

# Hoe breed is de buurt?

Typologie van woonmilieus:  
herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar

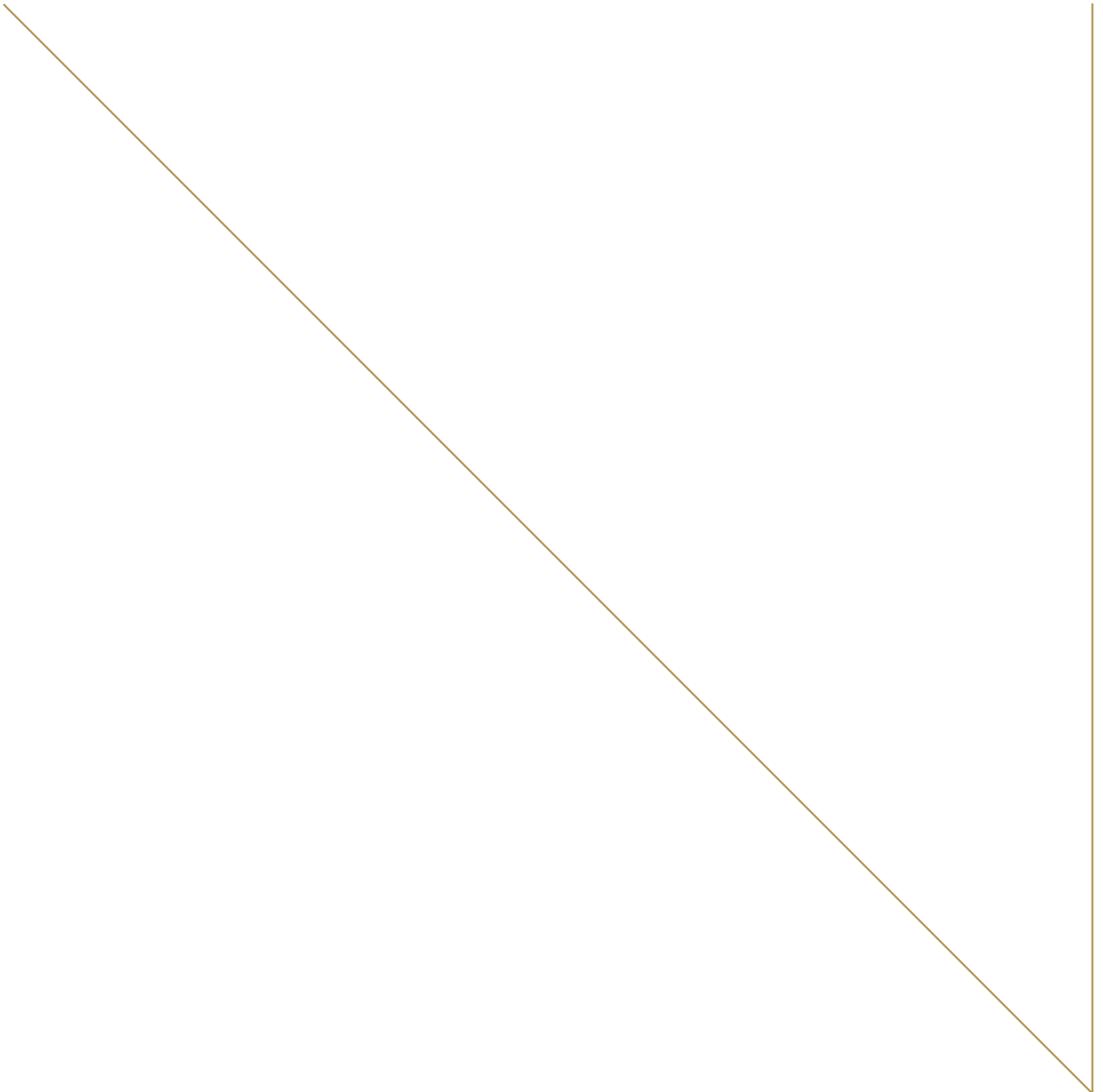


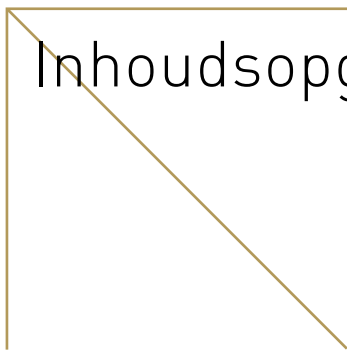




# Hoe breed is de buurt?

**Typologie van woonmilieus:  
herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar**





# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>03</b>
<b>2. Literatuur over woonmilieutypologieën</b>	<b>05</b>
2.1 Indelen van steden en dorpen	05
2.2 Harde woonmilieutypologieën	06
2.3 Zachte woonmilieutypologieën	11
2.4 De relatie tussen hard en zacht	14
2.5 De Woonmilieuhexagoon	15
<b>3. Praktijkervaringen</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Woontypologieën en de lokale beleidspraktijk	18
3.3 Conclusie	20
<b>4. Beleving van woonmilieus door bewoners</b>	<b>33</b>
4.1 Ervaringen met het proefonderzoek	33
4.2 Wat zijn de directe woonomgeving en de buurt?	34
4.3 Aansprekendheid van de Woonmilieuhexagoon	37
<b>5. Informatie over woonmilieus</b>	<b>43</b>
5.1 Beschikbare gegevensbestanden	43
5.2 Proefproject automatische classificatie Straattypologie	47
5.3 Proefproject automatische classificatie in Tiel	50
5.4 Conclusie	53
<b>6. Samenvatting, synthese en conclusies</b>	<b>55</b>
<b>Literatuur</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage Woonmilieutypologieën, gerangschikt op basis van zes invalshoeken</b>	<b>62</b>
<b>Colofon</b>	<b>64</b>

# 1. Inleiding

**De erbarmelijke woonomstandigheden van een eeuw geleden gaven aanleiding tot het instellen van een woningwet en de oprichting van woningcorporaties, die arbeiders van betere huisvesting dienden te voorzien. Na de Tweede Wereldoorlog werden in uitbreidingswijken voor velen begerenswaardige flats en eengezinshuizen gebouwd. De oudere wijken nabij de binnensteden waren het terrein van cityvorming, kaalslag, krot-sanering en stadsreconstructie. In de jaren zeventig kreeg de woonfunctie daar volop aandacht in de vorm van stadsvernieuwing, renovatie en vervangende nieuwbouw. Toen ontstond ook de noodzaak om de kwaliteit van woningen bouwtechnisch te meten en monitoren.**

**Van bouwtechnisch slechte woningen is in Nederland nauwelijks meer sprake, zo blijkt uit elke rapportage van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR). Wonen is echter meer dan een dak boven het hoofd. Maatschappelijke processen als stijgende welvaart, mobiliteit, individualisering en emancipatie, en ontwikkelingen in telecommunicatie leiden tot veranderende wensen en verwachtingen ten aanzien van woning en woonomgeving. De kwaliteit van de woonomgeving bepaalt in toenemende mate het woongenot van mensen.**

## **VROM en woonmilieutypologieën**

In beleid en onderzoek bestaat hernieuwde aandacht voor de dagelijkse leefomgeving, de buurt en het woonmilieu. Op beleidsmatig gebied blijkt dit onder meer uit de Woonverkenningen 2030 (inhoudelijk veel op woonmilieus gericht), de Nota Wonen (mensen wensen meer kwaliteit in huis en omgeving) en het Woning Behoeft Onderzoek WBO (toegenomen aandacht voor vragen over de woonomgeving).

Het ministerie van VROM werkt ook met woonmilieutypologieën. In de Nota Wonen hanteerde VROM een indeling in vijf woonmilieus, die woningmarkttechnische uitgangspunten hadden (locatie en geweldheid). Deze wordt al een aantal jaren gehanteerd als basisindeling voor de woonomgeving. In de Nota Stedelijke Vernieuwing werden eerder al fysieke en sociaal-economische kenmerken gecombineerd van wijken. Voor de laatste KWR zijn 15.000 huizen gefotografeerd, waarmee het RIGO een verfijndere straattypologie ontwikkelde.

## **Relatie met het nieuwe WoON**

Al vele jaren worden in opdracht van VROM het WBO (situatie van bewoners) en de KWR (situatie van woningen) uitgevoerd. In de praktijk echter bleek de overlap tussen beide onderzoeken

aanzienlijk: (bijna) iedereen woont immers ergens en (bijna) elk huis wordt bewoond. Veel vragen in beide onderzoeken kwamen overeen. Vanaf 2005 is er nog één onderzoek: het WoonOnderzoek Nederland, afgekort WoON. Het WoON is modulegewijs opgebouwd. Eén van de modules is een objectieve opname van de woonomgeving, een andere is het subjectieve spiegelbeeld en meet de door de bewoners ervaren omgevingskwaliteit (fysieke en sociaal). De kennis die uit deze verkenning voortkomt, wordt gebruikt bij de ontwikkeling van de twee modules.

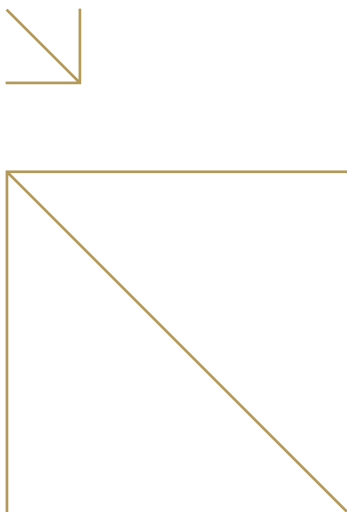
## **Doel van het proefonderzoek**

Problemen van mensen met hun woonsituatie liggen meestal in de woonomgeving. De buurt gaat achteruit, zo wordt vaak gezegd. Het is niet meer zo gezellig als vroeger. Met de nieuwe burens kun je nauwelijks praten, en die aan de andere kant zijn er nooit. De omgeving is onleefbaar en onveilig en de huizen zien er maar sobertjes uit, vergeleken met de nieuwe buurt van de kinderen. Al deze problemen liggen in de buurt en hebben te maken met de beleving van bewoners. Daarover gaat dit rapport.

Het OTB voerde dit onderzoek uit in opdracht van het Ministerie van VROM met als doel: het komen tot een woonmilieu-indeling die aansluit bij de woonbeleving van bewoners, die bruikbaar is bij het ontwikkelen van beleid en die op basis van beschikbare data voor heel Nederland in kaart kan worden gebracht. Centraal in deze studie staat het verkennen van een methode om de bovenstaande probleemstelling te beantwoorden. Het uitwerken van de methode valt buiten de directe reikwijdte van dit onderzoek. In deze studie zijn de woonmilieu-indeling uit de Nota Wonen van VROM (de vijfdeling) en de straattypologie van RIGO en de KWR als uitgangspunt en kapstok gehanteerd.

De hoofdvraag van dit onderzoek is te bezien of en in hoeverre een breed gedragen woonmilieutypologie mogelijk is, waarin alle drie genoemde elementen bevredigend zijn te verenigen:

- herkenbaarheid bij bewoners: wat vinden bewoners van hun buurt (omvang, welke kenmerken en waarom, verschillen naar type bewoner en type omgeving)
- bruikbaarheid voor beleidsmakers: werken gemeente, corporaties en investeerders op buurtniveau, en gebruiken zij dezelfde buurten als bewoners?
- beschikbaarheid van data: welke van de reeds op buurtniveau beschikbare data zijn bruikbaar, hoe, en onder welke omstandigheden?



### Leeswijzer

Het rapport volgt de hierboven omschreven drie doelen: herkenbaarheid voor bewoners, bruikbaarheid voor beleidsmakers en beschikbaarheid van bestaande data.

Hoofdstuk 2 start eerst met een beknopt overzicht van de bestaande literatuur over het indelen van wijken, buurten en woonomgevingen in soorten milieus. Het hoofdstuk laat zien welke invalshoeken tot nu toe zijn gebruikt. Een keuze voor een typologie blijkt erg af te hangen van degene die deze opstelt, en het doel waarvoor deze wordt gebruikt. Dit hoofdstuk groepeerde de invalshoeken tot zes verschillende en plaatst ze in de 'Woonmilieuhexagoon'.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gebruikers in de praktijk, de beleidsmakers. Hier staan ervaringen op lokaal of regionaal schaalniveau centraal. Dit hoofdstuk illustreren we met ervaringen uit tien (groepen van) gemeenten.

Woonmilieus kunnen van bovenaf worden toegedeeld, maar het is de vraag hoe bewoners deze ervaren. In hoofdstuk 4 gaat het over de vraag wat voor bewoners de buurt is en in hoeverre ze zich kunnen vinden in de verschillende woonmilieutypologieën. Met andere woorden, welke 'bril' zij opzetten.

De derde deelvraag gaat over de beschikbaarheid van informatie over woonmilieus. Er bestaan al vele bestanden, wat leveren die op? Hoofdstuk 5 geeft aan welke bestanden er bestaan, hoe bruikbaar ze zijn, wat ze kosten, hoe nauwkeurig ze zijn en hoe actueel.

In hoofdstuk 6 volgt een synthese van de kennis uit de literatuur en de drie onderzoeksvragen. Dit hoofdstuk biedt tevens een samenvatting en conclusies.



## 2. Literatuur over woonmilieutypologieën

### 2.1 Indelen van steden en dorpen

**Vanaf de jaren zeventig zijn verschillende woonmilieutypologieën opgesteld. Aan deze typologieën liggen verschillende criteria ten grondslag. De omliggende woningen, de straat, het uiterlijk, het type bewoners, de wijze waarop bewoners samenwonen, status, locatie, bouwperiode, woningtype, eigendom; bij de typering van woonmilieus spelen vele elementen een rol. Hieronder wordt een aantal van deze typologieën beschreven. Dit literatuuronderzoek brengt indicatoren en criteria in kaart die aan woonmilieutypologieën ten grondslag liggen. Dit zijn harde criteria (paragraaf 2.2) en zachte criteria (2.3). Uiteindelijk komen we tot de figuur van de 'Woonmilieuhexagoon', waarin we alle woontypologieën ordenen in zes groepen. Deze indeling vormt de basis voor de volgende hoofdstukken.**

#### Het begrip woonmilieu

Het begrip 'woonmilieu' laat zich lastig definiëren. Het woonmilieu van een wijk of buurt is samengesteld uit verschillende elementen, variërend van de bouwperiode en het type van woningen tot het straatbeeld, eigendomsverhouding, het type bewoners, de wijze waarop bewoners samenwonen en de locatie binnen de regio. Het woonmilieu van een 'jaren dertig wijk' verschilt van een 'hoogbouwwijk' of een recente 'Vinex-wijk' en een ieder kan zich daarbij iets voorstellen. Uit de literatuur komen verschillende definities over het begrip woonmilieu naar voren. Een centrale gedachte, en die geldt ook in dit rapport, is dat het gaat over de directe woonomgeving van mensen.

De term 'woonmilieu' is niet terug te vinden in Nederlandstalige woordenboeken en laat zich ook nauwelijks vertalen in een andere taal. Schouten duidde al in 1967 het woonmilieu als de "naaste omgeving van de woning": "het gebied dat men vanuit de woning kan overzien en waarbinnen nog duidelijk details waarneembaar zijn, met dien verstande dat het gebied binnen een straal van 100 meter rond de woning er altijd toe gerekend moet worden". In de loop der tijd is het begrip echter aanzienlijk opgerekt. Zo definieert Grunfeld het woonmilieu als "de omgevingskwaliteiten van een afgebakend ruimtelijk gebied dat door bewoners regelmatig gebruikt en relevant wordt geacht voor hun activiteiten en communicaties, en waar zij bovendien een bepaalde eenduidigheid aan toekennen". Het woonmilieu geldt bij Grunfeld als een ruimtelijke en een in sociaal opzicht betekenisvolle eenheid, waarbinnen mensen dagelijkse activiteiten ontplooiën.

#### Opkomst werken met woonmilieus

De recente opkomst van het begrip woonmilieu hangt samen met veranderde noties over het wonen en de woningmarkt. In de loop van de jaren tachtig verschoof de aandacht gaandeweg van een kwantitatieve woningvraag naar een kwalitatieve verbetering van woningen en de woonomgeving. Deze verschuiving hangt samen met maatschappelijke ontwikkelingen, zoals emancipatie, toegenomen welvaart, opleiding en mobiliteit. Huishoudens veranderden van samenstelling en sociale structuren werden complexer. Dergelijke ontwikkelingen hebben hun weerslag op woonvoorkeuren. Het woonmilieu kan begrepen worden als een hernieuwde belangstelling voor het lokale belang van ruimtelijke identiteiten. Ze vormen, aldus Mommaas, een poging de sociale en culturele diversiteit in de huidige stedelijke samenleving een ruimtelijke gestalte te geven.

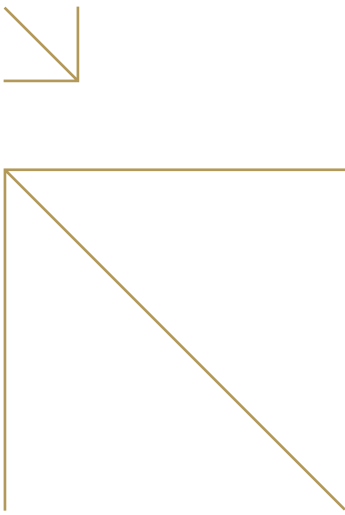
De hernieuwde aandacht voor de directe omgeving van de mensen wordt ook wel in verband gebracht met een reactie op het versnelde proces van globalisering. Mensen worden overspoeld met informatie uit de gehele wereld, klikken op internet door van Tokio via Teteringen naar Turijn, en hebben contacten met mensen uit culturen van 'all over the world'. Als tegenwicht neemt de behoefte aan een rustige en veilige thuishaven toe. Die thuishaven bestaat uit het huis zelf, en de omgeving eromheen: het directe woonmilieu.

#### Woonmilieutypologieën

Typologieën verdelen woonmilieus op basis van bepaalde criteria. Dit kunnen enkelvoudige indelingen zijn (op basis van één criterium, bijvoorbeeld bouwjaar of verkoopprijs), monothematische indelingen (op basis van één thema, bijvoorbeeld fysiek) of multithematische indelingen (bijvoorbeeld een combinatie van fysieke, geografische en gedragscriteria). Elke indeling heeft zijn voor- en nadelen. Een multithematische indeling oogt genuanceerder en verfijnder, maar kan tegelijkertijd ingewikkeld en arbitrair overkomen.

#### Gebiedsindelingen

Een woonmilieutypologie verdeelt Nederland in een aantal groepen woonmilieus. Voor de ordening van gegevens worden wijken dikwijls geografisch afgebakend aan de hand van hun postcode. Nederland telt ongeveer 4.000 viercijferige postcodegebieden (pc-4), waarvan er circa 1000 in stedelijk gebied liggen. Een stad als Alkmaar, Delft of Amersfoort telt circa zeven à tien pc-4 gebieden. Hoe kleiner de gemeente, des te gemêleerder een pc-



4 gebied. Elke postcode heeft daarnaast nog twee letters (pc-6). Gemiddeld gezien zijn er vijftien à twintig huizen in een postcode-gebied, afhankelijk van de tijd die een postbode nodig heeft zijn werk te doen. Postcodes zijn in de jaren zeventig toegekend door de directeuren van de plaatselijke postkantoren, waardoor indelingen tussen gemeenten volkomen kunnen verschillen. Een pc-6 gebied komt meestal overeen met een straat(deel). Daarnaast bestaat de CBS-indeling in wijken en buurten, die zich met name richt op geografische en morfologische kenmerken en die slechts gedeeltelijk overeenkomt met de postcode-indeling. Beide indelingen, CBS en postcode, hebben een administratieve achtergrond. Deze administratieve indelingen sluiten slechts in beperkte mate aan op de belevingswereld van bewoners en worden daardoor ook niet altijd even goed herkend op lokaal niveau. Dit heeft dan ook beleidsmatige consequenties voor de inschatting van de aantrekkelijkheid van woonmilieus voor marktpartijen en overheden, beleid voor sociale cohesie, ISV-beleid, en dergelijke.

### Harde en zachte indelingen

Een ander verschil tussen woonmilieu-indelingen betreft de hardheid van gebruikte criteria. Woonmilieus kunnen enerzijds worden getypeerd op basis van harde, objectief meetbare criteria, zoals architectonische eigenschappen, stedenbouwkundige structuur, geografische locatie en sociale factoren als opleiding en inkomen. Belangrijke kenmerken van de woonomgeving zijn uiteraard de woningvoorraad, het groen, de bestrating, verlichting en de aanwezigheid van overlastbronnen (dissatisfiers). Ook sociale kenmerken van de bevolking, zoals inkomen, opleiding of etniciteit, zijn harde criteria. Deze kenmerken zijn, zoals blijkt uit door Rico, OTB en UvA uitgevoerde onderzoeken naar woonbeleving, universeel te noemen.

Desalniettemin zijn er per bewoner aanzienlijke verschillen. Zo hechten ouderen doorgaans sterk aan een rustige, groene woonomgeving met voorzieningen op loopafstand, letten gezinnen met kinderen vooral op de kindvriendelijkheid van een omgeving (speelmogelijkheden, autoverkeer) en is voor jonge alleenstaanden en stellen de locatie en nabijheid van centrum en vervoersknooppunten van belang. Huishoudens met hogere inkomens kunnen doorgaans hogere eisen stellen aan de woonomgeving, omdat zij over ruimere keuzemogelijkheden beschikken.

De 'ijzeren variabelen' huishoudensamenstelling, inkomen en leeftijd verklaren nog altijd een aanzienlijk deel van de wensen voor huis en buurt. De laatste jaren rijst onder beleidsmakers echter het besef dat mensen zich in de keuze en beoordeling van hun

woonomgeving ook door zachte criteria laten leiden. 'Zachte' factoren hebben enerzijds betrekking op de beleving van een buurt, en anderzijds op leefstijlen en de manier waarop groepen een bepaald woonmilieu gebruiken. De beleving van een wijk of buurt hangt dan ook samen met 'subjectieve' of 'niet rationele' dimensies, zoals herinneringen, principes, gevoelens en emoties. Marktpartijen spelen hierop gretig in. Begrippen als 'emotie' en 'identiteit' zijn dan ook een wezenlijke factor op de woningmarkt aan het worden. De woning en directe leefomgeving, zo wordt verondersteld, spelen een steeds belangrijker rol als drager van identiteit en als expressiemiddel van persoonlijke smaak en maatschappelijke status.

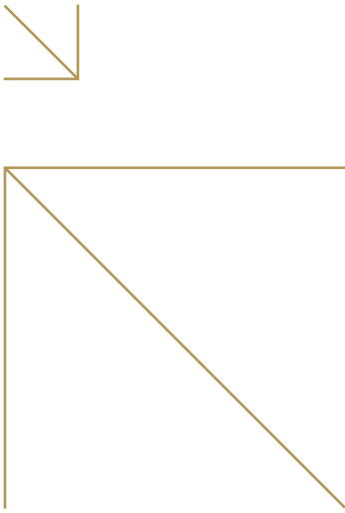
## 2.2 Harde woonmilieutypologieën

In het verleden zijn verschillende bureaus actief geweest om bebouwd Nederland in typologieën in te delen. In het onderzoek 'Kijk op de Wijk' onderscheidde het OTB tien typen, waarvan er vier beleidsmatige aandacht behoeften. Hoofdkenmerken waren bouwperiode en woningtype. De NWR deelde in 'Verder dan de voordeur' stedelijk Nederland op in veertien woonwijken, waarbij bouwperiode, eigendomssituatie en woningtype werden gecombineerd. Het RIGO stelde midden jaren negentig een indeling op in 15 typen, die ten grondslag lag aan de Nota Stedelijke Vernieuwing (de basis voor ISV, MOP's en herstructurering). Deze indeling ging uit van een combinatie van fysieke, sociaal-economische en belevingsfactoren, zoals welstand en sfeer.

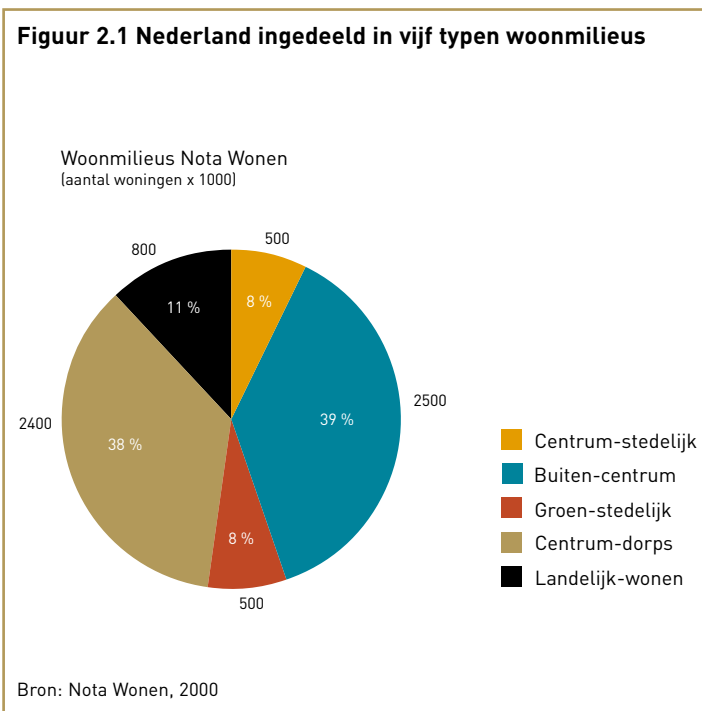
### a) Vijf woonmilieus in de Nota Wonen

In de Nota Wonen uit 2000 worden, naast één werkmilieu, slechts vijf woonmilieus onderscheiden, die heel Nederland bedekken. Drie van deze milieus hebben betrekking op het stedelijk gebied (gemeenten met meer dan 60.000 inwoners) en twee op het landelijke gebied. Aan de basis van deze indeling, die in Figuur 2.1 is weergegeven, lag een onderzoek van ABF-research uit 1996, dat op kleine onderdelen nog afweek (groen-stedelijk was toen bijvoorbeeld nog randmilieu). Het ABF-research voerde tal van berekeningen uit op de vijf woonmilieus, met kenmerken van bewoners, woningen en woonomgevingen, waarbij de vraag (zoals uit het WBO) en aanbod (uit bijvoorbeeld de Woonmilieudatabase) naar woningen werden gekoppeld. Dit resulteerde in de transformatieopgave uit de Nota Wonen van 2000, die stelde dat met name de talrijke 'buiten-centrum woonmilieus' moesten worden omgevormd in ofwel centrumstedelijke ofwel groenstedelijke woonmilieus.





**Figuur 2.1 Nederland ingedeeld in vijf typen woonmilieus**



In deze vijfdeling staat de woningmarkt centraal, zoals de locatie (in de regio) en de toekomstige gewildheid. Het voordeel van deze vijfdeling is dat deze indeling uitgaat van huidige en toekomstige woonwensen, zoals verwoord in het woningbehoefteonderzoek. Een nadeel is echter de grofmazigheid. Eén woonmilieu (één pc-4 gebied) bevat vele en mogelijk verschillende soorten woonbuurtten, zowel gewilde als ongewilde typen. Zo zijn bijna alle zwakke woonmilieus te vinden in de categorie 'buiten-centrum' en staat ruim 70% van alle stadswoningen in het 'buiten-centrum'-gebied. Een ander nadeel is de nogal arbitraire afbakening tussen woonmilieus. Immers, waar begint het woonmilieu 'groen-stedelijk' en waar houdt het woonmilieu 'buiten-centrum' op?

De vijfdeling is geschikt om op hoofdlijnen vraag en aanbod in de toekomst op elkaar af te stemmen, maar staat mijlenver af van de beleving van bewoners. Menig beleidsmaker kan er op lokaal niveau evenmin mee uit de voeten. Ondanks de positieve kanten van de typologie, kwam er dan ook de nodige kritiek. Zo stelde de VROM-raad dat er erg veel soorten woonmilieus bij elkaar gezet werden, met name in de categorie 'buiten-centrum', en dat er geen onderscheid was gemaakt tussen de vier grote steden en overige steden. Ook dacht de raad dat een pc-4 woonmilieu "niet

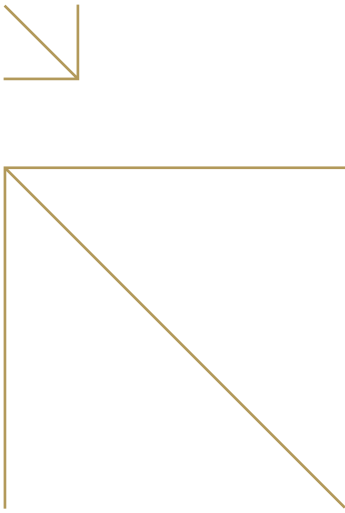
overeenkomt met de ruimtelijke schaal waarop bewoners hun buurt beleven". Bovendien vond de Raad dat woonbelevingsaspecten in de vijfdeling nauwelijks werden meegenomen.

#### b) Verfijning in 10, 13 en 25 woonmilieus

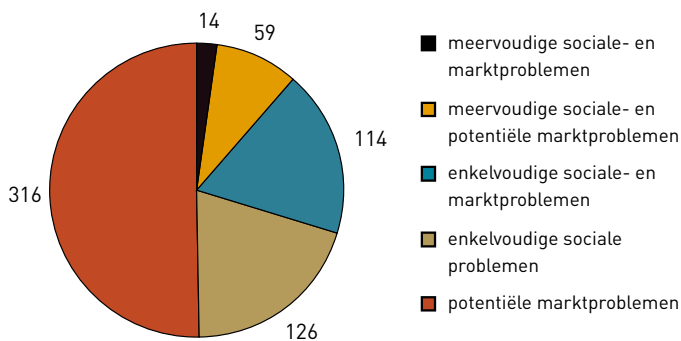
In een later stadium werkte het ABF de woonmilieutypologie verder uit. In eerste instantie werd een verfijnde indeling in tien woonmilieus gemaakt, later is die indeling verder gedifferentieerd tot 13 woonmilieutypen, waarbij landelijke en dorpse woonmilieus zijn uitgesplitst. Het ABF ontwikkelde ten slotte een indeling in 25 woonmilieutypen, waarbij de oorspronkelijke vijfdeling werd uitgesplitst naar omvang van de woonplaats, de bouwperiode en het dominante woningtype.

#### c) Indeling naar problematiek

In de Nota Wonen is door ABF naast de bovengenoemde vijfdeling ook een typologie opgesteld op basis van de positie van wijken in Nederland. ABF onderscheidde drie soorten problemen: fysieke, sociale en marktproblemen. Fysieke problemen zijn gedefinieerd als milieuoverlast (verkeer, industrie) en blijven verder buiten beschouwing. Bij sociale problemen gaat het om een toenemende concentratie van mensen met een laag inkomen en opleiding, sociale overlast en gebrek aan voorzieningen. Bij marktproblemen spelen aspecten als ligging, bereikbaarheid, investeringspotentieel en druk op de regionale woningmarkt. In 85% van alle 4000 wijken blijkt weinig aan de hand. De overige wijken kennen wel een probleem of krijgen dat naar verwachting in de nabije toekomst. In het laatste geval gaat het om 629 wijken met bijna 1,7 miljoen woningen, waarvan het overgrote deel (1,5 miljoen) in de steden ligt. In Figuur 2.2 zijn de 629 wijken opgenomen naar aard van de problematiek.



