

Literatuurlijst

- Baarsen, M.J. van, en R.N.J. Bouwmans, 1998, Marktgericht voorraadbeleid, NCIV koepel voor woningcorporaties, De Bilt
- Benschop, A., 2006, Sociale ongelijkheid en klassen, Max Weber's bijdrage aan de theorie van sociale ongelijkheid en klassen, <http://www.sociosite.net> (geraadpleegd mei 2006)
- Bolster, K., 2003, 'Strategievorming met woonmilieus en leefstijlen', Ts voor de volkshuisvesting, 2003/1, p. 12- 16.
- Boumeester, H., M. Elzinga, H. Priemus, 1998, Marktperspectieven voor woningcorporaties, nieuwe kansen voor de toekomst, Drukkerij Onkenhout bv, Hilversum
- Broeke, R.A, van den, 1998, Strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties: informatievoorziening en instrumenten, Technische Universiteit Delft
- Buys, A., 2001, 'De beleving van woonmilieus in kaart gebracht', ts voor de volkshuisvesting, 2001/6, p.11-15.
- Cateau, F., en I. Buursink, 2001, 'Smaak geven aan een confectieproduct', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/8, p. 40-44.
- Crone, J., 2000, 'Vertaal leefstijlen naar stedenbouw', Stedenbouw, 2000/4, p. 11-13
- Dieten, J. van, 1997, Een nieuw tijdperk na 100 jaar volkshuisvesting, NCIV koepel voor woningcorporaties, De Bilt
- Ekkers, P., 2002, Van volkshuisvesting naar woonbeleid, Sdu Uitgevers bv, Den Haag

Feenstra, S., 2000, Sturen met vrijheid, Rijksuniversiteit Groningen.

Ganzeboom, L., 1988, Leefstijlen in Nederland, Sociaal Cultureel Planbureau, Rijswijk.
Grunhagen, H., H.Priemus, W. Rohde, 2001, 'Over smaak valt te discussiëren', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/8, p.6-9.

Hagen, G.J., 2001, 'Motivational profiling in de woningmarkt', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/3, p.6-11.

Hagen, G.J., 2002, 'Woonbeleving en leefconcepten, De lifestyle benadering van Smart Agent', Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 06/2002, p.36-39.

Hanny, N., en A. Oskam, 2002, 'Wenselijk wonen in Lombok', Ts voor de volkshuisvesting, 2002/3, p. 6-12.

Heins, G.H, 2005, College Volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing, Over strategisch voorraadbeleid en stedelijke vernieuwing, Groningen.

Kempen, R. van, en F. Pinkster, 2003, De beperkte toepasbaarheid van leefstijltypologieën bij woningbouwprogrammering, vraagtekens bij leefstijlen, www.nul20.nl (geraadpleegd mei 2006)

Kullberg, J., 2001, 'De betrekkelijke maakbaarheid van het woonmilieu', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/6, p. 21-24.

Luyten, B., en H. te Brummelstroete, 2006, Kwaliteitsprofiel-Wonen, Gemeente Tilburg.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1998, Stedenplus, advies over Nederland 2030- Verkenning ruimtelijke perspectieven en de woonverkenning 2030, Den Haag.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu Inspectie, 2004, Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003, Groningen

Nijhuis, M., en R. Schoemaker, 2002, 'Normen, waarden en woonbelevingsgroepen, Consumentenonderzoek van Motivaction', Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 06/2002, p.43-45.

Nio, I., 2002, 'Van leefwijzen tot lifestyles, Over de bruikbaarheid van leefstijlen voor de ruimtelijke ordening', Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 06/2002, p.6-9.

Pellenburg, P.H, 2003, College Economische Geografie 2, Ontwikkelingen in de economische geografie, Groningen

Potters, T., 2001, 'Beleving van woonomgeving', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/8, p.16-20.

