

WOONMILIEUS IN STAD

MATCH EN MISMATCH OP DE GRONINGER WONINGMARKT



SmartAgent
Piet Mondriaanplein 29
3812 GZ Amersfoort
Telefoon (033) 253 32 50
info@smartagent.nl
www.smartagent.nl

K A W

KAW architecten en adviseurs
Hofstraat 8
9712 JB Groningen
Telefoon (050) 369 58 70
info@kaw.nl
www.kaw.nl

datum

23 juni 2011

Inhoudsopgave

In het kort	5
1. Inleiding	11
1.1 Niet zomaar een rapport over de woningmarkt	11
1.2 Woonbelevingsgroepen en woonmilieus: een extra kennislaag	12
1.3 Bruikbaarheid van de uitkomsten	13
2. Werkwijze	17
2.1 Analyse van de wensen: acht woonbelevingsgroepen	17
2.2 Analyse van het aanbod: acht passende woonmilieus	19
3. Woonbelevingsgroepen en hun wensen	23
3.1 Clustering: 8 woonbelevingsgroepen met hun eigen wensenprofiel	23
3.2 Karakterschets van de woonbelevingsgroepen en hun wensen	25
4. Match en mismatch	35
4.1 Over en onderdruk	35
4.2 Stedelijk & Authentiek	38
4.3 Samen in de Stad	40
4.4 Gezellig in de Buitenwijk	42
4.5 Stedelijk & Functioneel	44
4.6 Stads met Allure	46
4.7 Comfortabel & Vertrouwd	48
4.8 Ruim in de Buitenwijk	50
4.9 Ruim & Buiten	52
4.10 Grijze gebieden	54
5. Conclusies, kansen en opgaven	57
5.1 Woonbelevingsgroepen, woonmilieus, kansen en knelpunten	57
5.2 Selectie van locaties die zich lenen voor 'verkleuring'	59
Achtergronden woonbelevingsgroepen	63
Toelichting op de woonmilieucriteria	73
Toelichting op de belevingswerelden	85

In het kort

Wat is dit voor rapport?

Dit document beschrijft een analyse van het Groningse woningaanbod door de ‘bril’ van verschillende groepen bewoners, met verschillende wensen. Het doel is om te achterhalen in hoeverre het aanbod voldoet aan de wensen in de stad, en welke strategieën gevolgd kunnen worden om de aansluiting tussen bewoners en aanbod zo scherp mogelijk te maken. De groepen bewoners waar we het over hebben, zijn geen groepen in de zin van ‘middeninkomens’ of ‘senioren’, maar *woonbelevingsgroepen* die zich in de eerste plaats van elkaar onderscheiden door hun karakter en ‘zachte’ woonwensen. Denk bij dat laatste bijvoorbeeld aan de mate van privacy in een woonmilieu. Zulke subjectieve kenmerken zijn steeds belangrijker bij het kiezen voor een woning en woonomgeving nu de woningmarkt meer en meer een vragersmarkt wordt. Deze analyse is een initiatief van de Groninger woningcorporaties en de gemeente Groningen. Het initiatief komt voort uit de ambitie in hun Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 om bij de ontwikkeling van nieuwe woningen de nadruk meer te leggen op woonkwaliteit in brede zin.

Wat komt eruit en wat kan je ermee?

De belangrijkste resultaten van deze analyse zijn te plaatsen in vijf categorieën:

- Beschrijving van acht woonbelevingsgroepen in Groningen, wat hun wensen zijn en waar ze wonen;
- Overzicht van acht verschillende woonmilieus in de gemeente, gebaseerd op de wensen van de woonbelevingsgroepen;
- Woonmilieus die oververtegenwoordigd en ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente;
- ‘Match’ en ‘mismatch’ tussen bestaande woonmilieus en de groepen die er wonen;
- Plekken in de stad die kunnen worden ontwikkeld zodat ze beter gaan passen bij een van de woonbelevingsgroepen in de stad.

De uitkomsten zijn bedoeld voor onder meer beleidsmakers, ontwikkelaars, marketeers, stedenbouwkundigen en architecten; eigenlijk iedereen die werkt aan wonen in Stad. Met de resultaten kan het volgende worden gedaan:

- Strategisch voorraadbeheer met nieuwe informatie: aan wat voor locaties is behoefte en hoe vullen we die het beste in;
- Scherpere keuzen maken bij het invullen van locaties, zodat ze zich duidelijk onderscheiden in de markt;
- Scherpere keuzen maken in marketing omdat duidelijker is wie de mensen zijn op wie je je richt;
- Bestaande wijken aanpassen zodat ze beter bij de zittende bewoners of bij een nieuwe doelgroep passen.

Met het onderzoek is een gezamenlijke taal ontwikkeld, waarmee in de Groninger vakwereld gemakkelijker gepraat kan worden over kwaliteit. Daarmee sluit het aan bij één van de ambities van het NLA 2.0. Het gaat om kwaliteit zoals die door verschillende groepen ervaren wordt. Met andere woorden, het onderzoek geeft invulling aan het uitgangspunt om iedereen ‘zoveel mogelijk naar zijn zin in onze stad te laten wonen’, zoals in de structuurvisie Wonen is gesteld.

Vragen en antwoorden

Hieronder laten we aan de hand van de beantwoording van de onderzoeksvragen kort zien hoe de analyse in zijn werk is gegaan en wat voor resultaten deze heeft opgeleverd. Meer weten? Lees het rapport! Er is ook een handzame versie beschikbaar van de belangrijkste uitkomsten. Die is vooral bedoeld als naslagwerk, zodat je niet steeds het rapport hoeft door te bladeren als je aan de slag gaat met de woonbelevingsgroepen en woonmilieus.

Welke woonbelevingsgroepen kun je onderscheiden op de Groningse woningmarkt in termen van psychologische behoeften (karakter) en emotionele woonwensen ('zachte' woonwensen)?

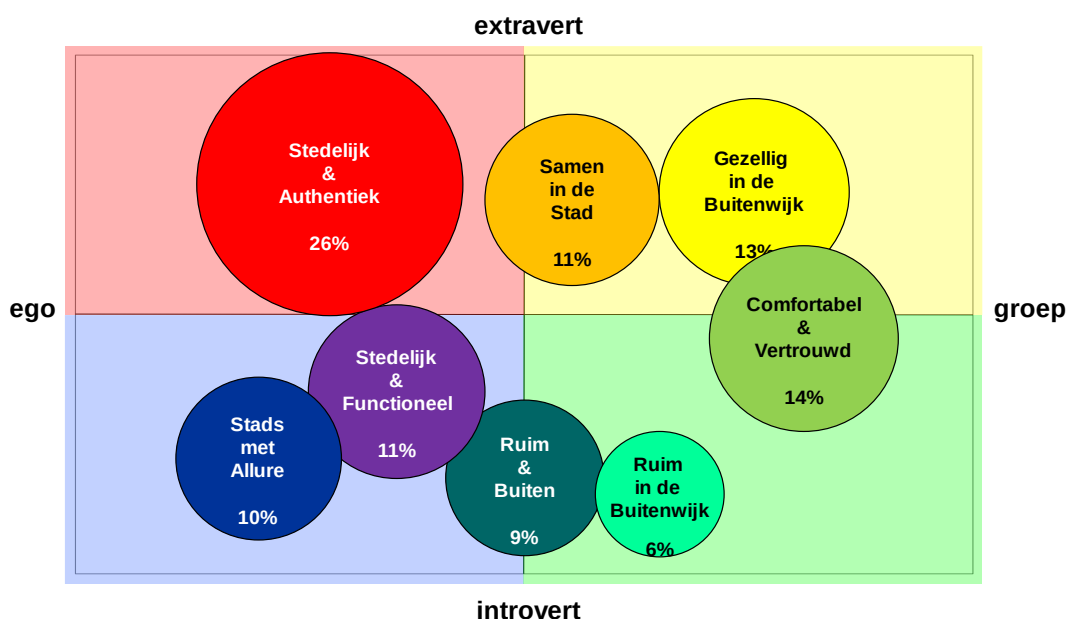
Er zijn acht groepen onderscheiden met een verschillend karakter en wensprofielen. Zie hoofdstuk 3 voor een uitgebreide beschrijving.

Welke wensprofielen hebben de groepen ten opzichte van de woonomgeving (o.a. architectuur, sociale structuur, privacy/ontmoeting, sfeer, voorzieningen)?

In de rapportage zijn de met elkaar samenhangende wensen van elke groep beschreven (hoofdstuk 3).

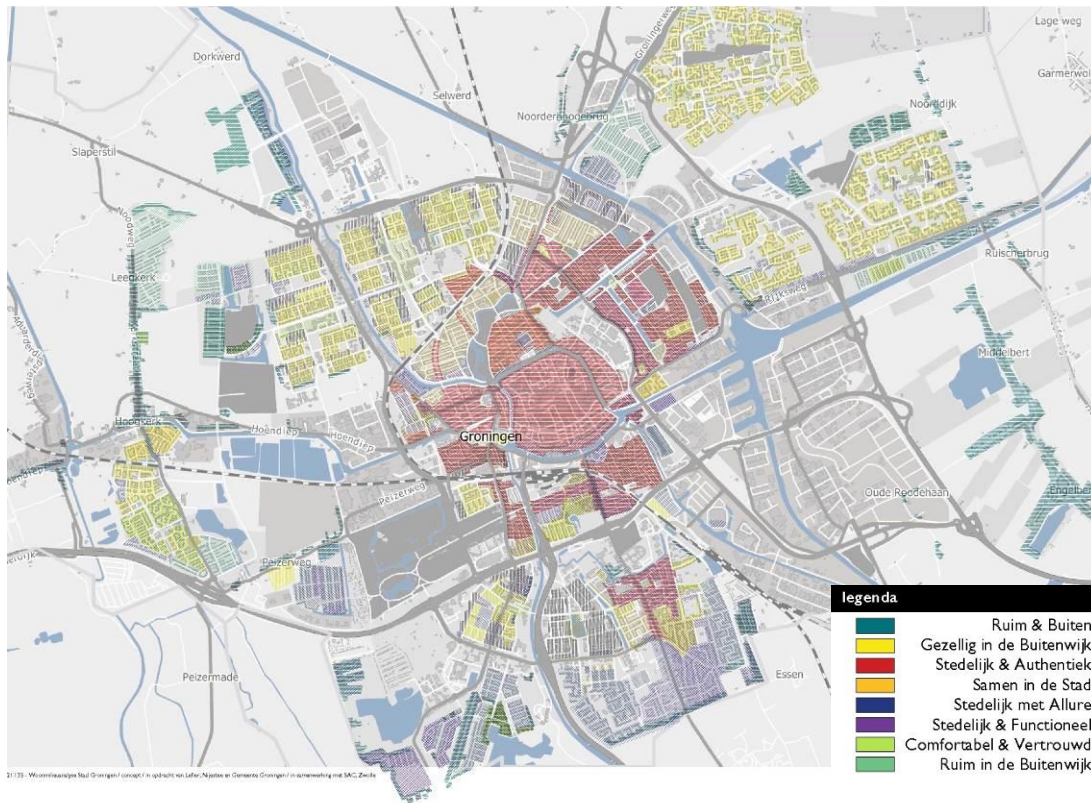
Hoe groot zijn deze groepen?

De groepen hebben een verschillende omvang, uiteenlopend van 6% tot 26% van de huishoudens in de gemeente Groningen. Hieronder worden de acht woonbelevingsgroepen getoond met hun relatieve omvang in de bevolking van Groningen en hun posities in het BSR-model van SmartAgent. Elke groep heeft een bepaald wensenprofiel, dat besloten ligt in de naam van de groep.



Waar kunnen concentraties van deze groepen worden gevonden?

Voor elke groep zijn er plekken in de stad aan te wijzen waar die groep meer voorkomt dan gemiddeld. Van de verspreiding van de groepen zijn kaartbeelden gemaakt, ook losse kaarten per groep (hoofdstuk 4).



Welke gewenste woonmilieus worden niet voldoende geboden in Groningen?

Aan sommige gewenste woonmilieus is een ‘tekort’. De gewenste woonmilieus van drie groepen komen in de stad niet genoeg voor (de groepen ‘Samen in de Stad’, ‘Comfortabel & Vertrouwd’, en ‘Ruim & Buiten’). Verder kunnen we zeggen dat de passende woonmilieus van twee groepen weliswaar in voldoende mate voorhanden zijn, maar beter aan zouden kunnen sluiten bij de wensprofielen van die groepen (‘Gezellig in de Buitenwijk’ en ‘Stads met Allure’). In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd hoe dit zit.

Welke ontwerpprincipes kunnen voor die ontbrekende wensprofielen worden beschreven?

In de rapportage zijn de ontwerpprincipes die passen bij elk wensprofiel beschreven in de bijlage ‘Achtergronden bij de woonmilieus’.

Waar in Groningen zijn non-descripte woonmilieus te onderscheiden (milieus die aan niemands eisen helemaal voldoen) en wat ontbreekt aan die milieus?

Woonmilieus die voor geen enkele groep uitgesproken geschikt zijn, zijn meestal stempels met portiekflats. Deze buurten zijn soms wel heel gewild, vanwege een combinatie van gunstige ligging, lage prijzen en snelle beschikbaarheid. Met name de stempelbuurten op grote afstand van het centrum zijn op termijn kwetsbaar. In hoofdstuk 4 komen ook de non-descripte woonmilieus aan de orde.

Wonen consumenten op een plek die voldoet aan hun wensprofiel (match of mismatch)?

Doordat mensen (nog) vaak compromissen moeten sluiten bij het kiezen van een woning en woonomgeving, wonen ze niet altijd op een plek die voor hen het meest optimaal is. Voor elke groep geldt dat een deel ervan woont in woonmilieus die niet echt bij hen passen. Dat lijkt echter vooral te gelden voor leden van de groepen ‘Samen in de Stad’, ‘Comfortabel & Vertrouwd’ en ‘Ruim & Buiten’. In hoofdstuk 4 gaan we in op match en mismatch.

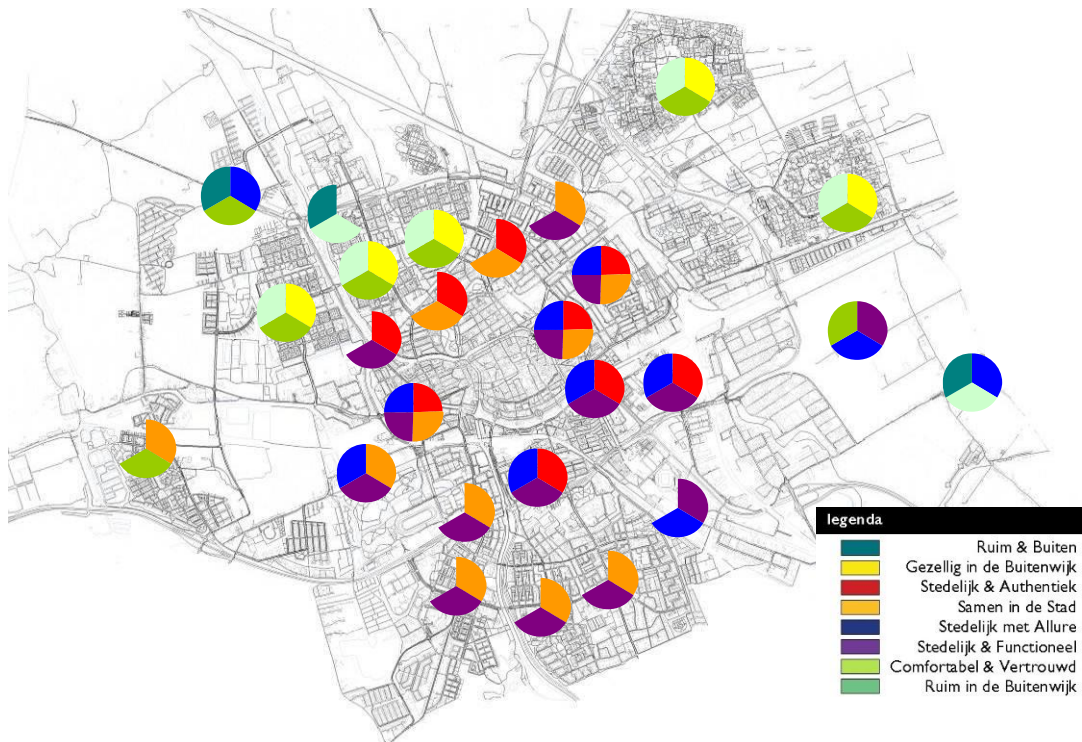
Welke locaties zijn te transformeren naar een gewenst woonmilieu?

Er zijn een aantal locaties op de gemeentekaart weergegeven die mogelijk gediend zouden zijn met ontwikkeling in de richting van een van de door de woonbelevingsgroepen gewenste woonmilieus. Met elke locatie is meer dan één richting mogelijk.

Bijvoorbeeld:



De Reitdiepzone leent zich voor Stedelijk & Functioneel en Stedelijk & Authentiek. Voor de groep Samen in de Stad is deze zone te ‘zakelijk’ van karakter, voor de groep Stads met Allure heeft de plek te weinig status.



In hoofdstuk 5 wordt deze ‘kansenkaart’ nader beschreven.

