

Bewoners van Bo-Ex

Wie zijn dat en wat zijn hun plannen en ideeën over wonen?

Publieksversie huurdersonderzoek 2009

December 2009

Bo-Ex
J.C. Maylaan 18
Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Inleiding

Afgelopen zomer 2009 heeft Bo-Ex een onderzoek laten doen onder haar bewoners om met die informatie haar kernactiviteiten te kunnen optimaliseren, met daarbij aandacht voor de product- en dienstenontwikkeling en de afstemming van het strategisch voorraadbeleid op lange en korte termijn.

Onze woningen en klanten maken deel uit van de Utrechtse woningmarkt. Maar wie zijn onze bewoners en wat zijn hun plannen en ideeën met betrekking tot wonen? Om die vragen te kunnen beantwoorden zijn belangrijke onderwerpen in het onderzoek de beleving van de huidige woning en buurt, de verhuisgeneigdheid en de beleving van andere buurten in de stad.

In 2004 heeft een vrijwel identiek onderzoek onder huurders van Bo-Ex plaatsgevonden waardoor het mogelijk is veranderingen / trends te achterhalen.

Voldoende deelname: bruikbaar als basis voor beleid

Van de 7.310 aangeschreven huishoudens hebben 2.008 huishoudens aan het onderzoek deelgenomen (respons 28%). Deze relatief hoge deelname maakt het mogelijk betrouwbare uitspraken te doen. De uitkomsten gebruikt Bo-Ex als input voor haar beleid betreffende de woningvoorraad en leefbaarheid.

Profiel bewoners Bo-Ex

Bewoners van Bo-Ex woningen: opvallende kenmerken

Een eerste opvallend kenmerk is het *opleidingsniveau*. Bijna de helft (48%) van de inzenders geeft aan een HBO opleiding of hoger te hebben voltooid of mee bezig te zijn. Dat is veel. Een groot deel van onze huurders is dus zeer zelfredzaam en zal zich over het algemeen behoorlijk assertief opstellen.

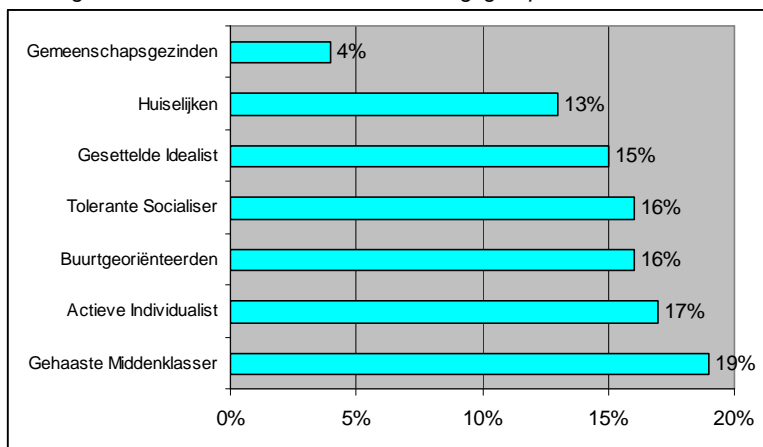
De *inkomensspreiding* is een gegeven dat met enige omzichtigheid moet worden gehanteerd. Mensen geven niet graag hun inkomen op. En als ze het doen, liever iets te weinig. Als het beeld klopt, dan heeft iets meer dan de helft (circa 53%) van onze huurders een netto-maandinkomen niet hoger dan €1500. Deze grens komt ongeveer overeen met de grens van een modaal inkomen. Het beeld uit de Woonvisie van de gemeente Utrecht, dat voor Utrecht het scheefwonen (in theorie te hoog inkomen in relatie tot de huur) schat op ruim 49%, komt daar dan ook aardig mee overeen.

Uit de uitkomsten betreffende de *huishoudensamenstelling* blijkt dat bijna tweederde (64%) van onze huurders alleenwonend is. Dit is zelfs nog iets meer dan het stedelijk gemiddelde (53%). Slechts in 23% van de gevallen gaat het om gezinnen met thuiswonende kinderen hetgeen overeenkomt met het stedelijk gemiddelde (24%). Een consequentie van deze twee gegevens is, dat we niet te snel hoeven te vrezen dat woningen op de woningmarkt te klein zijn. Een andere praktische consequentie is, dat veel bewoners weinig flexibel zijn in afspraken thuis: als zij er niet zijn, is er geen achtervang! Het is dus zaak de dienstverlening snel en met zo weinig mogelijk contactmomenten te laten verlopen.

Woonbelevingsgroepen

In de gemeente Utrecht wordt gewerkt met een stedelijke woonmilieukaart. De bewoners zijn op die kaart ingedeeld in diverse woonbelevingsgroepen. Het is een instrument om meer zicht mee te krijgen in de woonwensen van deze verschillende bewoners. Het woonbelevingsmodel verschaft informatie over de woonbehoeften en de daaraan ten grondslag liggende waardenoriëntatie. Bij 'traditioneel' huurdersonderzoek worden huurdersgroepen samengesteld op basis van overeenkomsten in leeftijd, huishoudgrootte en inkomen. Woonbelevingsonderzoek is aanvullend in de zin dat woonbelevingsgroepen verklaren waarom het ene jonge gezin met kinderen in Leidsche Rijn wil wonen in een rustige en kindvriendelijke omgeving, en het andere in de binnenstad met alle levendigheid van dien. Deze wensen kunnen niet uit (socio)demografische gegevens worden afgeleid, maar hebben te maken met levensinstelling. Woonbelevingsgroepen geven hierin inzicht. Lees voor meer informatie de bijlage achterin. In dit onderzoek zijn aan de bewoners vragen gesteld over hun woonbeleving. De verdeling van de respondenten over de diverse woonbelevingsgroepen wordt in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 1: Bewoners Bo-Ex : woonbelevingsgroepen 2009



De volgende punten vallen op:

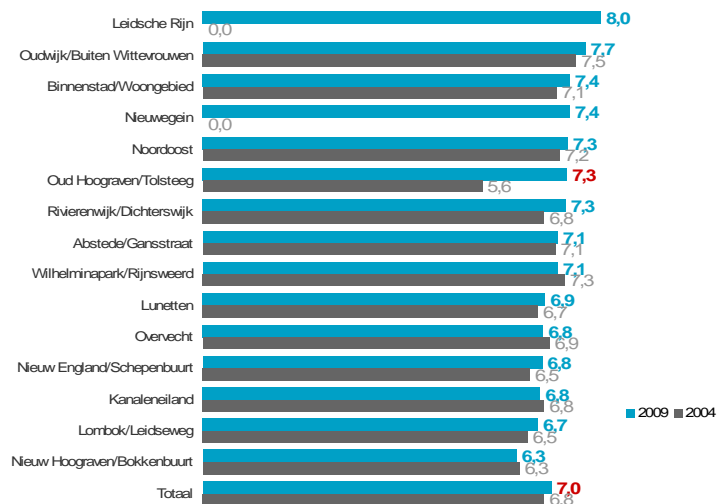
- De groepen met een moderne oriëntatie (Actieve Individualisten, Gehaaste Middenklassers) vormen nog steeds de meerderheid, maar hun aandeel in het totaal aantal huurders is ten opzichte van 2004 wel gedaald. Het relatief grote aandeel Actieve Individualisten is te verklaren vanwege hun oriëntatie op een stedelijke leefomgeving. Gehaaste Middenklassers zijn echter vaak op koop gericht en toch de grootste groep. Met name het aandeel Tolerante Socialisers -die postmodern georiënteerd zijn - is gegroeid.
- Jongeren zijn sterk vertegenwoordigd bij de Actieve Individualisten en Tolerante Socializers. Met de Gesettelde Idealisten erbij zijn dit de drie groepen waar men vaker hoger opgeleid is. Huiselijken en Gehaaste Middenklassers zijn lager opgeleid en de Buurtgeoriënteerden zijn het laagst opgeleid. Deze laatste drie groepen zijn ook vaker gepensioneerd.
- Allochtonen behoren vaak tot de Buurtgeoriënteerden of de Gehaaste Middenklassers. Autochtonen zijn sterk vertegenwoordigd bij de Gemeenschapsgezinden, Gesettelde Idealisten, Tolerante Socialisers en Huiselijken.
- Buurtgeoriënteerden hebben vaker een laag inkomen.
- Actieve Individualisten en Gesettelde Idealisten zijn vaker nog studierend

Oordeel over woning en woonomgeving

Tevredenheid met de woning en woonomgeving

Gemiddeld geven bewoners een 7,0 als rapportcijfer voor hun woning. Dat is een (statistisch significante) stijging ten op zichte van het cijfer 6,8 wat in 2004 werd gegeven. Het rapportcijfer voor de woning is het meest gestegen in Oud-Hoograven/Tolsteeg van 5,6 in 2004 naar 7,3 in 2009. In onderstaande grafiek wordt de waardering van de woning per wijk weergegeven.