Priemus, H., 1984, Nederlandse woontheorieën, Delft, Delftse Universitaire Pers

Priemus, H., en F. Van der Zon, 1998, 'De corporatie als hybride organisatie' in Ts voor de volkshuisvesting, 1998, 4/5, p. 6-10

Provincie Noord Holland, 2004, Van verdelen naar verhuizen, de woonruimteverdeling in Noord Holland belicht, Provinciaal Bestuur Noord Holland, Haarlem

Schilder, A., R.H.J. Mosch, M. Hage, 2006, Adviestoezicht op woningcorporaties, De Nederlandsche Bank, Amsterdam

Wijs-Mulkens, de, E., en W. Ostendorf, 'De smaak van het WBO', Ts voor de volkshuisvesting, 2001/8, p.45-50.

Internet

Acantus, www.acantus.nl (bezocht oktober 2006)

Accolade Groep, www.accolade-groep.nl (bezocht oktober 2006)

Arqin, www.arqin.nl (bezocht oktober 2006)

Corporatieholding Friesland, www.woneninfriesland.nl (bezocht oktober 2006)

De Friese Greiden Groep, www.welkombijwelkom.nl (bezocht oktober 2006)

De Huismeesters, www.dehuismeesters.nl (bezocht oktober 2006)

Ecorys BV Nederland, <http://www2.vrom.nl/pagina.html?o=4&id=10517>, (bezocht oktober 2006)

Lokaal Akkoord, www.werkenaanwonen.nl (bezocht oktober 2006)

Mitros, www.mitros.nl (bezocht december 2006)

Nijestee, www.nijestee.nl (bezocht oktober 2006)

Patrimonium, www.patrimonium-groningen.nl (bezocht oktober 2006)

RTL, www.rtl.nl (bezocht november 2006)

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, www.sre.nl (bezocht oktober 2006)

Sociaal Cultureel Planbureau, www.scp.nl (bezocht oktober 2006)

Van Dale, www.vandale.nl (geraadpleegd mei 2006)

Kranten

NRC (18/3/2006) 'Kabinet akkoord met half jaar uitstel van huurbeleid'

NRC (24/10/2006) 'Na drie jaar akkoord over nieuw huurbeleid'

Telefonisch contact

Mevrouw J. Swaalf, Aedes informatienummer (gesproken januari 2007)

Experts

Dhr. G.J. Hagen, Managing Director, Smart Agent Company, Amersfoort (Febr. 2007)

Dhr. G. Heins, Universitair Docent Rijksuniversiteit Groningen (Febr. 2007)

Dhr. R. Schoemaker, Account Director Motivaction, Amsterdam (Febr. 2007)

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht van figuren en tabellen

Figuren

- 1.1 Het conceptueel model
- 2.1 Empirische dimensies onderliggend aan de smaak volgens Bourdieu
- 2.2 De invalshoeken van leefstijlbenadering en de woonmilieubenadering
- 2.3 Schematische weergave van de sociale milieus
- 3.1 Procesmodel strategisch voorraadbeleid
- 3.2 Strategiebepaling per strategiefase en schaalniveau (donkere kleur → grotere relevantie per fase)
- 3.3 Voorbeeld complexlabel
- 3.4 Aantal toegelaten instellingen per provincie 1997 – 2003
- 3.5 Totaal gerealiseerde nieuwbouw en nieuwbouw -gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997 – 2009 (absolute aantallen)
- 3.6 Aandeel toegankelijke woningen binnen het totale bezit van toegelaten instellingen 2004 (in procenten)
- 3.7 Aandeel huishoudens met hoofdbewoner 65 jaar of ouder (als aandeel alle huishoudens)
- 4.1 De gemeenten waar Welkom actief is.
- 4.2 Bezit Patrimonium in Groningen

Tabellen

- 2.1 De belevingsprofielen van Smart Agent Company
- 2.2 De Woonbelevingsgroepen van Motivaction
- 2.3 Woonmilieu typologie Ministerie van VROM
- 2.4 Woonmilieu tiendeling ABF Research
- 3.1 Woningvoorraad naar prijsklasse 2002 in percentages
- 3.2 Toewijzingen per inkomenscategorie en huurklasse in 2003 (absoluut en percentage)
- 4.1 De geselecteerde woningcorporaties