1. Inleiding

1.1 Niet zomaar een rapport over de woningmarkt

Dit document is de uitkomst van een bijzondere analyse van de Groningse woningmarkt. Nog nergens is een dergelijke analyse zo rigoureus uitgevoerd als in Groningen.

Woningmarktonderzoek gaat vaak uit van sociodemografische doelgroepen (zoals gezinnen of senioren) en woningtypen. In deze analyse gaan we een stap verder: de mens en zijn drijfveren staan centraal.

In plaats van te bouwen voor – bijvoorbeeld – ‘gezinnen’, kan je eerst de vraag stellen om wat voor gezinnen het gaat. Niet iedereen met kinderen heeft immers dezelfde mentaliteit en dezelfde woonwensen. Soms lijkt dat wel zo, omdat de woningmarkt altijd een aanbodmarkt is geweest. Bij schaarste stroomde de nieuwe gezinswijk altijd snel vol met gezinnen, en konden we tevreden concluderen dat het project geslaagd was. Maar wonen die gezinnen daar omdat het werkelijk bij ze past, of omdat ze gewoon uitgingen van wat er te krijgen was?

De analyse in dit document gaat uit van wat verschillende soorten mensen willen. Zo laten we zien dat je voor de ene groep gezinnen een buurt met meer privacy moet inrichten, voor andere met juist veel ruimte voor ontmoeting. En dat weer andere gezinnen überhaupt niet zitten te wachten op een wijk met alleen maar gezinnen. Door uit te gaan van wat verschillende groepen werkelijk willen, kijk je op een andere manier naar de stad. Voldoen de aangeboden woonmilieus in Groningen wel aan de verschillende wensen die er leven in de stad? In hoeverre wonen mensen op de plek die het beste bij hun wensen past? De centrale vraag is steeds: “Voor wie?” Wie zijn die mensen en wat willen ze, niet alleen in vierkante meters maar vooral ook in sfeer en identiteit.

Het aanbod aan woonmilieus in de stad wordt kortom kritisch tegen het licht gehouden. De behoefte aan zo’n analyse komt voort uit de ontwikkeling van de woningmarkt van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Hierdoor is het steeds belangrijker geworden om te kijken naar de meer ‘zachte’ kanten van het wonen, de subjectieve beleving, niet alleen vanuit de objectieve blik van professionals.

De analyse komt bovendien voort uit de ambitie in het NLA 2.0 om aandacht te geven aan kwaliteit boven kwantiteit. Kwaliteit wordt op verschillende manieren beleefd. Met deze analyse krijgen we grip op de verschillende manieren waarop StadJers tegen kwaliteit aankijken. ‘Deze kennis helpt om, zoals de structuurvisie Wonen het stelt, iedereen ‘zoveel mogelijk naar zijn zin in onze stad laten wonen’.

Binnen het NLA is opdracht gegeven voor een analyse van het Groninger aanbod door de bril van de ‘vragers’ aan twee bureaus met verschillende, maar elkaar aanvullende, expertise. Dat waren onderzoeks- en adviesbureau SmartAgent, met de mens en zijn woonomgeving als core business, en KAW Architecten en Adviseurs, thuis in het analyseren en creëren van woonmilieus. De opdracht is begeleid door de Werkgroep Woonmilieus Groningen, bestaande uit mensen van de Groninger corporaties en de gemeente. De werkgroep is nauw betrokken geweest bij het gehele onderzoeksproces, van de formulering van de opdracht tot deze eindrapportage.

1.2 Woonbelevingsgroepen en woonmilieus: een extra kennislaag

De in dit rapport voorgestelde benadering van de woningmarkt is een aanvulling op de gebruikelijke manier van kijken. Om iets zinnigs te kunnen zeggen over wat je moet gaan bouwen in een stad, is het natuurlijk heel nuttig om te kijken in wat voor levensfase mensen zitten, met hoeveel ze in huis wonen en wat ze verdienen. Deze zaken hebben veel te maken met het gewenste type woning, de ruimte die gevraagd wordt en wat het mag kosten. Wat wij willen toevoegen met onze benadering, is meer aandacht voor de context van die woningen: wat voor locatie, welke openbare ruimte, welke architectuur, welke voorzieningen, wat voor mensen wonen daar, hoe gaan ze met elkaar om, en vele andere vraagstukken. Die vraagstukken zijn van minstens even groot belang voor de woonconsument als het huis zelf. Dat vereist echter dat we niet alleen kijken naar het inkomen en het soort huishouden, maar ook naar karakter.

Mensen kiezen een woning door zoveel mogelijk te optimaliseren op drie verschillende soorten aspecten van een woning en woonmilieu:

- Financieel: hoeveel kan ik, maar ook hoeveel wil ik betalen?
- Functioneel: voldoet de woning qua type, oppervlakte, aantal kamers, tuin/balkon, bergruimte e.d. aan wat mijn huishouden nodig heeft? Ook de afstand tot de meest noodzakelijke voorzieningen en werk is onder functionele zaken te scharen.
- Emotioneel: passen woning en omgeving bij mijn behoefte aan privacy (of sociaal contact)? Komt de omgeving tegemoet aan mijn behoefte om risico's te vermijden? Wonen er heel verschillende mensen of juist mensen zoals ik? Zijn er voorzieningen die passen bij mijn manier van leven (bv. een golfbaan, een buurtcafé, een espressobar)?

De emotionele aspecten worden nog vaak over het hoofd gezien in traditioneel woningmarktonderzoek, terwijl ze in een vragersmarkt wel steeds belangrijker worden. De consument hoeft bij minder schaarste minder bezig te zijn met financiële en functionele aspecten; er zijn dan immers meer woningen die aan de basiseisen voldoen en doordat er meer aanbod is, zijn er meer betaalbare woningen.

Emotionele woonwensen hangen samen met hoe mensen in elkaar zitten en kunnen dus van mens tot mens verschillen. SmartAgent onderscheidt in haar analysemodel vier globale groepen consumenten met verschillende (constellaties van) psychologische behoeften, de belevingswerelden (zie de bijlage voor meer uitleg). Deze groepen bestaan ieder uit mensen die globaal dezelfde emotionele woonwensen hebben, vooral in sociale zin (bv. privacy vs. contact, buurtbewoners heel divers of liever meer gelijk). Maar ook binnen de belevingswerelden bestaat nog een zekere diversiteit aan wensen. Die diversiteit maakt het soms moeilijk een concrete plek aan een wereld te koppelen. “Rode” consumenten wonen bijvoorbeeld meestal graag in de stad, maar het is hun hang naar het ongebruikelijke en authentieke die hen daartoe drijft. In de stad zijn immers oude woningen te vinden die anders zijn dan de ‘mainstream’ rijtjeswoning in een buitenwijk. Het is echter geen natuurwet dat men deze behoefte in de stad vervult, dit kan bijvoorbeeld ook in een oude boerderij op het platteland. Daarom gaan we een stap verder dan de globale indeling en onderscheiden we acht groepen die consistent zijn in hun voorkeuren. We noemen deze groepen woonbelevingsgroepen. We kijken in deze studie steeds in hoeverre een bestaand Gronings woonmilieu past bij de wensen van de verschillende woonbelevingsgroepen. Ook de wensen van de woonbelevingsgroepen die er nu wonen.

De emotionele woonwensen van de woonbelevingsgroepen kunnen niet altijd in een bestaand woonmilieu in de stad worden verwezenlijkt. Het gaat er juist om met nieuwe

bouwprojecten en herstructurering te reageren op deze wensen, zodat het aanbod er in de toekomst zoveel mogelijk wél aan kan voldoen. Veel Groningers (en Nederlanders in het algemeen) wonen in een woning en/of woonomgeving die niet aan hun emotionele woonwensen voldoet. Het is dan ook belangrijk dat bij het lezen van deze rapportage onthouden wordt dat de huidige woonplek van een woonbelevingsgroep niet altijd de meest ideale habitat is.

We gaan ervan uit dat de woonbelevingsgroep waartoe je behoort niet wezenlijk verandert gedurende je leven. Psychologen zijn het erover eens dat er stabiele karaktertrekken bestaan, en die zijn bepalend voor je emotionele woonwensen. Functionele en financiële overwegingen veranderen in de tijd (je gezinssamenstelling verandert, je inkomen ook, soms ook je gezondheid), maar de emotionele aspecten van je woonvoorkeur blijven gelijk omdat je karakter niet wezenlijk verandert. Mensen moeten (nog) vaak compromissen sluiten¹ als het om wonen gaat, en daarom zullen ze soms hun diepere wensen aan de kant zetten ten faveure van praktische overwegingen (ofwel hun emotionele woonwensen even laten varen en de functionele en financiële wensen voorrang geven). Zo zien we bijvoorbeeld wel dat ‘rode’ mensen soms toch voor een standaard woonwijkje kiezen als er kinderen komen; dat doet men niet omdat men opeens een ander karakter heeft gekregen, maar omdat er op dat moment geen betaalbare woning met voldoende ruimte beschikbaar is in een woonmilieu dat men wél interessant vindt.

1.3 Bruikbaarheid van de uitkomsten

De voorgestelde benadering van de Groninger woningmarkt levert een schat aan nieuwe informatie voor onder meer beleidsmakers, ontwikkelaars, marketeers, stedenbouwkundigen en architecten. Strategisch voorraadbeheer kan in het vervolg ook meer vanuit het perspectief van consumenten worden bekeken. De invulling van locaties kan worden gebaseerd op basis van meer informatie dan voorheen en daarmee kunnen scherpere keuzen worden gemaakt, waardoor de locaties beter voorzien in de behoefte van mensen. De marketing van wijken en woningen kan gericht ter hand worden genomen omdat je beter weet op wie je je richt. De benadering biedt uiteraard geen recept voor kant-en-klare woonconcepten. Het is een extra hulpmiddel. Elk project is anders en de creativiteit van ontwerpers blijft nodig.

Over- en onderdruk in beeld: input voor plannen

De kennis aan welke woonmilieus in de stad een tekort is of een overschot, is nuttig bij het opstellen van beleid of projectplannen. We schetsen in dit onderzoek waar onderdruk en overdruk is, overigens zonder exacte aantallen te willen geven. Met overdruk bedoelen we dat er relatief weinig woningen aangeboden worden in een woonmilieu, afgezet tegen het aantal huishoudens in de bijbehorende woonbelevingsgroep.

En omgekeerd zien we dat sommige woonmilieus veel voorkomen, terwijl de groep huishoudens in de bijbehorende woonbelevingsgroep relatief klein is. We spreken dan over onderdruk.

In paragraaf 4.1 geven we een overzicht van over- en onderdruk in de stad Groningen. Bij beleidsvorming is dit een bruikbaar gegeven: voor welke groepen moeten we zoeken naar meer passende locaties? Gemeente en corporaties kunnen bijvoorbeeld met de uitkomsten onderling afspraken maken op welke woonbelevingsgroepen zij inzetten.

¹ Compromissen komen soms ook voort uit het feit dat de partner er andere wensen op na houdt. Uit data-analyses van SmartAgent blijkt echter dat partners vaak tot dezelfde belevingswereld behoren.

Afwegingskader voor ontwikkellocaties: voor welke woonbelevingsgroep bouwen?

Naast een hulpmiddel voor beleid helpen de onderzoeksuitkomsten ook bij afwegingen op concrete ontwikkellocaties. Voor welke groep leent de plek zich en welke groepen kunnen daar het beste bediend worden, met het oog op wens en aanbod? De context (welke woonmilieus grenzen aan de locatie, welke prijssklassen zijn daar realiseerbaar) en de marktdruk (welke groepen ervaren druk) zijn daarbij belangrijke gegevens.

Ook voor marketing en (bewoners) communicatie bij woningbouwprojecten is de focus op woonbelevingsgroepen van belang: als je weet op wie je je richt, kan je daar rekening mee houden in je tone of voice, vormgeving, beeldmateriaal, media etc.

(Mis)matches worden lokaliseerbaar: richtingaanwijzer voor ingrepen

Door te laten zien op welke plekken het aanwezige woonmilieu niet in lijn is met wat de bewoners eigenlijk wensen, ontstaat een beeld van de ‘mismatches’. Soms is dat niet erg en kiezen mensen bewust voor die manier van wonen (de Oosterpoort is zo’n plek, zie rapportage). Maar het betekent evengoed dat zij concessies moeten doen, bijvoorbeeld minder voorzieningen maar wel de gewenste woning, minder ruimte maar wel bereikbaar, etc. Vooral voor beleidsmakers biedt dit ingrediënten om woonmilieus beter te laten aansluiten op de behoeften:

- Leent de locatie zich om fysiek beter in te spelen op de huidige woonbelevingsgroepen?
- Of leent de locatie zich voor het omvormen naar een milieu voor andere groepen?

Een (fictief) voorbeeld is een ‘volksbuurtje’ direct achter een station: de plek leent zich vaak voor een hoogstedelijke (rode) invulling, terwijl de huidige bewoners gezellig in hun wijkje willen wonen (oranje of geel). Welke richting kies je, als je gaat sturen?

In de paragrafen 4.2 en verder is te zien waar deze mismatches voorkomen.

Inconsequente woonmilieus in beeld; bijkleuren?

Doorgaans past een woonmilieu op hoofdlijnen goed bij de daar wonende woonbelevingsgroep, maar vaak niet tot in detail. Dit wordt duidelijk uit het afwegingsmodel waarmee bepaald is in hoeverre een woonmilieu past bij de verschillende woonbelevingsgroepen.

In de bijlage is een gedetailleerd overzicht van de gewenste criteria opgenomen, waarmee voor elke locatie en voor elke woonbelevingsgroep deze afweging is te maken.

Galerijflats in stempelwijken blijken in hun vorm bijvoorbeeld inconsequent te zijn (zie uitkomsten). Dat hoeft niet erg te zijn; vaak gaat het om woningen die puur door hun prijs toch gewild zijn. Maar ook goedkope woningen kunnen goed of slecht aansluiten bij een woonbelevingsgroep. Een consistent woonconcept is herkenbaar; het onderscheidt zich in de markt (belangrijk bij verkoop en verhuur) en trekt mensen aan die qua mentaliteit een beetje op elkaar lijken (belangrijk voor leefbaarheid). Bovendien blijven mensen langer wonen in een omgeving die op hun persoon is afgestemd (belangrijk voor sociale cohesie). Voor beleidsmakers en stedelijke vernieuwers is dit nuttige informatie, om bij vernieuwingsprojecten te beoordelen of het woonmilieu consequenter vormgegeven kan worden, aanhakend op een woonbelevingsgroep. Kunnen plekken een meer uitgesproken kleur krijgen?

Wat kun je *niet* met dit onderzoek? Geen kant-en-klaar recept voor woningbouw.

Dit onderzoek biedt weliswaar veel mogelijkheden, maar de uitkomsten bieden geen kant-en-klaar recept voor wat er gebouwd moet worden in de stad. Elke locatie is weer anders en elk project heeft andere financiële randvoorwaarden. Dit onderzoek geeft wel meer richting aan het zoekproces naar de juiste invulling van een locatie. Het biedt een wijze van redeneren, die leidt

tot een keuze voor een doelgroep en daarmee een richting voor de ontwikkeling. De wensen van een woonbelevingsgroep geven echter nog niet precies aan wat je moet gaan maken. De creativiteit van stedenbouwkundigen en architecten blijft hiervoor hard nodig. Zij krijgen echter door het onderzoek meer gevoel voor de drijfveren van de mensen waarvoor ontworpen wordt.

2. Werkwijze

We gaan in dit hoofdstuk in op de wijze waarop we de woonbelevingsgroepen en de gewenste woonmilieus in beeld brengen. We leggen uit welke data we gebruiken en hoe we tot een clustering komen met acht voor de stad Groningen relevante woonbelevingsgroepen. Ook leggen we uit hoe we de wensen van die acht groepen vertalen naar acht bijpassende woonmilieus en hoe we die in de stad Groningen opsporen.

We presenteren hier géén onderzoeksresultaten. Zie daarvoor hoofdstuk 3 en verder. Voor een goed begrip van de woonbelevingsgroepen en woonmilieus is dit hoofdstuk onmisbaar. Sla het dus niet over. We gaan niet te diep in op de techniek, maar geven vooral de informatie die je nodig hebt om de resultaten van onze analyse goed zelf te kunnen interpreteren en gebruiken.

2.1 Analyse van de wensen: acht woonbelevingsgroepen

Data

Aan de resultaten in dit rapport liggen de antwoorden van 1.399 Groningers op een vragenlijst naar woonbeleving ten grondslag. In de vragenlijst zijn vragen opgenomen naar gebruikelijke functionele en financiële woonwensen (woningtype, oppervlakte, prijs etc.), maar ook naar meer ‘emotionele’ woonwensen: de mate van contact in de buurt die men wenst, de gewenste manier van samenleven, omschrijving van de ideale buurt, etc. Ook vroegen we wat voor woonmilieu men wenst (het soort locatie en de mate van functiemenging). Uiteraard hebben deelnemers ook vragen beantwoord waarmee hun belevingswereld kon worden vastgesteld.

De gegevens zijn verzameld in twee door SmartAgent uitgevoerde onderzoeken:

- Diverse uitzichten (2009): onderzoek naar de beleving van wonen in een appartement, in opdracht van de Werkgroep Marketing Appartementen van gemeente en corporaties. In dit onderzoek zijn mensen ondervraagd die wel of geen appartement ambiëren, met een representatieve steekproef uit alle Groningers met een modaal inkomen of hoger.
- De doelgroepen van Meerstad (2009): een onderzoek naar de woonwensen van bewoners van de regio Groningen-Assen, in opdracht van Bureau Meerstad.

