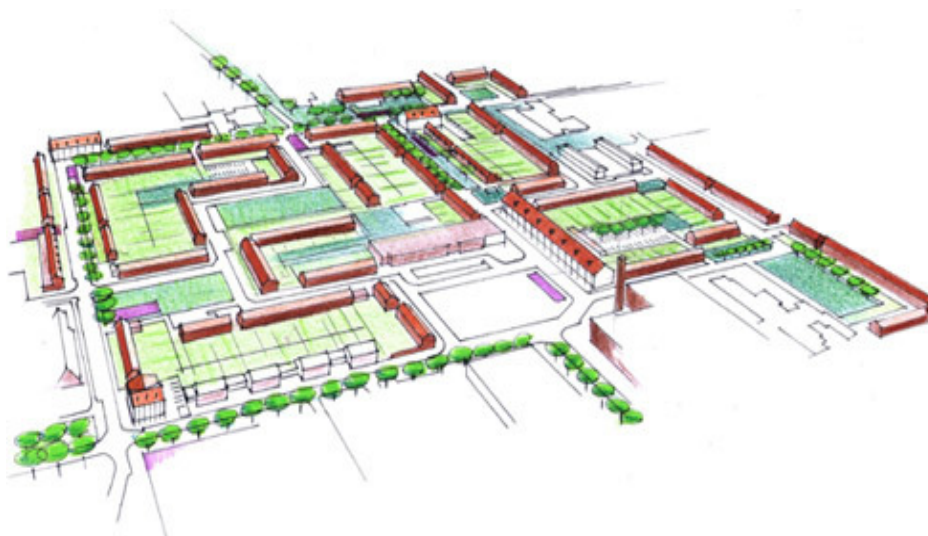


Wonen in stijl

Een studie naar woonmilieus die te onderscheiden zijn voor toekomstige nieuwbouwalocaties, op basis van een leefstijlbenadering.



Master Thesis

DHV B.V.
Ruimte en Mobiliteit
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
E info@dhv.nl
www.dhv.nl

Koos Weits
S1507869
Master Planologie, Rijksuniversiteit Groningen

Juli 2007



RuG

Wonen in stijl

Een studie naar woonmilieus die te onderscheiden zijn voor toekomstige nieuwbouwlocaties, op basis van een leefstijlbenadering.

Master Thesis Planologie

Student:

Koos Weits
S1507869
k.weits@student.rug.nl
koos.weits@dhv.com

Opleiding:

Master Planologie
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Begeleiding:

Ir. G.H. Heins	Rijksuniversiteit Groningen
Ing. M.K.C. Gerverdinck	DHV B.V. Amersfoort
Drs. B.I. Louw	DHV B.V. Amersfoort

Omslag:

Illustratie: plattegrond Biddinghuizen (*Oost Flevoland Woondiensten, 2007*)
Inzetjes: appartementencomplex IJburg (*IJburg, 2007*)
villa in Algarve (*Villa Algarve, 2007*)
recreatiewoning in Centerparcs (*Centerparcs, 2007*)

Datum:

juli 2007

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeerstage bij DHV te Amersfoort op de unit Financieel Juridisch & Management advies (FJMa), afdeling Grondbeleid en Gebiedsexploitatie (G&G). Tijdens deze stage van vijf maanden heb ik een onderzoek kunnen doen naar woonmilieus die vanuit een leefstijlbenadering zijn te ontwikkelen. Een nogal omvangrijke klus, die de vijf maanden grotendeels in beslag hebben genomen. Het onderzoek naar woonmilieus staat in teken van een gebiedsexploitatiemodel dat DHV aan het ontwikkelen is.

Dit rapport is geschreven ter afsluiting van de Master Planologie aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Deze Master maakt deel uit van mijn vervolgstudie, na mijn Bachelor Bouwkunde in 2004 te hebben afgerond.

Voor de totstandkoming van dit rapport hebben meerdere mensen input gegeven, geadviseerd en geredigeerd. Een mooi moment om deze mensen te bedanken.

Allereerst zou ik mijn begeleider van de Rijksuniversiteit, Gerard Heins, hartelijk willen bedanken. Als docent aan de universiteit én als stedenbouwkundige van zijn eigen adviesbureau heeft hij zowel inhoudelijk als procesmatig mij goed kunnen begeleiden bij mijn onderzoek.

Vervolgens zou ik mijn begeleiders bij DHV, Marije Gerverdinck en Bart Louw, hartelijk willen bedanken. Vele teksten hebben jullie voorbij zien komen en lange discussie gevoerd. Vooral met de kwantificering van de woonmilieus, die voor een toekomstige planoloog zonder vakinhoudelijk kennis over planeconomie gecompileerd is, heb ik veel aan jullie begeleiding gehad. Daarnaast wil ik jullie bedanken voor jullie inzet en ondersteuning bij mijn sollicitaties intern bij DHV, met als resultaat; Een mooie start van mijn carrière als Junior Adviseur bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed.

Ter grondslag aan dit rapport liggen diverse interviews voor het verzamelen van informatie en het opdoen van ideeën. Bij dezen zou ik een ieder willen bedanken die de tijd en moeite heeft genomen om mij te woord te staan en mij verder te helpen met dit onderzoek. Ik heb veel aan de informatie uit de interviews gehad en heb genoten van het enthousiasme die veelal los kwam tijdens het discussiëren over mijn onderzoek.

Tot slot wil ik nog graag mijn collega's van de afdeling Grondbeleid en Gebiedsexploitatie bedanken voor de leuke tijd, de zeer prettige werksfeer en het luisterende oor tijdens de vijf maanden lange beproeving. Daarnaast bedank ik mijn ouders voor het bijstaan tijdens en het mogelijk maken van mijn (langdurige) studietraject. Als laatste gaat een dankwoord uit naar mijn vrienden en vriendin voor een meer dan plezierige (studenten)tijd.

Rest mij niets anders dan u veel leesplezier te wensen,

Amersfoort, juli 2007

Koos Weits

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Figuren en Tabellenlijst.....	3
Samenvatting.....	4
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleem-, doelstelling en onderzoeksvragen	9
1.3 Afbakening van het onderzoek	9
1.4 Methodiek en leeswijzer	10
2 Achtergrond en definities.....	11
2.1 Theoretisch kader	11
2.2 Maatschappelijke ontwikkelingen	12
2.3 Leefstijlen	14
2.4 Woonmilieus	16
2.5 Onderzoeksmodel	18
3 Maatschappelijke ontwikkelingen en verwachtingen.....	19
3.1 Demografische ontwikkelingen en verwachtingen	19
3.2 Sociaal-economische ontwikkelingen en verwachtingen	21
3.3 Sociaal-culturele ontwikkelingen en verwachtingen	23
3.4 Conclusie	26
4 Leefstijlbenadering.....	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Leefstijlonderzoek	29
4.3 Hedendaagse leefstijlen	34
4.4 Toekomstige leefstijlen	39
4.5 Conclusie	42
5 Woonmilieubenadering.....	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Vinex-locaties	46
5.3 Binnenstedelijke hoogbouw	56
5.4 Bijzondere woonvormen	57
5.5 Conclusie	59
6 Woonmilieus Gebiedsexploitatiemodel.....	60
6.1 Woonvormen	60
6.2 Woonmilieus	61
6.3 Kwantificering	82
6.4 Nabeschouwing	84
7 Conclusies en aanbevelingen.....	85
7.1 Conclusies	85
7.2 Aanbevelingen	91
7.3 Reflectie	92
Literatuurlijst.....	94
Geraadpleegde contactpersonen.....	97
Bijlagen.....	98
Bijlage 1. Leefstijlonderzoeken	
Bijlage 2. Woonvormen	
Bijlage 3. Kwantificering	

Figuren en Tabellenlijst

Figuren

Figuur 1.1. Schematisch overzicht van het gebiedsexploitatiemodel.....	8
Figuur 1.2. Onderzoekopzet.....	10
Figuur 2.1. Inrichtingsmodel van maatschappelijke ontwikkelingen tot verplaatsingsgedrag.....	11
Figuur 2.2. Maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op het wonen.....	13
Figuur 2.3. De invalshoeken van de leefstijlbenadering.....	15
Figuur 2.4. De invalshoeken van de woonmilieubenadering.....	17
Figuur 2.5. Onderzoeksmodel.....	18
Figuur 3.1. Verwachte bevolkingsgroei tot 2050.....	19
Figuur 3.2. Woonvoorkeuren van ouderen in 2002.....	20
Figuur 3.3. Ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling.....	21
Figuur 3.4. Omvang huishoudinkomen versus de gemiddelde woning waarde.....	22
Figuur 3.5. Ontwikkeling groei woonmilieus tot 2010 in.....	25
Figuur 4.1. Fasen in het ontwerpproces.....	29
Figuur 4.2. Positionering en clustering van de onderzochte leefstijlonderzoeken.....	34
Figuur 4.3. Verwachte verschuiving als gevolg van vergrijzing.....	40
Figuur 4.4. Verwachte verschuiving als gevolg van individualisering.....	41
Figuur 4.5. Verwachte verschuiving van allochtonen.....	42
Figuur 4.6. Woonvoorkeuren van de leefstijlen per woonmilieu.....	44
Figuur 4.7. Leeftijdsverdeling per leefstijl.....	44
Figuur 4.8. Huishoudgrootte per leefstijl.....	44
Figuur 5.1. Plattegrond van Brandevoort, Helmond.....	47
Figuur 5.2. Plattegrond van Haverleij, 's-Hertogenbosch.....	49
Figuur 5.3. Plattegrond van IJburg, Amsterdam.....	51
Figuur 5.4. Plattegrond van Ypenburg, Den Haag.....	53
Figuur 7.1. Lagenstructuur.....	93

Tabellen

Tabel 2.1. De woonmilieutypologieën van het Ministerie van VROM.....	18
Tabel 3.1. Leeftijdsverdeling van de bevolking, ontwikkeling en prognose.....	19
Tabel 3.2. Bevolkingsontwikkeling naar herkomst.....	20
Tabel 3.3. Huidige en verwachte gegevens over bevolkingsaantal en huishoudensdynamiek.....	21
Tabel 3.4. Woonvoorkeuren van allochtonen en autochtonen naar woonvorm.....	25
Tabel 4.1. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens Urhahn.....	30
Tabel 4.2. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens Motivaction.....	31
Tabel 4.3. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens SmartAgent....	31
Tabel 4.4. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van Urhahn.....	32
Tabel 4.5. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van Motivaction.....	33
Tabel 4.6. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van SmartAgent.....	33
Tabel 5.1. Overzicht van de wijken in Brandevoort, eerste fase.....	47
Tabel 5.2. Overzicht van de wijken in Haverleij.....	49
Tabel 5.3. Overzicht van de wijken in IJburg.....	51
Tabel 5.4. Overzicht van de wijken in Ypenburg.....	53
Tabel 6.1. De woonvormen onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen.....	60
Tabel 6.2. De kwantificering van de verschillende woonvormen.....	82
Tabel 6.3. Onderscheid tussen de verschillende woonmilieus, gesorteerd op aflopende dichtheden.....	83
Tabel 7.1. De dichtheden van de woonmilieus na de kwantificering.....	91

Samenvatting

Het Onderzoek

Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van woonmilieus die vanuit de wens van de woonconsument zijn ontwikkeld. Deze woonmilieus kennen zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve invulling. De onderbouwing komt voort uit een analyse van veranderende woonvoorkeuren als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en een analyse van bestaande woonmilieus, ook wel de woonmilieubenadering genoemd. Om de verschillende woonconsumenten te definiëren en te onderscheiden is een leefstijlbenadering gehanteerd.

De probleemstelling van dit onderzoek luidt; *“Hoe en welke woonmilieus vallen in Nederland voor nieuwbouwlocaties en herstructureringsgebieden te onderscheiden door middel van een leefstijlbenadering en die een kwantitatieve invulling krijgen?”* Met dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke woonconsumenten participeren op de woningmarkt, wat hun woonvoorkeur is en naar verwachtingen zal worden en welke woonmilieus daar bij aansluiten. Het onderzoek maakt deel uit van een gebiedsexploitatiemodel dat advies- en ingenieursbureau DHV aan het ontwikkelen is.

Het onderzoek berust op kwalitatief onderzoek; Hetgeen wil zeggen dat de verschillende componenten van het onderzoek zijn geanalyseerd doormiddel van literatuurstudie, deskresearch en interventies door geïnterviewde derden. Het rapport is opgebouwd uit de inleiding, theoretisch kader, vier inhoudelijke hoofdstukken en de conclusies. De vier inhoudelijke hoofdstukken ontleen hun structuur aan het model van de raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuur Onderzoek (RMNO), uitgezonderd de woonmilieubenadering in hoofdstuk 5 die na aanleiding van interventies door geïnterviewde experts is opgenomen. Het model geeft aan hoe maatschappelijke ontwikkelingen, via leefstijlen, invloed hebben op woonvoorkeuren en woonmilieus.

De toegepaste methoden in dit onderzoek kennen een weldoordachte werkwijze om de doelstelling van dit onderzoek te bereiken. De keuzen die zijn gemaakt voor de wijze waarop de verschillende componenten zijn onderzocht berusten op eigen inzicht, maar zijn wel overwogen en onderbouwd, met als doel antwoord te kunnen geven op de probleemstelling.

Maatschappelijke ontwikkelingen

In het onderzoek komt nadrukkelijk naar voren dat demografie, sociale economie en sociale cultuur onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Wat wordt ondersteund door het “Advies demografie en leefstijlen” van de RMNO. Sociaal-economische ontwikkelingen zijn van directe invloed op de demografie, waaronder de veranderingen in de verzorgingsstaat. Demografie vindt tevens zijn betekenis en bestaansrecht in de sociaal-culturele ontwikkelingen, waaronder de veranderende regelgeving door de overheid van het immigratiebeleid.

Andersom beredeneerd heeft de demografie belangrijke effecten op de sociaal-economische ontwikkeling, onder andere doordat zij van invloed zijn voor het aanwezige arbeidsaanbod en de uitkeringsbehoefte. Demografische ontwikkelingen heeft tevens invloed op de sociaal-culturele ontwikkeling. Op het gebied van individualisering en keuzevrijheid werkt deze invloed door. Tot slot hebben sociaal-culturele ontwikkelingen en sociaal-economische ontwikkelingen een relatie. De groeiende welvaart heeft invloed op de keuzevrijheid van individuen. De individualisering van de maatschappij gaat weer samen met de groei in het huishoudinkomen.

Huishoudensdynamiek

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de huishoudensverduunning en de toenemende bevolking zal leiden tot een toename van het aantal huishoudens tot 2034. Na 2034 zal, door de toename van het aantal sterfgevallen als gevolg van de vergrijzing, het aantal huishoudens slechts licht afnemen. Voor de woningbehoefte betekent dit dat de spanning op woningmarkt nog tot 2035 zal aanhouden. Er komen nog steeds meer mensen en dus huishoudens bij. Na 2035 zal echter krimp intreden.

De gevolgen voor de woningmarkt resulteert in een ander beleid ten aanzien van de woningbouwproductie. Bouwen tegen de leegstand zal belangrijker worden en dus ook het consumentgericht bouwen. De verwachting is dat de bouw op uitleglocaties, zoals de afgelopen tien jaar veelal het geval is geweest, leegstand zal veroorzaken in minder aantrekkelijke woonmilieus. Vooral de naoorlogse wijken in het buiten-centrum woonmilieu zullen hieronder lijden.

Het huishouden is aan het verdunnen. Het aantal scheidingsgevallen neemt toe, stellen nemen later en minder kinderen en de individualisering van de maatschappij neemt toe. Met de individualisering raken individuen steeds meer in een sociaal isolement. Dit sociale isolement doet zich in het bijzonder voor bij ouderen, alleenstaande vrouwen en beter gesitueerden.

De vergrijzing, individualisering en technologische ontwikkelingen versterken het sociale isolement en maken het makkelijker om een relatief groot deel van de tijd binnenshuis door te brengen. Belangrijk voor het woonkeuzegegedrag is dat de woning hierin voorziet in een dynamische locatie. De individualisering zal resulteren in een verwachte groei van de vraag naar stedelijke woonvormen. De aanwezigheid van voorzieningen is een belangrijke factor in deze, maar ook de kans op toevallige contacten is van belang.

Vergrijzing

Met de vergrijzing dient zich een groep ouderen aan die zich onderscheiden van de ouderen zoals we die kennen. De nieuwe ouderen zijn veelal hoger opgeleid en hebben een minder belastend arbeidsverleden en gezondere levenswijze. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat ouderen niet (langer) over één kam te scheren zijn. De diversiteit onder ouderen is groot en hetzelfde geldt voor hun woonvoorkeuren. De verwachting is wel dat, afhankelijk van hun welvaart en gezondheid, ze zo lang als mogelijk in een huidige woning willen blijven wonen. Naarmate ze ouder en minder mobiel worden zullen ze verhuizen naar zorg gerelateerde woonvormen. Belangrijk hierbij is dat zorg wel aanwezig is, maar niet op de voorgrond staat. Leisure gerelateerde woonvormen lijken de voorkeur te krijgen.

Migratie

Het aandeel allochtonen in Nederland zal naar verwachting toenemen en meer emanciperen in de woningmarkt. Volgens de bevolkingsprognose zal in 2050 bijna 30% van de Nederlandse bevolking bestaan uit immigranten. Naar verwachting zal deze groep mondiger worden en meer eisen stellen ten aanzien van het wonen.

Voor de woonwensen van allochtonen geldt dat de haalbaarheid van deze wens niet altijd erg hoog is. De woonwensen van de allochtonen liggen over het algemeen in een grote, vrijstaande woning met voldoende parkeergelegenheid in een Buiten-centrum woonmilieu. Deze wens valt samen met woningen in de dure segmenten op zogenoemde "hotspots".

Welvaart en huishoudinkomen

De welvaart en het huishoudinkomen zullen toenemen volgens de prognose. Dit heeft mede te maken met de huishoudverdunding. Daarnaast is de verwachting dat de woningwaarde ook zal toenemen en zelfs sterker zal stijgen dan het huishoudinkomen. Het kopen van een woning zal dus duurder worden en voornamelijk voor de lage inkomens tot problemen kunnen leiden. Deze prognose is sterk beïnvloedbaar door politiek-bestuurlijke besluiten, zoals wat er met de hypotheekrenteaftrek gaat gebeuren.

Het gevolg voor de woningvoorkeuren is dat, door de toenemende welvaart, de wil voor grotere en luxe woningen toeneemt. De verwachting is dat dit zal resulteren in hogere maandlasten voor de woning. Het wonen zal, naar verwachting, een prominentere rol gaan spelen in het leefpatroon van huishoudens en daarbij zullen woningzoekende huishoudens kritisch en mondig participeren op de woningmarkt. Keuzevrijheid op de woningmarkt zal hierdoor belangrijker gaan worden.

Resumé

De maatschappelijke verschuiving om meer zelfstandig en vrij vorm te geven aan het leven is een belangrijke vorm van emancipatiebewegingen. Emancipatiebewegingen zijn dan ook in het bijzonder gericht op het vergroten van de vrijheid om zelf keuzes te maken of tot de mogelijkheid van een vrije keuze te worden toegelaten.

De groeiende arbeidsparticipatie, de individualisering en de technologische revolutie van de ICT leiden tot een andere rol van het wonen. De betekenis van de woning als werkplek, school en voor recreatieve doeleinden groeit en zal naar verwachting verder groeien. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woonwerkrelaties, maar ook voor de inrichting en de omvang van de woning. Het is te verwachten dat mensen grotere woningen wensen om comfortabel te kunnen leven, werken en recreëren.

Leefstijlbenadering

De geïnventariseerde woonvoorkeuren zijn vertaald naar woonmilieus middels de leefstijlbenadering. Deze leefstijlbenadering, waarin drie leefstijlonderzoeken met elkaar zijn vergeleken, geeft inzicht in geclusterde woonconsumenten en hun woonattitude en -wensen. De leefstijlbenadering heeft uiteindelijk geleid tot een leefstijltypologie van tien clusters. Belangrijke conclusies die uit de leefstijlbenadering getrokken zijn, is dat de "nieuwe" ouderen niet in één leefstijl onder te brengen is. Deze "nieuwe" ouderen blijven langer onderdeel van de leefstijlcluster waartoe zij, in hun middelbare leeftijd, toe behoren. Belangrijk is wel dat de woningen aangepast moeten worden aan levensbestendigheid, zodat deze ouderen zolang als mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Als gevolg van de individualisering is de verwachting dat er twee stromingen zullen ontstaan. Ten eerste wordt er een toename verwacht, en deze trend is al reeds enkele jaren in gang gezet, in het domein van de Yuppen. Jonge volwassenen, met een afgeronde opleiding, kiezen ervoor om het gezinsleven ondergeschikt te stellen aan de carrièregerichtheid. Ten tweede is de verwachting dat er een tegenstrooming van de individualisering zal ontstaan. Een groep die wel individualistisch is ingesteld, op het gebied van de keuzevrijheid en de gezinsfase, maar zich niet wil afzonderen van de directe woonomgeving. De Collectief individualist.

Voor de allochtonen is de verwachting dat Turken meer deel gaan uitmaken van de bestaande leefstijlgroep Huiselijken. De verwachting voor Marokkanen en Surinamers is dat deze groepen ook meer deel zullen uitmaken van de Huiselijken,

maar ook voor een deel naar de blauwe wereld zullen verhuizen. Binnen de blauwe wereld zal door deze ontwikkeling een toename ontstaan van de vraag naar stedelijke woonvormen, die bijvoorkoor groot en luxe moeten zijn. Deze groep zal naar verwachting meer deel gaan uitmaken van de Gehaaste middenklassers. Het gezinsleven blijft echter wel een grote rol spelen.

Woonmilieubenadering

Uit de analyse van de geselecteerde Vinex-locaties is naar voren gekomen dat het voorzieningsprofiel, het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte belangrijke aspecten zijn bij het ontwikkelen van de woonmilieus in hoofdstuk 6. Door het aanbieden van bepaalde voorzieningen zijn de gewenste leefstijlen binnen te halen. De voorzieningen geven veelal levendigheid in de wijk en dragen bij aan de binding met de wijk. Het stedenbouwkundig plan kan voorzien in de woonwensen van woonconsumenten op het gebied van geborgen wonen of gethematiseerd wonen als wonen aan water. Architectuur speelt hierbij ook een belangrijke rol. Gekozen kan worden van inpassing in de natuur, zoals de Bosrandkavels in Haverleij tot expressieve identiteit zoals Waterwijk in Ypenburg, afhankelijk van de woonvoorkeuren van de gewenste leefstijl. Tot slot verdient de openbare ruimte aandacht bij het ontwikkelen van de woonmilieus.

De geanalyseerde hoogbouw, in de vorm van woontorens, geven een beeld van luxe en welvaart. De doelgroep zijn veelal kapitaalkrachtige woonconsumenten, terwijl er wel degelijk vraag lijkt te zijn vanuit de Stedeling of de Wooneconoom om een appartement in een woontoren te huren. Voor het vergroten van de keuzevrijheid van deze leefstijlen zal bij het ontwikkelen van de woonmilieus meer aandacht besteedt moeten worden aan de lagere inkomens.

De uit Amerika overgevoegen woonconcepten van de Seniorenstad en de Gated-Communities doen veel stof opwaaien in Nederland. Vooral de vraag van de wenselijkheid van dergelijke, homogene woonvormen staat ter discussie. Waar uit de leefstijlbenadering van hoofdstuk 4 naar voren is gekomen dat er een groeiende behoefte bestaat aan homogene, geborgen woonvormen, stellen experts op het gebied van de volkshuisvesting en de overheid vraagtekens bij de wenselijkheid van segregeren.

Woonmilieus

Bij de ontwikkeling van de woonmilieus zijn de voorkeuren van de leefstijlen als onderlegger gebruikt. Gezegd kan worden dat de woonmilieus voort komen vanuit de leefstijlbenadering. De vertaalslag is tot stand gekomen door interventie van experts op het gebied van volkshuisvesting en door de analyse van enkele bestaande Vinex-locaties, binnenstedelijke hoogbouw en bijzondere woonvormen.

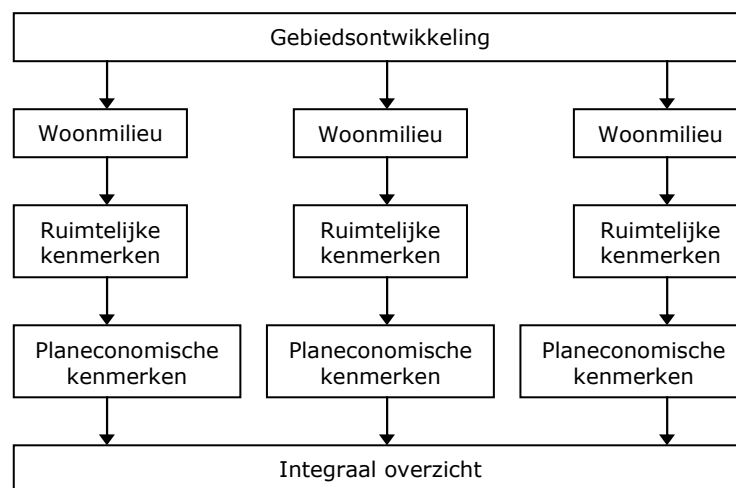
De woonmilieus geven aan voor welke leefstijlen het beeld interessant kan zijn. Daarnaast geeft het inzicht in de voorwaarden waaraan moet worden voldaan, om het geschikt te maken per afzonderlijke leefstijl. Bij de ontwikkeling van de woonmilieus is veelal de keuze gevallen voor het integreren van meerdere leefstijlen in één woonmilieu. De exclusiviteit van leefstijlen komen eigenlijk alleen voor bij woonmilieus in de groene wereld van het BSR model.

De woonmilieus zijn onderverdeeld in percentages grondgebruik en percentages woonvormen. Na het bepalen van de verschillende percentages rekent het model de dichtheden, de oppervlaktes en de parkeertotalen uit. Deze gegevens zijn van belang voor de uiteindelijke kosten en baten berekening in het gebiedsexploitatiemodel.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

DHV, een internationaal en onafhankelijk advies en ingenieursbureau, is bezig met het ontwikkelen van een gebiedsexploitatiemodel. Dit model moet een gedegen en gespecificeerd antwoord kunnen geven over mogelijkheden, ruimtelijke en financiële aspecten van gebiedsontwikkeling. Dit model, opgezet vanuit een vastgoedeconomisch oogpunt, bevat meerdere beleidsvelden. Vastgoedeconomie, planeconomie en planologie zullen geïntegreerd worden in een uniek model.



Figuur 1.1. Schematisch overzicht van het Gebiedsexploitatiemodel (DHV, 2007).

Bij het ontwikkelen van een gebied is het de bedoeling dat gekozen kan worden uit verschillende woonmilieus, die gecombineerd kunnen worden tot een integrale woningopgave. Met het gebiedsexploitatiemodel kan uiteindelijk inzicht gegeven worden in zowel kwalitatieve als kwantitatieve aspecten. Kwalitatieve aspecten op het gebied van verschillende woonvormen, ruimtelijke kenmerken en woonmilieus maar ook voor welke potentiële consumenten deze woonmilieus aantrekkelijk zouden kunnen zijn, de doelgroep. Bij de kwantitatieve aspecten valt te denken aan investeringskosten en eventueel zelfs de verwachte opbrengsten.

De vraag van DHV voor dit onderzoek is het in kaart brengen van de uiteindelijke woonmilieus en de kwantitatieve invulling daarvan. Vanuit een leefstijlbenadering zullen bestaande en toekomstige woonmilieus ontwikkeld worden. Daarnaast is de vraag welke maatschappelijke ontwikkelingen van invloed zijn op de leefstijlen en de uiteindelijke woonvoorkeuren. Het uiteindelijke doel is een overzicht te geven van woonmilieus die toepasbaar zijn in het gebiedsexploitatiemodel, zodat DHV advies kan uitbrengen aan opdrachtgevers, zoals projectontwikkelaars en gemeenten, over de ontwikkeling van een gebied ten aanzien van woningbouw.

1.2 Probleem-, doelstelling en onderzoeksvragen

Probleemstelling

Hoe en welke woonmilieus vallen in Nederland voor nieuwbouwlocaties en herstructureringsgebieden te onderscheiden door middel van een leefstijlbenadering en die een kwantitatieve invulling krijgen?

Doelstellingen

De doelstelling van deze studie is om woonmilieus voor Nederland te ontwikkelen, vanuit een leefstijlbenadering. Deze woonmilieus dienen dermate praktisch te zijn dat ze door middel van een kwantificering toepasbaar zijn in het gebiedsexploitatiemodel van DHV.

Onderzoeksvragen

1. Welke maatschappelijke ontwikkelingen doen zich voor, die invloed hebben op leefstijlen en het daaruit volgende woonkeuzegegedrag?
2. Hoe kunnen woonmilieus ontleend worden aan leefstijlen, zodat zowel de wie-, de wat- als de waarkant wordt belicht?
3. Welke bestaande en toekomstige leefstijlen zijn te onderscheiden?
4. Welke wenselijke aspecten zijn te analyseren uit bestaande woonmilieus in Nederland?
5. Welke woonmilieus zijn te onderscheiden in Nederland, vanuit de leefstijlbenadering?
6. Hoe ziet de kwantitatieve invulling van de toekomstige woonmilieus eruit?

1.3 Afbakening van het onderzoek

De doelstelling van dit rapport geeft aan hoe woonmilieus voor Nederland in kaart te brengen zijn, vanuit een leefstijlbenadering. Het gaat hierbij dus om het wonen. Vrije tijd, werken en mobiliteit zijn disciplines die wel gerelateerd zijn aan het wonen, maar niet van invloed zijn op het ontwikkelen van de woonmilieus. Deze disciplines zullen dan ook geen verdere aandacht krijgen in dit rapport.

Om inzicht te krijgen in de leefstijlen die van belang zijn voor de woonmilieus van nieuwbouwlocaties en herstructureringsgebieden zijn de maatschappelijke ontwikkelingen beschreven anno 2007 en zijn prognoses in kaart gebracht om de verwachte ontwikkelingen voor respectievelijk 2030 en 2050 te beschrijven. Rond 2030 is de vergrijzing op zijn hoogtepunt, dat van invloed zal zijn voor de woningbehoefte (*VROM, 2000*). De verwachting is dat na de piek in de vergrijzing, krimp van de bevolking zal plaats vinden. Hierdoor is de verwachting dat na de vergrijzing minder de nadruk zal komen te liggen op nieuwbouw, maar meer op herstructurering (*VROM, 2005*). Om dit inzichtelijk te krijgen zijn ook de verwachte ontwikkelingen in 2050 als ijkpunt genomen.

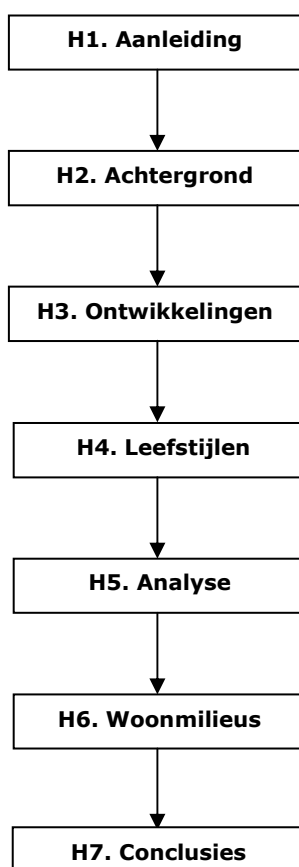
Voor de analyse van de bestaande woonmilieus is gekozen voor de periode tussen 1990 en het heden, aangezien dit de Vinex locaties betreft. In de Vinex locaties zijn de afgelopen jaren een verscheidenheid aan woonmilieus gecreëerd. Door middel van enkele casestudies zal getracht worden deze woonmilieus in kaart te brengen. Uiteindelijk zullen aan de hand van deze casestudies en het leefstijlonderzoek de uiteindelijke woonmilieus ontwikkeld worden.

1.4 Methodiek en leeswijzer

Om de probleemstelling te onderzoeken zal op volgende wijze onderzoek gedaan worden;

Het onderzoek zal een plek krijgen binnen een theoretisch kader. Dit theoretisch kader staat uitgewerkt in hoofdstuk 2. Daarnaast zal in dit hoofdstuk de achtergronden en definities worden gegeven van respectievelijk de maatschappelijke ontwikkelingen, leefstijlen, woonmilieus en woonmilieus. Dit hoofdstuk zal voornamelijk door een literatuurstudie tot stand komen.

In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de maatschappelijke ontwikkelingen en verwachtingen. Het hoofdstuk zal onderverdeeld worden in subparagrafen over respectievelijk demografische, sociaal-economische en sociaal-culturele aspecten. Het hoofdstuk zal tot stand komen door een literatuurstudie en de database van het Centraal Bureau van Statistiek.



Figuur 1.2. Onderzoeksopzet.

Voor het in kaart brengen van de woonmilieus zal eerst een leefstijlen onderzoek vooraf gaan. In Hoofdstuk 4 zullen de bestaande en toekomstige leefstijlen onderscheiden worden door middel van een literatuuronderzoek en op basis van interviews met experts op dit gebied. Hierbij valt te denken aan bedrijven als The Smartagent Company, Urhahn en Motivaction. Deze analyse maakt deel uit van de leefstijlbenadering.

De afgelopen 15 jaar is er veel gebouwd in Nederland, met name rond Vinex locaties. In hoofdstuk 5 zullen, door middel van een aantal casestudies, wenselijke aspecten voor woonmilieus geanalyseerd worden die toegepast zijn in deze Vinex locaties. Daarnaast worden enkele binnenstedelijke nieuwbouw en bijzondere woonvormen geanalyseerd. Deze analyse maakt deel uit van de woonmilieubenadering.

Hoofdstuk 6 zal de woonmilieus, die gebruikt gaan worden voor het gebiedsexploitatiemodel, weergeven. Alvorens de woonmilieus ontwikkeld kunnen worden, worden eerst de woonvormen omschreven die in de woonmilieus worden toegepast. Zowel de woonvormen als de woonmilieus zullen op basis van de leefstijlbenadering uit hoofdstuk 4 en de wenselijke aspecten uit hoofdstuk 5 tot stand komen. Daarnaast zal doormiddel van interviews met experts op dit gebied woonmilieus ontwikkeld worden. Hierbij valt te denken aan de stedenbouwkundigen van de grote gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties.

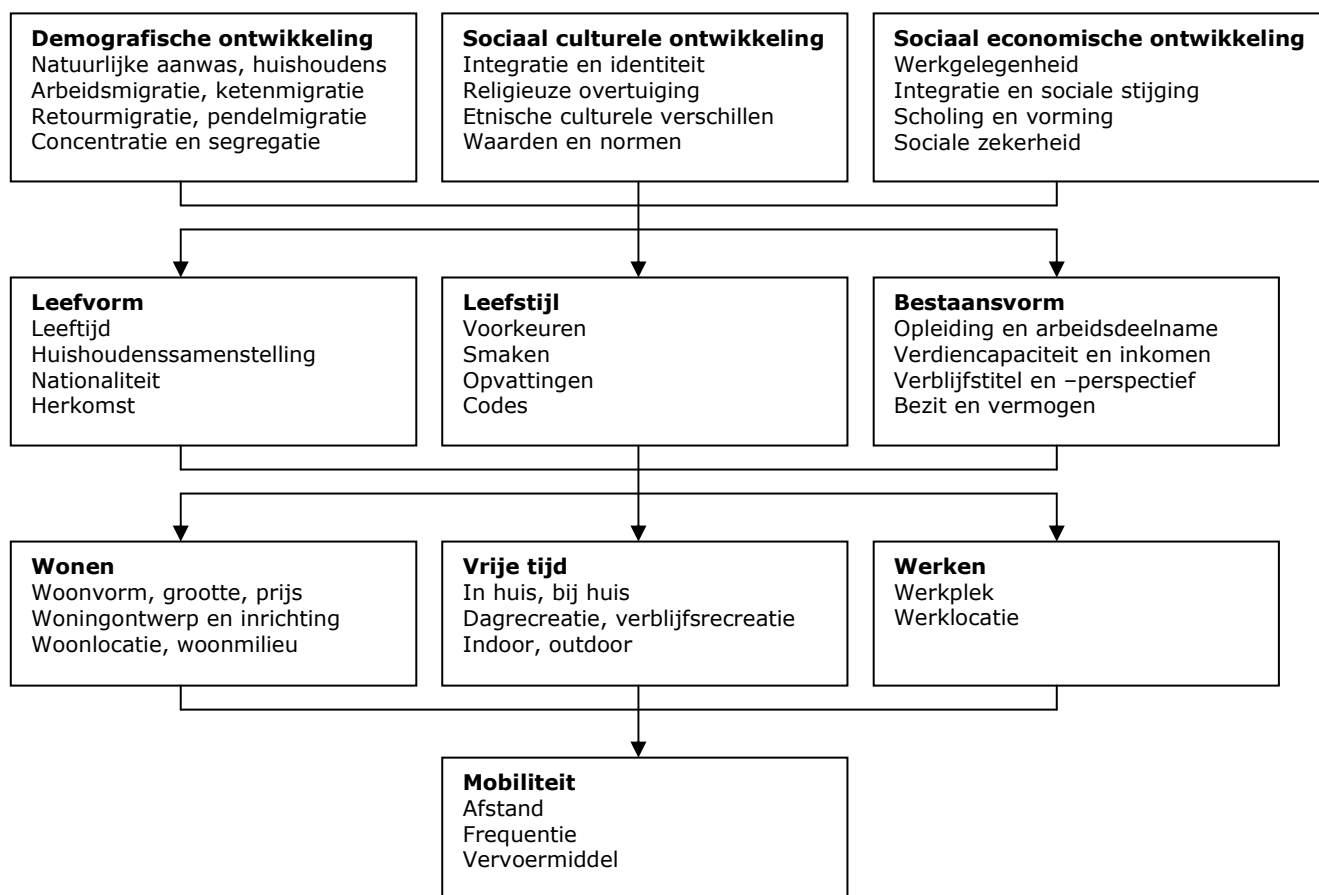
Tot slot zal het rapport afgesloten worden met de conclusies. Deze komen te staan in hoofdstuk 7 van dit rapport. Hierin zullen ook aanbevelingen worden gegeven voor vervolgstudies naar aanleiding van dit rapport.