- 4.2. Gegevens over de corporaties die meewerken aan dit onderzoek
- 5.1. Wanneer en hoe met de leefstijl- en woonmilieubenadering in aanraking gekomen
- 5.2 Het begrip leefstijl
- 5.3 Het begrip woonmilieu
- 5.4 Bekendheid leefstijlindelingen Motivaction en Smart Agent Company
- 5.5 Leefstijl- en woonmilieu toepassing in de praktijk
- 5.6 Stelling 1 en de mening van de corporaties
- 5.7 Stelling 2 en de mening van de corporaties
- 5.8 Stelling 3 en de mening van de corporaties
- 5.9 Stelling 4 en de mening van de corporaties
- 5.10 Bepaling doelgroepen bij nieuwbouw
- 5.11 Drie klantengroepen gericht op senioren van De Friese Greiden Groep
- 5.12 Verminderen 'scheefwonen' door toepassing van leefstijl- en woonmilieubenadering
- 5.13 Positieve en negatieve punten van de leefstijlindelingen van Motivaction en Smart Agent Company
- 6.1 Voor- en nadelen van toepassing leefstijlbenadering

Bijlage 2 Interviewvragen

Bekendheid met de leefstijl- woonmilieubenadering

1. Bent u bekend met de leefstijl/woonmilieubenadering?
2. Wanneer bent u met de leefstijl/woonmilieubenadering in aanraking gekomen?
3. Hoe bent u met de leefstijl/woonmilieubenadering in aanraking gekomen?
4. Wat verstaat u onder een leefstijl/leefstijlbenadering?
5. Wat verstaat u onder een woonmilieu/woonmilieubenadering?
6. Voorleggen van enkele leefstijl en woonmilieu typologieën. Leefstijl: Smart Agent Company en Motivaction. Woonmilieu: VROM en ABF-research (zie Bijlage 3)
 - 6a. Bent u bekend met de voorgelegde leefstijltypologieën?
 - 6b. Welke onderdelen van deze leefstijltypologieën spreken u aan?
 - 6c. Welke onderdelen van deze leefstijltypologieën spreken u niet aan?
 - 6c. Welke indeling spreekt u het meest aan en waarom?

Kennisuitwisseling leefstijl- woonmilieubenadering

- 7a. Vindt er kennisuitwisseling/discussie over de leefstijl/woonmilieubenadering plaats, tussen de partijen waarmee jullie samenwerken, bijvoorbeeld de gemeente of projectontwikkelaars? → JA (ga naar 7b.1), NEE (ga naar 7b.2)
- 7b.1. Wie neemt/nam het initiatief om te discussiëren over de mogelijke toepassing van de leefstijlbenadering? (projectontwikkelaar, gemeente, wethouder, woningcorporatie)
- 7c. Over welke punten wordt dan gediscussieerd?
- 7d. Wat is uw mening in de gevoerde discussie?
→ NEE
- 7b.2. Waarom niet?
- 7c. Zou u de kennisuitwisseling/discussie wel willen, waarom wel of waarom niet?

Toepassing in de praktijk

8. Gebruikt u de leefstijl/woonmilieubenadering bij het maken van beleid?

→ Ja (ga naar 8a.1 t/m 8g.1)

→ Nog niet, misschien in de toekomst (ga naar 8a.2 t/m 8e.2)

→ Nee, en ook in de toekomst gaat dat niet gebeuren (ga naar 8a.3 en 8a.3)

Ja

8a.1. In welk beleid past u de leefstijl/woonmilieubenadering toe?

8b.1. Hoe wordt de leefstijl/woonmilieubenadering gebruikt?

8c.1. Gebruikt u een van de voorgelegde leefstijl of woonmilieutypologieën?

8d.1. Tegen welke moeilijkheden loopt u op bij het gebruik van de leefstijl/woonmilieubenadering?

