

## Het centrum ligt om de hoek

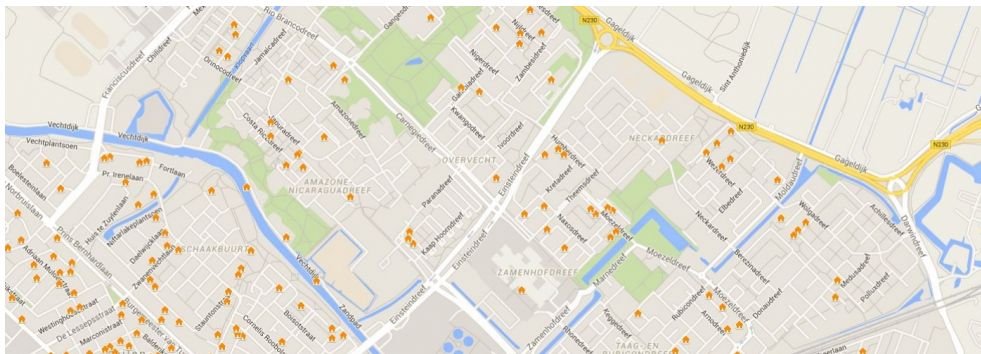
1 mei 2016

| Auteurs: [Kasper Benneker](#), [Nino de Maat](#), [Harm-Jan Rouwendal](#), [Mieke van Zijl](#) en [Martijn Smit](#)

Dit artikel is verschenen in: [geografie mei 2016](#)

[Utrecht](#) [Overvecht](#)

### Kennis



AFBEELDING: FUNDA

Huizen te koop in Overvecht, Utrecht

Een huis in Overvecht met het centrum om de hoek? Iedereen die Utrecht een beetje kent, weet dat dit helemaal niet kan. Toch is de suggestie van een mooie locatie misschien al genoeg om een hogere prijs voor je huis te vragen. We onderzochten dit in de Utrechtse wijk Overvecht.

Dat de perceptie van een afstand niet altijd overeenkomt met de daadwerkelijke afstand, is geen nieuws. Al in 1960 liet Kevin Lynch zien dat er verschillen bestaan tussen de *mental map* van een gebied en de werkelijkheid, en dat deze *mental map* ook per persoon verschilt. Om dezelfde reden schatten Nederlandse studenten de ligging van Oost-Europese steden consequent verder weg dan West-Europese steden, terwijl de absolute afstand niet verschilt, of zelfs kleiner is, aldus Ben de Pater in *Geografie* maart 2014.

Er zijn allerhande verklaringen voor de discrepantie tussen perceptie en werkelijkheid. Persoonlijke ervaringen, berichten in de media en het hebben van familie of vrienden in een ander gebied kunnen de perceptie van afstand beïnvloeden. De informatie die iemand krijgt, zou er dus toe kunnen leiden dat het centrum verder weg of dichterbij geschat wordt. Een slimme makelaar kan dit gebruiken bij de verkoop van een huis.

## Makelaars

Makelaars zullen geneigd zijn de locatie van een woning en de afstand tot voorzieningen rooskleuriger voor te stellen dan deze in werkelijkheid is, om een huis voor de maximale prijs te kunnen verkopen. Huizenadvertenties claimen dat het winkelcentrum 'op een steenworp afstand' van het huis ligt of dat je 'zo in het oude centrum bent', om de perceptie van de afstand te veranderen en de betalingsbereidheid van de koper te verhogen.

Of zo'n mooie voorstelling van de afstand daadwerkelijk effect heeft op de huizenprijs, is lastig te meten. Veel locaties kunnen de prijs van een huis positief én negatief beïnvloeden. Zo is wonen in het centrum van de stad aan de ene kant gunstig, omdat veel voorzieningen binnen handbereik liggen, maar tegelijkertijd zal er verkeers- en geluidsoverlast zijn. Toch geldt over het algemeen: hoe dichterbij het centrum, des te hoger de huizenprijs. Een ander voorbeeld zijn treinstations. Enerzijds is het handig dicht bij een station te wonen, omdat je makkelijk gebruik kunt maken van het openbaar vervoer, anderzijds is er een verhoogd risico op geluidsoverlast.