2 Achtergrond en definities

Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke ontwikkelingen (2.2) die invloed hebben op leefstijlen (2.3) en woonmilieus (2.4), zal dit hoofdstuk gewijd worden aan de achtergrond en definiëring van deze begrippen. Alvorens op deze achtergrond en definiëring in te gaan, zal eerst het theoretisch kader (2.1) beschreven worden, waaraan de opbouw van het onderzoek is ontleend. Tot slot zal de definitie en achtergrond van woonmilieus (2.5) aan de orde komen.

2.1 Theoretisch kader

Voor de theoretische onderbouwing van het onderzoek is gebruik gemaakt van het model van de raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuur Onderzoek (RMNO). Dit model, uit 2003, is een uitgebreide weergave van het proces om van maatschappelijke ontwikkelingen, via leefstijlen, leefvormen en bestaansvormen te komen tot het wonen, werken, recreëren en verplaatsen (figuur 2.1).



Figuur 2.1. Inrichtingsmodel van maatschappelijke ontwikkelingen tot verplaatsingsgedrag (In 't Veld, 2003).

Het model van de RMNO is afkomstig uit het "Advies demografie en leefstijlen". Eind 2002 heeft de minister van VROM advies gevraagd over de kennisleemten tussen demografische ontwikkelingen en de effecten ervan op leefstijlen. In het advies komt nadrukkelijk naar voren dat bij het bepalen van woonvoorkeuren te weinig aandacht wordt besteed aan sociaal-culturele aspecten. De beperkte keu-

zevrijheid van allochtonen en daarmee lagere inkomens, wordt veelal niet meegenomen (*In 't Veld, 2003*).

De keuze voor dit model, als theoretisch kader, is te verklaren uit het gegeven dat het goed aansluit bij de probleemstelling en daarmee de onderzoeksvragen van dit onderzoek. Het model geeft aan hoe en welke maatschappelijke ontwikkelingen, op het gebied van demografie, sociale economie en sociale cultuur, doorwerken op leefstijl, leefvorm en bestaansvorm. Daarnaast geeft het model weer hoe deze aspecten weer doorwerken op wonen, werken, recreatie en verplaatsing.

Aan het model zullen aspecten ontleend worden die van invloed zijn op het woonkeuzegedrag. Het doel van het onderzoek is tenslotte het ontwikkelen van woonmilieus die toepasbaar zijn voor het gebiedsexploitatiemodel. In dit onderzoek zullen aspecten ten aanzien van recreatie, werken en verplaatsing niet worden meegenomen, tenzij het specifiek onderdeel uit maakt van een woonmilieu.

In de volgende paragrafen zal verder ingegaan worden op de aspecten die van belang zijn voor dit onderzoek.

2.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

Voor het beantwoorden van de eerste onderzoeksvraag; "Welke maatschappelijke ontwikkelingen doen zich voor, die invloed hebben op leefstijlen en het daaruit volgende woonkeuzegedrag" is het nuttig om eerst vast te stellen wat wordt verstaan onder de maatschappij en welke factoren van invloed zijn op het woonkeuzegedrag.

In figuur 2.1 worden de maatschappelijke ontwikkelingen onderverdeeld in demografische ontwikkelingen, sociaal-culturele ontwikkelingen en sociaal-economische ontwikkelingen. De RMNO heeft hiervoor gekozen, omdat de onderlinge relaties niet los van elkaar te zien zijn. Alle drie de aspecten hebben invloed op het woonkeuzegedrag (*In 't Veld, 2003*).

Sociaal-economische ontwikkelingen hebben een directe invloed op de demografie, waaronder de veranderingen in de verzorgingsstaat. Demografie vindt tevens zijn betekenis en bestaansrecht in de sociaal-culturele ontwikkelingen, waaronder de veranderende regelgeving door de overheid op het immigratiebeleid. Andersom beredeneerd heeft de demografie belangrijke effecten op de sociaal-economische ontwikkeling, onder andere doordat zij van invloed zijn voor het aanwezige arbeidsaanbod en de uitkeringsbehoefte. Demografische ontwikkelingen hebben tevens invloed op de sociaal-culturele ontwikkeling. Op het gebied van individualisering en keuzevrijheid werkt deze invloed door. Tot slot hebben sociaal-culturele ontwikkelingen en sociaal-economische ontwikkelingen een relatie. De groeiende welvaart heeft invloed op de keuzevrijheid van individuen. De individualisering van de maatschappij gaat weer samen met de groei in het huishoudinkomen (*In 't Veld, 2003*). Om de verdeling van In 't Veld te toetsen zal eerst meer inzicht gegeven worden in het begrip "maatschappij".

In het Van Dale Woordenboek (2007) wordt maatschappij omschreven als de mensen samen, met de nadruk op hun onderlinge omgang, ook wel gemeenschap, samenleving of wereld genoemd. Dit is een ruime definitie die weinig inzicht geeft in de verschillende aspecten waaruit de maatschappij bestaat. De definitie van de maatschappijwetenschap geeft meer inzicht in de verschillende aspecten. Van Dale maakt onderscheid tussen economie, recht en sociologie. Sociologie wordt op de website van de Rijksuniversiteit Groningen (2007) omschreven

als de gedragswetenschap die zich bezighoudt met het gedrag van mensen als sociaal wezen. Onderwerpen waar sociologen zich mee bezig houden zijn;

- Sociale organisatie: cultuur en instituties, zoals familie, gezin, religie, opvoeding, arbeid en politiek.
- Sociale ongelijkheid: de gelaagdheid van de samenleving, zoals macht en gezag, autoriteit, status, armoede, seksisme en racisme.
- Sociale veranderingsprocessen: bijvoorbeeld industrialisatie, individualisering, verstedelijking en modernisering.
- Afwijkend gedrag: bijvoorbeeld de recente discussie over normen en waarden, criminaliteit, stigmatisering.
- Collectief gedrag: zoals dat te zien is bij stakingen, revoluties en sociale bewegingen.

maat-schap-pij (de ~ (v.))

1 de mensen samen, met de nadruk op hun onderlinge omgang => *gemeenschap, samenleving, wereld*

2 (~en) vereniging om wetenschap, kunst e.d. te beoefenen => *genootschap*

3 vereniging van personen tot een onderneming

maat-schap-pij-we-ten-schap (de ~ (v.))

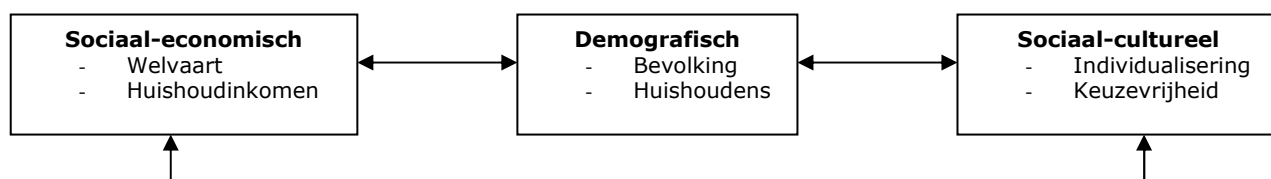
1 wetenschap die zich met aspecten van de huidige maatschappij bezighoudt, t.w. economie, rechtswetenschap, sociologie

Definities maatschappij en maatschappijwetenschap (Van Dale, 2007).

Uit de bovenstaande definitiebepalingen valt begrip op te brengen voor de onderverdeling van de RMNO. De maatschappij en de sociologie gaan over de omgangsvormen in de samenleving. Om de ontwikkelingen in kaart te brengen kunnen deze ondergebracht worden in demografische ontwikkelingen. Aspecten van de maatschappijwetenschap zijn economie en sociologie. Sociaal-economische ontwikkelingen zijn dus ook onder te brengen onder maatschappelijke ontwikkelingen. Tot slot valt onder sociologie ook cultuur gerelateerde aspecten. Ook deze onderverdeling van In 't Veld is dus op zijn plaats.

Een kanttekening op het model van de RMNO is dat het niet alleen gespecificeerd is met betrekking op het wonen. Recreatie, werken en mobiliteit zijn ook verweven. Om onderscheid te maken naar aspecten die wel van invloed zijn op het wonen, is teruggespreng naar het woningbehoefte onderzoek van het Ministerie van VROM uit 2002. Volgens het woningbehoefte onderzoek wordt de woningmarktdynamiek bepaald door bevolkings- en huishoudensontwikkelingen, welvaart en huishoudinkomen. Daarnaast zijn aan de kwantitatieve kant de prijsontwikkeling en de woningbouwproductie van belang voor de woningmarkt, maar minder voor het ontwikkelen van woonmilieus. Zoals In 't Veld al aangaf zijn demografische ontwikkelingen niet los te zien van sociaal-culturele ontwikkelingen. In de woonverkenning 2030 van het Ministerie van VROM (1997) wordt hieronder verstaan de ontwikkelingen op het gebied van normen en waarden, waaronder individualisering en keuzevrijheid.

Op basis van bovenstaande beschouwingen is de volgende onderverdeling (figuur 2.2) te maken om de maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op woonvoorkeuren te beschrijven;



Figuur 2.2. Maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op het wonen.

2.3 Leefstijlen

Met het gebruik van leefstijlen wordt een poging gedaan om grip te krijgen op emotionele drijfveren achter het woonkeuzegedrag. Van het begrip leefstijlen bestaat geen algemeen aanvaarde definitie. Om meer inzicht te krijgen in het begrip worden eerst enkele definities neergezet.

Twee uit het buitenland afkomstige definities zijn:

- "A lifestyle can be described quantitatively as a pattern of performance in these common social roles" (*Havighurst, 1957*).
- "Orientation with respect to spending time, money and energy" (*Bell, 1958*).

Deze definities geven tevens aan hoelang het begrip leefstijl al onderzocht wordt in verschillende wetenschappelijke onderzoeken.

leef-stijl (de ~ (m.))
1 persoonlijke manier van leven => *levenswijze*

le-vens-wij-ze (de ~)
1 geheel van verrichtingen en gewoonten die iemands leven kenmerken => *leefstijl, leefvorm, leefwijze, levensstijl, levenswandel, lifestyle, way of life*

Definities leefstijl en levenswijze
 (*Van Dale, 2007*).

Het Van Dale woordenboek (2007) geeft een simplistische omschrijving van het begrip leefstijl weer. Leefstijl wordt in zijn algemeenheid beschouwd als de persoonlijke manier van leven. Naast leefstijl omschrijft het woordenboek levenswijze, oftewel kenmerken van iemands leven die voortkomen uit verrichtingen en gewoonten. Ook de beschrijving van levenswijze verschaft weinig informatie over de omschrijving en kenmerken van het begrip leefstijlen.

Bovenstaande definities zijn algemeen van aard. De volgende definities zijn voortgekomen uit onderzoeken die woningbouw gerelateerd zijn;

- Kullberg (1996): "Het totale patroon van gedragingen in en nabij de woning die relevant zijn voor het samenwonen van alle betrokkenen. Het begrip woonstijl is nauw verwant aan het begrip leefstijl".
- Rooij en Wallagh (2000) omschrijven leefstijlen als: "een combinatie van huishoudenskenmerken, tijdsindeling, vrijetijdsbesteding en maatschappelijke oriëntatie en interactie".
- "De persoonlijke manier van leven van mensen, gebaseerd op normen en waarden met betrekking tot demografische, sociaal-economische, maatschappelijke en culturele aspecten". Hanny (2001).
- "Een consistente set preferenties (attitudes) en gedrag op leefgebieden zoals werk, gezin, vrije tijd en wonen". (*Pinkster en Van Kempen, 2002*).
- "De wijze waarop een individu of een groep individuen zijn leven vorm en inhoud geeft, waarbij zaken als wijze van tijdsindeling, gerichtheid op materiele middelen en actieradius een rol spelen". (*In 't Veld, 2003*).

De verschillende definities hebben een gemeenschappelijk karakter. In de meeste definities van leefstijlen komen wel voortdurend termen terug als gedrag, preferenties, attitudes en waarden op gebieden als werk, consumptie en vrije tijd, maar daar is niet iedereen het mee eens. De één vindt dat gedrag alleen maar een zwakke afgeleide is van wat mensen willen en dat het vooral gaat om preferenties. De ander zegt juist dat preferenties er niet toe doen. In gedrag wordt duidelijk wat belangrijk is. Deze discussie is vooral van belang als het gaat over leefstijlen op de woningmarkt, omdat huishoudens niet zomaar in staat zijn om hun voorkeur te kunnen realiseren. Leefstijltypologieën die alleen gebaseerd zijn op gedrag, zijn vanuit dit perspectief waarschijnlijk minder nuttig voor het in

kaart brengen van de woonwensen en het ontwikkelen van woonmilieus (*Pinkster en Van Kempen, 2002*).

Wat uit de verschillende definities niet duidelijk naar voren komt is de doelgroep. Staat de groep of het individu centraal? Onderzoeken naar leefstijlen, zoals die van Motivaction of The SmartAgent Compagny (zie ook paragraaf 4.1), zijn vaak gericht op het gedragingen en voorkeuren van het individu. Dit is opmerkelijk, omdat de actoren die zich bewegen op de woningmarkt huishoudens betreft. Binnen een huishouden kunnen zich twee of meerdere individuele leefstijlen voordoen. Waar de één een dynamisch en druk sociaal leven prefereert, kan diens partner voorkeur hebben voor een stabiel en rustig leven. Het is op basis van individuele leefstijlen dan ook nagenoeg onmogelijk om woonvoorkeuren voor huishoudens te bepalen (*Pinkster en van Kempen, 2002*).

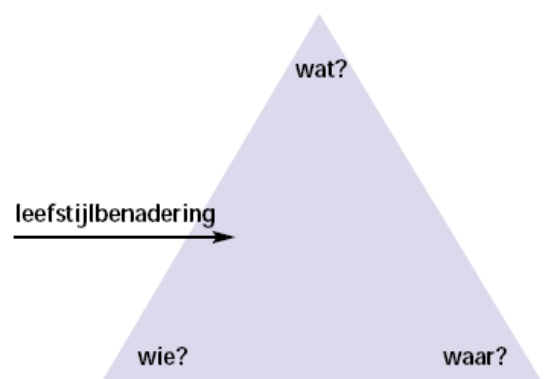
Om diezelfde reden hanteert Reijndorp het begrip levenswijze; "Een levenswijze kent zowel een functionele als een symbolische kant. Er moet altijd een groot aantal zaken worden geregeld. Een dak boven het hoofd is daar een van. Met de manier waarop dat geregeld wordt, laten mensen ook zien wat ze zijn of zouden willen zijn. Het is vooral dit tweede aspect dat in het begrip leefstijl de meeste aandacht krijgt. Het sociale traject waarvan de levenswijze de resultante vormt, wordt zowel bepaald door individuele factoren (afkomst, herkomst), als door de maatschappelijke ontwikkelingen in de tijd dat het traject wordt afgelegd. [...] Een levensstijl is een momentopname, een tussenstation in een voortgaand traject. Jongeren hebben een andere leefstijl dan ouderen, huishoudens met kinderen een andere dan huishoudens die daar nog aan moeten beginnen. Maar er is ook continuïteit bij generaties, omdat deze bepaalde ervaringen met elkaar delen" (*Reijndorp, 1998*).

De leefstijlbenadering (*figuur 2.3*) is een methode om de woonvoorkeuren van individuen én huishoudens in kaart te brengen. Het gaat bij de leefstijlbenadering erom inzicht te krijgen in wie de consument is en wat hij wil. De leefstijlbenadering definieert leefstijlen om te komen tot woonmilieus, waarbij het met name inspeelt op de beleving van deze woonmilieus (*Buys, 2001*).

Met de leefstijlbenadering worden leefstijlen ingezet als ruimtelijk model om wijken aan te pakken en woningen te verdelen. Leefstijlen kunnen in dit model criteria vormen voor de woonruimteverdeling en daarmee de verschillende woonvoorkeuren onderscheiden (*In 't Veld, 2003*).

Een voorbeeld van de leefstijlbenadering is de Product-Markt-Combinaties (PMC) voor appartementen, opgesteld door de Gemeente Utrecht. Op basis van het Mentality-model van Motivaction (*zie ook paragraaf 4.2*), zijn leefstijlen in kaart gebracht voor de stad Utrecht. Voor deze leefstijlen is, op basis van expertise, bekeken welke voorkeuren deze leefstijlgroepen hebben ten aanzien van het wonen in appartementen. Hiermee hoopt de Gemeente Utrecht beter voor de vraag te kunnen bouwen (*Gemeente utrecht, 2005*).

Een ander voorbeeld van de leefstijlbenadering is te vinden in Amsterdam. Het verlaten parkeerterrein naast het olympisch stadion wordt geherstructureerd tot een plek voor recreatie. Voor het maken van een stedenbouwkundig plan zijn eerst



Figuur 2.3. De invalshoeken van de Leefstijlbenadering (*ontleend aan Buys, 2001*).

leefstijlgroepen onderscheiden die zich in de omgeving voordoen. De recreatiewensen van deze leefstijlgroepen zijn door middel van een enquête in kaart gebracht. Het stedenbouwkundig plan is op basis van deze voorkeuren ontwikkeld (*ReUrbA², 2007*).

Resumé

Het zijn voornamelijk commerciële bureaus die zich begeven op de markt van leefstijlonderzoek. Bekende commerciële bureaus die een model hebben ontwikkeld om leefstijlen te onderscheiden zijn Urhahn, SmartAgent en Motivaction. De leefstijlbenadering komt voort uit de marketingwereld. Voor het inzichtelijk maken van de woonconsumenten en haar woonvoorkeuren levert het fricties op. Dit maakt dat er voor- en tegenstanders zijn van de leefstijlbenadering. De commerciële adviesbureaus zien wel degelijk kansen voor de leefstijlbenadering. Beide bureaus zien vooral kansen voor de leefstijlbenadering in herstructureringslocaties, waar de tool gebruikt kan worden voor het selecteren van de woonconsumenten (*Motivaction en SmartAgent, 2007*). De tegenstanders, veelal praktijkgerichte organisaties zoals woningcorporatie Mitros te Utrecht, vinden het hokjes denken achterhaald. Daarnaast is deze organisatie, na onderzoek, niet in geslaagd de leefstijlen van Motivaction te vertalen naar ontwerpen (*Mitros, 2007*).

2.4 Woonmilieus

Het doel van het onderzoek is; "het ontwikkelen van woonmilieus voor het gebiedsexploitatiemodel". De woonmilieus zijn onder te brengen in woonmilieus en geven daarmee hun plek weer in de bestaande typologieën. Daarom zal kort het begrip uitéén worden gezet.

Er is veel onderzoek gedaan naar verschillende woonmilieus, onder andere door verschillende planologische adviesbureaus en het ministerie van VROM. Deze woonmilieus zijn tot stand gekomen door typologieën te creëren op basis van objectieve, statistische gegevens over wijken. Doorgaans wordt daarvoor een beperkt aantal enkelvoudige dimensies gebruikt, zoals woningdichtheid en bouwperiode (*Buys, 2001*). Voorbeelden van woonvormen zijn de vijfdeling uit de Nota Wonen van het ministerie van VROM (2000) en de veertiending uit het onderzoek "wonen a la Carte" van Uhrhan (2003). Om meer inzicht te krijgen in het begrip woonmilieu zullen eerst enkele definities gegeven worden.

Het Ministerie van VROM omschrijft woonmilieu als; "de omgeving waar de woning staat" (2000). Een ruime definitie die nog veel aan de eigen fantasie overlaat en die weinig inzicht geeft in de aspecten waaruit een woonmilieu is opgebouwd. The SmartAgent Compagny omschrijft woonmilieus als; "Een clustering van loca-

wg-nen (onov.ww.)
1 zijn woning hebben, gehuisvest zijn

mi-li-eu (het ~, ~s)
1 maatschappelijke, culturele, religieuze kring waarin iem. verkeert => *midden, wereldje*
2 [biol.] het leefklimaat van mens, dier en plant => *omgeving*
3 de onderwereld

Definities wonen en milieu
 (Van Dale, 2007).

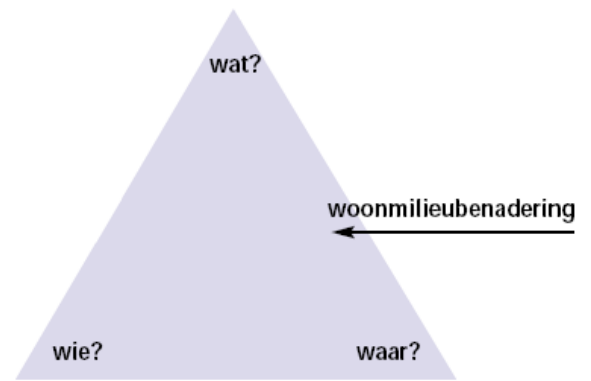
Het Van Dale woordenboek (2007) kent geen definitie van het begrip woonmilieu. Wel kent het woordenboek definities van de begrippen wonen en milieu. Met een beetje fantasie zijn deze begrippen samen te voegen tot "de woningen en haar omgeving". Een soortgelijke omschrijving die het Ministerie van VROM hanteert. Een wel erg brede omschrijving die inhoudelijk weinig bijdraagt tot het begrijpen van het begrip.

tie en woningtype, gebaseerd op consumentenvoorkeur" (2000).

De definitie van een woonmilieu is door Van Diepen en Arnoldus (2004) als volgt omschreven; "Een woonmilieu is de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de omgevingskenmerken die in verband staan met het wonen". De omgevingskenmerken worden vaak in kaart gebracht door te werken met kwantitatieve gegevens, zoals dichtheid, percentage groen en aantal voorzieningen.

Uit de bovenstaande definities blijkt dat de kwaliteit van wonen niet alleen wordt bepaald door de eigen woning, maar zeker ook door de woonomgeving. De aspecten die gebruikt worden bij het in kaart brengen van woonmilieus zijn vaak kwantitatief en dus objectief van aard. Het probleem met de objectieve woonmilieu is tweeledig. Ten eerste zijn landelijke typologieën veelal te uniform om op lokaal niveau bruikbaar te zijn. Een centrum-stedelijk woonmilieu is niet in elke stad hetzelfde. Gemiddelde waarden zeggen dan niet veel. Een tweede belangrijk nadeel is dat de beleving van woonmilieus per definitie niet in objectieve waarden is uit te drukken (Buys, 2001).

De woonmilieubenadering houdt rekening met emoties, maar is zich er van bewust dat een woning of woonmilieu niet vanuit het niets kan worden ontwikkeld. Met andere woorden, welke woonmilieus zijn er in Nederland, hoe worden die beleefd en waar kan wat. In de woonmilieubenadering wordt niet uitgegaan van een indeling in leefstijlen, maar naar een typering van bestaande woonmilieus (In 't Veld, 2003). De woonmilieubenadering gaat uit van de aanbodkant waar het woonmilieu centraal staat.



Figuur 2.4. De invalshoeken van de woonmilieubenadering (ontleend aan Buys, 2001).

Een voorbeeld van de woonmilieubenadering is gegeven door KAW te Groningen. In hun studie "Vorm geven aan wooncultuur" kijkt KAW naar de aanbodkant op de woningmarkt. Hierbij is gekeken naar de mate van contact die bewoners zoeken in hun sociale omgeving en de wijze waarop ze hiervoor de fysieke omgeving gebruiken. Deze gegevens zijn geplaatst in het BSR model van The SmartAgent Compagny (zie paragraaf 4.2). Met deze studie is in kaart gebracht hoe woonmilieus maximaal tot zijn recht komen en het beste aansluiten op de wensen van de bewoners (KAW, 2007).

Een ander voorbeeld is te vinden in de publicatie "Wonen a la carte" van Urhahn Urban Design. Urhahn heeft verschillende internationale woonmilieus geanalyseerd en geclusterd tot een veertiendeling. Deze onderverdeling geeft aan welke woonmilieus voorkomen en hoe deze te plaatsen zijn in woonmilieutypologieën. De veertiendeling is te zien als een set "kaarten", ontwikkeld op basis van bestaande woonmilieus.

Voor het gebiedsexploitatiemodel zullen uiteindelijk woonmilieus ontwikkeld worden. Voor deze studie is het niet haalbaar dan wel nuttig om alle bestaande woonmilieus te onderzoeken die in Nederland voorkomen. Dit onderzoek beperkt zich tot enkele Vinex-locaties, binnenstedelijke hoogbouw en bijzondere woonvormen. De analyse van deze locaties kunnen gezien worden als een kleinschalig onderzoek volgens de woonmilieubenadering. Het accent van dit onderzoek ligt echter op de leefstijlbenadering en daarom zal deze component slechts kort worden belicht.

	Woonmilieu
Centrum-stedelijk	Binnensteden Nieuwe stedelijke centra Centra van nieuwe steden
Buiten-centrum	Vooroorlogse etage Vooroorlogs grondgebonden Vooroorlogse herenhuizen Vooroorlogse tuindorpen Naoorlogse etage Naoorlogs grondgebonden
Groen-stedelijk	Uitbreiding aan de stad Groekernen Actuele uitleg
Centrum-dorps	Historische kernen Nieuwe kernen
Landelijk wonen	Villawijken Wonen in het landschap Landgoederen

Tabel 2.1. De woonmilieutypologieën van het Ministerie van VROM (2000).

Voor dit onderzoek is gekozen gebruik te maken van de woonmilieutypologieën van het Ministerie van VROM uit de nota Wonen van 2000 (tabel 2.1). Hiervoor is gekozen omdat het een duidelijke vijfdeling betreft met een heldere onderverdeling. Daarnaast is deze onderverdeling vaak als onderlegger gebruikt in andere onderzoeken en mag gesteld worden dat het een wel bekend begrip is geworden. Binnen deze woonmilieutypologieën geldt de definitie van Van Diepen en Arnoldus; "Een woonmilieu is de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de omgevingskenmerken die in verband staan met het wonen" (2004).

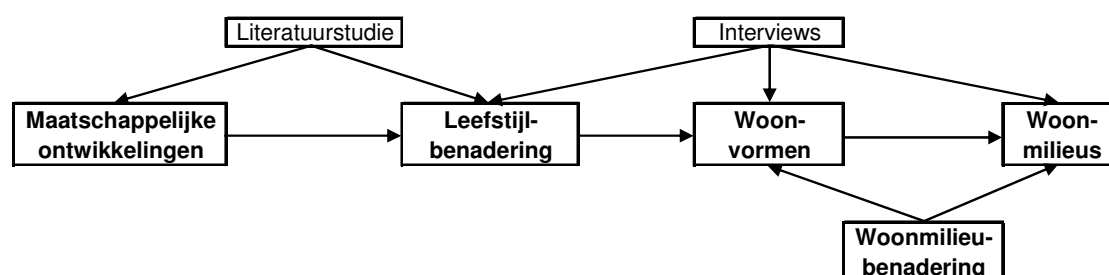
Voor het ontwikkelen van de woonmilieu is het van belang te weten op welke wijze invulling gegeven wordt aan de verschillende woonvormen. Bij woonvormen valt te denken aan bijvoorbeeld; villa's, rijtjeshuizen of appartementen-

complexen. Bij de beschrijving van de typologieën zijn aspecten uit hoofdstuk 4 en 5 meegenomen, zodat ze aansluiten op de wensen van de woonconsumenten. De woonvormen staat beschreven in paragraaf 6.1 en in de bijlage van dit rapport.

De verschillende aspecten, waaruit een woonmilieu wordt opgebouwd, zijn gebaseerd op het programma van eisen van DHV ten aanzien van dit onderzoek. Daarnaast komen de aspecten deels terug in het model van de RMNO (figuur 2.1) en uit de woonmilieuatlas van het bureau O&S (2003). In de woonmilieuatlas zijn mogelijke woonmilieus voor Den Bosch uitgewerkt. Te denken valt aan woonvorm, dichtheid en percentages wonen, groen en verharding. De uitwerking van de woonmilieus staat beschreven in paragraaf 6.2 van dit rapport.

2.5 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel, dat het proces weergeeft van het onderzoek zoals die in deze studie is gevolgd, is weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5. Onderzoeksmodel.

3 Maatschappelijke ontwikkelingen en verwachtingen

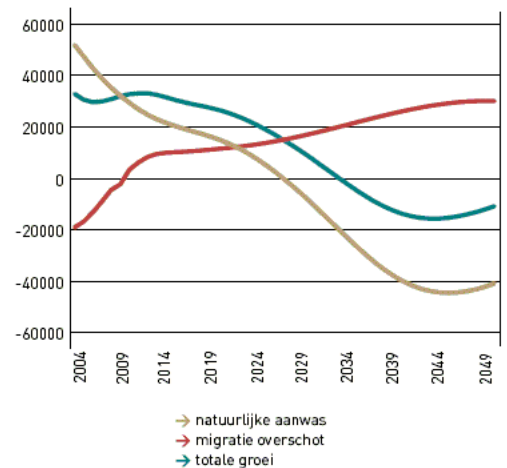
Voor het uitwerken van de maatschappelijke ontwikkeling en verwachtingen is dit hoofdstuk opgebouwd in vier delen. In paragraaf 3.1 zijn de demografische ontwikkelingen en verwachtingen uitgewerkt. De demografische ontwikkelingen en verwachtingen zijn op hun buurt weer onderverdeeld in een deel over de bevolking in Nederland en een deel over de huishoudensdynamiek. Het tweede deel van de maatschappelijke ontwikkelingen en verwachtingen zal gaan over de sociale economie (3.2). Deze is onderverdeeld in welvaart en huishoudinkomen. Het derde deel beslaat de sociaal-culturele aspecten (3.3), waaronder individualisering en keuzevrijheid. Tot slot worden de conclusies getrokken (3.4).

3.1 Demografische ontwikkelingen en verwachtingen

Bevolkingsgroei en bevolkingsamenstelling zijn aspecten van de bevolkingsontwikkeling. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het benodigde inzicht in de woningbehoefte voor nu en straks.

Bevolkingsgroei

Het inwonertal van Nederland zal, volgens de laatste bevolkingsprognose van het Centraal Bureau van Statistiek (2007), de komende jaren nog verder toenemen. De verwachting is dat de bevolking zal blijven groeien tot 2035 (figuur 3.1). In 2035 is de bevolkingsprognose gesteld op 17 miljoen inwoners in Nederland. Na 2035 krimpt de bevolking langzaam, om in 2050 uit te komen op 16,8 miljoen. De gevolgen voor de woningbehoefte zal worden beschreven na de ontwikkelingen in de huishoudensdynamiek.



Figuur 3.1. Verwachte bevolkingsgroei tot 2050 (Ministerie van VROM, 2005).

Bevolkingsamenstelling

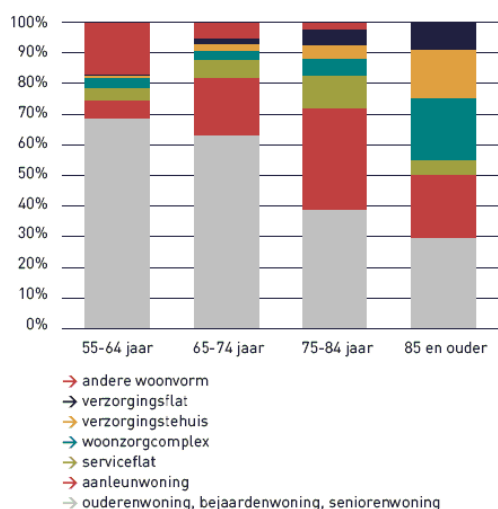
De nationale bevolkingsontwikkeling wordt sterk bepaald door de ontwikkelingen in de buitenlandse migratie. De immigratie heeft de afgelopen jaren een grillig verloop gekend. Door politieke omstandigheden en stagnatie van de economische groei is het migratiesaldo, het aantal immigranten minus het aantal emigranten, gedaald tot nul in 2005 (De Jong, 2005). Met het aansterken van de economie en het nieuwe politieke klimaat is de verwachting dat het migratiesaldo weer zal stijgen tot respectievelijk 15.000 in 2030 en 25.000 in 2050 (CBS, 2007 en VROM, 2005).

De leeftijdstructuur is ook een belangrijke factor die de bevolkingsontwikkeling beïnvloedt (tabel 3.1). De naoorlogse babyboomgeneratie zorgt voor vergrijzing van de bevolking in Nederland in de komende jaren (Van der Horst en Wassenberg, 2004). De piek van deze vergrijzing ligt volgens de verwachting in 2035 en zal daarna krimp van de bevolking in de hand spelen.

	1980		2007		2030		2050	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
0-19	4.431.785	31%	3.956.094	24%	3.626.411	21%	3.626.346	22%
20-29	2.338.094	17%	1.956.333	12%	2.038.341	12%	2.017.093	12%
30-49	3.675.826	26%	4.907.811	30%	4.146.917	24%	4.157.817	25%
50-64	2.029.985	14%	3.166.722	19%	3.214.939	19%	3.031.526	18%
65-79	1.303.447	9%	1.766.572	11%	2.850.956	17%	2.470.351	15%
80+	311.877	2%	600.437	4%	1.098.310	6%	1.493.967	9%
	14.091.014	100%	16.353.969	100%	16.975.874	100%	16.797.100	100%

Tabel 3.1. Leeftijdverdeling van de bevolking, ontwikkeling en prognose (CBS, 2007).

In zowel 2030 als in 2050 zal naar verwachting bijna een kwart van de bevolking uit 65-plussers bestaan. Binnen deze groei valt wel op dat het deel alleroudsten, 80-plussers, toeneemt in 2050. Dit heeft te maken met de langere levensverwachting (CBS, 2007).



Figuur 3.2. Woonvoorkeuren van ouderen in 2002 (VROM, 2002).

Met de vergrijzing is de verwachting dat er een andere vraag zal zijn naar woningen voor ouderen. Het aandeel ouderen in de samenleving zal tot 2035 toenemen en daarmee een belangrijke bevolkingsgroep worden in de volkshuisvesting. Belangrijke thema's bij woonvoorkeuren van ouderen zijn de levensloopbestendige woningen, de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid tot zorgvoorzieningen (VROM, 2006). Hoe ouderen wensen te wonen is onderzocht door het Ministerie van VROM in 2002. Het onderscheid is uiteengezet in *figuur 3.2*. Hier zal verder op in worden gegaan in paragraaf 4.3.

Naast de vergrijzing hebben ook geboorte- en sterftcijfers invloed in de verwachte bevolkingsgroei (VROM, 2005). Deze cijfers zijn in *figuur 3.1* meegenomen in de totaalcijfers en zullen verder in dit rapport niet nader worden toegelicht, omdat het vrij constante ontwikkelingen zijn, afhankelijk van de leeftijdsverdeling van de bevolking.

Naast de leeftijdstructuur valt de bevolking van nu en straks ook onder te verdelen in herkomst. Dat in Nederland niet alleen autochtonen wonen is een overbodige stelling. Wat wel van belang is, zijn de ruimtelijke effecten die immigratie tot gevolg heeft. Deze ruimtelijke effecten zullen later in dit rapport nader toegelicht worden, eerst wordt de verdeling van de Nederlandse bevolking beschreven.

Om niet te verzanden in onoverzichtelijke, weinig verklarende tabellen met landen van herkomst, valt er een onderverdeling te maken tussen drie groepen. De autochtonen, de westerse allochtoon en de niet-westerse allochtoon. Zoals reeds vermeldt heeft de immigratie de afgelopen jaren een grillig verloop gekend. De buitenlandse migratie is ook het meest onzekere onderdeel van de prognose, aangezien deze afhankelijk is van politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen (De Jong, 2005). Het Centraal Bureau voor de Statistiek (2007) heeft op basis van hedendaagse ontwikkeling en ervaringsgegevens onderstaande prognose kunnen maken (*tabel 3.2*).

	1980	2007	2030	2050
Autochtoon	89	79	76	71
Westers allochtoon	8	9	10	12
Niet-westers allochtoon	3	12	14	17
	100	100	100	100

Tabel 3.2. Bevolkingsontwikkeling naar herkomst in % (CBS, 2007).

Zoals uit *tabel 3.2* blijkt neemt het aandeel autochtonen in de toekomst af, terwijl het aantal immigranten zal toenemen. Dit resulteert in een andere bevolkingssamenstelling, met een veranderende woningbehoefte, die bij de sociaal-culturele ontwikkelingen en verwachtingen (3.3) nader toegelicht zal worden.

Huishoudensdynamiek

De hedendaagse en toekomstige woningbehoefte hangt samen met de bevolkingsgroei en het daaraan gerelateerde aantal huishoudens. De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt af van de bevolkingsgroei en van het gedrag van die bevolking op het gebied van het huishouden.

Voor de huishoudensgrootte geldt dat deze in de afgelopen decennia is afgenomen en de verwachting is dat het in de toekomst nog verder zal afnemen (tabel 3.3). De algemene trend van individualisering heeft geleid tot een huishoudensverdunding (Hilderink et al, 2005).

	1980	2007	2030	2050
Bevolkingsaantal	14,1 milj	16.4 milj	17.0 milj	16.8 milj
Huishoudensgrootte	2,78	2,24	2,07	2,0
Huishoudensaantal	5,0 milj	7,1 milj	8,1 milj	8,0 milj

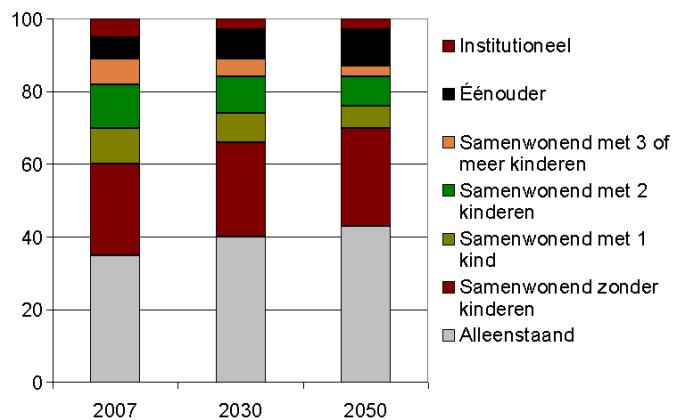
Tabel 3.3. Huidige en verwachte gegevens over bevolkingsaantal en huishoudensdynamiek (CBS, 2007).

Waar in 2007 nog een huishoudensgrootte heerst van 2,24 persoon per huishouden, daalt deze naar verwachting tot 2,0 personen per huishouden in 2050 (CBS, 2007).