**Figuur 2.2 Wijken in Nederland naar aard van de problematiek (1998)**



Bron: VROM/ABF

**Tabel 2.1 Transformatiemogelijkheden voor wijken**

Transformatie-mogelijkheden voor wijken	Recruteringspatroon	Regionale woningmarkt	Investeringspotentieel
1 Kansloos	Negatief	Ontspannen	Negatief
2 Mager	Positief	Ontspannen	Negatief
3 Kritiek	Negatief	Ontspannen	Negatief
4 Stationair	Stationair	Neutraal	Neutraal
5 Vitaal	Positief	Ontspannen	Positief
6 Kansrijk	Negatief	Gespannen	Positief
7 Pionierswijk	Positief	Gespannen	Negatief
8 Attractief	Positief	Gespannen	Positief

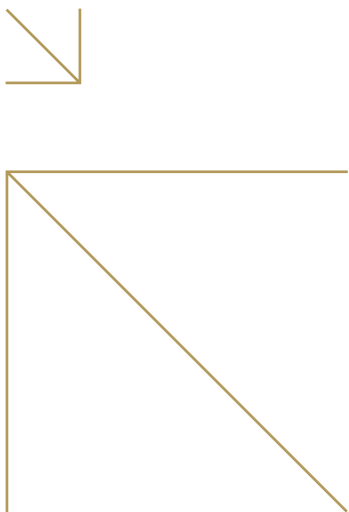
Bron: Nota Wonen, 2000

#### d) Indeling naar kansen

ABF en Bureau Middelkoop hebben alle 4000 wijken geordend op basis van de mogelijkheid tot transformatie. Het recruteringspatroon (verschil tussen de instroom en uitstroom van kansrijke bewoners) kan positief of negatief zijn, de regionale woningmarkt kan meer of minder gespannen zijn en het investeringspotentieel kan goed of slecht zijn. Het investeringspotentieel verwijst naar de kansen dat de marktsector in een bepaalde wijk zal investeren. Dit potentieel is afhankelijk van de ligging en bereikbaarheid binnen de regio, het plaatselijk imago en de locatie van de regio binnen Nederland. Een weging op basis van deze indicatoren resulteert in acht mogelijkheden, die in Tabel 2.1 zijn opgenomen. Het moge duidelijk zijn dat er voor de wijken bovenin de tabel minder kansen zijn weggelegd dan voor de wijken in de onderste regionen.

#### e) Stedelijke stadsbuurten

De huidige woonmilieutypologieën kennen vele voorgangers. De eerste dateren uit de periode van de stadsvernieuwing in de jaren zeventig. In 1979 zette Jansen-Verbeke een stedelijke woonmilieutypologie op voor het stadsgewest Nijmegen met een onderscheid tussen 'stedelijke' en 'uitgesproken stedelijke' milieus. Het woonmilieu, ook wel 'woonbuurt', wordt als een integraal begrip gehanteerd, waarin zowel bouwjaar, bevolking, sociale status en geografische locatie zijn opgenomen. Er resulteren veertien soorten woonbuurten, met namen als 'Jonge woonbuurten met hoge sociale status', 'Oudere woonbuurten met tertiaire functies en lage dichtheid' en 'Lage status buurten met hoge dichtheden'.



#### f) Woonmilieus en migratiestromen

Eind jaren tachtig ontwikkelen Hoffschulte en Musterd een typologie om zicht te krijgen op migratiestromen in Amsterdam. Zij onderscheiden zeven woonmilieutypen: binnenstad, lage status buurten, vroeg 20ste eeuwse zone, tuinsteden, uitbreiding uit de jaren zestig en zeventig, recente uitbreiding, en luxe milieus. Deze woonmilieus werden ingevuld op basis van variabelen als bouwperiode, eigendomsverhouding, het aantal kamers per woning, leeftijd, inkomen, opleiding en huishoudsamenstelling. De zeven milieus werden later onderscheiden in twee typen: 'doorstroommilieus' en 'wervende milieus'.

#### g) Woonmilieutypologie binnenstad Amsterdam

In een analyse van de Amsterdamse binnenstad gebruiken Van Erkel en Musterd in 1989 twee dimensies om vier typen woonmilieus of deelgebieden te onderscheiden. De eerste dimensie is de geografische locatie, met het centrum en de centrale rand. De tweede dimensie verwijst naar de mate van sociale en economische verschillen. Er kan sprake zijn van een "situatie van gelijke sociale status" en van een "situatie van hogere sociale status". De auteurs noteren in de binnenstad van Amsterdam eind jaren tachtig weliswaar sterke sociaal-economische contrasten maar tevens een tamelijk homogene leefstijl.

#### h) Woonmilieus Amsterdam

In 2001 en 2004 stelt de gemeente Amsterdam een eigen woonmilieutypologie op, met gegevens over de woningvoorraad en kenmerken van de leefomgeving en van bewoners. In de typologie zijn zowel gegevens opgenomen over ouderdom en grootte van woningen, eigendom en WOZ-waarden, als over woontuur en de sociaal-economische positie van de bevolking. De typologie onderscheidt tien woonmilieus, variërend van het 'welgestelde stedelijke' woonmilieu aan de bovenkant tot het 'transitiemilieu' aan de onderkant. Het onderzoek beoogt inzicht te bieden in de Amsterdamse woningmarkt en verschuivingen in beeld te brengen met de in 2001 verrichtte meting.

#### i) Stedelijke woonmilieutypologie

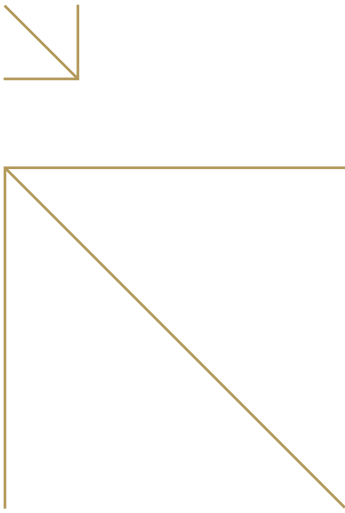
In 1992 verdeelt het RIGO het stedelijk gebied in een binnenstad, binnenstadsrand, vooroorlogse arbeiderswijken, particuliere tuinsteden, naoorlogse gemengde wijken, naoorlogse laagbouw milieus en recente uitbreidingen. De gehanteerde criteria hebben betrekking op de gebouwvoorraad, de functie, de bouwperiode, maar ook op de uitstraling en het karakter van buurten.

#### j) Woonmilieus en stedelijke vernieuwing

Het RIGO stelt in 1995 en 1996 een wijktypologie op voor het stedelijk gebied van Nederland (woonplaatsen waar minstens 30.000 mensen in een kern wonen) gebouwd voor 1980, en kwam tot 15 types, verspreid over het vooroorlogse en naoorlogse gebied. De indeling vormt een combinatie van fysieke en sociaal-economische dimensies en belevingsfactoren, zoals welstand en sfeer. De typen krijgen aansprekende namen mee zoals de 'vergrijsde portiekwijk', de 'verschraalde portiekwijk', 'hoogbouw', 'doorgangswijk' en 'welvarende laagbouwwijk'. Het is duidelijk in welk soort wijken vernieuwing noodzakelijker is. De indeling vormt de basis voor de herstructureringsopgave in de Nota Stedelijke Vernieuwing uit 1997.

#### k) Straattypologie

In de laatste KWR heeft het RIGO een verfijnde straattypologie opgesteld, gebaseerd op het uiterlijk van straten. Hiervoor zijn alle 15.000 huizen uit het laatste KWR gefotografeerd, inclusief de straten waarin ze staan. Op basis van deze foto's zijn elf soorten straten getypeerd. Ook gegevens die door de inspecteur zijn opgenomen en de Woonmilieudatabase zijn bij de ontwikkeling gebruikt. De straattypen komen in zo goed als alle vijf woonmilieus uit de Nota Wonen voor en maken inzichtelijk hoe een woonmilieu uiteen valt in verschillende deelmilieus. Op basis van het aanzien van de straat worden types onderscheiden als 'Stedelijke meergezins woonstraat', 'Wonen en werken gestapeld' en 'Laagbouw aan voetpad' (Figuur 2.3 op volgende pagina).



**Figuur 2.3 Straattypologie op basis van foto's**

1 Winkelstraat



2 Stedelijke verkeersstraat



3 Wonen en werken gestapeld



4 Stedelijke meergezins woonstraat



5 Flat in het groen



6 Stenige eengezins woonstraat



7 Wonen en werken laagbouw



8 Laagbouw aan het voetpad



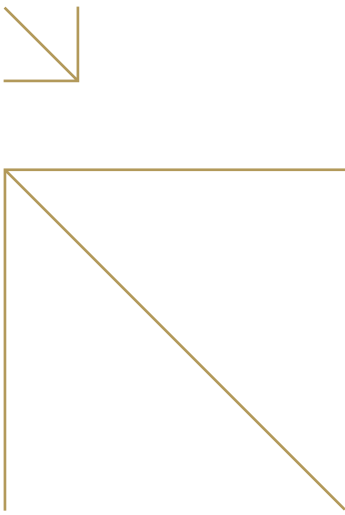
9 Groene eengezins woonstraat



10 Vrij wonen



Bron: RIGO, 2002



### l) Woonmilieus à la carte

Urhahn en Vrolijks c.s. verkennen de mogelijkheden om bestaande woonmilieus aan te passen aan toekomstige veranderingen. Ze geven aan waarom bepaalde soorten woonmilieus flexibeler zijn dan andere, welke rol omgevingsfactoren spelen en welke wooneisen aan gewicht zullen winnen. Twee publicaties uit 2000 en 2003 pogen stedenbouwkundigen te verleiden tot meer diversiteit en creativiteit met bestaande woonmilieus. De auteurs laten zien hoe bepaalde woonmilieus kunnen worden aangepast aan uiteenlopende leefstijlen. Daarmee vormt hun typologie een opmaat voor de volgende paragraaf.

## 2.3 Zachte woonmilieutypologieën

Hierboven passeerden enkele typologieën, die bepaald worden aan de hand van objectieve en meetbare gegevens zoals bouwperiode, type woningen, eigendom en bewonerskenmerken. In de loop van de jaren negentig zijn echter ook typologieën opgesteld waarin meer aandacht is voor subjectieve noties. Deze 'zachte factoren' hebben enerzijds betrekking op de beleving van een buurt, en anderzijds op de manier waarop sociale groepen een bepaald woonmilieu (willen) gebruiken. Zo zijn inmiddels verschillende concepten in het leven geroepen, zoals leefstijlen en woonstijlen, die dienen ter aanvulling of vervanging van criteria waarmee woonvoorkeuren en woningkeuzen lange tijd zijn gemeten.

### m) Cognitieve kaarten

'Mental mapping' achterhaalt hoe mensen informatie over een omgeving interpreteren. Een mentale kaart is een door een persoon vervaardigde representatie van zijn omgeving. Een dergelijke kaart correspondeert niet met de officiële plattegrond, maar is een gesimplificeerde en vervormde weergave van de werkelijkheid. Cognitieve kaarten vertellen ons iets over waar en hoe mensen hun weg vinden in een buurt, wijk of stad. De laatste jaren worden mentale kaarten binnen het woonbeleid vaker toegepast. Bij de ontwikkeling van woonmilieutypologieën spelen belevingsfactoren een grote rol. Voor een onderzoek van Aedes gebruikt Bouwmans zogenaamde 'mind maps', die schematisch vastleggen welke factoren bij de woonbeleving een rol kunnen spelen. Buys pleit voor de toepassing van 'subjectieve kaarten' die informatie bevatten over lastig in statistieken en diagrammen te vangen factoren. Hij schrijft over "essentiële belevingsaspecten" van een woongebied, zoals status, sfeer, sociale contacten

en karakter. Wanneer verschillende kaarten bij elkaar worden gevoegd ontstaan 'intersubjectieve kaarten'. Hij komt tot zes stedelijke woonmilieus: 'Elitebuurt', 'Zilveren randje', 'Ons-kent-ons-buurt', 'Sfeervolle gemengde stadsbuurt', 'Anonieme heterogene buurt' en 'Anonieme homogene buurt'.

### n) Woonmilieus als woonculturen

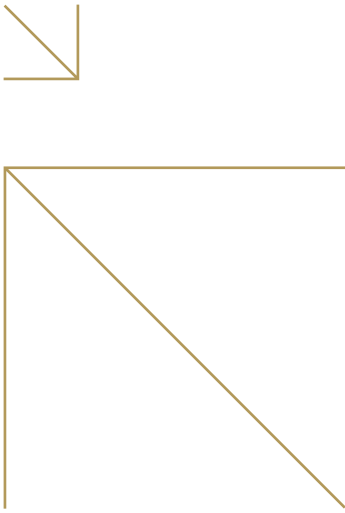
KAW ontwierp in 2002 een plan voor een herstructureringswijk in Leeuwarden. De veronderstelling was dat mensen graag samenwonen met gelijkgestemden, met een overeenkomend woongedrag. Het resultaat is vier verschillende woonculturen of sfeertekeningen, die hun weerslag krijgen in specifieke woonmilieus. De 'vertrouwde buurt' is een dorp in de stad; rustig en overzichtelijk. De 'geborgen' buurt is in zichzelf gekeerd. De 'bruisende buurt' is multifunctioneel en biedt ruimte voor ontmoetingen. De 'eigenzinnige buurt' tenslotte is anoniem, excentriek en vol verrassingen (zie casus in hoofdstuk 3).

### o) Betekenisprofielen

Het betekenisprofiel is een instrument om de beleving en sociale verbanden in beeld te brengen van een bepaalde locatie. Een betekenisprofiel, ook wel 'cultuurprofiel', is "een beschrijving van betekenissen die verschillende sociale groepen toekennen aan een bepaalde plek of gebied" (Huigen en Fortuin, 2002). Centraal staat de idee dat mensen een bepaalde plek verschillend zien, gebruiken en van betekenis voorzien. Betekenisprofielen zijn gebruikt bij de planontwikkeling voor de Wilhelminapier in Rotterdam, een sociale verkenning van het Rotterdamse Singelplan en de toekomstvisie voor het veenkoloniaal gebied in Borger-Osdoorn en Stadskanaal, herstructurering in Alkmaar, en het streekplan Noord-Holland-Noord.

### p) Beleving van stadslandschappen

Volgens velen is sinds de naoorlogse stedenbouw de ruimtelijke identiteit verloren gegaan. De culturele planologie tracht dit verlies te herstellen door de creatie van herkenbare omgevingen of 'belevingsnetwerken'. Zo maakte Stipo Consult in Alkmaar en Amsterdam Oost een indeling in woonmilieus aan de hand van stadslandschappen die aansluiten bij de lokale beleving. Deze methode is vergelijkbaar met 'mental mapping'. Alkmaar is ingedeeld als een stadslandschap met eigen karakteristieke deelgebieden. Binnen ieder stadslandschap zijn 'landmarks' of 'identiteitsdragers' bepaald, zoals een gebouw, weg of groenstructuur (zie casus in hoofdstuk 3).



### q) Buurtprofielen

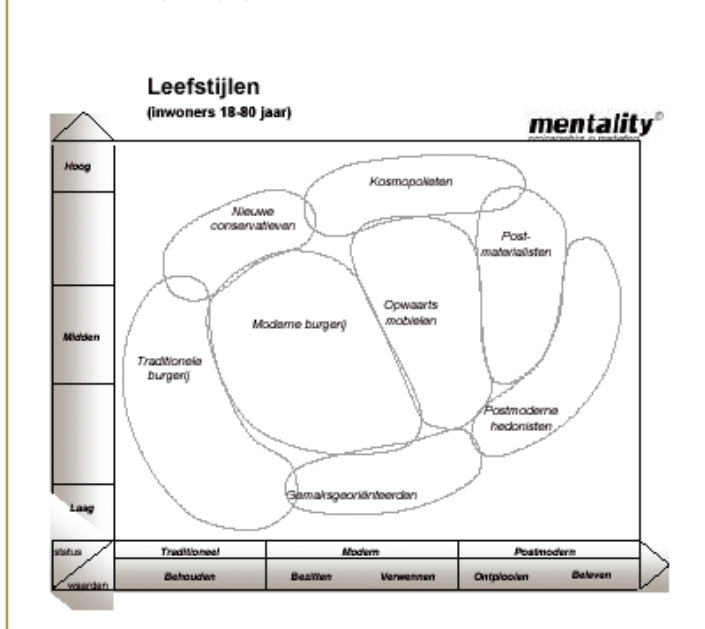
Van de Veerdonk pleit voor een differentiatie van plaatsen (woonmilieus, buurten, wijken) als middel om segregatie tegen te gaan. Hiertoe heeft zij een typologie van buurtprofielen opgesteld. Centraal hierbij staat de 'belevingswaarde' van een bepaald gebied, zoals sociale interacties, leefregels, betrokkenheid van bewoners en mate van homogeniteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'losse buurten', 'besloten buurten', 'nette buurten' en 'verzorgde buurten'. Een buurtprofiel dient dynamisch te zijn, aanpasbaar in de tijd.

Leefstijl is een van de meest gehanteerde aanvullende segmentatiecriteria (Reijndorp et al, 1997; Van der Wouden & Kullberg 2002). De laatste decennia ontwikkelde leefstijl zich van een academisch begrip (Bourdieu 1979) tot een beleidsinstrument in de woningmarkt. De term verwijst in aanleg naar sociaal gedrag, maar wordt in toenemende mate ook in verband gebracht met waarden- en normenpatronen en culturele oriëntaties. De toepassing van leefstijlen in marktonderzoeken kent meerdere varianten, zoals het 'WIN-model' van NIPO, de 'CCI Lifestyle Database' van Claritas en de indeling in waardensegmenten van NFO Trendbox.

### r) Het Mentality-model

De manier waarop mensen willen wonen heeft niet alleen met inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling te maken, maar ook met normen- en waardenoriëntaties. Bureaus als Motivaction en SmartAgent zijn van oudsher marketingbureaus, gespecialiseerd in de beweegredenen van klanten. Motivaction hanteert het mentality-model en verdeelt alle Nederlanders in acht groepen op basis van normen- en waardenoriëntaties (Schoemaker en Lampert, 2000; Broere, 2003). Deze krijgen namen mee als 'post-materialisten', 'gemaksgeörienteerden' en 'opwaarts mobielen' (zie figuur 2.4). In verschillende gemeenten, waaronder Utrecht en de Haarlemmermeer, is dit model toegepast (zie casus hoofdstuk 3). Deze acht groepen worden op het gebied van het wonen ingedeeld in zeven woonbelevingsgroepen, die zich ieder op eigen wijze oriënteren op hun woning en woonomgeving. Het gaat hierbij om factoren als status, ruimtebeleving, privacy en historiciteit. Deze informatie vult de traditionele sociaaldemografische gegevens aan om een wijk beter te positioneren en om bepaalde doelgroepen beter aan een bepaald product (woning en woonomgeving) te koppelen. Motivaction komt tot zeven woonbelevingsgroepen: 'huiselijken', 'buurtgeörienteerden', 'gehaaste middenklassers', 'gesetelde idealisten', 'actieve individualisten', 'gemeenschapsgezinden' en 'tolerante socialisers'.

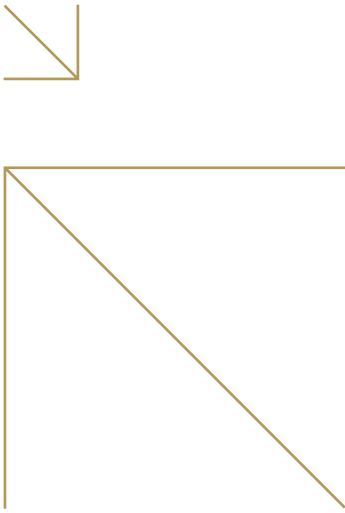
**Figuur 2.4 Acht waardenoriëntatiegroepen volgens MotivAction**



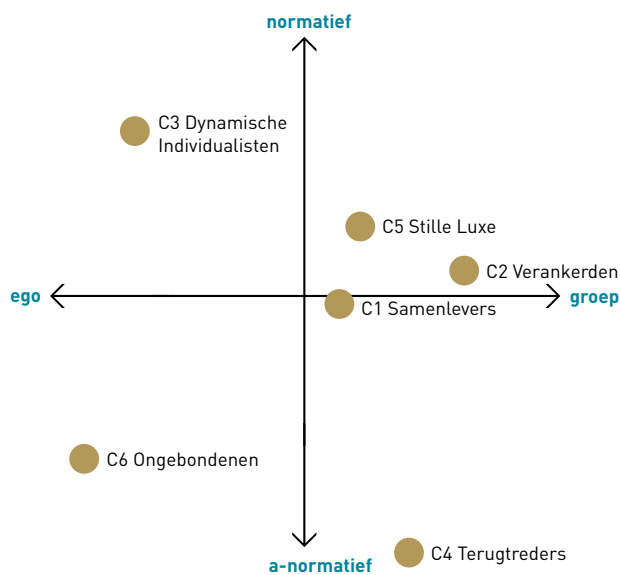
### s) Het Brand Strategy Research-model

Ook SmartAgent brengt drijfveren van consumenten in kaart in een leefstijlenmodel (Hagen 2001, 2002). Met de methode van 'motivational profiling' (ook wel 'motivationale segmentatie'), worden een merk of product gepositioneerd en marketingstrategieën ontwikkeld. Hiervoor wordt het Brand Strategy Research-model gebruikt (BSR), dat binnen het domein van het 'wonen' onderscheid maakt tussen een sociologische en een culturele dimensie. Op een horizontale as is de sociologische dimensie uitgezet, lopend van een egocentrische naar een groepsgeörienteerde levensinstelling. De verticale as verbeeldt een culturele dimensie en loopt van een conformerende, cultuurbevestigende oriëntatie naar een afwijkende, a-normatieve oriëntatie.





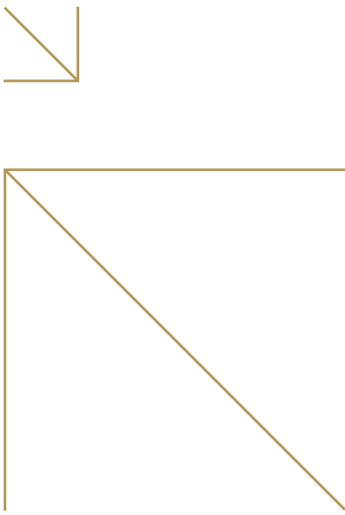
**Figuur 2.5 Zes belevingsprofielen volgens SmartAgent**



SmartAgent heeft vervolgens een onderverdeling in zes 'belevingsprofielen' gemaakt. Ieder profiel beschrijft een sociale groep met een vergelijkbaar stelsel van normen en waarden, die verband houden met woongedrag en woonvoorkeuren. Ook hier worden aansprekende namen gehanteerd als 'dynamische individualisten', 'ongebondenen' en 'terugtrekers'. Er is geen sprake van elkaar uitsluitende categorieën, maar van ideaaltypen. Mensen scoren op alle clusters in een bepaalde verhouding. De aanname is dat met dergelijke belevingsprofielen de voorkeur voor specifieke woonmilieus kan worden vastgesteld. Naast consumenten onderscheidt SmartAgent ook woonmilieus. Op basis van een 'beeldbank', een fotoboek dat aan respondenten is overlegd, worden twee dimensies onderscheiden; hoogte en dichtheid. Ook deze dimensies zijn geprojecteerd op een model met een horizontale as, lopend van hoogbouw met hoge dichtheid naar laagbouw met lage dichtheid, en een verticale as, lopend van standaard/gewoon naar bijzonder/luxe. Uiteindelijk komen dergelijke leefstijltypologieën daarmee uit op bekende ruimtelijke indelingen.

**Tabel 2.2 Woonsferen Zaanse Woontest**

Woonsfeer	Omschrijving
open, harmonie	een wijk waar men probleemloos met elkaar omgaat
sociaal contact, gezelligheid	een wijk waar burens aardig met elkaar overweg kunnen
betrokkenheid, saamhorigheid	een buurt waar je voor elkaar zorgt
netheid, sociale controle	een buurt waar je elkaar op gedrag kunt aanspreken
geborgenheid, bescherming	een buurt waar men zich het liefst in huis terugtrekt
privacy, rust	een buurt waar je weinig met anderen te maken hebt
eigen plek, anoniem	een wijk waar je helemaal op jezelf kan wonen
luxe, comfort	een wijk die comfort ademt
status, op stand	een klassevolle wijk
stijl, prestige	een exclusieve wijk
niet burgerlijk, vrijheid	geen huisje, boompje, beestje
uitdaging, dynamiek	een uitdagende woonomgeving
levendig, afwisselend	een levendige woonomgeving
schoonheid, esthetiek	woonomgeving met esthetische elementen
efficiënt, praktisch	een wijk die slim in elkaar steekt



Een aardig voorbeeld is de toepassing in Zaanstad. SmartAgent onderscheidt vijftien woonsferen, die weergeven hoe mensen eigenlijk zouden willen wonen. Een blik op de tabel laat zien dat combinaties voorkomen, omdat veel woonsferen tegelijk kunnen voorkomen. De vertaling in Zaanstad maakt de woonsferen concreter. Dit mondt uit in woonmilieus als 'Wonen bij winkels', 'Stedelijk wonen' en 'Hoogwaardig wonen'.

#### t) Centrum-stedelijke leefstijlen

Leefstijltyperingen hebben vaak betrekking op een specifieke groep bewoners, zoals de 'smaakmakers', veelal kapitaalkrachtigen die graag in de stedelijke centra wonen. Kessels en De Laat maakten op basis van leefstijl een nadere uitsplitsing van het centrum-stedelijk wonen. Deze 'pluriforme stad' bestaat in hun ogen uit vijf primaire functies: (1) de recreatieve stad van 'empty nesters' en jonge tweeverdieners; (2) de culturele stad van trendsetters en culturele intermediairs; (3) de dienstverlenende stad van consumptief ingestelden, zoals yuppen, tweeverdieners met kinderen en de 'happy few'; (4) de sociale stad, bevolkt door 'buurters' en wereldreizigers, die een hang vertonen naar betrokkenheid en gemeenschapszin; en (5) de bedrijvige stad.

#### u) Leefstijlen en stedenbouw

Ook vanuit stedenbouwkundige hoek is belangstelling voor leefstijlconcepties als middel tot het vormgeven en ontwerpen van nieuwe woonomgevingen. Eerder zagen we de combinatie al bij Urhahn en Vrolijk. De stedenbouwkundige Ivo Bastiaansen staat een clustering voor die ruimte biedt aan diversiteit (en dus keuzevrijheid), mogelijkheden tot zelfontplooiing, waardering en begrip, betrokkenheid bij leefomgeving, aanspreekbaarheid, en draagvlak voor voorzieningen. Hiermee kan de stedenbouw volgens hem afstand nemen van het modernistische bouwen voor de universele mens. De auteur onderscheidt negen leefstijlen, waarin hij tracht een koppeling te maken tussen sociale en fysieke aspecten. Zo woont de 'dromer' idealiter in een groene setting, de 'villa-bewoner' in een woning met oprijlaan, en de 'stedeling' nabij voorzieningen.

## 2.4 De relatie tussen hard en zacht

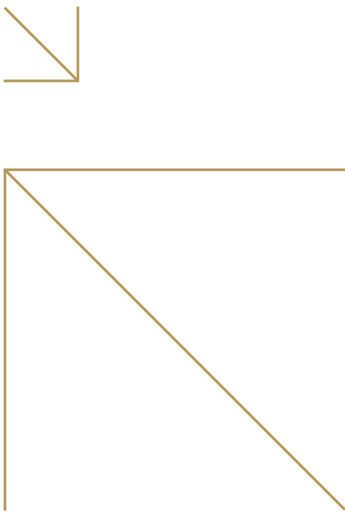
### Kritieken

Over de relevantie en de toepasbaarheid van leefstijl bestaat veel scepsis. Allereerst wordt er gesproken over een 'containerbe-

grip', waarvan de precieze definitie niet duidelijk is. De vraag in hoeverre het om oppervlakkige en gedragsmatige aspecten gaat of om dieper liggende culturele ideeën, normen en waarden, wordt verschillend beantwoord. Onderliggende criteria zijn niet helder en gebruikte methoden ondoorzichtig. Ook bestaat er een gevaar van simplificatie. De indeling in woonconsumenten is erg grofmazig en lijkt weinig aan te sluiten bij de dagelijkse realiteit. Leefstijltypologieën zijn bovendien vaak eenzijdig. Ze richten zich dikwijls op hogere inkomensgroepen en afwijkende leefstijlen, terwijl minder draagkrachtigen en middengroepen veel minder worden gedifferentieerd.

Een andere kritiek richt zich op de bruikbaarheid van het begrip op het terrein van het wonen. Volgens Boomkens zijn tussen leefstijlen en woonomgevingen geen zinvolle verbanden te leggen. Er gaat volgens hem geen regulerende of ordenende werking uit van de wijze waarop een wijk is ontworpen en ingericht. Mensen laten zich in de keuze voor een woning grotendeels leiden door functionele motieven. Stijl en status zijn minder doorslaggevend dan vaak wordt verondersteld. Met name de vertaling van leefstijlen naar woonomgevingen (woonmilieus) heeft vele voeten in de aarde. Ook volgens Van der Wouden en Kullberg is het huidige begrip van leefstijl ongeschikt voor vertaling naar architectonische en stedenbouwkundige plannen. Voordat een vertaalslag van leefstijl naar woonomgeving gemaakt kan worden dient het begrip robuuster te worden gedefinieerd.

Tenslotte geven ook Van Kempen & Pinkster hun bedenkingen. Onduidelijk is of leefstijl gezien moet worden als een verzameling van traditionele variabelen (zoals etniciteit en geslacht) of als een restcategorie van smaakpatronen, die niet door traditionele variabelen zijn te verklaren. Ten tweede is vaak onduidelijk wie het object is; het individu, het huishouden of de sociale groep. Een toepassing op de woningmarkt is zo bezien problematisch, aangezien hier het huishouden de relevante eenheid van onderzoek en beleid is. Een derde kritiekpunt betreft het statische begrip van leefstijl. Voorkeuren en gedragingen van mensen kunnen veranderen door persoonlijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Leefstijl moet dus gebruikt worden als een dynamisch, flexibel en contextgebonden begrip. De vraag blijft dan evenwel hoe leefstijl toe te passen op de woningmarkt. Een andere vraag is in welke mate mensen binnen een straat, complex of buurt met leefstijlgenoten willen samenwonen. Mensen hebben vaak uiteenlopende redenen voor een voorkeur voor dezelfde buurt.



