsing indicatoren	Afhankelijke variabele	Onhankelijke variabele	Statistische toets (uitgaande van normale verdeling, want steekproef is groot genoeg)
1	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in een stedelijk gebied dan personen zonder migratieachtergrond	Afkomst i.r.t. stedelijkheid	Nominaal	Ordinaal	χ^2 -toets met Cramér's V
2	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in buurten met lagere leefbaarheidscijfers dan personen zonder migratieachtergrond	Afkomst i.r.t. score leefbaarheid	Nominaal	Ordinaal	χ^2 -toets met Cramér's V
3	Personen met een betere financiële situatie wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een slechte financiële situatie	Financiële situatie en moeite met betalen woonlasten i.r.t. score leefbaarheid	Ordinaal	Ordinaal	Spearman rho
4	Personen met een hogere opleiding wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een gemiddeld of lager opleidingsniveau	Opleiding i.r.t. score leefbaarheid	Ordinaal	Ordinaal	Ordinale logistische regressieanalyse
5	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers hebben slechtere toegang tot zorg dan personen in buurten met betere leefbaarheidscijfers	Toegang zorg i.r.t. score leefbaarheid	Ordinaal	Ordinaal	Logistische regressieanalyse
6	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers ontvangen vaker mantelzorg van familie	Mantelzorg i.r.t. score leefbaarheid	Nominaal	Ordinaal	χ^2 -toets met Cramér's V
7	Personen woonachtig in buurten met hogere leefbaarheidscijfers zijn vaker tevreden met hun buurt	Tevredenheidscijfers i.r.t. score leefbaarheid	Ordinaal	Ordinaal	Spearman rho
8	In buurten met een lagere leefbaarheidsscore ervaren bewoners vaker uitsluiting of discriminatie	Discriminatie i.r.t. leefbaarheid	Binair	Ordinaal	Logistische regressieanalyse

Vastgoed	Hypothese	Toetsing indicatoren	Afhankelijke variabele	Onhankelijke variabele	Statistische toets (uitgaande van normale verdeling, want steekproef is groot genoeg)
9	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in een kleinere huurwoning	Gender i.r.t. aantal kamer	Binair	Ratio	Mann-Whitney U-toet
10	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in slechter vastgoed	Gender i.r.t. energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Nominaal	Ordinaal	Logistische regressieanalyse
11	Alleenstaanden wonen vaker in kleinere woningen	Huishoudsamenstelling i.r.t. aantal kamers	Nominaal	Ordinaal	χ^2 -toets met Cramér's V

12	Personen met migratieafkomst wonen in slechter vastgoed dan personen zonder migratieachtergrond	Afkomst i.r.t. energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Nominaal	Continue en ordinaal	Logistische regressieanalyse
13	Personen met een betere financiële situatie wonen in beter vastgoed	Moeite woonlasten, financiële situatie en type inkomsten i.r.t. energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Ordinaal	Ordinaal en continue	Multiple lineaire regressieanalyse
14	Personen met een slechtere gezondheid wonen in slechter vastgoed	Mate van gezondheid i.r.t. met energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Ordinaal	Ordinaal en continue	Multiple lineaire regressieanalyse
15	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte	Cijfer mentale gezondheid i.r.t. Aanwezigheid ontmoetingsruimte	Continue	Nominaal	Two-sample t-toets
16	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere sociaal leven dan personen woonachtig in complex met een ontmoetingsruimte	Cijfer sociale leven i.r.t. Aanwezigheid ontmoetingsruimte	Continue	Nominaal	Two-sample t-toets
17	Personen die gebruik maken van de ontmoetingsruimte ervaren een betere mentale gezondheid en sociaal leven dan personen die hier geen gebruik van maken	cijfer mentale gezondheid en sociale leven i.r.t. beoordeling en gebruik ontmoetingsruimte	Continue	Nominaal	Two-sample t-toets
18	Personen in galerijcomplexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in een portiek- of corridorcomplex	Mentale gezondheid i.r.t. type complex	Continue	Categorische	ANOVA
19	Personen in grotere complexen ervaren een slechtere mentale gezondheid dan personen in kleinere complexen	Mentale gezondheid i.r.t. omvang complex	Ordinaal	Ratio	Lineaire regressieanalyse
20	Beter vastgoed ligt vaker in beter leefbare buurten	Score leefbaarheid i.r.t. met energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Ordinaal	Ordinaal	Ordinale regressieanalyse
21	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun complex	Mate van tevredenheid i.r.t. met energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Ordinaal	Ordinaal	Ordinale regressieanalyse
22	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun woning	Mate van tevredenheid i.r.t. met energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Ordinaal	Ordinaal	Ordinale regressieanalyse
23	Personen die discriminatie ervaren wonen veelal in slechter vastgoed	ervaring discriminatie i.r.t. met energielabel, conditiescore, bouwjaar, aantal kamers, ontmoetingsruimte	Binair	Continue en ordinaal	Logistische regressieanalyse