De gegevens uit Diverse uitzichten zijn samengevoegd met de gegevens van bewoners van Groningen uit De doelgroepen van Meerstad. In dit laatste onderzoek zijn ook mensen ondervraagd met een inkomen lager dan modaal, zodat een goede afspiegeling van bewoners van de stad Groningen kon worden gemaakt. Waar nodig zijn de data vervolgens gewogen om het beeld zo representatief mogelijk te laten zijn voor bewoners van de stad.

Drie kanttekeningen:

1. Er is niet gekeken naar mensen buiten de stad die naar de stad zouden willen verhuizen. Wie dat zijn was dan ook niet op te maken uit de gegevens van het Meerstad-onderzoek.
2. De gepresenteerde resultaten gaan over alle Stad-Groningers, niet over verhuiscandidate alleen.
3. Verpleeg- en verzorgingshuisbewoners zijn niet benaderd en vallen buiten dit onderzoek.

Er dient kortom niet naar de resultaten te worden gekeken in termen van ‘vraag en aanbod’, maar als een ‘foto’ van verschillende groepen Groningers met verschillende karakters en daaruit voortvloeiende wensen. De resultaten zijn daarom vooral bruikbaar voor de lange termijn (niet de komende twee, maar de komende tien jaar). Mensen die nu nog niet willen verhuizen, zullen dat op zeker moment wel gaan doen. Dan is het goed om alvast te weten wat voor soort omgeving bij hen past.

Op de nog langere termijn is uiteraard een update van het onderzoek nodig. De samenstelling van Groningen naar woonbelevingsgroepen zal veranderen doordat ouderen overlijden en jongeren nieuw op de woningmarkt komen. We kunnen al wel iets zeggen over de manier waarop die samenstelling naar alle waarschijnlijkheid zal veranderen. Belangrijke aanname daarbij is dat je ‘woonbelevingskleur’ stabiel is als je ouder wordt. Functionele en financiële overwegingen veranderen in de tijd (je gezinssamenstelling verandert, je inkomen ook, soms ook je gezondheid), maar de emotionele of psychologische aspecten van je woonvoorkeur blijven gelijk. Als voorbeeld: Zeer stedelijk georiënteerde gezinnen komen ook voor in een buitenwijk; zij zijn niet van woonbelevingsgroep veranderd, maar hebben concessies gedaan.

- We zien nu dat 65-plussers vaker in de groene wereld voorkomen; deze groep is over 20 jaar een stuk kleiner, terwijl binnen de naoorlogse generaties geel (veertigers) en rood (twintigers) veel meer voorkomen. In de blauwe wereld komen alle leeftijdsgroepen in gelijke mate voor.
- Als we de klok twintig jaar vooruit zetten, zal de groene groep een stuk kleiner zijn, zullen de 65-plussers van die tijd meer geel zijn dan groen en de veertigers veel meer rood dan nu het geval is.

Met behulp van bevolkingsprognoses is het in principe mogelijk te berekenen in welke verhoudingen de woonbelevingsgroepen in Groningen voorkomen in 2031. Er is geen reden om aan te nemen dat de meer ‘zachte’ woonwensen, zoals behoefte aan sociaal contact, van een woonbelevingsgroep zullen veranderen; het gaat namelijk om algemene menselijke behoeften. Echter, de manier waarop zo’n behoefte gestalte moet krijgen op een locatie kan wel veranderen in de toekomst. Misschien willen ‘rode’ mensen straks niet meer middenin de stad wonen omdat de naoorlogse buitenwijken dan het toppunt van authentiek en anders zijn? De tijd zal het leren.

De wensen van de woonbelevingsgroepen zijn woonidealen, zij kunnen los worden gezien van de beperkingen van het bestaande aanbod in de stad. Het gaat er juist om met nieuwe bouwprojecten te reageren op deze idealen, zodat het aanbod er in de toekomst zoveel mogelijk wél aan kan voldoen. In een vragenlijst naar woonwensen dringen wij er overigens wel altijd op aan dat respondenten de beperkingen van het eigen budget in acht nemen.

Omdat het aanbod niet altijd voldoet aan de idealen die mensen hebben, zullen veel Groningers in een woning en/of woonomgeving wonen die niet aan die idealen voldoet. Mensen zijn zich bewust van beperkingen van het aanbod en proberen daar binnen zoveel mogelijk te optimaliseren. Het is dan ook belangrijk dat bij het lezen van deze rapportage onthouden wordt dat de huidige woonplek van een woonbelevingsgroep niet altijd de meest ideale habitat is.

Clusteranalyse

De data uit Diverse uitzichten (2009) en De doelgroepen van Meerstad (2009) hebben wij onderworpen aan een clusteranalyse. Clusteranalyse, ook wel latente klassenanalyse, is een statistische techniek die mensen groepeerd die dezelfde antwoorden geven op vragen

uit kwantitatief onderzoek (enquête). Ons basismodel van vier belevingswerelden (BSR) is tot stand gekomen door gebruik van clusteranalyse. Wij hebben hiertoe groepen gemaakt van mensen die dezelfde antwoorden gaven op directe en indirecte vragen naar hun manier van denken en doen: karaktertrekken, typeringen van het eigen huishouden, beroepen die aanspreken, waarden die men belangrijk vindt en vrijetijdsbestedingen die men vindt passen bij de eigen persoon.

Deze algemene classificatie levert groepen op die emotionele woonwensen (zoals behoefte aan contact met buurtgenoten) delen, maar deze emotionele woonwensen zijn niet altijd gemakkelijk te koppelen aan een concrete locatie.

Voor deze exercitie was behoefte aan groepen die een meer eenduidige wens hebben als het gaat om locatie. Anders zou het erg moeilijk zijn om te bepalen of een plek in Groningen past bij een doelgroep. Daarom hebben wij een nieuwe clusteranalyse uitgevoerd op de verzamelde antwoorden van Groningers. In deze analyse zijn groepen gemaakt van mensen die dezelfde antwoorden geven op vragen naar:

- De genoemde karaktertrekken, typeringen van het huishouden, beroepen, vrijetijdsbestedingen en waarden
- Gewenst woonmilieu
- Gewenste woonsfeer
- Gewenste manier van samenleven in de woonomgeving
- Gewenst woningtype

Deze analyse heeft 8 woonbelevingsgroepen opgeleverd die gemakkelijker hanteerbaar zijn bij de koppeling aan concrete locaties dan de vier belevingswerelden. Bovendien komt zo een fijnmaziger beeld naar voren van te bedienen doelgroepen in de stad. Aan het begin van hoofdstuk 3 zijn ze weergegeven tegen de achtergrond van de vier belevingswerelden.

Doorvertalen van de woonbelevingsgroepen naar de hele bevolking

In het onderzoek is gebruik gemaakt van een ruime steekproef van 1399 huishoudens. Dat is genoeg om verschillende woonbelevingsgroepen te kunnen vaststellen, maar niet genoeg om precies aan te kunnen wijzen waar die groepen wonen. Als je 1399 huishoudens ‘uitsmeert’ over de stad is nog niet goed te zien waar zich concentraties bevinden van de verschillende groepen. Daarom heeft SmartAgent een ‘lookalike analyse’ toegepast. SmartAgent beschikt over een veel groter bestand met 1 op de 10 huishoudens. Daarin zijn niet alle woonwensen bekend, maar wel andere zaken zoals belevingswereld, leeftijd, inkomen en type woning. Elke woonbelevingsgroep heeft een bepaald profiel op deze kenmerken. Door middel van statistische technieken is als het ware gezocht naar huishoudens in de grotere database die hetzelfde profiel hebben als een woonbelevingsgroep. Omdat we van al die huishoudens ook weten waar ze wonen, konden we geografisch aangeven waar leden van een woonbelevingsgroep vooral wonen en waar niet. Met deze informatie maakten we kaarten van de groepen die in hoofdstuk 3 en 4 staan.

2.2 Analyse van het aanbod: acht passende woonmilieus

Vertaalslag van enquêtevragen naar woonmilieucriteria

We zoeken in dit onderzoek naar de match en mismatch tussen wens en aanbod. Om die vergelijking te kunnen maken, is het nodig om één taal te spreken, met één bril te kijken naar zowel woonbelevingsgroepen en hun wensen als naar woonmilieus en hun kenmerken. Daarvoor

was een vertaalslag nodig van de vragenlijst van SmartAgent naar de fysieke woonmilieus van KAW.

In de antwoorden op de vragenlijst liggen veel fysieke kenmerken besloten, die om te zetten zijn naar generaliseerbare ontwerpprincipes. Soms zijn die kenmerken heel expliciet ('veel voorzieningen'), soms vraagt het om een interpretatieslag: wat is bijvoorbeeld de fysieke neerslag van 'geborgenheid'?

Lokale knowhow ingebracht

Om de plekken in de stad goed te kunnen duiden, is meer dan objectieve data nodig. Het vraagt ook om veel lokale kennis. Een tool als Google Streetview helpt daar bij, maar vaak moet je op een plek geweest zijn om hem goed te kunnen beoordelen. Binnen de projectgroep (bestaande uit medewerkers van de corporaties en de gemeente) was veel kennis van de stad aanwezig. Die kennis hebben we tijdens discussies over onduidelijke plekken benut.

Een valkuil van deze benadering is dat we vanuit een professionele invalshoek proberen te bepalen wat een woonbelevingsgroep in zijn fysieke omgeving wenst. Uiteindelijk geldt voor elke locatie dat de mensen zelf het oordeel vellen. En voor sommige groepen geldt zelfs: de burens zijn belangrijker dan de fysieke randvoorwaarden... dit blijft een belangrijk besef bij het maken van beleid en plannen.

Criteria

Per woonbelevingsgroep stelden we een set woonmilieucriteria op: kenmerken waaraan een plek idealiter voldoet voor die groep mensen. De criteria gelden op verschillende schaalniveaus: woning en tuin, straat en buurt, wijk en stad. Aan de hand van de volgende thema's beoordeelde we bij welke woonbelevingsgroep een plek het beste past. Zie de bijlage 'achtergronden bij de woonmilieus voor informatie in detail.

Laagste schaalniveau: woning en tuin

- Privé domein: op de omgeving of privaat gericht?
- Passende woningtypen: appartement of grondgebonden, vrijstaand of mag het ook in rij, galerijflat of 'urban villa'?

Middelste schaalniveau: straat en buurt

- Sturing privé-openbaar: erg open en direct aan de straat of gesloten en op afstand?
- Inrichting en functie openbare ruimte: puur functioneel of gericht op verblijven, gericht op lokaal of bovenlokaal gebruik?
- Eenheid in koop of een mix met huur?
- Dichtheid: hoge of lage woningdichtheid
- Architectuur: echt historisch of nostalgisch, modern bekend of modern experimenteel?
- Opbouw van de buurt: eenheid of variatie, ontworpen of ontstaan?
- Morfologie van de buurt: centrumstedelijk, vooroorlogse gesloten bouwblokken, naoorlogse stempels, hofjes of vinex, villawijken of woonbotenzones?

Hooqste schaalniveau: wijk, stad of land

- Groen: lokaal buurtgroen, stedelijk groen, open landschap?
- Status: hoge vierkantemeterprijzen of niet?

- Voorzieningen: belangrijk of niet? Gemixt met het wonen of geclusterd in de wijk?
- Infrastructuur: gericht op lopen, nationaal OV, zonder auto? Gericht op parkeren voor de deur, maar fietsafstand tot de stad? Puur autominded nabij A7 of A28?

Opmerkingen bij de methode

Waar de vraagkant op een statistisch verantwoorde wijze in beeld gebracht is, geldt dat niet voor de aanbodkant. De gekozen werkwijze is ‘kwalitatief’ van aard, maar wel systematisch opgebouwd, zodat voor elke plek dezelfde afwegingen worden gemaakt. Hierna volgen enkele opmerkingen bij de methode.

Weging van criteria: voor de een doorslaggevend, voor de ander onbelangrijk

De beoordelingscriteria zijn niet voor elke groep even relevant. Bijvoorbeeld dichtheid, architectuur of voorzieningenniveau zijn voor de rode groep belangrijker dan voor de gele. Wat voor de één een voorwaarde is, is voor de ander juist ongewenst. Binnen de criteria hebben we daarom per groep een weging aangebracht. Zie de bijlage voor het precieze model van criteria en hun weging.

Rapportcijfers: één plek kan voor meerdere groepen een thuis zijn

We drukken onze analyseresultaten uit in een ‘rapportcijfer’: als een plek op alle fysieke fronten voldoet aan de wensen van een woonbelevingsgroep, krijgt deze het cijfer 10 mee. Maar vrijwel geen enkele plek voldoet daar aan; er is vrijwel altijd iets dat ontbreekt. Een cijfer 9, 8 of 7 betekent doorgaans dat die woonbelevingsgroep zich óók nog thuis voelt op die plek.

Dit impliceert dat één plek meestal aan de wensen van meerdere woonbelevingsgroepen voldoet. Soms is een plek ‘behoorlijk rood’, maar ook ‘een beetje oranje’...we presenteren steeds de twee meest uitgesproken woonmilieukleuren van een plek, mits deze een rapportcijfer 7 of hoger scoren.

Het kan voorkomen dat een locatie voor geen enkele woonbelevingsgroep een overtuigend rapportcijfer krijgt. Dit noemen we de ‘non-descripte’ ofwel ‘grijze’ gebieden.

Interpretatieverschillen mogelijk, maar toch ‘robuust’

Hoewel het model het mogelijk maakt om elke locatie systematisch langs de ‘woonmilieumeetlat’ te leggen, blijft dat mensenwerk met ruimte voor interpretatie. Over woningdichtheid of vierkantemeterprijzen is precieze informatie te krijgen, maar de wijze waarop de overgang van privé-domein naar openbaar gebied ontworpen is, vraagt om een beeld en een interpretatie van de plek. Waar de een veel verblijfskwaliteit ziet in de openbare ruimte, kan de ander de ruimte meer een verkeersfunctie toedichten. Juist doordat elke locatie langs een hele set criteria beoordeeld wordt, leidt een interpretatieverschil op één kernmerk meestal niet tot een fundamenteel ander oordeel over de plek. Dit maakt het model robuust.

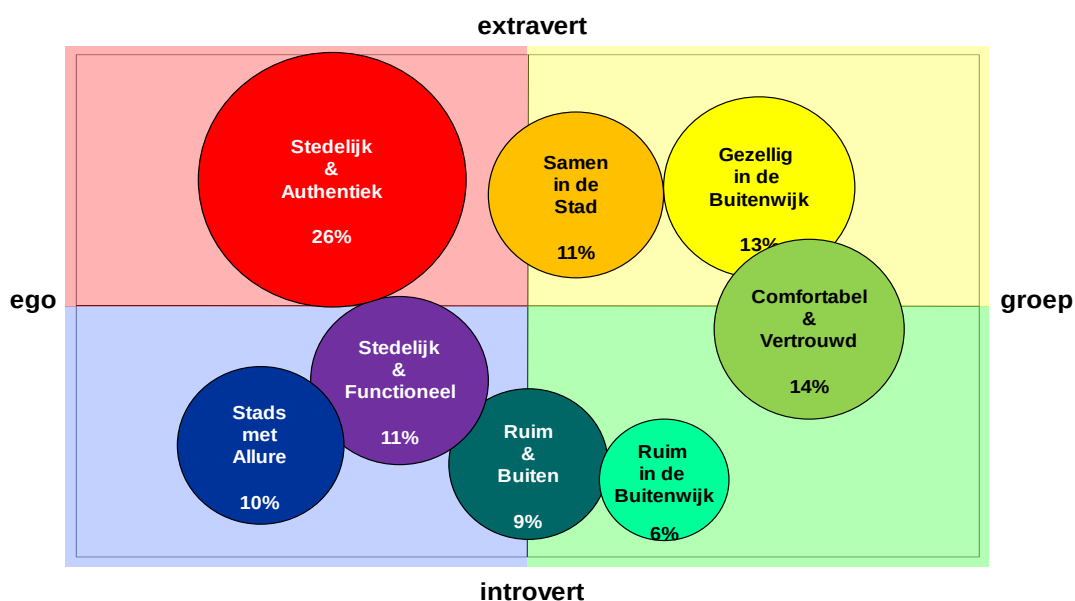
3. Woonbelevingsgroepen en hun wensen

Na statistische analyse van de antwoorden van bijna 1.400 Groningse huishoudens, zijn acht relevante woonbelevingsgroepen naar voren gekomen. De mensen binnen deze groepen vormen onderling een duidelijke eenheid in hun belevingswereld en ‘emotionele’ woonwensen (zie hs. 2) en wijken duidelijk af van andere groepen mensen in de stad. De groepen zijn soms erg divers in termen van type huishouden, inkomen, leeftijd en gewenst woningtype. Bij het leren werken met de groepen is het belangrijk om te onthouden dat in elke groep allerlei inkomens en huishoudens voorkomen. De mensen in een groep horen bij die groep omdat ze op dezelfde manier naar de wereld kijken en –daaruit voortvloeiend – overeenkomstige wensen hebben ten aanzien van de woonomgeving; statisch of dynamisch, gezelligheid of privacy, homogeen of heterogeen. Het werken met de woonbelevingsgroepen leidt ertoe dat het denken in bv. “senioren” of “middeninkomens” wordt doorbroken en dat er wordt gekeken naar de mens daarachter. We geven hierna in een overzicht weer welke 8 groepen gevonden zijn, waar zij op dit moment wonen in de stad Groningen en welke locaties het beste voldoen aan hun wensenlijstje. Daarna volgt een uitleg van het karakter en de wensen van elk van de groepen. Vanaf pagina 58 (bijlage) volgen sociodemografische achtergrondgegevens bij de groepen.