### Dichter bijeen

De laatste jaren lijken de voorstanders van harde en zachte criteria dichter bij elkaar te komen. Algemene maatschappelijke ontwikkelingen duiden op een voortgaande diversiteit in het leefpatroon van mensen. De leefstijlbenaderingen hebben als voordeel dat zij uitgaan van deze verscheidenheid aan individuele verlangens en beleving, ook op het gebied van het wonen. Aan de andere kant blijken de traditionele kenmerken van mensen, en de huishoudens waarin ze wonen, nog steeds belangrijk: leeftijd, inkomen, opleiding, huishoudensfase. Mensen kunnen bovendien nog zulke verschillende woonwensen, woonbeleving of leefstijl hebben, zij zullen toch ergens (moeten) wonen. Aangezien het gros van de woningen er al staat – jaarlijks wordt nog geen procent toegevoegd – zullen mensen met een verschillend normen- en waardepatroon, leefstijl of woonbeleving toch bijeen wonen. Woonwensen blijken vervolgens voor een belangrijk deel weer te verklaren door traditionele kenmerken van de woning en de omgeving: grootte, eigendom, prijsklasse, status, locatie, etc. De sfeer en de beleving van de buurt zijn daar deels een gevolg van. Leefstijl en woonbeleving zijn derhalve een aardige aanvulling, maar geen vervanging van de meer traditionele factoren.

### 2.5 De Woonmilieuhexagoon

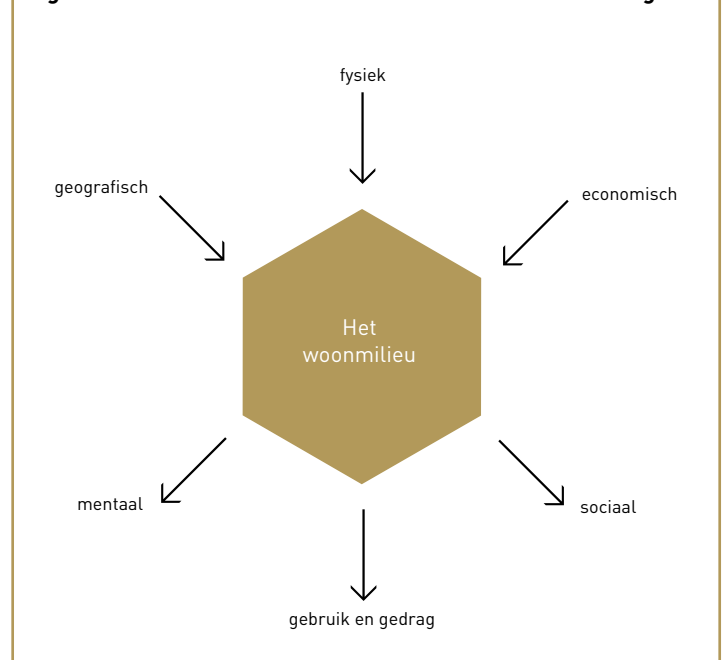
Hierboven passeerden een serie typologieën de revue, die woonomgevingen op basis van verschillende criteria indelen. Deze criteria zijn te rangschikken op basis van de gezichtshoek van waaruit ze worden toegepast. In Figuur 2.6 zijn de verschillende indelingscriteria ondergebracht in het model van de 'Woonmilieuhexagoon', waarin zes invalshoeken worden onderscheiden die bij de indeling en typering van woonmilieus een rol spelen. Elke invalshoek is als het ware een andere 'bril' die kan worden opgezet, en leidt tot een andere typologie.

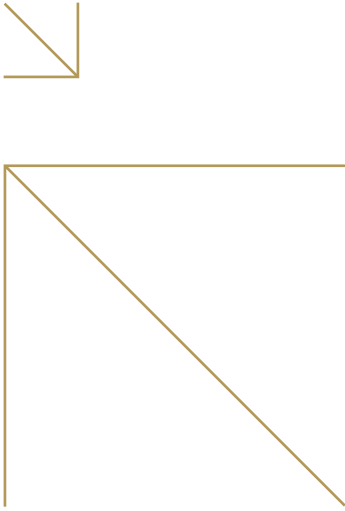
- Een veel gebruikt criterium bij het opstellen van woonmilieutypologieën houdt verband met de fysieke eigenschappen van een gebied. Hierbij kan gedacht worden aan stedenbouwkundige kenmerken (woningdichtheid, infrastructuur), bouwkundige (architectuur, woningtype, uiterlijk) en bouwperiode. Ook voorzieningen in buurten en andere functies naast het wonen (werken, recreëren) vallen onder de noemer fysiek.
- Woonmilieutypologieën plaatsen milieus in de geografische ruimte van een bepaald gebied. Geografische criteria hangen

samen met de locatie en ligging van een woonmilieu in de stad en in de regio.

- In verschillende woonmilieutypologieën worden economische factoren meegewogen. Hierbij spelen kenmerken van woningen een rol als eigendomsverhouding, koop- en huurprijzen en positie op de woningmarkt.
- Veel woonmilieutypologieën refereren behalve aan fysieke ook aan sociale criteria. Het handelt hier om harde en meetbare sociale aspecten, zoals huishoudensamenstelling, inkomen, opleidingsniveau, leeftijd en etnische achtergrond.
- Onder gedrag en gebruik verstaan wij indicatoren die samenhangen met het woongedrag van mensen en het gebruik van openbare ruimten. Met name de verschillende leefstijltypologieën vallen hier onder.
- De laatste jaren is in het stedelijk beleid steeds meer aandacht voor subjectieve noties, die met de woonomgeving samenhangen. Bij mentale criteria handelt het om de beleving van een woonomgeving. Sfeer, karakter, identiteit, sociale status, esthetiek en dergelijke spelen hier een voorname rol.

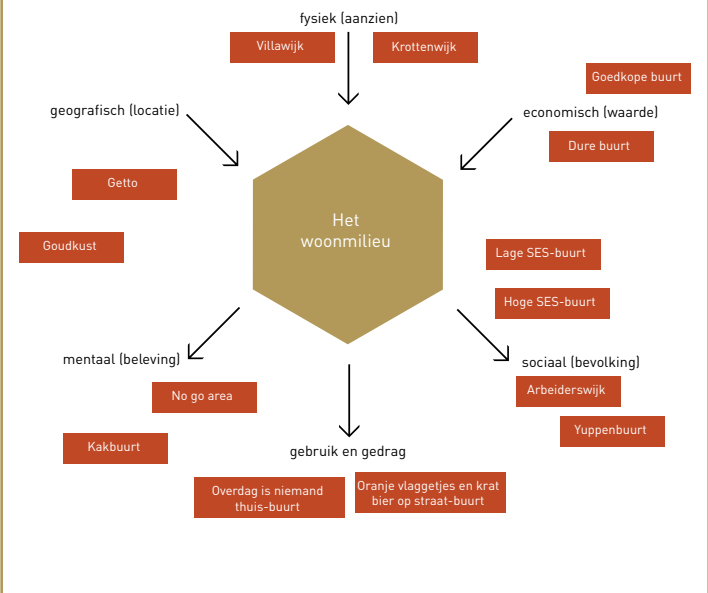
**Figuur 2.6 De zes invalshoeken van de woonmilieu-hexagoon**





De woonmilieuhexagoon stelt zes invalshoeken centraal om naar een bepaald woonmilieu te kijken. Dit geldt op de eerste plaats voor actoren. Iedere betrokkene kijkt vanuit een bepaalde invalshoek naar woonmilieus. Ieder heeft als het ware zijn of haar eigen bril op. Iedereen verwacht ook iets van het werken met een woonmilieubegrip. In Figuur 2.7 zijn enkele actoren geplaatst naar invalshoek

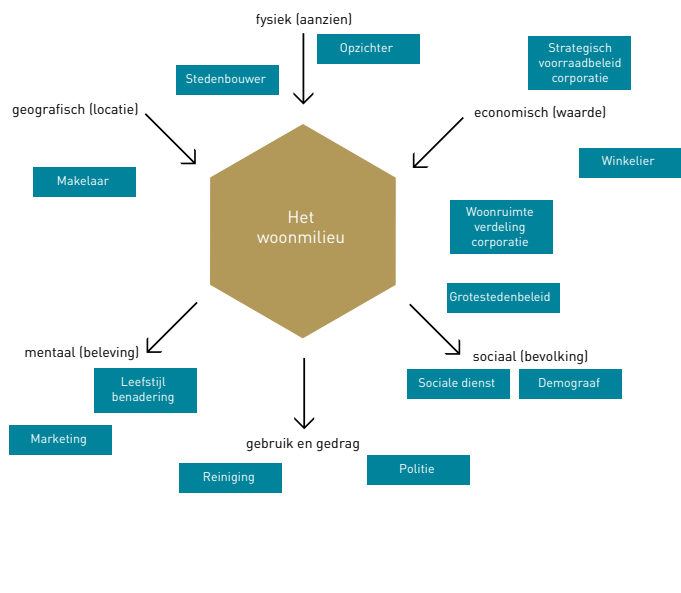
**Figuur 2.8 De woonmilieuhexagoon, ingevuld met woonmilieus**



In Figuur 2.8 staat de woonmilieuhexagoon opnieuw afgebeeld, waarbij nu twee specifieke woonmilieus gezien zijn door de ogen van verschillende actoren. Ook nu kijkt iedere betrokkene weer met een eigen bril op. Zij zullen aan hetzelfde gebied een andere naam geven. In de afbeelding hebben alle benamingen betrekking op slechts twee verschillende gebieden.

De literatuur in dit hoofdstuk heeft een serie woonmilieutypologieën opgeleverd. De criteria, op basis waarvan deze typologieën tot stand zijn gekomen, zijn in te delen volgens de zes invalshoeken van de Woonmilieuhexagoon. In de tabel in bijlage 1 zijn deze samengevat. De zes invalshoeken zijn ideaaltypisch in te vullen. Per invalshoek definiëren we een indeling, die komt uit een van de eerder in dit hoofdstuk aangehaalde typeringen, of die een dwarsdoorsnede vormt van deze invalshoek. Zo ontstaan zes verschillende typeringen. Deze gebruiken we in de volgende hoofdstukken om de beleving en toepasbaarheid bij betrokkenen te toetsen.

**Figuur 2.7 De woonmilieuhexagoon, ingevuld met actoren**



## 3. Praktijkervaringen

### 3.1 Inleiding

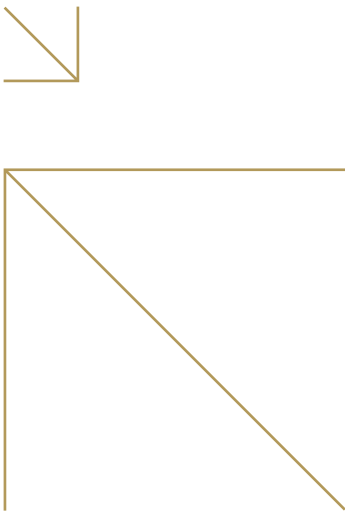
**Het woonmilieu en de leefstijl veroveren geleidelijk aan het beleid van gemeenten en vormen inmiddels ingeburgerde vormen van woontypologieën. De groeiende populariteit van de termen is best begrijpelijk. Het 'woonmilieu' en de 'leefstijl' komen over als veelomvattende, samengestelde eenheden die zich lenen voor het beschrijven van woonlandschappen en woonvoorkeuren. Woonmilieu en leefstijl zijn dan ook verzameltermen waarvan iedereen aanvoelt wat er ongeveer mee bedoeld wordt, maar waarvan het uiterst lastig is om een precieze definitie te geven. De keerzijde van woonmilieu- en leefstijlbenaderingen ligt in de vertaling van typologieën in concreet beleid. In hoeverre leveren dergelijke typologieën een bruikbaar instrument bij het opstellen en uitvoeren van beleid op lokaal niveau? Welke problemen komen lokale beleidsmakers tegen bij het gebruik van verschillende woontypologieën? Welke typologieën werken wel en welke werken niet? Om meer inzicht te krijgen in deze vragen worden in dit hoofdstuk praktijkervaringen belicht die lokale beleidsmakers met woontypologieën hebben opgedaan.**

In totaal zijn tien gemeenten of samenwerkingsverbanden van gemeenten als cases geselecteerd. Deze zijn op evenzovele pagina's ter illustratie aan het einde van dit hoofdstuk toegevoegd. Bij de keuze van de cases heeft een tweetal overwegingen een rol gespeeld. Ten eerste is gestreefd naar een representatieve selectie; zowel grote als kleine gemeenten moeten zich in de ervaringen van de gekozen gemeenten kunnen herkennen. Vanuit dit oogpunt zijn niet alle vier de grote steden opgenomen. Ten tweede is getracht om tot een selectie te komen die een breed spectrum aan uiteenlopende praktijkervaringen oplevert. Bij gemeenten die qua ervaringen op elkaar lijken, is steeds een keuze gemaakt.

Lang niet alle gemeenten werken overigens met woonmilieu- of leefstijlindelingen. Vooral grote en middelgrote gemeenten zoeken in woonmilieu- en leefstijltypologieën naar bruikbare instrumenten om woonbeleid vorm te geven. Kleinere gemeenten maken over het algemeen minder gebruik van dergelijke typologieën en hanteren meestal enkelvoudige, conventionele indicatoren zoals woonoppervlakte, bouwjaar of leeftijd van de hoofdbewoner. Het is vanuit meerdere perspectieven begrijpelijk dat woonmilieu- en leefstijltypologieën met name in grote en

middelgrote gemeenten worden aangewend. Juist in die gemeenten is de discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt het meest zichtbaar. Vrijwel alle grote herstructureringsgebieden zijn te vinden in grotere gemeenten. Waar herstructurering op de agenda staat dient zich automatisch de vraag aan welke woonomgevingen gewenst zijn. Bovendien hebben grotere gemeenten op hun grondgebied meestal meer differentiatie in woonomgevingen en bevolking, waardoor het voor beleidsmakers nuttig wordt om tot werkbare en overzichtelijke typologieën te komen. Voorts vereist een benadering die gebaseerd is op woonmilieus en leefstijlen ook de nodige inzet van menskracht, kennis, en – met name wanneer die kennis extern wordt gehaald – financiële middelen. Daarnaast kunnen allerlei lokale en toevallige factoren worden genoemd die verklaren waarom een gemeente al dan niet met typologieën werkt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de persoonlijke interesse en invloed van bepaalde lokale bestuurders. We noemen deze groep factoren de 'persoonlijke factor'.

Toch krijgen ook kleine gemeenten steeds meer te maken met een differentiatie aan woonmilieus op bovengemeentelijk niveau. In een woningmarkt die steeds meer een regionaal karakter heeft worden gemeenten min of meer gedwongen om na te denken over regionale afstemming van woonmilieus. Dat is zichtbaar in regionale samenwerkingsverbanden zoals Parkstad Limburg en de Regio Twente. Dergelijke clusters van samenwerkende gemeenten blijken de verbanden bij uitstek waarbinnen woonmilieus en leefstijlen als beleidsinstrumenten op de agenda komen. In bepaalde samenwerkingsverbanden wordt door intensief contact tussen gemeenten inderdaad een serieuze stap gezet richting een regionale afstemming van de ontwikkeling van woonmilieus. Al uit de eerste gesprekken met beleidsmakers bleek echter dat de contacten tussen individuele gemeenten nauwelijks verder reiken dan deze min of meer geïnstitutionaliseerde vormen van samenwerking. Iedere gemeente of ieder regionaal verband van gemeenten voert zijn eigen beleid en ontwikkelt zijn eigen woonmilieubenadering zonder daarbij na te gaan hoe elders in Nederland wordt gewerkt met woonmilieus.



### 3.2 Woontypologieën en de lokale beleidspraktijk

#### Aanleidingen

De tien gemeenten of samenwerkingsverbanden hanteren allemaal verschillende woonmilieu- en leefstijltypologieën. De reden voor die veelheid aan eigen benaderingen moet in de eerste plaats gezocht worden in de verschillende aanleidingen voor het streven naar werkbare typologieën. Uiteraard speelt problematiek in de sfeer van het wonen altijd een prominente rol als stimulans om met typologieën te gaan werken. Maar wie zich verdiept in de directe aanleiding om een typologie op te stellen en tot werkbaar instrument te ontwikkelen, zal tot de ontdekking komen dat er meestal een specifiek probleem is dat om een specifieke oplossing op maat vraagt. In de onderzochte gemeenten blijken verschillende problemen een concrete aanleiding te vormen om met woontypologieën aan de slag te gaan. Veelal worden gemeenten in het kader van verstedelijkingsafspraken (Regio Twente), woonvisies en structuurvisies (Alkmaar, Apeldoorn) gedwongen om over woonmilieus na te denken. In sommige gemeenten vormen grootschalige herstructurerings- en nieuwbouwpogingen een aanleiding om woontypologieën te ontwikkelen (Groningen, Leeuwarden, Rotterdam-Hoogvliet, en tot op zekere hoogte Utrecht). Nieuwbouwpogingen (Nijmegen) of een roep om meer inzicht in woonwensen (Haarlemmermeer) kunnen evenzeer aan de wieg staan van een woonmilieubenadering. In andere gevallen komen gemeenten elkaar tegen in regionale samenwerkingsverbanden en geeft afstemmingsproblematiek op de regionale woningmarkt de aanzet tot een uitwerking van woontypologieën (Parkstad Limburg en in mindere mate Regio Twente).

#### De constructie van woonmilieutypen

Afhankelijk van de aanleiding wordt vaak gekozen voor een specifieke benadering van woontypologieën. In veel gevallen hanteren gemeenten een overwegend fysieke woonmilieudefinië die in bepaalde gevallen wordt verbonden aan een leefstijl- of woonbelevingsgroep. Slechts in enkele gevallen worden sociale omgevingskenmerken opgenomen als onderdeel van de woonmilieudefinië.

Het ruimtelijk schaalniveau waarop woonmilieus worden gemeenten, varieert van de individuele woning (Apeldoorn) tot het niveau van buurten. In alle gevallen is er sprake van differentiatie op beneden-gemeentelijk niveau en meestal wordt de oorspronkelijke vijfdelige VROM-typologie als te grofmazig beschouwd. De lokale beleidsmakers prefereren bestaande administratieve

eenheden simpelweg omdat hiervoor data voorhanden zijn. Differentiatie binnen wijken of buurten komt wel voor, maar alleen in afzonderlijke projecten (Vrijheidswijk, Hoogvliet).

De feitelijke constructie van de typologieën wordt dikwijls uitbesteed, vooral bij een leefstijltypologie (Tabel 3.1). Een typering van woonmilieus wordt vaker door de gemeente zelf opgesteld. Geen enkele van de onderzochte gemeenten hanteert (uitsluitend) de typologie van het ministerie van VROM. Vaak is die typering nog wel herkenbaar maar is gekozen voor andere benamingen en aangepast aan de lokale situatie. Dat wijst direct op het grootste probleem dat gemeenten ervaren met de VROM-typologie: een algemene typering heeft geen oog voor specifieke lokale milieus. Een landsdekkende typologie zal niet snel een woonmilieus onderscheiden als 'mijnkoloniën' (Parkstad Limburg), 'dorp in de stad' (Alkmaar). De kennelijke behoefte om specifieke lokale milieus te onderscheiden is in elk geval ten dele te verklaren uit het feit dat die specifiek lokale kenmerken een duidelijke 'landmark' zijn in het woonlandschap en dus een grote stempel drukken op de woonbeleving van het woonmilieu. Het belang van de lokale diversiteit maakt lokale beleidsmakers sceptisch ten opzichte van het idee dat een landsdekkende typologie kan worden vastgesteld die lokaal goed werkbaar is.

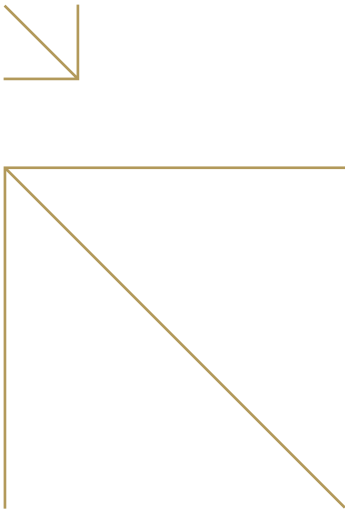
Voor veel gemeenten is het opstellen van een eigen woonmilieudefinië geen groot probleem. De werkelijke uitdaging zit veel meer in het vaststellen van de vraag naar onderscheiden woonmilieutypen. Gemeenten zijn zelf in staat om een woonmilieutyping op te stellen, maar achten in veel gevallen de kennis van derden (onderzoeksbureaus) noodzakelijk om de wensen en voorkeuren van de woonconsument in beeld te krijgen.

#### Het werken met woontypologieën

In vrijwel alle gemeenten is een drietal fasen te onderscheiden in het werken met woontypologieën. De eerste fase staat in het teken van verkenning en inventarisatie. Het beschrijven van het bestaande woonlandschap en bestaande woonvoorkeuren is voor gemeenten een logische eerste stap.

De tweede fase staat in het teken van visievorming. Als eenmaal duidelijk is welke woonmilieus aanwezig zijn, kan de vraag worden gesteld welke toekomstige verdeling en ontwikkeling van woonmilieus gewenst is en hoe daar aan sturing kan worden gegeven. In deze fase staan beleidsmakers voor de vraag hoe de woonvraag




**Tabel 3.1 Constructie van woonmilieu- en leefstijltypologieën**

Casus	woonmilieu		leefstijl	
	eigen constructie	uitbested	eigen constructie	uitbested
Alkmaar		X		
Apeldoorn	X			X
Groningen	X		X	
Haarlemmermeer	X			X
Leeuwarden		X		
Parkstad Limburg	X <sup>1)</sup>			
Nijmegen	X			
Rotterdam-Hoogvliet		X		X
Regio Twente	X			
Utrecht	X			X

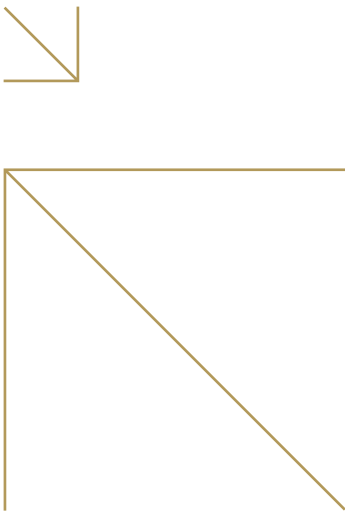
1) Met inhuur van expertise

vertaald kan worden in een behoefte aan woonmilieus. In deze fase wordt een beroep gedaan op het leefstijlbegrip om woonmilieus te koppelen aan de woningbehoefte. Het probleem dat hierbij optreedt is niet alleen welke persoonlijke kenmerken (vervat in de leefstijldefinitie) van invloed zijn op de gewenste woonsituatie, maar ook welke kenmerken van de woonomgeving relevant zijn voor de woonbeleving van de woonconsument. In deze fase worden gemeenten ook geconfronteerd met andere doelstellingen die aan het gebruik van woontypologieën verbonden zijn.

Het gaat lang niet altijd uitsluitend om de kwalitatieve woonvraag. In Nijmegen wordt gesproken van 'drie brillen', waarbij naast de woonvraag ook het credo van de ongedeelde stad en intensivering en extensivering als afzonderlijke doelstellingen van het woonbeleid gelden. Soortgelijke overwegingen spelen ook in Apeldoorn. De woontypologie moet dus niet alleen een voldoende handzaam instrument zijn voor het uitdrukken van de woonvraag, maar ook andere beleidsdoelstellingen dienen. Dit verklaart waarom in Regio Twente, Nijmegen en Apeldoorn de woonbeleving van de bewoners nauwelijks een rol heeft gespeeld bij de definiëring van de woonmilieutypen.

Bij de visievorming doen woontypologieën veelal dienst als een gezamenlijk communicatiekader voor partijen die bij woonbeleid betrokken zijn. In veel gemeenten wordt aangegeven dat door het gebruik van woontypologieën de samenwerking met andere gemeenten (Regio Twente, Parkstad Limburg) en met corporaties en marktpartijen (Nijmegen, Groningen) is verbeterd. De woontypologie vormt een begrippenapparaat waarmee gemeente en andere betrokken partijen hun wensen en doelstellingen beter aan elkaar kunnen overbrengen. Gemeenten hechten daarentegen nauwelijks aan woontypologieën als begrippenkader voor communicatie tussen overheid en bewoners. Veel gemeenten twijfelen aan de mate waarin gehanteerde woontypologieën aansluiten bij de beleving van bewoners.

Een derde fase behelst de vertaling van visies naar concreet beleid en concrete projecten. Het gaat hier om de implementatie van de woontypologieën. In dat stadium wordt over het algemeen afgezet naar buurtniveau of lager en moeten woonmilieutypen vorm krijgen in daadwerkelijk te bouwen of te herstructureren gebieden. In de meeste onderzochte gemeenten staat deze fase nog in de kinderschoenen.



### 3.3 Conclusie

Wat zijn werkbare woontypologieën voor gemeenten? Uit de inventarisatie van de tien gemeenten blijkt allereerst dat werkbaarheid sterk afhangt van het doel waarmee de typologie wordt gebruikt. Voor gemeenten worden typologieën vaak voor meerdere doelstellingen ingezet dan alleen als analytisch kader voor de kwalitatieve woonvraag. De woontypologie moet vaak ook aansluiten bij doelstellingen zoals de ongedeelde stad en stedenbouwkundige doelstellingen zoals verdichting. Voor het bewonersonderzoek in de volgende hoofdstuk is het van belang rekening te houden met de volgende drie voorwaarden waaraan een typologie ten minste moet voldoen om werkbaar te zijn op lokaal niveau:

De typologie moet voldoende gedifferentieerd zijn op gemeentelijk niveau. Onderscheiden typen dienen voldoende inzicht te geven in lokale diversiteit en bovendien in specifiek lokale milieus. Dat de vijfdelige VROM-typologie, die gebaseerd is op vierpositie post-codegebieden, als te grofmazig wordt beschouwd komt in kleine gemeenten vooral doordat die maar enkele postcodegebieden tellen, maar ook doordat de gehanteerde criteria te weinig onderscheidend zijn op lokaal niveau.

De typen moeten een zekere herkenbaarheid hebben voor bij het woonbeleid betrokken partijen (in het bijzonder gemeentediensten, corporaties en private ontwikkelaars). Om als communicatiekader te functioneren moet de typologie voor alle partijen herkenbaar zijn. In de praktijk betekent dat, dat fysieke omgevingskenmerken en kenmerken van de woning bijna als vanzelfsprekend onderdeel zijn van de typologie.

De typering moet een duurzaam karakter hebben en als lokale standaard kunnen dienen. In latere fasen van typologiegebruik draait het vaak om transformatie- of nieuwbouwopgaven die over een lange periode gelden. Hoewel elke gemeente met een woonmilieukaart ervan uit gaat dat die kaart in de toekomst bijstelling behoeft, is gezocht naar een typering waarmee de woonmilieukaart geen al te snelle veranderingen vertoont. De gemeente Groningen staat wellicht de meest dynamische benadering voor, door een systeem te zoeken dat waarmee jaarlijks een update kan worden gemaakt.

### Alkmaar: middel om de beleving van woonmilieus te versterken

In het kader van de woonvisie Alkmaar 2002–2006 huurde de gemeente Alkmaar de expertise in van onderzoeksbureau Stipo Consult. In nauw overleg werd een woonmilieutypologie geconstrueerd waarin acht typen worden onderscheiden die gebaseerd zijn op zogeheten 'belevingssferen van stadslandschappen'. De belevingssferen laten zich beschrijven aan de hand van bouwperiode, de filosofie achter de ontwikkeling van een gebied en beleving in de huidige tijd. Deze aanpak leidt gemakkelijk tot woonmilieutypen die specifiek zijn voor de gemeente en die niet snel in een landelijke typering – zoals de VROM-typologie – zullen voorkomen. In de figuur bijvoorbeeld de ligging van het specifiek Alkmaarse woonmilieu 'dorp in de stad', een aantal bewaard gebleven dorpskernen waar de stad omheen gegroeid is. De woonmilieus zijn gedefinieerd op het niveau van buurten, die als onderverdeling gelden van de acht CBS-wijken in de gemeente. De woonmilieubenadering in Alkmaar is vooral bedoeld om de gemeente een beter beeld te geven van de aanwezige woonmilieus en de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting.

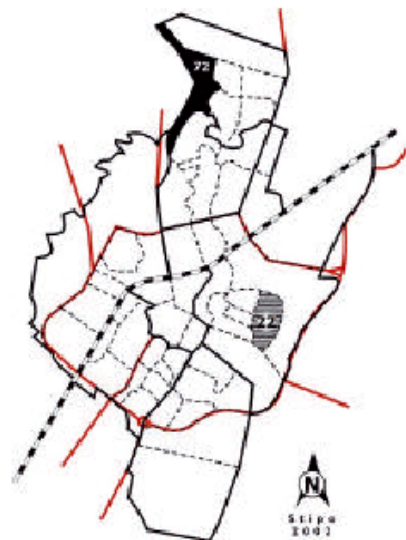
Per woonmilieu is vervolgens een sociale typering vastgesteld waaruit duidelijk moet worden welk bewonersprofiel er woont. Het stedelijk centrumgebied trekt bijvoorbeeld jongeren en huishoudens zonder kinderen aan, terwijl in de laagbouwwijk uit de jaren '70 vooral gezinnen en lagere inkomensgroepen te vinden zijn. De sociale typering is door de gemeente gebruikt voor het toekomstig woonbeleid. In de woonvisie worden voorstellen gedaan ter versterking van de Alkmaarse woonmilieus. Daarbij is per woonmilieu aangegeven welke typen woningen er in de toekomst gewenst zijn (zie tweede kolom van de tabel).

#### De acht woonmilieutypen in Alkmaar

Woonmilieu	Voorgestelde versterking woonmilieu
Stedelijk centrumgebied	5, 6, 7, 8, 11
19 <sup>e</sup> -eeuwse woonbuurt	5, 6, 7, 8, 10
Dorp in de stad	3, 11
Statig wonen ('1920–1940')	5, 8, 9, 10
Vroeg naoorlogse woningbouw	1, 2, 5, 7
Laagbouwwijken jaren '70	3, 4, 7, 8, 9
Flatwijken ('jaren '70')	5, 8, 9, 10
Laat 20 <sup>e</sup> -eeuwse gezinsbuurten	5, 8, 9, 10

Verklaring cijfers: (1) eengezinswoningen in koopsector (< € 140.500); (2) eengezinswoningen in koopsector (€ 140.500 – 225.000); (3) eengezinswoningen in koopsector (> € 225.000); (4) eengezinswoningen in huursector (boven huursubsidiëgrens); (5) appartementen in koopsector (m.n. voor ouderen); (6) appartementen in huursector (onder huursubsidiëgrens, m.n. voor jongeren); (7) appartementen in huursector (onder huursubsidiëgrens, m.n. voor ouderen); (8) appartementen in huursector (boven huursubsidiëgrens, m.n. voor ouderen); (9) bijzondere woonvormen; (10) woon-zorg combinaties; (11) particulier opdrachtgeverschap/consumentgericht bouwen.