24	Bewoners van complexen met een lager energielabel ervaren minder goede gezondheid	Cijfer gezondheid i.r.t. energielabel	Ordinaal	Ordinaal	Spearman rho
----	---	---------------------------------------	----------	----------	--------------

Bijlage 5 – Tabel resultaten per hypothese (effectgrootte, p-waarde en conclusie)

Deel I: Locatie

Nr.	Hypothese	Type toets	Effectgrootte	p-waarde	Conclusie hypothese
1	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in een stedelijk gebied dan personen zonder migratieachtergrond	χ^2 -toets met Cramér's V	Cramér's V = 0,091	p = 0,043	Bevestigd: significant verband, maar klein effect
2	Personen met een migratieachtergrond wonen vaker in buurten met lagere leefbaarheidscijfers dan personen zonder migratieachtergrond	χ^2 -toets	—	p = 0,179	Verworpen: geen significant verband
3	Personen met een betere financiële situatie wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een slechte financiële situatie	Spearman's rho	ρ = 0,002	p = 0,957	Verworpen: geen significant verband
4	Personen met een hogere opleiding wonen vaker in buurten met hogere leefbaarheidscijfers dan personen met een gemiddeld of lager opleidingsniveau	χ^2 -toets met Cramér's V + ordinale logistische regressie	Cramér's V = 0,19; β = 0,25	p < 0,001	Bevestigd: significant verband, matig effect, blijft bestaan na controle voor leeftijd
5	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers hebben slechtere toegang tot zorg dan personen in buurten met betere leefbaarheidscijfers	χ^2 -toets met Cramér's V + Logistische regressieanalyse	Cramér's V = 0,1055; χ^2 = 1,86	p = 0,088 (χ^2); p = 0,762 (regressie)	Verworpen: zwak verband bij χ^2 , (wel significant op 10%) geen significant effect in regressie
6	Personen in buurten met lagere leefbaarheidscijfers ontvangen vaker mantelzorg van familie	χ^2 -toets met Cramér's V	Cramér's V = 0,1085	p = 0,119	Deels verworpen: geen significant verband met leefbaarheid; wél significant verband met buurttevredenheid (Cramér's V = 0,2183, p < 0,001)
7	Personen woonachtig in buurten met hogere leefbaarheidscijfers zijn vaker tevreden met hun buurt	Spearman's rho	ρ = 0,2690	p = 0,000	Bevestigd: significante positieve samenhang tussen leefbaarheid en buurttevredenheid
8	In buurten met een lagere leefbaarheidscijfers ervaren bewoners vaker uitsluiting of discriminatie	Logistische regressieanalyse	β = 0,001	p = 0,991	Verworpen: geen significant verband

Toelichting:

- Waar meerdere toetsen zijn uitgevoerd, zijn beide vermeld.
- Effectgroottes zijn gespecificeerd waar beschikbaar; bij niet-significante resultaten is dit soms weggelaten.