3.1 Clustering: 8 woonbelevingsgroepen met hun eigen wensenprofiel

Het schema hierna geeft weer welke acht groepen er in Groningen te vinden zijn, hoe groot ze zijn en hoe ze zich tot elkaar verhouden op de assen introvert - extravert en ego-geroriënteerd – groepsgeoriënteerd in het BSR-model van SmartAgent (zie ook de bijlage).

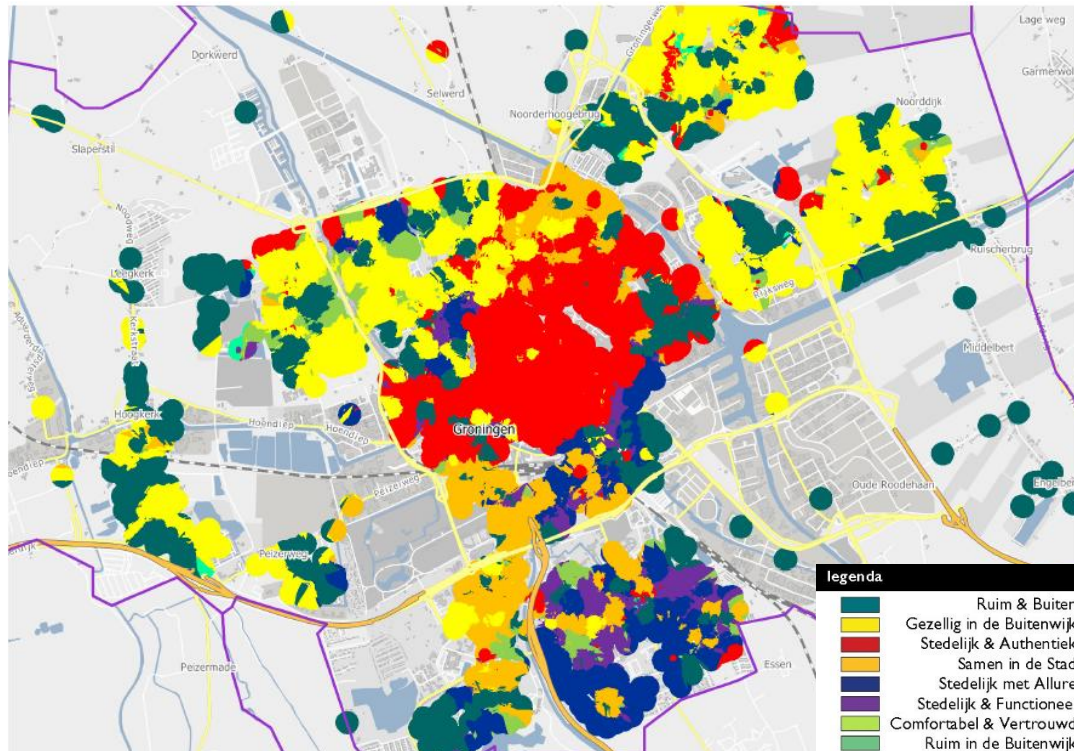
Figuur 1: de 8 Groningse woonbelevingsgroepen



De volgende figuur laat zien waar de verschillende woonbelevingsgroepen in de stad nu wonen. De meeste groepen hebben een duidelijke plek in de stad. Er zijn duidelijke clusters te herkennen in sommige wijken (bijvoorbeeld Gezellig in de Buitenwijk in Beijum, Lewenborg, Paddepoel en Vinkhuizen). Toch zijn er ook wijken waar veel groepen door elkaar wonen (bijvoorbeeld Corpus

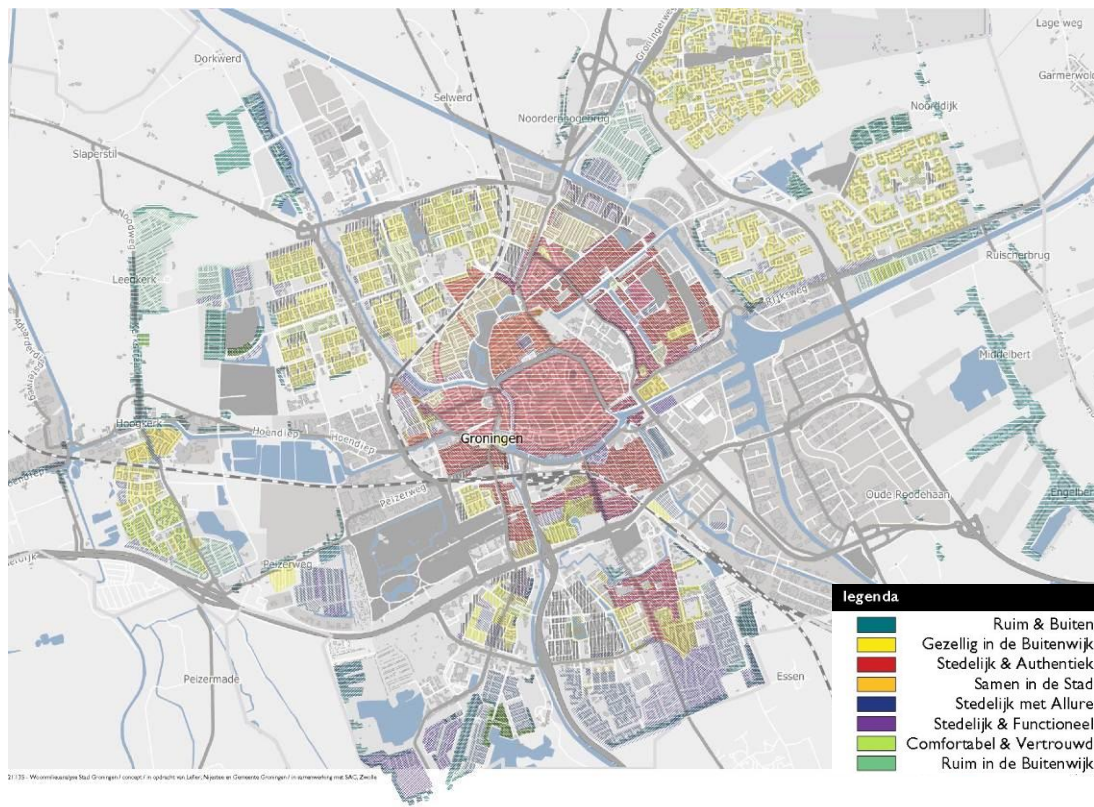
den Hoorn-Zuid en Selwerd. Nota bene: deze kaart laat alleen zien waar mensen nu wonen, niet of dit hun gewenste woonplek is!

Figuur 2: Huidige woonlocatie van de 8 woonbelevingsgroepen



Elke woonbelevingsgroep heeft zijn wensenpakket ten aanzien van woning, omgeving en sfeer, ofwel het woonmilieu. De volgende overzichtskaart geeft aan welke woonmilieus we herkennen, synchroon aan de indeling van acht woonbelevingsgroepen.

Figuur 3: Woonmilieus in de stad Groningen: een overzicht



Uit de twee voorgaande kaarten ontstaat – door de ooghalen kijkend – een beeld van de match en mismatch in de stad. Zo zien we bijvoorbeeld dat er veel rode mensen zijn, en minder (uitsluitend) rode plekken. Ook zien we bijvoorbeeld dat gele plekken bewoond worden door allerlei kleuren mensen. In hoofdstuk 4 diepen we dit uit.

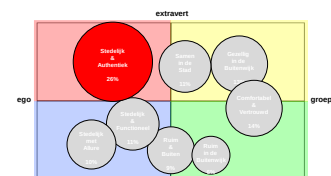
3.2 Karakterschets van de woonbelevingsgroepen en hun wensen

Bij het werken met 8 groepen mensen en 8 kaarten is het moeilijk om overzicht te houden. Om thuis te raken in de onderlinge verschillen van de 8 groepen, schetsen we hierna zo kort mogelijk hun karakteristieken en wensen.

Stedelijk & Authentiek: dynamisch, gevarieerd, echt grootstedelijk

Mensen (aandeel 26% / ca. 29.000 van de 110.000 huishoudens)

Dit zijn mensen in de rode belevingswereld: individualistisch, extravert en ruimdenkend. De mensen die de dingen net anders willen doen dan de gemiddelde burger. Zij zijn gericht op expressie, zelfontplooiing, uitdaging en vrijheid.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 58



Woonomgeving en sfeer

Deze groep woont het liefst in of dichtbij het centrum van de stad. De woonomgeving moet gevarieerd, levendig en vooral niet burgerlijk zijn; niet de standaard buitenwijk. Men woont het liefst in een vooroorlogse wijk met sfeer en karakter. Dit mag best worden afgewisseld met moderne en hedendaagse architectuur. Als het geheel een authentieke of beetje experimentele uitstraling heeft, wordt deze afwisseling zelfs zeer gewaardeerd. De ideale buurt is een levendige, beetje eigenzinnige buurt met een mix van culturen, leeftijden en inkomensgroepen. Hoewel het wel prettig is als een paar mensen in de straat op jou lijken. Ook qua architectuur mogen er grote verschillen zijn. Het voorzieningenniveau in de wijk moet hoog zijn en het aanbod divers en bijzonder: niet alleen de gewone supermarkt, maar bijv. ook de Turkse groenteboer en een goede boekwinkel. Horeca en cultuur in de wijk worden gewaardeerd en dienen in ieder geval binnen fietsafstand te zijn. Privacy is geen belangrijk issue. Zolang men niet op de vingers wordt gekeken, is men bereid dicht op elkaar te wonen.

Schets van plekken in de stad die voldoen: vooral het centrum van de stad, maar ook vooroorlogse stadswijken zoals de Schildersbuurt en de Oosterpoort.

Woning

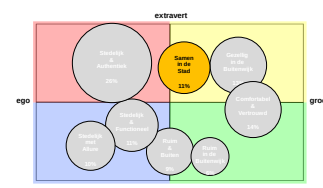
Het liefst een bestaande woning. Maar dat heeft ook te maken met het nieuwbouwaanbod, dat niet altijd aansluit bij deze groep. Schipperswoningen, herenhuizen, bovenbenedenwoningen, wonen boven winkels of woonboten passen goed bij deze groep. De woning hoeft niet groot te zijn. Ook mag het best een huurwoning zijn. Deze voorkeuren hebben niet per sé te maken met een uitgesproken voorkeur voor een woningtype, maar vooral met het aanbod in de buurt van het centrum. Voor deze groep is vooral de wijk doorslaggevend. Bij nieuwbouw is keuzevrijheid in het ontwerp overigens een pré.

Onderscheidende factoren

Deze groep onderscheidt zich door de wens om op een individualistische manier in (groot)stedelijk gebied te willen wonen. Ook Samen in de Stad heeft een stedelijke woonwens, maar deze groep is meer gericht op sociaal contact en iets rustiger wijken buiten het centrum, zoals in de schilwijken. We merken overigens dat veel schilwijken ook acceptabel zijn voor mensen uit de groep Stedelijk & Authentiek; hier ontstaat overlap. Stedelijk & Functioneel deelt het individualisme met Stedelijk & Authentiek, maar de eerste groep is meer gericht op rust in de omgeving en privacy.

Mensen (aandeel 13% / ca. 15.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze groep bevindt zich in de gele en rode belevingswereld. Het zijn sociale mensen, extravert en groepsgericht. Contact met andere mensen is voor hen belangrijker dan binnen andere groepen. Ze zien het liefst dat iedereen harmonieus met elkaar omgaat en hebben sterk het gevoel dat iedereen gelijk is en zo behandeld moet worden. Zij zien mensen die anders zijn dan zij niet als bedreigend, maar juist als een leuke aanvulling op de buurt.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 59



Woonomgeving en sfeer

De mensen in deze doelgroep zijn op zoek naar een echte stedelijke woonwijk met een levendig, maar ook groen en ruim karakter. Je moet elkaar gemakkelijk tegenkomen op straat. Maar ook een veelzijdig voorzieningenaanbod is gewenst, dit vergroot de dynamiek en heeft een sociale functie. Er hoeft ook zeker niet alleen gewoond te worden; wonen, werken en recreëren mag door elkaar lopen. De straten en de woningen moeten bij voorkeur een beetje van elkaar verschillen. Qua stratenplan heeft deze groep een sterke voorkeur voor een organisch geheel met veel korte, knusse straatjes en besloten pleintjes. Warme, frisse kleuren en architectuur doen het goed. Ook de verschillen tussen de bewoners van de wijk mogen best groot zijn.

Schets van plekken in de stad die voldoen: vooral vooroorlogse woonwijken rondom het centrum en het oude deel van Hoogkerk.

Woning

Deze groep is meestal op zoek naar een gezinswoning. Belangrijk is dat de woning geschikt is voor kinderen en om veel bezoek te ontvangen. Of het een koop- of huurwoning is, maakt eigenlijk niet zo veel uit. Deze groep is bereid te huren. Als men een woning koopt, is dit bij voorkeur niet een hele dure woning.

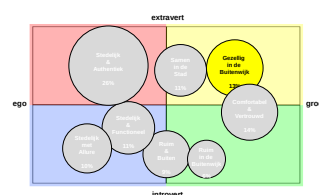
Onderscheidende factoren

Anders dan de eveneens op sociaal contact gerichte groep Gezellig in de Buitenwijk is Samen in de Stad gesteld op oudere stadswijken, met een diversere bevolking en meer functiemenging dan de suburbane gebieden. Samen in de Stad is minder individualistisch dan het enigszins verwante Stedelijk & Authentiek. Samen in de Stad houdt minder van heel drukke, grootstedelijke gebieden, die zijn te anoniem.

Gezellig in de Buitenwijk: sociaal samenleven in een groene woonwijk

Mensen (aandeel 11% / ca. 12.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze groep bestaat vooral uit mensen in de gele belevingswereld. Men is gericht op de groep (bv. familie, vrienden, buurtbewoners) en voelt zich hier verbonden mee; ‘belonging’ en vriendschap zijn belangrijke waarden. De mensen in deze groep zijn spontaan, warm en gezellig. Deze groep is erg op het gezinsleven gericht. Veel keuzes die zij maken zijn gericht op ‘de kinderen’. Zij die nog geen kinderen hebben streven wel naar een gezinsleven. Ook bij ouderen in deze groep blijft de behoefte bestaan dat leven om zich heen te zien.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 60



Woonomgeving en sfeer

Deze groep is vooral op zoek naar een gezellige woonomgeving met veel sociaal contact. Men wil graag wonen in een ruime woonwijk met veel groen. De buurt moet netjes en veilig zijn. Maar men moet elkaar wel gemakkelijk tegen kunnen komen en ook gemakkelijk samen activiteiten kunnen ontplooiën. De straten en woningen mogen best een beetje van elkaar verschillen. De verschillen moeten echter ook weer niet zo groot zijn dat de bewoners niet meer gelijk aan elkaar zijn. De locatie hoeft niet heel dicht bij het centrum te zijn. Men vindt een winkelcentrum in de buurt wel prettig, ook vanwege de sociale functie. Qua leeftijd is de gewenste buurt gemengd, maar het zwaartepunt ligt bij gezinnen. Schets van plekken in de stad die voldoen: naoorlogse groene woonwijken met een hofjesstructuur (Beijum, Lewenborg, delen van Hoogkerk, etc.)

Woning

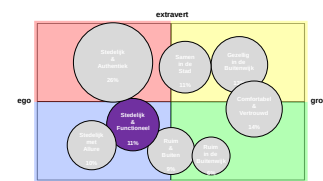
Het liefst woont men in een eengezinswoning, deze groep lijkt voor dit concept gemaakt. Ook als men nog geen kinderen heeft, moet de woning al wel vast geschikt zijn voor kinderen.

Onderscheidende factoren

Deze groep onderscheidt zich vooral door de wens in een ruime, groene laagbouwwijk te wonen met veel sociale contacten. De groep Samen in de Stad is ook gericht op sociaal contact, maar is meer geïnteresseerd in authentieke, oudere stadswijken met wat minder ruimte en groen; minder suburbaan. Ook Ruim in de Buitenwijk zoekt suburbane gebieden op, maar woont graag meer privé en wat verder van voorzieningen dan Gezellig in de Buitenwijk.