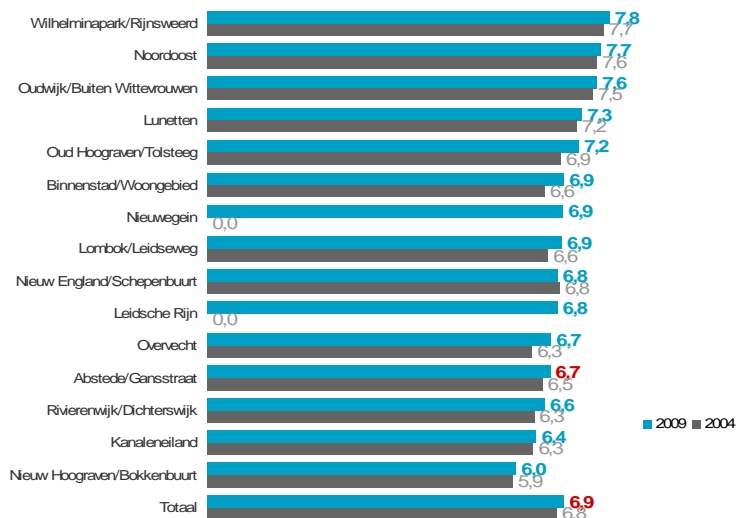
Figuur 2: Waardering van de woning per wijk 2004 en 2009



Bron: figuur 4.2, "Woonwensen en woonbehoeften van huurders – Bo-Ex", Motivaction, 2009.

Gemiddeld geven bewoners een 6,9 als rapportcijfer voor hun woonomgeving c.q. buurt. Dat is een (significante) stijging ten op zichte van het cijfer 6,8 wat in 2004 werd gegeven. Het rapportcijfer voor de woonomgeving is het meest gestegen in Overvecht van 6,3 in 2004 naar 6,7 in 2009. Voor de resultaten per wijk zie onderstaande grafiek.

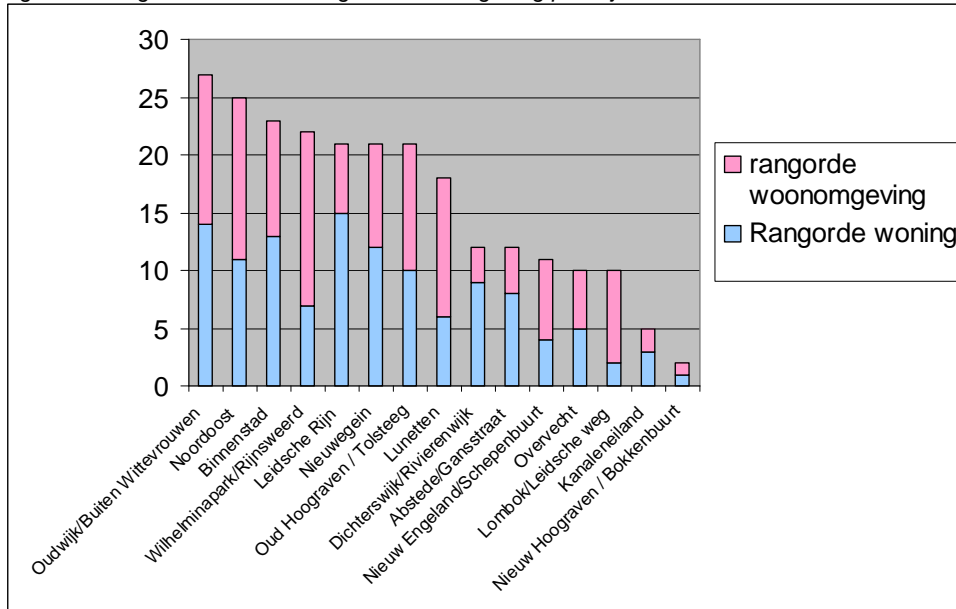
Figuur 3: Waardering van de woonomgeving per wijk 2004 en 2009



Bron: figuur 4.5, "Woonwensen en woonbehoeften van huurders – Bo-Ex", Motivaction, 2009.

In figuur 4 wordt de tevredenheid met de woning en de woonomgeving weergegeven. De wijken zijn in volgorde gezet, waardoor de verschillen mogelijk worden uitvergroot en/of verkleind. De beste wijk krijgt cijfer 15 (er zijn 15 wijken), en zo naar beneden, tot de laagste een 1 krijgt. De scores voor woning en woonomgeving zijn opgeteld. Deze wijze van scores geeft globaal het volgende beeld:

Figuur 4: Rangorde scores Woning en Woonomgeving per wijk



De eerste vier wijken zijn gelegen in het centrum en de oostelijke wijken daaromheen. Een middenpositie is er voor de wijken Leidsche Rijn, Nieuwegein, Oud-Hoograven / Tolsteegen en Lunetten. Een groep die minder scoort bestaat uit Rivierenwijk, Abstede / Gansstraat, Nieuw-Engeland / Schepenbuurt, Overvecht en Lombok/Leidsche weg. Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt scoort als minste gevolgd door Kanaleneiland.

Opvallend in deze opstelling is dat sommige wijken het redelijk goed doen ten aanzien van de woningen, maar minder goed ten aanzien van de woonomgeving. Dit geldt met name voor Leidsche Rijn en Rivierenwijk. Beide wijken scoren benedengemiddeld op het aspect 'winkels voor dagelijkse boodschappen'. In Leidsche Rijn waarderen bewoners het onderhoud van de openbare ruimte laag, en in Rivierenwijk wordt met name de groenvoorziening laag gewaardeerd. In mindere mate geldt ook voor de Binnenstad, Nieuwegein en Abstede/Gansstraat en Kanaleneiland dat de woning hoger wordt gewaardeerd dan de woonomgeving.

In andere wijken doet de woonomgeving het relatief juist goed, maar de woningen niet. Dat zijn in het bijzonder Wilhelminapark/Rijnsweerd, Lunetten en Lombok/Leidsche weg. Met name isolatie wordt benedengemiddeld gewaardeerd.

Interessant is tenslotte ook dat jonge gezinnen (<35 jr.) gemiddeld kritischer zijn over de woonomgeving, en alleenwonende jongeren (<35 jr.) en middele aged (35-55) juist minder kritisch zijn. Huishoudens met een Turkse afkomst beoordelen hun woonomgeving gemiddeld slechter dan Nederlanders. Ook de Gehaaste Middenklasser is erg kritisch op zijn woonomgeving.

Huidige woning: waardering op onderdelen

Het meest ontevreden zijn bewoners over de geluidsisolatie (5,8). Dit geldt met name in Nieuw Engeland/Schepenbuurt, Nieuw-Hoograven/Bokkenbuurt, Lombok/Leidseweg en Kanaleneiland. Woningen in Leidsche Rijn scoren het hoogst op geluidsisolatie (7,7). Bewoners van een bovenwoning geven het laagste cijfer voor geluidsisolatie.