Deel II: Vastgoed

Nr.	Hypothese	Type toets	Effectgrootte	p-waarde	Conclusie hypothese
9	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in een kleinere huurwoning	Mann-Whitney U-toets	$z = 1,119$	$p = 0,263$	Verworpen: geen significant verschil in woninggrootte
10	Alleenstaande vrouwen wonen vaker in slechter vastgoed	Logistische regressieanalyse	$\chi^2 = 0,36$; $OR \approx 1$	$p = 0,986$	Verworpen: geen significant verband met vastgoedkenmerken
11	Alleenstaanden wonen vaker in kleinere woningen	χ^2 -toets met Cramér's V	Cramér's V = 0,1833	$p < 0,001$	Bevestigd: significant verband, zwak tot matig effect
12	Personen met migratieafkomst wonen in slechter vastgoed dan personen zonder migratieachtergrond	Logistische regressieanalyse	$OR = 1,375$ (energielabel)	$p = 0,002$	Gedeeltelijk bevestigd: significant verband met energielabel
13	Personen met een betere financiële situatie wonen in beter vastgoed	Multiple lineaire regressieanalyse	$\beta = 0,106$ (ontmoetingsruimte); $R^2 = 0,034$	$p < 0,001$ (ontmoetingsruimte); overige $p > 0,05$	Verworpen: alleen ontmoetingsruimte significant
14	Personen met een slechtere gezondheid wonen in slechter vastgoed	Multiple lineaire regressieanalyse	$\beta = 0,11$ (ontmoetingsruimte); $\beta = -2,56$ (mutatiegraad); $R^2 = 0,036$	$p < 0,001$; $p = 0,021$	Bevestigd: significante verbanden met ontmoetingsruimte en mutatiegraad
15	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechtere mentale gezondheid	Two-sample t-toets	$t(758) = 1,09$	$p = 0,28$	Verworpen: geen significant verschil in mentale gezondheid
16	Personen in complexen zonder ontmoetingsruimte ervaren een slechter sociaal leven	Two-sample t-toets	$t(758) = 0,10$	$p = 0,92$	Verworpen: geen significant verschil in sociaal leven
17	Personen die gebruik maken van de ontmoetingsruimte ervaren een betere mentale gezondheid en sociaal leven	Two-sample t-toets	$t(758) = -0,14$ (mentaal); $t(758) = -0,77$ (sociaal)	$p = 0,891$ (mentaal); $p = 0,441$ (sociaal)	Verworpen: geen significant verschil tussen gebruikers en niet-gebruikers
18	Personen in galerijcomplexen ervaren een slechtere mentale gezondheid	ANOVA	$F(3, 756) = 0,53$; $R^2 = 0,0021$	$p = 0,662$	Verworpen: geen significant verschil tussen complextypen
19	Personen in grotere complexen ervaren een slechtere mentale gezondheid	Multiple lineaire regressieanalyse	$\beta = 0,00048$; $R^2 = 0,0005$	$p = 0,546$	Verworpen: geen significant verband met complexgrootte
20	Beter vastgoed ligt vaker in beter leefbare buurten	Ordinale logistische regressie	$\beta = 0,38$ (conditie); $\beta = 0,0037$ (huur); $\beta = 7,26$ (mutatie); $\beta = -0,22$ (energielabel); pseudo $R^2 = 0,0459$	$p < 0,001$ (model); $p < 0,05$ (significante variabelen)	Gedeeltelijk bevestigd: meerdere vastgoedkenmerken significant, energielabel toont omgekeerd verband

21	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun complex	Ordinale logistische regressie	$\beta = 0,421$ (ontmoetingsruimte); $R^2 = 0,0624$	$p < 0,001$	Gedeeltelijk bevestigd: alleen ontmoetingsruimte significant voorspeller
22	Personen die wonen in beter vastgoed zijn vaker tevreden met hun woning	Ordinale logistische regressie	$\beta = 0,619$ (ontmoetingsruimte); $\beta = 0,0032$ (huur); $R^2 = 0,116$	$p < 0,001$; $p = 0,021$	Bevestigd: meerdere vastgoedkenmerken significant
23	Personen die discriminatie ervaren wonen veelal in slechter vastgoed	Multivariate logistische regressie	pseudo $R^2 = 0,0946$; significante voorspellers: bouwjaar, mutatiegraad	$p = 0,038$; $p = 0,003$; $p = 0,008$	Bevestigd: significante verbanden met slechter vastgoedkenmerken
24	Bewoners van complexen met een lager energielabel ervaren minder goede gezondheid	Spearman's rho	$\rho = -0,0137$ (fysiek); $\rho = -0,0449$ (mentaal)	$p = 0,705$; $p = 0,216$	Verworpen: geen significant verband tussen energielabel en gezondheid

Toelichting:

- Waar meerdere toetsen zijn uitgevoerd, zijn beide vermeld.
- Effectgroottes zijn gespecificeerd waar beschikbaar; bij niet-significante resultaten is dit soms weggelaten.