Mensen (aandeel 11% / ca. 13.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze doelgroep bestaat vooral uit mensen in de rode en blauwe belevingswereld. Ze zijn individualistisch, maar niet uitgesproken introvert of extravert. Vrijheid en onafhankelijkheid zijn erg belangrijk in het leven; met rust gelaten worden en kunnen doen wat je wilt. Men is kritisch en gericht op controle, maar niet zo sterk als het 'echte' blauw. Privacy en rust zijn wel belangrijk.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 61



Woonomgeving en sfeer

De ideale buurt van deze groep ligt in een stedelijke omgeving, maar niet in de drukte. Je kunt er anoniem leven, contact met de burens is niet zo belangrijk. Er wonen allerlei mensen door elkaar, waardoor men ook een beetje langs elkaar heen leeft. In de directe omgeving mag het echter wel wat homogener: daar wonen andere mensen die graag met rust gelaten worden en zich fatsoenlijk gedragen. Deze directe omgeving mag wel afgesloten zijn voor de rest van de wereld. Voorzieningen zijn dichtbij, deze groep wil een comfortabel bestaan. Je moet gemakkelijk naar de winkel kunnen of even de stad in. De ontsluiting is prima, je kunt gemakkelijk weg met OV of auto.

Schets van plekken in de stad die voldoen: de meeste de vooroorlogse schilwijken rondom het centrum, maar ook grote delen van het zuiden van de stad, vanwege status en ligging.

Woning

Deze groep heeft vooral functionele wensen voor de woning. De woning hoeft niet zo groot te zijn, als deze maar praktisch is. Het complex waar men in woont mag er best een beetje bijzonder uitzien, maar in ieder geval verzorgd en functioneel.

Onderscheidende factoren

Deze groep onderscheidt zich door een voorkeur voor anoniem wonen in de stad, in een omgeving die rustig en enigszins gecontroleerd is (weinig problemen). Stedelijk & Authentiek wil ook wel anoniem wonen, maar heeft een veel grotere tolerantie (of zelfs waardering) voor drukte en een diverse bevolking. Bovendien is Stedelijk & Authentiek meer bezig met de uitstraling van de woning, met expressie, dan Stedelijk & Functioneel. Stedelijk & Authentiek is verder wat socialer, extravert. Stedelijk & Functioneel deelt ook karaktertrekken en wensen met Stads met Allure, maar die laatste groep heeft meer een hang naar manifestatie, een woning die opvalt. Stads met Allure is ook meer bezig met ruimte en status, zij maximaliseren daarop.

Mensen (aandeel 10% / ca. 11.000 van de 110.000 huishoudens)

In deze doelgroep bevinden zich vooral mensen in de blauwe belevingswereld. Het zijn individualistische en een beetje gesloten types. Behoeften die voor hen belangrijk zijn, zijn controle, status en prestatie. Ze willen het beste in het leven, alles zo goed mogelijk geregeld hebben in zo weinig mogelijk tijd. Men is meer gericht op verstand dan gevoel.



Woonomgeving en sfeer

Deze groep heeft een uitgesproken stedelijke woonwens. In de stad gebeurt het. Je kunt er opgaan in de mensenmassa en ongestoord je eigen gang gaan. De buurt is bij voorkeur bijzonder en heeft status, zoals de Binnenstad of de Linie, maar ook de betere buurten aan de rand van Zuid. De mensen die er wonen zijn zoals jij (of zoals je wilt zijn) en gesteld op hun privacy. De buurt hoeft niet per sé dichtbij de binnenstad te zijn. Een deel van Stads met Allure wil dichtbij of in het centrum wonen, een ander deel wil wat verder weg wonen. Belangrijk is echter dat je er met rust wordt gelaten, niet teveel sociaal contact in de buurt. In de bredere omgeving mogen verschillende functies door elkaar lopen en er wat levendigheid zijn. Men houdt van een goed voorzieningenniveau, zoals je dat alleen in een stad vindt. Je moet ook makkelijk weg kunnen, dus de wijk moet goed bereikbaar zijn (met de auto). Plekken in de stad die voldoen: villabuurten in de stad, sommige oude uitvalswegen en kleine, bijzondere locaties verspreid over alle wijken.

Woning

In deze groep worden zowel compacte als wat grotere woningen gewenst, zowel (chique, bijzondere) appartementen als vrijstaande woningen. Ook stadsvilla's zijn een kansrijk type. De mensen in deze groep willen vooral maximaliseren als het op de woning aankomt, dus precies zoveel uitgeven als ze zich kunnen veroorloven. Op het moment dat zij meer gaan verdienen, zullen ze ook sneller kiezen voor een grotere, luxere woning of voor een betere locatie.

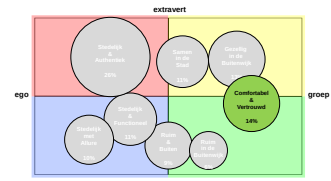
Onderscheidende factoren

Stads met Allure is gesteld op manifestatie, met de woning laten zien wie je bent. Dat is een verschil met Stedelijk & Functioneel, waar men wel houdt van een complex met een interessant ontwerp maar zichzelf niet zo hoeft te onderscheiden met de woning. Stads met Allure heeft qua wensen en karakter ook overlap met Ruim & Buiten, maar die laatste groep heeft veel meer een hang naar het landelijke en dorpse. Leden van de groep Stads met Allure zijn wel stadsbewoners.

Comfortabel & Vertrouwd: rustig wonen, maar met voorzieningen bij de hand

Mensen (aandeel 13% / ca. 14.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze groep bestaat vooral uit mensen in de gele en groene belevingswereld. Het gaat om traditionele, collectivistische mensen; ze voelen zich deel van een groep (familie, buurt, klasse) en gedragen zich naar de normen daarvan. Ze vinden het belangrijk om “erbij te horen”. Andere belangrijke zaken in hun leven zijn eerlijkheid, rust, gezelligheid en solidariteit. Bij deze groep is het opvallend dat hij vooral uit ouderen bestaat, meer dan de helft is ouder dan 55 jaar.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 63



Woonomgeving en sfeer

De ideale buurt is vaak de buurt waar men nu woont; men is erop gesteld vanwege de vertrouwdheid en de contacten die men daar heeft. Bij een verhuizing raakt men die niet graag kwijt. De wensen die men aangeeft, duiden op een winkelmilieu, zonder fysieke barrières in de buurt van een winkelcentrum van een niet te drukke stadswijk. Dit mag best wat verder van het centrum liggen. De ideale buurt is rustig en groen. Je komt er een doorsnee van de samenleving tegen: jong en oud. Deze groep houdt wel van een praatje, daarom is het prettig als je elkaar op straat gemakkelijk tegenkomt. In de directe omgeving, bijvoorbeeld in het eigen complex, is het fijn om met “lotgenoten” te zijn: andere ouderen die ook van gezelligheid houden en een beetje dezelfde achtergrond hebben. Dit mag wat weg hebben van een gemeenschap, men zorgt voor elkaar en let een beetje op elkaar: “heeft de oude buurman zijn gordijnen al open vandaag?” Plekken in de stad die voldoen: vooral naoorlogse wijkcentra en de nabije omgeving.

Woning

Deze groep zoekt eigenlijk dezelfde woning als zij nu hebben, vooral in dezelfde omgeving, maar dan beter passend bij hun leeftijd. Als de keus op een appartement valt, dan zoekt men een kleinschalig, niet te hoog complex met andere wat oudere mensen.

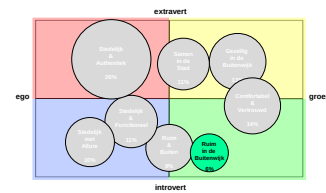
Onderscheidende factoren

Comfortabel & Vertrouwd onderscheidt zich voor al van de andere groepen door de wens om dichtbij een winkelcentrum te wonen, waar ook andere belangrijke zaken zoals zorg zijn gehuisvest. Gezellig in de Buitenwijk vindt dat ook prettig, deels om dezelfde redenen: een beetje levendigheid, sociaal contact bij het boodschappen doen. Comfortabel & Vertrouwd wil die voorzieningen echter ook vanuit het zoeken naar veiligheid; wat er ook gebeurt je leven kunnen leiden en hulp kunnen krijgen.

Ruim in de Buitenwijk: ruim, rustig en veilig wonen in een nette woonwijk

Mensen (aandeel 6% / ca. 7.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze groep bevindt zich vooral in de groene belevingswereld. Men is gericht op de groep, maar introvert en een beetje teruggetrokken. Men heeft een duidelijk beeld van hoe het hoort. Andere belangrijke waarden zijn rust, veiligheid en zekerheid.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 64



Woonomgeving en sfeer

Men wil graag wonen in een beetje afgescheiden woonwijk. Deze wijk is rustig, ruim en groen. Er wordt voornamelijk gewoond. De wijk mag een behoorlijke afstand zijn tot het centrum hebben. De buurt is als het ware het privé-domein van de bewoners en zo moet het ook voelen als je er bent. De mensen die er wonen verschillen niet teveel van elkaar, gewoon mensen met een baan die zich een beetje gedragen en niet te veel opvallen. Schets van plekken in de stad die voldoen: naoorlogse groene woonwijken met een duidelijke stedenbouwkundige structuur, zoals De Held, Gravenburg.

Woning

Men denkt eigenlijk aan een 'gewone' woning: een eengezins rijwoning of een tweekapper. Deze groep kiest vaak voor een traditionele uitstraling. Hier hoort ook een achtertuin bij. De woningen verschillen ook niet te veel van elkaar, men vindt het niet nodig zich nadrukkelijk van de burens te onderscheiden.

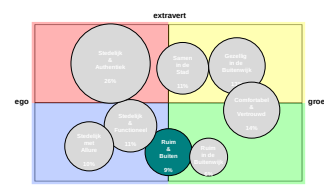
Onderscheidende factoren

Ruim in de Buitenwijk heeft een zelfde hang naar privacy en ruimte dan Ruim & Buiten, maar anders dan Ruim & Buiten wil men dat binnen een suburbane woonwijk. Ruim & Buiten is meer gericht op landelijk en/of dorps wonen. In theorie kunnen ze in dezelfde wijk wonen aan de rand van de stad, waarbij Ruim & Buiten de woningen aan de buitenrand zal opzoeken. Zo'n wijk is voor Ruim in de Buitenwijk echter meer optimaal dan voor Ruim & Buiten, voor wie het meer een compromis is.

Ruim & Buiten: landelijk wonen met privacy

Mensen (aandeel 9% / ca. 10.000 van de 110.000 huishoudens)

Deze groep bevindt zich in de blauwe en groene belevingswereld. Het gaat om introverte mensen, gesteld op privacy en rust. Andere belangrijke behoeften zijn geborgenheid, zekerheid en controle.



Zie voor sociodemografische achtergrondcijfers bij deze groep de bijlage op p. 65



Woonomgeving en sfeer

Men wil graag wonen in een ruime, landelijke woonomgeving. Deze omgeving hoeft niet in de stad te liggen, liever zelfs in de regio van Groningen. Vanuit de behoefte aan geborgenheid en een eigen plek zoekt men naar een woonomgeving met een dorpse sfeer. Er is veel groen, vooral bedoeld om de huizen van elkaar af te schermen en het gevoel van ruimte en buitenleven te vergroten. Je hoeft elkaar ook niet de hele tijd tegen te komen, je moet een beetje je eigen gang kunnen gaan.

De huizen in de omgeving mogen niet teveel van elkaar verschillen en een traditionele of klassieke uitstraling hebben. Je eigen woning moet herkenbaar zijn, maar het geheel moet een beetje voorspelbaar blijven. Men woont het liefst met herkenbare mensen met dezelfde achtergrond: je moet weten wat je eraan hebt en men moet elkaar wel kennen. Schets van plekken in de stad die voldoen: zeer ruim opgezette (villa)wijken zoals Ter Borgh, Gravenburg, maar ook buitenaf wonen naast de stad in Middelbert, Noorderhoogebrug.

Woning

In de woningvoorkeur komt ook de voorkeur voor het dorpse terug. Deze groep heeft een duidelijke voorkeur voor een klassieke of traditionele woning met niet te uitbundige stijlkenmerken. Vanuit de behoefte aan ruimte en privacy heeft men een voorkeur voor een vrijstaand huis, het liefst met een garage.

Onderscheidende factoren

Deze groep heeft in tegenstelling tot de andere groepen een voorkeur voor 'landelijk' wonen, gericht op of in het buitengebied. Ook een dorpse sfeer is onderscheidend. Qua karakter en wensen heeft deze groep enige overlap met Ruim in de Buitenwijk, maar het verschil zit vooral in het landelijk wonen. Een buitenwijk is nog geen landelijk/dorps wonen.

4. Match en mismatch

In het vorige hoofdstuk stelden we de acht woonbelevingsgroepen voor. Hierna gaan we in op de match en mismatch per groep en plek. Dat wil zeggen: in hoeverre wonen de belevingsgroepen op de woonmilieus die volgens onze analyse het beste bij hen passen? En: in hoeverre past de woningvoorraad in de meest passende woonmilieu bij de door hen geuite woonwensen?

4.1 Over en onderdruk

In het schema vatten we drie factoren samen:

1. De match tussen het aantal huishoudens per woonbelevingsgroep met het aantal woningen² dat in een voor hen passend woonmilieu valt. Kortom: zijn er überhaupt voldoende woningen in passende woonmilieu? Tabel 2 in deze paragraaf biedt meer precieze informatie.
2. De mate waarin de woonbelevingsgroepen daadwerkelijk in de voor hen passende woonmilieu wonen. De kaartvergelijkingen in de paragrafen 4.2 en verder geven detailinformatie.
3. De match tussen de gewenste woningvoorraad voor een woonbelevingsgroep en het aanbod aan woningtypen in de voor hen passende woonmilieu. De tabellen 3 en 4 in deze paragraaf geven meer precieze informatie.

Door overlap in woonmilieu (ze zijn vaak voor meerdere groepen aantrekkelijk) kunnen we de aantallen niet zomaar absoluut met elkaar vergelijken. We drukken de vergelijking daarom uit in een minder absolute ‘drukmeter’, waarin donkeroranje staat voor een duidelijke mismatch, lichtoranje voor een lichte mismatch en groen voor een goede match. We vatten dit nog eens samen in een ‘overall’ conclusie.

Tabel 1: Over- en onderdruk bij de woonbelevingsgroepen op de woningmarkt

Woonbelevingsgroepen	Aantal woningen (tabel 2)	Juiste woonmilieu (paragraaf 4.2 e.v.)	Juiste woningvoorraad (tabel 3, 4)	>>> Overall
Rood (Stedelijk & Authentiek)	Onderaanbod	Veel matches	Meer grondgebonden	Lichte mismatch
Oranje (Samen in de Stad)	Voldoende aanbod	Grote mismatch	Meer grondgebonden	Duidelijke mismatch
Geel (Gezellig in de Buitenwijk)	Ruim aanbod	Veel matches	Meer tweekappers	Goede match
Geelgroen (Comfortabel & Vertrouwd)	Onderaanbod	Mismatch, maar...*	In balans	Lichte mismatch
Mintgroen (Ruim in de Buitenwijk)	Voldoende aanbod	Veel matches	Meer vrijstaand	Lichte mismatch
Zegroen (Ruim & Buiten)	Onderaanbod	Enige mismatch	Meer vrijstaand	Duidelijke mismatch
Paars (Stedelijk & Functioneel)	Ruim aanbod	Veel matches	Meer vrijstaand	Goede match
Blauw (Stads met allure)	Onderaanbod	Enige mismatch	Meer vrijstaand	Lichte mismatch

* Deze groep uit een zeer grote wens om direct nabij voorzieningen te wonen. In de praktijk blijken zij erg honkvast en de groep zal krimpen als gevolg van het ‘generatie-effect’; zie paragraaf 4.7.

² Dit vond plaats door een telling van het aantal woningen dat binnen de woonmilieukaarten valt, op basis van GIS-analyse door de gemeente Groningen. Het betreft hier overigens uitsluitend zelfstandige woningen; bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen zijn niet benaderd en die wooneenheden zijn ook niet meegeteld.

Ter illustratie tonen we de bijbehorende aantallen huishoudens en woningen, afgerond op 500.

Tabel 2: Over- en onderdruk bij de woonbelevingsgroepen op de woningmarkt, in exacte cijfers

Woonbelevingsgroepen	Huishoudens		Woningen	
	%	#	%	#
Rood (Stedelijk & Authentiek)	26%	29.000	20%	27.000
Oranje (Samen in de Stad)	13%	14.500	13%	17.000
Geel (Gezellig in de Buitenwijk)	11%	12.000	17%	23.000
Geelgroen (Comfortabel & Vertrouwd)	13%	14.000	5%	6.500
Mintgroen (Ruim in de Buitenwijk)	6%	6.500	8%	10.500
Zeegroen (Ruim & Buiten)	9%	10.000	5%	7.000
Paars (Stedelijk & Functioneel)	11%	12.500	19%	25.000
Blauw (Stads met allure)	10%	11.000	6%	8.000
Grijs (geen duidelijk profiel)			6%	8.500

- Uit de tabel is te lezen dat er veel druk is bij de groep Comfortabel & Vertrouwd. Veel van de plekken waar deze woonbelevingsgroep nu woont, voldoen niet aan het gewenste profiel.
- We zien druk bij de groepen Stedelijk & Authentiek, Ruim & Buiten en Stads met Allure.
- Groepsomvang en woningaanbod voor de groepen Samen in de Stad lijkt in balans, maar schijn bedriegt. Deze groep woont maar beperkt in de voor hen passende woonmilieus. Zie paragraaf 4.3 voor meer uitleg.
- Veel ruimte en keuzemogelijkheden zien we bij met name de groep Gezellig in de Buitenwijk, maar ook het aanbod Stedelijk & Functioneel en Ruim in de Buitenwijk is ruim.