Woonwensen

Ongeacht of bewoners verhuiscapabel zijn, hebben ze altijd wel bepaalde wensen ten aanzien van de woning. Ruim de helft van de huurders geeft de voorkeur aan een huurwoning. Bijna 60% van de huurders wil niet meer dan € 500,- betalen voor een woning. De animo voor huurprijzen in de vrije marktsector is niet hoog: 2% is bereid een huur hoger dan € 650,- te betalen. Dit hangt uiteraard sterk samen met de hoogte van het inkomen. Een koopwoning is het meest aantrekkelijk in de prijsklassen €150.000-€200.000 en €200.000-€250.000. Eengezinswoningen zijn nog steeds het meest populair (47%) maar wel in populariteit afgenomen. Driekwart wil een 3- of 4-kamerwoning, een deel zelfs 5 kamers. De tweekamerwoning is niet erg gewild.

Verhuishwensen en verhuisredenen

Verhuisgeneigdheid

Iets minder dan de helft (47%) van onze huurders zou willen verhuizen. In 2004 wilde nog iets meer dan de helft verhuizen. In de wijken Lunetten, Kanaleneiland en Overvecht gaat het om grotere aantallen mensen die willen verhuizen. Slechts 15% van de respondenten geeft aan dat ook daadwerkelijk van plan te zijn. De overige 32% wil wel maar kan om één of andere reden niet (woonduur te kort, geld, etc.). Er is dus een grote latente vraag naar "andere woningen". Dat niet meer dan 15% werkelijk plannen heeft, kan ook worden opgevat als een signaal van een weinig mobile (sociale huur) woningmarkt. Dit blijkt wel uit de gegevens van Woningnet: ongeveer 11% van de bewoners van een Bo-Ex woning heeft in 2008 actief gereageerd op een woning in de krant.

Van de verhuisgeneigde huurders wil 57% weer naar een huurwoning. Een kwart (24%) wil kopen. In 2004 wilde nog iets minder mensen kopen (20%). De overige 19% heeft geen voorkeur.

De reden om te willen verhuizen ligt allereerst in de woning (28%) en vervolgens de buurt (16%). In 2004 wilde nog 42% van de verhuisgeneigde huurders verhuizen vanwege de woning. De verhuisredenen 'wil graag een woning kopen' en 'behoefte aan zorg/gezondheid' zijn ten op zichte van 2004 toegenomen. Mensen die willen verhuizen vanwege de woning geven met name aan dat ze willen verhuizen omdat de woning te klein is. In mindere mate geven ze ook aan te willen verhuizen omdat ze een ander woningtype wensen en vanwege de staat van onderhoud. Huurders die vanwege de buurt willen verhuizen zijn op zoek naar een rustigere, nettere en veiligere buurt.

Populariteit van wijken

Aantrekkelijke buurten

Bewoners zijn gevraagd uit een lijst van Utrechtse buurten de 5 aantrekkelijkste en de 5 onaantrekkelijkste buurten te kiezen. Het oostelijk deel van de stad en Binnenstad is erg populair bij onze huurders. Jonge gezinnen willen vooral naar de wijken waar nog betaalbare eengezinswoningen te krijgen zijn. Dit is ook de groep die Leidsche Rijn het meest als populaire wijk bestempeld. Zuidwest (Kanaleneiland en Transwijk) en Overvecht komen er niet zo best vanaf.

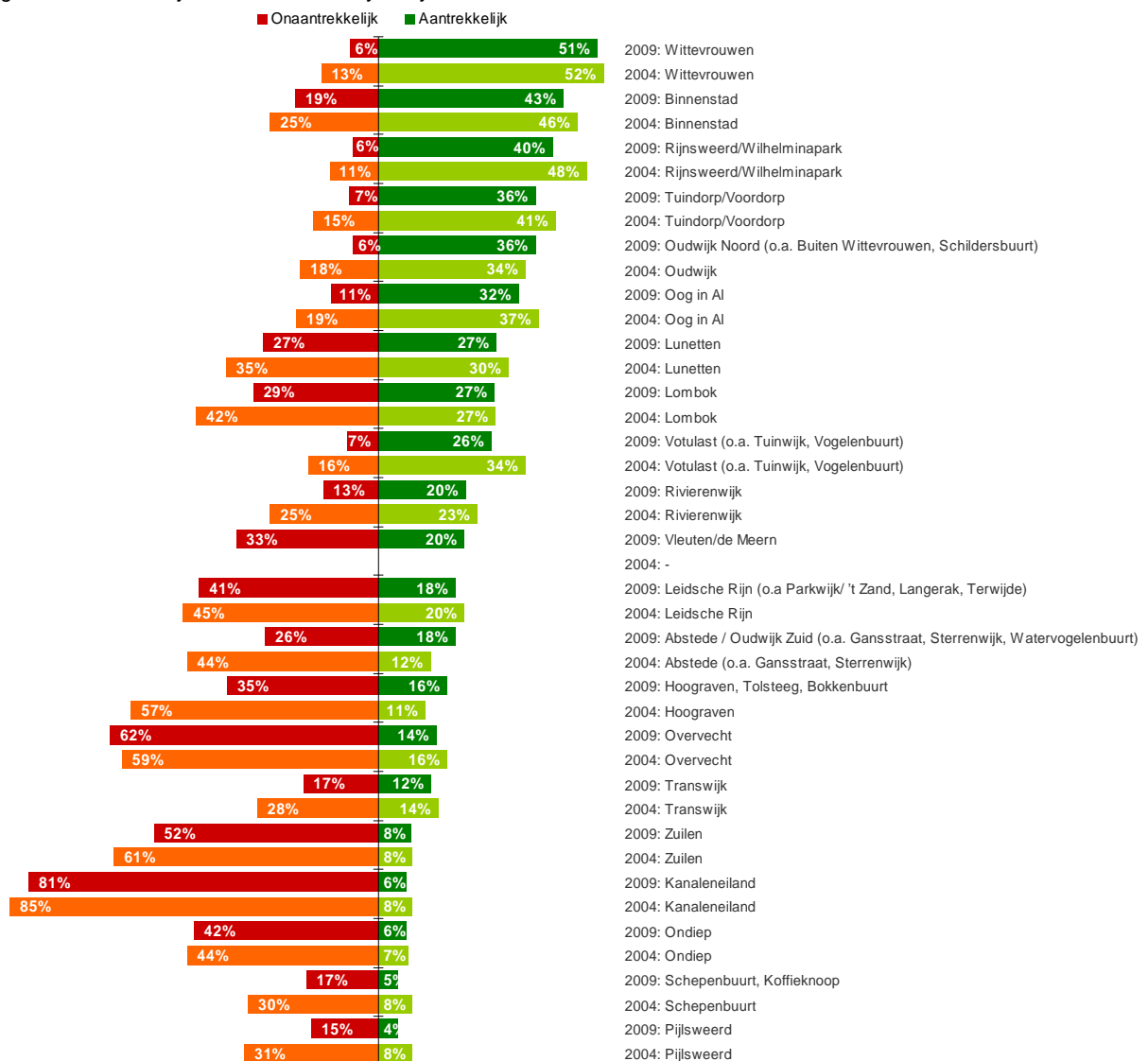
Figuur 5: Meest populaire en minst populaire wijken, naar huishoudensamenstelling