Bijlage 6 – Overzicht complexen G20 Woonzorg Nederland

Gemeente	Complex	# vhe	Bouwjaar
Almere	Boogstraat	18	1984
	De Archipel	45	2001
	De Kiekendief	53	1987
	De Ronde	98	1991
	Premiere Greta Garboplantsoen	17	1992
	't Spectrum	40	1990
	Vrijmark	38	1980
Amersfoort			
	De Eemgaarde	252	1974
	Petrus Hotton	24	1992
Amsterdam			
	Acacia	103	1977
	De Bouwmeester	226	2016
	Dijkstraat	183	1987
	Fizeaustraat	41	1991
	Flesseman	183	1987
	Galenushof	40	1983
	Henri Polak		
	Henriette Roland Holsthuis	218	1976
	Herderhof	39	1994
	Het Ravenstein	136	1984
	Het Sajethuis	23	1914
	Leo Polakhuis	93	2006
	Louweshoek	148	1977
	Marius ten Catehof	211	1977
	Menno Simonszhuis	77	1998
	Noordhollandstraat/Maarten		
	Luther	88	1998
	Osdorpplein	73	1986
	Radboud	48	2011
	Stadsveteraan 020		
Apeldoorn			
	Alexanderhof	19	1984
	Brinkhorst	40	1985
	De Arkel	60	1995
	De Oude Enk	200	1982
	De Zuiderhoek	37	2022
	Warenargaarde, 19 won.	19	1988
	Warenargaarde, 32 won.	32	1984
Arnhem			
	Aerenheem	100	1988
	Jan Hovingflat	136	1977

	Kronenburg	189	1987
Breda			
	Boeimeerweg	39	2013
	Brahmslaan, 24 won.	24	1992
	Brahmslaan, 36 won.	36	2022
	Brahmslaan, 37 won.	37	2022
Eindhoven			
	Jurriaan Pels	184	1979
	Peppelrode	37	1998
Enschede			
	De Blenken	88	1999
	De Graeshoek	47	1990
	De Posten	46	1972
	Het Lindenhof	131	1977
	Stadsgaarde	119	1986
	Vastertlanden	36	1980
	Veldhoflanden, 136 won.	135	1980
	Veldhoflanden, 40 won.	40	1989
Groningen			
	Bunnemaheerd, 12 won.	12	1980
	Bunnemaheerd, 30 won.	30	1981
	De Compagnie	33	2012
	Hamrikheem	38	1995
	Hoogheem	56	1997
	Hoornse Heem/Neerwolde	14	1970
	Oosterparkheem	77	1993
	Veldspaatflat	121	1972
Haarlem			
	Johan Limpershof	129	1987
	Reinaldahuis	113	2005
	Roomolen	82	1984
	Schoterhof	45	1999
Hoofddorp			
	De Eersteling	42	1986
	De Eijk	87	2016
Nieuw-Vennep			
	In het Zomerpark	39	2007
Nijmegen			
	Dageraad I en II	87	1992
	De Notenhout	71	1995
Rotterdam			
	Anopolis	105	2002
	Hof op Zuid Appartementen, 7 won.	7	2024
's-Hertogenbosch			
	Kapelaan Koopmansflat	53	1985

	Nederveen	115	1985
	St. Pieter	50	1986
Tilburg			
	Elzenhof	49	1982
	Felderhoef	23	1983
	Hasseltstaete	31	1980
	Hesperenstraat	31	1982
	Kloosterstraat	54	1986
	Leyeburgh I	115	1978
	Leyeburgh II	25	2000
	Leyeburgh III	12	1978
	Noordhoekring	59	1980
	Piushaven	191	1984
	Residence De Noordhoek	288	1987
Utrecht			
	De Koppel	135	1983
	Huis aan de Vecht	95	1977
	Nieuw Bleyenburg	176	2002
Zaandam			
	De Schildershoek	106	1972
Zwolle			
	Gildehuys	60	1999
	Werkeren	33	2002
	Westenhage	92	2012