Ingezoomd: de woningvoorraad in de woonmilieus

We gaan nu nader in op de samenstelling van de woningvoorraad binnen de woonmilieus. We vergelijken de huidige woonsituatie van de geënquêteerden met de gewenste situatie. Naar eigendom uitgesplitst zien we de volgende verdeling:

Tabel 3: Nadere vergelijking van de voorraad en de wensen per groep

Woonbelevingsgroepen	Koopwoningen		Huurwoningen*		(verhouding huur corporatie / particulier)
	Wens	Aanbod	Wens	Aanbod	
Rood (Stedelijk & Authentiek)	54%	61%	46%	39%	(90%/10%)
Oranje (Samen in de Stad)	61%	56%	39%	44%	(96%/4%)
Geel (Gezellig in de Buitenwijk)	60%	46%	40%	54%	(77%/23%)
Geelgroen (Comfortabel & Vertrouwd)	34%	16%	66%	84%	(82%/18%)
Mintgroen (Ruim in de Buitenwijk)	74%	69%	26%	31%	(80%/20%)
Zeegroen (Ruim & Buiten)	72%	80%	28%	20%	(63%/37%)
Paars (Stedelijk & Functioneel)	56%	56%	44%	44%	(90%/10%)
Blauw (Stads met Allure)	69%	68%	31%	32%	(74%/26%)

* sociale huur en particuliere huur

Uit de tabel is te lezen dat het gewenste en het beschikbare aandeel koop/huurwoningen redelijk in balans zijn. Groepen waar dit het meest in onbalans is, zijn:

- Stedelijk & Authentiek en Ruim & Buiten; zij willen vaker huren
- Gezellig in de Buitenwijk, Comfortabel & Vertrouwd en Samen in de Stad; zij willen vaker kopen (denk aan verkoop van huurwoningen).

Tabel 4: Nadere vergelijking van de voorraad en de wensen per groep

Woonbelevingsgroepen W = Wens, A = Aanbod	Gestapeld		Rijwoning		Tweekapper		Vrijstaand		Anders	
	W	A	W	A	W	A	W	A	W	A
Rood (Stedelijk & Authentiek)	51%	79%	24%	19%	6%	0%	8%	0%	10%	2%
Oranje (Samen in de Stad)	32%	74%	61%	24%	7%	1%	0%	0%	0%	1%
Geel (Gezellig in de Buitenwijk)	22%	36%	9%	58%	40%	5%	19%	1%	11%	0%
Geelgroen (Comfortabel & Vertrouwd)	95%	96%	2%	3%	1%	1%	0%	0%	2%	0%
Mintgroen (Ruim in de Buitenwijk)	1%	30%	18%	52%	4%	8%	76%	9%	2%	1%
Zeegroen (Ruim & Buiten)	1%	21%	18%	43%	4%	18%	76%	18%	2%	0%
Paars (Stedelijk & Functioneel)	75%	72%	4%	21%	9%	3%	10%	4%	1%	0%
Blauw (Stads met Allure)	34%	58%	20%	23%	4%	7%	39%	12%	2%	1%
Grijs (geen duidelijk profiel)		95%		5%						

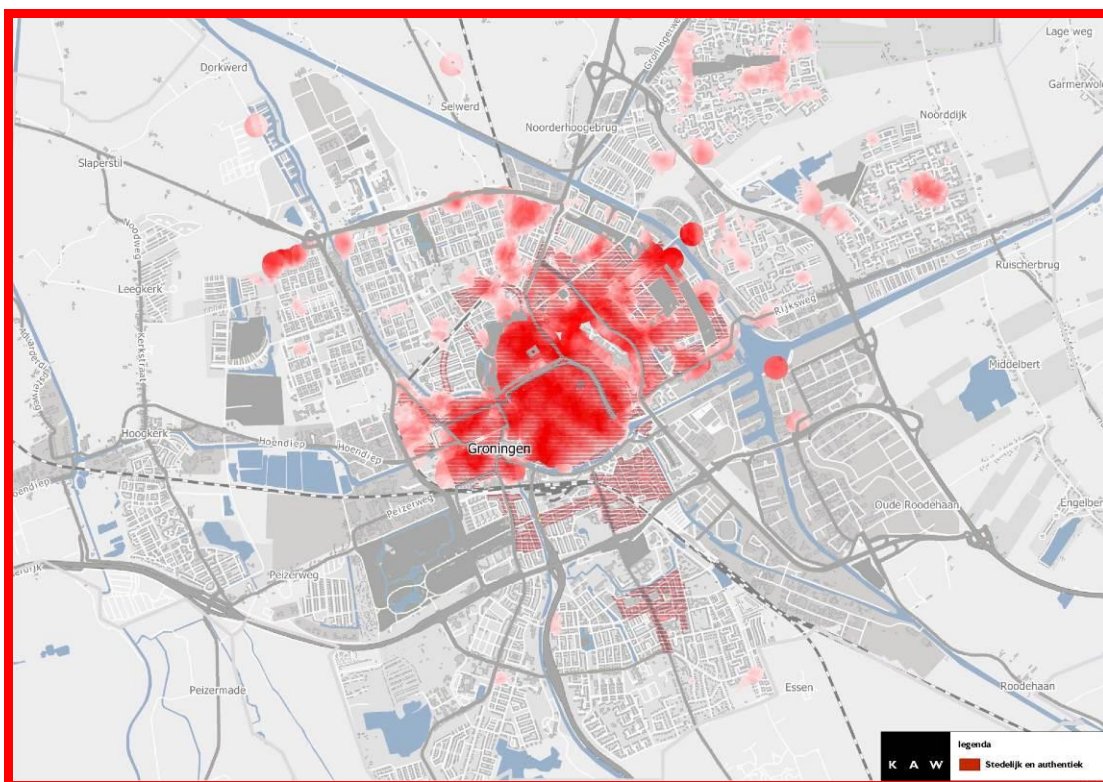
Gestapeld wonen: appartementen, flats, penthouses, boven- en benedenwoningen, souterrainwoningen, maisonnettes

Conclusies bij deze tabel:

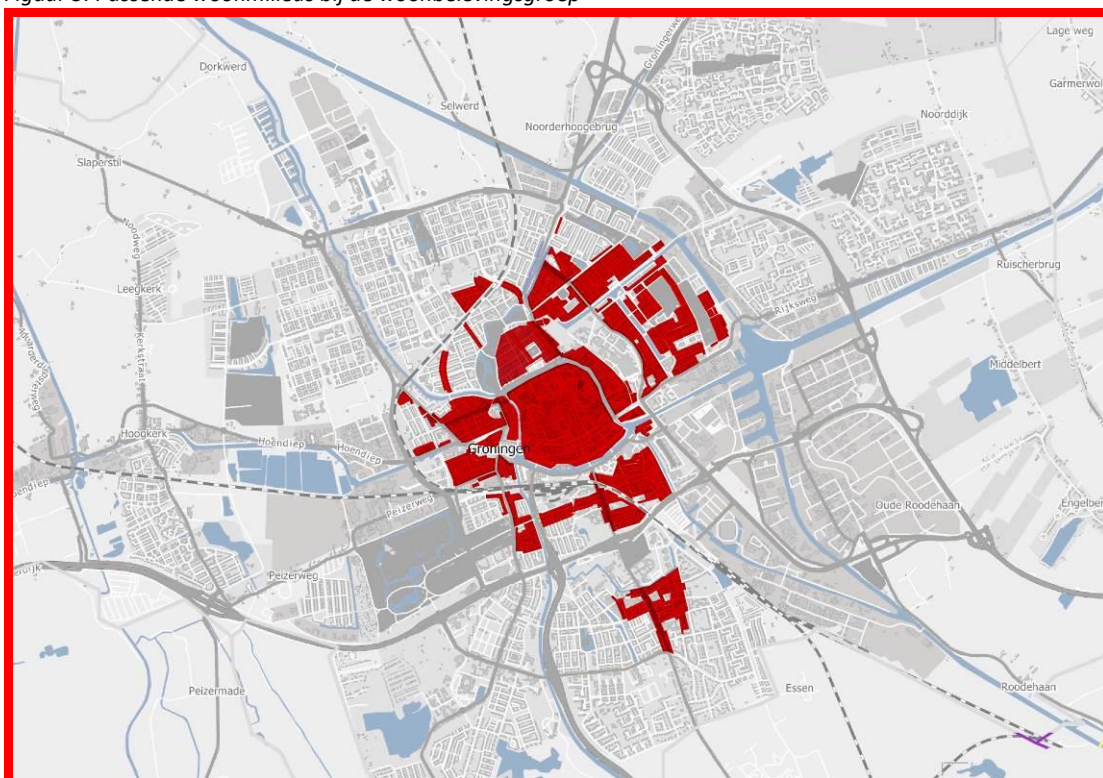
- Bij bijna alle doelgroepen zien we dat er te veel aanbod aan gestapeld wonen is. Uitzonderingen zijn de groepen Comfortabel & Vertrouwd (veel senioren, balans in vraag en aanbod) en Stedelijk & Functioneel. Het teveel aan gestapeld wonen zien we bovendien vrijwel geheel terug in portiek- en galerijflats op de ‘grijze kaart (zie hoofdstuk 5) en niet in de categorie benedenbovenwoningen en moderne appartementen. Al met al is de uitkomst wel een pleidooi om in programma’s te zoeken naar kansen voor grondgebonden wonen. Op locaties in ruime uitbreidingswijken is dit doorgaans geen probleem. Maar ook op meer stedelijke locaties zijn grondgebonden woningen gewenst (voorbeeld: Gerbrand Bakkerstraat).
- De groepen Ruim in de Buitenwijk en Ruim & Buiten wensen nadrukkelijk een vrijstaande woning, terwijl in de bijpassende woonmilieus veel rijen / tweekappers gebouwd zijn.
- Bij de groep Gezellig in de Buitenwijk zien we naast de wens om vrijstaand te wonen wél veel animo voor tweekappers. Van deze groep weten we dat het gemiddelde inkomen lager ligt, en de mogelijkheden voor vrijstaand wonen daardoor beperkt, maar evengoed een duidelijk signaal. Een experiment voor ‘Ruim en Geel Wonen’ waard?
- In het algemeen valt op dat het product tweekapper een stuk minder vaak gewenst wordt dan waar aanbod in is. Vrijstaand bouwen is echter beduidend duurder qua bouwkosten per kubieke meter, maar het is – gezien de uitkomsten van de enquête – wel de moeite waard om na te gaan of er creatieve, vernieuwende concepten zijn waarin vrijstaand bouwen tegen lagere bouwkosten mogelijk is.
- Een voor de hand liggende manier om vrijstaand wonen wat goedkoper te maken is het bouwen van *kleinere* vrijstaande woningen. Het is gebruikelijk om een vrijstaande woning groter te maken dan een tweekapper, en een tweekapper groter dan een rijwoning. Dat is echter niet altijd zo geweest. SmartAgent komt in haar onderzoeken, ook in deze regio, stevast de wens tegen om een vrijstaande woning te bewonen met bescheiden afmetingen (bv. 100-120 m² GBO).

4.2 Stedelijk & Authentiek

Figuur 4: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 5: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

Op veel plekken is er een goede match binnen het cluster Stedelijk & Authentiek. Dit geldt vooral voor het gehele centrum, de Schildersbuurt en de Concordiabuurt. De recente vernieuwing van de Concordiabuurt sluit uitstekend aan op de doelgroep.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

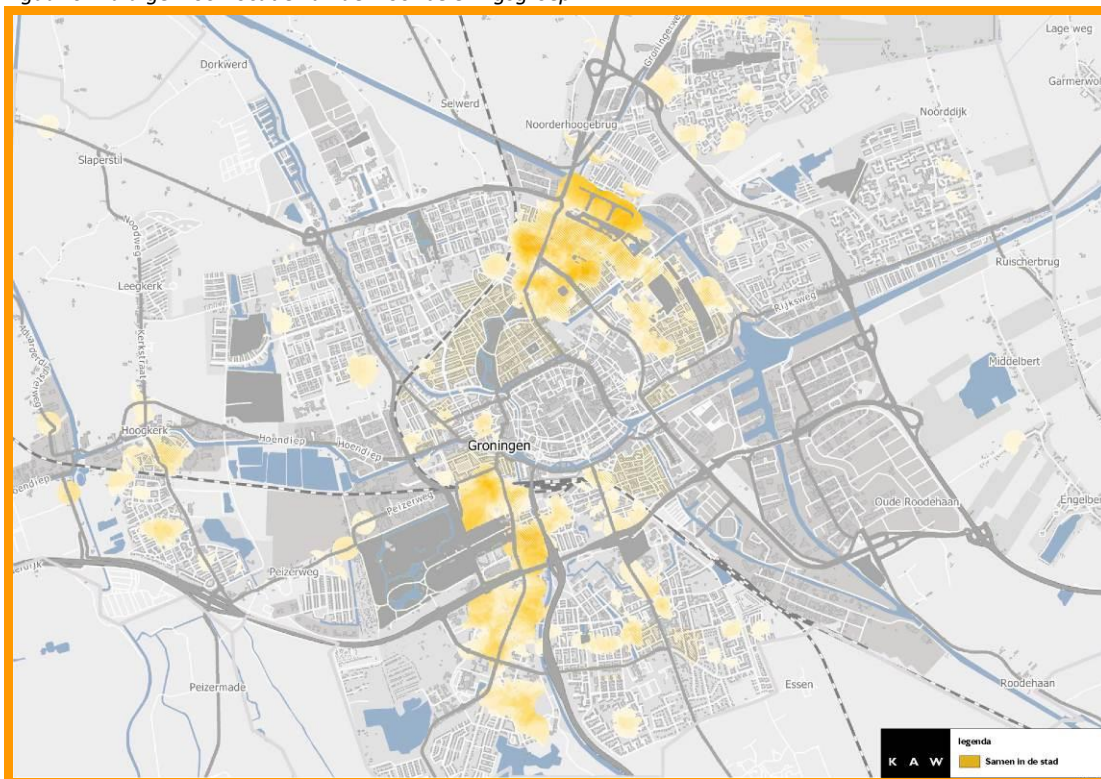
- Kostverloren en het zuiden van De Hoogte: Kostverloren haakt aan op de zeer rode Schildersbuurt en de stedelijke Kraneweg, het zuiden van De Hoogte ligt dicht bij het centrum en de route Bedumerweg-Boterdiep. De woningtypes (portiekflats) en de morfologie (stempels) passen niet bij de rode groep. Bij herstructurering liggen hier kansen voor rood.
- De studentenflats in Vinkhuizen noord, Paddepoel noord en Selwerd noord en het centrum van Beijum. Hier wonen veel (stedelijk gerichte) studenten in de relatief snel beschikbare appartementen. De locaties in Vinkhuizen, Paddepoel en Selwerd zijn op de woonmilieukaart grijs ingetekend maar zijn alleen al vanwege hun ligging niet rood te maken. De huidige status van het gebied maakt het lastig om het bij herstructurering tot blauw of paars te verkleuren. De meest reële kansen liggen in verkleuring naar gele of groene tinten. De locaties in Beijum en Lewenborg liggen nabij voorzieningen; hier ligt bij herstructurering een kans om meer in te spelen op de groep Comfortabel & Vertrouwd.
- In het algemeen bestaan veel van de passende woonmilieus uit straten met gestapeld wonen. Dit product past ook bij de meeste ‘rode mensen’ maar uit de analyse van paragraaf 4.1 blijkt dat er óók wensen zijn om grondgebonden te wonen, terwijl dat aanbod goeddeels ontbreekt. Voorbeelden van passende producten zijn de Gerbrand Bakkerstraat en de vernieuwing van de Concordiabuurt.

