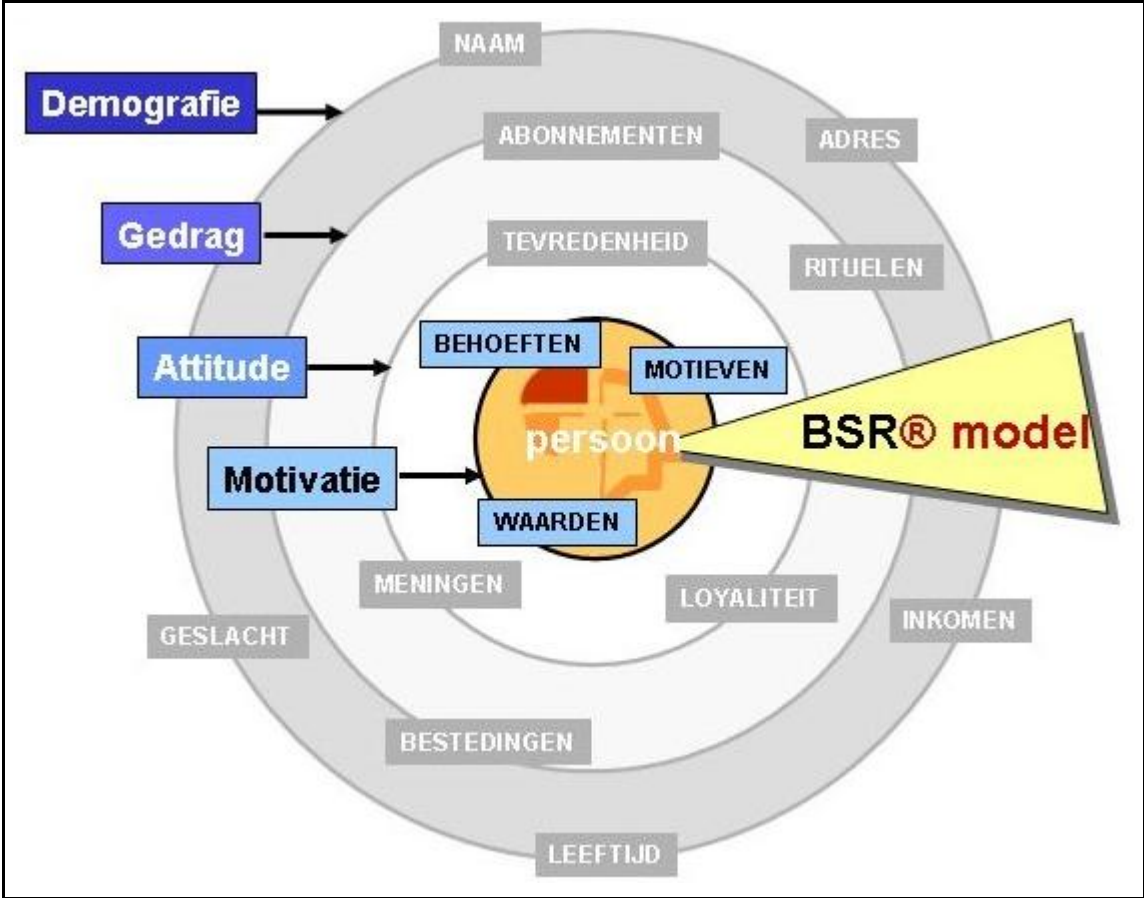


BIJLAGE I STERKTE-ZWAKTE ANALYSE TRADITIONELE SEGMENTATIEMETHODE

| | <i>Positief</i> | <i>Negatief</i> |
|------------------------------|---|--|
| | Sterkten | Zwakten |
| <i>Interne eigenschappen</i> | <p>1. De objectieve waarden van de traditionele segmentatiemethode zijn goed bruikbaar omdat ze redelijk makkelijk te meten en te verzamelen zijn (Paschja, 2008).</p> <p>2. De objectieve waarden zijn niet abstract en ze worden vaak geregistreerd bij allerlei instanties (Paschja, 2008).</p> <p>3. De algemene conclusies van de bestaande woningmarktonderzoeken geven enig houvast voor het strategisch voorraadbeleid (Heeger, H. e.a. 2005).</p> | <p>1. Bestaande woningmarktonderzoeken geven met name inzicht over de objectieve waarden met betrekking tot de woning en onvoldoende inzicht in de subjectieve waarden met betrekking tot de woning én de woonomgeving/het woonmilieu (Heeger e.a., H. 2005) (Idema, J. 2009), (Aarts, A. 2009) en (Wagenberg, J. van 2009).</p> <p>2. Het is niet mogelijk om met de objectieve waarden van de traditionele segmentatiemethode in te spelen op subjectieve waarden zoals emotie en gevoel (Nio, I. 2000).</p> |