De ontwikkeling van de huishoudensverdunding en de toenemende bevolking zal leiden tot een toename van het aantal huishoudens tot 2034. Na 2034 zal, door de toename van het aantal sterfgevallen als gevolg van de vergrijzing, het aantal huishoudens slechts licht afnemen (VROM, 2005). Voor de woningbehoefte betekent dit dat de spanning op woningmarkt nog tot 2035 zal aanhouden. Er komen nog steeds meer mensen en dus huishoudens bij. Na 2035 zal echter krimp intreden. Dit vraagt om een ander beleid ten aanzien van de woningbouwproductie. Bouwen tegen de leegstand zal belangrijker worden en dus ook het consumentgericht bouwen.

Om inzicht te krijgen in de toekomstige woonvoorkeuren is het noodzakelijk om te weten hoe de huishoudens zijn opgebouwd. In figuur 3.3 is de ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling weergegeven. In de figuur is te zien dat de groei van het aantal huishoudens vooral de alleenstaanden betreft. Het aantal alleenstaanden zal de komende jaren toenemen, van 2,5 miljoen in 2007 tot 3,5 miljoen in zowel 2030 als 2050. In 2050 is naar schatting 43% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden ten opzichte van 35% in 2007. Deze toename is een gevolg van de vergrijzing en het toenemende aantal scheidingsgevallen (Hilderink et al, 2005).

Naast de toename in alleenstaanden, valt er ook een toename in éénouder gezinnen en samenwonende stellen zonder kinderen te ontdekken. Een afname vindt plaats in de overige categorieën, waarbij die van institutionele ouderen interessant is voor de woningbehoefte. De verwachting is dat de toenemende groep ouderen, als gevolg van de vergrijzing, zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen. Deze groep valt daarom in de categorie alleenstaanden (Hilderink et al, 2005).



Figuur 3.3. Ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling (CBS, 2007).

Voor de woningbehoefte geldt dat er meer behoefte zal ontstaan naar woonvormen voor alleenstaanden en samenwoners zonder kinderen. De woonvoorkeuren van deze categorieën wordt duidelijk in hoofdstuk 4 waar deze ontwikkeling een plek krijgt in de leefstijlenclustering.

3.2 Sociaal-economische ontwikkelingen en verwachtingen

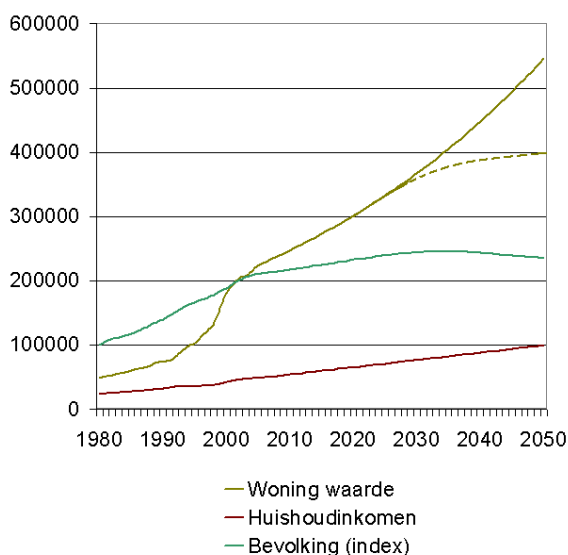
Voor de woningbehoefte in 2030 en 2050 is het van belang om inzicht te hebben in de economische verwachtingen in die perioden. Hierbij gaat het met name om de welvaart en het huishoudinkomen.

Welvaart

In de scenario's die door het Centraal Planbureau zijn opgesteld over de economische perspectieven op lange termijn, valt te zien dat de verwachting is dat de huidige groei van de welvaart zich in de toekomst zal doorzetten. Zo is het BBP per hoofd van de bevolking in Nederland in 2040 tussen 30% en 120% hoger dan het huidige niveau (*Huizinga en Smid, 2004*).

De groei van de welvaart resulteert in een vraag naar meer ruimte en gaat tevens gepaard met een hogere mobiliteit. De vraag naar ruimte wordt veroorzaakt doordat, bij een welvaarts-groei, huishoudens groter willen wonen. De hogere mobiliteit komt tot stand doordat huishoudens meer vermogen hebben om te investeren in transportmogelijkheden, zoals een (2^{de}) auto (*VROM, 1997*).

Een tweede effect van de welvaartsgroei is de individualisering. Het aantal alleenstaanden is de laatste decennia aanzienlijk gestegen en de verwachting is dan ook dat deze trend zich voortzet. Over verdere oorzaken van individualisering zal in *paragraaf 3.3* verder ingegaan worden.



Huishoudinkomen

De huishoudensverdunding en de verwachte groei in de welvaart gaan samen met een groei van het huishoudinkomen (*VROM, 1997*). De groei van het huishoudinkomen is uitgezet in *figuur 3.4*.

Het huishoudinkomen afgezet tegen de verwachte woningwaarde geeft aan dat transactiewaardes van woning harder stijgen dan het huishoudinkomen. Als deze trend wordt doorgetrokken naar 2050 zal dit verschil alsmaar groter worden, met als mogelijk gevolg dat woningen onbetaalbaar worden.

Hypotheek verstrekkers geven doorgaans aan lage inkomens maximaal 3,5 keer het bruto jaarinkomen uit aan een hypotheek. Voor gemiddelde tot hoge inkomens ligt dit tussen de 4,0 en 5,0 keer en voor de topinkomens 5,5 keer (*Hypotheekfonds, 2007*). Tegenwoordig wordt gemiddeld genomen 4,6 keer het bruto jaarinkomen betaald voor een woning. Met de veronderstelde woningwaarde stijging gaat dat oplopen tot 5,5 keer.

Figuur 3.4. Omvang huishoudinkomen in Euro/jaar (*Janssen, 2006*) versus de gemiddelde woning waarde in Euro's (*NVM, 2007*).

Als kanttekening moet wel opgemerkt worden dat de verwachte krimp van de bevolking na 2030 naar alle waarschijnlijkheid ook voor een stagnatie in de stijging van de woningwaarde tot gevolg hebben (gestippelde lijn woningwaarde). De stagnatie van de woningwaarde wordt veroorzaakt door een afnemende vraag op de woningmarkt.

Het gevolg voor de woningvoorkeuren is dat, door de toenemende welvaart, de wil voor grotere en luxe woningen toeneemt. De verwachting is dat huishoudens meer te besteden krijgen. De verwachting is echter ook dat de woningwaarde toe zal nemen en nog net wat sterker dan het gemiddelde huishoudinkomen. Hierdoor zal de wens voor een grotere en luxe woning resulteren in hogere maandlasten voor de woning. Het wonen zal, naar verwachting, een prominentere rol gaan spelen in het leefpatroon van huishoudens en daarbij zullen woningzoekende huishoudens kritisch en mondig participeren op de woningmarkt. Keuzevrijheid op de woningmarkt zal hierdoor belangrijker gaan worden (*Janssen, 2006*).

3.3 Sociaal-culturele ontwikkelingen en verwachtingen

Individualisering

Individualisering is sterk verbonden met de gegevens over de huishoudenssamenstelling. In de meest algemene zin gaat het daarbij om een daling van het aantal kinderen per gezin en een stijging van het aantal alleenstaanden. Hiervoor zijn meerder redenen bedenikbaar.

Het aantal kinderen per gezin is de laatste decennia sterk gedaald. Een eerste reden hiervoor is dat steeds meer vrouwen participeren op de arbeidsmarkt. Door de emancipatie krijgen meer vrouwen, dan in het verleden, op latere leeftijd kinderen. Deze ontwikkeling verhoudt zich met de toename van samenwonenden zonder kinderen in *figuur 3.2*. Een tweede reden is dat kinderen, meer dan vroeger, al op vrij jeugdige leeftijd het huis uit gaan en verlaat men daarbij het ouderlijk huis nog als alleenstaande. Wie wel gaat samenwonen na vertrek uit het ouderlijk huis doet dat nu in de meerderheid van de gevallen zonder meteen te kiezen voor een huwelijk. Dit uitstel is te zien als uitdrukking van een streven naar een langer eigen leven (*Schnabel et al, 2004*).

Binnen het huwelijk vindt ook individualisering plaats. Men is partner van elkaar en heeft een relatie met elkaar. Dit is niet hetzelfde als samen een echtpaar worden. Individuen in een relatie zijn meer gebonden aan hun vrijheid, hun persoonlijke ruimte en maken sneller hun eigen keuzes. Dit maakt dat het toegenomen aantal echtscheidingen aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven toenemen. Deze ontwikkeling leidt tot dubbele, vaak alleenstaande, huishoudens (*Schnabel et al, 2004*).

Tot slot werkt volgens *Schnabel et al (2004)* de "dubbele vergrijzing" de groei van alleenstaanden in de hand. Door de langere levensverwachting van vrouwen zullen deze, na het overlijden van hun partner alleen verder door het leven gaan. Door de vergrijzing zal deze groep in de toekomst steeds groter worden.

Met de individualisering raken individuen steeds meer in een sociaal isolement. Dit sociaal isolement doet zich met name voor bij ouderen, alleenstaande vrouwen en beter gesitueerden. Deze groep vestigt zich in specifieke, vooral stedelijke gebieden. De vergrijzing, individualisering en technologische ontwikkelingen versterken het sociaal isolement en maken het makkelijker om een relatief groot deel van de tijd binnenshuis door te brengen (*VROM, 1997*). Belangrijk voor het woonkeuzegedrag is niet zozeer de grootte of het type woning, maar de locatie ervan. De individualisering zal resulteren in een verwachte groei van de vraag naar stedelijke woonvormen. De aanwezigheid van voorzieningen is een belang-

rijke factor in deze, maar ook de kans op toevallige contacten is van belang (VROM, 1997).

Woonvoorkeuren

De maatschappelijke verschuiving om meer zelfstandig en vrij vorm te geven aan het leven is een belangrijke vorm van emancipatiebewegingen. Emancipatiebewegingen zijn dan ook met name gericht op het vergroten van de vrijheid om zelf keuzes te maken of tot de mogelijkheid van een vrije keuze te worden toegelaten. De individualisering en de keuzevrijheid is voelbaar in de alledaagse aspecten van het leven (Verweij-Jonker, 1983). Het gaat om het maken van vrije keuzen in het gebruik van een vervoersmiddel, besteding van vrije tijd, maar ook zeker in de keuze van de woning en woonomgeving (Schnabel et al, 2004). Hierbij moet wel worden aangetekend dat deze keuzevrijheid afhankelijk is van de maatschappelijke gewilligheid. Met andere woorden, de keuze van het individu mag niet ten koste gaan van de keuzevrijheid van andere individuen. Hier spreekt men dan ook wel van een paradox van de keuzevrijheid.

Dat de keuzevrijheid invloed heeft op het woonkeuzegedrag is al even genoemd. Voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, is het van belang om hier dieper op in te gaan. De keuzevrijheid wordt niet alleen bepaald door de financiële mogelijkheden en het huishoudenssituatie, maar ook op de wijze waarop individuen hun leven hebben georganiseerd of moeten organiseren (VROM, 1997).

De groeiende arbeidsparticipatie, de individualisering en de technologische revolutie van de ICT leiden tot een andere rol van het wonen. De betekenis van de woning als werkplek, school en voor recreatieve doeleinden groeit en zal naar verwachting verder groeien. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woonwerkrelaties, maar ook voor de inrichting en de omvang van de woning. Het is te verwachten dat mensen grotere woningen wensen om comfortabel te kunnen leven, werken en recreëren (VROM, 1997).

Migratie

Voor de keuzevrijheid is nog van belang de verwachte toenemende buitenlandse migratie te noemen. Met een verwachte toenemende immigratie en een afname aan autochtonen zal de bevolkingsopbouw er in de toekomst anders uitzien (zie ook *tabel 3.2*). Het groeiende deel allochtonen zal een plek moeten krijgen in de Nederlandse samenleving, zowel sociaal als ruimtelijk. Verwacht wordt dat allochtonen steeds meer op de woningmarkt zullen emanciperen en hun specifieke woonwensen zullen uiten. Wel is het daarbij duidelijk dat de grote achterstand qua inkomen een grote kloof tussen wens en realisatie met zich meebrengt. The SmartAgent Compagny heeft in 2001 onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van allochtonen. In dit onderzoek zijn de allochtonen onderverdeeld in Turken, Marokkanen en Surinamers. Uit het onderzoek blijkt dat allochtonen, voor zover deze gegeneraliseerd mogen worden, gemiddeld niet tevreden zijn over hun huidige woonbuurt. Waar veel allochtonen nu in het buiten-centrum woonmilieu wonen, is de wens een grotere woning, ruimte buiten de woning, voldoende parkeer-ruimte en een verscheidenheid aan voorzieningen te hebben. Culturele preferenties zijn hieraan ondergeschikt, zoals geloofsuitingen of segregatie.

Waar nu veel allochtonen een huurhuis bezitten, is de wens om een eengezinswoning te kopen. Een probleem hierbij is dat allochtonen die strikt volgens de Koran leven geen hypotheek mogen nemen. De Koran verbiedt namelijk het betalen en ontvangen van rente. Hierdoor is het voor veel moslims moeilijk om een huis te kopen. Een "Halal-hypotheek" voldoet wel aan de wetten van de Koran. De hypotheekverstrekker koopt in opdracht van de klant een huis. Na een paar dagen wordt het huis met winst aan de opdrachtgever verkocht. De opdrachtgever betaalt dus geen rente, maar wel een hoger bedrag voor het huis. Dat bedrag moet

in termijnen terugbetaald worden aan de hypotheekverstrekker. Bekeken wordt of dit geïmplementeerd kan worden in de Nederlandse wetgeving (*Rabobank, 2007*).

Op het gebied van zorg is nog een duidelijk verschil te zien ten opzichte van autochtonen. Een grote meerderheid van de allochtonen verwacht door familie verzorgd te worden en dus minder aanspraak te doen op zorgvoorzieningen (*SmartAgent, 2001*). Daarbij moet worden aangetekend dat een steeds kleiner deel van de allochtonen verwacht bij hun familie in te wonen om verzorgd te worden (*Horst en van der Wassenberg, 2004*).

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Autochtonen
Vrijstaand eengezinshuis	53	24	23	29
Eengezinswoning, tussenwoning	12	28	23	5
Flat, appartement	12	20	12	14
Eengezinswoning, hoekwoning	4	8	8	6
Twee onder een kap woning	8	3	6	8
Boerderij	1	1	1	7

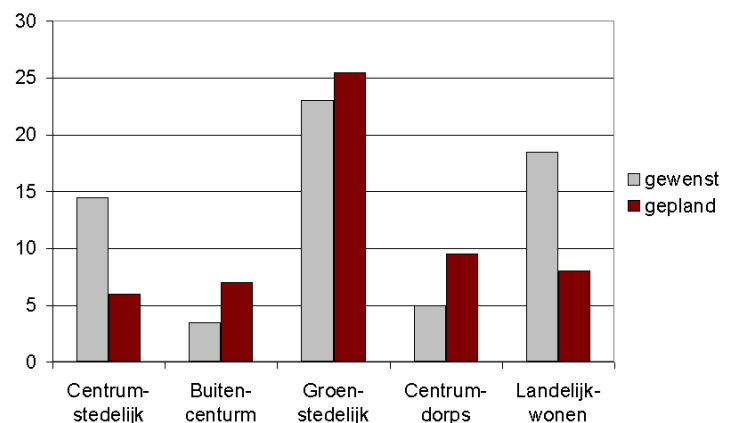
Tabel 3.4. Woonvoorkeuren van allochtonen en autochtonen naar woonvorm in % (*SmartAgent, 2001*).

Voor de locatie van de woning hebben allochtonen een uitgesproken voorkeur. Waar in de "woonbeleving 2000" van The SmartAgent Compagny (*2000*) voor autochtonen een woonvoorkeur voor dorpen of kleine steden geconstateerd is, is deze wens voor allochtonen veel stedelijker gericht (*SmartAgent, 2001*). De haalbaarheid van deze wens is niet erg hoog. Dit geeft meteen weer waar de kloof tussen wens en realisatie voor deze doelgroep zit. Een grotere, vrijstaande woning met voldoende parkeergelegenheid in een buiten-centrum woonmilieu vallen vaak in de dure segmenten en zijn "hot" in de woningmarkt.

Resumé

De impact van demografische, sociaal-economische en sociaal-culturele aspecten op de voorkeur ten aanzien van het woonmilieu is uiteengezet in figuur 3.5.

Wat opvalt, is het tekort aan ontwikkeling in het Centrum-stedelijk en Landelijk woonmilieu, terwijl er een overschot wordt gebouwd voor de overige woonmilieus. Het Centrum-stedelijk en Landelijk wonen is ook in de voorraad van het bestaande woonmilieu laag vertegenwoordigd met respectievelijk 7% en 11% van de totale voorraad woonmilieus. Buiten-centrum en centrum-dorps komt het meeste voor met respectievelijk 39% en 36%. Groen-stedelijk vindt de grootste ontwikkeling door. Dit komt voornamelijk door het Vinex-beleid (*VROM, 2002*).



Figuur 3.5. Ontwikkeling groei woonmilieus tot 2010 in % (*VROM, 2002*).

3.4 Conclusies

De beschreven maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de leefstijlen en daarmee op het woonkeuzegedrag. Na de beschouwing van verwachte maatschappelijke ontwikkelingen kunnen de effecten op het woonkeuzegedrag opge maakt worden. De volgende ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen:

De bevolkingsgroei in Nederland zal toenemen tot 17 miljoen in 2034 en daarna licht krimpen. De verwachting is dat daarom de vraag naar woningen in uitleggelieden op de woningmarkt tot 2034 zal blijven groeien. Na de piek in de vergrijzing is de verwachting dat herstructurering een belangrijke factor moet gaan worden op de woningmarkt. Bouwen op uitleglocaties, terwijl krimp van de bevolking intreedt, leidt onherroepelijk tot leegstand in de bestaande voorraad.

De bevolkingssamenstelling zal vergrijzen en zal daarmee meer bestaan uit alleenstaanden. Dit vraagt voor toename aan meergezinswoningen. De jonge ouderen (55+) zullen echter luxe wensen en kunnen veroorloven. Hier zal verder op in worden gegaan in paragraaf 4.3.

Daarnaast zal het aandeel allochtonen in Nederland toenemen en meer emanciperen in de woningmarkt. Volgens de bevolkingsprognose zal in 2050 bijna 30% van de Nederlandse bevolking bestaan uit immigranten. Naar verwachting zal deze groep mondiger worden en meer eisen stellen ten aanzien van het wonen. Deze ontwikkeling wordt verder omschreven in paragraaf 4.3.

De huishoudensverdunding zal verder toenemen tot ongeveer 2,0 personen per huishouden. Hiermee is tevens de ondergrens wel bereikt. Verwacht wordt dat de huishoudensverdunding niet verder zal doorzetten. Deze verdunding wordt veroorzaakt door de vergrijzing en individualisering. De verwachting voor de woonvoorkeuren is, dat deze groep zich meer zal richten op stedelijke woonvormen met de nabijheid van voorzieningen als belangrijke factor. De trend van individualisering is verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

De welvaart en het huishoudinkomen zullen toenemen volgens de prognose. Dit heeft mede te maken met de huishoudverdunding. Daarnaast is de verwachting dat de woningwaarde ook zal toenemen en zelfs sterker zal stijgen dan het huishoudinkomen. Het kopen van een woning zal dus duurder worden en met name voor de lage inkomens tot problemen kunnen leiden. Deze prognose is sterk beïnvloedbaar door politiek-bestuurlijke besluiten, zoals wat er met de hypotheekrenteaf trek gaat gebeuren. Mocht deze prognose toch waarheid worden, zal dat kunnen leiden tot een toename in de vraag naar huurwoningen en andere, goedkopere woonvormen, terwijl de stijgende welvaart en huishoudinkomen een drang naar meer keuzevrijheid zullen teweegbrengen.

De maatschappelijke verschuiving om meer zelfstandig en vrij vorm te geven aan het leven is een belangrijke vorm van emancipatiebewegingen. Emancipatiebewegingen zijn dan ook met name gericht op het vergroten van de vrijheid om zelf keuzes te maken of tot de mogelijkheid van een vrije keuze te worden toegelaten.

De vergrijzing, individualisering en technologische ontwikkelingen versterken het sociale isolement en maken het makkelijker om een relatief groot deel van de tijd binnenshuis door te brengen. Belangrijk voor het woonkeuzegedrag is niet zozeer de grootte of het type woning, maar de locatie ervan. De individualisering zal resulteren in een verwachte groei van de vraag naar stedelijke woonvormen. De aanwezigheid van voorzieningen is een belangrijke factor in deze, maar ook de kans op toevallige contacten is van belang.

De groeiende arbeidsparticipatie, de individualisering en de technologische revolutie van de ICT leiden tot een andere rol van het wonen. De betekenis van de woning als werkplek, school en voor recreatieve doeleinden groeit en zal naar verwachting verder groeien. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woonwerkrelaties, maar ook voor de inrichting en de omvang van de woning. Het is te verwachten dat mensen grotere woningen wensen om comfortabel te kunnen leven, werken en recreëren.

Voor de woonwensen van allochtonen geldt dat de haalbaarheid van deze wens niet altijd erg hoog is. De woonwensen van de allochtonen liggen over het algemeen in een grote, vrijstaande woning met voldoende parkeergelegenheid in een Buiten-centrum woonmilieu. Deze wens valt samen met woningen in de dure segmenten op zogenoemde "hotspots".

Wat de bovenstaande effecten tot gevolgen zal hebben voor de leefstijlen, zal nader worden beschreven in hoofdstuk 4 van dit rapport.

4 Leefstijlbenadering

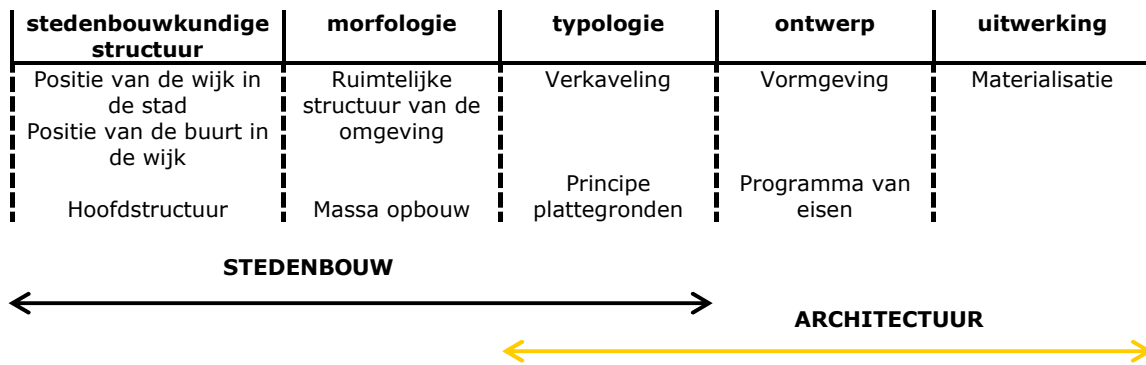
Binnen de hoeveelheid aan leefstijlonderzoeken valt een onderverdeling te maken tussen leefstijlen gericht op consumenten in het algemeen en leefstijlen gericht op consumenten op de woningmarkt. In dit onderzoek naar woonmilieus zijn leefstijlonderzoeken geanalyseerd die gericht zijn op consumenten van de woningmarkt. In dit hoofdstuk is eerst de complexiteit van leefstijlmethodieken weergegeven in de inleiding (4.1). Voor het in kaart brengen van de hedendaagse leefstijlen, is een beschouwing van drie leefstijlonderzoeken gegeven in paragraaf 4.2. Daarna komen hedendaagse leefstijlen (4.3) aan bod, waarin wordt beschreven welke leefstijlen anno 2007 voorkomen en dat inzicht geeft in de woonvoorkeuren ten behoeve van de woonmilieus in hoofdstuk 6. Het vierde deel van dit hoofdstuk zal bestaan uit een toevoeging aan de hedendaagse leefstijlen, door verwachte toekomstige leefstijlen (4.4). Deze toekomstige leefstijlen zijn tot stand gekomen op basis van de te verwachte maatschappelijke ontwikkelingen en interventies van experts op dit gebied. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met conclusies (4.5).

4.1 Inleiding

Voorafgaand aan de reflectie van de leefstijlonderzoeken is het nuttig om de methodiek van de leefstijlbenadering nader te belichten. In paragraaf 2.3 van dit rapport is al geconstateerd dat de leefstijlbenadering een methode is om de woonvoorkeuren van individuen én huishoudens in kaart te brengen. Hierbij staat de woonconsument centraal. De leefstijlbenadering definieert leefstijlen om te komen tot woonmilieus, waarbij het met name inspeelt op de beleving van deze woonmilieus. De vraag blijft echter hoe woonmilieus ontleend kunnen worden uit een leefstijlbenadering. Hier zijn de benaderde contactpersonen het niet over eens (zie ook *uitwerking interviews, bijlage 2*).

De marktleiders op het gebied van leefstijlonderzoeken, Motivaction en The SmartAgent Compagny, denken dat het wel mogelijk is om woonmilieus te ontwikkelen vanuit een leefstijlbenadering. Allereerst pleiten ze er wel voor om onderscheid te maken tussen leefstijlen en woonbelevingsgroepen (oriëntatie). Leefstijlen zeggen iets over hoe iemand zich gedraagt. Volgens deze bureaus zegt dit niets over hoe groepen mensen zich oriënteren op hun woning en hun woonomgeving; Hetgeen wordt ondersteund door Pinkster en Van Kempen, zoals in paragraaf 2.3 staat vermeldt. Woonbelevingsgroepen geven inzicht in de woonattitude en –wensen, ondersteunt door waardeoriëntaties, voorzieningenprofielen en sociodemografica (levensfase). Bij de definitiebepaling in paragraaf 2.3 van dit rapport is reeds opgemerkt dat we in dit onderzoek spreken van leefstijlen die inzicht geven in de woon- en woonmilieuvorkeuren. In het vervolg van dit schrijven wordt dan ook vastgehouden aan de term leefstijlen.

Woonattituden en –wensen geven inzicht in de gewenste woonvorm en woonomgeving. Hiermee kunnen woonmilieus worden ontwikkeld tot op het niveau van typologieën (*figuur 4.1*). Deze typologieën geven inzicht in de verkaveling en geeft principe plattegronden van het gebied. Om te komen tot het daadwerkelijke ontwerp en uitwerking van de woningen geeft de leefstijlbenadering inzicht in de te benaderende doelgroep. Met andere woorden, woonmilieus zijn te creëren vanuit de leefstijlbenadering, tot een zeker schaalniveau. Kijkend naar de fasen in het ontwerpproces, betreft het hier het eindstadium van de stedenbouw (*figuur 4.1*).



Figuur 4.1. Fasen in het ontwerpproces (KAW, 2007).

Benaderde contactpersonen die de leefstijlen moeten vertalen naar woningopgaven hebben meer moeite met de koppeling tussen woonmilieus en leefstijlen. Een veel genoemd argument is het ontbreken van inzicht in ontwerpprincipes. Zonder deze ontwerpprincipes is het abstractieniveau te laag en kan alleen aangegeven worden wat de wensen omtrent het wonen en de woonomgeving zijn. Niets kan gezegd worden over de woonvorm of hoe de buurt ingericht dient te worden. Dit blijft de taak van de ontwikkelaar en de architect, al dan niet in samenspraak met burgers.

Hierbij valt op dat beide partijen het eigenlijk eens zijn met elkaar. Beide partijen zijn het eens met dat woonbelevingsgroepen inzicht geven in de woonwensen, tot en met de typologie. Daarna is specialisme nodig van een architect, al dan niet in samenspraak met de doelgroep. Het verschil zit hem in de benadering van de partijen. Waar Motivaction en The SmartAgent Compagny het eens zijn dat inzicht in het stedenbouwkundige proces voldoende is voor het ontwikkelen van woonmilieus, zien uitvoerende partijen het meer als een bestuurlijk instrument.

De koppeling van het ontwikkelen van woonmilieus vanuit de leefstijlen benadering blijft een complex proces. Belangrijk voor deze studie is de vraagkant op de woningmarkt te onderzoeken, met behulp van de leefstijlenbenadering. Sjoerd Feenstra, Planoloog in dienst van Urhahn Urban Design, geeft aan dat de koppeling tussen leefstijlen en woonmilieus ook niet wetenschappelijk benaderd hoeft te worden (*zie ook bijlage 2*). "De leefstijlenbenadering is een instrument voor het inzichtelijk maken van de woonwensen van de doelgroepen. Op basis van deze gegevens kunnen ontwerpprincipes ontwikkeld worden door gebruik te maken van ervaringsinbreng van stedenbouwkundigen. Stedenbouw is tenslotte het domein waarbinnen het woonmilieu ontwikkeld wordt" aldus Feenstra (2007).

Bij het doorontwikkelen tot woonmilieus zal, naast de hedendaagse en toekomstige leefstijlen, ook kennis en advies van experts op het gebied van woningbouwontwikkeling ingewonnen moeten worden. Hierbij valt te denken aan projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, stedenbouwkundigen en gemeentes.

4.2 Leefstijlonderzoek

Verscheidende leefstijlonderzoeken zijn voorafgegaan aan dit rapport. Het is in dit rapport dan ook niet de bedoeling om nog een leefstijlonderzoek aan het bestaande rijtje toe te voegen. Het gaat in dit rapport om een beschouwing van de bestaande leefstijlonderzoeken en deze te complementeren met maatschappelijke verwachtingen en met nieuwe inzichten van experts op dit gebied. In deze paragraaf zal een reflectie plaats vinden van enkele bestaande leefstijlonderzoeken, die met name gericht zijn op de consument van de woningmarkt. De onderzoeken waaruit de reflectie is opgesteld, zijn die van Urhahn, The SmartAgent Com-

pagny en Motivaction. Smartagent en Motivaction zijn marktleiders op het gebied van leefstijlonderzoeken. Urhahn heeft een praktische invulling gegeven van de leefstijlenbenadering door ze te vertalen naar woonmilieus.

De keuze voor het vergelijken van de drie leefstijlonderzoeken, is te verklaren uit het gegeven dat er geen beoordelingscriteria zijn voor het bepalen van het beste leefstijlonderzoek. De drie onderzoeken zijn met verschillende methoden en variabelen tot stand gekomen. Het is nagenoeg onmogelijk om selectiecriteria te hanteren die zullen leiden tot de beste onderverdeling, ook omdat het een clustering is van variabelen die leiden tot woonvoorkeuren. Een individu zal zich nooit helemaal herkennen in de leefstijl waarin hij gepositioneerd wordt. Het geeft slechts aan welke leefstijl het beste bij hem past.

Door de leefstijlonderzoeken naast elkaar te leggen met gestandaardiseerde waarden en overeenkomsten te zoeken binnen de drie onderzoeken, kan een uitspraak worden gedaan over de overeenkomsten. Indien binnen de leefstijlonderzoeken leefstijlen overeenkomstige waarden hebben, kunnen ze geclusterd worden tot één leefstijl. Het bepalen of er een overeenkomst bestaat tussen de leefstijlonderzoeken, gebeurt door eigen inzicht en interventies van geïnterviewde experts van de betrokken bureaus. De leefstijltypologie die uiteindelijk in dit onderzoek zal worden gebruikt berust dus op overeenkomen tussen drie leefstijlonderzoeken. Dit is geen hard en statistisch aangetoond gegeven, maar het geeft wel degelijk inzicht in welke woonconsumenten participeren op de woningmarkt en wat hun woonvoorkeuren zijn.

Urhahn

Het bureau voor stedenbouwkundig ontwerp en strategie, Urhahn Urban Design, heeft een leefstijlonderzoek uitgevoerd in 2000. In het rapport "*Wonen in de deltametropool*" is een onderverdeling gemaakt van de Nederlandse woonconsument in een achttal typen (tabel 4.1).

Leefstijl	Kenmerken
Stedeling	Stedelijke dynamiek, voorzieningen en herkenbaarheid.
Netwerker	Internationalisering, ongebondenheid en bereikbaarheid.
Dromer	Eigen huis, individuele expressie en groene setting.
Doener	Sleutelen aan woning, vrijheid en gebruiksmogelijkheden.
Dorpeling	Sociale samenhang, collectieve identiteit en nabijheid.
Comfort-woner	Veiligheid, voorzieningen en collectiviteit.
Wooneconoom	Financiële afweging, woonwensen ondergeschikt en interne kwaliteit.
Buiten-woner	Individuele uitstraling, nabijheid landschap en buitenruimte.

Tabel 4.1. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens Urhahn (2000).

De studie die gedaan is door Urhahn betreft het onderzoeken van de kansen die het concept Deltametropool biedt om met een grote verscheidenheid aan (woon-)milieus een vitale Europese metropool van de Randstad te maken. Hierbij gaat het dus overduidelijk om een onderzoek in de Randstad. In de studie is echter ook uitgeweken naar landelijke woonmilieus en de daaraan gekoppelde leefstijlen. Woonmilieus en leefstijlen die niet veel in de Randstad zullen voorkomen, maar voor de volledigheid wel uitgewerkt zijn. Dit maakt het onderzoek van Urhahn interessant voor dit rapport. Het onderzoek is tot stand gekomen doormiddel van workshops, interviews, fieldtrips en de database van Urhahn.

De leefstijlen die Urhahn heeft onderverdeeld geven aan wat, in grote lijnen, de veranderende woonvoorkeuren zijn van de woonconsumenten. Deze onderverdeling is tot stand gekomen door middel van een kwalitatieve benadering en geeft geen inzicht in de hoe vaak een leefstijl voorkomt in Nederland. De leefstijlbenadering

dering van Urhahn is dan ook primair bedoeld om inzicht te krijgen in de (veranderende) woonwensen.

De koppeling tussen de leefstijlen en de woonmilieus is tot stand gekomen door een "fingerspitzengevoel". Op basis van ervaring en bestaande ontwerpprincipes is een onderverdeling gemaakt in de verschillende woonwensen van de consumenten die zich voordoen op de woningmarkt. De woonmilieus die daaruit zijn ontwikkeld zijn op dezelfde wijze tot stand gekomen. Het betreft hier dus een stedenbouwkundig inzicht en geen wetenschappelijk onderbouwde studie.

Motivaction

Het onderzoek en adviesbureau Motivaction heeft een uitgebreid leefstijlonderzoek gedaan, genaamd Mentality. Het Mentality onderzoek geeft inzicht in voorkeuren van consumenten op verschillende beleidsterreinen. Voor de consumenten op de woningmarkt is op basis van het Mentality-model een zevental woonbelevingsgroepen onderscheiden (*tabel 4.2*).

Leefstijl	Kenmerken
Actieve individualisten	Studenten, starters, trendy, alleenstaanden, huurwoning.
De huiselijken	Ouderen, lage opleiding, behoudend, appartement.
Gesettelde idealisten	Milieubewust, betrokken, klussen, tuinieren, vrijstaande woning
Tolerante socialisers	Milieubewust, tolerant, grote woonkamer, relatief welgesteld.
Buurtgeoriënteerden	Passief, eigen rijtjeswoning, traditioneel, zelfwerkzaamheid.
Gehaaste middenklassers	Statusgevoelig, nieuwbouw, nieuwste snufjes, koopwoning.
Gemeenschapsgezinden	Traditioneel, harmonieus, gezin belangrijk, koopwoning.

Tabel 4.2. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens Motivaction (2000).

De basis van het onderzoek van Motivaction is de Triple-P benadering. De Triple-P staat voor People, Planet, Profit. Door te beginnen bij de verschillende leefstijlen van bewoners wordt er gekozen om de consument (People) als uitgangspunt te nemen. Het gaat om ruimtelijk-sociale kwaliteit van de gebouwde omgeving, oftewel de belevingswaarde zoals die door de gebruiker wordt gewaardeerd.

Om in kaart te brengen wat de voorkeuren van de woonconsument zijn, werd gebruik gemaakt van inventarisaties. Motivaction hanteerde daarbij een indeling in woonbelevingsgroepen, volgens het door haar ontwikkelde onderzoeksmodel Mentality. In tegenstelling tot het Mentality-model is bij het onderscheiden van de woonbelevingsgroepen voor een kwalitatieve benadering gekozen en daarom geeft het onderzoek geen inzicht in hoe vaak een bepaalde leefstijl voorkomt in Nederland. De uitgebreide omschrijving van de leefstijltypologieën staat in de bijlage 1 van dit rapport.

The SmartAgent Compagny

Het onderzoeks- en adviesbureau The SmartAgent Compagny heeft een leefstijlonderzoek gedaan in 2000. In het "Woonbeleving 2000" onderzoek zijn woonconsumenten onderverdeeld in een zestal typeringen (*tabel 4.3*), door middel van een grootschalige enquête.

Leefstijl	Kenmerken
Ongebonden	Vrijheid, tegendraads, eigenzinnig, meergezinswoning, voorziening.
Dynamisch individualisten	Carrière, sportiviteit, eengezinswoning, nette buurt.
Samenlevers	Huiselijkheid, eigentijds, verschillende woonvorm, levendige buurt.
Stille Luxe	Huiselijkheid, ideale gezin, eengezinswoning, nette buitenwijk.
Verankerden	Geborgenheid, Huiselijkheid, eengezinswoning, landelijk wonen.
Terugtrekkers	Afhankelijkheid, Passiviteit, meergezinswoning, buitenwijk.

Tabel 4.3. Overzicht van de verschillende leefstijlen, volgens The SmartAgent Compagny (2000).

In het onderzoek van SmartAgent worden consumenten op basis van hun waardepatroon onderscheiden. Dit waardepatroon is een belangrijke drijfveer voor het handelen van de consument, of dit nu mobiliteit, veiligheid, het milieu, arbeid of wonen betreft. Het onderzoek gaat uit van de relatie die bestaat tussen consument, locatie en product. Samen vormen deze Product-Markt-Combinaties (PMC).

Het onderzoek is naast een kwalitatieve studie, ook op basis van een kwantitatieve benadering nadere invulling gegeven. Doormiddel van een grootschalige enquête zijn ook de hoeveelheden in leefstijlen bekend. Een uitgebreidere weergave staat vermeld in de bijlage.