#### Het woonmilieu 'dorp in de stad' in Alkmaar



### Apeldoorn: leefstijlen koppelen aan woningtypes

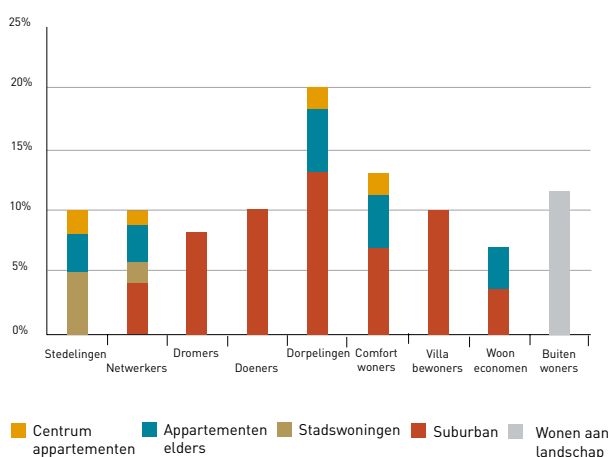
De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie om te groeien naar 170.000 inwoners in 2010. Dat streven was, samen met de wens naar meer stedelijkheid, voor de gemeente aanleiding om in 1999 een leefstijltypologie te laten opstellen door bureau Urhahn Urban Design. De exercitie van Urhahn resulteerde in negen leefstijlen, variërend van 'stedeling' tot 'buitenwoners'. De gemeente wilde met de leefstijltypologie geen harde kwantitatieve analyse uitvoeren, maar wilde leefstijlen veeleer zien als een verzameling samenhangende keuzemotieven die een indicatie geven van de wijze waarop mensen willen wonen. Zo noemt bijvoorbeeld de 'stedeling' de nabijheid van stedelijk leven als wens, terwijl de 'dromers' het eigen huis met tuin prefereren.

In het kader van de woonvisie tot 2010 werd in 2002 het woonmilieu als combinatie van woning en woonomgeving teruggebracht tot een vijftal woningtypen. Criteria om tot de vijf woningtypen te komen zijn grondgebondenheid, de bebouwingsdichtheid van de wijk en de ligging ten opzichte van het stadscentrum. De woontypologie in de vorm van woningtypen wordt door de gemeente gewaardeerd als een werkbaar instrument voor het

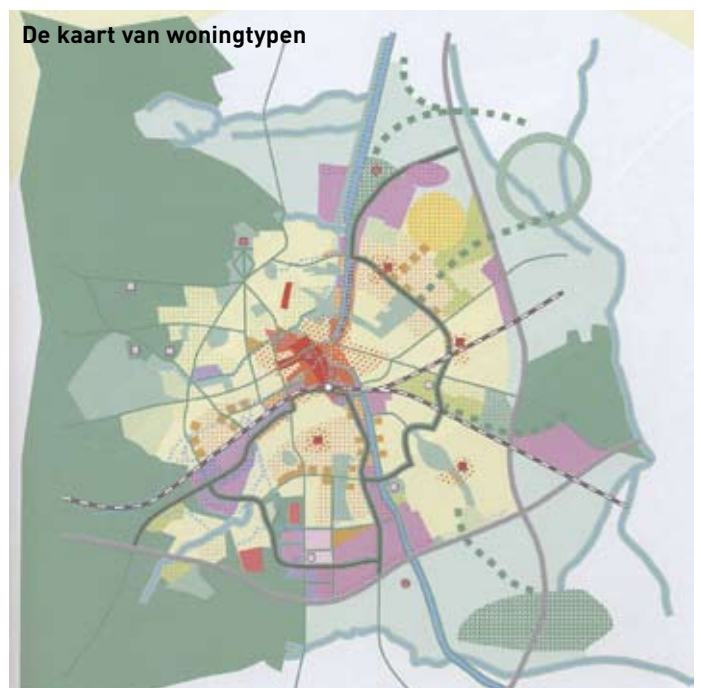
concrete woningbouwprogramma (vastgelegd in de Woonatlas). De inventarisatie van leefstijltypen is de leidraad bij het vaststellen van de vermoedelijke vraag naar woningtypen. Op een hoger niveau, in de structuurvisie wordt door de gemeente volgens landelijke afspraak gewerkt met de VROM-typologie. De gemeente moet de bouwopgave voor verschillende woningtypen terugrekenen naar de door het ministerie gehanteerde woonmilieutypen. Een extra complicatie is dat er in regionaal verband – de stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen – evenmin met de Apeldoornse indeling wordt gewerkt.

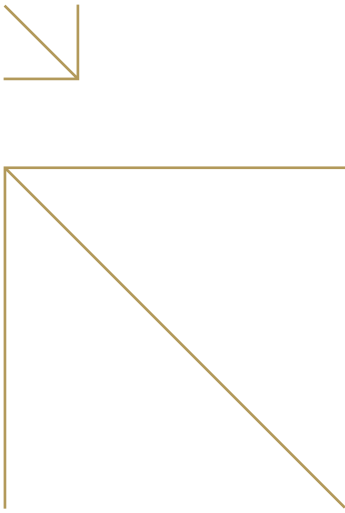
De woningtypologie doet op lokaal niveau wel dienst als communicatie-instrument. Met name in de twee grotere herstructureringsgebieden in Apeldoorn (Metaalbuurt met arbeiderswoningen en het door hoogbouwflats gekenmerkte Zevenhuizen) is gebleken dat gemeente en corporaties gemakkelijker met elkaar communiceren door gebruik van dezelfde woningtypologie. De gemeente Apeldoorn heeft gekozen voor een woontypologie die vooraleen handzaam middel is bij de vertaalslag van woonvraag naar woningbouwprogramma. Vooralsnog heeft het bouwen van woningen prioriteit en zijn er geen plannen om de woontypologie te verfijnen of leefstijlen opnieuw te inventariseren.

Leefstijlen en woningtypen in Apeldoorn



De kaart van woningtypen





### Groningen: leefstijlen en woonmilieus bepalen differentiatie in stedelijke vernieuwing

De gemeente Groningen startte in 1998 een grootschalige wijkvernieuwing waarbij zowel gemeente als corporaties betrokken waren. Het met de vernieuwing belaste projectbureau zag de betrokken partijen een voortvarende start maken, maar signaleerde ook een dreigende eenvormigheid. Etagebouw werd in veel gevallen vervangen door rijtjeswoningen. De behoefte aan meer differentiatie vormde de basis voor een gecombineerde woonmilieu- en leefstijlbenadering.

Per stadsdeel werd een kanskaart opgesteld met bewonersprofielen die zich al dan niet tot het betreffende stadsdeel aangetrokken voelden. Het resultaat was een woonmilieukaart waarop de meeste van de zeventig CBS-buurtten in de gemeente werden ingedeeld naar vijf typen woonmilieus, die met wat kleine accentverschuivingen om redenen van vergelijkbaarheid aansluiten bij de bekende VROM-typologie. Daarentegen werd wel op een lager schaalniveau gewerkt; buurtniveaus zijn kleiner dan de postcodegebieden. De inkleuring van de zeventig buurtten is gebeurd door professionals van gemeente en corporaties. In tegenstelling tot de op kwantitatieve gegevens gebaseerde VROM-typologie, is er dus sprake van een subjectieve woonmilieukaart. De gemeente ontwikkelde zelf een leefstijltypo-

logie die een combinatie is van traditionele doelgroepen van woonbeleid (zoals studenten en ouderen) en activiteitengroepen op basis van opleidingsniveau, inkomen en activiteitenpatroon. Regelmatig worden leefstijlen en bewonersprofielen opnieuw bepaald. Recent is deze leefstijltypologie omgevormd tot een achttal huishoudensprofielen, die eenvoudiger zijn te kwantificeren en beter werkbaar zijn. De woontypologieën dienen ten eerste als inspiratiebron; ze sporen aan tot nadenken over de vraag voor wie er wordt gebouwd. Ten tweede dienen de typologieën als communicatiemiddel door het stroomlijnen van de procesgang, zodat professionals hetzelfde begrippenkader hanteren. Gemeente en corporaties geven aan dit communicatiemiddel inderdaad werkt. Op de derde plaats waren woontypologieën bedoeld om de verkokering binnen de gemeente te verminderen. De Dienst ROEZ hoopte op meer integraliteit en meer besef van het gemeenschappelijk belang ('voor wie doen we het'), maar dit blijkt maar beperkt gelukt. De woontypologieën fungeren uitdrukkelijk niet als sterk regie-instrument dat altijd aangeeft wat op een bepaalde plek gebouwd moet worden. Opmerkelijk is verder dat de woontypologieën niet zijn bedoeld voor communicatie tussen professionals en bewoners. Sterker nog, de gemeente is afgestapt van het idee dat bewoners zich herkennen in de woonmilieu- en leefstijltypering. In Groningen zijn de woontypologieën puur instrumenten voor beleidsontwikkeling.

#### Woonmilieutypen in Groningen

Woonmilieu	Omschrijving	Essentie
Historisch centrumstedelijk	historische binnenstad	centrale ligging, functiemenging, hoge dichtheid
Modern centrumstedelijk	nieuwe stedelijke centra	hoogbouw
Vooroorlogs buiten-centrumstedelijk	rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu, gesloten bouwblokken	vooroorlogse stadswijk
Naoorlogs buiten-centrumstedelijk	naoorlogse etage- en laagbouw. open bouwblokken, monofunctioneel	naoorlogse stadswijk, stempelstructuur
Groen-stedelijk	recente stadsuitbreidingen, monofunctioneel. Ruim en groen van opzet	huis met een tuin

### Haarlemmermeer: beter inzicht in leefstijlen en woonmilieu-oriëntatie

De bijna 115.000 inwoners van de gemeente Haarlemmermeer wonen verspreid over verschillende kernen, waarvan Hoofddorp en Nieuw-Vennep de grootste zijn. In de vijfdelige typologie van het ministerie van VROM scoren beide kernen vrijwel uitsluitend op de categorie buiten-centrum. Hoewel de Haarlemmermeer in het rijksbeleid tot de verstedelijkte gebieden wordt gerekend, bleek uit onderzoek echter dat bewoners juist een duidelijk onderscheid maken tussen wonen in de stad en wonen in de Haarlemmermeerse woonmilieus. In het kader van de toekomstvisie voor Haarlemmermeer voerde de gemeente in 2002 een omnibusonderzoek uit waarin leefstijlen en woonmilieus een centrale positie innemen. De bedoeling was om een meer kwantitatief beeld te krijgen van de sterke en zwakke kanten van het wonen in de Haarlemmermeer. Hieruit bleek dat twee op de vijf inwoners zich meer stedelijk vonden wonen, terwijl de overige drie hun woonmilieu meer als suburbaan of landelijk typeerden.

Als onderdeel van het onderzoek paste bureau Motivaction de verdeling van acht leefstijltypen toe in de Haarlemmermeer. Motivaction gebruikte daarvoor haar eigen leefstijltypologie (zie paragraaf 2.3). De gemeente Haarlemmermeer heeft de gevonden leefstijlen vervolgens zelf gekoppeld aan woonmilieuoriëntaties.

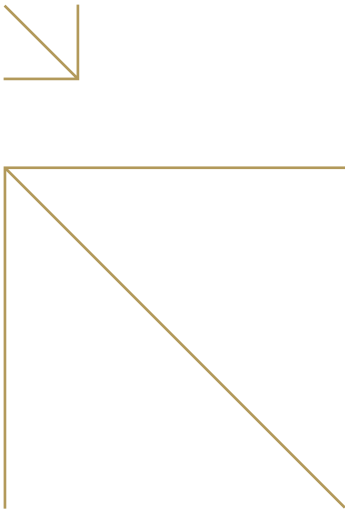
De woonmilieu-indeling is met name gebruikt om de oriëntatie van bewoners te classificeren. Het onderzoek bevat geen woonmilieukaart waarop de Haarlemmermeerse wijken of buurten naar woonmilieutypen zijn ingedeeld. Wel is per wijk en kern bekeken of de verdeling van woonmilieuoriëntaties onder de bewoners duidelijk naar een bepaald type neigt. Dat blijkt niet het geval, hoewel in de Hoofddorpse wijken het aandeel bewoners met een stedelijke woonmilieuoriëntatie hoger ligt dan in de kleinere kernen van de Haarlemmermeer.

In de Haarlemmermeer dienen de woonmilieu- en leefstijltyperingen vooral als instrument om het kwantitatieve inzicht in de bevolking en woonwensen te vergroten. De typologieën gelden daarbij als verkenningsinstrument waar geen directe beleidsopgave aan gekoppeld is.

#### De bevolking van Haarlemmermeer naar leefstijlen en woonmilieuoriëntatie

Woonmilieu	Landelijk	Landelijk/ suburbaan	Sub- urbaan	Sub- stedelijk	Rand- stedelijk	Stedelijk	Totaal
<b>Leefstijl</b>							
Moderne burgerij	9	33	24	12	16	6	100
Opwaarts mobilen	10	21	21	21	14	13	100
Postmaterialisten	16	26	20	12	16	10	100
Nieuwe conservatieven	19	27	20	15	11	8	100
Traditionele burgerij	15	39	23	8	12	3	100
Kosmopolieten	9	19	22	17	17	16	100
Postmoderne hedonisten	9	15	24	30	14	9	100
Gemaksgeoriënteerden	8	17	32	22	13	8	100
Gewogen gemiddelde	12	26	23	16	14	9	100





### Leeuwarden: eenvormige Vrijheidswijk herstructureren in herkenbare buurten

In de Leeuwarder Vrijheidswijk staan gemeente en corporaties voor een grote herstructureringsopgave. De wijk telt ongeveer 4200 inwoners en kent een typische jaren zestig structuur met veel galerijflats en rijtjeswoningen. In de toeloop naar de feitelijke herstructurering gaf het Woonbedrijf Regio Noord aan KAW Architecten en Adviseurs de opdracht om een benadering voor herstructurering uit te werken. KAW koos voor een woonmilieubenadering waarbij de Vrijheidswijk is onderverdeeld in een viertal buurttypen, waarin de culturele dimensie van het wonen centraal staat.

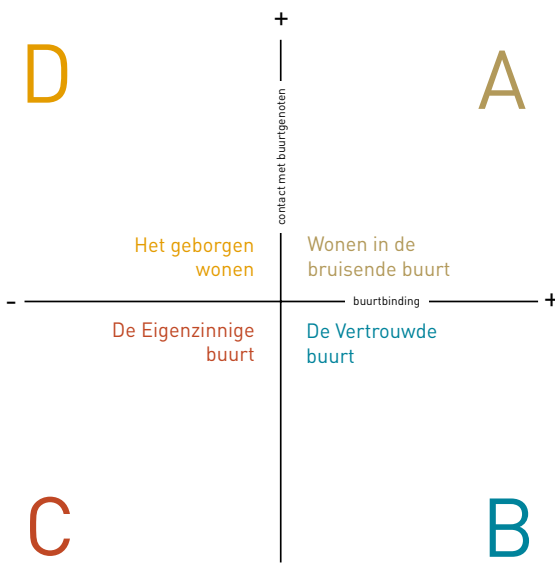
De methode van KAW is gebaseerd op twee indicatoren: de mate van buurtbinding (horizontale as) en het contact met buurtgenoten (verticale as). Deze indeling lijkt wat op die van SmartAgent (zie paragraaf 2.3). De zo ontstane vier vlakken vertegenwoordigen elk een type sociale woonomgeving. 'A' is gedefinieerd als de bruisende buurt, 'B' als de vertrouwde buurt, 'C' als de eigenzinnige buurt en 'D' als geborgen wonen.

De redenering achter de koppeling van sociale omgeving aan een specifieke buurt is dat mensen met een overeenkomstige woonbeleving bij elkaar in de buurt willen wonen.

Het plan was om de relatief eenvormige Vrijheidswijk te herstructureren in buurten met elk een eigen karakter, zodat ieder woonmilieu gerealiseerd zou kunnen worden. De herkenbaarheid van de buurtjes zou ervoor moeten zorgen dat de wijk ook op langere termijn aantrekkelijk zou blijven.

Het zal duidelijk zijn dat het plan forse ingrepen in de huidige wijkstructuur zouden vereisen. Ongeveer veertig procent van de bestaande woningen zou moeten worden gesloopt voor nieuwbouw. Intussen wordt de herstructureringsopgave in Leeuwarden minder grootschalig opgepakt en wordt het plan niet uitgevoerd. De woonmilieubenadering zoals uitgewerkt in de Vrijheidswijk, is nadien toegepast in buurten in onder meer Groningen, Deventer, Dokkum en Eindhoven.

#### Vier woonculturen



#### Ruimtelijke vertaling van de vier woonmilieus

type	omschrijving
A Bruisende buurt	Uitnodigende verblijfsruimte, levendig met functiemenging, openbare ruimte heeft functie als ontmoetingsruimte, flexibiliteit in woning, grote verblijfsruimten
B Vertrouwde buurt	Rustige en overzichtelijke openbare ruimte, gescheiden functies, duidelijk gedefinieerde openbare ruimte, geen ontmoetingsplaats, traditionele woning, tuin strikte scheiding met openbare ruimte
C Eigenzinnige buurt	Excentrieke openbare ruimte, goede infrastructuur, duidelijke verbinding met het centrum, geen ontmoetingsplaats, woning functioneel goed voorzien, Buitenruimte aan woningen minimaal
D Geborgen wonen	voorzieningen in de buurt, pleinen geen ontmoetingsruimte, woning en buitenruimte bij de woning introvert

### Gemeente Nijmegen: bouwdoos woonmilieus

De gemeente Nijmegen ontwikkelde een bouwdoos voor woonmilieus die geen kaartbeeld liet zien, maar bouwstenen aandraagt waarmee woonmilieutypen gedefinieerd kunnen worden. De gemeente wenste geen blauwdruk te maken die in de beleidspraktijk een definitieve status zou meekrijgen; men wilde evenmin etiketten voor woonmilieus die vervolgens maar moeilijk gewijzigd kunnen worden. De bouwdoos voor woonmilieus bestaat bewust enkel uit fysieke indicatoren. Sociale samenstelling werd bijvoorbeeld geen bouwsteen omdat een beleidsdoelstelling bij het gebruik van de bouwdoos juist zou kunnen zijn om de sociale samenstelling in een woonmilieu te beïnvloeden. Ondanks de goede bedoeling van een flexibele bouwdoos, bleef de gemeente bestaan aan een woonmilieukaart als inventarisatie van de in de stad aanwezige woonmilieus. In 2004 kwam die kaart er alsnog, waarbij de dienst Bouwen en Wonen gebruik heeft gemaakt van de bouwstenen uit de bouwdoos. Er werd voor gekozen om de kaart in te kleuren op het niveau van de CBS-buurtten. De redenen daarvoor zijn praktisch van aard, omdat op dat niveau de gegevens voorhanden zijn.

#### De bouwstenen in de bouwdoos woonmilieus

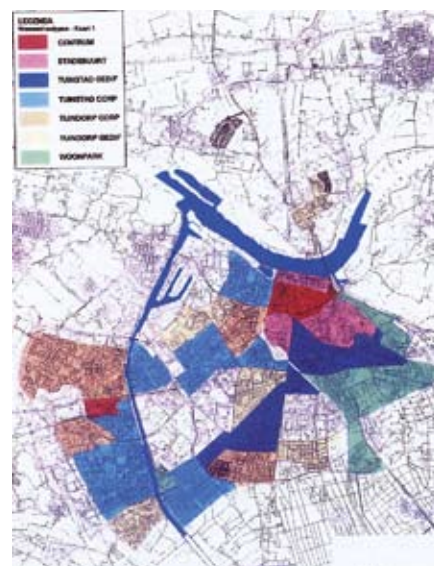
Stapelings- laagbouw middelhoogbouw hoogbouw	Prijscategorie goedkope huur dure huur goedkope koop middeldure koop dure koop zeer dure koop
Schakeling vrijstaand rijen gesloten bouwblok	Parkeren op straat geconcentreerd op eigen erf
Bebouwings- dichtheid ruim gemiddeld veel	Groen geconcentreerd versnipperd dooraderd
Eigendom huur koop	

Overigens wilde de gemeente de woonmilieus niet op een lager niveau definiëren, omdat dan geen recht meer zou worden gedaan aan het feit dat een woonmilieu is opgebouwd uit een hele verzameling aan elementen.

De woonmilieukaart is door de gemeente opgesteld en daarna aan de corporaties voorgelegd. De corporaties kunnen zich vinden in de woonmilieutypologie en in de achterliggende doelstellingen van de typologie. De gemeente heeft met de kaart drie doelstellingen ('brillen'): het bouwen voor de woningvraag, het nastreven van de ongedeelde stad en om plaatselijke intensivering en extensivering van het grondgebruik.

Op projectniveau moet de woonmilieukaart dienen als onderlegger. Het is de eerste typologie die met de bouwdoos is gemaakt. Bij de woonmilieukaart wordt er door de dienst Bouwen en Wonen uitdrukkelijk op gewezen dat woonmilieutypen nu en in de toekomst vooral als een 'richting' moeten worden gezien en niet als een blauwdruk. De gemeente verwacht overigens dat de woonmilieutypen wel gebruikt kunnen worden als communicatiemiddel met bewoners van de stad. De woonbeleving speelt weliswaar geen enkele rol in de definitie van de woonmilieutypen, maar de verwachting is dat wellicht juist door het objectieve fysieke karakter van de typologie minder verwarring zal ontstaan bij bewoners.

#### De woonmilieukaart van Nijmegen 2003



### Parkstad Limburg: woonmilieus voor de hele regio

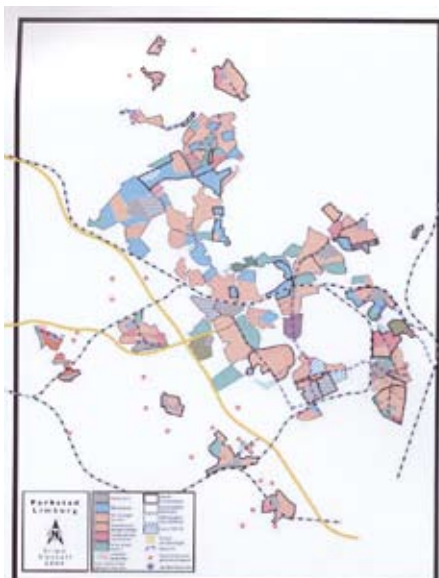
In januari 2004 presenteerde de Regio Parkstad Limburg een woonmilieukaart in samenwerking met Stipo Consult. De aanleiding voor de woonmilieukaart ligt vooral in de wens om meer inzicht te krijgen in kwalitatieve woonvraag en in een behoefte om meer sturing te kunnen geven aan de kwalitatieve aspecten van de regionale woningmarkt. Het uiteindelijke kaartbeeld toont een achttal woonmilieutypen in de gemeenten die samen Parkstad Limburg vormen.<sup>1</sup> Die ruimtelijke woonmilieutypen zijn aangevuld met een drietal categorieën voor mate van buurtcohesie. De leidende vraag bij het vaststellen van de acht typen woonmilieus was wat kopers of huurders als logische eenheden van woonomgeving ervaren. Een specifiek onderscheiden woonmilieu is de mijnkolonie, een dorp dat door de mijnbouwbedrijven nabij de mijnschacht werd gebouwd. De plaats specifieke kenmerken zijn voor Parkstad Limburg reden geweest om niet met de vijfdelige VROM-typologie te werken; die wordt voor de lokale situatie te grofmazig gevonden. De buurtcohesie wordt in de visievorming beschouwd als een belangrijke factor die invloed heeft op de woningkeuze. Het kenmerk is losgekoppeld van de woonmilieutypen omdat de mate van cohesie niet specifiek is voor een bepaald woonmilieutype. De woonmilieus

zijn vastgesteld in een aantal sessies met experts van gemeenten en corporaties. De uitkomsten van die sessies zijn gespiegeld aan databestanden uit de Parkstad Limburg Monitor. De presentatie van de kaart vormde de eerste van drie fasen in het traject rond de woonmilieuvisie.

In de tweede fase, die begin 2004 startte, ging het om visievorming op de gewenste ontwikkeling van de woonmilieus. In deze fase kregen vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, de Regio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg de mogelijkheid om de woonmilieukaart te bediscussiëren. De woonmilieutypen begonnen dienst te doen als ambtelijk en bestuurlijk communicatiemiddel, en hebben naar de mening van betrokkenen hun dienst bewezen; doordat allen dezelfde categorieën en benamingen gebruiken is het eenvoudiger gebleken om visies te vormen.

De derde fase staat in het teken van de transformatieopgave, waarbij wordt ingestoken op drie niveaus (woningvoorraad, woonomgeving en sociale aspecten). Aan de gemeenten wordt de taak gedelegeerd om de transformatieopgave per buurt concreet uit te werken en uit te voeren. Dat betekent dat de woonmilieus ook als communicatiemiddel tussen overheid en burger gebruikt moeten gaan worden.

#### De woonmilieukaart van Parkstad Limburg



#### Woonmilieus in Parkstad Limburg

##### Woonmilieu

- Oude kernen en historische linten
- Mijnkoloniën
- Naoorlogse buurten
- Aanbreidingsbuurten
- Hoogwaardige nieuwbouw
- Groen ruim wonen
- Agrarische buurtschappen
- Wonen/werken/winkels

<sup>1</sup> Parkstad Limburg bestaat uit de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal

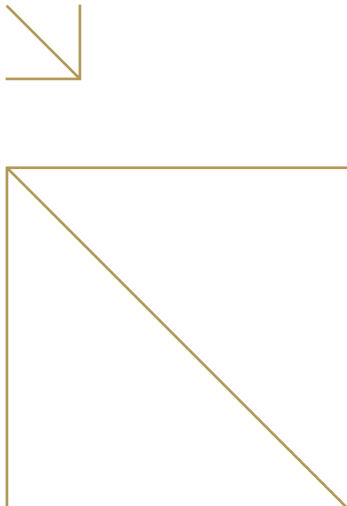
### Deelgemeente Rotterdam-Hoogvliet: branding en wijkidentiteit

In Hoogvliet gaat de komende jaren een derde deel van de bestaande woningvoorraad tegen de grond. In het kader van de herstructurering wordt een scala van strategieën beproefd, waarmee de stad wordt geprofileerd en gepositioneerd in een regionale woningmarkt. Zo startten de deelgemeente en woningcorporatie WoonbronMaasoevers met het programma 'wijkidentiteit en branding'. Het programma is een driedelige zoektocht naar de 'emotionele logica' van Hoogvliet en moet uitmonden in een geloofwaardig en aansprekend beeld, dat nieuwe bewoners en ondernemers naar de stad trekt. Allereerst werd door het bureau The History Store een geschiedkundig onderzoek uitgevoerd naar de historische wortels van de stad. Het bureau schetste op basis van een aan de Franse Annales School ontleend drie lagen-model het beeld van een in fysiek, sociaal, economisch en bestuurlijk opzicht ontwortelde en gefragmenteerde locatie. Aansluitend hierop organiseerde het bureau Real Time Branding een drie dagen durende brandingsessie, waarin tal van bij Hoogvliet betrokken personen participeerden. De sessie mondde uit in een 'soulbook' en een 'brandboek', waarin

vijf 'kernwaarden' van het gebied zijn benoemd. De resultaten van de brandingsessie zijn vervolgens getoetst middels een serie marketingonderzoeken, waarin het bureau SmartAgent mogelijke leefstijlen en woonmilieus in kaart bracht. Op basis van de vijf kernwaarden zijn zes leefarrangementen ontwikkeld, die aansluiten bij de identiteit van Hoogvliet. De verdere implementatie van het 'merk' Hoogvliet is nog in volle gang.

#### Kernwaarden Hoogvliet

Kernwaarde	Basis	Eigenwaarde	Gemeenschap	Vastberaden	Avontuur
<b>Emotie</b>	Oase	Eigenzinnig	Respect	Realisatiekracht	Pionieren
<b>Functie</b>	Bereikbaar	Gelijkwaardig	Basisregels	Lot in eigen hand	Stad in steigers
<b>Streven</b>	Status aparte	Tolerant	Inspiratie	Positief label	Hier kan nog iets
<b>Overig</b>	Ruimte	Respect voor jezelf	Zelf samen doen	Realisatiekracht	Pionieren
	Groen	Eigenzinnig	Samen zelf doen	Lot in eigen hand	In ontwikkeling
	Camping	Je eigenheid met	Je mag er zijn, met	Snel netwerken	Stad in steigers
	Buitenbeentje	Anderen	Wel en wee	Probleem echt	Bouw mee!
	Oase	Ontdekken	Basisregels	Aanpakken	Spanning
	Recreatie	Opboksen	Warmte, vlam	Je moet weg als het	Dynamiek
	Afbakening	Gelijkwaardig	Respect voor	te gek wordt	Hier kan nog wat
	Industrieel	Zorg voor jezelf	elkaar	Iso-kwaliteit van	bijzonders
	Bereikbaar		Begrip	bestuur	Ontdekken
	Eigenwijs		Mentaliteit kennen	Niet negatief	Verrassen
	Stad+dorp		Inspiratie	labelen	
	Status aparte		Verantwoordelijk	Rebellenclub, geen	
	Stedelijke			calimero	
	Huiskamer			Doen alsof we het	
				al ideaal hebben	



### Zes leefarrangementen voor Hoogvliet

Leefarrangement	Omschrijving
Private woonwijk	Wonen in royale woning in een rustige straat. In de buurt staan zowel een gezinshuizen als appartementen. Stedelijke voorzieningen en/of uw werk zijn snel te bereiken, want de woning sluit goed aan op het wegennet en openbaar vervoer.
Beschermde collectiviteit	Wonen in een buurt met vooral eengezinswoningen. De achtertuin grenst aan een groen hof, waar de kinderen samen kunnen spelen en de burens af en toe een praatje kunnen maken.
Woonplein	Wonen aan een gezellig pleintje. Het pleintje wordt vooral gebruikt door bewoners. Er is direct contact tussen woning en plein. In de achtertuin van de woning is de privacy goed gewaarborgd.
Convenience	Wonen in een comfortabel appartement aan de rand van uw woonplaats; winkelvoorzieningen zijn in de directe nabijheid aanwezig.
Vrijstaat	Wonen in een buurt waar niet alleen gewoond wordt, maar waar mensen ook een eigen bedrijfje kunnen hebben.
Thuis in de stad	Wonen in een appartement of stadswoning vlakbij of in het centrum van de woonplaats.

### Regio Twente: subjectieve woonmilieukaart

In 2002 startte de Regio Twente in het kader van verstedelijkingsafspraken een proces om de woonmilieus in de regio in kaart te brengen. Twente wilde inventariseren welke woonmilieus in de regio voorkomen en startte met de indeling op basis van de VROM-typologie. De regio was echter niet geheel tevreden met de tamelijk abstracte, en kwantitatieve methode waarop de VROM-typologie gebaseerd is.

In een groot aantal sessies met vertegenwoordigers van alle betrokken gemeenten en corporaties werden de CBS-buurttypen geclassificeerd naar de typen uit de VROM-typologie. Dit gebeurde op gevoelsmatige basis; de professionals werden als 'lokale kenners' gevraagd het woonmilieutype van de buurten in hun gemeente of werkgebied te benoemen. In een aparte sessie met marktpartijen (projectontwikkelaars, makelaars) werd ook naar de mening van die professionals gevraagd. De Regio Twente heeft de resulterende kaartbeelden uit de verschillende sessies vervolgens samengevoegd tot een woonmilieukaart. De grootste afwijkingen met de kaart van VROM zijn te vinden in de meer landelijke en dorpse kernen. Lokale kenners betitelen de dorpse milieus opmerkelijk vaak als kleinstedelijke milieus.