BIJLAGE II TOELICHTING BSR-MODEL VAN THE SMARTAGENT COMPANY



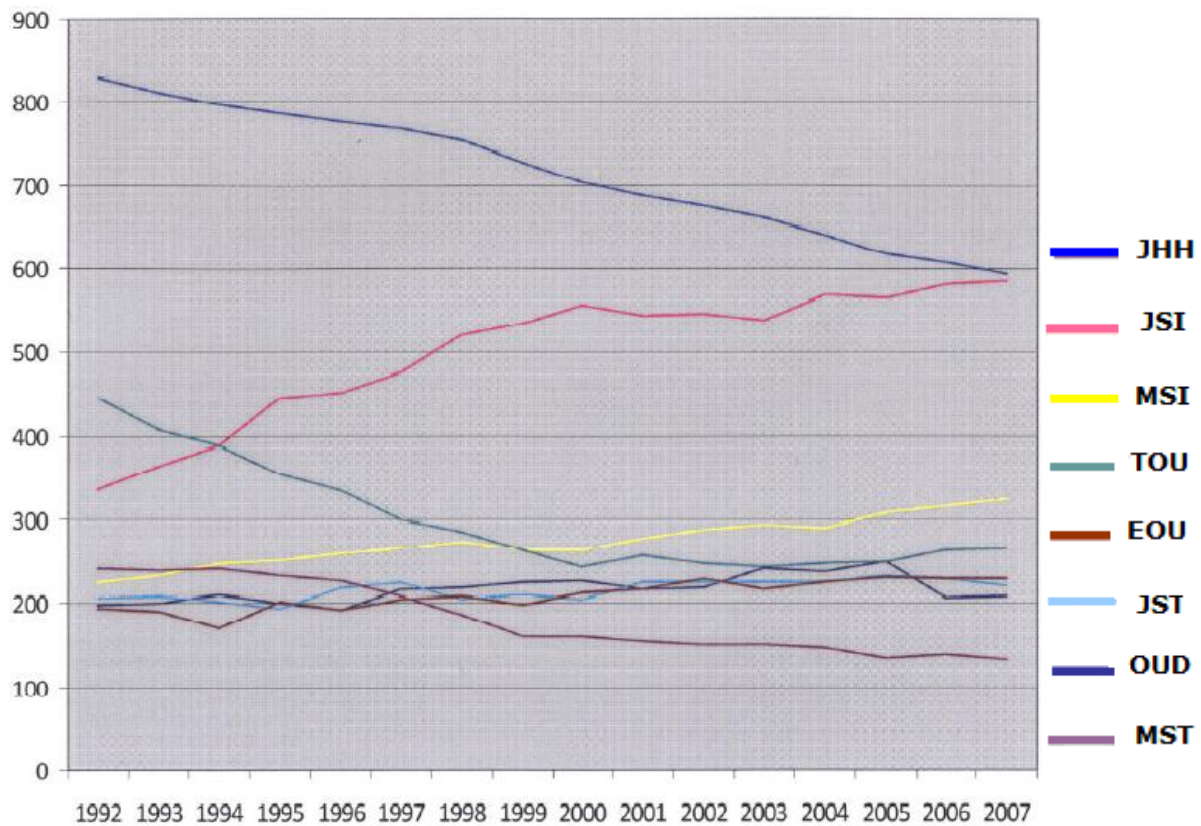
BIJLAGE IV STERKTE-ZWAKTE ANALYSE WOONMILIEUBENADERING

| | <i>Positief</i> | <i>Negatief</i> |
|------------------------------|--|---|
| | Sterkten | Zwakten |
| <i>Interne eigenschappen</i> | <p>1. De woonmilieubenadering is zinvol en te gebruiken bij het achterhalen van de subjectieve waarden van de consument in een aanbiedersmarkt (huur- en koopsector) op het niveau van een wijk, buurt of complex (Hornstra, K. 2002) (Koppert, J.P. 2004) (Westra, M. 2007).</p> <p>2. De woonmilieubenadering is meer geschikt dan de leefstijlbenadering als het gaat om inzicht krijgen in de bestaande kwaliteiten in bijvoorbeeld gebieden die zijn aangewezen voor wijkvernieuwing (Koppert, J.P. 2004).</p> <p>3. Gezien het subjectieve karakter is het niet van belang om bestaande woonmilieus te creëren, maar juist om ze te beoordelen op kwaliteiten (Koppert, J.P. 2004).</p> <p>4. Op de woningmarkt ligt de woonmilieubenadering voor de hand omdat merendeel van het aanbod al bestaat (Buys, A. 2001).</p> | <p>1. Door het subjectieve karakter bestaat geen eenduidigheid over het begrip woonmilieu omdat iedereen een andere definitie geeft aan aspecten als beleving, sfeer, etc. Hierdoor kan het begrip moeilijk worden afgebakend (Ministerie van VROM, 2006) (Koppert, J.P. 2004).</p> <p>2. Er is geen universele woonmilieu-segmentatie (Ben Hammouch, M. 2007).</p> |

BIJLAGE V STERKTE-ZWAKTE ANALYSE LEEFSTIJLBENADERING

| | <i>Positief</i> | <i>Negatief</i> |
|------------------------------|---|---|
| <i>Interne eigenschappen</i> | Sterkten | Zwakten |
| | <p>1. De leefstijlbenadering is een persoonsgebonden benadering en is zinvol en te gebruiken bij het achterhalen van de subjectieve waarden van de consument in een vragersmarkt (koopsector en dure huur) op het niveau van de woning (Hornstra, K. 2002) (Klaassen, R. 1997) (Stokroos, J. 1997) (Koppert, J.P. 2004) (Westra, M. 2007) (Buys, A. 2001).