Vergelijking

Op basis van deze gegevens is gekeken of er overeenkomsten zijn tussen de uitkomsten van de verschillende leefstijlonderzoeken en of er uitspraken over gedaan kunnen worden. De uitkomsten van de leefstijlonderzoeken zijn zoveel als mogelijk gestandaardiseerd, zodat ze onderling vergelijkbaar zijn.

Na de beschouwing van de leefstijlonderzoeken is getracht relaties te leggen tussen de verschillende uitkomsten. Deze relaties kunnen niet zondermeer gelegd worden. De relaties tussen de verschillende uitkomsten van de onderzochte leefstijlonderzoeken zullen op basis van een selectie aan kwalitatieve variabelen tot stand komen. De variabelen geven inzicht in de kenmerken van zowel de leefstijlen als de woonvoorkeuren. De volgende variabelen zijn in dit rapport gekozen;

- Leeftijd: De meest voorkomende leeftijdscategorie van de groepering.
- Huishouden: De samenstelling van het meest voorkomende huishouden.
- Woonmilieu: De meest voorkomende voorkeur van de groepering ten aanzien van het woonmilieu.
- Omgeving: De meest voorkomende wensen ten aanzien van de woonomgeving.
- Woning: De meest gewenste woonvorm van de groepering.
- Eigendom: De meest voorkomende voorkeur voor een koop- of een huurhuis.
- Kwaliteit: De meest voorkomende voorkeur voor de kwaliteit van de woning.

Tot slot zijn de eigenschappen van de verschillende leefstijlen beschreven, omdat deze van waarde zijn voor de woonvoorkeuren. Het betreft echter een kwalitatieve omschrijving en maakt het daardoor lastig vergelijkbaar. Nadat de vergelijking van de overige waarden overeenkomsten heeft opgeleverd, zijn de eigenschappen vergeleken om te bepalen of ze wel dezelfde doelgroep vertegenwoordigen. Indien een variabele "verdeeld" als waarde heeft, telt deze niet meer mee in de overeenkomsten vergelijking.

	A1 Stedeling	A2 Netwerker	A3 Dromer	A4 Doener	A5 Dorpeling	A6 Comfortwoner	A7 Woon- eco- noom	A8 Buiten- wo- ner
Eigenschap	dynamisch, identiteit	ongebonden, ambitieus, carrière	vrijheid, individuele identiteit	klussen, vrijheid	samenhang, veiligheid, geborgenheid	woongemak, veiligheid, voorziening	financiële haalbaarheid	identiteit, buitenruimte, groen
Leeftijd	jong en oud	< 35 -ers	25-45	25-45	jong en oud	55+	verdeeld	25-55
Huishouden	alleenstaand	samenwonen	gehuwd, kinderen	gehuwd, kinderen	gehuwd	gehuwd	alleenstaand, samenwonend	gehuwd, kinderen
Woonmilieu	CS	CS & BC	LW	GS & LW	verdeeld	verdeeld	BC	LW
Omgeving	voorzieningen	bereikbaar	groen	Rustig, nette	sociaal	enclave	voorzieningen	groen
Woning	meergezins	verdeeld	eengezins	eengezins	verdeeld	verdeeld	meergezins	eengezins
Eigendom	huur	verdeeld	koop	koop	verdeeld	verdeeld	huur	koop
Kwaliteit	verdeeld	verdeeld	verdeeld	Hoog	verdeeld	verdeeld	laag	hoog

Tabel 4.4. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van Urhahn (2000).

	B1 Actieve individualist	B2 Huiselijken	B3 Gesettelde idealisten	B4 Tolerante socialisiers	B5 Buurt georiënteerde	B6 Gehaaste middenklassers	B7 Gemeenschaps gezinden
Eigenschap	actief, ambitieus, trendy	ouderen, handicap, veiligheid	klussen, betrokken, milieubewust	carrière, geïnteresseerd, sociaal	eigen mensen, sociaal laag, volks	materialistisch, statusgevoelig	harmonie, rust, sober
Leeftijd	20-ers	55+ ers	30-60 ers	25-45 ers	25-45	30-50 ers	45+ ers
Huishouden	alleenstaand	alleenstaand	gehuwd, kinderen	gehuwd	Gehuwd, kinderen	gehuwd, kinderen	gehuwd
Woonmilieu	CS	BC	GS	CS & GS	BC & CD	BC	LW
Omgeving	voorzieningen	veilig	rustig, nette	voorzieningen	homogeen	homogeen	rustig, nette
Woning	meergezins	meergezins	eengezins	verdeeld	eengezins	eengezins	verdeeld
Eigendom	huur	huur	koop	verdeeld	huur	koop	koop
Kwaliteit	laag	laag	hoog	hoog	laag	hoog	verdeeld

Tabel 4.5. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van Motivaction (2000).

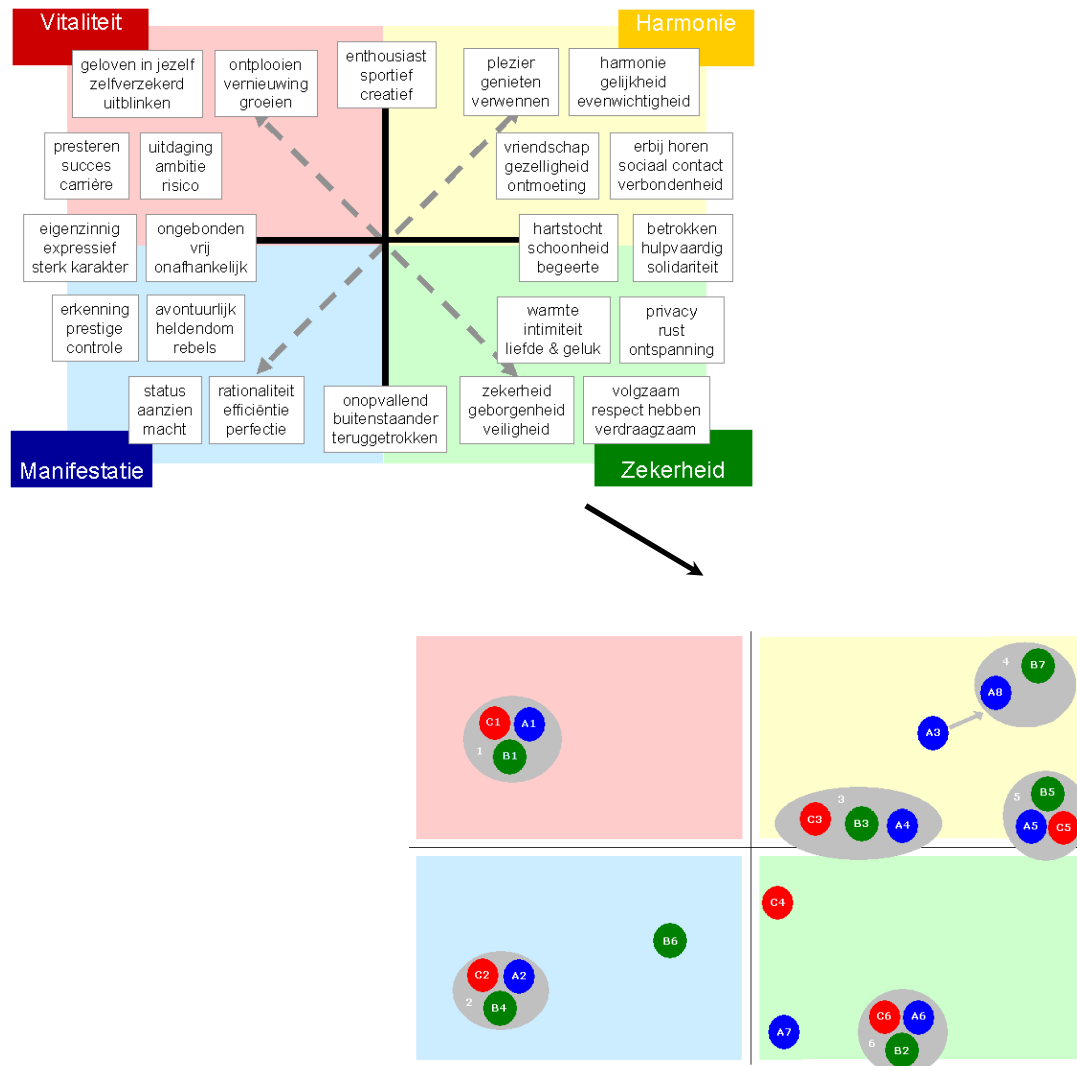
	C1 (12%) Ongebonden	C2 (15%) Dynamisch individualisten	C3 (17%) Samenlevers	C4 (18%) Stille luxe	C5 (21%) Verankerden	C6 (17%) Terugtreeders
Eigenschap	eigenzinnig, tegendraads, vrijheid	carrière, individueel, trendy	gezelligheid, huiselijk, eigentijds	huiselijk, carrière, bescheiden	geborgenheid, huiselijk, sociaal	ouderen, hulpbehoevend, anonimiteit
Leeftijd	20-ers	30-ers	25-40 ers	40-60 ers	verdeeld	55+ ers
Huishouden	alleenstaand	gehuwd, kinderen	gehuwd, kinderen	gehuwd, kinderen	gehuwd, kinderen	alleenstaand
Woonmilieu	CS	verdeeld	verdeeld	LW	GS & LW	BC & CD
Omgeving	voorzieningen	rustig, nette	levendig	rustig, ruime	gezellig	anoniem
Woning	meergezins	eengezins	verdeeld	eengezins	eengezins	meergezins
Eigendom	huur	koop	verdeeld	koop	verdeeld	huur
Kwaliteit	laag	hoog	verdeeld	verdeeld	verdeeld	laag

Tabel 4.6. Belangrijkste verschillen in de leefstijlen van SmartAgent (2000).

Op basis van de gestandaardiseerde resultaten van de onderzocht leefstijlonderzoeken zijn deze geplaatst in het dimensie model van The SmartAgent Company, het zogenaamde BSR model (*figuur 4.2*). In het model zijn vier "werelden" onderscheiden die verschillende woonvoorkeuren representeren. De horizontale lijn geeft de mate van sociale interactie aan. Links zitten de meer op het individu georiënteerden, recht de meer groepsgeoriënteerden. De verticale lijn geeft de mate van expressie aan. Boven zitten de meer extraverte georiënteerden, onder de introverte georiënteerden.

Actief, avontuurlijk, zelfbewust, eigenwijs, ruimdenkend, vrij flexibel, gaat eigen gang, baas over eigen tijd.	Spontaan, vrolijk, gezellig, uitgebreide vriendenkring, groepsmens, evenwichtig en harmonie.
Woonvoorkeur: Stedelijk, anoniem, mogelijkheden, continue levendigheid, creatieve en eigenzinnig karakter.	Woonvoorkeur: Gezellige woonwijk, rustig, groen, contact en voorzieningen.
Ambitieuw, grote inzet, assertief, intelligent, bedachtzaam, behoefte aan overzicht en luxe.	Kalm, serieus, privacy, loyale en harde werker, hechte groep van familie en vrienden, geborgenheid en zekerheid.
Woonvoorkeur: Jongeren in dynamische omgeving, hoogwaardige woning en omgeving. Ouderen in een rustige, hoogwaardige omgeving.	Woonvoorkeur: Geborgen wonen, veiligheid.

Bij het zoeken naar overeenkomsten is geen 100% match gevonden. Wel zijn er een aantal leefstijlen, dat meerdere overeenkomstige variabelen hebben en ook in de beschrijving een soortgelijke doelgroep beschrijven. Deze leefstijlen zijn geclusterd. De leefstijltypologieën van The SmartAgent Compagny staan vast in het BSR model. De leefstijltypologieën van Motivaction en Urhahn zijn ernaast geplaatst, op basis van de variabelen. De uitkomsten van de verschillende leefstijlonderzoeken zijn weergegeven in *figuur 4.2*.



Figuur 4.2. Positionering en clustering van de onderzochte leefstijlonderzoeken. A1 t/m A8 is van Urhahn (blauw), B1 t/m B7 is van Motivaction (groen) en C1 t/m C6 is van SmartAgent (rood).

Deze clustering heeft geleid tot zes algemeen voorkomende leefstijlen en drie bijzondere, op zich zelf staande leefstijlen. Over de precieze positionering van de leefstijlen valt natuurlijk te twisten. De exacte positionering is in deze studie minder relevant, het gaat hier om de clustering van overeenkomsten en tot welk kwadrant ze behoren. De geclusterde leefstijlen zijn uitgewerkt in paragraaf 4.3.

4.3 Hedendaagse leefstijlen

De zes geclusterde leefstijlen zijn uitgewerkt zodat ze inzicht geven in de woonvoorkeuren. Bij de uitwerking is voornamelijk gelet op de woonattitude, -wensen en het voorzieningenprofiel.

Leefstijlcluster 1. Stedeling

De stedeling woont en beweegt in de stad. De directe toegang tot voorzieningen is een absolute must. Deze groep is veelal alleenstaand en is individualistisch ingesteld. De stedeling bestaat veelal uit studenten en ouderen. Deze groep is veelal niet actief gericht op carrière. Enerzijds omdat ze studeren en zich nog moeten begeven op de arbeidsmarkt, anderzijds omdat ze de arbeidsmarkt reeds verlaten hebben in het geval van de ouderen.

De woonwensen van de Stedeling liggen in het Centrum-stedelijk woonmilieu. De woning is vaak een huurwoning in de vorm van een appartement, waarvan de interne kwaliteit nog het belangrijkste is. De woonomgeving wordt met name bepaald door het voorzieningenniveau. Urhahn omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "stedelijke voorzieningen, herkenbare identiteit, dynamiek en interne kwaliteit" (2000).



Bron: Gemeente Utrecht (2007).

De woonattitude en -wensen van de Stedeling:

- Weinig contact met directe leefomgeving.
- Inrichting woning belangrijker dan uitstraling woning.
- Grote stad, nabijheid van voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid door openbaar vervoer.

Voorzieningenprofiel:

- Stedelijk schaalniveau.
- Multifunctionele en multiculturele voorzieningen.
- Leisure, cultuur, uitgaan en dagelijkse voorzieningen.

Het voorzieningen profiel is afhankelijk van de levensfase binnen deze leefstijl. Voor studenten geldt dat de nabijheid van het uitgaansleven een pré is, terwijl ouderen zorgvoorzieningen prefereren.

Stedeling

Karakter:	Vrijheid, individualist, dynamisch.
Leeftijd:	20-ers en 65+ ers.
Huishouden:	Alleenstaand; studenten, ouderen.
Inkomen:	Laag.
Woonvorm:	Appartementen, huur.
Woonmilieu:	Centrum-stedelijk. Veel voorzieningen, dynamische omgeving, weinig sociaal contact in de buurt.
Kwaliteit:	Goedkoop.

Leefstijlcluster 2. Yup

Een Yup is een jong persoon met een verantwoordelijke en goed verdienende baan, die zijn loon gebruikt als statussymbool (*naam ontleend aan Bastiaansen, SEV 1999*). Deze groep is veelal samenwonend of gehuwd, met een goed verdienende partner en heeft meestal nog geen kinderen.

De woonvoorkeuren liggen in het centrum-stedelijk woonmilieu, waar voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn. De woning wordt veelal slechts voor een korte periode gehuurd, maar dient wel luxe uit te stralen, aangezien deze een verlengstuk is van het statussymbool. Motivaction omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "trendy, weinig interesse in milieu, geen doorsnee woning en snufjes" (2000).



Bron: Funda (2007).

De woonattitude en -wensen van de Yup:

- Beperkt contact met directe leefomgeving. In het Centrum-stedelijk woonmilieu is sociaal contact aanzienlijk minder gewenst dan in het Groen-stedelijk woonmilieu.
- Sociale contact in eigen kring. Royale woonkamer voor onderhouden sociale contacten.
- Uitstraling woning belangrijk voor status.
- Inrichting woning belangrijk voor wooncomfort.
- Grote stad, nabijheid van voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid met eigen vervoer.
- In het Centrum-stedelijk woonmilieu is een huis met historische waarde gewenst, in het Groen-stedelijk woonmilieu is vernieuwende woningbouw wenselijk.

Voorzieningenprofiel:

- Stedelijk schaalniveau.
- Multifunctionele voorzieningen.
- Leisure, cultuur, uitgaan en dagelijkse voorzieningen.

Yup

Karakter:	Vrijheid, individualist, ambitieus, carrière, trendy.
Leeftijd:	<35 -ers.
Huishouden:	Samenwonen, gehuwd.
Inkomen:	Hoog.
Woonvorm:	Luxe appartementen of starterswoning, koop.
Woonmilieu:	Centrum-stedelijk, Buiten-centrum en Groen-stedelijk. Bereikbaar, nabij voorzieningen, dynamische omgeving.
Kwaliteit:	Middelduur, duur.



Bron: Steunpunt wonen (2007).

Leefstijlcluster 3. Huiselijken

De Huiselijken zijn actief in en rond het huis (*naam ontleend aan Gemeente Utrecht, 2003*). Klussen is dan ook een geliefde hobby. Deze groep kenmerkt zich door het gezinsleven waar veel waarde aan gehecht wordt. Carrière is minder belangrijk, mits er maar voldoende financiële mogelijkheden zijn voor het bezitten van een eigen woning

De woonwensen liggen in het groen-stedelijk en het landelijk wonen woonmilieu. De woning is bij voorkeur vrijstaand met een ruime kavel. Bij voorkeur gaat het om een koopwoning. Urhahn omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "vrijheid, klussen, praktisch bruikbaar en vrijstaande koopwoning" (2000). Particulier opdrachtgeverschap is voor deze groep een goede mogelijkheid om de woning van hun dromen te realiseren.

De woonattitude en -wensen van de Huiselijken:

- Gering contact met directe leefomgeving.
- Sociale contact in eigen kring. Geïnteresseerd in mensen en maatschappij.
- Woning belangrijk voor leefcomfort.
- Actief bezig zijn met de woning; klussen en tuinieren.
- Groot koophuis met tuin. Eigen leefplek.
- Groene en rustige woonomgeving.

Voorzieningenprofiel:

- Landelijk schaalniveau.
- Dagelijkse voorzieningen.

- Voorzieningen voor kinderen; school, speeltuin.
- Woon-werk relaties.
- Exclusiviteit en kwaliteit; tuin, koken, hobby's etc.

Huiselijken

Karakter: Klussen, actief, gezinsleven, gezellig, sociaal.
Leeftijd: 35-55 ers.
Huishouden: Gehuwd, kinderen.
Inkomen: Gemiddeld tot hoog.
Woonvorm: Vrijstaande woning met tuin, koop. Particulier opdrachtgeverschap.
Woonmilieu: Groen-stedelijk en Landelijk wonen. Rustige, nette buurt.
Ruim opgezet en veel groen.
Kwaliteit: Middelduur tot duur.

Leefstijlcluster 4. Harmonieuzen

Samenleven in een groene en rustige setting is de typering van de Harmonieuzen. Deze groep wil genieten van de rust en ruimte nu de kinderen veelal het huis uit zijn. Harmonieuzen hebben een middelbaar inkomen en zitten veelal in aan het einde van hun carrière. Door een sobere levensstijl kunnen ze zich nu een luxe vrijstaande woning veroorloven.



Bron: Funda (2007).

De woonvoorkeuren liggen in het landelijk wonen. De woning is een ruime woning, vrijstaand of twee onder één kap. De buurt is bij voorkeur netjes en rustig. Motivaction omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "traditioneel, harmonieus, gezondheid en gezin belangrijk, koopwoning" (2000).

De woonattitude en -wensen van de Harmonieuzen:

- Sociaal contact met directe leefomgeving.
- Sociale contact in eigen kring. Geïnteresseerd in mensen en maatschappij.
- Woning belangrijk voor leefcomfort.
- Koophuis met tuin, Vrijstaand of twee onder één kap.
- Groene en rustige woonomgeving.

Voorzieningenprofiel:

- Landelijk schaalniveau.
- Dagelijkse voorzieningen.
- Woon-werk relaties.
- Exclusiviteit en kwaliteit; tuin, koken, hobby's etc.

Harmonieuzen

Karakter: Harmonie, passief, rust, sober.
Leeftijd: 45+ ers.
Huishouden: Gehuwd, kinderen (uit-huis).
Inkomen: Gemiddeld.
Woonvorm: Vrijstaande woning of twee onder één kap, koop.
Woonmilieu: Landelijk wonen. Rustige, nette buurt. Ruim opgezet en veel groen.
Kwaliteit: Middelduur tot duur.



Bron: Gemeente Utrecht (2007).

Leefstijlcluster 5. Volkse familieclan

Volks is omschreven door de Van Dale (2007) als: "eigen aan, zoals gebruikelijk is bij de zogenaamde lagere maatschappelijke klassen". Deze groep zijn de bewoners van de volksbuurt die zich kenmerkt door de "eigen" soort mensen en hun sociale samenhang. In de volkswijk groei je op en blijf je wonen tot aan het graf. Levensloopbestendige woningen zijn daarom een goede mogelijkheid om ouderen deze kans te bieden (*naam ontleend aan Gemeente Utrecht, 2003*).

De woonvoorkeuren liggen veelal in het Buiten-centrum en Centrum-dorps woonmilieu. De woning is vaak een gehuurd rijtjeshuis. De woning is netjes en gezellig ingericht. Motivaction omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "niet milieubewust, passief, eigen woning in een rij, huur, traditioneel, zelfwerkzaamheid, behoudend en slechts eventueel een kleine koopwoning" (2000).

De woonattitude en -wensen van de Volkse familieclan:

- Veel contact met directe leefomgeving.
- Sociale contact met "eigen" soort mensen. Niet geïnteresseerd in andere mensen, culturen en maatschappij. Niet tolerant.
- Woning conform buurtbeeld. Homogeen in de wijk.
- Ruitjeshuis, veelal sociale huur. Eventueel kleine tuin.
- Gezellige woonomgeving.

Voorzieningenprofiel:

- Landelijk schaalniveau, dorps.
- Dagelijkse voorzieningen.
- Voorzieningen voor kinderen; school, speeltuin.
- Woon-werk relaties.
- Voorzieningen ondergeschikt aan woonomgeving.

Volkse familieclan

Karakter: Samenhang, "eigen" soort mensen, sociaal laag, niet tolerant.

Leeftijd: Van jong tot oud.

Huishouden: Gehuwd, kinderen.

Inkomen: Laag.

Woonvorm: Rijtjeshuis, sociale huur.

Woonmilieu: Buiten-centrum en Centrum-dorps. Een homogene buurt met veel sociale samenhang.

Kwaliteit: Goedkoop.

Leefstijlcluster 6. Terugtrekkers

De groep Terugtrekkers bestaat uit ouderen. Deze groep is veelal gepensioneerd en wordt steeds minder mobiel. Zorg is dan ook een belangrijk aspect. Om deze groep te laten genieten van hun oude dag zijn eigen voorzieningen in een veilige omgeving wenselijk. Een enclave of ouderen dorp behoort tot de mogelijkheden.



Bron: Steunpunt wonen (2007).

De woonvoorkeuren van de Terugtrekkers liggen in een huurhuis in het Buiten-centrum en Centrum-dorps woonmilieu. De woningen moeten aangepast zijn aan de mobiele achteruitgang, zodat ze zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. SmartAgent omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "privacy, trekt zich graag terug in huis, anonimiteit" (2000).

De woonattitude en -wensen van de Terugtreiders:

- Weinig contact met directe leefomgeving, eventueel wel met gelijkgezinden.
- Levensloopbestendige woning. Aangepast of speciaal ontwikkeld voor ouderen.
- Veilige opgang, veel sociale controle en mogelijkheid tot extra beveiliging.
- Appartement met lift of benedenwoning. Veelal huur of goedkope koop.
- Vertrouwde woonomgeving.

Voorzieningenprofiel:

- Buurt en/of wijk schaalniveau.
- Nabijheid van voorzieningen gewenst. Eigen voorzieningen.
- Dagelijkse en zorgverlenende voorzieningen.
- Sociale en politiecontrole.
- Woonservicezones, dienstencentra.

Terugtreiders

Karakter:	Ouderen, hulpbehoevend, veilig gevoel, voorzieningen.
Leeftijd:	55+ ers.
Huishouden:	Samenwonend, alleenstaand.
Inkomen:	Laag tot gemiddeld.
Woonvorm:	Gelijkvloerse woning of appartement, sociale huur of koop.
Woonmilieu:	Buiten-centrum en Centrum-dorps. In een veilige omgeving met (zorg)voorzieningen.
Kwaliteit:	Goedkope koop of middeldure huur.

Naast de clusterleefstijlen zijn er de drie op zich zelfstaande leefstijlen. De leefstijlen zijn niet uitgebreid omschreven, aangezien ze rechtstreeks uit de bestaande leefstijlonderzoeken zijn overgenomen (*bijlage 1*). De drie bijzondere leefstijlen zijn;

Stille luxe

De woonvoorkeuren van de Stille Luxe liggen in het Landelijk wonen. Het betreft meestal een vrijstaande koopwoning in een nette en ruim opgezette buurt. SmartAgent omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "vrij wonen, met veel ruimte en genieten van de rust en de ruimte".



Gehaaste middenklassers

De woonvoorkeuren van de Gehaaste middenklassers liggen veelal in het Groen-stedelijk woonmilieu, de Vinex locaties. De woning is een grote, luxe koopwoning. Motivaction omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "statusgevoelig, nieuwbouw, luxe en grote koopwoning, nieuwste snufjes, woonkamer als visitekaartje".



Wooneconoom

De woonwensen van de wooneconoom liggen in het Buiten-centrum woonmilieu. De woning is vaak een gehuurde meergezinswoning in de vorm van een flat of appartementencomplex. Urhahn omschrijft de woonmotieven met de volgende kenmerken; "financiële haalbaarheid, value for money, huur en gestapeld".



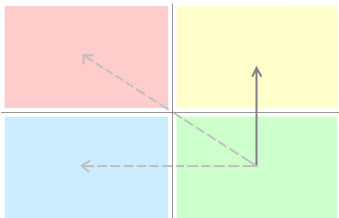
Bron: Steunpunt wonen (2007)

4.4 Toekomstige leefstijlen

De bestaande leefstijlen zijn onderhevig aan verandering. Bestaande leefstijlen zijn een momentopname van de woonbelevingsgroepen zoals die op het moment van het onderzoek zijn. Tussen de verschillende leefstijlen vinden meerdere wijzigingen plaats, je bent tenslotte niet je hele leven een Yup. De maatschappelijke veranderingen, zoals besproken in hoofdstuk 3, zijn ook van invloed op de bestaande leefstijlen en kunnen bestaande leefstijlen veranderen, toevoegen of verwijderen. In deze paragraaf is uiteengezet welke leefstijlen in de toekomst te verwachten zijn en welke wijzigingen er in de bestaande leefstijlen kunnen optreden. De thema's die hier aan de orde worden gesteld, zijn de vergrijzing, de individualisering en de verwachte toename van immigranten.

Vergrijzing

In de bestaande leefstijlenclustering komen ouderen specifiek aan bod in het geval van de Terugtrekkers. Daarnaast maken ouderen deel uit van de Stedeling. Bij Harmonieuzen, Volkse familieclan en stille luxe zullen ook ouderen voorkomen, echter worden die in de verschillende studies niet specifiek genoemd als doelgroep. Wat opvalt, is dat in beide leefstijlclusters die ouderen wel specifiek noemt, deze gerelateerd worden met lage inkomens. Dit strookt niet helemaal met het beeld van de vergrijzing. In een studie van het Sociaal Cultureel Planbureau (2004) wordt gesteld dat met de vergrijzing hoger opgeleide en beter gesitueerde ouderen zich aandienen, met een minder belastend arbeidsverleden en gezondere levenswijze. Deze ontwikkeling heeft meerdere effecten op de woonvoorkeuren van ouderen. "Deze groep is vaker eigenaar van hun woning, heeft minstens één maar vaak ook twee auto's (circa 15% van de ouderen tot 75 jaar heeft twee auto's), niet zelden een tweede woning, caravan of boot. Van de ouderen tot 75 jaar heeft bijna 10% een recreatieverblijf. Jongere ouderen hebben vaker een computer en andere bezittingen, ze gaan vaker met vakantie, naar museum, sportvereniging of café. Welstand en vitaliteit gaan vooralsnog hand in hand" aldus het Sociaal Cultureel Planbureau.



Figuur 4.3. Verwachte verschuiving als gevolg van vergrijzing.

De gevolgen van bovenstaande ontwikkeling zijn in te passen in het BSR model van The SmartAgent Compagny. Waar de ouderen anno 2007 zich nog veelal in de groene wereld bevinden, zal een deel verschuiven naar de gele wereld (figuur 4.3). Het aandeel, en daarmee de vraag naar woningen in de groene wereld neemt af. De verwachting volgens The SmartAgent Compagny is dat de gele wereld, als gevolg van de vergrijzing, het sterkst zal groeien (Smart Agent, 2007).

De ontwikkelingen volgens het Sociaal Cultureel Planbureau meegenomen, is de verwachting van The SmartAgent Compagny enigszins te nuanceren. Ouderen zullen tenslotte welvarender en meer mobiel zijn. De verwachting is dan ook dat niet alleen de gele wereld aanzienlijk zal groeien als gevolg van de vergrijzing, maar ook de rode en de blauwe wereld. Ouderen zullen langer en vaker deel uitmaken van de leefstijl die zij reeds tijdens hun middelbare leeftijd bezitten.

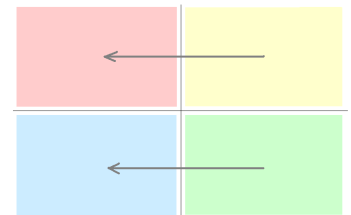
De verwachting is dat de woonvoorkeuren van de welvarende "jongere" ouderen, tussen de 55 en 80 jaar, zullen veranderen. De ouderen zullen meer deel gaan uitmaken in de bestaande leefstijlclusters van de Harmonieuzen en Stille luxe. De woonvoorkeuren van deze twee leefstijlclusters sluiten goed aan op de behoefte van deze doelgroep. Belangrijk is wel dat de woningen aangepast moeten worden aan levensbestendigheid, zodat deze ouderen zolang als mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Binnen de rode wereld zullen ouderen meer deel gaan uitmaken van de Stedeling en haar voorkeur voor stedelijke woonvormen, waar de nabijheid van voorzieningen wenselijk is. Binnen de blauwe wereld, waar controle centraal staat, zal naar verwachting een groep ouderen ontstaan die graag met elkaar in een wijk woont. Deze wijk, veelal een senioren wijk in een verder diverse dorps woonmilieu, wordt gekenmerkt door gezelligheid en ontmoeting. Deze ouderen willen zich niet afsluiten van de maatschappij, maar wel in harmonie met gelijkgezinden leven.

In de groene wereld, waar zekerheid centraal staat, is de verwachting dat ouderen geborgen willen wonen. Veiligheid is hierbij een belangrijk aspect. Deze groep valt binnen de grenzen van de Terugtrekkers, al is het inkomen meer gevarieerd dan in paragraaf 4.3. De woonwensen van deze groep ouderen verschillen, ten opzichte van de ouderen in de gele wereld, met het gegeven dat deze groep zich wel wil afsluiten ten aanzien van "anderen". Vertaald naar woonmilieus valt hierbij te denken aan eigen Gated-Communities of een ouderen enclave. Deze woonvormen dienen zelfvoorzienend te zijn en gericht op zorgverlening.

Individualisering

De toename aan individualisering, zoals beschreven in paragraaf 3.3, leidt tot een verschuiving in het BSR model naar een meer links georiënteerde woningvraag, de rode wereld en blauwe wereld (*SmartAgent, 2007*). Voor de woningvoorkeur heeft dit tot gevolg dat er meer behoefte zal zijn in appartementen in het Centrum-stedelijk woonmilieu. Als gevolg van de individualisering is de verwachting dat er twee stromingen zullen ontstaan. Ten eerste wordt er een toename verwacht, en deze trend is al reeds enkele jaren in gang gezet, in het domein van de Yuppies. Jonge volwassenen, met een afgeronde opleiding, kiezen ervoor om het gezinsleven ondergeschikt te stellen aan de carrièregerichtheid. Ten tweede is de verwachting dat er een tegenstroming van de individualisering zal ontstaan. Een groep die wel individualistisch is ingesteld, op het gebied van de keuzevrijheid en de gezinsfase, maar zich niet wil afzonderen van de directe woonomgeving. De Collectief individualist.



Figuur 4.4. Verwachte verschuiving als gevolg van individualisering.

Collectief individualist

Deze groep wil sociaal contact in de buurt met gelijkgezinden. De woonvoorkeuren van deze groep is een luxe appartement of een vrijstaande woning. De woonomgeving is echter meer van belang. De buurt moet bij voorkeur levendig zijn en uitnodigen tot sociaal contact. Dit sociaal contact kan ontstaan door voorzieningen in de buurt of binnen het appartementencomplex. Deze groep dient zich vooral aan in de groene en blauwe wereld, bijvoorbeeld in de vorm van Gated-Communities, Privé-wijken of enclaves



Bron: Steunpunt wonen (2007).

De woonattitude en -wensen van de Collectief individualist:

- Alleen contact met directe leefomgeving met gelijkgezinden.
- Geborgen woonmilieu, al dan niet afgesloten.
- Veilige opgang, veel sociale controle en mogelijkheid tot extra beveiliging.
- Appartement, Veelal duurdere huur of koop.
- Vertrouwde woonomgeving.

Voorzieningenprofiel:

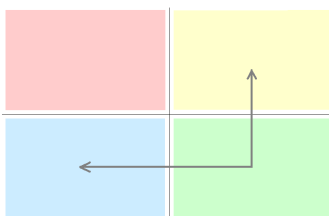
- Buurt schaalniveau.
- Eigen voorzieningen.
- Dagelijkse, zorgverlenende en recreatieve voorzieningen.
- Sociale en politiecontrole.

Collectief individualist

Karakter:	Gelijkgestemden, veilig gevoel, voorzieningen.
Leeftijd:	Verdeeld.
Huishouden:	Samenwonend met of zonder kinderen.
Inkomen:	Gemiddeld tot hoog.
Woonvorm:	Vrijstaande woning of appartement, dure huur of koop.
Woonmilieu:	Meerdere woonmilieus mogelijk. In een veilige omgeving met eigen voorzieningen.
Kwaliteit:	Middeldure tot duur.

Allochtonen

De komende jaren wordt een toename verwacht van het aantal immigranten (zie ook paragraaf 3.3). Deze toename, maar ook het gegeven dat tweede en derde generatie allochtonen zich aandienen, gaat gepaard met de verwachting dat deze groep zich mondiger en nadrukkelijker zal aandienen op de woningmarkt. Waar, in paragraaf 3.3, al was geconstateerd dat de woonvoorkeur veelal niet overeenkomt met de huidige woning, is de verwachting dat deze groep verhuisgeneigd zal zijn. Binnen het BSR model leidt deze ontwikkeling tot een verhuizing van de groene wereld (wooneconoom) naar de gele wereld en de blauwe wereld (*Smart-Agent, 2007*). De verwachting is dat Turken meer deel gaan uitmaken van de be-



Figuur 4.5. Verwachte verschuiving van allochtonen.

staande leefstijlgroep Huiselijken. De verwachting voor Marokkanen en Surinamers is dat deze groepen ook meer deel zullen uitmaken van de Huiselijken, maar ook voor een deel naar de blauwe wereld zullen verhuizen. Binnen de blauwe wereld zal door deze ontwikkeling een toename ontstaan van de vraag naar stedelijke woonvormen, die bijvoorkeur groot en luxe moeten zijn. Deze groep zal naar verwachting meer deel gaan uitmaken van de Gehaaste middenklassers. Het gezinsleven blijft echter wel een grote rol spelen.

4.5 Conclusie

De leefstijlbenadering als instrument voor het in kaart brengen van de vraagkant op de woningmarkt is complex te noemen. In het verleden is al veel onderzoek gedaan naar de verschillende leefstijltypologieën, maar nog te weinig naar de koppeling naar woonmilieus. In deze studie is het dan ook niet mogelijk gebleken de koppeling naar woonmilieus wetenschappelijk te onderbouwen. Net als in de studie van Urhahn (2000) zullen de woonmilieus, in het vervolg van dit rapport, mede op basis van ervaringen van professionals tot stand komen.

Het toepassen van een leefstijlbenadering voor het in kaart brengen van de woonvoorkeuren is niet volledig. De leefstijlbenadering geeft inzicht in de verschillende woonconsumenten die participeren op de woningmarkt, met hun woonwensen op het gebied van het woonmilieu, woonvorm en de interactie met de woonomgeving. Als ontwerpinstrument is dit echter nog te breed. Om inzicht te krijgen in hoe een wenselijk woonmilieu eruit ziet, is het noodzakelijk gebleken om gebruik te maken van referentieprojecten, oftewel de woonmilieubenadering. Het naast elkaar zetten van beide benaderingen geeft een goed en volledig beeld van; wie participeren op de woningmarkt, wat hun voorkeuren zijn en waar deze woonmilieus zich nu begeven om als referentie te gebruiken voor nieuwbouwprojecten.

De bestaande leefstijlen, zoals deze zijn onderzocht in deze studie, zijn gepositioneerd en geclusterd in het BSR model van The SmartAgent Compagny. De positionering is bepaald op basis van eigen inzicht, ondersteunt door inbreng van ex-

perts. De positionering en clustering is dus geen hard gegeven. Voor deze studie is dat echter ook niet van belang. Het doel van de leefstijlenbenadering voor deze studie is tenslotte om inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren van verschillende woonconsumenten. Dit inzicht is gekregen door bij het onderzoeken van de leefstijlonderzoeken de aandacht te vestigen op de woonattributen, -wensen en het voorzieningsprofiel.

De clustering van bestaande leefstijlen heeft geleid tot zes leefstijlclusters, te weten;

- De Stedeling:
- De Yup
- De Huiselijken
- De Harmonieuzen
- De Volkse familieclan
- De Terugtreiders

Daarnaast zijn er nog drie bijzondere leefstijlen naar voren gekomen, te weten;

- De Stille luxe
- De Gehaaste middenklassers
- De Wooneconoom

De Stedelingen, de Yuppen en de Gehaaste middenklassers hebben allen stedelijk gerichte woonvoorkeuren en zijn voornamelijk individualistisch gericht. Het verschil zit hem met name in het inkomen. Het inkomen is laag voor de Stedelingen en hoog voor zowel de Yuppen en de Gehaaste middenklassers. Het verschil tussen de Yuppen en de Gehaaste Middenklassers zit in de levensfase. De Gehaaste middenklassers hebben veelal kinderen, ook al zijn ze carrière gericht.