## Overvecht



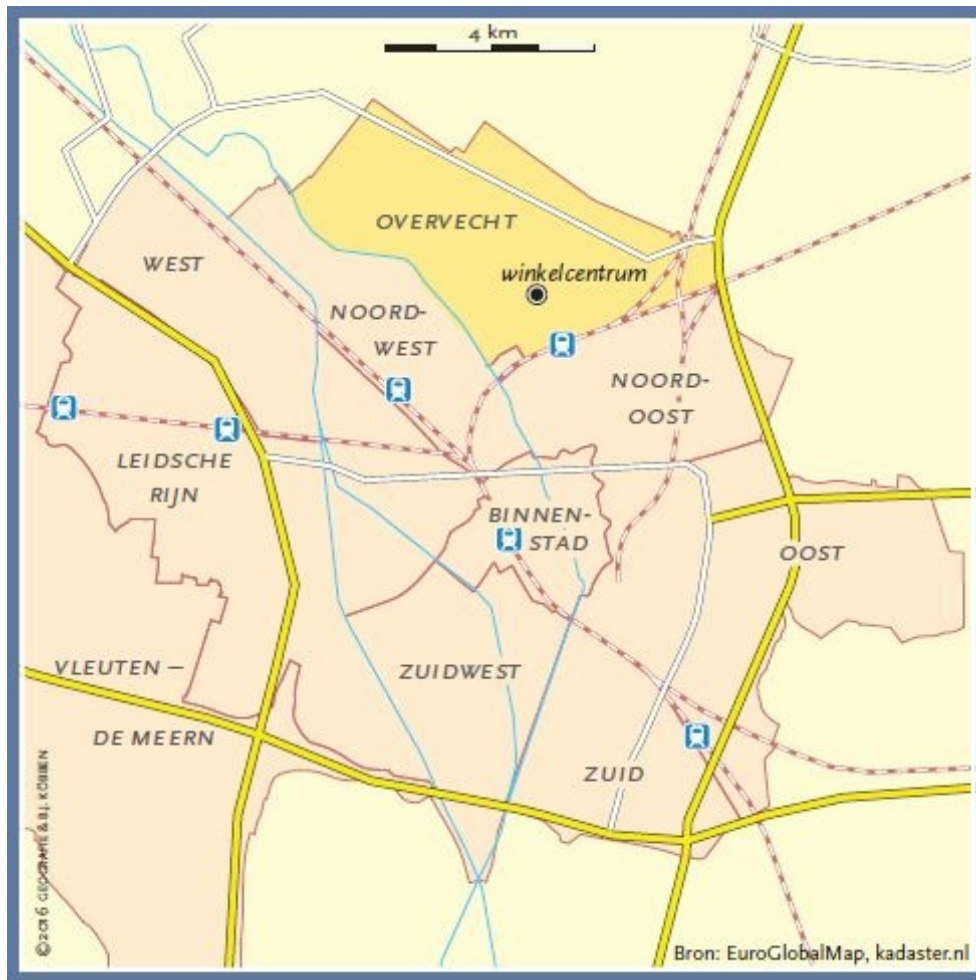
FOTO: SJORS PROVOOST/FLICKR

Willekeurige flats in Overvecht

We hebben de invloed van afstand tot voorzieningen op de huizenprijzen onderzocht voor Overvecht, een van de tien wijken in Utrecht, met 33.732 bewoners (1 januari 2015). Overvecht is een product van de naoorlogse stedenbouw, waarin de wijkgedachte erg belangrijk was; de wijk moest als een ruimtelijke en sociale eenheid functioneren. Kenmerkend daarbij was een ruimtelijke scheiding van functies (wonen, werken, recreëren en verkeer). Voorzieningen werden volgens de principes van functiescheiding zo veel mogelijk geclusterd. Naast het wijkwinkelcentrum vind je in Overvecht buurtwinkelcentra voor alle primaire voorzieningen. Aan de rand van de wijk ligt een station. Vanaf Overvecht is het zo'n 3,5 kilometer naar het centrum van Utrecht.

### Hogere vraagprijs

De werkelijke afstand tot het centrum heeft geen invloed op de huizenprijs in Overvecht, zo blijkt uit het onderzoek. Dat is merkwaardig, want die varieert van krap 2 tot wel 6 kilometer, een fors verschil. Wat er wél toe doet, is of een makelaar beweert dat het centrum heel dichtbij is. Bij de twaalf huizen waar dat het geval is, blijkt de prijs significant hoger te liggen.



De (werkelijke) afstand tot het treinstation heeft een negatief prijseffect: huizen die daar vlakbij liggen, blijken minder waard. Dat kan liggen aan de overlast van intercity's die niet stoppen op Overvecht en in volle vaart voorbij racen.