8e.1. Welke voordelen heeft het gebruik van de leefstijl/woonmilieubenadering volgens u?

8f.1. Welke nadelen heeft het gebruik van de leefstijl/woonmilieubenadering volgens u?

8g.1. Interviewer legt Model Bolster uit (zie Bijlage 4) Bent u bekend met het model?

Zo ja, wat spreekt u wel en niet aan? Zo nee, verder met vraag 9.

Nog niet, misschien in de toekomst

8a.2. In welk beleid wilt u de leefstijl/woonmilieubenadering gaan toepassen?

8b.2. Hoe wilt u de leefstijl/woonmilieubenadering gaan gebruiken?

8c.2. Van welke aspecten hangt het af of u de leefstijl/woonmilieubenadering wel of niet gaat gebruiken? En waarom?

8d.2. Welke voordelen zal het gebruik van de leefstijl/woonmilieubenadering hebben volgens u?

8e.2. Welke nadelen zal het gebruik van de leefstijl/woonmilieubenadering hebben volgens u?

Nee, en ook in de toekomst gaat dat niet gebeuren

8a.3. Waarom niet?

8b.3. Welke overwegingen zijn er gemaakt, waardoor uiteindelijk de beslissing is gemaakt om de leefstijl/woonmilieubenadering niet te gebruiken?

Stellingen

9. Vraag en aanbod op de woningmarkt kunnen beter op elkaar aansluiten door het gebruik van de leefstijl- en woonmilieubenadering door aanbieders op de woningmarkt. Wat is uw mening hierover?

10. Traditionele kenmerken spelen een belangrijke rol. Inkomen bepaald het prijsniveau van de woning en de huishoudensamenstelling bepaald het woningtype. Maar de leefstijl zou een goede aanvulling kunnen zijn bij de beleidsontwikkeling omdat de leefstijl de keus voor een bepaald woonmilieu beïnvloed. Zo prefereert de ene leefstijl meer de stad en de andere leefstijl een meer landelijk milieu. Wat is uw mening hierover?

11. Een indeling op basis van leefstijlen is te statisch, want leefstijlen zijn juist veranderlijk. Wat is uw mening hierover?

12. Leefstijltoepassing is alleen nuttig voor de woonmilieuplanning voor hogere inkomens, omdat alleen zij hun preferenties om kunnen zetten in gedrag. Wat is uw mening hierover?

Onderdeel Sociale Huursector en de leefstijl/woonmilieubenadering.

13. Het aantal sociale huurwoningen daalt de laatste jaren en de verwachting is dat dit aantal in de toekomst nog verder gaat dalen. Hoe spelen jullie daar op in?

14. Landelijk gezien stijgt de nieuwbouwproductie van woningcorporaties de laatste jaren sterk (VROM-Inspectie, 2004).

14a. Is dit ook bij jullie het geval?

14b. Hoe wordt bepaald voor wie er wordt gebouwd?

14c. Juist bij nieuwbouw is de leefstijlbenadering uiterst geschikt. Wat is uw mening hierover?

15. Het aantal 65 plussers neemt sterk toe en zal in de toekomst nog verder toenemen. Hierdoor zal ook de vraag naar toegankelijke woningen toenemen.

15a. Hoe spelen jullie hierop in?

16. Omdat niet alle 65 plussers dezelfde woonwensen hebben, zou de leefstijl/woonmilieubenadering uitermate geschikt zijn om deze woonwensen inzichtelijk te maken.

16a. Wat is uw mening hierover?

17. Uit onderzoek van VROM-Inspectie is gebleken dat landelijk gezien in 29% van de woningtoewijzingen sprake is van een mismatch tussen inkomen en huurprijs. Veel mensen wonen te goedkoop. Zou de leefstijl/woonmilieubenadering uitkomst bieden om het aantal 'scheefwoners' te verminderen? Waarom wel of waarom niet?

18a. Huurders stromen nauwelijks door naar een koopwoning omdat de huren in de huursector kunstmatig laag worden gehouden en doordat in de koopsector de prijzen verder stijgen omstaat er een gat tussen de huur en koopsector (www.sev.nl).