Huishouden	Populaire wijk	Niet populaire wijk
Tot 35 j. Alleen	Wittevrouwen, Binnenstad, Rijnsweerd / Wilhelminapark, Oudwijk-Noord, Lombok, Votulast, Lunetten	Kanaleneiland, Overvecht, Vleuten/ de Meern, Leidsche Rijn
Tot 35 j. Samen	Wittevrouwen, Binnenstad, Oudwijk-Noord, Rijnsweerd / Wilhelminapark, Votulast, Lombok	Kanaleneiland, Overvecht, Leidsche Rijn
<35 j. Gezinnen	Lunetten, Leidsche Rijn, Vleuten/ de Meern	Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen
35 – 55 j. Alleen	Wittevrouwen, Binnenstad, Rijnsweerd / Wilhelminapark, Oudwijk-Noord,	Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen
35-55 j. Samen	Rijnsweerd / Wilhelminapark, Wittevrouwen, Tuindorp / Voordorp	Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen, Leidsche Rijn, Ondiep
35+ jr. Gezinnen	Wittevrouwen, Tuindorp / Voordorp, Binnenstad, Lunetten, Oog in Al	Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen, Hoograven / Tolsteeg / Bokkenbuurt

55-plussers alleen	Tuindorp / Voordorp, Oog in AI, Wittevrouwen, Binnenstad	Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen
55-plusser samen	Oog in AI, Vleuten/ de Meern, Tuindorp / Voordorp	Kanaleneiland, Zuilen, Lombok, Overvecht

Actieve Individualisten en Gesettelde idealisten willen absoluut niet op Kanaleneiland (88% noemt deze wijk als onaantrekkelijk) wonen. Een tegenvallende constatering als je bedenkt dat het voor de wijk wellicht goed zou zijn om deze vaak wat kleinere huishoudens naar de wijk toe te halen. Samenwonende jongeren vinden Kanaleneiland het meest onaantrekkelijk. In mindere mate geldt dit ook voor Overvecht. Vooral jongeren en alleenstaanden vinden Overvecht onaantrekkelijk. Senioren vinden Overvecht relatief minder vaak een onaantrekkelijke wijk.

Figuur 6: Aantrekkelijke en onaantrekkelijke wijken



Bron: figuur 6.4, "Woonwensen en woonbehoeften van huurders – Bo-Ex", Motivaction, 2009.

Opvallend is dat met name de Binnenstad en de wijken ten (noord)oosten daarvan vaker aantrekkelijk dan onaantrekkelijk worden gevonden. Het merendeel van de wijken wordt vaker als onaantrekkelijk beschouwd. Niet geheel onverwacht oordelen bewoners de eigen buurt in veel gevallen als aantrekkelijk. 6% van de huurders van Bo-Ex vindt Kanaleneiland aantrekkelijk, onder bewoners in Kanaleneiland zelf is dit percentage 35%.

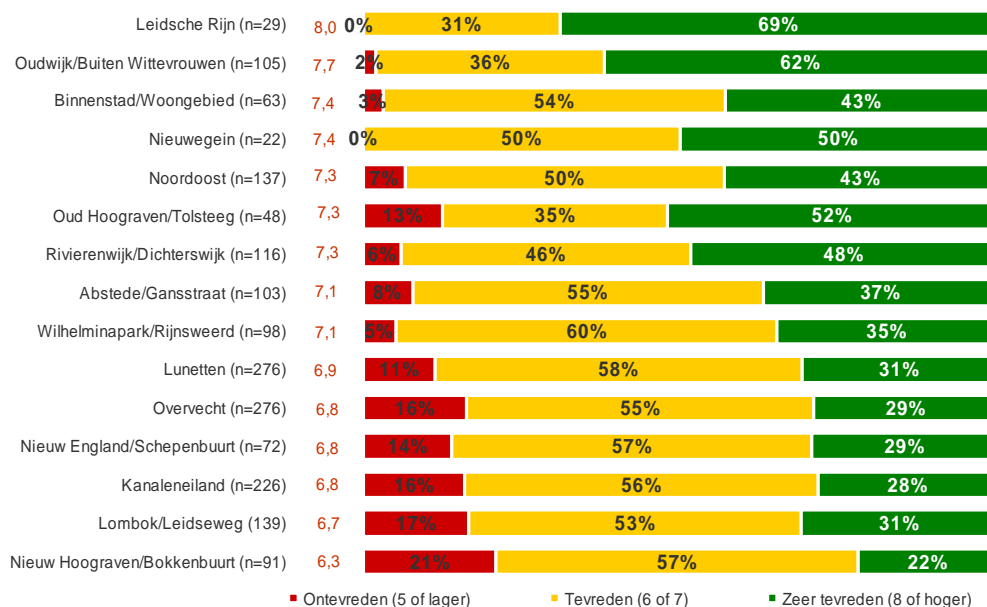
De scores op onaantrekkelijkheid voor Kanaleneiland zijn niet goed. Hoewel iets minder huurders dan in 2004 de wijk als onaantrekkelijk bestempelen vindt nog steeds 81% de wijk onaantrekkelijk. Overvecht is voor Bo-Ex ook verontrustend: 62% vindt de wijk onaantrekkelijk.

De uitschieter van Kanaleneiland naar 81% valt op. Bijna elke respondent heeft Kanaleneiland op zijn lijstje onaantrekkelijk gezet! Daar staat slechts een zeer beperkt percentage (6%) bewoners tegenover, dat Kanaleneiland nog aantrekkelijk noemt – als één van de vijf genoemde wijken. Overvecht komt nog tot 16%. Overigens komen ook Hoograven en Abstede / Gansstraat er niet heel goed uit, maar wel beter dan in 2004. Net als in 2004 blijft Leidsche Rijn hoog scoren op onaantrekkelijkheid. Liefst 41% van onze bewoners noemt Leidsche Rijn als onaantrekkelijke wijk. Allochtonen zijn positiever over Leidsche Rijn dan autochtonen. Voorts is opvallend dat Transwijk niet vaak als onaantrekkelijk wordt gewaardeerd, maar ook zelden als aantrekkelijk.

Beoordeling van eigen woning per wijk

De huurders is gevraagd naar hun mening over hun woning. In onderstaande grafiek blijkt dat bewoners van Leidsche Rijn het meest tevreden zijn met hun woning. In Nieuw Hoograven zijn de meeste mensen ontevreden. Het percentage respondenten dat de woning het cijfer 5 of lager geven ligt hier het hoogst. Senioren zijn positiever over hun woning dan jongeren. Allochtonen waarderen hun woning gemiddeld lager (6,6). Eengezinswoningen krijgen het hoogste rapportcijfer: 7,3.

Figuur 7: Beoordeling eigen woning per wijk 2009



Bron: figuur 4.1, "Woonwensen en woonbehoeften van huurders – Bo-Ex", Motivaction, 2009.

Beoordeling van eigen woonomgeving per wijk

In Wilhelminapark / Rijnsweerd en Noordoost wordt de eigen woonomgeving het hoogst gewaardeerd. Het cijfer ligt nog een stukje hoger dan het rapportcijfer dat ze voor hun woning geven.

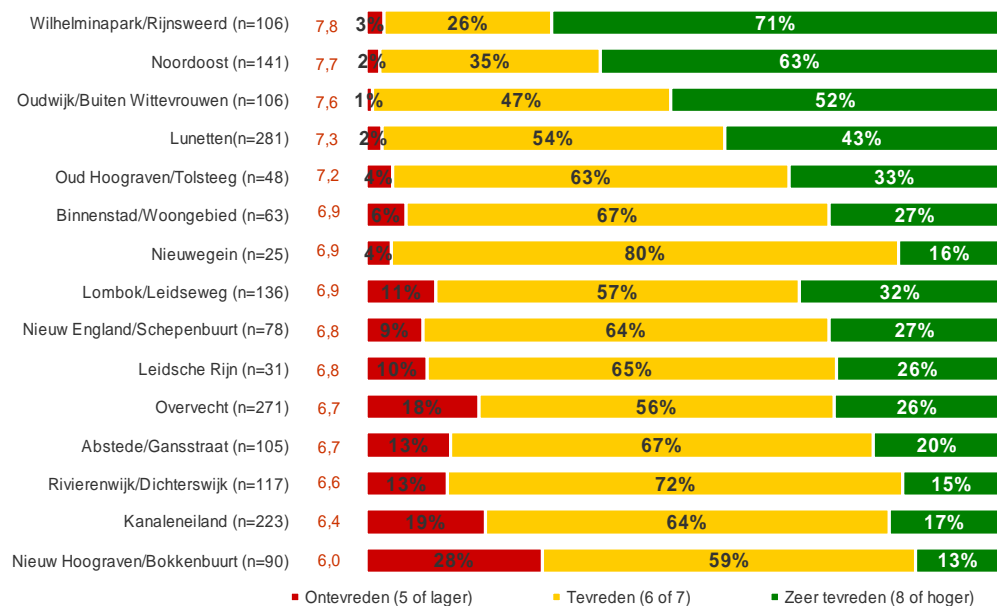
De lage score van Nieuw-Hoograven / Bokkenbuurt geeft te denken. Zowel de woonomgeving als de woningen worden door huurders in Nieuw Hoograven / Bokkenbuurt het allerlaagst gewaardeerd.