De Regio Twente liet de professionals ook een woonmilieu-indeling maken op basis van vijf subjectieve criteria: status, sociaal klimaat, verscheidenheid, ontwikkeling, en sfeer en karakter. Op basis van deze scorelijsten werd een tweede woonmilieukaart samengesteld waarin tien 'subjectieve woonmilieutypen' worden onderscheiden. Vervolgens zijn de typen gereduceerd tot een viertal 'buurtsituaties' waarvan is berekend hoeveel buurten en woningen er in Twente en de gemeenten van de Netwerkstad Twente te vinden zijn die onder die situatie vallen. De Regio Twente heeft de mogelijkheid om bewoners voor de sessies uit te nodigen bij de afzonderlijke gemeenten neergelegd, maar uiteindelijk heeft geen enkele gemeente daarvan gebruikgemaakt. De twee woonmilieukaarten zijn tot dusverre nog niet gebruikt bij concrete woningbouw- of herstructureringsprojecten. In het kader van de verstedelijkingsafspraken hebben de woonmilieukaarten hun dienst bewezen bij de visievorming en het zicht op de aanwezige woonmilieus. Daarnaast hebben de kaarten op het niveau van de regio duidelijk een functie als communicatiemiddel tussen gemeenten en corporaties onderling.

#### Kernwaarden Hoogvliet

Buurt	Situatie	Geheel Twente buurten (woning)	Netwerkstad buurten (woning)
Lage status + negatieve ontwikkeling	Probleembuurt	25 (22 580)	18 (16 370)
Lage status + positieve ontwikkeling	Zich herstellende buurt	21 (16 720)	8 (8 240)
Neutrale status + negatieve ontwikkeling	Kwetsbare buurt	4 (4 800)	1 (1 420)
Overige combinaties	Gezonde buurt	264	140

<sup>2</sup> De Regio Twente wordt gevormd door Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Hof van Twente, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Losser, Neede, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.

### Gemeente Utrecht: woonbelevingsgroepen

In het kader van de herstructureringsopgave uit de raamovereenkomst 'DUO' (De Utrechtse Opgave) bracht markt bureau Motivacion in 2000 woonbelevingsgroepen in kaart. De vraag speelde wat er teruggebouwd zou moeten worden voor de woningen die in de herstructureringsgebieden worden gesloopt. De opgestelde typologie van zeven woonbelevingsgroepen (gebaseerd op scores op 35 stellingen) is vertaald naar een behoefte aan woonmilieus. De woonbelevingsgroepen zijn in eerste instantie gekoppeld aan een vijftiental woonmilieus. Die milieus zijn een aggregaat van een oorspronkelijk aantal van 39 buurtjes, die op hun beurt zijn samengesteld op basis van een subjectieve benadering waarbij experts – projectontwikkelaars, makelaars, bewonerskoepels – is gevraagd om de grenzen van de woonmilieus te bepalen. De perceptie van de woonbeleving van bewoners vormde het uitgangspunt bij het trekken van die grenzen, maar bewoners zelf zijn niet betrokken geweest bij het vaststellen van de woonmilieus. De woonmilieukaart bevat dus geen typen woonmilieus, maar een vijftiental gebieden die elk als afzonderlijk woonmilieu zijn geclassificeerd. Daarbij is gebruikgemaakt van brandingstrategieën van RealTime Branding. Ieder van de 15 gebieden kreeg een eigen label, maar dat is vanwege bezwaren bij de bewoners, die hun

buurt nauwelijks herkennen in de benamingen en sfeerschetsen, op bestuurlijk niveau opzijgezet. De bedoeling van de lokale beleidsmakers is om de woonmilieukaart van Utrecht voor specifieke wijken in de stad verder uit te werken. In de visies voor twee gebieden (Kanaleneiland en Overvecht) is gewerkt met de woonmilieukaart. Voorts wordt de kaart gebruikt in de eerste tranche van DUO (tot en met 2005). Dat gaat zelfs tot op het niveau van de individuele woning waarbij bijvoorbeeld de plaatsing van de keuken en woonkamer afhankelijk wordt gemaakt van het in gedachten gehouden woonbelevingsprofiel. Zo bestaat er tussen de woonbelevingsprofielen verschil in oriëntatie op de openbare ruimte, en wordt aangenomen dat bepaalde typen huishoudens bij voorkeur zicht op de straat hebben terwijl andere juist meer op privé gesteld zijn. De woonbelevingsgroepen hebben volgens de gemeente een grote waarde als communicatiemiddel. Beleidsmakers begrijpen elkaar beter doordat een gemeenschappelijk begrippenapparaat wordt gebruikt. Overigens geldt dat in mindere mate voor communicatie met hogere bestuursniveau, en in het bijzonder met de Bestuur Regio Utrecht (BRU). Voor de BRU zijn de door de gemeente gehanteerde typen niet werkbaar door het lage schaalniveau. Een ander lastig punt is de communicatie met bewoners. De gemeente wil terughoudend zijn met het noemen van 'typen bewoners' in de directe dialoog met die bewoners.

#### De woonmilieukaart van Utrecht in de Visie Wonen



#### Bouwbehoefte per woonbelevingsgroep in de gemeente Utrecht

	Aantal	Tekort	Overschot*
Tolerante socialiser	6 160		123
Volkse familieclan	4 107		698
Actieve individualisten	33 880	4 065	
Gehaaste middenklassers	5 133		257
Gemeenschapsgezinden	4 107		370
Gesettelde idealisten	19 506	2 730	
Huiselijken	28 747	6 611	
<b>Totaal</b>	<b>102 668</b>	<b>13 406</b>	<b>25 061</b>

\* inclusief 23.613 woningen die voor geen enkele groep aantrekkelijk zijn.





## 4. Beleving van woonmilieus door bewoners

**Een woonmilieu-indeling kan nog zo fraai zijn op papier of scherm, maar kan zijn waarde alleen in de praktijk bewijzen. Het vorige hoofdstuk ging over de praktijk van de professionals, de beleidsmakers. In dit hoofdstuk staat de herkenbaarheid bij bewoners centraal.**

**In hoofdstuk 2 zijn alle woonmilieutypologieën ingedeeld volgens de Woonmilieuhexagoon: de typering van woonmilieus hangt af van de invalshoek die is gekozen. Met andere woorden: van de bril die de opsteller ophad. Indelingscriteria lopen uiteen van harde, meetbare, fysieke criteria tot zachte criteria, die meer op gedrag en beleving aansluiten. In dit hoofdstuk confronteren we bewoners met deze zes invalshoeken: welke indeling in woonmilieus sluit het beste aan bij de belevingswereld van een bewoner? Alvorens op deze vraag in te gaan, kijken we eerst naar de directe woonomgeving van bewoners: wat beschouwt men eigenlijk als zijn of haar woonmilieu, en hoe groot is ieders buurt? En: kunnen mensen zich vinden in de van hogerhand opgestelde, administratieve buurten?**

Dit hoofdstuk gaat over:

- 4.1: Ervaringen met het proefonderzoek
- 4.2: De directe woonomgeving en de buurt
- 4.3: Aansprekendheid van de Woonmilieuhexagoon

### 4.1 Ervaringen met het proefonderzoek

Om zicht te krijgen op de herkenbaarheid van woontypologieën bij bewoners is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is de methode van mental mapping gebruikt. Deze methodiek verschaft inzicht in de wijze waarop mensen informatie over een omgeving verzamelen, organiseren, oproepen en manipuleren (zie paragraaf 2.3). Centraal staat de alledaagse ruimtelijke omgeving, de setting waarbinnen dagelijkse activiteiten plaatsvinden. Mentale kaarten vormen een soort van wegwijzer en referentiekader voor de bewoners van een stad, wijk of buurt. Doel is om de methode van 'mental mapping' te toetsen in enkele straten (en straattypes). Het gaat om een proefonderzoek, niet om gefundeerde uitspraken te kunnen doen op basis van grote aantallen geënquêteerde bewoners.

#### Een verkennend onderzoek

In het proefonderzoek zijn 50 mondelinge enquêtes afgenomen bij bewoners in vijf straten in twee gemeenten, Alkmaar en Utrecht. Deze twee steden zijn geselecteerd uit de tien in hoofdstuk 3. Er zijn straten gekozen waarvan foto's voor de KWR zijn gemaakt die

gebruikt zijn om tot een straattypologie te komen (zie paragraaf 2.2). Per gemeente zijn vijf straattypen gekozen die in beide gemeenten voorkomen. Per gemeente zijn derhalve vijf straten maal vijf bewoners is 25 enquêtes afgenomen. Het gaat om respondenten die dezelfde zescijferige postcode hebben, en dus vlakbij elkaar wonen. Belangrijk is dat hun startpunt van dagelijkse activiteiten (ongeveer) gelijk is. Het zijn burens.

#### Werkwijze proefonderzoek

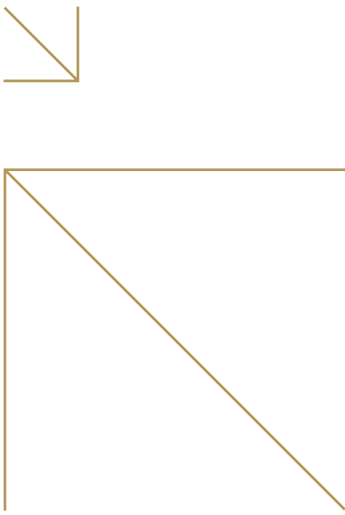
Alle vijftig bewoners hebben om te beginnen een mental map gemaakt van hun directe woonomgeving, uitgelegd als hun straat met de omliggende straten, waarvan men vrijwel dagelijks gebruik maakt. Een mentale kaart is een tekening van de buurt, op plattegrond. Bewoners gaven aan waarom ze bepaalde straten wel meetelden en andere niet, en wat ze er deden (bezoek, school, lopen, vervoer, etc.). Bewoners gaven hun mentale kaart digitaal aan, direct op een laptop. Op het scherm stond een gebied van 1 x 1 kilometer, met het huis van de respondent in het midden. Het veld was verdeeld in cellen van 50 vierkante meter. Per cel, startend bij de 'eigen woonhuiscel', kon men aangeven of deze nog tot de eigen directe woonomgeving behoorde. Terzijde zij opgemerkt dat we de mentale kaarten van de respondenten in zoverre al stuurden, dat we hen een 'echte' plattegrond voorlegden. Een alternatief zou zijn om hen op een blanco vel zelf te laten aangeven wat ze belangrijk vonden in hun directe woonomgeving. Daarvoor hebben we niet gekozen.

Vervolgens kregen de respondenten zes manieren van indelingen volgens de woonmilieuhexagoon te zien. De vraag was telkens of ze hun eigen directe woonomgeving wilden indelen naar deze achtereenvolgende zes indelingen: fysiek, geografisch, economisch, sociaal, gedrag en beleving.

Tot slot kregen de respondenten nog enkele vragen voorgelegd over hun buurt. De buurt kan ruimer zijn dan de directe woonomgeving. Deze vragen, rechtstreeks uit het WBO overgenomen, hadden niet als doel om te achterhalen hoe mensen over hun buurt denken (dat is al uit het WBO bekend), maar om te achterhalen welke buurt mensen in gedachten hebben bij het beantwoorden van deze vragen. Hoe groot is hun buurt, en wat is de relatie met de directe woonomgeving? Ook deze 'mentale' buurt hebben mensen digitaal aangegeven.

#### Praktische ervaringen met de methode

Aan het verkennende onderzoek hebben vijftig respondenten meegewerkt, die in twee steden in tien postcodes bij elkaar wonen.



Representativiteit was niet het doel, er zijn willekeurig bewoners benaderd op (per straat) één tijdstip. Van tevoren was al voorzien dat uitkomsten enigszins scheef zouden zijn (wat meer ouderen bijvoorbeeld), maar dit is geaccepteerd omdat het doel was het testen van de methodiek, en niet zozeer de precieze uitkomsten.

De enquêteurs hebben tijdens de enquête geobserveerd welke inhoudelijke en technische voor- en nadelen de aanpak had. Om te beginnen de kaart. Als ondergrond op de laptop diende een topografische kaart. Hoewel beleidsmakers deze vrij algemeen gebruiken, blijken gewone burgers toch wat meer houvast nodig te hebben. Kaarten van bijvoorbeeld 'Falkplan' spreken meer tot de verbeelding. Voorts is het goed om te starten met enkele ijkpunten aan te geven, zoals scholen, doorgaande wegen, winkels, vooral wat nog juist op de kaart zichtbaar is (en daarmee de grens van het gebied aangeeft).

Voorts werd bevestigd dat een mentale kaart de werkelijkheid weergeeft zoals die bestaat in de gedachten van de respondenten. Deze komt soms niet met de 'echte' werkelijkheid overeen. Hoe verder weg van het eigen huis, hoe groter het verschil tussen de werkelijke compositie van een straat of buurt en de gepercipieerde wordt. Zo geven veel respondenten bijvoorbeeld aan dat de hele straat er hetzelfde uitziet, terwijl aan het ene deel van de straat totaal verschillende bebouwing staat als aan het andere deel.

Een algemene, en positieve conclusie is dat het werken met de laptop over het algemeen aanslaat bij de respondenten. Het is kennelijk nog zo nieuw dat de nieuwsgierigheid erdoor geprikkeld wordt. Een pc-enquête met mental mapping is prima mogelijk. Bij het proefonderzoek moesten er allerlei technische tekortkomingen gaandeweg worden opgelost (software, metingmethode, koppelingen), maar een professionele versie kan dergelijke praktische problemen gemakkelijk en goedkoop ondervangen.

#### 4.2 Wat zijn de directe woonomgeving en de buurt?

Beleidsmakers en -uitvoerders, maar ook onderzoekers werken graag met administratieve buurten. Dikwijls zijn dat buurten en wijken volgens de CBS-indeling, of zijn het viercijferige postcodegebieden. Dit vergemakkelijkt uitwisseling van gegevens en bovendien is het helder op een kaart weer te geven.

De buurt zoals een bewoner die ervaart, wijkt hiervan meestal (flink) af. In het proefonderzoek maakten we onderscheid tussen de directe woonomgeving en de buurt, die groter kon zijn. Belangrijke vraag was wat men eigenlijk beschouwt als zijn of haar buurt.

#### Hittekaarten

De respondenten kregen op een laptop een kaart voorgelegd van een vierkante kilometer verdeeld in cellen, met de eigen woning in het midden. Iedere respondent gaf op deze kaart per cel aan of deze tot zijn eigen directe woonomgeving behoorde of niet: een digitale mental map. De mentale kaarten die de respondenten ieder voor zich opstelden, werden opgeteld tot een 'hittekaart' per straat. Deze kaart geeft aan in welke mate een cel gedeeld wordt, ofwel de gedeelde directe woonomgeving. Per straat (pc-6) zijn vijf mensen ondervraagd. Elke cel kon dus maximaal vijf keer worden benoemd: hoe donkerder (roder) een cel, des te vaker deze is genoemd.

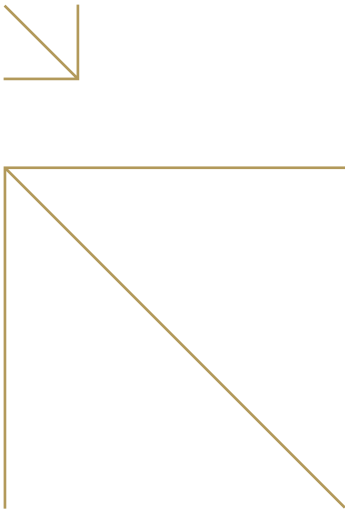
In het onderzoek hebben bewoners op twee momenten een dergelijke mentale kaart opgesteld. In het begin van de enquête deden men dat voor de eigen directe woonomgeving, aan het einde voor de buurt (zie figuur 4.2). Terzijde zij opgemerkt dat in de enquête het opstellen van de beide mentale kaarten ver uit elkaar stond, er zat gemiddeld een half uur tussen!

Vanzelfsprekend tonen de getoonde hittekaarten slechts het ruimtelijk patroon van bewoners in één straat. Indien van alle straten in een buurt, wijk of stad, hittekaarten zouden bestaan, ontstaat een totaalbeeld. Dit kan uitgesplitst worden naar huishoudenstypen, leefstijlen en dergelijke. Getoetst kan worden in welke mate de directe woonomgevingen afwijken tussen autochtonen en allochtonen, mannen en vrouwen, jongeren en ouderen en dergelijke. Voor de inrichting van de publieke ruimte kan dit inzicht van belang zijn.

#### De maat van de woonomgeving en de buurt

De hittekaarten geven een beeld van de maat van het gemeenschappelijke gebied van de directe woonomgeving, bepaald als de straten waarvan men vrijwel dagelijks gebruik maakt. Deze maat blijkt, naar boven afgerond, een gebied te zijn van niet meer dan een cirkel met een straal van honderd meter, ofwel een gebied van circa 2,5 hectare, ofwel vijf voetbalvelden. Dit gebied wordt door vier van de vijf bewoners gedeeld als directe woonomgeving (zie figuur 4.2).

De maat van de buurt blijkt nauwelijks groter te zijn. De buurt kan ruimer zijn dan de directe woonomgeving, maar bewoners verstaan er ongeveer hetzelfde onder. In de afbeelding met de hittekaarten heeft de linkerkolom betrekking op de perceptie van de eigen directe woonomgeving, en de rechterkolom die van de buurt. In de rechterkolom geeft de arcering aan welk deel van de buurt wordt gezien als directe woonomgeving. Duidelijk is dat beide begrippen op dezelfde manier worden beleefd. De buurt wijkt in ruimtelijke



zin nauwelijks af van de directe woonomgeving; zowel de maat als de vorm komen overeen. De maat van de door de bewoners beleefde buurt is nauwelijks groter dan de eigen directe woonomgeving.

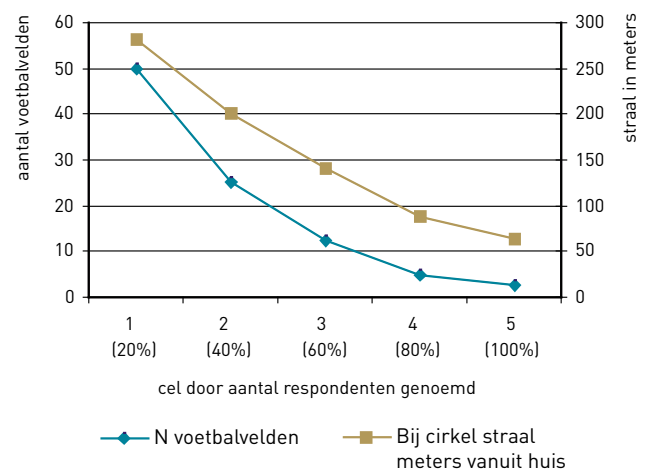
#### De vorm van de woonomgeving en de buurt

De hittekaarten van zowel de directe woonomgeving als van de buurt, waaronder die uit de afbeelding, bevestigen de oriëntatie op de straat. De directe woonomgeving is voor het merendeel van de bewoners zo groot als vijf voetbalvelden, ofwel een cirkel van 90 à 100 meter. In de lengte gezien, is dit gebied zo groot als een straat van 400 à 500 meter lang, ofwel vijf minuten lopen van de ene naar de andere kant, als we de diepte van een straat plus huizen aan weerszijden op 50 à 60 meter stellen. Slechts weinigen beleven de vorm van hun woonomgeving op deze manieren, zeker niet in een stad. De vorm is veeleer grillig, met uitlopers als de vingers aan een hand. De meeste mensen oriënteren zich op straten, waarlangs ze zich bewegen bij hun dagelijkse activiteiten. In verkavelingen met open bouwblokken (flats in het park), of grote binnenterreinen, zal de vorm van de directe woonomgeving anders uitpakken. De maat van de directe woonomgeving blijft echter bij benadering vijf voetbalvelden, ofwel vijf minuten gaans, ofwel de cirkel met een straal van circa 90 meter.

#### De gedeelde directe woonomgeving

Van de 400 potentieel te noemen cellen worden er gemiddeld maar 25% één keer of vaker genoemd. Dat zijn 100 cellen, oftewel 25 hectare, oftewel 50 voetbalvelden. Deze vijftig voetbalvelden worden echter nauwelijks gedeeld door de respondenten. Als we de cellen meetellen die door minstens twee van de vijf respondenten worden genoemd, halveert het aantal tot 50, zijnde 25 voetbalvelden. De oppervlakte die alle vijf de respondenten noemen, is gemiddeld gezien niet meer dan 2,5 voetbalveld. Dat is dezelfde oppervlakte als een cirkel met een straal van 63 meter vanuit huis. Als we de grens van gemeenschappelijk gebied leggen bij cellen die minstens vier keer zijn genoemd – de respondenten zijn ten slotte bijna elkaars burens – dan delen mensen in beide steden grofweg vijf voetbalvelden, ofwel 2,5 hectare, ofwel een gebied zo groot als een cirkel met een straal van bijna negentig meter vanuit hun huis. Als we iemands perceptie bij het tuinhok laten beginnen, kunnen we dit naar boven afronden tot een straal van honderd meter vanuit het midden van het huis. De tabel laat de overeenkomsten zien. Hierbij moeten we uiteraard wel de beperking van de kleine aantallen respondenten in dit proefonderzoek in acht nemen, maar de conclusie is duidelijk: de gemeenschappelijke directe woonomgeving is klein.

**Figuur 4.1 De maat van de directe woonomgeving**



**Tabel 4.1 De maat van de directe woonomgeving**

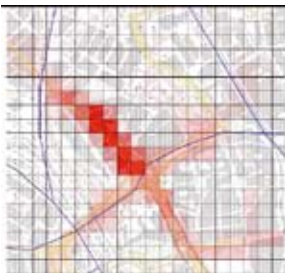
Cel aantal keren genoemd	aantal genoemd	cellen	oppervlakte gemeenschappelijk gebied		
	Abs.	In %	In ha.	In voetbalvelden	In cirkel met een straal van
potentieel	400	100 %	100	200	564 m.
1	100	25 %	25	50	282 m.
2	50	12,5 %	12,5	25	200 m.
3	25	6,25 %	6,25	12,5	141 m.
4	10	2,5 %	2,5	5	89 m.
5	5	1,25 %	1,25	2,5	63 m.



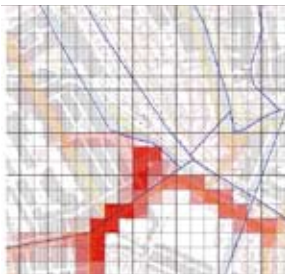
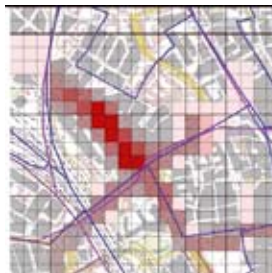
**Figuur 4.2 Hittekaarten**

**Hittekaart directe woonomgeving**

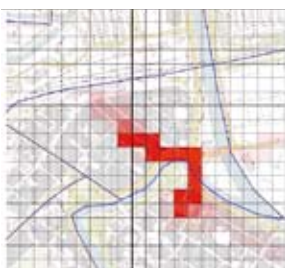
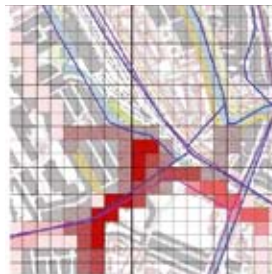
**Hittekaart buurt**



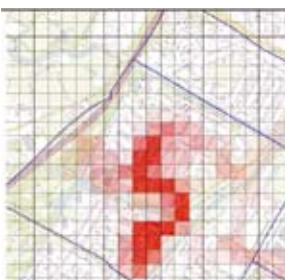
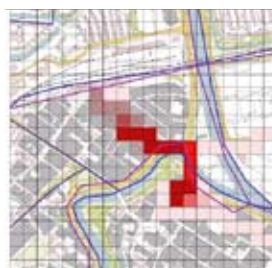
3513 (Utrecht)



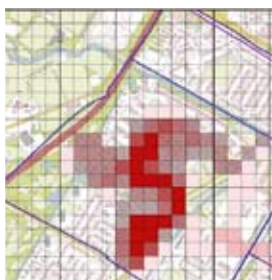
3521 (Utrecht)



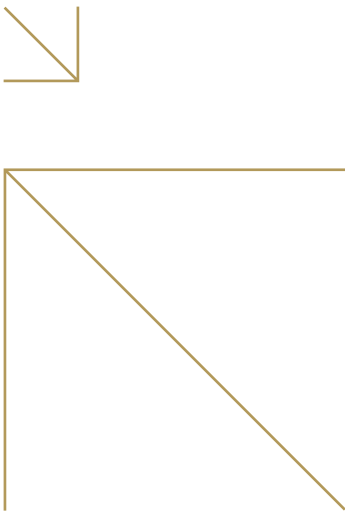
1815 (Alkmaar)



1816 (Alkmaar)



In de afbeelding zijn telkens twee hittekaarten weergegeven. Per postcodegebied staat links wat mensen als hun directe woonomgeving beschouwen, rechts hoe ze hun buurt zien. In beide kolommen gaat het om dezelfde vier postcodegebieden uit Alkmaar en Utrecht. Deze acht hittekaarten zijn vergelijkbaar met de twaalf niet afgebeelde (er zijn tien straten).



### De relatie met administratieve indelingen

De directe woonomgeving trekt zich niets aan van administratieve buurtindelingen. In de afbeelding met de hittekaarten zijn ook de grenzen van de buurtindelingen aangegeven; deze lopen dwars door de door de bewoners beleefde buurtindelingen heen. Dat is niet verwonderlijk omdat mensen hun activiteiten richten op het bezoeken van voorzieningen zoals winkels en parken en daarbij geen rekening houden met enige officiële indeling. Omgekeerd geldt een waarschuwing voor beleidsmakers dat hun administratieve indeling niet gelijk is aan wat bewoners hun buurt noemen. De maat van de buurt voor bewoners of voor beleidsmakers verschilt bij het praten over een buurtcoördinator, buurtwinkelcentrum, buurtschoonmaakactie, buurtbarbecue of buurtproblemen. Maar het geldt ook voor de vragen uit het oude WBO- of nieuwe WoON-onderzoek over tevredenheid met aspecten van de buurt: de beleefde buurt is niet gelijk aan de administratieve buurt. Het zou een optie zijn om in het WoON vragen op te nemen over wat bewoners zelf onder de buurt verstaan, waarbij dit proefonderzoek als voorbeeld kan dienen.

Dikwijls zijn administratieve buurten (veel) groter dan de daadwerkelijk beleefde buurten. Onderzoeksuitkomsten, beleidsbeslissingen en oplossingen voor problemen worden gepresenteerd voor het grotere administratieve gebied zonder dat er verder wordt gekeken naar de interne homogeniteit van dit gebied. De situatie kan binnen een administratieve buurt aanzienlijk verschillen, waardoor monitorsystemen, die de administratieve buurt gebruiken, een onterecht beeld van homogeniteit presenteren. Zo kan een buurt als problematisch worden beschouwd, terwijl het kan gaan om een enkele problematische 'hotspot'. Omgekeerd kan ook een buurt als gemiddeld worden beschouwd, omdat een gouden rand een problematische directe woonomgeving 'wegmasseert'.

### 4.3 Aansprekendheid van de Woonmilieuhexagoon

De Woonmilieuhexagoon (uit hoofdstuk 2) verdeelt alle bestaande typeringen in zes invalshoeken: fysiek, geografisch, economisch, sociaal, gedrag en beleving. In deze paragraaf confronteren we bewoners met deze zes invalshoeken van woonmilieus: welke indeling sluit het beste aan bij de belevingswereld van een bewoner?

**De fysieke benadering:** hoe ziet het eruit? Deze eerste manier is door ons vertaald in de straattypologie uit Figuur 2.3. Van elk straattype zijn drie foto's als illustratie weergegeven. Overigens komen de foto's uit andere gemeenten dan die waar de respondenten wonen.

**De geografische benadering:** locatie, bebouwingsdichtheid. Als uitgangspunt voor deze tweede manier hebben we de bekende vijfdeling uit de Nota Wonen gebruikt. In het proefonderzoek zijn hieruit de drie stedelijke types genomen (Centrum/Binnenstad; Tussen Centrum en Buitenwijk; Buitenwijk/Rand van de stad). Deze zijn verder ingedeeld naar bebouwingsvorm (ruim wonen, rijtje of gestapeld).

**De economische benadering:** eigendomsverhouding, prijs. Bij deze derde manier van indelen was de vraag of er meer koop- dan wel huurwoningen zijn, en of deze duurder of goedkoper dan gemiddeld zijn.

**De sociale benadering:** kenmerken van bewoners. Bij deze manier werden drie kenmerken onderscheiden: leeftijd, sociale ladder (kansrijk of kansarm) en etniciteit.

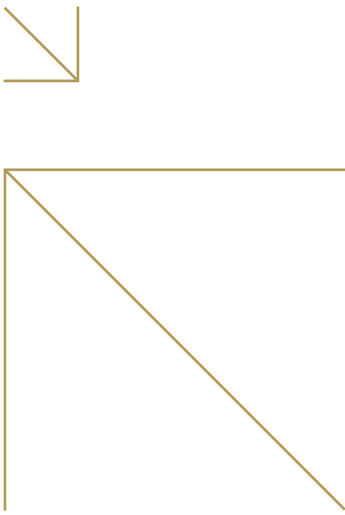
**Gedrag:** het gebruik van de leefomgeving. Hier stonden drie zaken centraal: hoeveelheid buurtcontacten, harmonie (of conflicten) en leefbaarheid (schoon en heel).

**De beleving:** sfeer van de woonomgeving. Bij deze zesde en laatste manier om de woonomgeving te omschrijven gaat het om het gevoel en de beleving. Drie zaken staan centraal: saamhorigheid (broederschap tussen mensen), trots zijn op de eigen woonomgeving en jezelf thuis voelen.

#### Gebruik van de methode

Het proefonderzoek diende ook om de methode te testen bij bewoners. De betrouwbaarheid is goed vanwege de systematische meting en de standaarduitleg van iedere indeling. We hebben de validiteit op twee manieren gemeten. We hebben aan de bewoners gevraagd welke indelingen aansloten bij hun beleving en aan de enquêteurs gevraagd de wijze waarop respondenten de vraag beantwoorden te noteren. Daarnaast hebben we een statistische analyse uitgevoerd om de spreiding van antwoorden vast te stellen.

De fysieke benadering wordt ondersteund met de series woonbeelden. Bewoners vinden dit gemakkelijk, maar sommigen hebben de neiging een afgebeeld huis of straat te zoeken die op hun eigen huis lijkt, zonder zich om de tekst te bekommeren. De economische indeling naar eigendom en prijs blijkt lastig te zijn buiten de eigen straat. Datzelfde geldt voor de sociale benadering.



Het invulgemak van de categorie gedrag verschilt. Het lastigst is de belevingstypologie. Opmerkelijk is dat sommigen deze zweverig en onbelangrijk noemen, terwijl anderen deze juist erg belangrijk vinden.

De algemene conclusie is dat er vijf benaderingen zijn die behoorlijk goed scoren mits we de respondent de opdracht geven om dit alleen voor de eigen straat te doen: fysiek, geografisch, economisch, sociaal en gedrag. De laatste indeling 'sfeer of beleving' blijkt meer problematisch te zijn.