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

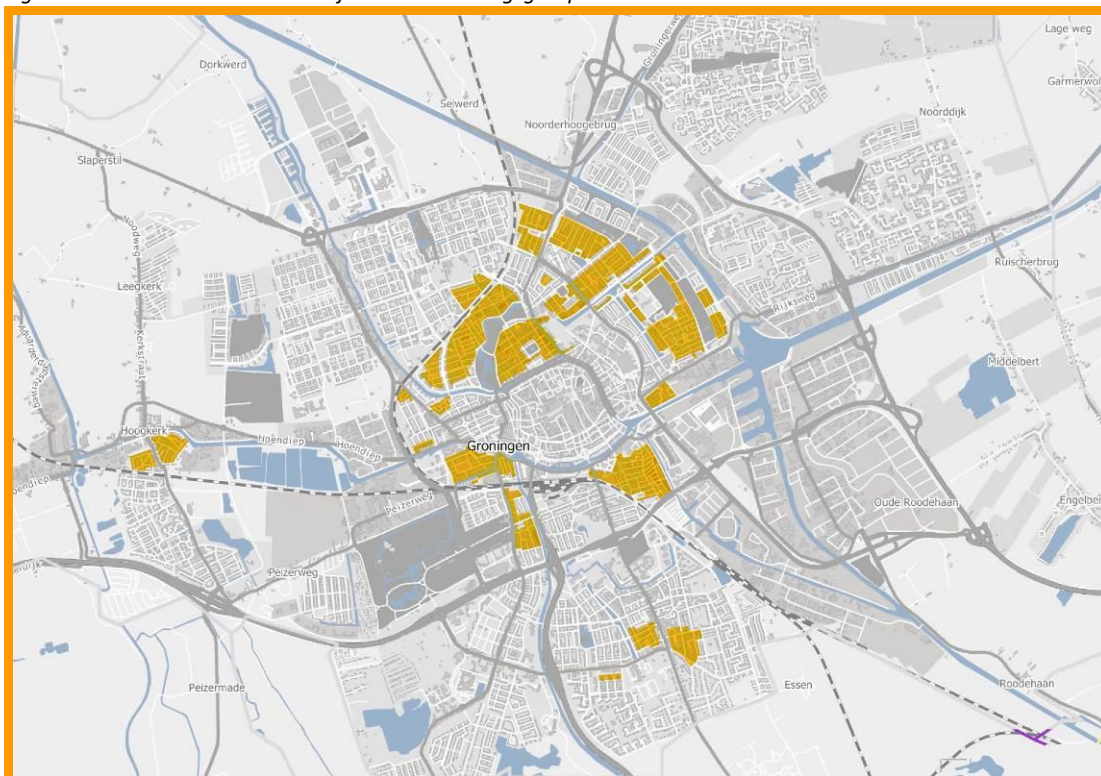
- De Oosterpoort: in deze buurt wonen opvallend veel mensen uit de groepen Stads met Allure en Stedelijk & Functioneel. Deze groepen hechten aan status en de Oosterpoort heeft die status inmiddels. Wanneer oudere volksbuurten zoals de Oosterpoort een proces van gentrification ondergaan, begint dat meestal met een ‘rode’ doelgroep die wordt getrokken door de authentieke bouw en de centrale ligging. Na verloop van tijd kan zo’n wijk populairder worden, waarbij we het verschijnsel zien dat ‘blauwe’doelgroepen de ‘rode’gaan volgen. De prijzen stijgen dan.
- De straten rondom de Hereweg. Hier geldt hetzelfde ‘statuseffect’ als bij de Oosterpoort, maar deze zone ligt ook enigszins solitair van de overige Stedelijk & Authentieke gebieden. Het nadrukkelijker aansluiten op het centrum is een kans om meer rode mensen aan te trekken.
- De kop van de Rivierenbuurt: een directere verbinding met het centrum (stationsplannen) maakt deze locatie mogelijk aantrekkelijk voor de rode groep. Er zijn verder weinig nadelen aan deze locatie te zijn verbonden.
- De Grunobuurt: deze buurt wordt ingrijpend vernieuwd. Hier wonen vooral mensen uit de groep Samen in de Stad. De plannen richten zich vooral op de woonbelevingsgroep Stads met Allure, maar deze plek leent zich nog het beste voor de groepen Samen in de Stad, Stedelijk & Authentiek en Stedelijk & Functioneel.

4.3 Samen in de Stad

Figuur 6: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 7: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

Tussen de woonplek van de woonbelevingsgroep Samen in de Stad en de passende woonmilieus is veel mismatch, hoewel er cijfermatig geen echte over- of onderdruk is. Matchende plekken zijn: delen van de Korrewegwijk, De Hoogte, de Oosterparkwijk en de Grunobuurt, het oude deel van Hoogkerk.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

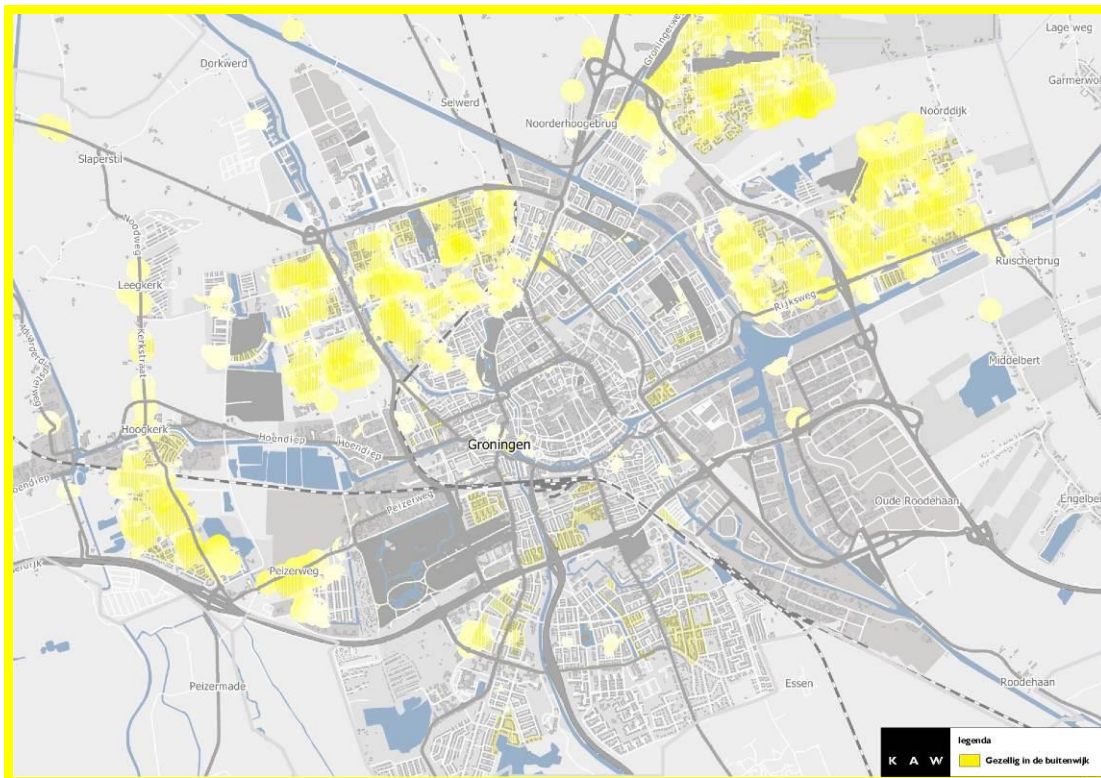
In Corpus noord, Laanhuizen, de West Indische Buurt en het centrale deel van de Rivierenbuurt woont wel de belevingsgroep, maar voldoet het woonmilieu niet aan de criteria. Niet de locatie maakt dat er een mismatch is, maar het type woningen en de morfologie: het betreft grotendeels portieketageflats in een stempel. De groep Samen in de Stad heeft door de bank genomen een laag of juist hoog inkomen. De groep met lage inkomens woont (mede door hun inkomen) vaak in deze ‘grijze gebieden’. Bij herstructurering ligt er een kans om in te spelen op een wens (met name grondgebonden woningen!) binnen deze groep, aangezien de locatie passend kan zijn en er bij deze groep een relatief grote mismatch is.

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

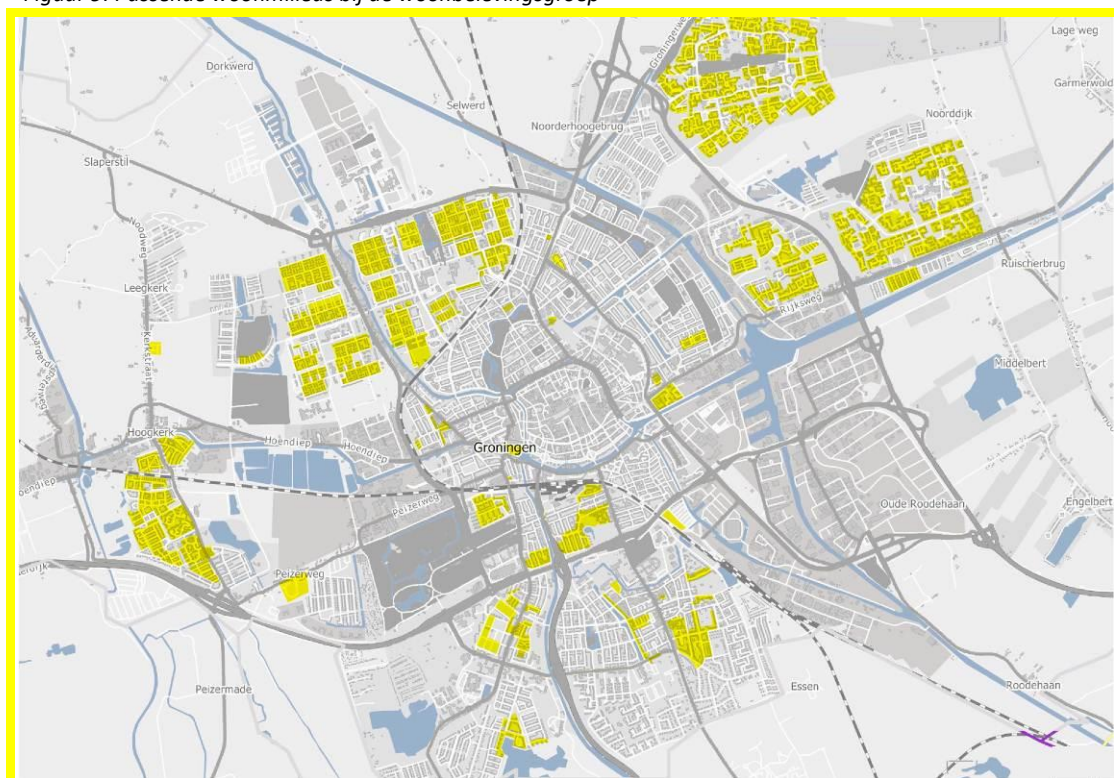
Centrum-Noord, de Noorderplantsoenbuurt, de Oosterpoort. Dit zijn locaties die fysiek passend zijn, maar waar andere – meer centrumgeoriënteerde groepen – zijn gaan wonen. Met name de groep Stedelijk & Authentiek is in Groningen erg groot en vestigt zich ook op locaties rondom het centrum, waaronder deze. De status van deze gebieden is bovendien hoog, waardoor relatief kapitaalkrachtige groepen als Stads met Allure en Stedelijk & Functioneel dominant zijn. Er zijn om die reden maar weinig kansen om deze gebieden voor de groep Samen in de Stad in te richten.

4.4 Gezellig in de Buitenwijk

Figuur 8: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 9: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

De woonbelevingsgroep Gezellig in de Buitenwijk woont in grote mate in wijken die ook fysiek aan de wensen voldoen. De belangrijkste wijken of buurten zijn Beijum, Lewenborg, Ulgersmaborg, Selwerd, Paddepoel, Vinkhuizen en de westelijke wijken van Hoogkerk.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

Mensen uit de woonbelevingsgroep Gezellig in de Buitenwijk komen veel voor in De Hoogte; een buurt die een nogal stedelijk profiel heeft. Deze buurt leent zich eerder voor ‘verkleuring’ naar meer stedelijke sferen.

Uit de gegevens van paragraaf 4.1 blijkt dat binnen deze groep mensen wel een behoefte is aan ruimer wonen (tweekappers en vrijstaand) maar dat dit soort buurten in een ‘gele setting’ nauwelijks voorkomen. Een kans?

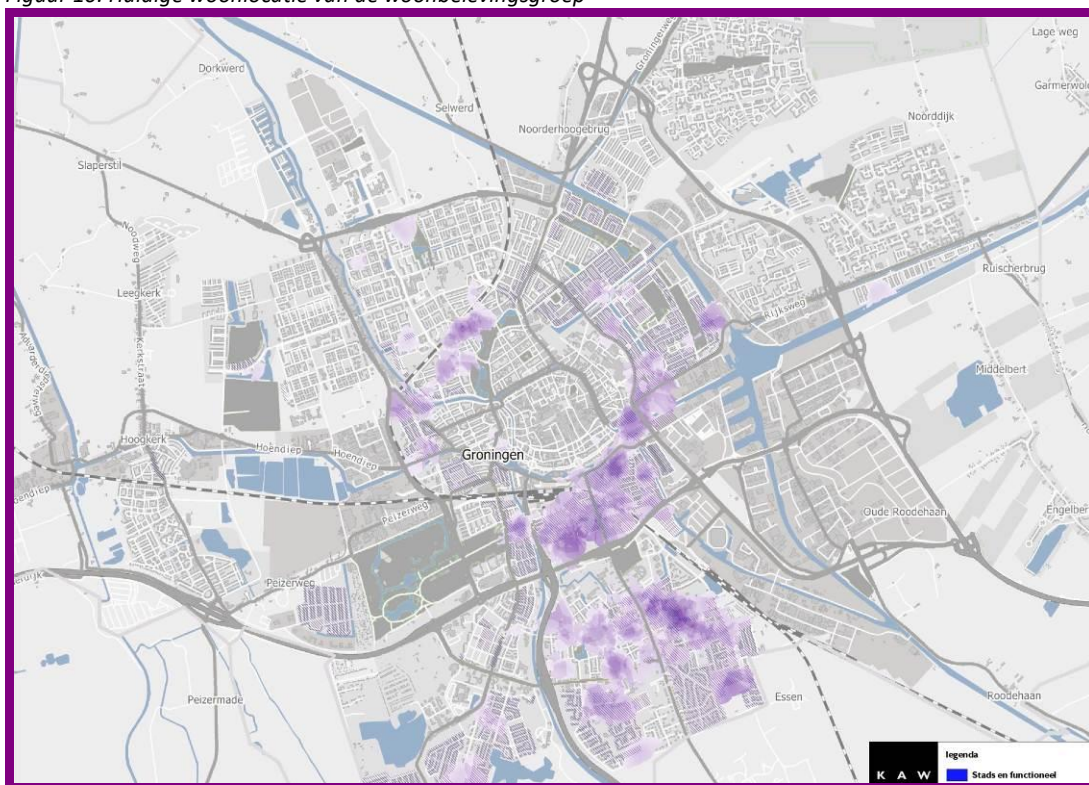
Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

In Helpman vinden we bovenbenedenwoningen aan rustige woonstraten. Hier zien we een mengelmoes aan woonbelevingsgroepen, maar vooral meer stedelijk georiënteerde groepen. De ligging ten opzicht van het centrum (en de Hereweg) speelt daarbij een rol.

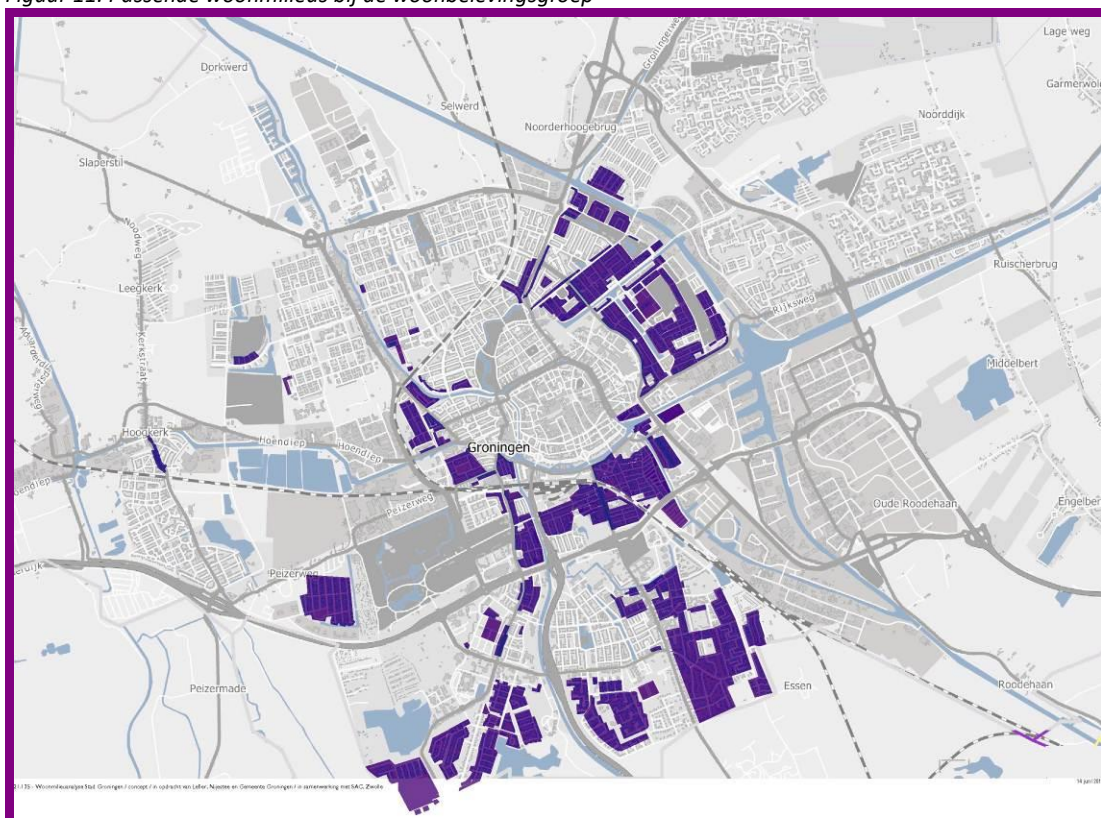
Binnen Beijum en Lewenborg leven groen en geel naast elkaar. Het ‘succes’ en de sfeer van een gele buurt hangt sterk samen met de bewonerssamenstelling. Een mix aan kleuren in wijken doet daar aan af.