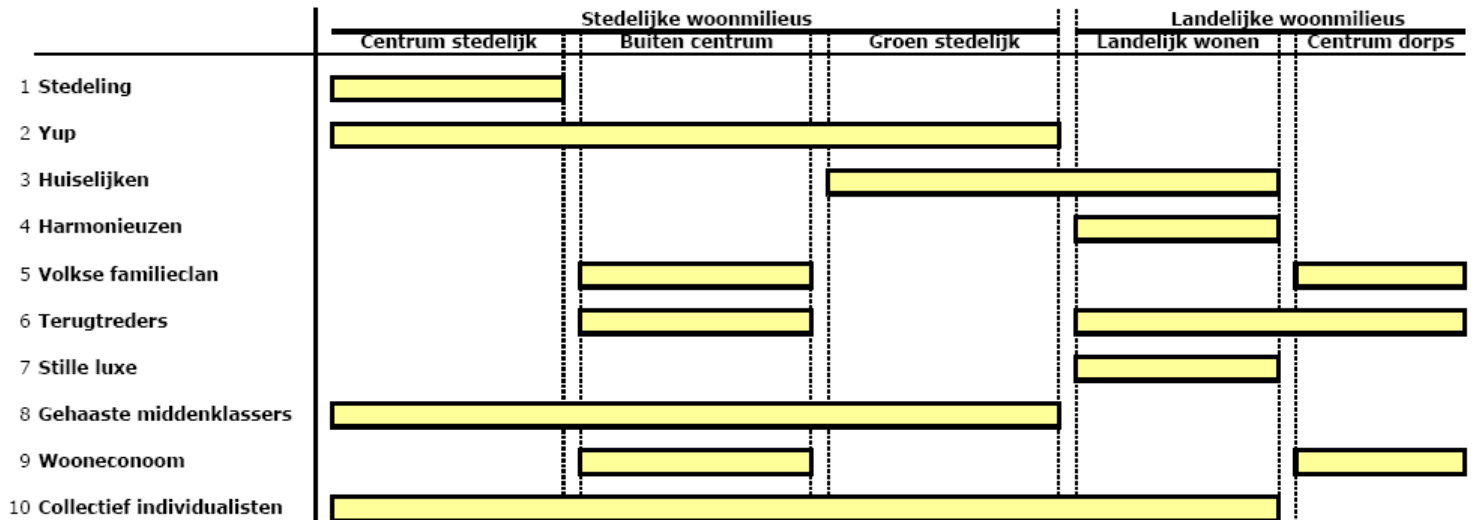
De Huiselijken, de Harmonieuzen en de Stille luxe hebben veel overeenkomsten. Het verschil tussen deze leefstijlen zit in de mate van interactie in de buurt. Waar de Harmonieuzen contact in de buurt prefereren, geldt dat niet direct voor de Huiselijken en de Stille luxe. Het verschil tussen de Huiselijken en de Stille Luxe is de levensfase. De Stille luxe zitten veelal aan het einde van hun carrière en de kinderen gaan het huis uit. De Huiselijken is verdeeld over de leeftijden tussen 25 en 55+, waar de zorg voor de kinderen een belangrijk aspect is.

De bestaande leefstijlen zijn onderhevig aan maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen leiden, kijkend naar het BSR model, naar meerdere verschuivingen. De vergrijzing zal naar verwachting een verschuiving tot gevolg hebben van de groene wereld, naar de gele wereld. De individualisering gaat gepaard met een verschuiving van "rechts" naar "links", met andere woorden de vraag naar woningen in de groene en gele wereld zal minder worden, terwijl deze juist toeneemt in de rode en blauwe wereld. Tot slot zullen allochtonen ervoor kiezen om de groene wereld te verruilen voor de blauwe en de gele wereld. Bovenstaande verschuivingen hebben tot gevolg dat de vraag naar woningen in de groene wereld zal afnemen. Dit geldt met name voor institutionele woningen (Terugtreiders) en de goedkope appartementen (Wooneconomen). De vraag naar woningen in de gele wereld zal naar verwachting het meest toenemen (*SmartAgent et al, 2007*). Dit wordt vooral veroorzaakt door de verschuiving als gevolg van de vergrijzing en de toenemende immigranten.

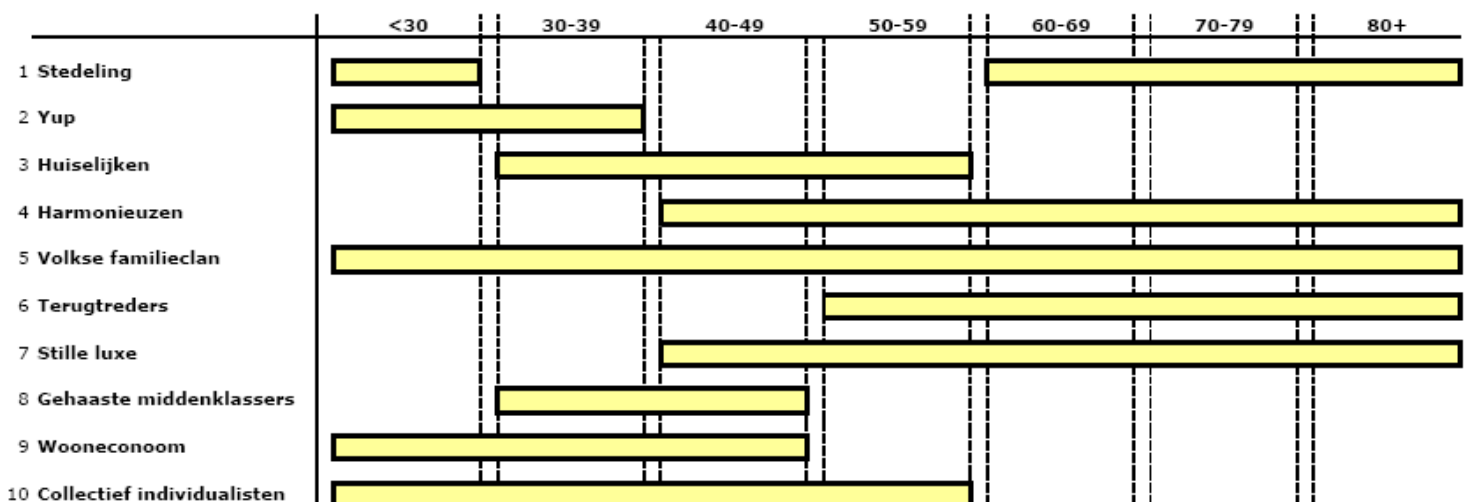
De nieuwe leefstijl als gevolg van de individualisering is;

- De Collectief individualist

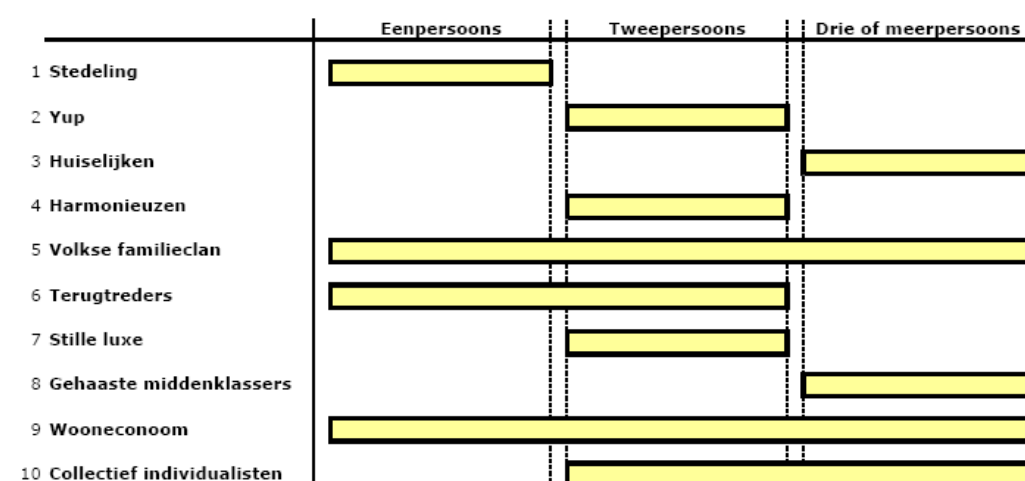
De verschillen tussen de leefstijlen zijn per categorie als volgt weer te geven;



Figuur 4.6. Woonvoorkeuren van de leefstijlen per woonmilieu.



Figuur 4.7. Leeftijdsverdeling per leefstijl.



Figuur 4.8. Huishoudgrootte per leefstijl.

Naast de verschuivingen in het BSR model komt ook, in de verschillende interviews met professionals, naar voren dat er een toenemende vraag is naar geborgen woonvormen. Hierbij valt te denken aan Gated-Communities, Privé-wijken of zelfs enclaves. Hierbij wordt veiligheid en omgang met gelijkgezinden als belangrijkste drijfveren genoemd. Deze woonvormen zullen vooral voorkomen in de blauwe en groene wereld van het BSR model. Een belangrijke kanttekening is te maken dat de vier werelden van het BSR model niet zomaar de hele samenleving beschrijven; erbinnen is nog veel variatie mogelijk. Ook kunnen mensen zich op de grens van twee werelden bevinden. Deze vier werelden komen echter wel herhaaldelijk terug in dit onderzoek.

Daar waar de probleemstelling vraagt om het onderzoek te bezien vanuit de leefstijlbenadering, is geconcludeerd dat deze benadering alleen niet toereikend is voor het in kaart brengen van de woonvoorkeuren en deze te vertalen naar woonmilieus. Om te de probleemstelling gedegen en volledig te kunnen beantwoorden wordt in *hoofdstuk 5* uitgeweken naar de woonmilieubenadering. Hierbij is expliciet gekeken naar welke leefstijlen voorkomen in de verschillende woonmilieus. De verwachting is, dat na het onderzoeken van bestaande woonmilieus de probleemstelling concreter kan worden beantwoord.

5 Woonmilieubenadering

Het afgelopen decennia is er een verscheidenheid aan nieuwbouwwoningen gebouwd. Om inzicht te krijgen in welke typen woningen en welke woonmilieus aantrekkelijk zijn voor de te ontwikkelen woonmilieus, is het in deze studie nuttig gebleken dit kortstondig te analyseren. Om niet te verzanden in de massa aan woonconcepten die afgelopen tien jaar zijn ontwikkeld, is in deze studie in eerste instantie gekeken naar enkele Vinex-locaties.

5.1 Inleiding

Doormiddel van de zogeheten Vinex-locaties heeft het ministerie van VROM uitbreidingsgebieden aan de rand van de steden aangewezen. Deze locaties zijn in 1993 aangewezen in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (afgekort Vinex). Tot op heden worden er nog steeds nieuwe woningen op de Vinex-locaties gebouwd (*VROM, 2007*).

Het Vinex-beleid van het ministerie van VROM heeft te kampen met een negatieve beeldvorming. De nieuwbouwwijken zouden te uniform zijn en voorzieningen zouden pas laat na de nieuwbouw van de woningen gerealiseerd worden (*VROM, 2007*). In het onderzoeksrapport van het Ruimtelijk Plan Bureau over het Vinex-beleid en enkele Vinex-locaties is echter een andere mening toegedaan. De Vinex wordt gekenmerkt door een grotere variatie aan woningen en woonomgevingen dan voorheen gebruikelijk was. De Vinex-wijken kennen uiteenlopende vormen van stedelijkheid. Hetzelfde geldt voor de woonmilieus. In Vinex-wijken komt in tegenstelling tot eerdere nieuwbouwwijken meestal meer dan één woonmilieu voor. Tot slot geldt dat thematisering, als middel om een wijk identiteit te geven, zich in de Vinex-wijken duidelijk door zet. Thematisering is daarmee een algemeen aanvaard verschijnsel in de stedenbouw geworden en kan bijdragen aan het consumentgericht bouwen (*RPB, 2006*).

In dit hoofdstuk worden verschillende Vinex-locaties geanalyseerd die, uit de mond van stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars, aantrekkelijk zijn. Eerst zijn de geselecteerde Vinex-locaties beschreven om meer inzicht te krijgen in de casestudies. Daarnaast is doormiddel van deskresearch en interviews met stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars de Vinex-locaties geanalyseerd. Vinex-locaties kennen een verscheidenheid aan woonvormen, maar voorzien niet in alle. Daarom zijn enkele binnenstedelijke locaties bekeken om een beeld te krijgen van de hoogbouwprojecten die het afgelopen decennia zijn gerealiseerd. Tot slot zijn typische woonvormen geanalyseerd, die zijn komen aanwaaien uit Amerika.

Een belangrijk aspect bij het analyseren van de nieuwbouwlocaties zijn de leefstijlen die zich er gevestigd hebben. Dit geeft inzicht in hoe de verschillende leefstijlen op dit moment wonen. Deze analyse is tot stand gekomen doormiddel van een elektronische vragenlijst aan de projectgroep of ontwikkelaar van de betreffende locatie.

5.2 Vinex-locaties

De geselecteerde Vinex-locaties voor deze studie zijn; Brandevoort te Helmond, Haverleij te 's-Hertogenbosch, IJburg te Amsterdam en Ypenburg te Den Haag. Deze zijn geselecteerd omdat ze een verscheidenheid aan woonmilieus kennen, origineel zijn en de woningen goed worden verkocht.

Brandevoort in Helmond

Een van de bekendste Vinex-locaties is Brandevoort in Helmond. Het plan telt 6000 woningen die gebaseerd zijn op nabootsing van bestaande straatbeelden. Een succesbenadering. De uitstraling van de wijk kenmerkt zich door vertrouwdheid, gezelligheid en kleinschaligheid; aspecten die het veiligheidsgevoel vergroten (*Van der Cammen en de Klerk, 2003*).



	Woonmilieu	Dichtheid
De Veste	GS	36-45
Brand	GS	26-35
Schutsboom	GS	26-35
Stepekolk	GS	26-35
De Plaetse	CS	46-55

Tabel 5.1. Overzicht van de wijken in Brandevoort, eerste fase (RPB, 2006).

Figuur 5.1. Plattegrond van Brandevoort, Helmond (*Brandevoort, 2007*).

De Veste



De Veste is het centrum van Brandevoort met De Plaetse als voorzieningengebied. De veste kenmerkt zich als vestingstadje met een geborgen karakter. Het succes van De Veste ligt in de gesloten bouwblokken met traditionele architectuur. De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte zorgt voor een actieve opstelling van bewoners. Dit concept sluit goed aan bij leefstijlen die graag sociaal contact onderhouden met de buurt. Het gesloten karakter versterkt tevens het veiligheidsgevoel en het kindvriendelijkheid (*Kal-liste, 2007*).

Dichtheid
36-45 won/ha
Woonmilieu
Groen-stedelijk
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie
Medische voorzieningen
Winkels
Leefstijlen
Harmonieuzen
Gehaaste middenklassers
Stille luxe

Schutsboom



De schutsboom kent een lage dichtheid met haar vrijstaande villa's. De wijk kenmerkt zich met individuele expressie in een rustige omgeving. Schutsboom is ruim van opzet, met veel oog voor de natuurlijke omgeving. Er staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan groene paden en laantjes, waardoor Schutsboom een landschappelijk karakter krijgt (RPB, 2006).

Dichtheid
26-35 won/ha
Woonmilieu
Groen-stedelijk
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie
Winkels
Leefstijlen
Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe

Dichtheid

26-35 won/ha

Woonmilieu

Groen-stedelijk

Voorzieningen

Scholen en kinderopvang

Recreatie

Medische voorzieningen

Winkels

Leefstijlen

Huiselijkken

Harmonieuzen

Stepekolk

De Stepekolk kenmerkt zich door collectieve expressie met voornamelijk twee onder één kap woningen in een groene setting. In deze wijk is de openbare ruimte een belangrijke factor voor de leefbaarheid. Het dorps sfeer wordt versterkt doordat op verschillende plekken groene open ruimten in het ontwerp zijn opgenomen die eruit zien alsof ze in de loop der eeuwen zijn ontstaan (*Kalliste, 2007*).

Resumé

De meningen over de architectuur van Brandevoort lopen uitéén, maar bekend is het zeker. De nieuwe woningen zijn veelal in de voorverkoop al uitverkocht in een Vinx-locatie die, door meerdere nieuwbouwprojecten in de regio, aan concurrentie onderhevig is. Het concept blijkt dus te werken.

De reden voor het succes van Brandevoort ligt volgens ontwikkelaar Kalliste (2007) in de traditionele architectuur van zowel de woningen als het stedenbouwkundig plan. Toekomstige bewoners zoeken een vorm van binding met de locatie. Binnen veel nieuwbouwlocaties ontbreekt de sociaal-culturele binding door het ontbreken van historie en te uniforme bouwstijl. Met het toepassen van een organische bouwstijl kan dit gevoel worden gecreëerd. Daarnaast is het belangrijk om de woonwijk als maatschappelijke functie te zien. Segregatie verstoort het evenwicht binnen de wijk. Door een mix van leefstijlen aan te trekken, door sociale en vrije sector woningen te mengen, komt er leven in de wijk. Collectieve voorzieningen dragen hier ook aan bij. Door de toepassing van gesloten bouwblokken met een binnenterrein waar collectief zorg voor gedragen moet worden ontstaat interactie tussen de bewoners. Dit is terug te zien in de actieve bewonersvereniging die Brandevoort kent.

Kenmerken van Brandevoort

Woningopgave:	3.000 (1 ^e fase) 3.000 (2 ^e fase)
Verdeling woningsegmenten:	15% sociaal 85% vrije sector
Aandeel vrije kavels:	18%
Aandeel gestapelde bouw:	15%
Oppervlakte plangebied:	170 hectare (1 ^e fase) 220 hectare (2 ^e fase)
Gemiddelde dichtheid:	±30 woningen per hectare
Voorzieningen:	Scholen en kinderopvang Recreatie Medische voorzieningen Winkels
Leefstijlen:	Huiselijkken Harmonieuzen Gehaaste middenklassers Stille luxe

(RPB, 2006 & Brandevoort, 2007)

Haverleij in 's-Hertogenbosch

De Vinex-locatie Haverleij in Den Bosch is geconcentreerd in negen "kastelen" die ieder zijn eigen uitstraling heeft. Daarnaast kent Haverleij één slot, die groter is dan de kastelen. De kastelen bestaan uit aaneengesloten bebouwing rond een binnenhof, dat in de meeste gevallen slechts door middel van één doorgang bereikbaar is. Het Slot Haverleij is gecompliceerder van opzet, met een stelsel van straten, pleinen en binnenhoven, binnen de buitenste ring van bebouwing. Naast de bebouwing in een Centrum-stedelijk woonmilieu worden er aan de bosrand vrije kavels uitgegeven waar Landelijk wonen tot zijn recht komt in het Stadsrandbos (Van der Cammen en de Klerk, 2003).



Figuur 5.2. Plattegrond van Haverleij, 's-Hertogenbosch (Haverleij, 2007).

	Woonmilieu	Dichtheid
Kastelen	CS	76-85
Slot	CS	46-55
Bosrand	LW	<15

Tabel 5.2. Overzicht van de wooneenheden in Haverleij (RPB, 2006).

Kastelen



De woongebouwen zijn gesloten bouwblokken, gelegen rond een binnenplaats. Doordat de toegang tot deze binnenplaats beperkt is en alle ingangen aan de binnenplaats liggen, ontstaat het effect van een besloten woonhof. Hoewel de binnenhoven openbaar toegankelijk zijn, voelt de buitenstaander die door de poort het complex betreedt zich al gauw een indringer. Het zou zonder veel problemen mogelijk zijn de binnenhoven van de woonkastelen om te vormen tot een afgesloten gebied, waardoor 'gated communities' kunnen ontstaan (RPB, 2006).

Dichtheid
76-85 won/ha
Woonmilieu
Centrum-stedelijk
Voorzieningen
Geen eigen voorzieningen
Leefstijlen
Stille Luxe
Terugtrekkers
Harmonieuzen

Slot



In Slot Haverleij komen de stedenbouw en architectuur die bij het kastelenthema horen, nog het dichtst bij elkaar. De gesloten buitenkant met slechts twee poorten, de smalle, intieme straatjes achter de buitenste wal: alles draagt bij aan de sfeer van een middeleeuwse vesting (RPB, 2006).

Dichtheid
46-55 won/ha
Woonmilieu
Centrum-stedelijk
Voorzieningen
School en kinderopvang
Recreatie en sport
Leefstijlen
Stille Luxe
Terugtrekkers
Harmonieuzen

Dichtheid

<15 won/ha

Woonmilieu

Landelijk wonen

Voorzieningen

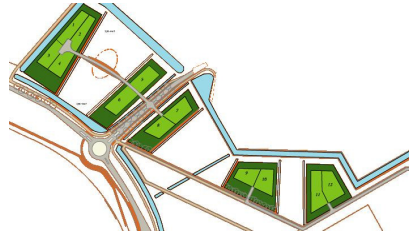
Geen eigen voorzieningen

Leefstijlen

Stille Luxe

Harmonieuzen

Huiselijken

Bosrand

Twaalf kavels worden uitgegeven waar een landhuis gebouwd mag worden. De architecten die zorg moeten dragen voor inpassing in het landschap zijn door het projectbureau geselecteerd. De toekomstige bewoner is dus vrij, binnen de normen van het projectbureau om met een architect een woning naar eigen voorkeur te ontwerpen. De kavels zijn tussen de 800 en 1200 m² groot (*Haverleij, 2007*).

Resumé

Alle woningen in Haverleij dat onderdeel uitmaakt van een kasteel of van het Slot Haverleij en hebben een collectieve binnenplaats. Het parkeren gebeurt meestal ondergronds of zijn doormiddel van groen aan het zicht onttrokken.

Privacy staat hoog in het vaandel in Haverleij. Doordat slechts tien procent van het gebied bebouwd wordt, blijft er veel ruimte over voor het landschap tussen de kastelen. Bij de indeling van de woningen is hier ook nadrukkelijk rekening mee gehouden, wat betreft het uitzicht. De gesloten bouwblokken dragen bij aan het veiligheidsgevoel.

Het plangebied Haverleij kent geen eigen voorzieningen wat betreft de dagelijkse voorzieningen of werken. Hiervoor zijn de bewoners aangewezen op een naast liggende wijk in 's-Hertogenbosch. Dit maakt, in combinatie met de (dure) vrije sector woningen, Haverleij minder geschikt voor de Terugtrekkers die hulpbehoevend zijn, minder welvarend en graag voorzieningen in de buurt wensen. Vooral welvarende 55+ ers van de Harmonieuzen en Stille Luxe vestigen zich in Haverleij (*Bouwfonds, 2007*).

Kenmerken van Haverleij

Woningopgave:	1.000
Verdeling woningsegmenten:	100% vrije sector
Aandeel vrije kavels:	1%
Aandeel gestapelde bouw:	30%
Oppervlakte plangebied:	210 hectare
Gemiddelde dichtheid:	±5 woningen per hectare
Voorzieningen:	Scholen en kinderopvang Recreatie en sport
Leefstijlen:	Huiselijken Harmonieuzen Stille luxe Terugtrekkers

(*RPB, 2006 & Haverleij, 2007*)

IJburg in Amsterdam

De Vinex-locatie IJburg in Amsterdam kenmerkt zich door een compact woongebied met een dichtheid die voor Vinex begrippen hoog is. Tegenover deze compactheid staan royale strandboulevards met uitzicht over het grote open water van het IJmeer en een nieuw stadspark. Het totale plan voor IJburg omvat 18.000 woningen. Wat het meest opvalt in het ontwerp voor IJburg, is de hoogte van de bebouwing. Waar in andere Vinex-locaties hoge en middelhoge bebouwing incidenteel wordt ingezet, is dit in IJburg regel. Alleen op de twee kleinere Rieteilanden domineert laag-bouw (RPB, 2006).



Figuur 5.3. Plattegrond van IJburg, Amsterdam (IJburg, 2007).

	Woonmilieu	Dichtheid
Steigereiland	CS	56-65
Haveneiland	CS	66-75
Rieteland_west	GS	36-45
Rieteland_oost	GS	36-45

Tabel 5.3. Overzicht van de wijken in IJburg, eerste fase (RPB, 2006).

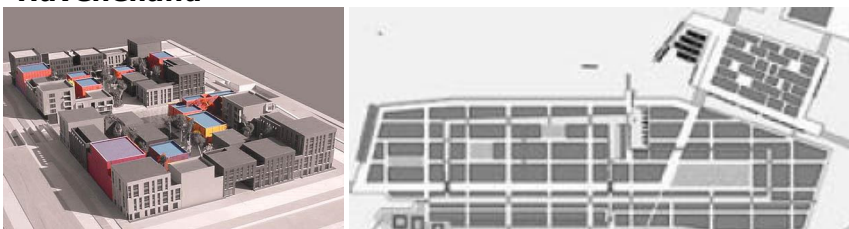
Steigereiland



Op het Steigereiland worden woonmilieus aan en op het water ontwikkeld, variërend van huizen die direct aan een haven liggen tot dijkwoningen en drijvende woningen. Het is het eiland met de meest diverse woonvormen van heel IJburg. Van zelfbouwkavels tot waterwoningen (IJburg, 2007).

Dichtheid
56-65 won/ha
Woonmilieu
Centrum-stedelijk
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie en sport
Winkels
Leefstijlen
Huiselijken
Harmonieuzen
Gehaaste middenklassers

Haveneiland



De bebouwing op het Haveneiland bestaat vrijwel zonder uitzondering uit gesloten bouwblokken van drie tot twaalf verdiepingen hoog. Op het eiland is een grote variatie aan woonomgevingen te vinden. Zolang het Centrum-eiland nog in de planfase is, fungeert het Haveneiland als plek voor centrale voorzieningen (IJburg, 2007). Een woonzorgzone wordt ontwikkeld in het Haveneiland, waar binnen een deel van de woningen (5%) wordt gereserveerd voor woonzorgarrange-

Dichtheid
66-75 won/ha
Woonmilieu
Centrum-stedelijk
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie en sport
Zorgvoorzieningen
Winkels
Leefstijlen
Gehaaste middenklassers
Yuppen
Terugtreiders
Stedelingen

menten. Van alle woningen wordt tweederde deel levensloopbestendig gebouwd (RPB, 2006).

Dichtheid

36-45 won/ha

Woonmilieu

Groen-stedelijk

Voorzieningen

Scholen en kinderopvang

Recreatie en sport

Winkels

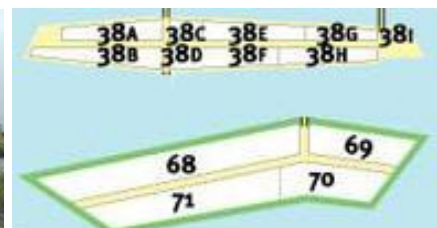
Leefstijlen

Huiselijken

Harmonieuzen

Gehaaste middenklassers

Rieteilanden



De woningen bestaan hoofdzakelijk uit laagbouw en zijn voorzien van tuinen waarvan een groot deel aan het water grenst. Zelfbouwkavels op de Rieteilanden benadrukken de verscheidenheid. Vrijwel geen woning is hier hetzelfde (IJburg 2007).

Resumé

IJburg geeft een divers beeld van stedelijke woonmilieus weer. Het gebied kent de hoogste dichtheid, met haar compacte hoogbouw, van de gerealiseerde Vinex-locaties. Het parkeren gebeurt in- of onder de woning of in gemeenschappelijke parkeergarages. Slechts in uitzonderlijke gevallen op straat.

Uit een bewoners-tevredenheids-onderzoek in 2007 blijkt dat de meerderheid van de bewoners erg tevreden is over IJburg en waardeert zijn wijk met een 7,7. Over hun woning zijn de bewoners nog enthousiaster, daarvoor geven ze gemiddeld een 8,2. Iets meer dan de helft van de mensen (56%) voelt zich helemaal IJburger. De verbintenis met de wijk blijft voor veel bewoners achter, door het ontbreken van niet commerciële voorzieningen. Vooral sport en cultuur wordt gemist in het gebied (IJburg, 2007).

Kenmerken van IJburg

Woningopgave:	8.900 (1 ^e fase) 9.100 (2 ^e fase)
Verdeling woningsegmenten:	30% sociaal 70% vrije sector
Aandeel vrije kavels:	4% (1 ^e fase)
Aandeel gestapelde bouw:	55%
Oppervlakte plangebied:	200 hectare (1 ^e fase)
Gemiddelde dichtheid:	±60 woningen per hectare
Voorzieningen:	Scholen en kinderopvang Recreatie en sport Zorgvoorzieningen Winkels
Leefstijlen:	Huiselijken Harmonieuzen Gehaaste middenklassers Terugtrekkers Stedelingen

(RPB, 2006 & IJburg, 2007)

Ypenburg in Den Haag

Ypenburg in Den Haag bestaat in feite uit vijf woongebieden, met elk hun eigen karakter en eigenschappen. De dichtheden van de woningbouw in de wijk varieert bijvoorbeeld van minder dan 15 woningen per hectare in Boswijk tot een dichtheid in het centrumgebied die oploopt tot 60 woningen per hectare. Naast een variërende dichtheid heeft Ypenburg als kenmerk dat de wijk is ontworpen met een sterk uiteenlopende stedenbouwkundige opzet en architectuur (RPB, 2006).



Figuur 5.4. Plattegrond van Ypenburg, Den Haag (Wijkportaal, 2007).

	Woonmilieu	Dichtheid
Boswijk	LW	<15
De Bras	GS	26-35
De Singels	GS	36-45
De Venen	GS	26-35
Waterwijk	GS	26-35
Centrum	CS	56-65

Tabel 5.4. Overzicht van de wijken in Ypenburg (RPB, 2006).

Boswijk



Boswijk is een groene buurt met slingerende straten, waaraan merendeels vrijstaande huizen met een traditionele architectuur staan. Boswijk kent de laagste dichtheid in Ypenburg. De ruim opgezette buurt is het best te plaatsen in het Landelijke woonmilieu (Ypenburg, 2007)

Dichtheid
<15 won/ha
Woonmilieu
Landelijk wonen
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie
Leefstijlen
Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe

De Singels



Opvallend aan de Singels is de toepassing van een architectuur die is geïnspireerd op jaren dertig van de vorige eeuw, compleet met de daarbij behorende lange straatwanden. De wijk heeft een Groen-stedelijk karakter met woningen en groen afgewisseld in een grote diversiteit. Herenhuizen, appartementen en tussenwoningen wisselen elkaar af (RPB, 2006).

Dichtheid
36-45 won/ha
Woonmilieu
Groen-stedelijk
Voorzieningen
Scholen en kinderopvang
Recreatie
Medische voorzieningen
Winkels
Leefstijlen
Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe

Dichtheid

26-35 won/ha

Woonmilieu

Groen-stedelijk

Voorzieningen

Scholen en kinderopvang

Recreatie

Winkels

Leefstijlen

Huiselijken

Harmonieuzen

Stille luxe

Waterwijk

In Waterwijk overheerst een functionele architectuur met kubistische bouwvormen en een opvallend kleurgebruik. Vooral de veelkleurige woningen in open woonblokken met hun typerende glazen tuinhuisjes zijn beeldbepalend voor Waterwijk geworden. Daarnaast kent het woongebied grote variatie in woonhoven en woonpleinen (RPB, 2006).

Resumé

Ypenburg kent vijf verschillende woongebieden en daarmee verschillende woonmilieus. Toch valt op dat de diversiteit aan leefstijlen niet groter is dan bij de andere onderzochte Vinex-locaties. In het centrum gebied willen nog wel Gehaaste middenklassers voorkomen, maar voornamelijk Huiselijken, Harmonieuzen en Stille luxe vestigen zich in Ypenburg.

De kracht van de grootste Vinex-locatie in Nederland ligt in het voorzieningenniveau. Volgens de Vinex-test, een onderzoek naar het voorzieningenniveau in Vinex-locaties, komt Ypenburg als beste naar voren. Met name het openbaar vervoer draagt hier aan bij. Met een eigen NS-station, Tramlijn met vijf haltes en vier buslijnen zijn de verschillende wijken in Ypenburg goed bereikbaar (Artikel in het Algemeen Dagblad, 22 september 2006).

Parkeren is een minder sterke kant van Ypenburg. Veel bewoners hebben geklaagd dat er onvoldoende parkeergelegenheid is. De ontwikkelde parkeergarages worden niet altijd gebruikt, aangezien hier kosten aan verbonden zijn of omdat ze op geruime afstand van de woning liggen. Het projectgroep parkeren heeft op het moment van schrijven een voorstel gedaan aan de gemeente met oplossingsrichtingen (Ypenburg, 2007).

Kenmerken van Ypenburg

Woningopgave:	10.700
Verdeling woningsegmenten:	30% sociaal 70% vrije sector
Aandeel vrije kavels:	2%
Aandeel gestapelde bouw:	20%
Oppervlakte plangebied:	315 hectare (woongebied)
Gemiddelde dichtheid:	±34 woningen per hectare
Voorzieningen:	Scholen en kinderopvang Recreatie Medische voorzieningen Winkels
Leefstijlen:	Huiselijken Harmonieuzen Gehaaste middenklassers Stille luxe

(RPB, 2006 & Ypenburg, 2007)

Resumé

Met het Vinex-beleid van het Ministerie van VROM is een verscheidenheid aan woonmilieus ontwikkeld op de verschillende uitleglocaties. De waardering voor de woonmilieus is niet altijd even positief en Vinex heeft daardoor te kampen met een negatieve beeldvorming. De kritiek ligt voornamelijk in de grote, planmatige en uniforme projecten waarbij voorzieningen veelal te laat zijn gerealiseerd.

Belangrijke aspecten die bij het ontwikkelen van woonmilieus aandacht verdienen zijn het voorzieningsprofiel, het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte. Bij het ontwikkelen van woonmilieus zijn de voorzieningen van belang voor de leefbaarheid en waardering van de wijk. De voorzieningen dienen goed afgestemd te worden op de woonconsumenten voor wie het concept ontwikkeld wordt. Zorgvoorzieningen voor ouderen en scholen en kinderopvang voor leefstijlgroepen met kinderen liggen voor de hand. Belangrijker is echter te voorzien in sociale en culturele voorzieningen. Sociale voorzieningen, zoals uitgaansgelegenheden, zorgen voor meer levendigheid in de wijk. Het bevordert tevens de sociale interactie tussen de verschillende woonconsumenten, mits deze daar behoefte aan hebben. Culturele voorzieningen dragen bij aan meer binding met de wijk. Door het bouwen in een traditionele, organische bouwstijl wordt het gevoel van aanwezige cultuur historie versterkt. Daarnaast bevordert het realiseren van culturele voorzieningen als kerken, musea en theaters de binding met de wijk.

Wat opvalt aan de stedenbouwkundige plannen van de geselecteerde Vinex-locaties is dat gesloten bouwblokken veel voorgekomen. Zowel in Brandevoort als in IJburg en Haverleij zijn deze gesloten bouwblokken ontwikkeld. De kracht van deze woonvorm ligt in het geborgen wonen, het gevoel van veiligheid en controle wordt hiermee versterkt. Dit concept lijkt dan ook goed aan te sluiten op de veranderende woonwensen die uit de leefstijlenbenadering naar voren zijn gekomen.

Volgens de geïnterviewde experts op het gebied van de volkshuisvesting komen woonconcepten voor de grootste gemene deler in de toekomst steeds minder tegemoet aan de voorkeuren van consumenten. Dit blijkt onder meer uit de kritiek op de Vinex-locaties. Woonconsumenten hebben moeite gekregen met grote, planmatige projecten. Kleinschalige projecten, met een sterke eigen identiteit, hebben de toekomst.

Een belangrijke kanttekening is dat, volgens de geïnterviewde experts en volgens het overheidsbeleid, voorkomen moet worden dat door homogeniteit de levendigheid en daarmee de leefbaarheid in een wijk in het geding komt. Door het mengen van leefstijlen en het aanbieden van collectieve voorzieningen voor de sociale interactie kan dit worden ondervangen. Uit de beschrijving van de Vinex-locaties is gebleken dat enkele leefstijlen elkaar veelal tegen komen in de wijken. De Huiselijken, de Harmonieuzen en de Stille luxe zitten vaak gemengd in een wijk. De woonvoorkeuren van deze groepen hebben dan ook meerdere overeenkomsten. De Yuppen en de Gehaaste middenklassers vertonen hetzelfde beeld, maar dan in een meer stedelijk woonmilieu.

Tot slot verdient de openbare ruimte aandacht in de ontwikkeling van de woonmilieus. Openbare ruimte is niet altijd van bovengeschild belang, omdat het een investering is die zich niet terug betaald. Voor de leefbaarheid van de wijk is het echter van onmiskenbare waarde. Bij Brandevoort is de openbare ruimte in collectief beheer uitgegeven. Bij het kopen van een huis zit tevens de verplichting tot zorg voor de openbare ruimte. Dit blijkt goed te werken. De bewoners stellen zich actief op en het resulteert in interactie tussen de bewoners. De vraag is echter of de actieve houding wordt veroorzaakt door de nieuwigheid en deze naar mate de tijd verstrijkt zal afnemen.

5.3 Binnenstedelijke hoogbouw

Hoogbouw in een Centrum-stedelijk woonmilieu kent zijn oorsprong in Amerika. New York kende lange tijd het hoogste gebouw van de wereld met haar Empire State Building. Inmiddels zijn ze voorbij gestreefd door de Aziatische landen waar de Taipei 101 in Taiwan recordhouder is met een hoogte van meer dan 500 meter. In Nederland kende we lang een behoudende gedachte omtrent hoogbouw, maar inmiddels schieten ze ook hier als paddestoelen uit de grond. Zij het met een beperkte hoogte. Rotterdam kent in Nederland de meeste hoogbouw en steeds groter wordende skyline. Het is voor Europa een van de meest toonaangevende hoogbouwsteden.