Deze conclusies over het invulgemak gelden voor alle soorten respondenten. Er blijken geen significante verschillen te bestaan. Van belang is met name dat de beoordeling van de belevingstypologie niet specifiek beter scoort voor bijvoorbeeld hoger opgeleiden.

### Resultaten

Uitgangspunt was de herkenning van de directe woonomgeving, zoals de bewoner die net daarvoor had bepaald. Voor elke cel in dit gebied zijn de zes woonmilieus voorgelegd om te kijken welke invalshoek bewoners het meeste aansprak. Per invalshoek is een beknopte typologie opgesteld, op basis van kenmerken die uit de literatuur (in hoofdstuk 2) naar voren kwamen.

Idealiter is elke typologie volstrekt helder en denken de respondenten er hetzelfde over. In de praktijk geven de bewoners natuurlijk niet allen hetzelfde antwoord en is er spreiding in de antwoorden. We gebruiken de methode 'Boxplots' om deze spreiding aan te geven (zie figuur 4.3).

Als we alle zes invalshoeken tezamen bekijken, blijkt dat eigenlijk geen enkele echt overtuigend overkomt. Respondenten benoemen eenzelfde cel dikwijls verschillend (de score ligt ver onder de '1' en geven er verschillende namen aan, wat een ruime spreiding oplevert (de box is langgerekt).

### Mogelijke verbeteringen

In dit proefonderzoek zijn verbeteringen mogelijk. Soms scoren onderdelen binnen een typologie wel goed, maar het geheel niet. Zo kan de samengestelde variabele 'sociale ladder' beter worden onderscheiden in de twee eronder liggende variabelen opleiding en werk. De Boxplot-analyses zijn eerst uitgevoerd voor cellen die minstens door twee van de vijf respondenten zijn genoemd. Later zijn ook statistische analyses uitgevoerd voor de cellen die tenminste vier keer zijn genoemd, waardoor de resultaten aanmerkelijk betrouwbaarder werden. Dat geldt met name voor de fysieke, geografische en sociale benadering. De scores stijgen en

de spreiding neemt daar af. De economische benadering verbetert niet, wat mogelijk verklaard kan worden doordat respondenten die niet woningzoekend zijn, weinig zicht hebben op huur- en koop-prijzen. Voor de gedrags- en belevingsbenadering zou de manier van operationalisering aandacht behoeven. Elementen als 'het zich thuis voelen' en 'trots zijn op de buurt' zijn lastig te operationaliseren, en uit de uitkomsten kunnen moeilijk beleidsmatig relevante conclusies worden getrokken. Mogelijk kunnen beter methoden worden gebruikt waarin hogere orde waarden worden gekoppeld aan woning, woonomgeving en sociale omgeving.

### De samenhang tussen de typologieën

Het is de vraag in hoeverre de zes typologieën (deels) hetzelfde meten en daardoor onderling samenhangen. Idealiter zou je dan kunnen volstaan met een van beide methoden en de andere achterwege laten. Zo eenduidig ligt het bij de zes woonmilieutypologieën niet. Met behulp van CHAID-analyses is de samenhang tussen de zes invalshoeken onderzocht (zie kader). In de tabel zijn ze weergegeven. Soms blijkt samenhang slechts in een van beide steden, soms in beide. Opvallend is dat de belevingsbenadering het vaakst als verklarende (onafhankelijke) variabele samenhangt met de andere vijf benaderingen. Alle overige benaderingen zijn in meer of mindere mate 'objectief' te noemen of zouden objectief gemaakt kunnen worden. De belevingsbenadering meet echter een heel andere dimensie: het waardepatroon dat wordt toegepast om kenmerken van de sociale omgeving te selecteren en te waarderen. Wat betekent eigenlijk 'je 'thuis voelen' op een bepaalde locatie? De psychologische, sociologische en ruimtelijke invulling wordt nauwelijks wetenschappelijk onderzocht, terwijl de kennis dat de waarden van mensen een belangrijke rol spelen in het woongedrag niet van vandaag of gisteren is (zie bijv. Bettman, 1979; van der Horst et al, 2001; Coolen en Hoekstra, 2001). Dit betekent dat er meer aandacht besteed zou moeten worden aan de waardestelsels van de respondenten om te begrijpen hoe deze van invloed zijn op de waardering van de fysieke, geografische, economische, sociale en de gedragskenmerken van buurten en hun bewoners.

Ten tweede is opmerkelijk dat de economische benadering niet voorkomt als een verklarende variabele: de kolom is leeg. Interessant is bijvoorbeeld dat fysieke of sociale aspecten van de buurt van invloed zijn op de beleving, maar de prijs en eigendomsverhouding niet. Ten derde wijkt de score in Utrecht af van Alkmaar. Een mogelijke verklaring kan zijn dat de directe woonomgevingen in Utrecht meer homogeen zijn.



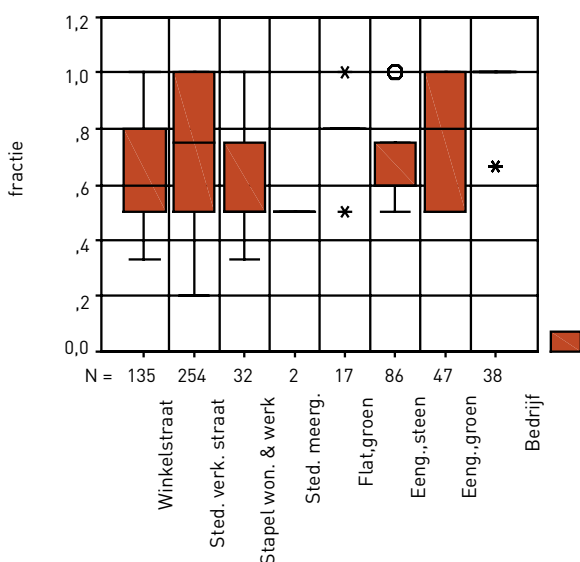
**Figuur 4.3** Boxplots Fysieke benadering als voorbeeld

Boxplots worden gebruikt om de overeenkomst en de spreiding tussen antwoorden van respondenten weer te geven. Voor elk van de zes invalshoeken zijn boxplots opgesteld. In de figuur zijn twee voorbeelden weergegeven van de fysieke benadering. Per stad zijn alle cellen per type bij elkaar geteld: in Utrecht hebben 25 respondenten samen 135 cellen als winkelstraat betiteld. Elk staafje is een 'Box'. Een score dicht bij de 1 duidt op een identieke betiteling en een kort staafje (Box) duidt op onderlinge overeenstemming. Hoe groter echter de spreiding in de antwoorden is, des te geringer de onderlinge overeenstemming, en des te 'slechter' de woonmilieutypologie de bewoners aanspreekt.

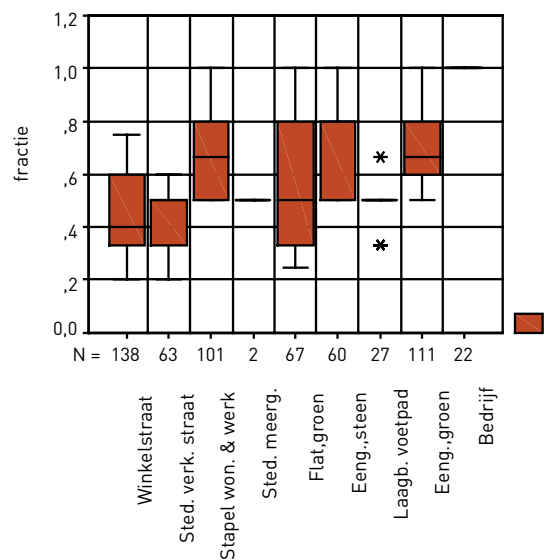
Als per straat alle 5 respondenten hetzelfde label aan één cel geven, is de spreiding gelijk aan nul en de centrale maat (mediaan in de boxplot) gelijk aan 1 (5 labels/5 personen). In de minst ideale situatie is de score van de centrummaat 0,2 (1 label/5 personen) en is de spreiding maximaal.

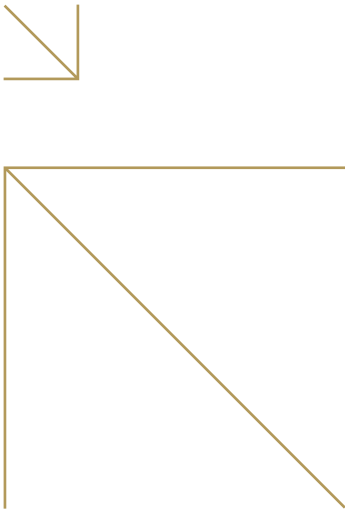
De figuur laat zien dat de score in Utrecht iets beter is dan voor Alkmaar. De verklaring hiervoor ligt vermoedelijk in het voorkomen van verschillende woningtypen en straten binnen de directe woonomgeving. Dit tekent de noodzaak om de aandacht op de eigen straat te richten.

#### Utrecht



#### Alkmaar



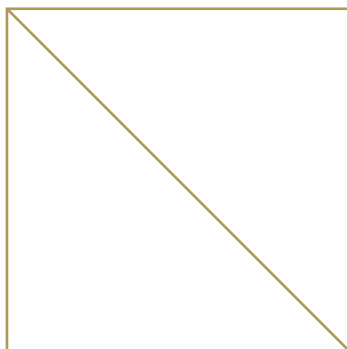


De vraag is echter in welke mate de samenhangen tussen de woonmilieubenaderingen geduid kunnen worden. Sommige benaderingen hangen weliswaar statistisch samen, maar deze samenhangen zijn methodisch gezien niet te duiden: er is verband, maar de toets verklaart dit niet, of tegenstrijdig (bijv een variabele moet zowel groter als kleiner zijn). De gedragsbenadering en de belevingsbenadering hangen het sterkst samen. Bij het gedrag is het belangrijk om meer zicht te krijgen op activiteitenpatronen van mensen. Ook de economische en gedragsbenadering, en de fysiek en geografische benaderingen vertonen samenhang. Dat laatste komt omdat in beide benaderingen het woningtype een belangrijk element is.

**Tabel 4.1 De samenhang tussen de invalshoeken**

{Afhankelijk}\ {Onafhankelijk}	Fysiek	Geografisch	Economisch	Sociaal	Gedrag	Beleving
Fysiek	x	<i>Utrecht</i>				Alkmaar
Geografisch		x				Utr/Alkm
Economisch			x		<i>Utrecht</i>	Alkmaar
Sociaal	Utrecht			x		Alkmaar
Gedrag					x	Utr/Alkm
Beleving	Utrecht			Alkmaar		X

Relevante samenhangen zijn cursief weergegeven



### CHAID-analyse

Met behulp van CHAID-analyses (Chi Square Automatic Interaction Detection) is de samenhang tussen de zes invalshoeken onderzocht. De CHAID is een geautomatiseerde kruistabellenmethodiek. Er is één afhankelijke variabele en een verzameling 'verklarende' typeringen. Met CHAID wordt vastgesteld welke 'verklarende' typering het sterkst samenhangt met de doeltypering. Indien doel en verklarende typering bijvoorbeeld elk 5 labels hebben en alle antwoorden in de kruistabel staan op de diagonaal dan verklaart de 'verklarende' variabele de spreiding in de doeltypering. Wat CHAID doet is dat de 5 klassen van de 'verklarende' variabelen aparte datasets worden. Per dataset wordt de bovenstaande methode herhaald. Uiteindelijk ontstaat zo een boomdiagram van elkaar uitsluitende deelsets op basis van hun score op de doeltypering. Een extra element van CHAID is bovendien dat per rekenronde ook wordt getoetst of de labels van de 'verklarende' typering niet hetzelfde meten. Als dit zo is worden ze samengevoegd. Klaarblijkelijk is de typering te 'breed'. In dit onderzoek is CHAID in een beschrijvende zin gebruikt.

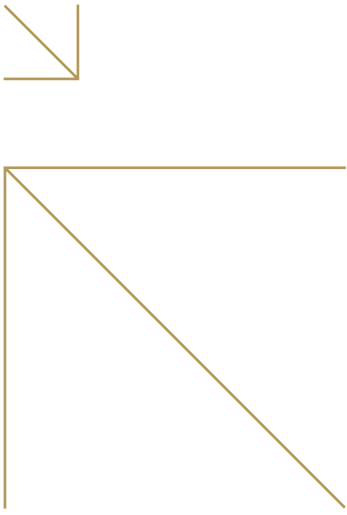
Wat waren de doelen?

- Komen samenhangen tussen typeringen voor in beide steden of is sprake van een verschil? We hopen natuurlijk op een gelijke score.
- Is er sprake van een symmetrie tussen typeringen. Als doeltypering A sterk samenhangt met 'verklarende' typering B is het dan ook zo dat doeltypering B sterk samenhangt met 'verklarende' typering A. We hopen op symmetrie.
- Kunnen we de samenhangen ook inhoudelijk verklaren. Statistiek is immers een instrument om inhoudelijke veronderstellingen te toetsen. We hopen natuurlijk dat dit mogelijk is.

### Tot slot

De respondenten in het proefonderzoek geven niet eenduidig dezelfde antwoorden voor de zes woonmilieutypologieën voor hun eigen directe woonomgeving. Als de directe woonomgeving wordt beperkt tot de eigen straat of bouwblok, worden drie indelingen meer betrouwbaar: de fysieke indeling, de geografische en de sociale. Dit geldt evenwel niet voor de economische, gedrag- en belevingsbenadering.

Een andere constatering is dat een groot deel van de benaderingen kunnen worden verkregen door beschikbare ruimtelijke informatiebronnen. Veel informatie is reeds aanwezig en zou ingevoegd kunnen worden in het nieuwe woononderzoek. Hierbij geldt wederom de opmerking dat veel beschikbaar materiaal beschikbaar is op een administratief niveau, dat ver uitgaat boven de belevingswereld van bewoners. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op reeds aanwezige gegevensbestanden op verschillende schaalniveaus.



## 5. Informatie over woonmilieus

Het vorige hoofdstuk ging over het proefonderzoek, waarin de beleving van de invalshoeken uit de Woonmilieuhexagoon centraal stond. Tijdens dit onderzoek is gekeken naar wat bewoners als hun buurt ervaren, maar is ze ook gevraagd een aantal kenmerken van die buurt te geven. Daarbij bleek dat veel bewoners het lastig vonden om bijvoorbeeld hun woningtype te classificeren of om aan te geven of de waarde van hun woningen onder- of bovengemiddeld is. Deze ervaring, gecombineerd met het idee dat vragen naar de bekende weg overbodig is, leidt ertoe om te kijken welke gegevensbestanden er nu reeds zijn en om te bepalen in hoeverre deze gegevens te combineren zijn. Dit hoofdstuk gaat over:

- 5.1 de beschikbare (typen) bestanden, waaronder post-codebestanden
- 5.2 de mogelijkheden van een automatische classificatie
- 5.3 resultaten van een proef met automatische classificatie
- 5.4 conclusies

### 5.1 Beschikbare gegevensbestanden

Het aanbod van gegevensbestanden die een bijdrage kunnen leveren aan het vaststellen van het type woonmilieu is vrijwel onbegrensd. Deze bestanden zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- geometrische (ruimtelijke) bestanden,
- beschrijvende (fysisch, sociaal-economische) bestanden en
- locatie (adres) bestanden.

De eerste categorie bevat topografische bestanden. De beschrijvende bestanden omvatten alle niet-ruimtelijke bestanden, zoals bestanden met woningtype, bouwjaar, inkomen of lifestyle. De derde categorie bevat bestanden waarin de geometrische locatie van adressen (straat + huisnummer) of de postcode wordt vastgelegd. Bestanden uit deze categorie kunnen gebruikt worden om de beschrijvende gegevens te koppelen aan de geometrische gegevens.

#### 5.1.1 Geometrische bestanden

Er zijn meerdere bestanden die gebruikt kunnen worden voor informatie over woonmilieus:

##### GBKN

Het eerste bestand dat in aanmerking komt is de GBKN, de Groot-schalige Basiskaart Nederland. In bebouwd gebied heeft dit bestand een schaal 1:500 of 1:1000, in landelijk gebied 1:2000. (1:1000 Betekent dat 1 cm op de kaart 1000 cm, ofwel 10 meter, in werkelijkheid is.) De actualiteit van het bestand is afhankelijk van het soort gebied: stedelijk gebied krijgt jaarlijks een update, landelijk gebied eens in de twee jaar.

##### Top10vector

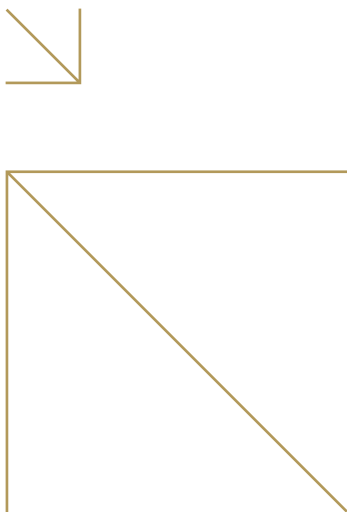
Het tweede bestand is de Top10vector; een product van de Topografische Dienst Kadaster. Het digitale Top10vector-bestand is ontworpen voor een schaalniveau tussen 1:5000 en 1:25000. Op basis van dit bestand worden de analoge topografische kaarten 1:10000 en 1:25000 geproduceerd. De vlakken in de Top10vector zijn gecodeerd om aan te geven om wat voor objecten het gaat. Met deze zgn. TDN-codes zijn objecten zeer specifiek geclassificeerd. Zo zijn er bijvoorbeeld 26 verschillende typen wegen beschikbaar, ingedeeld naar belang van de weg (variërend van autosnelweg tot weg van zeer plaatselijk belang), soort verkeer (auto, gemengd, fietsers, voetgangers) en breedte. Aan de hand van deze classificaties zijn betrouwbare uitspraken te doen over de drukte op een bepaalde straat. De Top10vector wordt elke vier jaar vernieuwd.

##### Top50vector

Het derde mogelijk bruikbare bestand is de Top50vector, ook geproduceerd door de Topografische Dienst Kadaster. Het is afgeleid van de Top10vector en heeft schaalniveau 1:50.000, qua mate van detail vergelijkbaar met veel Falkplan-achtige plattegronden. Aangezien directe verkleining van de Top10vector leidt tot een onleesbaar kaartbeeld, is de Top50vector gegeneraliseerd. Generalisatie omvat het vereenvoudigen van zowel het kaartbeeld als de kaartinhoud, oftewel het verkleinen van de hoeveelheid informatie per gebied. Hierdoor verschuiven objecten als wegen soms iets van positie als dit leidt tot een fraaier kaartbeeld.

##### Kadastrale kaart

Het vierde mogelijke bestand is de kadastrale kaart van het Kadaster. Qua schaalniveau is dit bestand vergelijkbaar met de GBKN, alleen verschilt de inhoud op een aantal punten. De GBKN



representeert de werkelijkheid en bevat daarmee veel topografische elementen, terwijl op de kadastrale kaart met name de perceelsgrenzen en de belangrijkste bebouwing zijn weergegeven. Een voordeel is echter wel dat aan de kadastrale kaart ook beschrijvende elementen uit de kadastrale registratie kunnen worden gekoppeld, waardoor de koppeling gegarandeerd foutloos is. De kadastrale kaart is maximaal twee maanden oud.

Voor de proef met het automatisch afleiden van een woonmilieutypologie is, vanwege het stelsel van uitgebreide coderingen, gebruik gemaakt van de Top10vector, waardoor een inschatting van de drukte van wegen en de eventuele aanwezigheid van (openbaar) groen kan worden gemaakt.

### 5.1.2 Beschrijvende bestanden

Het aantal beschikbare bestanden in deze categorie is zeer groot, omdat ze veel toegepast worden bij direct-marketing activiteiten. De gegevens zijn vaak per adres of per (6-positie) postcodegebied leverbaar en zijn meestal ingewonnen middels (telefonische) enquêtes. Er zijn veel verschillende producenten actief, waaronder Wegener Direct Marketing, Cendris (gelieerd aan TPG Post) en Claritas. In Nederland is Bridgis momenteel de grootste dealer van dergelijke bestanden. De op basis van adres of postcodegebied georganiseerde gegevens vallen uiteen in vier categorieën:

- **Vastgoedinformatie:** Een deel van de beschikbare bestanden bevat vastgoedinformatie, zoals het aantal woningen per postcodegebied, het meest voorkomende type woning (o.a. vrijstaand, twee onder een kap, rijtjeshuizen, flat tot 4 hoog, flat >4 hoog, herenhuizen, studentenwoningen), bouwjaarclassen, huur- of koopwoningen. Deze bestanden kunnen gebruikt worden om een beeld te scheppen van de woningvoorraad.
- **Huishoudens:** Naast vastgoedinformatie zijn ook veel gegevens over huishoudens leverbaar, zoals het aantal personen of huishoudens per postcodegebied, gezinsfase (starters, jongeren, gezinnen met jonge kinderen, etc.), autobezit (aantal auto's in verhouding tot aantal huishoudens) en welstand (boven 2x modaal, tot 2x modaal, modaal, beneden modaal, minimum).
- **Lifestyle / sociaal-economisch:** Ook op lifestylegebied zijn meerdere bestanden verkrijgbaar, bijvoorbeeld het geotype ("exclusieve shoppers", "huis en tuingenieters", "actieve senioren"), opleiding en sociale klasse (gebaseerd op inkomen, opleiding en wel of geen eigen woning).
- **Bedrijfsgegevens:** De voorgaande drie categorieën bestanden bevatten allemaal gegevens over particulieren. Daarnaast zijn er

ook gegevensbestanden beschikbaar met de ligging van winkels, bedrijven en bedrijventerreinen.

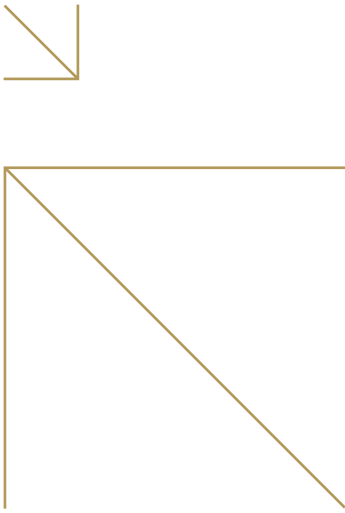
Een klein deel van de beschrijvende gegevens is niet geordend op adres of postcode, maar op andere wijze:

**CBS Buurt- en wijkindeling:** De beschikbare statistieken (o.a. afkomstig uit de gemeentelijke basisadministraties (GBA) hebben o.a. betrekking op de bevolkingsopbouw en -dichtheid, aantallen woningen en inkomens. De buurtindeling is een veel grovere indeling dan de indeling op adres of 6-positie postcode.

**Perceelsgewijs:** Een andere bron van gegevens is de kadastrale registratie. Het Kadaster registreert wettelijke gegevens die ook voor de woontypologie interessant kunnen zijn, zoals koopsom, hypotheek, huur- of koopwoning, leeftijd en geboorteplaats van de eigenaar. Na veel rekenwerk is ook het type woning (vrijstaand, twee onder een kap, rijtjeswoning, appartement, flat) afleidbaar. Daarnaast is aan een perceel een cultuurcode toegekend, die een indicatie van het grondgebruik geeft. Het Kadaster is voor deze gegevens een betrouwbaardere bron dan de enquêtes waarmee de overige gegevensbestanden verkregen zijn.

Naast de genoemde bestanden is er nog één bestand dat aparte vermelding verdient, al is het momenteel nog niet landelijk dekkend beschikbaar. Het bestand is afkomstig van Dataland ([www.dataland.nl](http://www.dataland.nl)), een non-profit initiatief om gemeentelijke vastgoedgegevens op een uniforme manier landsdekkend beschikbaar te maken. In tabel 5.1 staat om welke gegevens het gaat.

Een clustering van deze data per 6-positie postcodegebied is ook mogelijk en aanzienlijk goedkoper dan de gegevens per adres. Zodra dit bestand (vrijwel) landsdekkend beschikbaar komt, bevat het veel relevante gegevens die bovendien door hun afkomst uit gemeentelijke registraties betrouwbaarder zijn dan gegevens afkomstig uit bestanden die d.m.v. telefonische enquêtes zijn samengesteld.



**Tabel 5.1 Gegevens Dataland**

Gegevensgroep	Gegevens
1. Adres	adres x,y-coördinaat
2. Bouwkundig	Inhoud Oppervlakte Aantal woonlagen Bouwjaar / bouwjaarklasse
3. Gebruik	Actuele bestemming Soort woonobject Huur/eigendom Monumentaanduiding

### 5.1.3 Locatiebestanden

Locatiebestanden voegen weliswaar geen nieuwe gegevens meer toe aan de gegevens uit de eerste en tweede categorie, maar zijn belangrijk omdat zij de koppeling vormen tussen de geometrische bestanden (met locatie) en de beschrijvende bestanden (met informatie). Deze koppeling kan op verschillende wijzen gelegd worden:

- op basis van adres,
- op basis van postcode,
- op basis van de CBS buurt- en wijkindeling of
- op basis van een bepaald gridcel (bijvoorbeeld 100x100 meter).

Met de keuze voor de wijze van koppeling ligt ook de minimale grootte vast van de eenheid waaraan je een woontypologie kunt toekennen. Het nadeel van een gridcel is dat het gehele grid altijd eenzelfde woonmilieu krijgt toebedeeld. Een ander nadeel is dat een grid voor een bewoner een onherkenbaar object is (in vergelijking met bijvoorbeeld een straat). Het belangrijkste is echter dat er maar weinig beschrijvende bestanden zijn die op gridniveau gegevens aanbieden. Om vergelijkbare redenen valt ook het CBS Buurt- en Wijkbestand af; voor deze indeling zijn alleen de eigen

CBS-statistieken beschikbaar.

Veruit de meeste beschrijvende bestanden zijn op adres of postcode georganiseerd. Op 4-positie postcodeniveau zijn nauwelijks bestanden beschikbaar, omdat deze gebieden vaak vrij groot en daarmee zeer heterogeen zijn. Het merendeel van deze gegevens is geordend per 6-positie postcodegebied. Uiteraard kunnen deze gegeneraliseerd worden tot 4-positie postcodeniveau. Een controle op interne homogeniteit is dan wel wenselijk om te voorkomen dat een vil-labuurt en achterstandsbuurt samen als een gemiddelde wijk door het leven gaan.

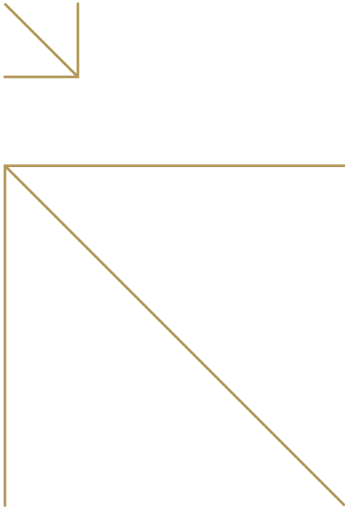
### 5.1.4 Bijzondere rol postcodes voor koppelen gegevens aan locatie

Binnen de geografische informatiesystemen (GIS) is het gebruik van de postcode zeer populair. Postcodes koppelen gegevens aan een geografische locatie. Veel administratieve gegevens zijn aan een adres gekoppeld, en ieder adres heeft een postcode. De koppeling tussen de administratieve gegevens en de geografische locatie gebeurt met een bestand dat aan elke postcode een locatie koppelt: de geografische postcodebestanden.

In Nederland is eind jaren zeventig een fijnmazig systeem van postcodes ingevoerd om de afhandeling van post te versnellen. In die tijd introduceerde de PTT postsorteermachines, maar deze hadden moeite met de veelheid aan schrijfwijzen voor straatnamen en huisnummers. Zo ontstond de behoefte aan een methode voor het automatisch herkennen van de adressering. Dit werd de postcode; een combinatie van vier cijfers en twee letters. Door deze keuze zijn er ruim zes miljoen postcodes beschikbaar. De postcodes zijn indertijd op zodanige wijze aan adressen toegekend, dat elke postcode ongeveer even veel post ontvangt. Postcodes werden toegekend aan de vakken in de houten sorteerkasten die postbodes gebruikten bij de handmatige sortering. Alle postcodes zijn lokaal bepaald door de directeuren van de plaatselijke postkantoren. Het doel was louter een verbetering van de postverwerking, waardoor een postcodegebied niet noodzakelijkerwijs een logische geografische eenheid of 'buurt' is. Bovendien verschillen indelingen per gemeente.

Achter elke postcode gaan gemiddeld 16 adressen schuil. Afhankelijk van het niveau van indeling wordt gesproken over 4-positie postcodes (alleen de vier cijfers), 5-positie postcodes (vier cijfers plus de eerste letter) en 6-positie postcodes (de volledige postcode). Momenteel zijn er in Nederland ruim 420.000 verschillende (6-positie) postcodes in gebruik. Om een indruk te geven van de mate van ruimtelijk detail staat in Figuur 5.1 een indeling op 4-, 5- en 6-positie postcode.





### 5.1.5 De maat van de buurt als postcodegebied

In hoofdstuk 4 stelden we dat de gezamenlijk gedeelde maat van de woonomgeving een gebied is zo groot als vijf voetbalvelden, ofwel 2,5 hectare, ofwel een cirkel met een straal van 90 meter. Als we iemands perceptie vanaf het tuinhok laten beginnen, zouden we deze straal kunnen afronden tot circa 100 meter, gerekend vanuit het midden van de woning.

Hoe verhoudt dit gebied zich nou met de 6-cijferige postcodegebieden? In Figuur 5.2 is deze cirkel gelegd op een kaart met postcodegebieden in een doorsnee buitenwijk in een doorsnee gemeente, in dit geval Tiel.