</p> <p>2. De leefstijlbenadering kan worden gebruikt bij het maken van keuzes met betrekking tot nieuwbouw in een nieuw stedelijk gebied.</p> <p>3. Een organisatie kan werken met leefstijlen door het begrip leefstijlen zelf invulling te geven op zo'n manier dat het werkzaam is voor desbetreffende organisatie (Westra, M. 2007).</p> <p>4. De leefstijl kan worden gezien als een geheel van samenhangende keuzemotieven die iets zegt over de manier waarop consumenten willen wonen (Westra, M. 2007).</p> | <p>1. Door het subjectieve karakter bestaat geen eenduidigheid over het begrip leefstijl omdat iedereen een andere definitie geeft aan aspecten als beleving, sfeer, etc. Hierdoor kan het begrip moeilijk worden afgebakend (Hornstra, K. 2002) (Koppert, J.P. 2004) (Westra, M. 2007).</p> <p>2. Uit onderzoek is gebleken dat een grote groep consumenten ($\pm 30\%$) niet altijd makkelijk in een bepaalde leefstijl zijn in te delen (Klaassen, R. 1997) (Depenbrock e.a., D. 2000).</p> <p>3. Het is niet makkelijk om het volkshuisvestingsbeleid aan te passen aan het keuzegedrag van consumenten (Stokroos, J. 1997).</p> <p>4. Binnen een huishouden kunnen meerdere leefstijlen vallen (Koppert, J.P. 2004).</p> <p>5. Door de sterke gedragsmatige invalshoek, is het begrip leefstijl veranderlijk. Wanneer de consument bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase komt zal het gedrag en daarmee de leefstijl veranderen. Een indeling via leefstijlen voor de woningmarkt is hierdoor te statisch (Koppert, J.P. 2004) (Westra, M. 2007).</p> <p>6. De concretisering van leefstijl-indelingen naar de praktijk wordt onduidelijk gevonden door verschillende corporaties (Westra, M. 2007)</p> <p>7. De leefstijlbenadering is minder geschikt voor de vrij grote kwetsbare groep uit de samenleving, vaak gehuisvest in (toekomstige) herstructureringswijken, omdat zij minder keuzemogelijkheden hebben (Buys, A. 2001).</p> <p>8. Er is geen universele leefstijl-segmentatie en uit concurrentie-overwegingen blijft veel van het werk van de commerciële bureaus voor buitenstaanders verborgen (Ben Hammouch, M. 2007).</p> |