Chassé terrein te Breda

Dichtheid

1,0 fsi

Woonmilieu

Centrum-stedelijk

Voorzieningen

Parkeren

Recreatie

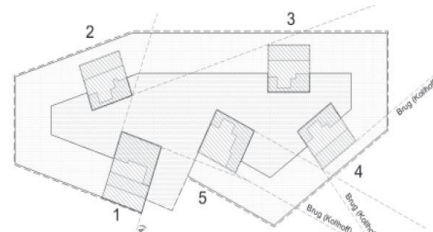
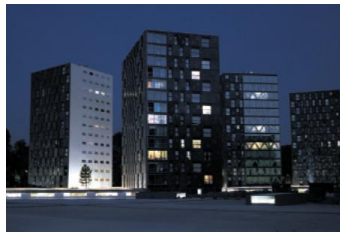
Leefstijlen

Stedelingen

Yuppen

Gehaaste middenklassers

Wooneconomen



Op het Chassé terrein zijn vijf woontorens gerealiseerd die liggen aan de oostkant van het Chassé Park aan de Chassé Singel. De torens staan op de lusvormige verdiepte parkeergarage. Binnen deze parkeerring is een openbare binnentuin. In de woontorens zijn 137 appartementen van verschillende grote te vinden. Dit varieert van één woning tot twee en vier woningen per laag. De torens meten 19 bij 19 meter en 19 bij 30 meter. De torens hebben 13 verdiepingen. Eén toren is gereserveerd voor uitsluitend sociale huur, dit in tegenstelling tot de norm van het bouwen van luxe en dure appartementen in woontorens (*van Exel en Schreurs, 2003*).

Hoge heren te Rotterdam

Dichtheid

9,1 fsi

Woonmilieu

Centrum-stedelijk

Voorzieningen

Parkeren

Recreatie

Sport

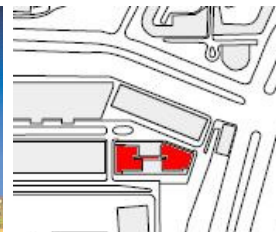
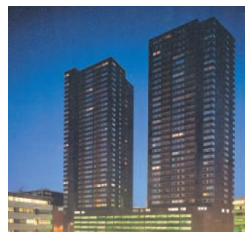
Winkels

Kantoren

Leefstijlen

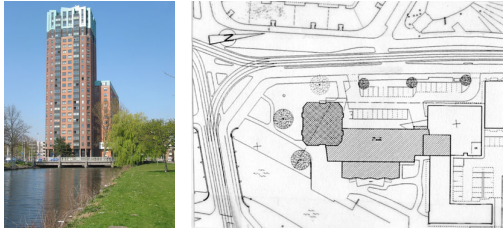
Yuppen

Gehaaste middenklassers



De torens bieden plaats aan 210 huurappartementen, waarvan 51 gemeubileerde Serviced Apartments die verhuurd worden aan tijdelijke woningzoekenden die geen hotel prefereren. De torens zijn 102 meter hoog met 34 verdiepingen. De bewoners beschikken over een hoog voorzieningen-niveau zoals een zwembad met jacuzzi, een fitnessruimte, een sauna, een stoombad, meerdere werkunits en een parkeergarage (*Hoge heren, 2007*).

Koninginnetoren te Rotterdam



De koninginnetoren dankt haar naam aan de koninginnekkerk die tot 1972 haar bestaan op deze locatie kende, maar plaats moest maken voor een bejaardenhuis. Inmiddels heeft ook deze instelling plaats moeten maken voor een woontoren met een zorginstelling. De "zorgtoren" bestaat uit intramurale tweekamerappartementen met daarnaast zelfstandige appartementen voor senioren met hogere inkomens (*Architectuur lokaal*, 2007).

Dichtheid 4,6 fsi
Woonmilieu Centrum-stedelijk
Voorzieningen Parkeren Zorg Recreatie
Leefstijlen Stedeling (ouderen) Stille luxe

Resumé

Hoogbouw heeft als voordeel dat grote dichtheden zijn te realiseren op een relatief klein grondoppervlak. Tevens kan vrij eenvoudig functiemenging plaatsvinden met bijvoorbeeld; zorg, werk en recreatie. De buitenruimte is echter veelal beperkt in de vorm van een balkon of bestaat uit collectief groen op het buitenterrein. Parkeren is veelal geen probleem, dit kan meestal in een parkeergarage onder het gebouw.

De appartementen die aangeboden worden binnen de woontorens zijn veelal luxe en royaal en daarmee duur. Dit maakt dat ze slechts voor enkele leefstijlen betaalbaar zijn, de Yuppen en de Gehaaste middenklassers. Gecombineerd met zorgvoorzieningen zijn ze ook interessant voor de Stille luxe die op leeftijd is geraakt en zich oriënteert op zelfstandige appartementen met de mogelijkheid tot zorg.

De wooneconoom kan zijn plek krijgen door de appartementen betaalbaar te houden. Dit kan door de appartementen in verschillende kwaliteiten af te werken en woningbouwcorporaties bij de ontwikkeling te betrekken. De echte Stedeling zal niet snel verhuizen naar een appartementencomplex op een uitleglocatie, maar voor de Yuppen en de Gehaaste middenklassers kan het de uitkomst zijn voor een luxe en groot appartement op een bereikbare locatie, met parkeergelegenheid en een aansluitend voorzieningenprofiel.

5.4 bijzondere woonvormen

De uit Amerika afkomstige woonconcepten van de Seniorenstad (Sun City) en de zogenaamde Gated-Communities worden steeds meer genoemd als mogelijke woonconcepten in Nederland, zij het in kleinere schaal. Om niet aan deze concepten voorbij te gaan zijn deze concepten kort in deze paragraaf toegelicht.

Seniorenstad

Sun City in Amerika is een voorbeeld van een seniorenstad waar ruim 41.000 senioren wonen. De "stad" is voorzien van alle gemakken en luxe, met complete zorgvoorzieningen, recreatie en leisure (*Sun City*, 2007). Alleen 55+ ers worden toegelaten op het gebied. De discussie omtrent de wenselijkheid en realiseerbaarheid van een seniorenstad in Nederland is in alle hevigheid losgebarsten. Waar in Amerika gesproken wordt van een succes formule, zijn de meningen voor een dergelijk concept in Nederland verdeeld. Het concept, zoals het nu besproken

wordt in Nederland, telt tussen de 2.000 en 4.000 woningen. Er zijn huur- en koopwoningen waarvan ongeveer 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur (Inbo, 2007).

Voorstanders van een seniorenstad zien de mogelijkheid om de keuzevrijheid van ouderen te vergroten. Volgens een studie van Sievers en Bogers (2004) bestaat er ook belangstelling onder de ouderen voor het concept. Maar liefst 40% van de verwachte zes miljoen senioren tijdens de piek van de vergrijzing zou geïnteresseerd zijn in het concept.

Tegenstanders vinden het percentage geïnteresseerde ouderen van 40% overdreven en misleidend. Volgens Heins (RPB, 2005) willen nog geen 15% van de ouderen ook daadwerkelijk verhuizen. Ouderen hebben veel verbondenheid met de woonomgeving. Van de 15% zou dan tweederde van de senioren alleen binnen de eigen gemeente willen verhuizen. Daarnaast werkt het concept seniorenstad segregatie in de hand, terwijl het politieke beleid erop is gericht om zoveel mogelijk integratie van bevolkingsgroepen te bevorderen. De woonwensen van de senioren liggen volgens Brouwer et al (2004) ook veel meer in een gedifferentieerde wijk. Een "stad" voor alleen senioren zal, volgens de tegenstanders, met de tijd veranderen in een spookstad (Kalliste, Mitros en Bastiaansen, 2007).

De wenselijkheid en realiseerbaarheid van een seniorenstad in Nederland zijn dus nog niet aangetoond. Op het moment van dit schrijven worden plannen ontwikkeld voor een seniorenstad in de gemeente Noordoostpolder, waar Inbo de initiatiefnemer is. Mocht dit plan daadwerkelijk gerealiseerd worden, kan het als een pilotstudy worden gezien om het succes te meten.

Gated-Communities

Naast een seniorenstad is er nog een soortgelijke woonvorm uit Amerika overgevoerd. De zogenaamde "Gated-Communities" kenmerken zich in Amerika door complete wijken met hekken, camera's en portiers. Het concept moet het gevoel van veiligheid en controle vergroten door bewoners te selecteren aan de poort op basis van inkomen, levensfase of levenswijze. In Nederland heeft het Amsterdamse architectuurinstituut Arcam het concept betiteld als "Soortgelijk wonen". Het idee blijft hetzelfde, het weren van buitenstaanders en wonen met gelijken voor het versterken van het veiligheidsgevoel (Arcam, 2007). Gated-Communities kennen in Nederland verschillende verschijningsvormen. Voorbeelden zijn de gesloten bouwblokken van Brandevoort en IJburg, de kastelen van Haverleij, Het appartementencomplex met gesloten toegang zoals de Hoge Heren in Rotterdam of zelfs de met toegangspoort afgesloten Vinex-wijk Carré in Delfgauw.

De wenselijkheid van Gated-Communities in Nederland staat ter discussie. Waar de voorstanders weer het argument voeren van het vergroten van de keuzevrijheid en het versterken van het veiligheidsgevoel, brengen tegenstanders argumenten in van de onwenselijkheid van segregatie en verdere individualisering (Kalliste, Mitros en Bastiaansen, 2007). Ook dit concept strookt niet met het eerder genoemde overheidsbeleid van integratie. Slechts op kleine schaal, doormiddel van gesloten bouwblokken of in de vorm van een afgesloten appartementencomplex zou het concept wenselijk zijn. Belangrijk hierbij is om te voorkomen dat de wooncomplexen sociaal geïsoleerd komen te staan. Interactie met andere leefstijlen in een wijk is belangrijk voor de levendigheid en daarmee de continuïteit (Kalliste, 2007).

5.5 Conclusie

Binnen de geselecteerde Vinex-locaties zijn diverse woonmilieus geanalyseerd die een positieve waardering hebben gekregen van de ondervraagde professionals op het gebied van de stedenbouw. De reden voor de positieve waardering ligt in verschillende aspecten. Zowel de architectuur, het stedenbouwkundig plan, de diversiteit en goede verkoopbaarheid dragen hier aan bij.

Uit de analyse van de geselecteerde Vinex-locaties is naar voren gekomen dat het voorzieningsprofiel, het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte belangrijke aspecten zijn bij het ontwikkelen van de woonmilieus in hoofdstuk 6. Door het aanbieden van bepaalde voorzieningen zijn de gewenste leefstijlen binnen te halen. De voorzieningen geven veelal levendigheid in de wijk en dragen bij aan de binding met de wijk. Het stedenbouwkundig plan kan voorzien in de woonwensen van woonconsumenten op het gebied van geborgen wonen of gethematiseerd wonen als wonen aan water. Architectuur speelt hierbij ook een belangrijke rol. Gekozen kan worden van inpassing in de natuur, zoals de Bosrandkavels in Haverleij tot expressieve identiteit zoals Waterwijk in Ypenburg, afhankelijk van de woonvoorkeuren van de gewenste leefstijl. Tot slot verdient de openbare ruimte aandacht bij het ontwikkelen van de woonmilieus.

Hoogbouw is een niet veel voorkomend beeld in de Vinex-locaties. Slechts in IJburg is hier het accent opgelegd, zij het met een beperkte hoogte. De geanalyseerde hoogbouw, in de vorm van woontorens, geven een beeld van luxe en welvaart. De doelgroep zijn veelal kapitaalkrachtige woonconsumenten, terwijl er wel degelijk vraag lijkt te zijn vanuit de Stedeling of de Wooneconoom om een appartement in een woontoren te huren. Voor het vergroten van de keuzevrijheid van deze leefstijlen zal bij het ontwikkelen van de woonmilieus meer aandacht besteedt moeten worden aan de lagere inkomens. Een reden voor de relatief dure appartementen hangt ook samen met de binnenstedelijke locatie. Het aanbieden van appartementen in woontorens in een goedkoper woonmilieu ligt dan ook voor de hand. Hierbij valt te denken aan het Buiten-centrum of Groen-stedelijk woonmilieu.

De uit Amerika overgevlogen woonconcepten van de Seniorenstad en de Gated-Communities doen veel stof opwaaien in Nederland. Vooral de vraag van de wenselijkheid van dergelijke, homogene woonvormen staat ter discussie. Waar uit de leefstijlenbenadering van hoofdstuk 4 naar voren is gekomen dat er een groeiende behoefte bestaat aan homogene, geborgen woonvormen, stellen experts op het gebied van de volkshuisvesting en de overheid vraagtekens bij de wenselijkheid van segregeren. In deze studie liggen de woonvoorkeuren van de leefstijlgroepen ter grondslag voor het ontwikkelen van de woonmilieus. Aan de wens van de woonconsument zal, in deze studie, dan ook gehoor gegeven moeten worden.

6 Woonmilieus gebiedsexploitatiemodel

Dit hoofdstuk beslaat de uiteindelijke woonmilieus, zoals ze in het gebiedsexploitatiemodel geïmplementeerd zullen worden. Eerst zijn de verschillende woonvormen beschreven (6.1). Het mixen van de woonvormen heeft geleid tot de uiteindelijke woonmilieus (6.2). In de nabeschuiving (6.3) worden belangrijke aandachtspunten nader toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusie (6.4).

6.1 Woonvormen

In de voorgaande hoofdstukken is alle informatie verzameld die de kwalitatieve onderbouwing moeten geven aan de invulling van de woonmilieus. Met de maatschappelijke ontwikkelingen zijn de gevolgen voor de woonvoorkeuren geanalyseerd. De leefstijlbenadering geeft inzicht in welke woonbelevingsgroepen zich voordoen op de woningmarkt en wat hun woonvoorkeuren zijn, tot aan het eind domein van de stedenbouwkunde; de Typologie (zie figuur 4.1). Tot slot zijn bestaande woonmilieus geanalyseerd om wenselijke aspecten bij nieuwbouwlocaties in kaart te brengen. In dit hoofdstuk wordt al deze informatie gebundeld tot in de uiteindelijke woonmilieus.

Zoals in paragraaf 4.1 is geconstateerd, geeft de leefstijlbenadering inzicht in de Typologie in het stedenbouwkundige domein. Voor de invulling van de woonmilieus, welke bestaat uit een mengeling van woonvormen, zijn eerst de verschillende woonvormen beschreven.

De woonvoorkeuren van de verschillende leefstijlen heeft geresulteerd in een uiteindelijke selectie van woonvormen. Binnen deze woonvormen zijn meerdere variaties mogelijk. Door te variëren met de voorzieningen, de openbare ruimte, het woonmilieu en de kwaliteit van de woning kan een woonvorm aantrekkelijk worden gemaakt voor verschillende leefstijlen. Hierdoor is een ruim en gevarieerd aanbod mogelijk. Mixen van de varianten is veelal ook mogelijk, zonet wenselijk voor de differentiatie. Het mixen van de woonvormen zal resulteren in de uiteindelijke woonmilieus (6.3).

De woonvormen zijn tot stand gekomen door de leefstijlbenadering als uitgangspunt te nemen, waarbij is gekeken wat de woonwensen zijn van de verschillende leefstijlen. Met de geanalyseerde bestaande woonmilieus zijn aspecten aan het licht gekomen die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van de woonmilieus. In de woonmilieus zijn tevens interventies van ontwikkelaars, stedenbouwkundigen, gemeentes en woningcorporaties verwerkt.

De woningen zijn in de volgende woonvormen onderverdeeld;

Grondgebonden	Gestapeld
Villa	Stedelijke woontoren
Landhuis	Landelijke woontoren
Herenhuis	Stedelijk appartementencomplex
Traditioneel rijtjeshuis	Landelijk appartementencomplex
Blokwoning	Kasteel
Twee onder één kap woning	Urban villa
Bungalow	Landhuis
Drijvende woning	
Vrije kavel	

Tabel 6.1. De woonvormen onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen.

Binnen de woonvormen bestaan verschillende varianten waardoor ze voor verschillende leefstijlen wenselijk zijn. De varianten lopen uiteen van de geboden kwaliteit tot de wijze waarop de woning in de wijk geplaatst moet worden. De woonvormen zijn uitgewerkt in de bijlage van dit rapport.

6.2 Woonmilieus

Deze paragraaf beslaat de uiteindelijke woonmilieus die gebruikt kunnen gaan worden in het gebiedsexploitatiemodel van DHV. De kwalitatieve onderbouwing komt veelal voort uit de analyse in voorgaande hoofdstukken en de beschrijving van de woonvormen (*zie bijlage*). De kwantitatieve onderbouwing is een nieuw onderdeel in dit rapport. De kwantificering is tot stand gekomen door referentieprojecten te analyseren en door inbreng van Plan- en Vastgoedeconomen van DHV.

De woonmilieus zijn onderverdeeld in de vier "werelden" van het BSR model van The SmartAgent Compagny (2007):

- Rode woonmilieus:
Binnen de context van de woningmarkt heeft men een stedelijke oriëntatie. Dit betekent echter niet dat al deze mensen in of vlakbij het centrum wonen; men hoeft immers niet stedelijk te wonen om gebruik van het centrum te maken en zich stedelijk te voelen.
- Blauwe woonmilieus:
De blauwe wereld houdt van luxe en mooie dingen en is gevoelig voor status. Dat men een succesvolle carrière heeft opgebouwd mag immers best getoond worden. In het wonen leidt dit tot een voorliefde voor de statusrijke gebieden. De meerderheid van de blauwe groep richt zich op de rustige, ruim opgezette woonmilieus om te ontladen van de hectiek van het werk, maar een deel woont in stedelijke gebieden.
- Gele woonmilieus:
Door het belang dat gehecht wordt aan het gezinsleven en sociale contacten in de buurt, voelen de meeste mensen uit de gele wereld zich het meest thuis in een 'gewone' woonwijk. De smaakvoorkeuren met betrekking tot de woning zijn warm, knus en traditioneel.
- Groene woonmilieus:
Men typeert zichzelf als kalm, rustig en serieus van karakter. Privacy is erg belangrijk; de groene mens trekt zich dan ook graag terug in de eigen woning. 'Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg' zou een lijfspreuk kunnen zijn van de groene mens, die wars is van toeters en bellen. Dit geldt ook voor het wonen - waarin experimentele of onderscheidende architectuur niet wordt gewaardeerd. Deze mens woont het liefst in een veilige omgeving. De wens gaat veelal uit naar een groene of overzichtelijke buurt.

Binnen de woonmilieus zijn diverse variaties mogelijk. Per woonmilieu is aangeven of er een dure, middeldure of goedkope variant mogelijk is. Enkele woonmilieus zijn echter onderverdeeld in varianten die exclusief aan een leefstijl verbonden zijn.

Rode woonmilieus

Manhattan



(Bron: Web Architects, 2007)

Woonmilieu

Centrum-stedelijk

Kenmerken

Hoge woningbouw in het hoogstedelijke gebied in een dynamische en voorzieningrijke omgeving.

Leefstijlen

Stedeling (jongeren en ouderen)

Yup

Gehaaste middenklassers

Wooneconomen

Referentie: Manhattan, New York te Amerika.

Met dominant aanwezige wolkenkrabbers in een compact Centrum-stedelijk woonmilieu heeft Manhattan in New York één van de bekendste skylines van de wereld.

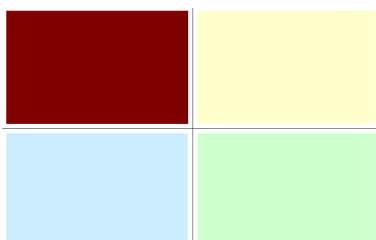
Voor de toepassing in Nederland geldt dat het woonmilieu in een perspectief van woontorens gezien moet worden. Woontorens in een Centrum-stedelijk woonmilieu, zoals deze zich ontwikkelen in Rotterdam, brengen hoogte in de Nederlandse steden. Door de exclusiviteit aan stedelijke woontorens en appartementencomplexen is Manhattan het woonmilieu met de hoogste dichtheid. Dit woonmilieu is toepasbaar in het Centrum-stedelijk woonmilieu van de grotere steden in Nederland.

Met de mix van verschillende varianten van de woonvormen stedelijke woontorens en stedelijke appartementencomplexen, voldoet het woonmilieu aan de wensen van de zowel de Stedeling, als de Yuppen, als de Gehaaste middenklassers als de Wooneconomen. De voorzieningen die de leefstijlgroepen wensen zijn veelal te vinden in het Centrum-stedelijk woonmilieu. Het parkeren gebeurt over het algemeen in parkeergarages onder de wooncomplexen.

Het woonmilieu Manhattan voorziet in de vraag naar meer woonruimte in het Centrum-stedelijk woonmilieu. Waar het bouwen in de breedte, door ruimte gebrek in de Nederlandse steden, te wensen over laat, lijkt bouwen in de hoogte de oplossing.

Het woonmilieu Manhattan kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Boston



(Bron: Hub Realty, 2007)

Woonmilieu

Centrum-stedelijk
Buiten-centrum

Kenmerken

Hoge woningbouw in het stedelijke gebied in een dynamische en voorzieningrijke omgeving.

Leefstijlen

Stedeling (jongeren en ouderen)
Yup
Gehaaste middenklassers
Wooneconomen

Referentie: Boston te Amerika.

De skyline van Boston is minder indrukwekkend dan van Manhattan, maar de gestapelde woningbouw in een compacte setting geeft wel degelijk een stedelijk beeld.

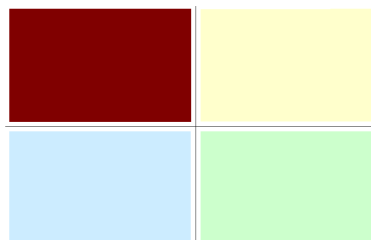
Voor de toepassing in Nederland bestaat het woonmilieu voornamelijk uit appartementencomplexen in het Centrum-stedelijk en Buiten-centrum woonmilieu. Voor de variatie en de stedelijke uitstraling maken woontorens en herenhuizen ook deel uit van dit woonmilieu. Door de grote hoeveelheid aan stedelijke appartementencomplexen, aangevuld met woontorens en herenhuizen is Boston een woonmilieu waar de stedelijke dichtheid duidelijk naar voren komt. Het woonmilieu is toepasbaar in het Centrum-stedelijk en Buiten-centrum woonmilieu van de grote en middelgrote steden in Nederland.

Door de stedelijke uitstraling met haar gestapelde woningbouw, voldoet het woonmilieu aan de wensen van de zowel de Stedeling, de Yuppen, de Gehaaste middenklassers, de Terugtrekkers als de Wooneconomen. Door een appartementencomplex afsluitbaar te maken voor buitenstaanders kunnen ook Collectief individualisten hier hun plek vinden. De voorzieningen die de leefstijlgroepen wensen zijn veelal te vinden in het Centrum-stedelijk woonmilieu. Het parkeren gebeurt over het algemeen in parkeergarages onder de wooncomplexen of op openbaar terrein.

Het woonmilieu Boston voorziet in de vraag naar meer woonruimte in het Centrum-stedelijk woonmilieu. Daarnaast is het toepasbaar in het Buiten-centrum gebied om verstedelijking van de Nederlandse steden te optimaliseren.

Het woonmilieu Boston kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



IJburg



(Bron: IJburg, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum
Groen-stedelijk

Kenmerken

Middelhoge woningbouw in het Groen-stedelijk gebied in een water- en voorzieningrijke omgeving.

Leefstijlen

Stedeling (jongeren en ouderen)
Yup
Gehaaste middenklassers
Wooneconomen

Referentieproject: Haveneiland, IJburg te Amsterdam.

Haveneiland in IJburg te Amsterdam bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen van drie tot twaalf verdiepingen hoog. De gestapelde woningbouw geeft een uitzonderlijk stedelijk beeld voor een Vinex-locatie. Dit resulteert ook in een hogere dichtheid dan bij Vinex-locaties gebruikelijk is.

Het woonmilieu IJburg bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen in een Buiten-centrum of Groen-stedelijk woonmilieu. Naast de appartementencomplexen maken ook blokwoningen en herenhuizen deel uit van IJburg. Het woonmilieu is, naast de voorzieningen in het nabijgelegen centrum, zelfvoorzienend. Een diversiteit in wonen-werken-winkelen maakt het woonmilieu levendig en dynamisch.

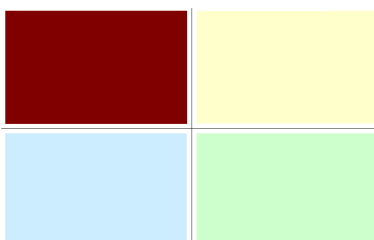
Door het aanbieden van sociale huurwoningen in de appartementencomplexen wordt het woonmilieu aantrekkelijk voor zowel de Stedeling als de Wooneconomen. Voor de Yuppen en de Gehaaste middenklassers zijn de duurdere appartementen aantrekkelijk.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door een mix van stedelijke dynamiek en de mogelijkheid tot rust in kleine parken. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte door middel van detailhandel. Uitgaansgelegenheden en sociaal-culturele voorzieningen dragen bij aan de recreatie.

Het woonmilieu IJburg voorziet in de vraag naar stedelijke woningbouw in het Buiten-centrum en Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu biedt, ten opzicht van Manhattan en Boston, meer ruimte in zowel het woonoppervlak als de openbare ruimte.

Het woonmilieu IJburg kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Rivierenwijk



(Bron: IJburg, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk

Kenmerken

Diverse lage en middelhoge woningbouw in een Groen-stedelijk gebied in een water- en voorzieningrijke omgeving.

Leefstijlen

Stille luxe

Yup

Gehaaste middenklassers

Wooneconomen

Referentieproject: Steigereiland, IJburg te Amsterdam.

Op het Steigereiland worden woonmilieus aan en op het water ontwikkeld, variërend van huizen die direct aan een haven liggen tot dijkwoningen en drijvende woningen. Het is het eiland met de meest diverse woonvormen van heel IJburg. Naast de diversiteit in woonvormen kenmerkt Steigereiland zich ook door te variëren in hoogte. De woonvormen lopen uiteen van zelfbouwkavels tot stedelijke appartementencomplexen (IJburg, 2007).

Het woonmilieu Rivierenwijk kenmerkt zich door stedelijke hoogbouw gecombineerd met recreatieve woningbouw. De ligging komt het best tot zijn recht in het Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Stedelijke appartementencomplexen, blokwoningen, urban villa's, drijvende woningen en vrije kavels.

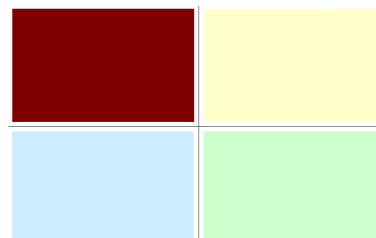
Het woonmilieu, met haar recreatieve karakter en diversiteit aan woonvormen maakt het aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. De Stille luxe kan genieten van het comfort van de woning en het recreatieve karakter. De Yuppen en de Gehaaste middenklassers kan zijn plek vinden in de expressieve identiteit van het woonmilieu. Voor de Wooneconomen kan het woonmilieu aantrekkelijk zijn als er appartementen in sociale huur worden uitgegeven.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door water en recreatie in een stedelijke omgeving. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte door middel van detailhandel, uitgaansgelegenheid en sociaal-culturele voorzieningen. Het woonmilieu is, in tegenstelling tot het woonmilieu IJburg, vooral op wonen georiënteerd. Werken en winkelen kan in het nabij gelegen centrum gevonden worden.

Het woonmilieu Rivierenwijk voorziet in de vraag naar stedelijke woningbouw in een recreatieve omgeving. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende stedelijke identiteit als meerdere recreatieve doeleinden.

Het woonmilieu Rivierenwijk kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Blauwe woonmilieus

De Middeleeuwen

	<p>Woonmilieu Groen-stedelijk Landelijk wonen</p> <p>Kenmerken Kastelen in een ruim opgezette Groen-stedelijk gebied in een landelijke en rustige omgeving.</p> <p>Leefstijlen Collectief individualisten Stille luxe</p>
<p>(Bron: Haverleij, 2007)</p>	

Referentieproject: Haverleij te 's-Hertogenbosch.

Wonen in een kasteel, op een landgoed met parktuinen, water en bos. Haverleij kenmerkt zich door het comfort van vandaag en de rust van vroegere tijden. De kastelen kenmerken zich door de traditionele bouwstijl. De appartementen staan in een hoge dichtheid in een landelijk gebied.

Het woonmilieu De Middeleeuwen kenmerkt zich door de expressieve identiteit die het uitstraalt. De ligging komt het best tot zijn recht in het Landelijk wonen of Groen-stedelijk woonmilieu in een ruim opgezette groene omgeving. Het woonmilieu is opgebouwd uit enkele kastelen.

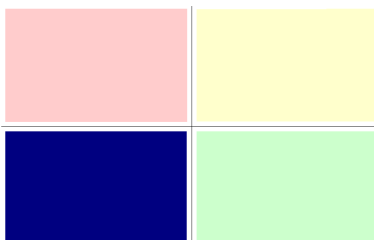
Het woonmilieu, met haar expressieve uitstraling maakt het aantrekkelijk voor de Stille luxe en de Collectief individualisten. De Stille luxe kan zijn plek vinden in de landelijke ligging van het woonmilieu. De voorkeur gaat dan wel uit naar ligging in het Landelijk wonen woonmilieu. De Collectief individualisten vinden er de mogelijkheid om met gelijkgezinden te wonen.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door de ligging in een groene omgeving. Parktuinen, water en bos geven het woonmilieu allure en zorgen voor recreatie. De voorzieningen voorzien in de behoefte aan recreatie door middel van luxe voorzieningen als bijvoorbeeld een golfbaan.

Het woonmilieu De Middeleeuwen voorziet in de vraag naar expressieve woningbouw in het Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende identiteit als ruimte in zowel het woonoppervlak als de openbare ruimte.

Het woonmilieu De Middeleeuwen kent één variant:

- Duur



Duindorp



(Bron: AMwonen, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk
Landelijk wonen

Kenmerken

Woningen met een expressieve identiteit langs de kustlijn in de duinen.

Leefstijlen

Stille luxe
Gehaaste middenklassers
Huiselijken
Harmonieuzen

Referentieproject: Kaap de goede hoek te Rotterdam.

Kaap de Goede Hoek is een dorp en een badplaats in aanbouw gelegen in de natuur. De locatie aan de kust biedt plek voor water, duinen en natuur die bewoners en recreanten vrijheid biedt. Het beeld straalt een vakantiesfeer uit, waar iedereen vrij kan leven in alle seizoenen van het jaar (AMwonen, 2007).

Het woonmilieu Duindorp kenmerkt zich door vrijstaande woningen in een recreatieve omgeving. De ligging komt het best tot zijn recht langs de kustlijn in het Landelijk wonen of Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Blokwoningen, Twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en Urban Villa's.

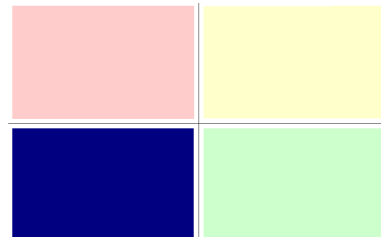
Het woonmilieu, met haar recreatieve karakter en diversiteit aan woonvormen maakt het aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. De Gehaaste middenklassers kan zijn plek vinden in de expressieve identiteit van het woonmilieu. De voorkeur gaat dan wel uit naar ligging in het Groen-stedelijk woonmilieu. De Stille luxe, de Huiselijken en de Harmonieuzen vinden er de rust en ruimte die zij wensen.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door de ligging langs de kustlijn. De natuurlijke omgeving voorziet in de behoefte om te ontladen van de hectiek van het werk. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte door middel van detailhandel.

Het woonmilieu Duindorp voorziet in de vraag naar expressieve woningbouw in een even expressieve omgeving. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende identiteit als vele recreatieve doeleinden.

Het woonmilieu Duindorp kent twee varianten:

- Duur
- Middelduur



Landmark



(Bron: Dagblad van het Noorden, 2007)

Woonmilieu

Landelijk wonen

Kenmerken

Hoge woontoren in het landelijke gebied.

Leefstijlen

Stille luxe

Terugtreiders

Wooneconomen

Referentieproject: Toekomstige woontoren te Hoogeveen.

In Hoogeveen zijn plannen voor het realiseren van een woontoren in het landelijke gebied. Het gebouw rijst op uit een groen vlak en vormt de geleidelijke overgang naar een bestaande wijk en maakt een noodzakelijke visuele scheiding tussen de bewoners van de woningen en de woontoren. De toekomstige bewoners van de toren profiteren, door de ligging op de grens van rood en groen, van een weids en divers uitzicht over enerzijds de stad en anderzijds het open landschap (Architectenweb, 2007).

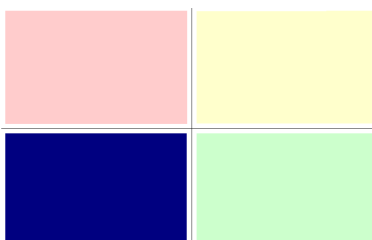
Het woonmilieu Landmark kenmerkt zich door de icoon in een landelijke omgeving. De ligging komt het best tot zijn recht Landelijk wonen woonmilieu, waardoor de identiteit van de toren het best tot haar recht komt. Het woonmilieu is opgebouwd uit slechts één woontoren.

Het woonmilieu is aantrekkelijk voor de leefstijlen; Stille luxe, Terugtreiders en de Wooneconomen. De Stille luxe kan zijn plek vinden in de luxe en royale appartementen in de landelijke omgeving van het woonmilieu. De Terugtreiders vinden er, in combinatie met zorgvoorzieningen de rust en ruimte die zij wensen. Voor de wooneconomen kan het woonmilieu aantrekkelijk worden als de appartementen in sociale huur worden uit gegeven.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door de landelijke ligging. De natuurlijke omgeving voorziet in de behoefte van recreatie. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte aan zorg. Overige voorzieningen zijn niet in het woonmilieu inbegrepen.

Het woonmilieu Landmark voorziet in de vraag naar expressieve woningbouw in een landelijke omgeving. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende identiteit als recreatieve en zorg doeleinden.

Het woonmilieu Landmark kent drie varianten:



- Duur
- Middelduur
- Goedkoop

Venetië



(Bron: Woonbootplaza, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk

Kenmerken

Drijvende woningen en luxe Urban Villa's in een landelijke en waterrijke omgeving.

Leefstijlen

Gehaaste middenklassers

Stille luxe

Referentieproject: Venetië te Italië.

Venetië staat bekend om haar waterrijke omgeving met haar vele grachten en kanalen. Venetië bestaat uit meer dan honderd eilanden. In het centrum fungeren de kanalen als wegen.

Het woonmilieu Venetië kenmerkt zich door wonen op en rond het water. De ligging komt het best tot zijn recht Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Drijvende woningen, Urban Villa's en Blokwoningen.

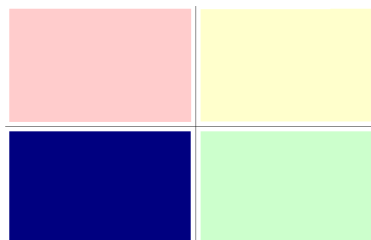
Het woonmilieu, met haar waterrijke karakter en diversiteit aan woonvormen maakt het aantrekkelijk voor de leefstijlen; Stille luxe en de gehaaste middenklassers. De Gehaaste middenklassers kan zijn plek vinden in de expressieve identiteit van het woonmilieu. De Stille luxe vinden er de rust en ruimte die zij wensen.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door water. De waterrijke en natuurlijke omgeving voorziet in de behoefte van recreatie. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, door middel van detailhandel.

Het woonmilieu Venetië voorziet in de vraag naar woningbouw rond het thema wonen en water, in een landelijke omgeving. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende identiteit als recreatieve doeleinden.

Het woonmilieu Venetië kent twee varianten:

- Duur
- Middelduur



De privéwijk



(Bron: Inbo, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum
Groen-stedelijk
Landelijk wonen

Kenmerken

Homogene wijk afgestemd op de wensen van een unieke leefstijl.

Leefstijlen

Terugtreiders
Collectief individualisten

Referentieproject: Sun City, Arizona te Amerika.

Sun City in Amerika is een voorbeeld van een seniorenstad waar ruim 41.000 senioren wonen. De "stad" is voorzien van alle gemakken en luxe, met complete zorgvoorzieningen, recreatie en leisure (*Sun City, 2007*). Alleen 55+ ers worden toegelaten op het gebied.

Het woonmilieu De Privéwijk kenmerkt zich door de homogeniteit van leefstijlen in de wijk. De ligging van de wijk is in diverse woonmilieus mogelijk, afhankelijk van de wensen van de leefstijl waarvoor het wordt ontwikkeld. De opbouw van het woonmilieu is ook afhankelijk van de leefstijl.

De openbare ruimte wordt moet interactie binnen de leefstijl uitlokken. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, door middel van detailhandel en recreatie. De wijk is zelfvoorzienend.

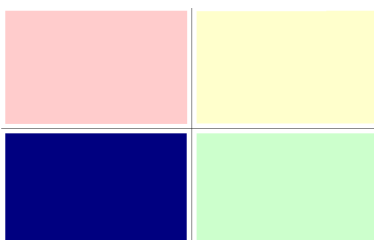
Het woonmilieu De Privéwijk kent twee varianten. Het mixen van deze varianten is niet wenselijk aangezien dat het commune effect teniet doet.

Variant 1.

Het woonmilieu is aantrekkelijk voor de Terugtreiders als wonen en zorg in de wijk wordt gecombineerd in het Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Traditionele rijtjeshuizen en landelijke appartementencomplexen. De woningen zijn afgestemd op de verminderde mobiliteit van deze oudere leefstijl.

Variant 2.

Het woonmilieu is aantrekkelijk voor de Collectief individualisten als luxe wonen met eigen voorzieningen in de wijk wordt gecombineerd in het Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Vrijstaande woningen, Twee onder één kap woningen, Urban Villa's, Landelijke appartementencomplexen en vrije kavels.



Het woonmilieu De Privéwijk voorziet in de vraag naar wonen met gelijkgezinden in de wijk. De eigen voorzieningen en openbare ruimte geven het woonmilieu een luxe karakter. Controle in de wijk is van belang.

De Vesting



(Bron: Brandevoort, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk
Centrum-dorps

Kenmerken

Herenhuizen in een Groen-stedelijk gebied in een geborgen setting.

Leefstijlen

Yup
Gehaaste middenklassers
Harmonieuzen

Referentieproject: De Veste, Brandevoort te Helmond.