De gezamenlijke score op woning en woonomgeving is voor Nieuw Hoograven / Bokkenbuurt met afstand de

slechtste voor alle wijken waar Bo-Ex bezit heeft. Ook slechter dan Kanaleneiland en Overvecht. De waardering voor Rivierenwijk/Dichterswijk valt eigenlijk een beetje tegen. Men is er noch ontevreden, noch zeer tevreden.

Ondanks dat door sommige professionals de bloemkoolwijken als nieuwe krachtwijken voor de toekomst worden gezien scoort Lunetten goed. Abstede/Gansstraat scoort niet beter dan Overvecht. Je zou toch anders mogen verwachten van een wijk die dicht tegen de Binnenstad aan ligt!? Leidsche Rijn scoort maar net beter dan Overvecht.

Figuur 8: Beoordeling woonomgeving per wijk



Bron: figuur 4.4, "Woonwensen en woonbehoeften van huurders – Bo-Ex", Motivation, 2009.

Conclusies per wijk: een overzicht

Opvallend is dat de respondenten vrijwel allemaal positiever zijn over de fysieke aspecten van hun wijk dan over de sociale aspecten. Als de beoordelingen van woning en woonomgeving bij elkaar worden genomen, ontstaat er een tamelijk overzichtelijk beeld. Er is een kopgroep van wijken in Oost (Oudwijk / Buiten Wittevrouwen, Wilhelminapark), Noordoost en Binnenstad waar de woningen en woonomgeving het goed doen. Huurders zijn hier bovengemiddeld tevreden met de huurprijs. Gezien de populariteit is de huur misschien op sommige plaatsen relatief te laag vergeleken met soortgelijke woningen in andere wijken. Wel is men ontevreden over het parkeren. Geen onlogische uitkomst gezien het centrum stedelijk karakter van deze geliefde plekken. In de bijlage staat een overzicht van de waardering van deelaspecten van de woning en woonomgeving per buurt. Onderstaand worden deze per wijk besproken, met uitzondering van de kopgroep van wijken.

Overvecht

Met betrekking tot de woningen scoort Overvecht ruim voldoende (6,8) maar beneden het gemiddelde (7,0). In 2004 werd met een 6,9 destijds nog net boven het gemiddelde gescoord. Dit sluit stevige verschillen per complex overigens niet uit. Ten opzichte van andere wijken wordt de huurprijs, douche/toilet en buitenruimte lager gewaardeerd.

In Overvecht is de waardering voor de woonomgeving significant verbeterd. Van 6,3 in 2004 naar 6,7 in 2009. Echter Overvecht zit (nog) wel onder het Bo-Ex gemiddelde (6,9). In 2009 heeft Overvecht op alle deelaspecten - uitgezonderd parkeren - hoger gescoord dan in 2004. Met name het onderhoud van de openbare ruimte, hoe mensen met elkaar omgaan en de sfeer in de buurt worden beter gewaardeerd.

Hoewel de woonomgeving dus beter wordt gewaardeerd ligt deze nog wel onder het Bo-Ex gemiddelde. De bewoners zijn het meest negatief over de bevolkingssamenstelling in de buurt. Overvecht scoort goed op winkels voor dagelijkse boodschappen, voorzieningen gezondheidszorg, groenvoorziening en parkeren. Conclusie is dat wanneer de **sociale factoren** - het veiligheidsgevoel en de sfeer in de buurt - verder verbeteren Overvecht een goede potentie heeft. Deze gevoelens zullen deels op snelle veranderingen in de huishoudenssamenstelling zijn gebaseerd. Voor een ander deel ook reëel op de allochtone bevolking die er nu is gekomen en die voor de oudere autochtone bewoner niet aanspreekbaar is. De ouders niet, en de kinderen niet. Allochtone bewoners ervaren voor een groot deel dezelfde gevoelens van onbehagen en problemen als de autochtone bewoners! Overvecht wordt het meest aantrekkelijk gevonden door senioren en gezinnen van middelbare leeftijd. Bij jongeren en alleenstaanden komt de wijk niet in hun top-5 voor.

Op de langere termijn is **verandering van de woningvoorraad** uiteraard van belang. Daarmee moet de bevolkingssamenstelling worden gewijzigd met een geringere concentratie van kansarme bewoners en meer zelfredzame bewoners. Plannen hiervoor zijn inmiddels gemaakt in gebiedsplan de Gagel. Er zal meer variatie in woningen en woonmilieus komen waardoor huidige en toekomstige bewoners meer kans krijgen op een passende en aantrekkelijke woning in de buurt. Bo-Ex investeert volop: op korte termijn groot onderhoud / renovatie 10-hoogflats aan de Gambia-, Zebra- en Kwangodreef, en plannen voor sloop-nieuwbouw op middellange termijn (2012-2019) van de 10-hoogflats aan Ivoordreef en Hanoidreef. Deze maatregelen worden getroffen om de diversiteit van de wijk te verhogen.

Onder andere in het kader van krachtwijken zijn er in Overvecht de nodige sociale maatregelen getroffen. Het gericht onder de aandacht brengen en houden van de positieve factoren van Overvecht is van belang.

Abstede / Gansstraat

Deze wijk scoort een stukje beter op het gebied van de woning (7,1) dan de woonomgeving (6,7). Het oordeel over het onderhoud van de openbare ruimte is in deze wijk met een 6,1 wel verbeterd ten opzichte van 2004, maar nog steeds benedengemiddeld. Het cijfer is bijvoorbeeld lager dan geldt voor de nabijgelegen Binnenstad. Parkeren wordt het laagst gewaardeerd (5,8). Daarnaast worden ook de deelaspecten groenvoorziening, en in mindere mate kindervoorzieningen en winkels dagelijkse boodschappen benedengemiddeld gewaardeerd.

Vergeleken met andere wijken scoren de woningen goed op staat van onderhoud, keuken en toegankelijkheid.

Lunetten

Lunetten laat een dubbelzinnig beeld zien. Enerzijds een iets benedengemiddelde score op de woningen (6,9) en anderzijds een bovengemiddelde score op de buurt (7,3).

Lunetten wordt vooral goed beoordeeld op de aspecten winkels voor dagelijkse boodschappen, groenvoorziening en voorzieningen gezondheid. Huurders zijn minder tevreden met de hoogte van de huur en warmte- en geluidsisolatie. Keukens worden bovengemiddeld gewaardeerd.

Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt

De bewoners in deze wijk geven van alle wijken het laagste cijfer voor hun woning (gemiddeld 6,3). Ook de woonomgeving wordt van alle wijken van Bo-Ex het laagst gewaardeerd, namelijk een 6,0.