De 'buurt' van iemand die woont in postcodegebied 4002 GV heeft de volgende maat:

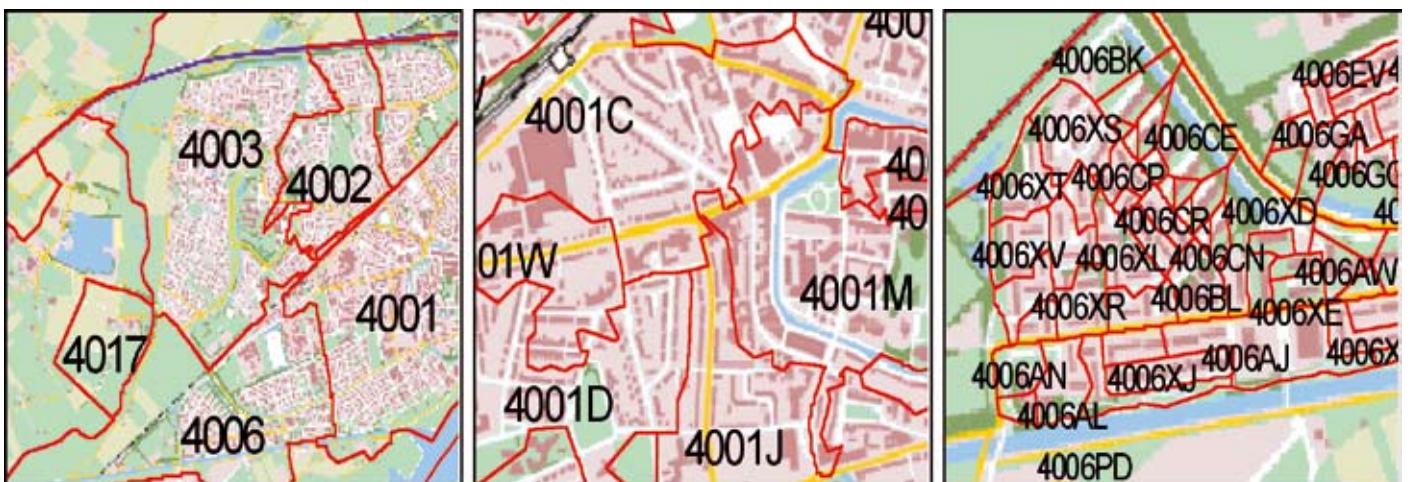
4002 GV:	100%
4002 GJ	95%
4002 GE	20%
4002 GL	40%
4002 GW	85%
4002 GT	60%
4002 GN	60%
4002 GR	10%

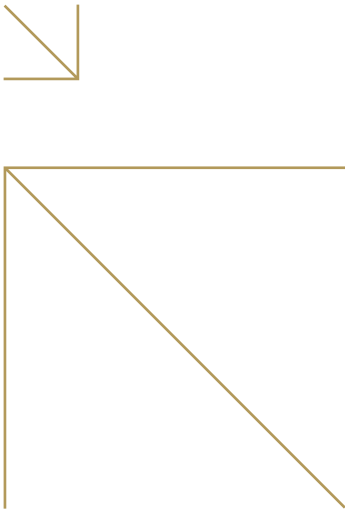
Samen opgeteld is 'de buurt' van postcodegebied 4002 GV circa 4,7 postcode-6 gebieden groot. In de cirkel liggen geen hoofdwegen, water of openbaar groen. In buurten waar dit wel het geval is, zal de dichtheid lager zijn, of waar hoogbouw staat, zal de dichtheid juist hoger zijn. Het kaartje laat al zien dat 'de buurt' van bijvoorbeeld postcode 4002 GZ of 4002 GS een stuk kleiner is: dezelfde maat cirkel omvat minder postcodegebieden. Indien deze meting op grote schaal zou worden uitgevoerd voor alle postcodegebieden in stedelijke woonwijken, is de verwachting dat de gemiddelde maat van de buurt, gemeten in 6-cijferige postcodegebieden, tussen de 3 en de 4 à 4,5 zal liggen.

### 5.1.6 Selectie van bestanden voor automatische classificatie

Voor het automatisch classificeren van woonmilieutypologieën is één geometrisch bestand nodig, één locatiebestand en zoveel beschrijvende gegevens als gewenst. De keuze voor een geometrisch bestand zal afhangen van de aanwezigheid van een objectcodering, aan de hand waarvan bijvoorbeeld straten kunnen worden ingedeeld op verkeersintensiteit. De keuze voor een locatiebestand is afhankelijk van de gewenste mate van ruimtelijk detail. Aangezien bewoners slechts één of enkele straten tot hun

Figuur 5.1 Indeling in (van links naar rechts) 4-, 5- en 6-posities postcodegebied





buurt rekenen (zie hoofdstuk 4), ligt de keuze voor 6-posities postcodebestanden of voor adressen voor de hand. Voor informatie over woonmilieus zijn gegevens op adresniveau overbodig gedetailleerd, en bovendien veel duurder dan gegevens op 6-posities postcodeniveau. Qua beschrijvende gegevens zijn minimaal nodig een combinatie van enkele vastgoedgegevens (type woning lijkt de belangrijkste, in combinatie met bouwjaar-klasse of huur/koopgegevens) met één of meer sociaal-economische bestanden (inkomen of hierop (mede) gebaseerde bestanden). Een aardig voorbeeld van zo'n beschrijvend bestand is in Figuur 5.3 gegeven.

## 5.2 Proefproject automatische classificatie Straattypologie

Om ervaring op te doen met het automatisch classificeren van woonmilieus is een proef gedaan met het automatisch afleiden van de straattypologie zoals die door het RIGO is ontwikkeld voor de KWR in 2000 (zie hoofdstuk 2.3). Deze straattypologie is afgeleid op basis van het uiterlijk van de straat uit foto's en bevat 11 verschillende types:

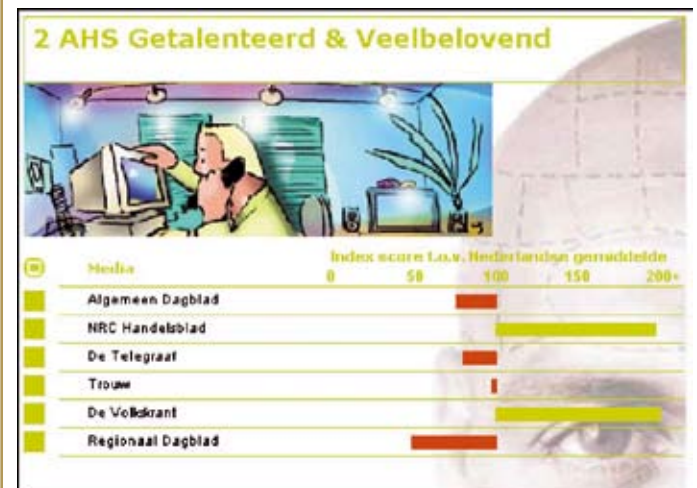
1. winkelstraat
2. stedelijke verkeersstraat
3. wonen en werken gestapeld
4. stedelijke meergezins woonstraat
5. flat in het groen
6. achterstandsstraat
7. stenige eengezins woonstraat
8. wonen en werken laagbouw
9. laagbouw aan voetpad
10. groene eengezins woonstraat
11. vrij wonen

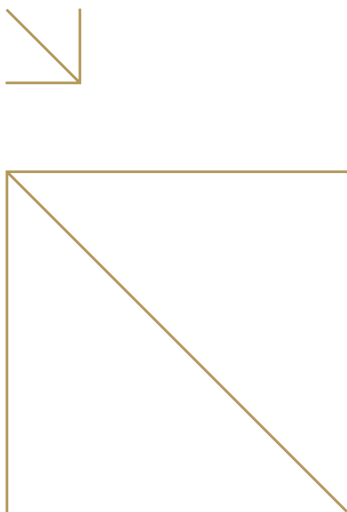
In het proefproject is geprobeerd om per 6-posities postcodegebied met bestaande gegevens te bepalen om welk type straat het gaat. Dit proefproject is uitgevoerd in de gemeente Tiel. Deze keuze was louter praktisch: dataleverancier Bridgis is gevestigd in Tiel en levert gratis samples van Tiel van alle databestanden die ze kunnen leveren. Het project is uitgevoerd met behulp van het GIS-pakket ArcView.

**Figuur 5.2 De maat van de buurt als postcode-6-gebied**



**Figuur 5.3 Voorbeeld van een beschrijvend bestand op postcode-6-niveau**





Het proces van automatisch classificeren is onder te verdelen in vijf stappen:

#### **Analyse van de classificatie:**

Eerst zijn de criteria geanalyseerd die ten grondslag lagen aan de indeling van de straattypologie. Zo wordt in de RIGO-classificatie onderscheid gemaakt tussen hoog- en laagbouw, een bestemming wonen of een combinatie van wonen en werken, groene of stenige straat en het type verkeersstraat. Vervolgens is gekeken naar de onderlinge verhouding tussen de typen en zijn prioriteiten vastgesteld. Hierbij is vastgelegd of bijvoorbeeld een straat die zowel aan de eisen van een winkel- als van een stedelijke verkeersstraat voldoet, geclassificeerd moet worden als winkelstraat of juist als verkeersstraat.

Op basis van de besliscriteria en de prioritering kan vervolgens de onderliggende structuur van een typologie inzichtelijk worden gemaakt in een beslisboom of stroomschema. Voor de straattypologie is de beslisboom in de figuur weergegeven. Het type 'achterstandsstraat' is niet opgenomen omdat deze classificatie voor elk van de andere typen kan gelden. Wat deze beslisboom ook mooi zichtbaar maakt, is of de classificatie enigszins evenwichtig is. Zo valt direct op dat hoogbouw met bestemming wonen als 'flat in het groen' wordt geclassificeerd, ongeacht de vraag of er überhaupt groen aanwezig is. Ook wordt het belang van het vaststellen van een heldere prioritering duidelijk. In dit model wordt er van uit gegaan dat 'winkelstraat' een belangrijker classificatie is dan 'stedelijke verkeersstraat', zoals ook 'laagbouw aan voetpad' weer belangrijker is dan 'vrij wonen' en 'vrij wonen' op haar beurt weer belangrijker is dan 'stedelijke meergezins woonstraat'. Hierbij wordt opgemerkt dat de hier gekozen prioritering niet noodzakelijkerwijs ook de juiste is, voor het proefproject was het slechts van belang om een prioritering te hanteren. Het is belangrijk om te beseffen dat bij het automatisch classificeren heldere en objectieve criteria in combinatie met een ondubbelzinnige prioritering nodig zijn.

De tekstvakken 'alleen wonen' en wonen en werken' zijn in het stroomschema nog niet goed opgemaakt.

#### **Bepalen benodigde bestanden:**

Nu de criteria duidelijk zijn, is het zaak om de bestanden te selecteren op basis waarvan bepaald kan worden of een postcodegebied eraan voldoet of niet. In Tabel 5.2 is voor elk van de acht afzonderlijke criteria uit de beslisboom aangegeven welk (type) bestand is gekozen.

LISA (Landelijk InformatieSysteem Arbeidsplaatsen) bevat de namen van alle bijna 800.000 vestigingen in Nederland waar wordt gewerkt, met informatie over het vestigingsadres, de SBI-code en -omschrijving en de omvang van de werkgelegenheid. De SBI-code geeft een indicatie van het type bedrijf. Winkels zitten een beetje verborgen onder code G: reparatie van consumentenartikelen en handel.

De Top10vector bevat twee nuttige typen objecten, namelijk de wegen met TDN-codering om de verkeersintensiteit te bepalen en de terreincode om te kijken of er groen in de straat is. Het aantal huishoudens is een bestand van Bridgis waarin per 6-positie postcode het aantal huishoudens vermeld staat. In het bestand Woningtype wordt het meest voorkomende type woning per 6-positie postcode gegeven, verdeeld in veertien typen volgens Bridgis (bijv. twee onder een kap, lage flats, grachtenpaden of boerderijen).

#### **Bewerken en koppelen geometrische bestanden:**

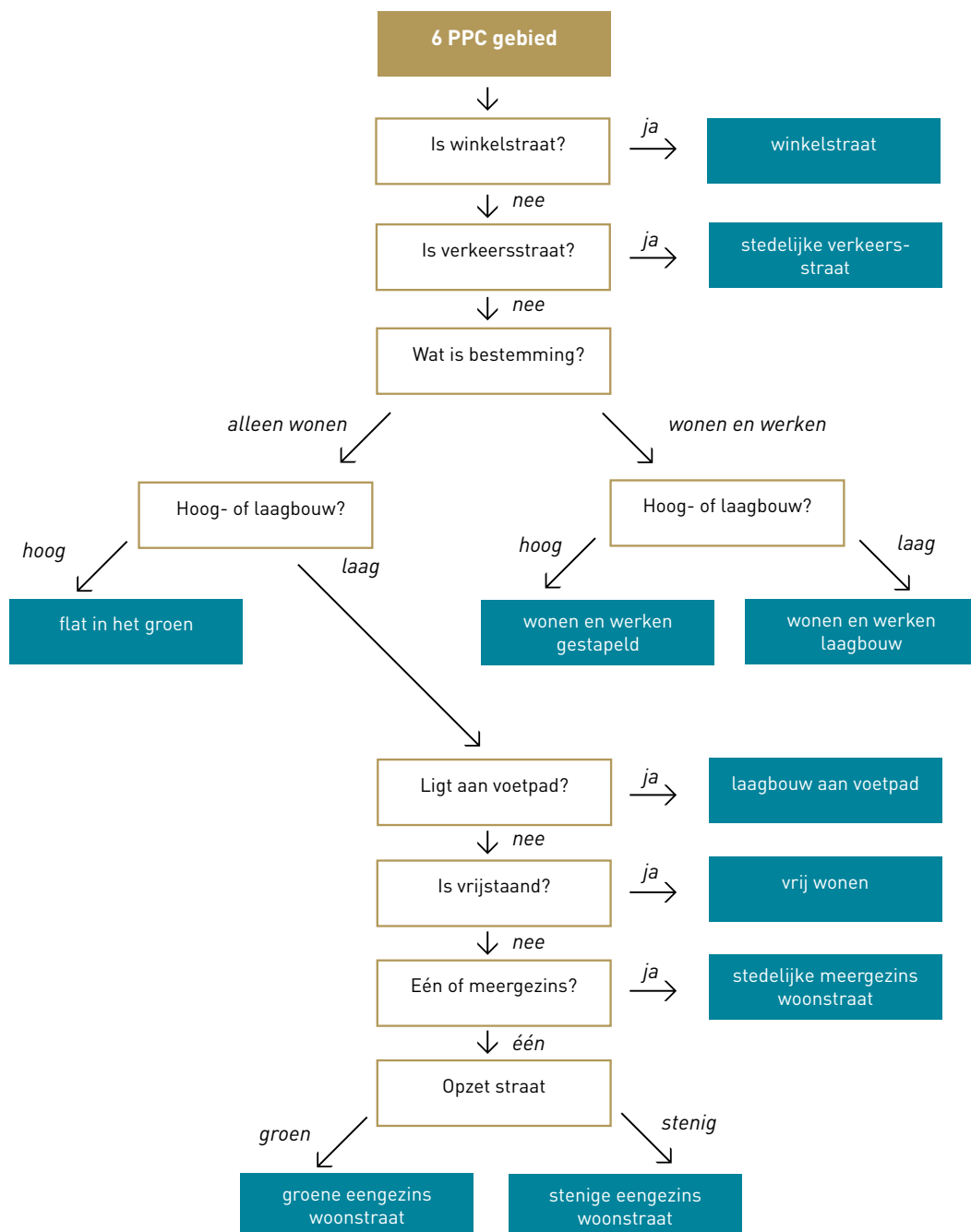
De Top10vector wordt niet alleen gebruikt als referentiekaart, maar fungeert ook als bron voor verschillende criteria. Om te bepalen of een straat een stedelijke verkeersstraat is of misschien aan een voetpad ligt, is het nodig om voor elk postcodegebied te bepalen welk type wegen (= welke TDN-codes) binnen dat gebied ligt. Ook om te kunnen bepalen of een postcodegebied groen of stenig is, wordt naar de Top10vector gekeken.

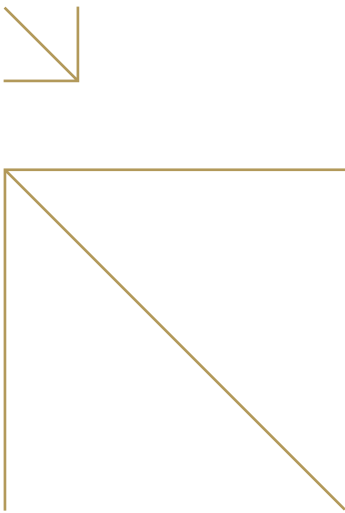
#### **Bewerken en koppelen beschrijvende gegevens:**

Het LISA-systeem levert informatie over het aantal bedrijven per postcodegebied. Om te bepalen of een gebied als bestemming wonen heeft of werken of een combinatie, wordt per postcodegebied de verhouding uitgerekend tussen het aantal bedrijven en het aantal huishoudens. Daarnaast levert LISA informatie over het aantal winkels per 6-positie postcodegebied, om zo winkelstraten te kunnen herkennen.

Uiteindelijk resulteert dit in een geometrisch bestand waarin aan elk gebied een aantal attributen hangt, namelijk de laagste TDN-wegcodering, een indicatie of het gebied groen is of niet,

Figuur 5.4 Beslisboom, voor automatische classificatie straattypologie





het aantal huishoudens, het woningtype, het aantal bedrijven, de verhouding bedrijven/huishoudens, het aantal winkels en de niet voor de automatische classificatie benodigde velden bouwjaar-klasse, koop- of huurhuisindicatie, opleiding en aantal personen. Op basis van dit geometrische bestand kan de daadwerkelijke classificatie worden uitgevoerd.

#### Classificeren:

Om automatisch te kunnen classificeren is de beslisboom binnen ArcView geprogrammeerd. Voor elk postcodegebied wordt de beslisboom net zo lang doorlopen tot één van de classificaties is toegekend.

### 5.3 Proefproject automatische classificatie in Tiel

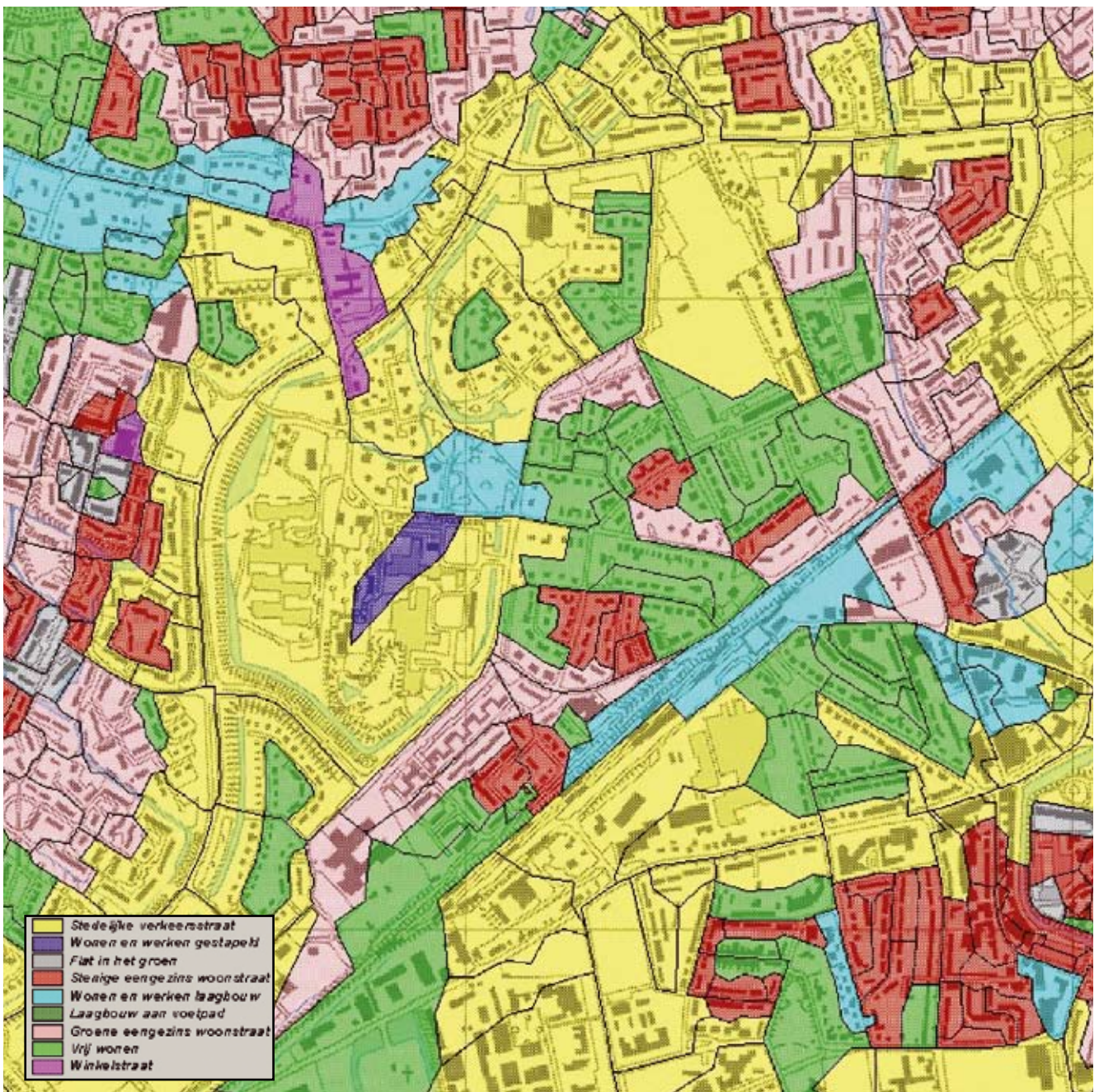
In Figuur 5.5 zijn de resultaten van de straattypologie-classificatie voor Tiel te zien. Wat opvalt is dat er veel gebieden als stedelijke verkeersstraat zijn aangemerkt (de gele gebieden). Als we bijvoorbeeld kijken naar de gebieden rond de slingerende weg (links in de afbeelding, noord-zuid, midden in de gele gebieden), dan blijkt dat deze weg deels in de postcodegebieden ligt die horen bij de rustige, doodlopende straten aan weerszijden van de weg. Hierdoor worden die rustige, doodlopende wegen als stedelijke verkeersstraat aangemerkt. Het is mogelijk om dit probleem op te lossen door een extra bestand te kopen dat de relatie legt tussen de geometrische ligging van een straat en de bijbehorende straatnaam. Andes levert bijvoorbeeld een landsdekkend bestand met TDN-codes van wegsegmenten per postcode.

**Tabel 5.2 Gebruikte bestanden bij de beslisboom in de vorige figuur**

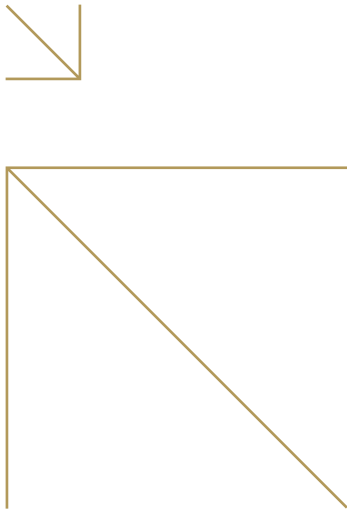
criterium	Bestand	Type bestand
Winkelstraat of niet	LISA	Beschrijvend
Verkeersstraat of niet	Top10vector (TDN-code wegen)	Geometrisch
Bestemming (wonen / wonen & werken)	LISA, aantal huishoudens	Beschrijvend
Hoog- of laagbouw	Woningtype	Beschrijvend
Ligt aan voetpad	Top10vector (TDN-code wegen)	Geometrisch
Vrijstaand of niet	Woningtype	Beschrijvend
Een- of meergezins	Woningtype	Beschrijvend
Groen of stenig	Top10vector (TDN-code terrein)	Geometrisch



Figuur 5.5 Automatisch afgeleide Straattypologie-classificatie Tiel







In het proefproject is niet geprobeerd om het type 'achterstandsstraat' te classificeren. Dit is niet alleen omdat elk van de andere typen een achterstandsstraat kan zijn, maar ook omdat de beschikbare databestanden beperkt bruikbaar zijn. Bestanden met 'zachtere' gegevens als opleiding en inkomen per postcodegebied zijn dubieuzer van aard. Men suggereert wel hoge nauwkeurigheid (6-positie postcode niveau), maar de vraag is of men echt representatieve steekproeven heeft om op dit niveau relevant te zijn. Daarnaast komt het opstellen van dergelijke consumentenprofielen in de buurt van wat volgens de privacywetgeving nog is toegestaan, bijvoorbeeld als je in 6-positie postcodegebieden commerciële wanbetalerbestanden gaat combineren met lage inkomens en lage opleiding. In principe vallen gegevens per postcodegebied niet onder wettelijke beperkingen, omdat de gegevens niet herleidbaar zijn tot individuen. In het proefproject bleek dat in 5% van de postcodegebieden in Tiel slechts één of twee huishoudens wonen, waarmee het individuele niveau behoorlijk benaderd wordt. Het is de vraag of het Ministerie dergelijke niet onomstreden bewerkingen zou moeten willen uitvoeren. In combinatie met de vraagtekens die gesteld kunnen worden bij de kwaliteit van dergelijke bestanden, beperken we ons tot de 'harde', objectieve criteria.

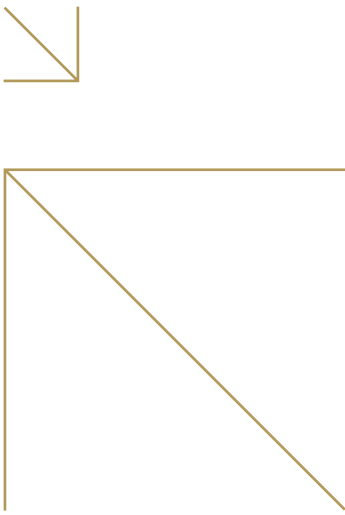
### Beoordeling straattypologie in Tiel

In Tiel waren van vijftien adressen foto's beschikbaar, gemaakt door de inspecteurs van de KWR 2000. Per adres zijn foto's van de voorkant, de overzijde, de straat in naar links en de straat in naar rechts beschikbaar. In tien van de vijftien gevallen is de classificatie duidelijk juist, zoals in onderstaand voorbeeld de Waterstraat, die geclassificeerd is als winkelstraat.

In vier gevallen is de classificatie niet juist doordat het onderscheid tussen een stenige en een groene eengezins woonstraat niet correct is gemaakt. Onderstaande twee straten zijn beide ten onrechte als groen geclassificeerd, wat veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van de twee stukken groen aan de achterzijde van de huizen. Deze groenstroken classificeren de straten als groen, terwijl deze groenstroken niet vanaf de straat zichtbaar zijn. Ook andersom kan dit gebeuren: straten die als stenig worden geclassificeerd ondanks een groen uiterlijk. Dit gebeurt bij ruime voortuinen, die niet als groen zijn gekarteerd in de Top10 vectorkaart, waardoor het lijkt alsof er geen groen in de straat aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat de groen-stenig classificatie niet echt betrouwbaar kan worden uitgevoerd op







basis van de beschikbare data. De classificatie als eengezinswoningstraat is wel steeds correct, alleen het onderscheid tussen groen en stenig is niet goed te maken.

De laatste foute classificatie is een voorbeeld van een rustige zijweg die onterecht werd geclassificeerd als stedelijke verkeersstraat.

#### 5.4 Conclusie

Het gebruik van bestaande gegevensbestanden voor het classificeren van woonmilieutypologieën is zeker mogelijk, al is de mate waarin de classificatie wordt ondersteund afhankelijk van de gekozen invalshoek. Een overzicht per invalshoek uit de Woonmilieuhexagoon:

**Fysiek:** deze invalshoek wordt ruimschoots ondersteund.

Gegevens als woningtype, bouwperiode en bestemming zijn voorhanden op 6-posities postcodeniveau. In de toekomst kan het initiatief van DataLand hier een belangrijke rol in spelen en leiden tot een hogere kwaliteit van de gegevens over fysieke eigenschappen.

**Geografisch:** ook deze invalshoek wordt ruimschoots ondersteund. De huidige digitale geografische producten zoals de Top10vector bieden veel mogelijkheden voor analyses zoals ligging t.o.v. centrum of andere voorzieningen.

**Economisch:** met name gegevens over de verhouding tussen huren en kopen en huizenprijzen zijn beschikbaar. Gewildheid op de woningmarkt zou kunnen worden afgeleid uit transactiebestanden van het Kadaster.

**Sociaal:** dit is een 'gevaarlijke' invalshoek. Er zijn weliswaar bestanden beschikbaar die uitspraken doen over bijvoorbeeld opleidingsniveau of sociale klasse, maar de betrouwbaarheid van deze kenmerken is beduidend lager dan die van hardere kenmerken als woningtype. Zeker het combineren van dergelijke zachte gegevens kan de betrouwbaarheid nog verder verlagen. Daarnaast komt men dan in de buurt van wat volgens de privacywetgeving wel en niet is toegestaan. In combinatie met de vraagtekens die gesteld kunnen worden bij de kwaliteit van dergelijke bestanden, ligt het voor de hand om zich te beperken tot de hardere, meer objectieve criteria.

**Gebruik en gedrag:** er bestaan meerdere bestanden met lifestyles en geotypen, waarbij het echter maar de vraag is hoe bruikbaar deze zijn voor beleidstoepassingen. Dergelijke bestanden kennen hun oorsprong in de marketing en die achtergrond leidt er ook toe dat de meeste typen gericht zijn op commercieel aantrekkelijke doelgroepen. Deze doelgroepen komen echter niet altijd overeen met doelgroepen van overheidsbeleid.

**Mentaal:** voor deze invalshoek zijn geen bestanden beschikbaar.

Op basis van het voorgaande en de resultaten van het proefproject met de straattypologie-classificatie van Tiel kan gesteld worden dat het deels mogelijk is om woonmilieus automatisch te classificeren op basis van bestaande bestanden. De fysieke, geografische en economische invalshoeken worden ondersteund. Het Ministerie van VROM zou zich erop kunnen beraden of het een actievere rol wil spelen in het bijhouden van de benodigde bestanden. Met name het initiatief van DataLand en de Stichting LISA zijn hierbij interessant. Daarnaast is het goed om te kijken welke gegevens men zelf kan verzamelen, ook bij verwante diensten zoals het Kadaster.



## 6. Samenvatting, synthese en conclusies

De kwaliteit van de woonomgeving bepaalt in toenemende mate het woongenot van mensen. Dat heeft verschillende oorzaken. De bouwtechnische kwaliteit van de huizen zelf is doorgaans goed, problemen liggen veelal in de woonomgeving, zoals leefbaarheid en veiligheid. In de beleving van het wonen speelt de omgeving minstens zo'n grote rol als de woning zelf. Het woonmilieu is het geheel van de woning, de woonomgeving en de beleving van deze omgeving door betrokken partijen: bewoners en beleidsmakers. Als het woonmilieu zo belangrijk is, rijst de vraag wat voor soort woonmilieus er dan wel mogelijk zijn. Het typeren van woonmilieus is een activiteit om bestaand Nederland in overzichtelijke categorieën in te delen.

De hoofdvraag van dit onderzoek is te bezien of en in hoeverre een breed gedragen woonmilieutypologie mogelijk is, waarin drie elementen bevredigend zijn te verenigen:

- herkenbaarheid bij bewoners: wat vinden bewoners van hun buurt (omvang, welke kenmerken en waarom, verschillen naar type bewoner en type omgeving)
- bruikbaarheid voor beleidsmakers: werken beleidsmakers (gemeente, maar ook bijvoorbeeld corporaties en investeerders) op buurtniveau, en gebruiken zij dezelfde buurten als bewoners?
- beschikbaarheid van data. Er zijn reeds veel data beschikbaar op buurtniveau: welke zijn te gebruiken, hoe, en onder welke omstandigheden?