De Veste kenmerkt zich als vestingstadje met een geborgen karakter. Het succes van De Veste ligt in de gesloten bouwblokken met traditionele architectuur. De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte zorgt voor een actieve opstelling van bewoners. Dit concept sluit goed aan bij leefstijlen die graag sociaal contact onderhouden met de buurt. Het gesloten karakter versterkt tevens het veiligheidsgevoel en het kindvriendelijkheid (Kalliste, 2007).

Het woonmilieu De Vesting kenmerkt zich door de traditionele bouwstijl in een gesloten setting. De ligging komt het best tot zijn recht in het Groen-stedelijk en Centrum-dorps woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit Herenhuizen, Tussenwoningen en appartementencomplexen.

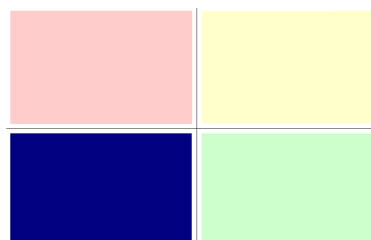
Het woonmilieu is aantrekkelijk voor de leefstijlen; Yup, Gehaaste middenklassers en Harmonieuzen. De Yup en de Gehaaste middenklassers kunnen hun plek vinden in de vernieuwende woningbouw die status uitstraalt. De Harmonieuzen vinden er ook de luxe en ruimte in de woningen.

De openbare ruimte wordt uitgegeven in gezamenlijk beheer, waardoor interactie tussen de leefstijlen ontstaat. De wijk is kindvriendelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu De Vesting voorziet in de vraag naar expressieve woningbouw in een semi-stedelijke omgeving. Het woonmilieu biedt zowel een kenmerkende identiteit als geborgen wonen.

Het woonmilieu De Vesting kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Gele woonmilieus

Gevarieerd wonen



(Bron: Belvedere, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum
Groen-stedelijk

Kenmerken

Grote diversiteit aan woningbouw voor het aantrekken van meerdere leefstijlen.

Leefstijlen

Gehaaste middenklassers
Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe
Wooneconomen

Referentieproject: Belvedere te Maastricht.

Als tegenhanger van de uniforme bouwconcepten waar meerdere Vinex-locaties op bekritiseerd worden (zie ook paragraaf 5.2), is het gevarieerd wonen in het leven geroepen. Een grote verscheidenheid aan woonvormen en architectuur moet de levendigheid en leefbaarheid in de nieuwbouwwijk verbeteren (Belvedere, 2007).

Het woonmilieu Gevarieerd wonen kenmerkt zich door de grote verscheidenheid in woonvormen. De ligging komt het best tot zijn recht in het Buiten-centrum en Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen, traditionele rijtjeshuizen, blokwoningen, Urban villa's, drijvende woningen, appartementencomplexen en vrije kavels.

Door de grote verscheidenheid aan woonvormen is het woonmilieu aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. Het woonmilieu is aantrekkelijk voor de Gehaaste middenklassers door de vernieuwende woningbouw met een expressieve identiteit. De Huiselijken en Harmonieuzen vinden er de ruimte voor de zorg voor de kinderen. De Stille luxe kan genieten van de rust en de ruimte in de wijk. Tot slot kan sociale woningbouw aantrekkelijk zijn voor de Wooneconomen. Deze leefstijlen zijn voor dit woonmilieu geselecteerd omdat ze zonder conflicten met elkaar in de wijk kunnen leven.

De openbare ruimte moet interactie tussen de leefstijlen uitlokken. De wijk is kindvriendelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu Gevarieerd wonen voorziet in de vraag naar meer diversiteit in de wijk. De diverse woonvormen moet zorgdragen voor een mengeling van leefstijlen wat de levendigheid in de wijk ten goede komt.



Het woonmilieu Gevarieerd wonen kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop

Traditionele woonwijk



(Bron: Brandevoort, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum
Groen-stedelijk
Landelijk wonen

Kenmerken

Traditionele laagbouw in een groene en rustige omgeving met een dorps karakter.

Leefstijlen

Huiselijken
Harmonieuzen
Terugtreiders
Volkse familieclan

Referentieproject: Stepekolk, Brandevoort te Helmond.

De Stepekolk kenmerkt zich door haar traditionele bouwstijl en stedenbouwkundige opzet. Het dorpsse sfeer wordt versterkt doordat op verschillende plekken groene open ruimten in het ontwerp zijn opgenomen die eruit zien alsof ze in de loop der eeuwen zijn ontstaan (Kalliste, 2007).

Het woonmilieu Traditionele woonwijk kenmerkt zich door de traditionele woningbouw in een dorpsse sfeer. De ligging komt het best tot zijn recht in het Buiten-centrum en Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en traditionele rijtjeshuizen.

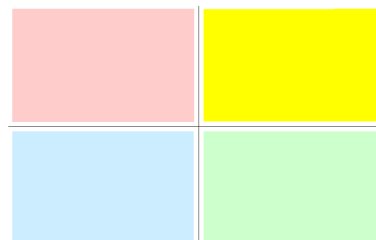
Door de opbouw uit traditionele woonvormen is het woonmilieu aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. De Huiselijken en Harmonieuzen vinden er de ruimte voor de zorg voor de kinderen. De Terugtreiders kunnen ook genieten van de rust en de ruimte in de wijk in combinatie met aangepaste woningen en zorgvoorzieningen. Tot slot kan sociale woningbouw aantrekkelijk zijn voor de Volkse familieclan. Deze leefstijl eist wel een eigen plek op in de wijk om conflicten met andere leefstijlen te voorkomen.

De openbare ruimte moet interactie tussen de leefstijlen uitlokken. Voor de Volkse familieclan geldt dat de interactie binnen de leefstijl dient plaats te vinden. De wijk is kindvriendelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu Traditionele woonwijk voorziet in de vraag naar de traditionele bouwstijl. Het woonmilieu moet zorgdragen voor een dorpsse sfeer in een levendige buurt.

Het woonmilieu Traditionele woonwijk kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Tuindorp



(Bron: Ypenburg, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum

Groen-stedelijk

Kenmerken

Gevarieerde laagbouw in een lint bebouwing langs groene singels in een geborgen setting

Leefstijlen

Huiselijken

Harmonieuzen

Yuppen

Gehaaste middenklassers

Terugtreiders

Volkse familieclan

Referentieproject: De Singels, Ypenburg te Den Haag.

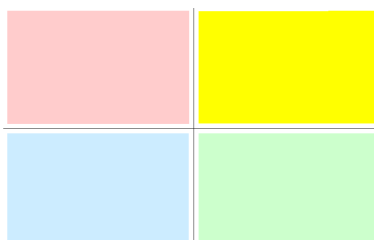
De Singels heeft een bewust gekozen tuinstedelijk karakter. De wijk heeft als bijnaam de "Tintelende Tuinstad" meegekregen. Woningen en groen wisselen elkaar af. De diversiteit aan woningen is groot met afwisselend statige herenhuizen, appartementencomplexen en traditionele rijtjeshuizen. Ruime singels en plantsoenen bepalen de openbare ruimte (Ypenburg, 2007).

Het woonmilieu Tuindorp kenmerkt zich door het tuinstedelijke karakter. De ligging komt het best tot zijn recht in het Buiten-centrum en Groen-stedelijk woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit traditionele rijtjeshuizen, vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen, herenhuizen en kleinschalige appartementen. Het accent ligt op de traditionele rijtjeshuizen in een groene omgeving.

Door de grote verscheidenheid aan woonvormen is het woonmilieu aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. De Huiselijken en Harmonieuzen vinden er de ruimte voor de zorg voor de kinderen. De Yuppen en de Gehaaste middenklassers vinden er de statige nieuwbouw van met name de herenhuizen. De Terugtreiders kunnen ook genieten van de rust en de ruimte in de wijk in combinatie met aangepaste woningen en zorgvoorzieningen. Tot slot kan sociale woningbouw aantrekkelijk zijn voor de Volkse familieclan in traditionele rijtjeshuizen. Deze leefstijl eist wel een eigen plek op in de wijk om conflicten met andere leefstijlen te voorkomen.

De openbare ruimte moet interactie tussen de leefstijlen kunnen uitlokken, echter zal niet iedere leefstijl hier gebruik van willen maken. Voor de Volkse familieclan geldt dat de interactie binnen de leefstijl dient plaats te vinden. De wijk is kindvriendelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, door middel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu Tuindorp kent drie varianten:



- Duur
- Middelduur
- Goedkoop

Moderne woonwijk



(Bron: Brandevoort, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk
Landelijk wonen

Kenmerken

Vrijstaande woningbouw in een
Groen-stedelijk gebied in een groen
en rustige omgeving.

Leefstijlen

Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe

Referentieproject: Schutsboom, Brandevoort te Helmond.

De schutsboom kent een lage dichtheid met haar vrijstaande villa's. De wijk kenmerkt zich met individuele expressie in een rustige omgeving. Schutsboom is ruim van opzet, met veel oog voor de natuurlijke omgeving. Er staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan groene paden en laantjes, waardoor Schutsboom een landschappelijk karakter krijgt (RPB, 2006).

Het woonmilieu Moderne woonwijk kenmerkt zich door de ruime opzet. De ligging komt het best tot zijn recht in het Groen-stedelijk en Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen, landhuizen en vrije kavels. Het woonmilieu wordt gecompliceerd met kleinschalige traditionele rijtjeshuizen, herenhuizen en appartementencomplexen, maar het accent ligt op de (semi-) vrijstaande woningen.

Door de opbouw uit ruime woonvormen is het woonmilieu aantrekkelijk voor de leefstijlen; Huiselijken, Harmonieuzen en Stille luxe. De Huiselijken en Harmonieuzen vinden er de ruimte voor de zorg voor de kinderen. De Stille luxe vindt er de rust en ruimte die zij wensen.

De openbare ruimte moet interactie tussen de leefstijlen kunnen uitlokken, voor het voorzien in een levendige wijk. De wijk is ruim en groen van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu Moderne woonwijk voorziet in de vraag naar ruim wonen in een groen en landschappelijke omgeving.

Het woonmilieu Moderne woonwijk kent drie varianten:

- Duur
- Middelduur
- Goedkoop



Wild wonen



(Bron: Steunpunt wonen, 2007)

Woonmilieu

Groen-stedelijk
Landelijk wonen

Kenmerken

Particulier opdrachtgeverschap in een groen en rustige omgeving.

Leefstijlen

Huiselijken
Harmonieuzen
Stille luxe

Referentie: *Het Wilde Wonen van Carel Weeber.*

Carel Weber lanceerde in 1997 de term "Het Wilde Wonen". Het concept was gebaseerd op de gedachte dat toekomstige bewoners meer vrijheid moest krijgen in de woonvorm en het ontwerp ervan. In Almere is naar aanleiding van dit concept het Gewilde Wonen geïntroduceerd. In dit experiment konden toekomstige bewoners hun eigen woningen naar wens samenstellen.

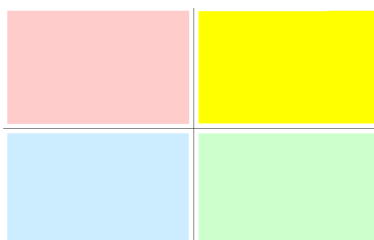
Het woonmilieu Wild wonen kenmerkt zich door de uitgave van kavels in Particulier opdrachtgeverschap. De ligging komt het best tot zijn recht in het Groenstedelijk en Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit enkel vrije kavels.

Door het bieden van keuzevrijheid betreffende woonvormen is het woonmilieu aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. De Huiselijken heeft de vrijheid in de keuze van de eigen woning. De Harmonieuzen en de Stille luxe hebben de ruimte om een royale woning te realiseren. Door een programma van eisen op te stellen waaraan de woningen tenminste moeten voldoen kan er toch een collectieve identiteit gecreëerd worden.

De openbare ruimte moet interactie tussen de leefstijlen kunnen uitlokken, wat ten goede komt aan de levendigheid in de wijk. De wijk is kindvriendelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en onderwijs. Sociaal-culturele voorzieningen versterken de binding met de wijk.

Het woonmilieu Wild wonen voorziet in de vraag naar meer keuzevrijheid ten aanzien van het wonen. De toekomstige bewoner is vrij in het kiezen van de woonvorm en de daarbij behorende architectuur.

Het woonmilieu Wild wonen kent drie varianten:



- Duur
- Middelduur
- Goedkoop

Groene woonmilieus

Hof van Ede



(Bron: Quadrant architecten, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum

Groen-stedelijk

Kenmerken

Tussenwoningen in een Groen-stedelijk gebied in een stedelijke woonhof.

Leefstijlen

Gehaaste middenklassers

Collectief individualisten

Terugtreiders

Volkse familieclan

Referentieproject: Hof van Ede, Eindhoven.

Voor de toepassing van wonen rond een park in een stedelijke omgeving wordt in Nederland veelal de term hofwoning toegepast. De tussenwoningen staan in een gesloten bouwblok rond een openbaar binnenterrein. Het openbare binnenterrein is in principe algemeen toegankelijk, al nodigt het gebruik van de openbare ruimte in een gesloten bouwblok niet uit tot algemeen gebruik.

Het woonmilieu Hof van Ede kent drie varianten die los van elkaar verschillende leefstijlen aantrekken.

Variant 1.

Dure koopwoningen in een gesloten bouwblok met gelijkgezinden sluit aan bij de woonwensen van zowel de Gehaaste middenklassers als de Collectief individualisten.

De voorzieningen zijn afgestemd op eigen gebruik. Het parkeren gebeurt binnen het gesloten bouwblok op een parkeerplek die hoort bij de woning.

Variant 2.

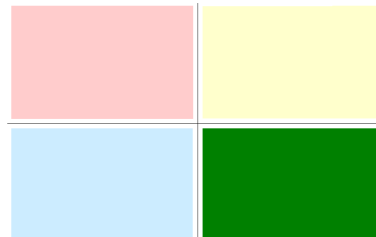
Door het woonmilieu Hof van Ede te combineren met zorgvoorzieningen is het aantrekkelijk voor de Terugtreiders. Uit de leefstijlbenadering is de voorkeur gebleken voor een woonomgeving met gelijkgezinden waar sociale controle mogelijk is. Deze variant sluit op die wens aan.

De woningen dienen aangepast te worden aan de minder wordende mobiliteit van de Terugtreiders. De nabijheid van voorzieningen is een must.

Variant 3.

De Volkse familieclan wil graag met gelijkgezinden in een homogene wijk wonen. Een gesloten woonblok met sociale huurwoningen sluit aan op deze wens.

Met het woonmilieu Hof van Ede wordt gehoor gegeven aan de wens van geborgen woonvormen, voortkomend uit de trend van individualisering en het vergroten van het veiligheidsgevoel.



The Shamrock



(Bron: Steunpunt wonen, 2007)

Woonmilieu

Buiten-centrum
Groen-stedelijk

Kenmerken

Diverse woningbouw in een afgesloten gebied met eigen voorzieningen en buitenruimte.

Leefstijlen

Collectief individualisten
Terugtreiders

Referentieproject: The Shamrock, Kendall te South Miami.

Gated-Communities zijn de optima forma van het geborgen wonen. Het concept wordt in Amerika reeds veelvuldig en succesvol toegepast. In Amerika, zoals The Shamrock, worden complete wijken achter een muur en hek geplaatst om buitenstaanders buiten te houden. Veelal worden er eisen gesteld waaraan de bewoners moeten voldoen, zodat er een commune van gelijkgezinden ontstaat. Voor de toepassing in Nederland is het concept toepasbaar op een kleiner schaalniveau.

De behoefte aan Gated-Communities lijkt, als gevolg van de individualisering en de wens van meer veiligheidsgevoel toe te nemen. Door de wens van wonen met gelijkgezinden gaat het woonmilieu wel in tegen het overheidsbeleid dat integratie wil stimuleren in de wijk. De toepassing op kleine schaal lijkt dan ook, zowel maatschappelijk als politiek-bestuurlijk, het meest wenselijk. De openbare ruimte moet sociaal contact uitlokken binnen de commune. Dit kan worden gerealiseerd door de woningen rond een centraal gelegen binnenterrein te plaatsen. De voorzieningen, zoals kleinschalige detailhandel, is gelegen binnen de commune zodat deze zelfvoorzienend wordt. Het parkeren gebeurt in de commune op eigen terrein.

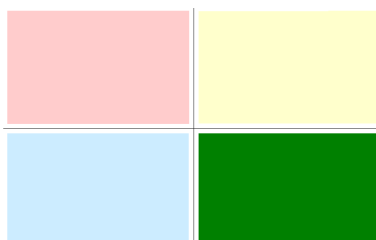
Het woonmilieu The Shamrock kent twee varianten omdat het mixen van deze varianten niet wenselijk is, aangezien conflicten tussen leefstijlen kunnen optreden bij het gebruik van de openbare ruimte en het commune aspect teniet doet.

Variant 1.

Dure woningen in een beschermde omgeving voldoet aan de wens van de Collectief individualist. Deze wenst immers met gelijkgezinden sociaal contact te onderhouden in de buurt. De mogelijkheid om de buurt te vergrendelen vergroot het veiligheidsgevoel.

Variant 2.

Door het woonmilieu te combineren met zorgvoorzieningen sluit het woonmilieu aan op de wensen van de Terugtreiders. In de behoefte aan veiligheid wordt voorzien door het afsluiten van de buurt. Tevens is (sociale) controle en beveiliging mogelijk.



Groepswonen



(Bron: Tempel Advies, 2007)

Woonmilieu

Landelijk wonen

Kenmerken

Groepsaccommodaties in het landelijke gebied met gelijkgezinden.

Leefstijlen

Terugtreiders

Collectief individualisten

Referentieproject: Vereniging Groepswonen Senioren te Hoogezand-Sappemeer.

"Groepswonen is er voor kiezen om zelfstandig, in harmonie en vriendschap met anderen te wonen in een woongroep ben je op een betrokken en zinvolle manier actief en kunt daardoor meer van het leven genieten. Groepswonen is geen commune en geen verzorgingstehuis. Groepswonen is een stijl van leven en geeft garantie om de kwaliteit van het leven te behouden" (VGS, 2007).

Het woonmilieu Groepswonen kenmerkt zich door relatief grote woonvormen die door meerdere huishoudens worden bewoond. De ligging komt het best tot zijn recht in het Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit landhuizen, urban villa's en kleinschalige appartementencomplexen.

Door het aanbieden van groepsaccommodaties is het woonmilieu aantrekkelijk voor zowel de Terugtreiders als de Collectief individualisten. De Terugtreiders kunnen, in combinatie met zorgvoorzieningen, de wens vervullen om gezamenlijk te wonen in een veilige omgeving. De Collectief individualist vindt er ook de mogelijkheid tot wonen met gelijkgezinden.

De openbare ruimte hoeft interactie tussen de leefstijlen niet uit te lokken, deze vindt tenslotte plaats in de accommodaties. De openbare ruimte dient wel overzichtelijk ter bevordering van het veiligheidsgevoel. De wijk is ruim en landelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoefte, doormiddel van detailhandel en recreatie. De Landschappelijke omgeving draagt bij aan recreatieve doeleinden en geeft rust.

Het woonmilieu Groepswonen voorziet in de vraag naar woonvormen met gelijkgezinden. De bewoners dragen onderling bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van het wonen.

Het woonmilieu Groepswonen kent twee varianten:

- Duur: Collectief individualisten.
- Middelduur: Terugtreiders.



Recreatiewijk



(Bron: Centerparcs, 2007)

Woonmilieu

Landelijk wonen

Kenmerken

Lage woningbouw in het landelijke gebied in een groen, waterrijk en rustige omgeving.

Leefstijlen

Stille luxe

Referentie: Centerparcs vakantieparken in West-Europa.

Centerparcs kenmerkt zich door recreatiewoningen in een bosrijke omgeving met vele recreatieve voorzieningen. De gedachte achter Centerparcs is dat je vanuit je woning het idee hebt dat je alleen in de omgeving bent. De woningen zijn zo geplaatst dat ze uit het zicht van andere woningen blijven.

Het woonmilieu Recreatiewijk kenmerkt zich door de lage woonvormen in een groen en recreatief gebied. De ligging komt het best tot zijn recht in het Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit bungalows, landhuizen en villa's.

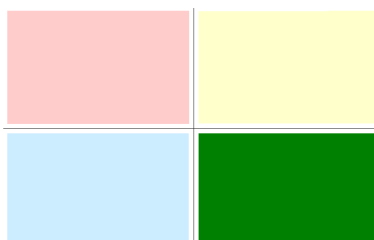
Door het aanbieden van vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving is het woonmilieu aantrekkelijk voor de Stille luxe. De Stille luxe kan genieten van de rust, ruimte en recreatie in de omgeving die zij wensen. Het woonmilieu lijkt met name geschikt voor de ouderen in deze leefstijlgroep die wil genieten van hun oude dag. Daarnaast biedt het woonmilieu de mogelijkheid tot een tweede woning in een recreatieve omgeving.

De openbare ruimte hoeft interactie tussen de leefstijlen niet uit te lokken, aangezien het woonmilieu slechts geschikt is bevonden voor één leefstijl. De openbare ruimte dient zo ingericht te zijn dat het gevoel wordt gecreëerd dat de openbare ruimte een privé bezit is. De wijk is ruim en landelijk van opzet. De voorzieningen voorzien in recreatieve doeleinden. De landschappelijke omgeving draagt bij aan recreatieve doeleinden en geeft rust.

Het woonmilieu Recreatiewijk voorziet in de vraag naar wonen in een landelijk woonmilieu, waarbij de woningen van anderen uit het zicht zijn ontnomen. De woningen, in een recreatieve omgeving, zijn ook geschikt voor gebruik als tweede woning.

Het woonmilieu Recreatiewijk kent één variant:

- Duur



Boswijk



(Bron: Bosvilla, 2007)

Woonmilieu

Landelijk wonen

Kenmerken

Bosvilla's in het landelijke gebied in een groen en rustige omgeving.

Leefstijlen

Stille luxe

Harmonieuzen

Referentie: Bosvilla's in Almere-Buiten.

Bosvilla's kenmerkt zich door royale (recreatie)woningen in een bosrijke omgeving. De vrijstaande woningen zijn gelegen op ruime kavels in het landelijke gebied. In Almere-Buiten is getracht dit te realiseren in een Groen-stedelijk woonmilieu. Waar de woningen en kavels ruim zijn, ontbreekt echter, voor als nog, het groene aspect (Architectenweb, 2007).

Het woonmilieu Boswijk kenmerkt zich door de ruim opgezette wijk in een bosrijke omgeving. De ligging komt het best tot zijn recht in het Landelijk wonen woonmilieu. Het woonmilieu is opgebouwd uit landhuizen en villa's. De kavels zijn ruim evenals de woningen.

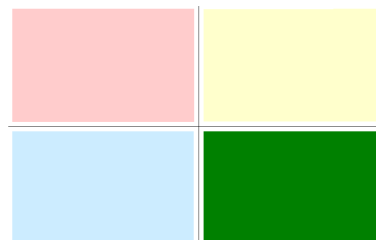
Door het aanbieden van vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving is het woonmilieu aantrekkelijk voor de Stille luxe en de Harmonieuzen. De Stille luxe kan genieten van de rust, ruimte in de omgeving die zij wensen. De Harmonieuzen vindt er de mogelijkheid tot een groot vrijstaand huis in de natuur.

De openbare ruimte hoeft interactie tussen de leefstijlen niet uit te lokken, aangezien het woonmilieu rust, ruimte en privacy karakteriseert. De openbare ruimte dient zo ingericht te zijn dat het gevoel wordt gecreëerd dat de openbare ruimte een privé bezit is. De wijk is ruim en landelijk van opzet. Een vroegtijdige aanleg van de openbare ruimte is van wezenlijk belang bij het realiseren van dit woonmilieu. De voorzieningen voorzien in recreatieve doeleinden. De Landschappelijke omgeving draagt bij aan recreatieve doeleinden en geeft rust.

Het woonmilieu Boswijk voorziet in de vraag naar ruim wonen in een landelijk woonmilieu. De woningen, evenals de kavels, zijn ruim van opzet en zijn gelegen in een bosrijke omgeving.

Het woonmilieu Boswijk kent één variant:

- Duur



6.3 Kwantificering

De twintig woonmilieus, zoals deze in paragraaf 6.2 staan beschreven, kennen een kwantitatieve invulling. Per woonmilieu zijn percentages bepaald voor het grondgebruik en voor de verdeling van de woonvormen. Per woonmilieu zijn verschillende varianten mogelijk, zoals aangegeven in paragraaf 4.2. De kwantificering van de woonmilieus zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Alvorens de woonmilieus te kwantificering is het noodzakelijk de woonvormen te kwantificeren. Deze kwantificering geeft inzicht in het bruto vloer oppervlak (bvo) en de grootte van de kavel. Deze gegevens zijn afkomstig uit een publicatie met kengetallen van de Brink Groep (2006). Daarnaast is per woonvorm de parkeervorm en -norm vastgesteld. De parkeernormen zijn vastgesteld tijdens een meeting met Planeconomen van DHV.

Kwantificering woonvormen										
		Woonvorm	Variant	bvo (m2)	Lagen	kavel (m2)	Parkeer vorm	Parkeer norm: eigen terrein	Parkeer norm: openbaar	Totale parkeer norm
Grondgebonden	duur	Herenhuis	1	210	3	175	ondergronds	1,5	0,5	2
	duur	Traditioneel rijtjeshuis	1	210	3	175	openbaar	0	1,7	1,7
	middelduur		2	175	3	150	openbaar	0	1,5	1,5
	goedkoop		3	130	3	125	openbaar	0	1,3	1,3
	duur	Villa	1	400	3	750	eigen terrein	2	0	2
	middelduur		2	235	3	500	eigen terrein	1,7	0	1,7
	duur	Landhuis	1	560	3	1000	eigen terrein	2	0	2
	duur	Blokwoning	1	250	2,5	120	eigen terrein	1	0,5	1,5
	middelduur		2	200	2	100	eigen terrein	1	0,3	1,3
	duur	Twee onder een kap	1	200	3	300	eigen terrein	1,5	0,5	2
	middelduur		2	175	3	250	eigen terrein	1,5	0,2	1,7
	duur	Bungalow	1	150	1	800	eigen terrein	2	0	2
	duur	Drijvend	1	175	2	200	eigen terrein	1	0,7	1,7
	duur	Vrije kavels	1	nvt	nvt	1000	eigen terrein	2	0	2
	duur		2	nvt	nvt	750	eigen terrein	2	0	2
duur	3		nvt	nvt	500	eigen terrein	2	0	2	
Stapel	duur	Stedelijke woontoren	1	150	25	20	ondergronds	2	0	2
	middelduur		2	120	25	15	ondergronds	1,5	0,2	1,7
	goedkoop		3	90	25	10	ondergronds	1,3	0,2	1,5
	duur	Stedelijke appartement	1	150	7	80	ondergronds	2	0	2
	middelduur		2	120	7	65	ondergronds	1,5	0,2	1,7
	goedkoop		3	90	7	50	ondergronds	1,3	0,2	1,5
	duur	Landelijke woontoren	1	150	20	25	eigen terrein	2	0	2
	middelduur		2	120	20	20	eigen terrein	1,7	0	1,7
	goedkoop		3	90	20	15	eigen terrein	1,5	0	1,5
	duur	Landelijke appartement	1	150	5	90	eigen terrein	2	0	2
	middelduur		2	120	5	75	eigen terrein	1,7	0	1,7
	goedkoop		3	90	5	60	eigen terrein	1,5	0	1,5
	duur	Landhuis	2	150	3	100	eigen terrein	2	0	2
	duur	Kasteel	1	150	5	90	eigen terrein	2	0	2
	duur	Urban Villa	1	180	3	100	eigen terrein	2	0	2

Tabel 6.2. De kwantificering van de verschillende woonvormen.

De kwantificering van de woonmilieus bestaat uit een verdeling van het grondgebruik en een verdeling in woonvormen. Het grondgebruik is onderverdeeld in de volgende aspecten:

- Openbaar:
 - Percentage water & groen
 - Percentage verharding
- Uitgeefbaar:
 - Percentage woningbouw
 - Percentage voorzieningen
 - Percentage water & groen

Het percentage water & groen is zowel in openbaar als in uitgeefbaar meegenomen, aangezien in bepaalde woonmilieus voor het groen betaald wordt door de bewoners. Dit is bijvoorbeeld het geval in het woonmilieu De Middeleeuwen, dat is gebaseerd op Haverleij te 's-Hertogenbosch.

Binnen het percentage woningbouw zijn de verschillende woonvormen verdeeld door het aangeven van percentages in clusters van sociale- en vrije sector. Deze percentages zijn bepaald op basis van referentieprojecten en in een discussieronde met planeconomen van DHV. De kwantificering is opgesteld in een bewerkbaar model, waardoor de percentages in een later stadium nog veranderbaar zijn. De kwantitatieve invulling van de woonmilieus is dus een eigen product die als standaard dient voor het uiteindelijke gebiedsexploitatiemodel van DHV.

Na bepaling van de percentages geeft de doorberekening van het model inzicht in de volgende aspecten:

- Dichtheid: Het aantal woningen per hectare van het hele woonmilieu.
- FSI: Het totale bruto vloer oppervlak gedeeld door het uitgeefbare gebied.
- FSI woonmilieu: Het totale bruto vloer oppervlak gedeeld door het oppervlak van het woonmilieu.
- Aandeel gestapeld, grondgebonden, waterkavels- en vrije kavels.
- Oppervlaktes uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar.
- Parkeertotalen: percentages per parkeervorm en de daarbij behorende oppervlaktes.
- Specificatie verharding: Het oppervlak verharding minus de benodigde ruimte voor parkeren.

Voor de volledige kwantificering van de woonmilieus wordt verwezen naar de bijlagen van dit rapport. Tabel 6.3. geeft inzicht in de dichtheden van de woonmilieus waarop ze zijn gesorteerd. De dichtheden lopen van hoog naar laag voor de dure varianten, per "wereld" van het BSR model waarin ze zijn geplaatst.

Woonmilieu	Duur		Middel		Goedkoop		
	won/ha	FSI	won/ha	FSI	won/ha	FSI	
Flood	Manhattan	233	5,1	271	5,5	283	5,6
	Boston	130	2,7	135	2,7	142	2,8
	IJburg	70	1,8	76	1,8	80	1,8
	Rivierenwijk	58	1,8	62	1,8	64	1,8
Blauw	Landmark	143	6,0	155	6,0	164	6,0
	De Vesting	39	1,2	42	1,3	44	1,2
	Privewijk	38	1,2	22	0,8		
	Venetie	26	1,1	29	1,3		
	Duindorp	25	1,2	31	1,2		
	Middeleeuwen	6	1,7				
Geel	Tuindorp	33	1,1	34	1,1	35	1,1
	Gevarieerd	32	1,1	34	1,1	37	1,1
	Modern	26	0,8	31	0,9	34	0,9
	Traditioneel	21	0,7	27	0,8	30	0,9
	Wild wonen	7	0,0	8	0,0	9	0,0
Groen	Hof van Ede	33	1,4	42	1,2	40	1,0
	Shamrock	31	1,1	40	1,2		
	Groepswonen	15	1,6	19	1,6		
	Recreatiewijk	6	0,3				
	Boswijk	3	0,5				

Tabel 6.3. Onderscheid tussen de verschillende woonmilieus, gesorteerd op aflopende dichtheden.

6.4 Nabeschuwing

De twintig woonmilieus, zoals die in de vorige paragraaf aan de orde zijn gekomen, zijn mogelijke uitwerkingen vanuit de leefstijlbenadering. Door afbakening van dit onderzoek is ervoor gekozen twintig woonmilieus uit te werken, die gezamenlijk een totaal beeld geven van mogelijke nieuwbouwwijken. Zonder deze afbakening zou het goed mogelijk zijn nog vele woonmilieus meer te ontwikkelen, waar andere thema's worden belicht of meer detail verschillen zijn aangebracht.

Bij de ontwikkeling van de woonmilieus zijn de voorkeuren van de leefstijlen als onderlegger gebruikt. Gezegd kan worden dat de woonmilieus voort komen vanuit de leefstijlbenadering. De vertaalslag is tot stand gekomen door interventie van experts op het gebied van volkshuisvesting en door de analyse van enkele bestaande Vinex-locaties, binnenstedelijke hoogbouw en bijzondere woonvormen.

De woonmilieus geven aan voor welke leefstijlen het beeld interessant kan zijn. Daarnaast geeft het inzicht in de voorwaarden waaraan moet worden voldaan, om het geschikt te maken per afzonderlijke leefstijl. Bij de ontwikkeling van de woonmilieus is veelal de keuze gevallen door het integreren van meerdere leefstijlen in één woonmilieu. De exclusiviteit van leefstijlen komen eigenlijk alleen voor bij woonmilieus in de groene wereld van het BSR model.

Door het integreren van meerdere leefstijlen in één woonmilieu ontstaat verschuiving van de leefstijl binnen het BSR model. Waar bijvoorbeeld in het leefstijlenonderzoek van hoofdstuk 4 van dit rapport is geconstateerd dat de Stille luxe zich bevindt in de groene wereld, blijkt bij de uitwerking van de woonmilieus dat verwacht wordt dat de Stille luxe ook wenselijke woonruimte kan vinden in woonmilieus in de gele wereld of zelf een enkele woonmilieu in de blauwe wereld. Uit dit onderzoek is gebleken dat de vertaalslag van leefstijlen naar woonmilieus niet één op één te maken is.

Waar in het leefstijlenonderzoek in hoofdstuk 4 van dit rapport al is geconstateerd dat de positionering van de leefstijlclusters in het BSR model geen hard gegeven is, blijkt dit ook bij de uitwerking van de woonmilieus naar voren te komen. De positionering van de leefstijlengroepen geven aan waar de meeste overeenkomende woonwensen te vinden zijn, echter niet alle. Een leefstijl, zoals de Stille luxe heeft woonvoorkeuren die het beste passen in de groene wereld van het BSR model, echter kan deze zich ook goed zijn plek vinden in woonmilieus in de gele wereld, mits er aan bepaalde voorwaarden, die de leefstijl wenst, worden voldaan.

7 Conclusies en aanbevelingen

Ter afsluiting van dit rapport zijn conclusies en aanbevelingen gegeven. De conclusies geven antwoord op de onderzoeksvragen, zoals deze in paragraaf 1.2 zijn opgesteld. Met beantwoording van deze onderzoeksvragen wordt tevens de probleemstelling van dit onderzoek beantwoord. De aanbevelingen die worden gedaan zijn te gebruiken als leidraad bij een eventuele vervolgstudie of bij toepassing van de gegevens van dit onderzoek.

7.1 Conclusies

De probleemstelling van dit onderzoek luidt als volgt; *Hoe en welke woonmilieus vallen in Nederland voor nieuwbouwlocaties en herstructureringsgebieden te onderscheiden door middel van een leefstijlbenadering en die een kwantitatieve invulling krijgen?*

Voor de beantwoording van deze stelling zijn onderzoeksvragen opgesteld om tot beantwoording van de probleemstelling te komen. Deze onderzoeksvragen zijn in de verschillende hoofdstukken reeds beantwoord. In deze paragraaf worden de onderzoeksvragen, op structurele wijze, nog eens beantwoord.

Onderzoeksvraag 1.

Welke maatschappelijke ontwikkelingen doen zich voor, die invloed hebben op leefstijlen en het daaruit volgende woonkeuzegedrag?

Voor de beantwoording van deze vraag is de keuze gevallen op het model van de raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuur Onderzoek (RMNO). Dit model, uit 2003, is een uitgebreide weergave van het proces om van maatschappelijke ontwikkelingen, via leefstijlen, leefvormen en bestaansvormen te komen tot het wonen, werken, recreëren en verplaatsen. Het model geeft aan hoe en welke maatschappelijke ontwikkelingen, op het gebied van demografie, sociale economie en sociale cultureel, doorwerken op leefstijl, leefvorm en bestaansvorm. Daarnaast geeft het model weer hoe deze aspecten weer doorwerken op wonen, werken, recreatie en verplaatsing.

De maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de leefstijlen en daarmee op het woonkeuzegedrag, zijn onder te verdelen in sociaal-demografische ontwikkelingen, sociaal-economische ontwikkelingen en sociaal-culturele ontwikkelingen. Na de beschouwing van verwachte maatschappelijke ontwikkelingen kunnen de effecten op het woonkeuzegedrag opgemaakt worden. De volgende ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen:

Sociaal-demografische ontwikkelingen

De bevolkingsgroei in Nederland zal toenemen tot 17 miljoen in 2034 en daarna licht krimpen. De verwachting is dat daarom de vraag naar woningen in uitlegggebieden op de woningmarkt tot 2034 zal blijven groeien. Na de piek in de vergrijzing is de verwachting dat herstructurering een belangrijke factor moet gaan worden op de woningmarkt. Bouwen op uitlegglocaties, terwijl krimp van de bevolking intreedt, leidt onherroepelijk tot leegstand in de bestaande voorraad.

De bevolkingssamenstelling zal vergrijzen en zal daarmee meer bestaan uit alleenstaanden. Dit resulteert in een toenemende vraag aan appartementen. De jonge ouderen (55+) zullen echter luxe wensen en kunnen veroorloven. De groep wil zo lang als mogelijk in een luxe en royale woning blijven wonen.

Daarnaast zal het aandeel allochtonen in Nederland toenemen en meer emanciperen in de woningmarkt. Volgens de bevolkingsprognose zal in 2050 bijna 30% van de Nederlandse bevolking bestaan uit immigranten. Naar verwachting zal deze groep mondiger worden en meer eisen stellen ten aanzien van het wonen.

De huishoudenverduunning zal verder toenemen tot ongeveer 2,0 personen per huishouden. Hiermee is tevens de ondergrens wel bereikt. Verwacht wordt dat de huishoudenverduunning niet verder zal doorzetten. Deze verduunning wordt veroorzaakt door de vergrijzing en individualisering. De verwachting voor de woonvoorkeuren is, dat deze groep zich meer zal richten op stedelijke woonvormen met de nabijheid van voorzieningen als belangrijke factor.