Het aantal mensen dat ontevreden is over de woonomgeving steekt uit boven de andere wijken met 28% (hoogste andere is Kanaleneiland met 19%). Het aandeel zeer tevreden is ook laag met 13%. Uit de tabel deelaspecten in de bijlage blijkt dat Nieuw Hoograven op de volgende (met name de sociale indicatoren) niet hoger dan een zes scoort: veiligheid in de buurt, bevolkingssamenstelling, sfeer in de buurt en hoe mensen met elkaar omgaan. Ook op winkels voor dagelijkse boodschappen wordt laag gescoord (6,0). Parkeren en voorzieningen voor kinderen scoren het hoogst met een 6,9. Geen enkel deelaspect scoort hoger dan een 7. De woningen worden op verschillende aspecten laag gewaardeerd. De geluidsisolatie wordt ruim onvoldoende gewaardeerd. De aspecten aantal kamers, keuken, inbraakbeveiliging, staat van onderhoud en warmte-isolatie worden niet hoger dan een zes gewaardeerd. Op de aspecten grootte van de woning en buitenruimte doen de woningen niet onder ten opzichte van de rest van het bezit van Bo-Ex.

De lage waardering wordt volledig veroorzaakt door twee naast elkaar gelegen naoorlogse Rietveld complexen. Bo-Ex heeft ook een complex met vooroorlogse eengezinswoningen in Nieuw-Hoograven maar uit nadere analyse blijkt dat dit complex zowel op gebied van woning als woonomgeving ruim voldoende scoort. Bij elkaar is dit de meest problematische buurt met betrekking tot ons eigen bezit. Het is duidelijk dat zowel iets aan de woningen als de woonomgeving moet gebeuren. In 2010 wordt een plan van aanpak gemaakt.

Oud Hoograven / Tolsteeg

Hier heeft Bo-Ex slechts één complex. Het complex is in ere hersteld in de Rietveldarchitectuur. Dit blijkt ook uit waardering van de huurders. Het behoort nu tot de betere wijken waar Bo-Ex bezit heeft. Werden de woningen in 2004 voor de renovatie nog als onvoldoende gewaardeerd, nu geven bewoners de woningen gemiddeld een 7,3. De indeling van de woning (7,7) en staat van onderhoud (7,5) worden het hoogst gewaardeerd.

De woonomgeving werd in 2004 al redelijk gewaardeerd (6,8) maar nu nog beter met een 7,2. Met name de nabijheid van winkels en voorzieningen wordt erg goed gewaardeerd.

Dit deel van Hoograven steekt nadrukkelijk af tegen Nieuw-Hoograven.

Rivierenwijk/dichterswijk

Rivierenwijk/dichterswijk is een wijk die middelmatig scoort. De woningen worden redelijk goed gewaardeerd met een 7,3. Alleen de huurprijs wordt mager gewaardeerd. Hoewel de waardering voor de woonomgeving ten op zichte van 2004 niet is afgenomen stelt deze met een 6,6 toch teleur. Alleen Nieuw-Hoograven en Kanaleneiland scoren lager op de woonomgeving. Hoe kan dat?

Rivierenwijk scoort op de deelaspecten per buurt slechts één echte onvoldoende, namelijk de groenvoorziening (5,9). Op geen enkel aspect wordt echt beter gescoord dan de rest van het bezit van Bo-Ex. Het hoogst worden de voorzieningen voor kinderen en gezondheid gewaardeerd.

Ook opvallend: het percentage bewoners dat zeer tevreden is, scoort in Rivierenwijk/dichterswijk na Nieuw-Hoograven het laagst van alle wijken. In Overvecht en Kanaleneiland zijn er méér mensen zeer tevreden! Houdt niemand echt van Rivierenwijk? De sfeer wordt benedengemiddeld (6,3) gewaardeerd.

De wijk is wel in beweging. Bo-Ex is bezig met planontwikkeling en het realiseren van nieuwe woningen. Er zou iets aan de groenstructuur in de wijk gedaan moeten worden, maar de mogelijkheden daartoe zijn beperkt en liggen niet op de eerste plaats bij Bo-Ex.

Kanaleneiland

Bo-Ex heeft alleen woningen ten zuiden van de As met de Prins Clausbrug. De problematiek van Kanaleneiland rechtvaardigt een diepgaande analyse. *De woningen* scoren een ruime voldoende: 6,8. Het percentage bewoners dat aangeeft zeer tevreden te zijn is ten op zichte van 2004 wel gedaald van 35% naar 28%. Net als in 2004 is 16% echt ontevreden over de woning. Dat is ongeveer even hoog als in Overvecht, maar lager dan in Lombok en Nieuw-Hoograven.

Huurders waarderen met een 6,4 de woonomgeving lager dan de woning. 19% is ontevreden. Dit wijkt nauwelijks af van Overvecht (18%). Alleen Nieuw-Hoograven scoort (beduidend) lager.

Wanneer wordt gekeken naar het percentage dat zeer tevreden is met de wijk Kanaleneiland dan ligt dit in lijn met Rivierenwijk en Nieuwegein.

Wat de woning betreft zijn bewoners in Kanaleneiland het minst tevreden over de geluidsisolatie (5,3) en inbraakbeveiliging (5,9).

Wanneer we kijken naar de beoordeling van deelaspecten per buurt, dan zijn het de sociale indicatoren (o.a. veiligheid, bevolkingssamenstelling) waar Kanaleneiland laag op scoort. De meer functionele indicatoren (winkels, parkeren) scoren nagenoeg gemiddeld. Van belang is te bedenken, dat deze rapportcijfers door de eigen bewoners worden gegeven. Echt negatief springt Kanaleneiland er pas uit, wanneer bewoners van buiten de wijk een oordeel over de wijk kunnen geven zoals in figuur 6: noem de 5 meest aantrekkelijke en 5 meest onaantrekkelijke wijken. Kanaleneiland wordt verreweg het vaakst genoemd als onaantrekkelijke wijk, 81% van alle respondenten. Daarna komen pas Overvecht met 62% en Zuilen met 52%.

Slechts 6% van alle respondenten noemt Kanaleneiland als aantrekkelijke wijk. De verdeling over de groepen laat zien, dat eigenlijk geen enkele groep Kanaleneiland ziet zitten als een aantrekkelijke wijk. Dit geldt echter voor Gemeenschapsgezinden, Gesettele Idealisten en Actieve Individualisten in meer dan evenredige mate (3 tot

0%); Buurtgeoriënteerden komen tot een magere 14% wat Kanaleneiland aantrekkelijk vindt. Ten opzichte van het gemiddelde valt dat nog mee. Bij andere wijken is de spreiding tussen woonbelevingsgroepen groter, zie bijvoorbeeld Wittevrouwen, waar 76% van de Gesetelde Idealisten Wittevrouwen aantrekkelijk vindt, en maar 27% van de Buurtgeoriënteerden.

Onder huurders van Kanaleneiland zelf zijn nog enkele fans te vinden. Ongeveer een derde vindt Kanaleneiland aantrekkelijk.

Naar huishoudenssamenstelling bezien kan Kanaleneiland bij geen enkele huishoudgroep potten breken. Dus ook niet bij (samenwonende) jongeren. Dat is jammer, omdat dit deels de groepen zijn waarvan verwacht wordt dat die kunnen "bijdragen" aan een andere bevolkingssamenstelling van de wijk. De veranderende ligging van de buurt in de stad (met de komst van Papendorp en Leidsche Rijn ligt Kanaleneiland niet aan de rand, maar eerder redelijk dicht bij de binnenstad) lijkt vooralsnog weinig effect te hebben op de aantrekkelijkheid van Kanaleneiland.

Kijken we naar de scores op *onaantrekkelijkheid*, dan is de eensgezindheid weer groot. Het 'beste' cijfer is 76% van de Gehaaste Middenklassers: 'slechts' 76% van deze groep noemt Kanaleneiland als onaantrekkelijk. Het hoogst scoren Gesetelde Idealisten Actieve Individualisten met 87/88%. Het zijn met afstand de hoogste percentages.

Naar huishoudentype gezien zijn het de samenwonende jongeren die weinig van Kanaleneiland moeten hebben. Samenwonende senioren vinden de wijk nog het minst onaantrekkelijk: 'slechts' 69% van deze groep vindt Kanaleneiland onaantrekkelijk. Alle scores liggen hoger dan alle andere scores van alle huishoudtypen over alle andere wijken. Behalve dan de scores van alleenwonende van middelbare leeftijd (73%) en jongeren (71%) voor Overvecht.