In de homogene wijk Overvecht en het rijkere zusje Voordorp lijkt afstand verder geen rol te spelen. Misschien is de stadsbus voor veel mensen het geëigende vervoermiddel, en maakt het niet uit of je nog een of twee haltes blijft zitten.

## Onderzoeksmethode

De meeste onderzoeken naar huizenprijzen in Nederland gebruiken gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dat databestand bevat vooral feitelijke gegevens, zoals bouwjaar, oppervlakte en aantal kamers. Diverse andere factoren die de huizenprijs kunnen beïnvloeden, ontbreken echter, zoals de staat van onderhoud en het energielabel. Hier bieden huizensites als funda.nl en Jaap.nl uitkomst. Veel advertenties bevatten immers aanvullende informatie over de woning, met vaak net zo veel aandacht voor feitelijke en meer subjectieve informatie. Bij oudere panden wordt dikwijls het unieke interieur aangeprezen, en vrijwel elke advertentie wijst op de ligging van het pand.

Om de invloed van andere prijsbepalende factoren te beperken, hebben we in dit onderzoek een aantal controlevariabelen gebruikt, onder andere het type huis (appartement, vrijstaand huis, rijtjeswoning enzovoorts), luxe (bijvoorbeeld een jacuzzi), achterstallig onderhoud, aantal kamers, bouwjaar en woonoppervlak. Van alle onderzochte huizen zijn de waarden van de controlevariabelen verzameld en is gekeken of deze invloed hadden op de prijs van een huis in Overvecht en Voordorp.

Verder zijn de afstanden tot drie voorzieningen mee genomen: tot de dichtstbijzijnde winkelgelegenheid (lees: supermarkt), tot station Utrecht Overvecht en tot het centrum (hier: binnen de Singel). We hebben de afstanden in de advertentie vergeleken met de werkelijk meting. Op de huizensite is de afstand tot een voorziening echter vaak indicatief weergegeven, zoals 'om de hoek' of 'op een steenworp afstand'. Deze uitspraken zijn verdeeld in drie groepen: 0 tot 5 minuten fietsen, 5 tot 10, en 15 of meer minuten fietsen. Een uitspraak als: 'Het centrum van Utrecht ligt om de hoek' zou dan in groep 0-5 ingedeeld worden.

Om na te gaan of aanprijzingen in de advertentie kloppen, hebben we met Google Maps een objectieve (fiets-)reistijd berekend, en beide meegenomen in een hedonische prijsanalyse. Zo viel te achterhalen of uitspraken over de reistijd van de woningen naar bepaalde voorzieningen de huizenprijs opduwen, ongeacht of de uitspraken waar zijn of niet.

Het centrum ligt om de hoek - ONLINE BIJLAGE.pdf

[Download dit document](#) (81.42 KB)

MEER INFORMATIE

<http://martijnjsmit.nl/overvecht/>

*Kasper Benneker, Nino de Maat, Harm-Jan Rouwendal en Mieke van Zijl zijn honoursstudenten Sociale Geografie, Martijn Smit is universitair docent Economische Geografie, allen aan de Universiteit Utrecht.*

## Gerelateerde artikelen

### De ALV en KNAG-lezing in beeld

Kevin van Huët

Afgelopen 16 mei vond de algemene ledenvergadering en de KNAG-lezing plaats, de beelden en het jaarverslag van 2017 had u van ons nog tegoed.

Utrecht

### De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt gekortwiek

Jasmijn Kok Egbert van der Zee

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is genomineerd voor een plek op de Unesco Werelderfgoedlijst in 2019. Het erfgoed staat echter zwaar onder druk door stedelijke uitbreiding. De vraag is wat er nog van de linie over is.

Utrecht

### Tieners in de openbare ruimte

Rita van der Meulen Rianne van Melik

#### Beleid versus wensen

Tussen servet en tafellaken: tieners zijn vaak een onderbelichte groep, ook in de openbare ruimte. De gemeente Utrecht, die het aantal jongeren snel ziet toenemen, heeft wel plannen gemaakt, maar in de praktijk loopt het niet goed en is niet bekend wat tieners willen. Hoe kan het beter?

ruimtelijk beleid

Utrecht

Alle rechten voorbehouden

Lees de gebruiksvoorwaarden & privacy policy.

© KNAG 2021