Huurliberalisatie biedt hierin de uitkomst. Wat is uw mening hierover?

18b. Denkt u dat de leefstijl- woonmilieubenadering een oplossing zou kunnen bieden om het gat tussen de huur en koopsector te verkleinen?

19. Zijn er in dit interview nog belangrijke zaken over dit onderwerp niet ter sprake gekomen?

Bijlage 3 Voorgelegde leefstijl en woonmilieu indelingen tijdens interview

De leefstijlindeling van Smart Agent Company en Motivaction en de woonmilieu indeling van VROM en ABF research. Deze tabellen zijn gebruikt bij vraag 6.

Leefstijlindeling

De belevingsprofielen van Smart Agent Company

Ongebondenen	Goed opgeleid. Hecht geen waarde aan materiele zaken. Stadsbewoners. Privacy is belangrijk. Gevoel van luxe, niet in materiaal, maar in de sfeer van de woonomgeving.
Dynamische Individualisten	Carrière makers. Wonen graag luxueus en exclusief. Geïnteresseerd in woonomgeving met recreatieve componenten.
Samenlevers	Geborgenheid en gezelligheid binnen een groep belangrijk en zoekt dit ook in de woonomgeving. Heeft graag een eigen woning.
Verankerden	Zorgen voor elkaar en vrijwilligerswerk is belangrijk. Het sociale netwerk waarbinnen men is opgegroeid, blijft belangrijkste omgeving.
Terugtrekders	Overeenkomsten met 'samenlevers' maar door hogere leeftijd minder actief. Aangewezen op verschillende soorten zorg en dienstverlening.
Stille luxe	Houdt van gemak. De ouderen uit deze groep schakelen graag organisaties in die zorgen voor onderhoud etc. van het huis.

Bron: Hagen, 2001

De Woonbelevingsgroepen van Motivaction

Woonbelevingsgroep	Woonwensen en attitudes t.a.v. wonen
Huiselijken	Traditioneel ingesteld. Behoefte aan sociale controle en rust. Praktische woning, vertrouwde buurt en voorzieningen nabij.
Gemeenschapsgezinden	Willen een rustig, overzichtelijk leven. Voorkeur; kleine gemeenschap in groene omgeving
Buurtgeoriënteerden	Gericht op vrienden en familie. Willen niet opvallen. Woning goed onderhouden. Winkels nabij.
Actieve Individualisten	Modern, status en trendgevoelig. Luxe woning in/dichtbij de stad. Goed bereikbaar
Gehaaste Middenklassers	Status en materieelgevoelig. Ruime, luxe, onderscheidende woning.
Tolerante Socialisers	Sociaal en tolerant. Buurt belangrijker dan woning. Woning is verblijfs- en ontmoetingsplek
Gesettelde Idealisten	Milieubewust en immaterieel. Vrijstaand huis.

Bron: Nijhuis en Schoemaker, 2002

Woonmilieu typologieën

Woonmilieu typologie Ministerie van VROM

Centrum-Stedelijk milieu	(Historische) binnensteden en nieuwe stedelijke centra
Centrum-Dorps milieu	Historische kernen en nieuwe kernen van dorpen
Buiten-Centrum	In essentie: stadsmilieu. Voor- en naoorlogse etagebuurt, vooroorlogse tuindorpen en vooroorlogse herenhuizen
Randmilieu	Huis met tuin. Uitbreidingen stad en groeikernen
Landelijk milieu	Villawijken en wonen in het landschap