Het is noodzaak om werk te maken van Kanaleneiland. Gelukkig gebeurt er al het nodige in de wijk. Het gebiedsprogramma Kanaleneiland uit 2008 besteedt aandacht aan het imago en de (gewenste) positionering van de wijk. Er is een communicatieteam dat werkt aan een imagostrategie. In het wijkactieplan zijn extra maatregelen op sociaal terrein opgenomen. Het is de bedoeling dat in de periode 2010-2020 de woningen op Kanaleneiland-Zuid een opfrisbeurt krijgen om ze weer meer in hun originele staat te herstellen. De gemeente zal de woonomgeving aanpakken (gebiedsplan Kanaleneiland-Zuid).

Lombok/Leidsche weg

De woningen krijgen een magere 6,7 gemiddeld. De geluidsisolatie (4,9) wordt het minst gewaardeerd. Daarnaast scoren ook de deelaspecten aantal kamers, inbraakbeveiliging, staat van onderhoud en warmte-isolatie lager dan een 6. Daar tegenover staat dat van alle wijken de bewoners in Lombok het meest tevreden zijn over de huurprijs (7,3).

Voor één complex in deze buurt zijn plannen voor sloop-nieuwbouw en renovatie ontwikkeld. Echter bij de draagvlakmeting in 2006 bleek dat er onvoldoende animo was voor de plannen. Uitvoering van deze plannen zal ongetwijfeld tot een hogere waardering voor de woning hebben geleid.

De waardering voor de wijk is met een 6,9 iets beter dan de waardering van de woning. Een behoorlijk percentage mensen is zeer tevreden, nl. 32%. Naar deelaspecten gezien vertoont Lombok een zeer wisselend beeld. Lage waarderingen zijn er voor groen en onderhoud openbare ruimte (respectievelijk 5,8 en 5,9; beide de laagste waardering van alle buurten) en hoge waarderingen voor winkels voor dagelijkse boodschappen (8,0) en voorzieningen voor gezondheid (7,8).

Nieuw Engeland/Schepenbuurt

Voor de woningen scoort de buurt een 6,8. De woningen worden vergelijkbaar beoordeeld als in Lombok/Leidsche weg. Ook hier zien we dat de huurprijs het deelaspect is wat het hoogst wordt gewaardeerd. In deze buurt bevinden zich een aantal complexen die binnen een aantal jaren grondig aangepakt zullen worden. Deze staan de komende 10 jaar alle op de nominatie voor renovatie. De waardering zou dus op grond van het huidig voorgenomen beleid moeten gaan stijgen.

Met betrekking tot de woonomgeving scoort deze buurt net als voor de woning een 6,9. De sociale structuur wordt beter gewaardeerd dan de fysieke structuur (parkeren, onderhoud openbare ruimte). Verdere maatregelen naast de aanpak van genoemde complexen lijken niet nodig.

Leidsche Rijn

Bo-Ex heeft sinds 2006 bezit in Leidsche Rijn. Van alle wijken worden de woningen hier het hoogst gewaardeerd met gemiddeld een 8,0. Niet verwonderlijk gezien de nieuwbouwkwaliteit. De grootte van de woning en het keuken en sanitair worden het best beoordeeld. De woonomgeving wordt met een 6,8 magertjes gewaardeerd. Het gebrek aan winkels voor dagelijkse boodschappen (3,4!) komt in de waardering tot uiting. Het onderhoud van de openbare ruimte (5,9) wordt ook laag gewaardeerd. De hoogste waardering is er voor gezondheidsvoorzieningen (7,3).

Gemeten naar aantrekkelijkheid, ofwel het imago, blijft Leidsche Rijn achter bij Lunetten, Lombok en Rivierenwijk.

Over het algemeen zijn onze huurders geen fan aangezien maar liefst 41% van onze huurders Leidsche Rijn noemt als onaantrekkelijke wijk. Dat percentage is vergelijkbaar met dat van Ondiep.

Als we naar de woonbelevingsgroepen kijken dan noemen Gehaaste Middenklassers (36%) en Buurtgeoriënteerden (23%) Leidsche Rijn vaker als aantrekkelijke wijk, dan onze bewoners gemiddeld (18%). Het zijn de Gesettelde Idealisten (56%), Tolerante Socialisers (52%) en Actieve Individualisten (48%) die Leidsche Rijn relatief vaak als onaantrekkelijk noemen.

Naar huishoudentype gezien, doet Leidsche Rijn het vooral goed bij jonge en middelbare gezinnen (40% en 28%) en samenwonende senioren (24%). Slecht doet Leidsche Rijn het bij alleenstaande jongeren (12%) en alleenstaande middelbaren (11%). Hoe dan ook, Leidsche Rijn kan misschien nog wel enige promotie gebruiken.

Conclusies

Een paar conclusie naar aanleiding van dit onderzoek:

- Bo-Ex heeft uit oogpunt van de huurder een betere woningportefeuille dan in 2004: zowel de waardering van de woning als woonomgeving is gestegen. Minder huurders willen vanwege de woning verhuizen.
- De renovatie van het Rietveldcomplex is een succes: sterke verbetering van de waardering.
- Vooral Kanaleneiland en in mindere mate ook Overvecht heeft met een imago probleem. Met alleen fysieke maatregelen valt dit niet op te lossen.
- Het aantrekken van kleine jonge huishoudens in Kanaleneiland is gezien het imago van deze wijk niet vanzelfsprekend. Op de korte en middellange termijn ligt de noodzaak van een sociale oplossing meer voor de hand dan een grootschalige fysieke ingreep.
- Bewoners van Rivierenwijk lijken niet heel trots op hun wijk te zijn. De groenvoorziening wordt laag gewaardeerd. De nieuwbouw(plannen) van Bo-Ex zal wenselijk tot meer identiteit leiden.
- Leidsche Rijn is vooral bij gezinnen die een eengezinswoning zoeken in trek. Buiten deze groepen kampt het met een imago probleem. Meer winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en een betere openbare ruimte zijn wenselijk.
- De (naoorlogse) woningen in Nieuw-Hoograven en de woonomgeving worden laag gewaardeerd. Hier is het nodig om op korte termijn plannen te maken en maatregelen te nemen.
- Overvecht heeft duidelijk veel kwaliteiten. De wijk scoort dan ook niet als slechtste. Het renoveren van woningen en uitvoering van gebiedsplan de Gagel zal tot hogere waardering in de toekomst (moeten) gaan leiden.
- De woonomgeving In Lunetten wordt vrij goed gewaardeerd. Aandachtspunt is de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen.

Heeft u na het lezen van de onderzoekssamenvatting nog vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met dhr. Wircx of dhr. Van der Weide.

**Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht
Postbus 3151, 3502 GD
Telefoon: (030) 282 78 88
Fax: (030) 289 76 98**

BIJLAGEN

Bijlage 1: Woonbelevingsgroepen

In dit onderzoek is naast de sociodemografische kenmerken ook de woonbeleving van de huurders in kaart gebracht. De woonbeleving heeft betrekking op de wijze hoe Nederlanders zich oriënteren op het wonen in al zijn facetten, welke wensen zij hebben ten aanzien van hun woning en woonomgeving. Leden die deel uitmaken van een woonbelevingsgroep vertonen veel overeenkomsten qua woonoriëntatie. Het is niet zo dat een individu slechts tot één woonbelevingsgroep behoort. Ieder heeft kenmerken van meerdere groepen in zich, maar neigt overwegend naar één van de groepen.