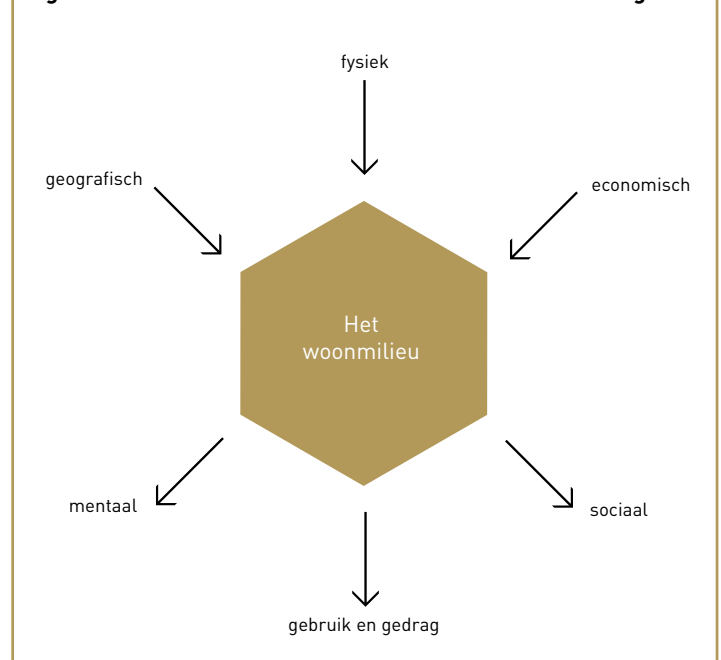
### Literatuur over woonmilieus

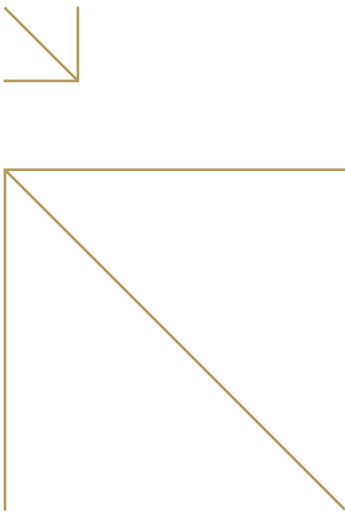
Uit de literatuur komen verschillende definities over het begrip woonmilieu naar voren. Een centrale gedachte, en die geldt ook in dit rapport, is dat het gaat over de directe woonomgeving van mensen. Woonmilieutypologieën zijn niet nieuw. Al sinds de jaren zeventig zijn er, met name in Nederland, veel typologieën opgesteld, op basis van verschillende criteria, met verschillende doelen en door en voor verschillende partijen. Dit leidde tot evenzovele woonmilieutypologieën.

Woonmilieutypologieën verdelen bestaand Nederland in een aantal groepen woonmilieus. Bekende indelingen zijn viercijferige postcodes (daarvan zijn er 4000) en CBS-wijk- en buurtindelingen. Dit zijn administratieve indelingen. Woonmilieus kunnen worden getypeerd naar de hardheid van de gebruikte criteria. Harde woonmilieutypologieën maken gebruik van objectief meetbare gegevens over bijvoorbeeld de woningen, de buurt, de locatie of de bevolking. Zachte woonmilieutypologieën gaan meer uit van beleving, perceptie, waardering en leefstijl.

In dit onderzoek zijn uit een veelvoud in totaal ruim twintig woonmilieutypologieën beoordeeld. Deze zijn samengevat in de figuur van de Woonmilieuhexagoon. Hierin worden zes invalshoeken onderscheiden die bij de indeling en typering van woonmilieus een rol spelen: fysiek (aanzien), geografisch (locatie), economisch (waarde), sociaal (bevolking), gebruik (gedrag) en mentaal (beleving). Elke invalshoek is als het ware een andere 'bril' die de gebruiker van woonmilieus kan opzetten. Elke invalshoek leidt tot een andere typologie.

Figuur 6.1 De zes invalshoeken van de Woonmilieuhexagoon





### Praktijkervaringen

Op verschillende plaatsen in het land wordt met woonmilieutyperingen gewerkt. Soms al geruime tijd, in andere gemeenten pas sinds kort, in een derde groep niet. Opvallend is dat professionals onderling weinig ervaringen uitwisselen over typering van woonmilieus.

Tien gemeenten of regio's zijn in dit rapport belicht waar men met verschillende vormen van woonmilieutypologieën werkt. Problematiek in de sfeer van het wonen speelt altijd een rol, maar verder vormen specifieke concrete problemen dikwijls een aanleiding, zoals regionale afstemming, structuurvisies, grootschalige herstructurering of nieuwbouwplannen. Woontypologieën bij beleidsmakers dienen voor inventarisatie, voor visievorming en als gemeenschappelijk communicatiekader naar partijen die bij woonbeleid zijn betrokken. In veel gemeenten worden woontypologieën niet gebruikt in communicatie met bewoners.

De lokale professionals werken doorgaans met bestaande administratieve indelingen omdat daarvoor data voorhanden zijn. Daarbij worden bijna altijd specifieke lokale woonmilieus onderscheiden.

**Woontypologieën moeten aan drie voorwaarden voldoen volgens de professionals, de beleidsmakers: voldoende gedifferentieerd zijn op lokaal niveau (de vijfdeling uit de Nota Wonen is te grof), herkenbaar zijn voor betrokken partijen (als communicatiekader kunnen dienen) en een duurzaam karakter hebben om meerjarig als lokale standaard te kunnen dienen.**

### Beleving van woonmilieus door bewoners

De beleving van woonmilieus door bewoners is getoetst met een proefonderzoek. Bewoners maakten op een laptop een mentale kaart van hun directe woonomgeving op een achtergrond van een plattegrond. Vervolgens gaven de bewoners aan in hoeverre ze de onderscheiden typen woonmilieus herkenden. De methode van het proefonderzoek werkte goed.

De directe woonomgeving van bewoners blijkt vrij beperkt. De gemeenschappelijke woonomgeving (bepaald als: door 80% ervaren) is circa 2,5 hectare groot, ofwel 5 voetbalvelden, ofwel een gebied zo groot als een cirkel met een straal van 90 meter gemeten vanuit huis. Als we iemands perceptie bij het tuinhek laten beginnen, kunnen we dit naar boven afronden tot een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van het huis. De 'buurt', zoals gehanteerd in bijvoorbeeld het landelijke woononderzoek, blijkt nauwelijks groter te zijn dan de directe woonomgeving.

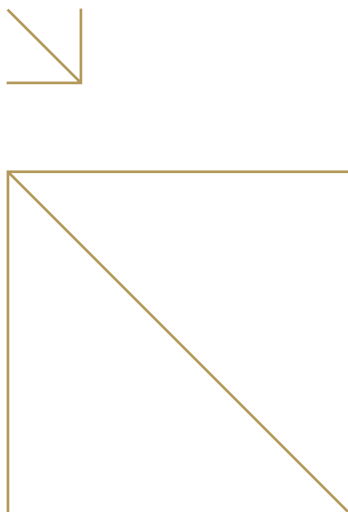
Mensen oriënteren zich op een of enkele straten of straatdelen in hun directe woonomgeving. **Men denkt in straten en bestemmingen voor dagelijkse activiteiten, niet in cirkels of rechthoekige gebieden. In totaal is de gehele directe woonomgeving zo'n vijf minuten gaans.**

Beleidsmakers en -uitvoerders, maar ook onderzoekers werken graag met administratieve buurten, dikwijls CBS-indelingen of viercijferige postcodegebieden. **De door de bewoners beleefde buurt trekt zich echter doorgaans weinig aan van de administratieve gebiedsgrenzen. De administratieve gebieden zijn bovendien veel groter dan buurten zoals bewoners die ervaren.** Onderzoeksuitkomsten, beleidsbeslissingen en oplossingen voor problemen worden dikwijls gepresenteerd voor het grotere administratieve gebied zonder dat er verder wordt gekeken naar de interne homogeniteit van dit gebied. Zo kan een buurt als problematisch worden beschouwd, terwijl het kan gaan om een enkele problematische directe woonomgeving. Omgekeerd kan ook een buurt als gemiddeld worden beschouwd, omdat een gouden rand een problematische directe woonomgeving 'wegmasseert'. Vijf van de zes indelingen uit de Woonmilieuhexagoon kunnen door bewoners vrij gemakkelijk worden ingevuld, mits ze dit alleen voor de eigen straat doen. De zesde indeling, sfeer of beleving, wordt als moeilijker ervaren. In dit proefonderzoek zijn de zes indelingen concreet gemaakt met telkens een of enkele kenmerkende vragen. Een enkele vraag pakte minder goed uit (bijv. indeling naar sociale ladder en trots voelen op de buurt), dat zou in het vervolg aangepast moeten worden.

Bewoners herkennen zich niet echt in de door beleidsmakers en onderzoekers opgestelde woonmilieutyperingen. Opvallend is dat bewoners ogenschijnlijk vergelijkbare indelingen toch verschillend benoemen, zoals het soort huizen, de ligging of het type bewoners.

### Informatie over woonmilieus

Het verdient de voorkeur om informatie die ook uit andere bronnen te verkrijgen is niet aan bewoners te vragen, afgezien van een paar controlerende vragen. Vragen naar informatie die eigenlijk al voorhanden is, is weinig efficiënt en bovendien blijken bewoners feitelijkheden verschillend te benoemen. Veel gegevens voor milieutypering zijn reeds voorhanden, en zelfs op een gedetailleerd schaalniveau per adres of per zescijferige postcode. Geografische postcodebestanden leveren informatie op zes-positie postcodeniveau. Deze kunnen uiteraard worden opgeteld (tot



viencijferige postcodegebieden), maar dan is een controle op interne homogeniteit wenselijk. Indien we de directe woonomgeving stellen op 2,5 hectare, ofwel een cirkel met een straal van 100 meter (dat is een afronding naar boven), ligt de gemiddelde maat van de buurt in de stad tussen de 3 en 4,5 zescijferige postcode. Dat betekent dat iemands directe woonomgeving bestaat uit zijn eigen postcode (pc-6) plus in totaal 2 à 3,5 postcodegebieden eromheen.

Van de zes woonmilieutyperingen uit de Woonmilieuhexagoon zijn ruimschoots gegevens voorhanden voor de fysieke invalshoek, de geografische en de economische. Sociale gegevens zijn ook voorhanden, maar niet altijd betrouwbaar. Data over gebruik zijn veel meer op marketingdoeleinden en commercieel aantrekkelijke doelgroepen georiënteerd. Voor 'beleving' zijn geen data beschikbaar. **Deze constatering betekent dat beschikbare feitelijke informatie niet meer hoeft te worden gevraagd en dat het landelijk woononderzoek zich kan concentreren op vragen over beleving, gedrag, tevredenheid, waarderingen en wensen.**

Om te bezien of een automatische classificatie van woonmilieus mogelijk is met gebruik van al bestaand materiaal, is een proef gedaan. Hieruit blijkt dat een dergelijke classificatie mogelijk is. Er moet wel sprake zijn van heldere en objectieve criteria in combinatie met een ondubbelzinnige prioritering. De fysieke, geografische en economische data zijn het meest geschikt.

#### Samenhang tussen de invalshoeken

In dit rapport is eerst aan de hand van bestaande literatuur de Woonmilieuhexagoon opgesteld. Alle woonmilieutypologieën zijn op zes manieren ingedeeld, al naar gelang de zienswijze ofwel de bril die de opsteller op heeft. Vervolgens is op drie manieren naar woonmilieutypologieën gekeken: volgens de eisen van bruikbaarheid door de professionals, volgens herkenbaarheid voor bewoners en aan de hand van de beschikbaarheid van data. In de tabel wordt een beoordeling gegeven vanuit deze drie manieren, en per invalshoek.

**Tabel 6.1 Beoordeling bruikbaarheid, herkenbaarheid en beschikbaarheid per invalshoek**

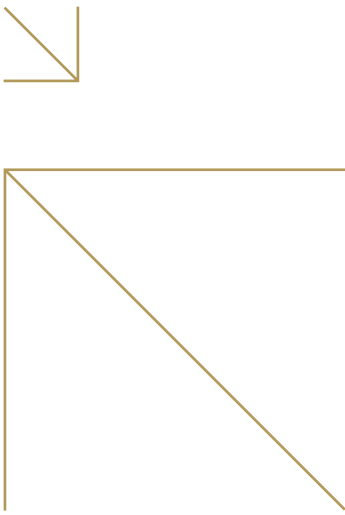
	Fysiek	Geografisch	Economisch	Sociaal	Gebruik	Mentaal
Gebruik bij professionals	+	+	-	-	±	±
Invulgemak bij bewoners	+	+	±	±	±	-
Belangrijk voor bewoners	+	+	+	+	+ en -	+ en -
Juistheid invulling bij bewoners	±	±	-	±	±	±
Bruikbaarheid bestaande data	+	+	+	±	±	-
Beschikbaarheid bestaande data	+	+	+	+	±	-

+ = wel, goed

± = matig, soms

- = niet, slecht





Toelichting: de fysieke invalshoek gaat over de gebouwen, het straatbeeld, het type woningen, etc. Deze invalshoek wordt veel gebruikt bij de professionals, wordt belangrijk geacht door bewoners en levert hen weinig invulproblemen op, maar de kwaliteit van de antwoorden is niet altijd even goed. Daarentegen zijn allerlei bestaande gegevens voorhanden en toepasbaar. De geografische invalshoek, waarbij de locatie belangrijk is, levert dezelfde scores op. In de economische invalshoek staan prijs en eigendom centraal. De professionals kijken hier echter nauwelijks naar, bewoners vinden het wel van belang, maar weten er weinig van. Er zijn echter al genoeg gegevens over bekend. In de sociale invalshoek staat de bevolking centraal. Dat wordt nauwelijks toegepast door de professionals, wordt wel belangrijk gevonden door bewoners, maar ook hier is de door hen verstrekte informatie niet altijd even betrouwbaar. Data zijn wel beschikbaar, maar niet altijd bruikbaar. Het gebruik van de buurt wordt soms meegewogen door de beleidsmakers in hun classificaties. Voor sommige bewoners is dit een belangrijke invalshoek, anderen daarentegen kunnen er niets mee. Er zijn in beperkte mate gegevens voorhanden, bijvoorbeeld van politie en reiniging. Tot slot de mentale invalshoek, die centraal stelt hoe bewoners het gebied beleven en waarderen. Ook bij professionals wordt met deze invalshoek gewerkt. Er zijn echter geen bestaande gegevens voor te gebruiken.

De zes invalshoeken vertonen samenhang. Uit de enquêtes onder de bewoners komt naar voren dat de beleavingsbenadering (de mentale invalshoek) belangrijk is als achterliggende variabele bij de andere vijf invalshoeken. Tegelijk echter blijkt deze het moeilijkst te vatten voor bewoners. Informatie moet uit enquêtes onder bewoners komen, want bestaande bronnen geven geen uitsluitsel. Hierbij is speciale aandacht nodig voor het achterliggende waardepatroon van mensen bij hun oordeel over hun woonmilieu.

#### Tot slot

De hoofdvraag van dit onderzoek was te bezien of er één woonmilieutypologie op te stellen is die voor iedereen herkenbaar en bruikbaar is, en waarvoor allerlei bestaande data kunnen worden gekoppeld. Het antwoord op deze vraag is teleurstellend: die ene typologie is er niet. De reden is eenvoudig: een geschikte woonmilieutypologie hangt af van het doel en van de gebruiker. Wie typeert, en wat wil hij of zij ermee bereiken? Elke typologie heeft zijn eigen doel, en het is ook goed om dat te beseffen.

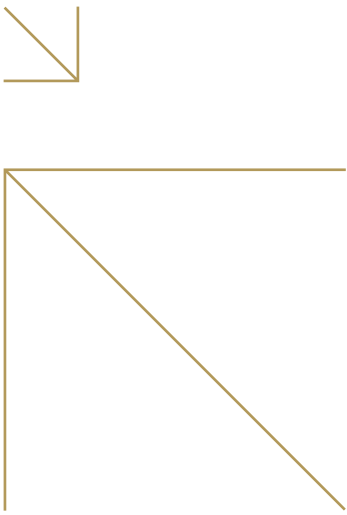
In dit onderzoek is de Woonmilieuhexagoon opgesteld. Deze laat de zes invalshoeken zien, volgens welke alle woonmilieutypologieën zijn opgesteld. De ene invalshoek is niet beter of slechter dan de andere, dat hangt af van de reden waarom iemand naar een bepaald gebied kijkt. Een makelaar kijkt anders dan een sociaal werker en een groenopzichter anders dan een politieagent, projectontwikkelaar of toerist. Dat geldt ook voor beleidsmakers en onderzoekers. En de ene bewoner is de andere niet. Zij allen kijken met hun eigen 'bril' naar een buurt. Eén alomvattende woonmilieutypering is er dus niet, maar dat neemt niet weg dat er per invalshoek wel typologieën zijn op te stellen. De fysieke en de geografische invalshoek bieden daarvoor de beste mogelijkheden, eventueel in combinatie. Een dergelijke typologie zal echter altijd leiden tot kritiek dat 'bepaalde' invalshoeken niet worden meegenomen.

Uit het onderzoek komen duidelijke conclusies over het begrip buurt. De buurt blijkt niet zo breed te zijn als we volgens administratieve indelingen moeten geloven. De directe woonomgeving die door burens gezamenlijk wordt gedeeld, heeft maar een beperkte omvang en is bovendien straatgeoriënteerd. Beleidsuitspraken en onderzoeksrapporten steunen dikwijls op typologieën die gebaseerd zijn op administratieve gegevens voor een groot gebied (PC-4, CBS-wijk), zonder te kijken of de diverse buurten binnen dit gebied wel voldoende vergelijkbaar zijn. Bij de informatievoorziening gaat het ook om de vraag: wat vraag je en wat meet je? Het blijkt dat veel gegevens, die nodig zijn voor de belevingsvorming, al lang op een zeer laag schaalniveau beschikbaar zijn. Dat geldt met name voor de fysieke, de geografische, de economische en in mindere mate de sociale invalshoek. Deze bestanden zijn dikwijls bovendien betrouwbaarder dan de informatie die bewoners erover verschaffen. De gegevens uit dit onderzoek staan ten dienste van het nieuwe WoonOnderzoek Nederland, het WoON. Dit landelijke onderzoek kan gebruik maken van deze bestaande gegevensbestanden op een laag schaalniveau, en aanvullende vragen concentreren op onderwerpen over het gedrag van bewoners (hoe gebruiken ze hun woonmilieu) en de mentale invalshoek (hoe beleven en waarderen ze hun woonmilieu).

#### En verder?

Dit onderzoek was een verkenning en roept derhalve de vraag op: hoe nu verder? De eerste belangrijke constatering was dat een universele typologie niet bestaat, en dat iedere typologie





zijn eigen doel dient. Dat neemt echter niet weg dat er nu lokaal veel tijd wordt besteed aan het opstellen van eigen typologieën. De vijfdeling uit de Nota Wonen ontmoet weliswaar kritiek in de praktijk, maar zet wel een startpunt neer voor individuele gemeenten. Het werken met woontypologieën blijkt in de praktijk nu nog te zeer een eigen lokale bezigheid. Hogere overheden kunnen hierin een stimulerende rol vervullen.

Een tweede aanbeveling, die uit het onderzoek naar voren komt, is om meer gebruik te maken van reeds bestaande gegevens op een zo laag mogelijk schaalniveau. Wat al bekend is, hoeft niet meer gevraagd te worden.

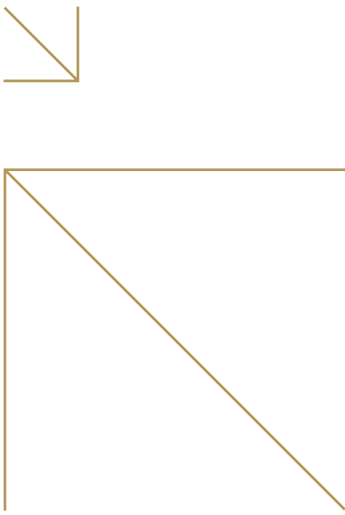
Ten derde kan het bewonersonderzoek verder worden uitgewerkt; het ging immers om een enquête van beperkte omvang. Dat kan eventueel met het nieuwe WoON. Dit moet duidelijker maken wat bewoners precies onder de buurt verstaan, en hoe zij hun buurt gebruiken en waarderen. En wat verschillen zijn per bevolkingsgroep. Hiermee kan buurtgericht beleid zijn voordeel mee doen.

Tot slot verdient het aanbeveling om in woononderzoek meer vragen over waardepatronen van mensen toe te voegen als aanvulling op huishoudenskenmerken, verhuiscriteria en woon-satisfactie.



## Literatuur

- Bastiaansen, I., 1999, *Leefstijl als basis voor het nieuwe wonen, Woonatlas consument gericht bouwen*, SEV, Rotterdam.
- Bettman, J. R., 1979, *An information processing theory of consumer choice*. Philippines: Addison-Wesley Publishing.
- Boomkens, R., 2000, *Bouwen voor skaters of surfers? Over de grenzen van het begrip 'leefstijlen'*, Groningen.
- Bourdieu, P., 1979, *La distinction. Critique sociale du jugement*. Parijs: Editions de Minuit.
- Bouwmans, R., 2001, *De woonconsument scherper in beeld: marketing van woondiensten*, Aedes Magazine (12).
- Broere, A., 2003, *Woonmilieudifferentiatie; de praktijk in Utrecht*, Vitale stad (3).
- Buys, A., 2001, *De beleving van woonmilieus in kaart gebracht*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting (6).
- Coolen H. en J. Hoekstra, 2001, *Values as determinants of preferences for housing attributes*, Journal of Housing and the Built Environment (16).
- Dignum, K., 2002, *Doorstroming of verstopping, Amsterdamse woonmilieus 2001*, Dienst Wonen Amsterdam.
- Dignum, K., 2004, *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt; Amsterdamse woonmilieus 2003*, Dienst Wonen Amsterdam.
- Drontmann, I., F. Wassenberg, A. Metselaar en B. van Rosmalen, 1995, *Kijk op de Wijk, instrument om ontwikkelingen in de woonomgeving te signaleren*, Delft.
- Erkel, F.R. van & S. Musterd, 'Woonmilieus in de Amsterdamse binnenstad', in: F.M. Dieleman, R. van Kempen & J. van Weesep (red.), *Met nieuw elan. De herontdekking van het stedelijk wonen, 1989*, Delft.
- Grunfeld geciteerd in A. de Leeuw-Hartog, 1988, *Woonmilieu en woonkeuze. Een leidraad voor nieuwe locaties*, Rotterdam.
- Hagen, G.J., 2001, 'Motivational profiling' in de woningmarkt: de woonconsument als mens' Tijdschrift voor de volkshuisvesting (3).
- Hagen, G.J., 2002, *Woonbeleving en leefconcepten: de lifestyle benadering van Smart Agent*, Stedebouw & Ruimtelijke Ordening (6).
- Hoffschulte, C. & S. Musterd, 'De wervingskracht van Amsterdamse woonmilieus', in: F.M. Dieleman, R. van Kempen & J. van Weesep (red.), *Met nieuw elan. De herontdekking van het stedelijk wonen, 1989*, Delft.
- Van der Horst, H., J. Kullberg & L. Deben, 2001, *Wat wijken maakt, de wording van functionele, sociale en expressieve kwaliteiten van Vreewijk, Zuidwijk en Ommoord*. Delft: DGVH/Nethur partnership
- Huygen, A., 2002, *Betekenisprofielen onmisbaar in ontwerpproces*, Vitale stad (1).
- Jansen-Verbeke, M.C. & P.D.J. Ekkers, *Woonmilieudifferentie: op zoek naar een empirische woonmilieutypologie in het Stadsgewest Nijmegen. Deel 1: rapport (Nijmegen 1979)*. Zie ook J. Ketelaar, 1994, *Het woonmilieu op begrip gebracht*, Eindhoven.
- Karssenbergh, H. & C. Jansen, 2003, *Stadslandschappen: een creatieve benadering voor woonmilieus in de bestaande stad*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting (1); en 'Culturele planologie en identiteit: naar een (weer) karakteristieke omgeving', [www.stipo.nl](http://www.stipo.nl).
- Kempen, R. van & F. Pinkster, 2003, *Vraagtekens bij leefstijlen: de beperkte toepasbaarheid van leefstijltypologieën bij woningbouwprogrammering*, NUL20 (7).
- Kessels, S. & M. de Laat, 1998, *De pluriforme stad: het centrumstedelijke woonmilieu van Rotterdam*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting (8).
- Leidemeijer, K., G. Marsman, H. van der Reijden en P. van Grieken, 2002, *Tussen woning en wijk, een straattypologie voor Nederland*, RIGO, Amsterdam.
- Middelkoop, G., 2001, *Lusten en lasten van de transformatieopgave*, in: *Building Business* (14-15).



Mommaas, H., 2001, Over de culturele dimensie van ruimte, in *Levende stad. Tien essays over netwerkverstedelijking*, Den Haag.

NWR, 1996, *Verder dan de voordeur. Woningcorporaties en leefbaarheid van wijken in Nederland*, Almere.

Reijndorp, A., V. Kompier & L. de Haas, 1997, *Leefstijlen : Wonen in de 21e eeuw*, Nai Uitgevers, Rotterdam.

Rohde, W., M. Schellekens, T. Seijkens en R. Kupers, 1995, *Naoorlogse wijken in beeld*, RIGO, Amsterdam.

Schoemaker, R. & M. Lampert, 2000, *De ongrijpbare woonconsument*, Building business (juni).

Schouten, N., 1967, *Het woonmilieu. Sociologische overwegingen met betrekking tot de naaste omgeving van de woning*, Assen.

Stipo Consult, *Visie op wonen Alkmaar 2002-2006*; Stipo Consult & Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, 2002, *De sociale en culturele ruimtevraag*; en Stipo Consult & Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, *Structuurschets Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer*.

Urhahn, G., L. Vrolijk, 2000, *Wonen in de Deltametropool, een studie naar stedelijke diversiteit*, Uitgeverij Thoth, Bussum.

Vrolijk, L., H. Gladys, S. Feenstra, 2003, *Urhahn Urban Design*, Uitgeverij Thoth, Bussum.

VROM-raad, 2000, *Betrokken burger, betrokken overheid*, Reactie

VROM-raad op de ontwerp-Nota Wonen, Advies 022, Den Haag.

Waal, P. de en W. Rohde, 1996, *Vooroorlogse wijken in beeld*, RIGO, Amsterdam.

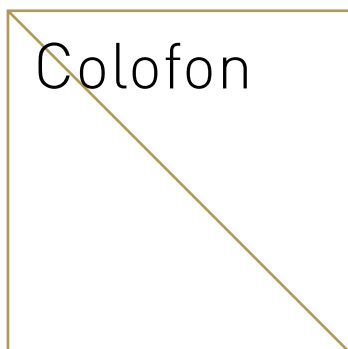
Wouden, R. van der & J. Kullberg, 2002, *Stijloefeningen: leefstijlen in onderzoek en praktijk*, Stedebouw & Ruimtelijke Ordening (6).

# Bijlage

## Woonmilieutypologieën, gerangschikt op basis van zes invalshoeken

Invalshoek Woonmilieutypologie	Fysiek	Geografisch	Economisch	Sociaal	Gebruik en gedrag	Mentaal
a. Woonmilieus Nota Wonen / ABF		Locatie in stad en regio, Omvang woonplaats	Gewildheid op de woningmarkt			
b. ABF-verfijning in 10, 13, 25 woonmilieus	Woningtype, Bouwperiode	Locatie in stad en regio, Omvang woonplaats	Gewildheid op de woningmarkt			
c. Woonmilieus naar problematiek, ABF			Ligging, bereikbaarheid, investeringspotentieel, druk op de woningmarkt	Inkomen, opleiding, overlast, voorzieningen		
d. Woonmilieus naar kansen (Middelkoop)			Investeringspotentieel, rekruteringspatroon, druk op woningmarkt			
e. Stedelijke stadsbuurten (Jansen-Verbeke)	Bouwperiode, dichtheid, woningtype, heterogeniteit, wonen en werkbuurten, voorzieningen	Ligging t.o.v. centrum	Huur- en koop-prijs, eigendomsverhouding	Opleiding, beroep, bevolkings-samenstelling, leeftijd, politieke voorkeur		Sociale status
f. Woonmilieus en migratie (Hoffschulthe & Musterd)	Bouwperiode		Huur-koop	Huishoudsamenstelling, etniciteit, opleiding, inkomen	Verhuishwensen	
g. Woonmilieus binnenstad Amsterdam (Van Erkel & Musterd)		Ligging t.o.v. centrum		Sociaal-economische kenmerken en status		
h. Woonmilieus Amsterdam (Dignum)	Bouwperiode, grootte		Koop-huur, WOZ-waarde	Leeftijd, etniciteit, sociaal-economische positie	Woonduur, mutatiegraad	
i. Stedelijke woonmilieus (RIGO)	Woningdichtheid, architectuur, bouwperiode, woningtype, stedenbouwkundig concept, verkavelingsvorm, functiemenging, voorzieningen	Ligging t.o.v. centrum	Koop-huur	opleidingsniveau, inkomen	Voorkomen van sociale problemen	karakter

Invalshoek Woonmilieutypologie	Fysiek	Geografisch	Economisch	Sociaal	Gebruik en gedrag	Mentaal
j. Woonmilieus en stedelijke vernieuwing (Nota Stedelijke vernieuwing, RIGO)	Bouwperiode, groenvoorzieningen, woningkwaliteit, woningtype, voorzieningen	Ligging t.o.v. centrum	Welstandsniveau, koop-huur	Leeftijd, huishoudsamenstelling, opleiding, allochtonen, woonduur	Sociale veiligheid, verhuiscapaciteit	sfeer
k. Straattypologie (RIGO)	Uiterlijk aanzien straat plus woning					
l. Woonmilieus à la carte (Urhahn e.a.)	Woningtype, Bouwperiode, Transformatiekansen	Locatie in stad en regio	Gewildheid op de woningmarkt		Leefstijl (toekomstige) bewoners	
m. Cognitieve kaarten (Buys)				bevolkingssamenstelling	Buurtoriëntatie, leefstijl, sociale contacten, sociale structuur	Sfeer, karakter, status
n. Woonmilieus als wooculturen (KAW)	Woningtype, aanwezigheid voorzieningen				Openbare ruimte, sociale contacten	Levendigheid, introvertie, excentriciteit, anonimiteit, rust, overzichtelijkheid
o. Betekenisprofielen (Huygen & Fortuin)						Individuele betekenis
p. Beleving van stadslandschappen (Stipo)	Bouwperiode, woningtype	Ontwikkelingsgeschiedenis				Karakteristieken, identiteitsdragers
q. Buurtprofielen (vd Veerdonk)					Sociale interacties, leefregels, betrokkenheid	Belevingswaarde,
r. Mentality-model (Motivaction)						Normen- en waardenoriëntaties status, privacy, ruimtebeleving, historiciteit
s. BSR-model (SmartAgent)	Dichtheid, bouwhoogte					Levensinstelling, maatschappelijke oriëntatie
t. Centrumstedelijke leefstijlen (Kessels & de Laat)					Gebruik van de stad, leefstijlen	
u. Leefstijlen en stedenbouw (Bastiaansen)	Dichtheid, woningtype				leefstijlen	woonwaardering



## Colofon

Februari 2006

### **Bestelgegevens**

Deze publicatie is te downloaden via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

### **Onderzoek**

Het onderzoek is in opdracht van het ministerie van VROM uitgevoerd door: het Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft.

### **Auteurs**

Frank Wassenberg

Martijn Arnoldus

Roland Goetgeluk

Friso Penninga

Leeke Reinders







Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**