Bron: Sociaal Cultureel Planbureau, 2006

Woonmilieu tiending ABF Research

Centrum Stedelijk plus	Hoge dichtheid. Menging van functies werken, winkelen, welzijn en wonen. Hoogwaardige voorzieningen. Combinatie sterke nabijheid en bereikbaarheid
Centrum Stedelijk	Hoge dichtheid. Menging van functies werken, wonen en voorzieningen. Combinatie sterke nabijheid en bereikbaarheid
Stedelijk (buiten centrum) vooroorlogs	Redelijke dichtheid. Nadruk op een functie (wonen) en nabijheid van beperkt aantal specifieke functies
Stedelijk (buiten centrum) compact	Redelijke dichtheid. Gestapeld en nadruk op een functie (wonen) en nabijheid van beperkt aantal specifieke functies
Stedelijk (buiten centrum) grondgebonden	Redelijke dichtheid. Grondgebonden en Nadruk op een functie (wonen) en nabijheid van beperkt aantal specifieke functies
Groen Stedelijk	Wonen in lage dichtheid met veel groen voorziening
Kleinstedelijk	Gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid. Combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid
Kleinstedelijk- groen	Gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid. Combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid en veel groenvoorziening
(Centrum)-dorps	Gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid. Combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid
Landelijk	Verspreide bebouwing in lage dichtheid. Combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid

Bron: Luyten en Te Brummelstroete, 2006

Bijlage 4 Procesmodel Bolster samengevat

Het procesmodel van Bolster samengevat, voor de uitleg bij vraag 8g.1. tijdens het interview.

Het is een model voor het opstellen van een strategisch voorraadbeleidsplan met zowel de traditionele benadering als de leefstijl- woonmilieubenadering. Het model bestaat uit 4 strategiefases. Maar niet in iedere fase zijn beide benaderingen van belang.

1. Concernstrategie: wettelijke doelstellingen en de uitgangspunten m.b.t klant, stad, en andere corporaties
2. Marktstrategie: product-markt combinaties op basis van traditionele benadering en de leefstijlbenadering.
3. Wijkstrategie: in de analyse fase is al bepaald welke bestaande woonmilieus er zijn. Daarna wordt bepaald welke mogelijkheden een gebied heeft voor een bepaalde leefstijl, aan de hand van een woonmilieu analyse. Hiermee wordt de potentie van een gebied afgewogen tegen de aanpasbaarheid. Vervolgens wordt de strategie bepaald (consolideren, transformeren, versterken en terugtrekken).
4. Complexstrategie: inzichten van de wijk en marktstrategie worden vertaald naar de complexstrategie. De leefstijlen die in de wijkstrategie zijn benoemd als doelgroep, en die daardoor in aanmerking komen voor een bepaald complex, worden afgezet tegen de complexkenmerken. De fysieke en sociale mogelijkheden per complex worden duidelijk. Voorbeeld:

Complex Y -> Galerijflat met lift. Voor leefstijlen ongebondenen en samenlevers.

Strategie: Verbeteren voor samenlevers door aanpassingen in woninggrootte en verbeteren technische staat.

Complexspecifieke labeling:

Doelgroep: Samenlevers, gezinnen, jong en middelbaar, modaal inkomen

Bouw- en woontechnische kwaliteit: Midden tot hoog

Onderhoud/beheer: Intensief fysiek beheer van complex tot woning

Exploitatievorm: huur-/koopconstructies

Service en diensten: Verzekeringen en hypotheek

Directe omgeving: Intensief fysiek beheer van omgeving. Oplettendheid sociale structuur noodzakelijk i.v.m criminaliteit.

Het procesmodel van Bolster is tijdens de interviews niet uitgelegd, omdat geen één geïnterviewde corporatie op dit moment gebruikt maakt van de leefstijlbenadering, zoals dat in het theoretisch kader is omschreven. Hierdoor kon het model niet worden voorgelegd.

Filename: Bijlagen en lit lijst
Directory: E:
Template: X:\Data\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dot
Title:
Subject:
Author: Albertsma
Keywords:
Comments:
Creation Date: 4/8/2007 2:16:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On: 4/8/2007 2:17:00 PM
Last Saved By: Albertsma
Total Editing Time: 1 Minute
Last Printed On: 8/21/2007 12:03:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 14
Number of Words: 3.016 (approx.)
Number of Characters: 17.197 (approx.)