Gehaaste Middenklassers (19%): relatief vaker middle aged en ouder, relatief vaak samenwonend/gezin. Relatief veel allochtonen. Na de Actieve individualisten de rijkste groep huurders (dit zijn voornamelijk de autochtonen binnen deze woonbelevingsgroep). Gehaaste Middenklasser zijn vaker te vinden in: Nieuwegein, Rivierenwijk, Nieuw-Hoograven, Kanaleneiland, Leidsche Rijn en Overvecht.

Actieve individualisten (17%): zijn vaker hoogopgeleid of studerend, overwegend alleenstaand. Qua inkomen de relatief rijkste groep huurders. Actieve Individualisten zijn vaker te vinden in: Oud Hoograven/Tolsteeg, Lunetten, Kanaleneiland, Binnenstad/Woongebied en Wilhelminapark/Rijnsweerd.

Buurtgeoriënteerden (16%): relatief vaker middle aged en ouder dan 55 jaar, relatief vaak samenwonend/gezin net als de Gehaaste Middenklassers. Relatief veel allochtonen. Overwegend lagere inkomens en ook vaker inactief op de arbeidsmarkt. Buurtgeoriënteerden zijn vaker te vinden in: Nieuwegein, Rivierenwijk, Nieuw-Hoograven, Kanaleneiland, Lombok/Leidseweg, Nieuw England/Schepenbuurt, Overvecht en Abstede/Gansstraat,

Tolerante socialisers (16%): relatief veel alleenwonend, relatief weinig senioren. Vaker hoogopgeleid. Met name aanwezig in de wijken: Binnenstad/Woongebied, Noordoost, Oud-Hoograven, Lunetten, Lombok/Leidseweg, Oudwijk/Buiten Wittevrouwen, en Wilhelminapark/Rijnsweerd.

Gesettelde Idealisten (15%): relatief vaak middle aged. Relatief vaker hoogopgeleid. Na Actieve individualisten en Gehaaste middenklassers de rijkste groep huurders. Ze zijn vaker te vinden: Binnenstad/Woongebied, Noordoost, Lunetten, Nieuw-Hoograven, Lombok/Leidseweg, Nieuw England/Schepenbuurt en Wilhelminapark/Rijnsweerd.

Huiselijken (13%): Overwegend senioren, waaronder veel gepensioneerden. Vaker laagopgeleid. Wonen met name in Nieuwegein, Binnenstad/Woongebied, Noordoost, Nieuw England/Schepenbuurt, Overvecht en Oudwijk/Buiten Wittevrouwen.

Gemeenschapsgezinden (4%): Relatief veel alleenwonenden ouder dan 55 jaar en samenwonenden van middelbare leeftijd. Relatief veel Gemeenschapsgezinden komen voor in Binnenstad/Woongebied, Noordoost, Rivierenwijk, Oudwijk/Buiten Wittevrouwen, Abstede/ Gansstraat en Wilhelminapark/Rijnsweerd.

Bijlage 2: Waardering deelaspecten woning per wijk

	Staat van onderhoud	Indeling van de woning	Grootte van de woning	Huurprijs	Geluidisolatie	Douche en toilet	Warmte isolatie	Aantal kamers	buitenruimte (tuin, balkon)	Keuken	Toegang tot gebouw en/of woning	Inbraakbeveiliging
Nieuwegein	7,5	7,6	7,2	6,8	7,1	8,0	7,0	7,0	6,6	6,5	6,7	7,3
Binnenstad/Woongebied	7,4	7,3	7,2	6,9	6,6	7,0	6,7	6,7	6,6	6,3	7,3	6,6
Noordoost	7,0	7,5	7,0	7,0	5,9	7,1	6,1	6,7	6,7	6,7	6,8	6,4
Rivierenwijk/Dichterswijk	7,2	7,5	7,5	6,0	6,7	7,5	7,1	7,3	7,0	7,1	7,1	7,0
Oud Hoograven/Tolsteeg	7,5	7,7	7,3	6,9	5,2	7,2	7,2	7,3	7,3	6,4	7,3	7,1
Lunetten	6,7	7,1	7,0	6,2	6,0	6,8	6,0	6,5	6,6	7,0	6,5	6,5
Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt	5,9	6,8	7,0	6,1	4,7	6,2	5,5	5,3	6,7	5,7	6,1	5,7
Kanaleneiland	6,5	7,0	7,1	6,2	5,3	6,5	6,1	6,6	6,6	6,3	6,3	5,9
Lombok/Leidseweg	5,6	6,9	6,9	7,3	4,9	6,8	5,6	5,3	6,8	6,4	6,0	5,3
Nieuw England/Schepenbuurt	5,7	7,0	6,9	7,1	4,6	6,8	5,8	5,9	6,8	6,0	6,3	5,2
Leidsche Rijn	7,9	8,0	8,5	7,1	7,7	8,4	7,7	8,1	8,2	8,4	7,9	8,0
Overvecht	6,5	7,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	6,6	6,2	6,5	6,8	6,1
Oudwijk/Buiten Wittevrouwen	7,8	7,4	7,4	7,0	6,7	7,6	7,2	7,7	7,2	6,9	7,3	7,1
Abstede/Gansstraat	7,0	7,5	7,5	6,4	5,9	7,0	6,6	6,6	6,7	7,0	7,0	6,2
Wilhelminapark/Rijnsweerd	6,9	7,2	6,7	6,7	5,2	7,1	6,3	6,4	6,4	6,3	6,9	6,4
Totaal	6,7	7,2	7,1	6,4	5,8	6,9	6,3	6,6	6,7	6,6	6,7	6,3

Bijlage 3: Waardering deelaspecten woonomgeving per wijk

	Groenvoorziening	Onderhoud van de openbare ruimte (wegen, trottoirs, e.d.)	Winkels voor de dagelijkse boodschappen	Veiligheid in de buurt	Voorzieningen gezondheid (arts, apotheek, thuiszorg)	Hoe de mensen in de buurt met elkaar omgaan	Bevolkingssamenstelling van de buurt	De sfeer in de buurt	Parkeren	Voorzieningen kinderen (scholen, crèche, spelen)
Nieuwegein	7,4	6,6	6,8	6,3	8,1	6,9	6,5	6,7	7,4	6,3
Binnenstad/Woongebied	6,5	6,7	7,2	6,8	7,3	6,4	6,6	6,8	5,2	6,3
Noordoost	7,7	7,1	7,5	7,2	7,6	7,3	7,3	7,5	6,3	7,3
Rivierenwijk/Dichterswijk	5,9	6,6	6,8	6,2	7,3	6,4	6,3	6,3	6,5	7,1
Oud Hoograven/Tolsteeg	7,6	7,3	8,3	6,9	7,9	6,8	6,8	6,7	7,2	7,4
Lunetten	7,7	7,1	7,9	6,8	7,8	6,7	7,0	6,8	7,6	7,5
Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt	6,8	6,3	6,0	4,9	5,9	5,6	5,4	5,4	6,9	6,9
Kanaleneiland	6,7	6,5	7,3	5,7	7,1	6,0	5,6	5,9	6,7	6,6
Lombok/Leidseweg	5,8	5,9	8,0	6,2	7,8	6,9	6,8	6,9	6,4	6,5
Nieuw England/Schepenbuurt	6,4	6,3	7,3	6,3	6,9	6,7	6,6	6,8	5,8	6,4
Leidsche Rijn	6,7	5,9	3,4	6,5	7,3	6,9	6,5	6,9	6,8	6,6
Overvecht	7,3	6,7	8,0	6,1	7,6	6,3	5,9	6,1	7,4	7,1
Oudwijk/Buiten Wittevrouwen	7,3	6,9	8,2	7,3	7,9	7,4	7,4	7,6	6,3	7,1
Abstede/Gansstraat	6,3	6,1	6,9	6,5	7,1	6,5	6,4	6,4	5,8	6,5
Wilhelminapark/Rijnsweerd	7,9	7,2	7,7	7,7	7,9	7,5	7,5	7,8	6,9	7,4
Totaal	7,0	6,7	7,5	6,4	7,5	6,6	6,5	6,6	6,7	7,0