Sociaal-economische ontwikkelingen

De welvaart en het huishoudinkomen zullen toenemen volgens de prognose. Dit heeft mede te maken met de huishoudverduunning. Daarnaast is de verwachting dat de woningwaarde ook zal toenemen en zelfs sterker zal stijgen dan het huishoudinkomen. Het kopen van een woning zal dus duurder worden en met name voor de lage inkomens tot problemen kunnen leiden. Deze prognose is sterk beïnvloedbaar door politiek-bestuurlijke besluiten, zoals wat er met de hypotheekrenteaftrek gaat gebeuren. Mocht deze prognose toch waarheid worden, zal dat kunnen leiden tot een toename in de vraag naar huurwoningen en andere, goedkopere woonvormen, terwijl de stijgende welvaart en huishoudinkomen een drang naar meer keuzevrijheid zullen teweegbrengen.

Sociaal-culturele ontwikkelingen

De maatschappelijke verschuiving om meer zelfstandig en vrij vorm te geven aan het leven is een belangrijke vorm van emancipatiebewegingen. Emancipatiebewegingen zijn dan ook met name gericht op het vergroten van de vrijheid om zelf keuzes te maken of tot de mogelijkheid van een vrije keuze te worden toegelaten.

Met de individualisering raken individuen steeds meer in een sociaal isolement. Dit sociale isolement doet zich met name voor bij ouderen, alleenstaande vrouwen en beter gesitueerden. Deze groep vestigt zich in specifieke, vooral stedelijke gebieden. De vergrijzing, individualisering en technologische ontwikkelingen versterken het sociale isolement en maken het makkelijker om een relatief groot deel van de tijd binnenshuis door te brengen. Belangrijk voor het woonkeuzegedrag is niet zozeer de grootte of het type woning, maar de locatie ervan. De individualisering zal resulteren in een verwachte groei van de vraag naar stedelijke woonvormen. De aanwezigheid van voorzieningen is een belangrijke factor in deze, maar ook de kans op toevallige contacten is van belang.

De groeiende arbeidsparticipatie, de individualisering en de technologische revolutie van de ICT leiden tot een andere rol van het wonen. De betekenis van de woning als werkplek, school en voor recreatieve doeleinden groeit en zal naar verwachting verder groeien. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woonwerkrelaties, maar ook voor de inrichting en de omvang van de woning. Het is te verwachten dat mensen grotere woningen wensen om comfortabel te kunnen leven, werken en recreëren.

Voor de woonwensen van allochtonen geldt dat de haalbaarheid van deze wens niet altijd erg hoog is. De woonwensen van de allochtonen liggen over het algemeen in een grote, vrijstaande woning met voldoende parkeergelegenheid in een Buiten-centrum woonmilieu. Deze wens valt samen met woningen in de dure segmenten op zogenoemde "hotspots".

Onderzoeksvraag 2.

Hoe kunnen woonmilieus ontleend worden aan leefstijlen, zodat zowel de wie-, de wat- als de waarkant wordt belicht?

De leefstijlbenadering als instrument voor het in kaart brengen van de vraagkant op de woningmarkt is complex te noemen. In het verleden is al veel onderzoek gedaan naar de verschillende leefstijltypologieën, maar nog te weinig naar de koppeling naar woonmilieus. In deze studie is het dan ook niet mogelijk gebleken de koppeling naar woonmilieus wetenschappelijk te onderbouwen. Net als in de studie van Urhahn (2000) zijn de woonmilieus op basis van ervaringen van experts op de woningmarkt en na analyse van bestaande woonmilieus tot stand gekomen.

Het toepassen van een leefstijlbenadering voor het in kaart brengen van de woonmilieus is niet volledig. De leefstijlbenadering geeft inzicht in de verschillende woonconsumenten die participeren op de woningmarkt, met hun woonwensen op het gebied van het woonmilieu, woonvorm en de interactie met de woonomgeving. Als ontwerpinstrument is dit echter nog te breed. Om inzicht te krijgen in hoe een wenselijk woonmilieu eruit ziet, is het noodzakelijk gebleken om gebruik te maken van referentieprojecten, oftewel de woonmilieubenadering. Het naast elkaar leggen van beide benaderingen geeft een goed en volledig beeld van; wie participeren op de woningmarkt, wat hun voorkeuren zijn en waar deze woonmilieus zich nu begeven om als referentie te gebruiken voor nieuwbouwprojecten.

Onderzoeksvraag 3.

Welke bestaande en toekomstige leefstijlen zijn te onderscheiden?

De bestaande leefstijlen, zoals deze zijn onderzocht in deze studie, zijn gepositioneerd en geclusterd in het BSR model van The SmartAgent Compagny. De positionering is bepaald op basis van eigen inzicht, ondersteunt door inbreng van professionals. De positionering en clustering zijn dus geen hard gegeven. Voor deze studie is dat echter ook niet van belang. Het doel van de leefstijlen benadering voor deze studie is tenslotte om inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren van verschillende woonconsumenten. Dit inzicht is gekregen door bij het onderzoeken van de leefstijlonderzoeken de aandacht te vestigen op de woonattributen, -wensen en het voorzieningsprofiel.

De clustering van bestaande leefstijlen heeft geleid tot zes leefstijlclusters, te weten;

- De Stedeling.
- De Yup.
- De Huiselijken.
- De Harmonieuzen.
- De Volkse familieclan.
- De Terugtreiders.

Daarnaast zijn er nog drie bijzondere leefstijlen naar voren gekomen, te weten;

- De Stille luxe.
- De Gehaaste middenklassers.
- De Wooneconoom.

De Stedelingen, de Yuppen en de Gehaaste middenklassers hebben allen stedelijk georiënteerde woonvoorkeuren en zijn voornamelijk individualistisch gericht. Het verschil zit hem voornamelijk in het inkomen. Het inkomen is laag voor de Stedelingen en hoog voor zowel de Yuppen en de Gehaaste middenklassers. Het ver-

schil tussen de Yuppen en de Gehaaste Middenklassers zit in de levensfase. De Gehaaste middenklassers hebben veelal kinderen, ook al zijn ze carrière gericht.

De Huiselijken, de Harmonieuzen en de Stille luxe hebben veel overeenkomsten. Het verschil tussen deze leefstijlen zit in de mate van interactie in de buurt. Waar de Harmonieuzen contact in de buurt prefereren, geldt dat niet direct voor de Huiselijken en de Stille luxe. Het verschil tussen de Huiselijken en de Stille Luxe is de levensfase. De Stille luxe zitten veelal aan het einde van hun carrière en de kinderen gaan het huis uit. De Huiselijken is verdeeld over de leeftijden tussen 25 en 55+, waar de zorg voor de kinderen een belangrijk aspect is.

De bestaande leefstijlen zijn onderhevig aan maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen leiden, kijkend naar het BSR model, naar meerdere verschuivingen. De vergrijzing zal naar verwachting een verschuiving tot gevolg hebben van de groene wereld, naar de gele wereld. De individualisering gaat gepaard met een verschuiving van "rechts" naar "links", met andere woorden de vraag naar woningen in de groene en gele wereld zal minder worden, terwijl deze juist toeneemt in de rode en blauwe wereld. Tot slot zullen allochtonen ervoor kiezen om de groene wereld te verruilen voor de blauwe en de gele wereld. Bovenstaande verschuivingen hebben tot gevolg dat de vraag naar woningen in de groene wereld zal afnemen. Dit geldt met name voor institutionele woningen (Terugtrekkers) en de goedkope appartementen (Wooneconomen). De vraag naar woningen in de gele wereld zal naar verwachting het meest toenemen (*SmartAgent et al, 2007*). Dit wordt vooral veroorzaakt door de verschuiving als gevolg van de vergrijzing en de toenemende immigranten.

De nieuwe leefstijl als gevolg van de individualisering is;

- De Collectief individualist.

Een kanttekening is wel dat de leefstijlgroepen niet de gehele woningzoekende maatschappij beslaat. Het geeft aan welke clusterings te onderscheiden zijn op de woningmarkt en welke voorkeuren deze aangeven. Niet iedere individu zal zijn plek kunnen vinden in de leefstijltypologie of het eens zijn met de voorkeuren die het aangeeft. Het is een indicatie en een tool voor het inzichtelijk maken van woonvoorkeuren.

Onderzoeksvraag 4.

Welke wenselijke aspecten zijn te analyseren uit bestaande woonmilieus in Nederland?

Binnen de geselecteerde Vinex-locaties zijn diverse woonmilieus geanalyseerd die een positieve waardering hebben gekregen van de ondervraagde professionals op het gebied van de stedenbouw. De reden voor de positieve waardering ligt in verschillende aspecten. Zowel de architectuur, het stedenbouwkundige plan, de diversiteit en goede verkoopbaarheid dragen hier aan bij.

Uit de analyse van de geselecteerde Vinex-locaties is naar voren gekomen dat het voorzieningsprofiel, het stedenbouwkundige plan en de openbare ruimte belangrijke aspecten zijn bij het ontwikkelen van de woonmilieus in hoofdstuk 6. Door het aanbieden van bepaalde voorzieningen zijn de gewenste leefstijlen binnen te halen. De voorzieningen geven veelal levendigheid in de wijk en dragen bij aan de binding met de wijk. Het stedenbouwkundige plan kan voorzien in de woonwensen van woonconsumenten op het gebied van geborgen wonen of gethematiseerd wonen als wonen aan water. Architectuur speelt hierbij ook een belangrijke rol. Gekozen kan worden van inpassing in de natuur, zoals de Bosrandkavels in Haverleij tot expressieve identiteit zoals Waterwijk in Ypenburg, afhankelijk van de

woonvoorkeuren van de gewenste leefstijl. Tot slot verdient de openbare ruimte aandacht bij het ontwikkelen van de woonmilieus.

Hoogbouw is een niet veel voorkomend beeld in de Vinex-locaties. Slechts in IJburg is hier het accent opgelegd, zij het met een beperkte hoogte. De geanalyseerde hoogbouw, in de vorm van woontorens, geven een beeld van luxe en welvaart. De doelgroep is veelal kapitaalkrachtige woonconsumenten, terwijl er wel degelijk vraag lijkt te zijn vanuit de Stedeling of de Wooneconoom om een appartement in een woontoren te huren. Voor het vergroten van de keuzevrijheid van deze leefstijlen zal bij het ontwikkelen van de woonmilieus meer aandacht besteedt moeten worden aan de lagere inkomens. Een reden voor de relatief dure appartementen hangt ook samen met de binnenstedelijke locatie. Het aanbieden van appartementen in woontorens in een goedkoper woonmilieu ligt dan ook voor de hand. Hierbij valt te denken aan het Buiten-centrum of Groen-stedelijk woonmilieu.

De uit Amerika overgevlogen woonconcepten van de Seniorenstad en de Gated-Communities doen veel stof opwaaien in Nederland. Vooral de vraag van de wenselijkheid van dergelijke, homogene woonvormen staat ter discussie. Waar uit de leefstijlenbenadering van hoofdstuk 4 naar voren is gekomen dat er een groeiende behoefte bestaat aan homogene, geborgen woonvormen, stellen experts op het gebied van de volkshuisvesting en de overheid vraagtekens bij de wenselijkheid van segregeren. In deze studie liggen de woonvoorkeuren van de leefstijlgroepen ter grondslag voor het ontwikkelen van de woonmilieus. Aan de wens van de woonconsument zal, in deze studie, dan ook gehoor gegeven moeten worden.

Onderzoeksvraag 5.

Welke woonmilieus zijn te onderscheiden in Nederland, vanuit de leefstijlbenadering?

In dit onderzoek zijn twintig woonmilieus ontwikkeld, vanuit de leefstijlbenadering. De twintig woonmilieus zijn;

Rode woonmilieus:

- Manhattan
- Boston
- IJburg
- Waterbuurt

Gele woonmilieus:

- Gevarieerd wonen
- Traditionele woonwijk
- Tuindorp
- Moderne woonwijk
- Wild wonen

Blauwe woonmilieus:

- De Middeleeuwen
- Duindorp
- Landmark
- Venetië
- De Privéwijk
- De Vesting

Groene woonmilieus:

- Hof van Ede
- The Shamrock
- Groepswonen
- Centerparcs
- Boswijk

De twintig woonmilieus zijn mogelijke uitwerkingen vanuit de leefstijlbenadering. Door afbakening van dit onderzoek is ervoor gekozen twintig woonmilieus uit te werken, die gezamenlijk een totaal beeld geven van mogelijke nieuwbouwwijken. Zonder deze afbakening zou het goed mogelijk zijn nog vele woonmilieus meer te ontwikkelen, waar andere thema's worden belicht of meer detail verschillen zijn aangebracht.

Bij de ontwikkeling van de woonmilieus zijn de voorkeuren van de leefstijlen als onderlegger gebruikt. Gezegd kan worden dat de woonmilieus voort komen vanuit de leefstijlbenadering. De vertaalslag is tot stand gekomen door interventie van experts op het gebied van volkshuisvesting en door de analyse van enkele bestaande Vinex-locaties, binnenstedelijke hoogbouw en bijzondere woonvormen.

De woonmilieus geven aan voor welke leefstijlen het beeld interessant kan zijn. Daarnaast geeft het inzicht in de voorwaarden waaraan moet worden voldaan, om het geschikt te maken per afzonderlijke leefstijl. Bij de ontwikkeling van de woonmilieus is veelal de keuze gevallen door het integreren van meerdere leefstijlen in één woonmilieu. De exclusiviteit van leefstijlen komen eigenlijk alleen voor bij woonmilieus in de groene wereld van het BSR model.

Door het integreren van meerdere leefstijlen in één woonmilieu ontstaat verschuiving van de leefstijl binnen het BSR model. Waar bijvoorbeeld in het leefstijlenonderzoek van hoofdstuk 4 van dit rapport is geconstateerd dat de Stille luxe zich bevindt in de groene wereld, blijkt bij de uitwerking van de woonmilieus dat verwacht wordt dat de Stille luxe ook wenselijke woonruimte kan vinden in woonmilieus in de gele wereld of zelf een enkel woonmilieu in de blauwe wereld. Uit dit onderzoek is gebleken dat de vertaalslag van leefstijlen naar woonmilieus niet één op één te maken is.

Waar in het leefstijlenonderzoek in hoofdstuk 4 van dit rapport al is geconstateerd dat de positionering van de leefstijlclusters in het BSR model geen hard gegeven is, blijkt dit ook bij de uitwerking van de woonmilieus naar voren te komen. De positionering van de leefstijlengroepen geven aan waar de meeste overeenkomende woonwensen te vinden zijn, echter niet alle. Een leefstijl, zoals de Stille luxe heeft woonvoorkeuren die het beste passen in de groene wereld van het BSR model, echter kan deze zich ook goed zijn plek vinden in woonmilieus in de gele wereld, mits er aan bepaalde voorwaarden, die de leefstijl wenst, worden voldaan.

Onderzoeksvraag 6.

Hoe ziet de kwantitatieve invulling van de toekomstige woonmilieus eruit?

De kwantificering is op basis van referentieprojecten en in een discussierende met planeconomen van DHV. De kwantificering geeft inzicht in de verhoudingen en hoeveelheden die bij het woonmilieu horen.

De woonmilieus zijn onderverdeeld in percentages grondgebruik en percentages woonvormen. Na het bepalen van de verschillende percentages rekent het model de dichtheden, de oppervlaktes en de parkeertotalen uit. Deze gegevens zijn van belang voor de uiteindelijke kosten en baten berekening in het gebiedsexploitatiemodel.

Voor de volledige kwantificering van de woonmilieus wordt verwezen naar de bijlagen in dit rapport. Onderstaande tabel geeft inzicht in de dichtheden per variant van de verschillende woonmilieus.

Woonmilieu	Duur		Middel		Goedkoop		
	won/ha	FSI	won/ha	FSI	won/ha	FSI	
Rood	Manhattan	233	5,1	271	5,5	283	5,6
	Boston	130	2,7	135	2,7	142	2,8
	IJburg	70	1,8	76	1,8	80	1,8
	Rivierenwijk	58	1,8	62	1,8	64	1,8
Blauw	Landmark	143	6,0	155	6,0	164	6,0
	De Vesting	39	1,2	42	1,3	44	1,2
	Privewijk	38	1,2	22	0,8		
	Venetie	26	1,1	29	1,3		
	Duindorp	25	1,2	31	1,2		
	Middeleeuwen	6	1,7				
Geel	Tuindorp	33	1,1	34	1,1	35	1,1
	Gevarieerd	32	1,1	34	1,1	37	1,1
	Modern	26	0,8	31	0,9	34	0,9
	Traditioneel	21	0,7	27	0,8	30	0,9
	Wild wonen	7	0,0	8	0,0	9	0,0
Groen	Hof van Ede	33	1,4	42	1,2	40	1,0
	Shamrock	31	1,1	40	1,2		
	Groepswonen	15	1,6	19	1,6		
	Recreatiewijk	6	0,3				
Boswijk	3	0,5					

Tabel 7.1. De dichtheden van de woonmilieus na de kwantificering.

7.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden aanbevelingen en aandachtspunten gegeven, die tijdens dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

Omtrent leefstijlen:

De toepassing van de leefstijlbenadering, als instrument voor het ontwikkelen van woonmilieus, berust in deze studie niet op wetenschappelijke empirisch onderzoek. De vertaalslag is tot stand gekomen door interventies met experts en analyses van bestaande woonmilieus. De aanbeveling voor de toepassing van leefstijlen ligt in een drieluik;

1. Als inhoudelijk instrument.

Voor het in kaart brengen van woonvoorkeuren van leefstijlen kan het instrument worden toegepast. Het berust niet op harde feiten, maar geeft inzicht in welke woonconsumenten participeren op de woningmarkt en geeft mogelijke woonvoorkeuren aan. Door de leefstijlbenadering te combineren met de woonmilieubenadering, waar analyses worden gedaan over bestaande wijken, kunnen de woonvoorkeuren van woonconsumenten beter in kaart worden gebracht.

2. Als participatie instrument.

Door de tool te gebruiken als selectiemethode voor de te benaderen doelgroepen kunnen toekomstige bewoners vroegtijdig betrokken worden bij het planproces. Dit instrument kan toegepast worden bij bijvoorbeeld herstructureringsopgaven.

3. *Als marketing instrument.*

Waar al is opgemerkt dat de leefstijlbenadering inzicht geeft in de woonconsumenten, geeft het dus ook inzicht in de potentiële markt. Met de tool kunnen leefstijlen specifiek en doelgericht benaderd worden met een op hun aangepaste marketingstrategie.

Aanbevolen wordt om, naar aanleiding van deze studie, in een vervolgstudie te onderzoeken hoe de leefstijlbenadering, gecombineerd met de woonmilieubenedering toepasbaar kan zijn voor marktpartijen in de woningmarkt. Uit de verschillende interviews is gebleken dat er veel van de leefstijlbenadering werd verwacht, maar tot op heden de uitvoerbaarheid in gebreken is gebleven. Het laatste uur voor de leefstijlbenadering lijkt geslagen, tenzij in de nabije toekomst de toepasbaarheid kan worden aangetoond en marktpartijen hierin op de hoogte worden gesteld.

Omtrent woonmilieus:

De analyse van bestaande woonmilieus in dit onderzoek is nuttig gebleken. Het geeft inzicht in welke leefstijlen zich waar vestigen. Daarnaast zijn wenselijke aspecten op stedenbouwkundig gebied te destilleren, ten aanzien van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en de voorzieningen. De aanbeveling is om een grootschalig onderzoek te doen naar woonmilieus in Nederland. Met een combinatie van deskresearch en bewonersenquête kan een goed beeld gegeven worden van de wenselijke woonvormen, voor deze wenselijk zijn en wat de bewoners voor de toekomst verwachten en verlangen.

Omtrent woonmilieus:

Zoals in de nabeschuiving van hoofdstuk 6 als is geconstateerd zijn de twintig woonmilieus die in deze studie zijn ontwikkeld slechts een topje van de ijsberg. Om een volledig beeld te krijgen van alle woonmilieus, is de aanbeveling om tijdens een vervolgstudie hier dieper op in te gaan. De combinaties van wonen en werken is in dit onderzoek niet aan de orde gekomen. Ook werkmilieus en recreatieve milieus zouden een toevoeging zijn aan het totaalbeeld.

7.3 Reflectie

Het einde van het onderzoek is nabij, een goed moment om het onderzoek en dit rapport aan een reflectie te onderwerpen. In deze paragraaf zullen de bevindingen, gebruikte methodieken en de structuur (rode draad) nog eens nader worden geanalyseerd.

Bevindingen

De bevindingen, of de resultaten, van dit onderzoek berusten op een kwalitatief wetenschappelijk onderzoek. Voor dit onderzoek is bewust de keuze gemaakt voor een kwalitatieve benadering, aangezien het onderzoek woonvoorkeuren van leefstijlen in kaart brengt. Dit valt slechts door middel van een grootschalige enquête op kwantitatieve wijze te onderzoeken. Echter, gezien het feit dat het hier een afstudeeronderzoek van vijf maanden betreft, is dat niet haalbaar voor deze studie.

De bevindingen en de daaruit getrokken conclusies berusten op deskresearch, literatuurstudie en interventies door geïnterviewde experts. Alle informatie die is verzameld en toegepast in deze studie kennen hun plaats en daarmee tevens hun verantwoording in het model van de RMNO als theoretisch kader (*zie paragraaf 2.1*).

De meningen van de geïnterviewde experts in de verschillende vakgebieden zijn zoveel als mogelijk in perspectief geplaatst en genuanceerd daar waar nodig. De verwerkte gegevens uit de interviews zijn meningen en gedachtes over een bepaald onderwerp. Veelal berust dit niet op harde feiten. Dit maakt dat voor een deel van de getrokken conclusies in dit onderzoek hetzelfde geldt. De demografische ontwikkelingen bijvoorbeeld, berusten wel degelijk op harde gegevens van het Centraal Bureau van Statistiek. De gevolgen voor de woonvoorkeuren zijn echter "slechts" verwachtingen. Of het ook daadwerkelijk gaat zoals voorspeld, zal de toekomst moeten uitwijzen.

Gebruikte methodieken

De toegepaste methoden in dit onderzoek kennen een weldoordachte werkwijze om de doelstelling van dit onderzoek te bereiken. De genomen stappen in dit rapport zijn wel overwogen en onderbouwd, met als doel antwoord te kunnen geven op de probleemstelling. De keuzen die zijn gemaakt voor de wijze waarop de verschillende componenten zijn onderzocht berusten op eigen inzicht, maar zijn wel overwogen en onderbouwd, met als doel antwoord te kunnen geven op de probleemstelling. Meerdere wegen leiden naar Rome, en zo zijn er ook andere paden te bewandelen die de doelstelling zouden kunnen bereiken. De paden die in dit onderzoek zijn bewandeld, hebben geleid tot een bevredigende uitkomst; de probleemstelling is beantwoord en de doelstelling gehaald.

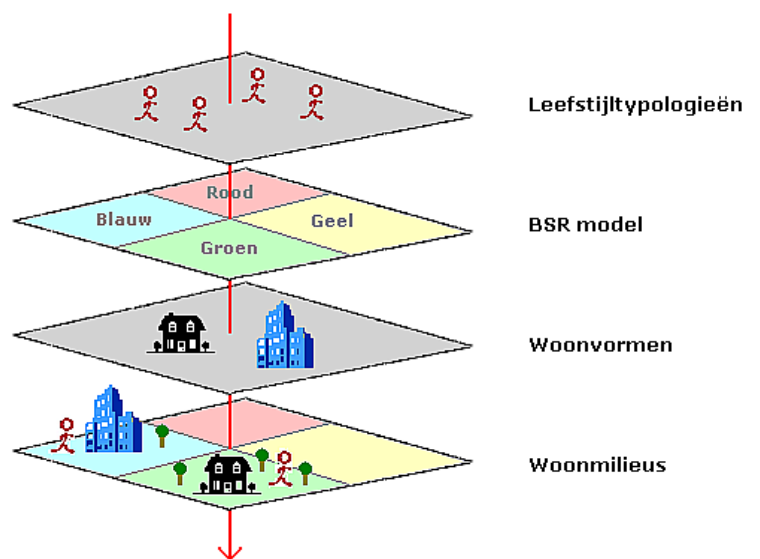
Structuur

De opbouw van dit rapport kent zijn verantwoording in het model van de RMNO. Het model laat zien hoe maatschappelijke ontwikkelingen, op het gebied van demografie, sociale economie en sociale cultuur, doorwerken op leefstijlen. De leefstijlen geven vervolgens inzicht in de voorkeuren ten aanzien van het wonen.

In dit rapport is getracht de rode lijn te bewaken door vast te houden aan het model van de RMNO. De opbouw van het rapport kent eerst de analyse van de maatschappelijke ontwikkelingen en verwachtingen. Vervolgens is de leefstijlbenadering gekozen als instrument om de woonvoorkeuren inzichtelijk te maken.

Om een goed en volledig beeld te krijgen van de woonvoorkeuren is een uitstap gemaakt naar de woonmilieubenadering; Hetgeen niet conform het model van de RMNO is. De motivatie voor de keuze voor de woonmilieubenadering, naast de leefstijlbenadering berust in de interviews met experts op het gebied van beide beleidsvelden. Volgens de geïnterviewde experts geeft de leefstijlbenadering alleen een te abstract beeld van de woonvoorkeuren; Hetgeen ook is geconcludeerd in hoofdstuk 4 van dit rapport.

Tot slot is de structuur van het rapport inzichtelijk te maken door het te visualiseren in een lagenstructuur (figuur 7.1). De figuur geeft aan hoe de rode draad loopt van de leefstijltypologieën, via het BSR model van The SmartAgent Compagny, naar wenselijke woonvormen en uiteindelijk de wenselijke woonmilieus.



Figuur 7.1. Lagenstructuur.

Literatuurlijst

Gebruikte literatuur

- Bureau O&S** (2003), *Woonmilieuatlas*. Den Bosch; Gemeente Den Bosch.
- Buys, A** (2001), *De beleving van woonmilieus in kaart gebracht. Artikel Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Den Haag; Nirov.
- Cammen, H van der en Klerk, L de** (2003), *Ruimtelijke Ordening. Van Grachtengordel tot Vinex-wijk*. Utrecht; Het Spectrum.
- Centraal Bureau voor de Statistiek** (2007), *Bevolkingstrends*. Voorburg; Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Diepen, A. van en Arnoldus, M** (2003), *De woonvraag in de vraaggestuurde markt*. Amsterdam; Nethur.
- Exel, I van en Schreurs, E** (2003), *Wonen in de wolken*. Amsterdam; Documentatiecentrum Dienst Wonen
- Floet, WW en Gramsbergen, E** (2001), *Zakboek voor de woonomgeving*. Rotterdam; 010
- Gemeente Utrecht** (2003), *Visie Wonen 2030*. Utrecht; Gemeente Utrecht, dienst wonen.
- Gemeente Utrecht** (2005), *Product-Markt-Combinaties voor appartementen in Utrecht*. Utrecht; Gemeente Utrecht, dienst wonen.
- Heins, S** (2002), *Rurale woonmilieus in stad en land*. Groningen; Rijksuniversiteit Groningen.
- Horst, H van der en Wassenberg, F** (2004), *Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen*. Gouda; Habiforum.
- Janssen, LHJM** (2006), *Welvaart en Leefomgeving*. Den Haag; CPB, MNP en RPB.
- Jong, AH de** (2005), *Bevolkingsprognose 2004-2050*. Voorburg; Centraal bureau voor de Statistiek.
- Jong, AH de en Hilderink, H** (2004), *Lange-termijn bevolkingsscenario's voor Nederland*. Voorburg/Bilthoven; CBS/RIVM.
- Jong, AH de, et al** (2007), *Regionale huishoudensdynamiek*. Rotterdam; NAI Uitgevers.
- Kalliste Woningbouwontwikkeling** (2007), *Onze visie in praktijk: Kalliste woningbouwontwikkeling 2000-2006*. Eindhoven; Kalliste.
- Karsten, L, Reijndorp, A en Zwaard, J van der** (2006), *Stadsmensen, Levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen*. Apeldoorn; Het Spinhuis.
- KAW** (2007), *Vormgeven aan wooncultuur*. Groningen; KAW.
- Krier, R en Kohl, C** (2006), *Brandevoort, masterplan*. Helmond; Kalliste.
- Ministerie van VROM** (1996), *Verstedelijking in Nederland 1995-2000: De Vinex-afspraken in beeld*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (1997), *Woonverkenningen: Wonen in 2030*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2000), *Nota wonen. Mensen, wensen, wonen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2003), *Nieuwbouw en herstructurering. Doorstroming en dynamiek in nieuwe en oude wijken*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2004), *Cijfers over wonen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2004), *Leefbaarheid van wijken*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2005), *Primos Prognose 2005*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM** (2006), *Evaluatie Verstedelijking VINEX 1995 tot 2005*. Den Haag; Ministerie van VROM.

- Ministerie van VROM** (2006), *Ouderen onder dak. Een onderzoek naar wonen, welzijn en zorg voor ouderen in kleine dorpen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Pinkster, F en Kempen, R van** (2002), *Leefstijlen en woonvoorkeuren*. Utrecht; Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.
- Reijndorp, Arnold** (1998), *Buitenwijk. Stedelijkheid op afstand*. Rotterdam; Het spinhuis.
- Ruimtelijk Planbureau** (2006), *VINEX! Een morfologische verkenning*. Den Haag; Ruimtelijk Planbureau.
- Ruimtelijk Planbureau** (2005), *Ruimte in debat 2004/2005*. Den Haag; Ruimtelijk planbureau.
- Schnabel, P, et al** (2004), *Individualisering en sociale integratie*. Den Haag; Sociaal Cultureel Planbureau.
- Sociaal Cultureel Planbureau** (2004), *Met zorg gekozen. Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- The SmartAgent Compagny** (2000), *Rapport Woonbeleving 2000*. Leusden; The SmartAgent Compagny.
- The SmartAgent Compagny** (2001), *Woonbeleving allochtonen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- The SmartAgent Compagny** (2005), *Zuidplaspolder*. Leusden; The SmartAgent Compagny.
- Urhahn, GB en Vrolijk, L** (2000), *Wonen in de deltametropool. Een studie naar stedelijke diversiteit*. Amsterdam; THOTH.
- Van Dale** (2007), *Van Dale Hedendaags Nederlands*. Utrecht; Van Dale Lexicografie bv .
- Veld, RJ In 't** (2003), *Advies demografie en leefstijlen*. Den Haag; De Raad voor Ruimtelijk, Milieu- en Natuuronderzoek.
- Verweij-Jonker, H** (1983), *Emancipatiebewegingen in Nederland*. Deventer; Van Loghum Slaterus.
- Vrolijk, L, et al** (2003), *Wonen a la Carte*. Bussum; THOTH.

Geraadpleegde literatuur

- AB Onderzoek** (1997), *De toekomstige kwantitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Andela, S** (2003), *Historiciteit in nieuwbouwprojecten*. Groningen; Rijksuniversiteit Groningen.
- Boelhouwer, J, et al** (2006), *Leefsituatie in de grote stad*. Den Haag; Sociaal Cultureel Planbureau.
- Boer, AH de** (2006), *Rapportage Ouderen 2006*. Den Haag; Sociaal Cultureel Planbureau.
- Booi, H** (2006), *Ieder zijn eigen buurt? Woonstijlen in Amsterdam*. Wageningen; Wageningen Universiteit.
- Brouwer, J, et al** (2004), *Vergrijzing en de gevolgen voor het woonbeleid*. Delft; ABF research.
- Centraal Bureau voor de Statistiek** (2007), *Jaarboek onderwijs in cijfers*. Voorburg; Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Dam, F van** (2005), *Landstad, landelijk wonen in een netwerkstad*. Den Haag; Ruimtelijk Planbureau
- Dignum, K** (2004), *Amsterdamse woonmilieus 2003*. Amsterdam; Gemeente Amsterdam, dienst wonen.
- Ekamper, P, et al** (2003), *Bevolkingsatlas, Demografische ontwikkelingen*. Den Haag; Elmar B.V.
- Harsema, H, et al** (2004), *Landschapsarchitectuur en stedenbouw in Nederland*. Bussum; THOTH.

- Hilderink, H et al** (2005), *Scenario's voor huishoudensontwikkelingen in Nederland*. Bilthoven; Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
- Hornstra, K** (2002), *Leefstijlen versus woonmilieus*. Groningen; Rijksuniversiteit Groningen.
- Huizinga, F en Smid, B** (2004), *Vier vergezichten op Nederland. Productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040*. Den Haag; Centraal Planbureau.
- Keers, G, et al** (2004), *Het wie, wat en waar van de woonomgeving*. Amsterdam; RIGO Research en Advies BV.
- Koppert, JP** (2004), *Woonmilieus in kaart gebracht*. Groningen; Rijksuniversiteit Groningen.
- Lamberigts, PAAM** (2003), *Toekomst Almere, Integraal ontwikkelingsplan*. Almere; Projectbureau Toekomst Almere.
- Lindt, MC van de** (1998), *Registratiemethoden woning en woonmilieu*. Bodegraven; PRC Bouwcentrum B.V.
- Lohr, R** (2001), *Onderzoek Woonmilieus en leefstijlen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Marissing, E van** (2002), *Recreatieve woonmilieus in Almere*. Almere; Gemeente Almere.
- RIGO Research en Advies BV** (2003), *Beter thuis in wonen*. Den Haag; Ministerie van VROM.
- Rossum, H van, et al** (1994), *Nieuwbouw voor ouderen*. Den Haag; VNG Uitgeverij.
- Schuit, J van der, et al** (2006), *Ruimte in cijfers 2006*. Den Haag; Ruimtelijk Planbureau.
- Sociaal Cultureel Planbureau** (2005), *Jaarrapport Integratie 2005*. Den Haag; Sociaal Cultureel Planbureau.
- Sociaal Cultureel Planbureau** (2005), *Toekomst arbeidsmarkt en sociale zekerheid*. Den Haag; Sociaal Cultureel Planbureau.
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting** (1999), *Woonatlas Consumentgericht bouwen*. Rotterdam; Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.
- Vries, A de** (2005), *Inkomensspreiding in en om de stad*. Den Haag; Ruimtelijk Planbureau.
- Wassenberg, F** (2004), *Denken over de toekomst van wijken*. Gouda; Habiforum.
- Wassenberg, F, et al** (2006), *Hoe breed is de buurt?* Den Haag; Ministerie van VROM.

Geraadpleegde internetpagina's

123-architecten	4-2007	www.123architecten.nl
ABF Research	3-2007	www.abfresearch.nl
Architectuur lokaal	5-2007	www.arch-lokaal.nl
Brandevoort	5-2007	www.brandevoort.nl
Centraal Bureau voor Statistiek	3-2007	www.cbs.nl
Cultureel Planbureau	3-2007	www.scp.nl
De hoge heren	5-2007	www.dehogeheren.com
DHV divisie Wonen	4-2007	www.dhv.nl/wonen
Funda	4-2007	www.funda.nl
Hypotheekfonds	4-2007	www.hypotheekfonds.nl
IJburg	5-2007	www.ijburg.nl
KAW	3-2007	www.kaw.nl
Ministerie van VROM	3-2007	www.vrom.nl
Motivaction	3-2007	www.motivaction.nl
Nicis instituut	3-2007	www.nicis.nl

Nirov	3-2007	www.nirov.nl
Rijksuniversiteit Groningen	3-2007	www.rug.nl
SenterNovem	3-2007	www.senternovem.nl
SEV innovatie in wonen	3-2007	www.sev.nl
Spacemate	5-2007	www.spacemate.nl
Statline CBS	3-2007	statline.cbs.nl
Steungroep wonen	4-2007	www.sw-r.nl
The SmartAgent Compagny	3-2007	www.smartagent.nl
Urhahn	3-2007	www.urhahn.com
Van Dale	3-2007	www.vandale.nl
Vereniging Groepswonen Senioren	6-2007	www.geocities.com/hoogehorst
Wijkportaal	3-2007	www.wijkportaal.nl
Woonen	6-2007	www.woonen.nl
Ypenburg	5-2007	www.ypenburg.nl
Zuiderburen	5-2007	www.zuiderburen.nl

Geraadpleegde contactpersonen

DHV

Marlies Langbroek	adviseur gebiedsontwikkeling	30-mrt-2007
Ronald Lohr	ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed	2-apr-2007
Jos van Dam	business developer bouw en industrie	27-apr-2007
Jan van Kuijk	adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling	4-mei-2007
Ron Tobias	specialist planeconomie	11-jul-2007
Radboud Ammerlaan	senior adviseur planeconomie	11-jul-2007

Extern

Marcel Tankink	KAW	12-apr-2007
Gert Jan Hagen	SmartAgent	18-apr-2007
Roel Schoemaker	Motivaction	18-apr-2007
Sjoerd Feenstra	Urhahn	26-apr-2007
Kees Dignum	Gemeente Amsterdam / Universiteit Utrecht	26-apr-2007
Rob Posthouwer	Gemeente Utrecht	4-apr-2007
Ivo Bastiaansen	Gemeente Helmond	20-apr-2007
Roselie Loos	Woningcorporatie Mitros	17-apr-2007
Margot van Nielen	Kalliste ontwikkelaar	9-mei-2007
Johanneke van Dijk	AMwonen ontwikkelaar	8-jun-2007
Frank van Genne	AMwonen ontwikkelaar	8-jun-2007
Jeroen Jansen	Vesteda ontwikkelaar	28-jun-2007

Elektronische vragenlijst

Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.	24-mei-2007
Projectbureau IJburg	24-mei-2007
Projectbureau Ypenburg	24-mei-2007

Informatiedag

KAW discussiedag	Vormgeven aan wooncultuur	11-jun-07
------------------	---------------------------	-----------

Bijlagen

1. Leefstijlonderzoeken

- Urhahn
- Motivaction
- The SmartAgent Compagny

2. Woonvormen

- Stedelijke woontoren
- Stedelijk appartementencomplex
- Herenhuis
- Traditioneel rijtjeshuis
- Blokwooning
- Twee onder één kap woning
- Landelijke woontoren
- Landelijk appartementencomplex
- Kasteel
- Villa
- Landhuis
- Bungalow
- Drijvende woning
- Urban villa
- Vrije kavel

3. Kwantificering

- Manhattan
- Boston
- IJburg
- Rivierenwijk
- Landmark
- De Vesting
- Privéwijk
- Venetië
- Duindorp
- Middeleeuwen
- Tuindorp
- Gevarieerd wonen
- Moderne woonwijk
- Traditionele woonwijk
- Wild wonen
- Hof van Ede
- The Shamrock
- Groepswonen
- Recreatiewijk
- Boswijk