BIJLAGE VI ONTWIKKELING HUISHOUDENS- EN LEEFTIJD SAMENSTELLING IN DE WIJERT NOORD



JHH= jongerenhuishoudens; alle huishoudens zonder kinderen waarvan de hoofdbewoner 25 jaar of jonger is

JSI= jonge singles; eenpersoonshuishoudens tussen de 25 en 45 jaar

MSI= middelbare singels; eenpersoonshuishoudens tussen de 45 en 65 jaar

TOU= twee-oudergezinnen; alle gezinnen met twee ouders

EOU= eenoudergezinnen; alle gezinnen met één ouder

JST= jonge stellen; tweepersoons huishoudens tussen de 25 en 45 jaar

OUD= ouderen; alle huishoudens zonder kinderen waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar

MST= middelbare stellen; tweepersoons huishoudens tussen de 45 en 65 jaar

BIJLAGE VII VISUALISATIE VERZORGINGSGBIED DE HUISMEESTERS IN DE WIJERT NOORD



BIJLAGE VIII CHECKLIST DATA VOOR ANALYSE

| Stramien | | | |
|----------|--|---|--|
| V | Sociaal-economisch | V | Fysiek |
| | Wijkkaart | | Wijkkaart |
| | Bevolkingsamenstelling | | Fysieke samenstelling |
| | Huishoudensamenstelling | | Stedenbouwkundige opzet |
| | Leeftijdsamenstelling | | Woningvoorraad wijk |
| | Ontwikkeling leeftijd- en huishoudensamenstelling | | Woningvoorraad De Huismeesters |
| | Leeftijd- en huishoudensamenstelling buurt De Huismeesters | | Aandeel toegankelijke woningen |
| | Inkomenspositie, samenstelling niet werkende werkzoekenden | | WOZ- waarde, bedrijfswaarde, boekwaarde en restant levensduur |
| | Verhuurbaarheid/populariteit - Vergelijking tussen corporaties/aanbieders in de wijk | | Inventarisatie woningen en uitgangspunten vanuit het SVB in relatie tot de fysieke samenstelling van de wijk |
| | Verhuurbaarheid bezit De Huismeesters - Trend mutatiegraad per wijk/buurt/complex - Trend gemiddeld reacties per aangeboden woning per wijk, buurt en complex - Trend gemiddeld aantal weigeringen per aangeboden woning per wijk/buurt/complex - Reden weigering - Reden acceptatie (nu nog niet mogelijk) - Conclusie vanuit verhuurbaarheid | | Energielabels/energiezuinigheid per wijk/buurt/complex |
| | Belangrijkste aandachtspunten vanuit de wijkmonitor | | Uitgaven dagelijks onderhoud per wijk/complex |
| | Belangrijkste gegevens klanttevredenheidsonderzoek De Huismeesters | | Woningbouwplannen con-collega's en ontwikkelaars |
| | Voorzieningenniveau wijk/nabije omgeving | | |
| | Bereikbaarheid | | |
| | Veiligheid | | |
| | Overlast Algemeen - Overlast gebied De Huismeesters per wijk/buurt/complex | | |

BIJLAGE IX CHECKLIST WIJKACTIEPLAN

| Stramien | | | |
|-----------------|---|----------|-------------------------------------|
| V | Fysieke maatregelen | V | Sociale maatregelen |
| | Woningaanbod per gebied (inclusief eventuele sloop + vervangende nieuwbouw) | | Inzetten intensief buurtbeheer |
| | Doelgroepen per gebied | | Labeling/plan doelgroepertoewijzing |
| | Energiemaatregelen | | Verhuisplan |
| | Maatregelen woonomgeving | | Communicatie richting bewoners |
| | Geplande woningverbetering/renovatie | | Extra inzet buurtbeheer |
| | Woningaanbod per gebied (inclusief eventuele sloop + vervangende nieuwbouw) | | Sociaal plan |