4.5 Stedelijk & Functioneel

Figuur 10: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 11: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

Bij de belevingsgroep Stedelijk & Functioneel zien we zowel duidelijke matches als mismatches. Matches zien we in de duurder delen van de Oosterparkwijk (Petrus Campersingel, Gerbrand Bakkerstraat e.o. en de Professorenbuurt in de Korrewegwijk. Hetzelfde geldt voor de Oosterpoort, de Rivierenbuurt, de Grunobuurt, Coendersborg, delen van Hoornse Meer, delen van de Schildersbuurt. Overigens is er een ruim aanbod aan buurten met het profiel Stedelijk & Functioneel, zodat een match snel voorkomt.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

In de Noorderplantsoenbuurt en Concordiabuurt zien we een concentratie van de belevingsgroep Stedelijk & Functioneel, zonder dat het woonmilieu daar een uitgesproken aanleiding voor geeft. De twee dominante woonmilieukleuren voor deze buurten zijn Stedelijk & Authentiek en Samen in de Stad, maar zij worden direct gevolgd door Stedelijk & Functioneel. Van een echte mismatch is hier geen sprake.

In Paddepoel Noord zien we een opvallende concentratie van deze woonbelevingsgroep. Hier staan rijwoningen en bungalows in de koopsector, gelegen nabij de ringweg. Dit deel van Paddepoel heeft wel elementen die aansluiten bij deze woonbelevingsgroep; ook hier is geen echte mismatch.

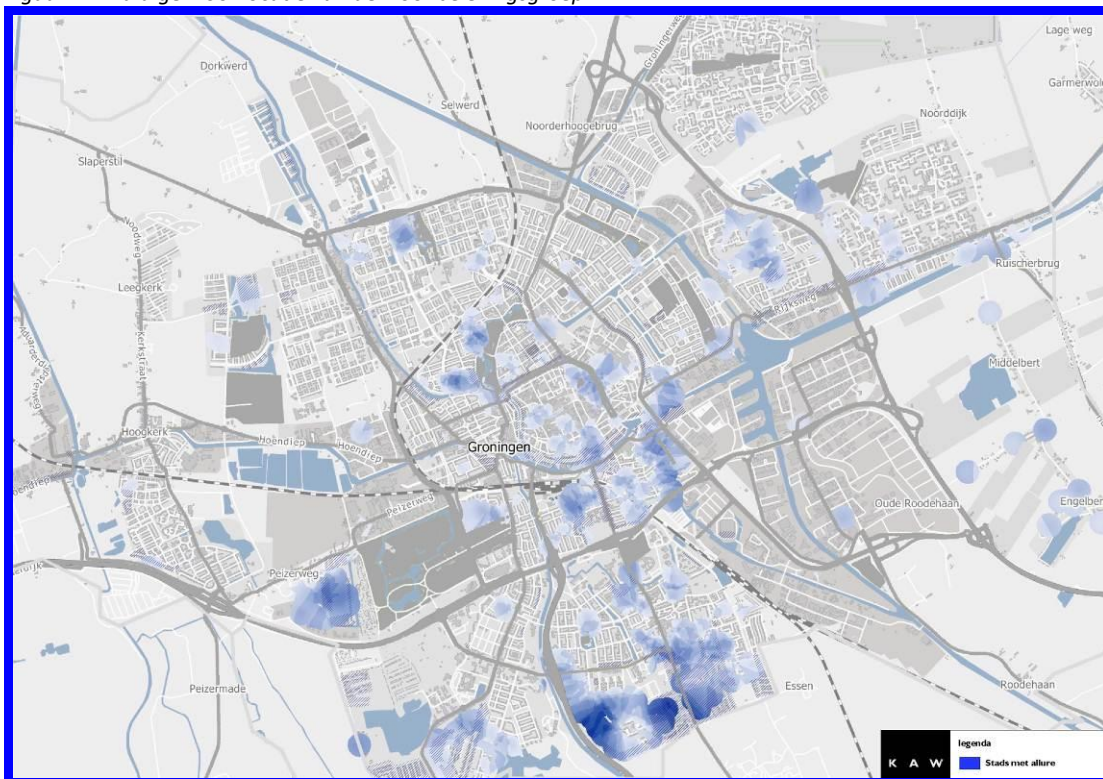
Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

Er zijn diverse Stedelijk en functionele plekken waar de woonbelevingsgroep niet woont. De belangrijkste reden is het ruime aanbod aan dit woonmilieu.

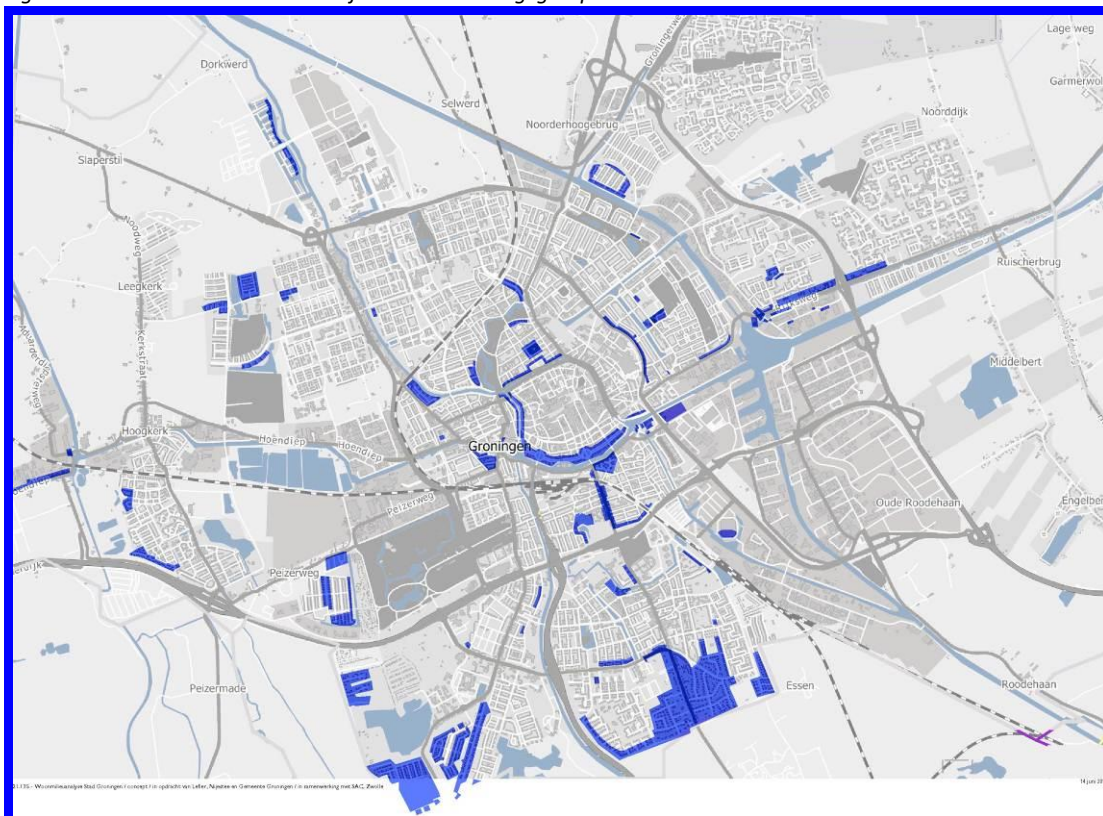
- Hoogkerk zuid, vrijwel geheel Groningen Zuid, waaronder ook Hoornse meer: hier zien we concentraties van mensen uit de categorieën Stads met Allure en Ruim & Buiten. In het bollenschema in hoofdstuk 2 zijn dit de groepen die qua wensen het dichtst bij de groep Stedelijk & Functioneel liggen. Geen echte mismatch derhalve.
- Van Starkenborgh, Paddepoel zuid, De Linie: deze locaties zijn recent ontwikkeld of nog in ontwikkeling. De enquête heeft daarom geen respondenten uit deze buurten opgeleverd. Onze inschatting is dat deze buurten wel degelijk mensen uit de woonbelevingsgroep Stedelijk & Functioneel trekken. Paddepoel Zuid heeft vanwege zijn ligging, stedenbouwkundige opbouw en architectuur waarschijnlijk ook aantrekkingskracht op de groepen Samen in de Stad en Stedelijk & Authentiek. Van Starkenborgh heeft een vrij hoge status en heeft randen met kavels die expliciet inspelen op de groep Stads met Allure.

4.6 Stads met Allure

Figuur 12: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 13: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

De groep Stads met Allure woont zeer verspreid over de stad (en lijkt daardoor een grotere groep te zijn dan het in werkelijkheid is). Kenmerkend aan deze groep is dat op vele plekken in de stad een passend woonmilieu kan voorkomen: één bijzonder object dat zich onderscheidt van de rest... Toch zijn er ook gebieden in de stad die op een groter schaalniveau passend zijn: buurten met vrijstaande woningen in Groningen Zuid (Hoornse Meer, Piccardthof en Ter Borgh, de Villawijk en kleinere locaties verspreid door de stad, zoals Van Gogh aan het Reitdiep).

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

Opvallend is dat deze groep veel tegenkomen in de stadse buurten Noorderplantsoenbuurt, Oosterpoort en Rivierenbuurt. Dat zijn geen buurten waar je je gemakkelijk individueel kunt onderscheiden in het wonen. Wel hebben deze plekken een hoge status en / of een gunstig bereikbaarheidsprofiel en dit maakt ze voor deze groep toch aantrekkelijk.

De groep Stads met Allure komen we ook tegen in groene woonwijken Gravenburg, De Wijert Zuid, De Hunze en De Held. Dit zijn nogal uniforme buurten. Ook hier geldt dat deze buurten toch iets te bieden hebben, door een gunstige ligging, een gevarieerd aanbod aan koopwoningen, voldoende status of een combinatie van deze factoren.

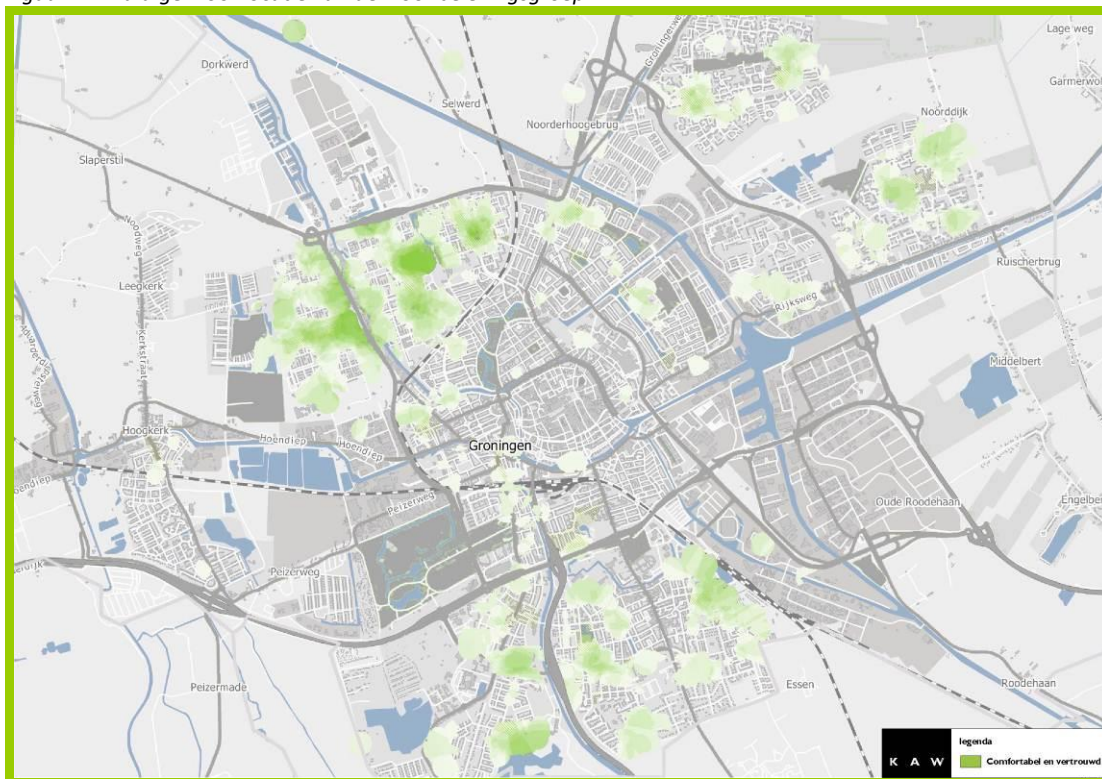
De lichte overdruk en de verrassende woonlocaties bij deze woonbelevingsgroep maakt wel duidelijk dat er 'second-best-keuzes' gemaakt worden binnen deze groep. Het ontwikkelen van kleinschalige, bijzondere locaties is daarom kansrijk, waarbij er vooral kansen liggen in grondgebonden woningen (zie paragraaf 4.1). Vooral locaties met (nu al) een hogere status en een gunstig bereikbaarheidsprofiel lenen zich daarvoor. De Linie is zo'n locatie, gelegen aan de ring zuid en tegen de Oosterpoort aan.

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

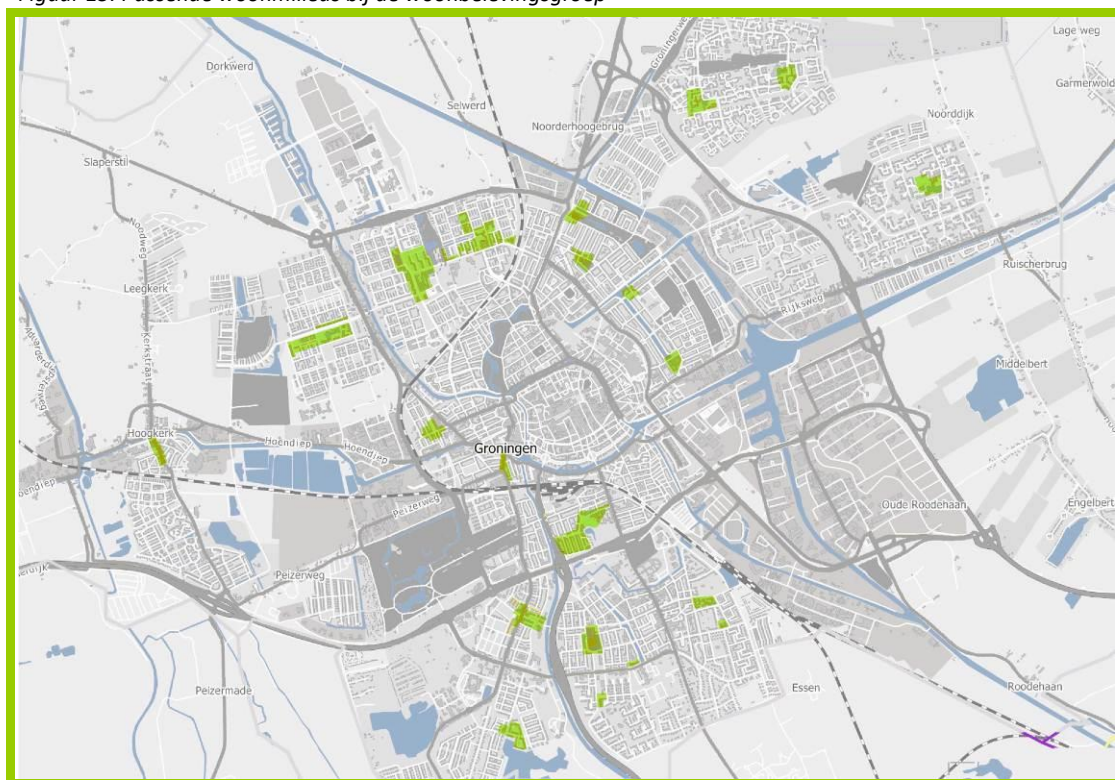
Dit type mismatches komt niet of nauwelijks voor.

4.7 Comfortabel & Vertrouwd

Figuur 14: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 15: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

We zien een duidelijke match tussen de woonbelevingsgroep Comfortabel & Vertrouwd en de wijkwinkelcentra van de naoorlogse uitbreidingswijken Selwerd, Paddepoel, Vinkhuizen, Lewenborg, Beijum, Hoornse Meer. Ook bij kleinere buurtwinkelcentra zien we een match: Rivierenbuurt, Korrewegwijk, Oosterparkwijk, De Wijert, Corpus den Hoorn, etc.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

De groep Comfortabel & Vertrouwd woont verspreid over grote delen van de noordelijke wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen, ook op afstand van de winkelcentra. Hier vinden zij niet de voorzieningenclusters die zo belangrijk zijn voor deze groep. Het betreft hier veelal galerijflats en portiekflats in een stempel; woonvormen die ook op de ‘grijze kaart’ voorkomen.

Er liggen belangrijke kansen om nabij de bestaande winkelcentra meer aanbod te creëren voor deze groep. Deze groep is honkvast en het ontwikkelen van compleet nieuwe locaties van dit type (denk aan Meerstad of Reitdiep) vraagt om gedetailleerd zicht op de wensen van deze groep, om ze te kunnen verleiden. Ontwikkellocaties in vernieuwingswijken zijn eenvoudiger te voegen naar de wensen van deze groep.

Waar niet in directe nabijheid van die voorzieningen gebouwd kan worden, dan zo dicht bij mogelijk en zonder al te grote fysieke barrières tussen wonen en voorzieningen. In de genoemde wijken zijn bijvoorbeeld woongebouwen die dichtbij een winkelcentrum staan, maar daar wel van gescheiden zijn door een drukke verkeersader. Overigens zijn in de bestaande voorraad ook goede mogelijkheden te vinden, door woningen nabij winkelcentra bij renovatie om te bouwen tot nultredenwoning (lift, drempels weg, etc).

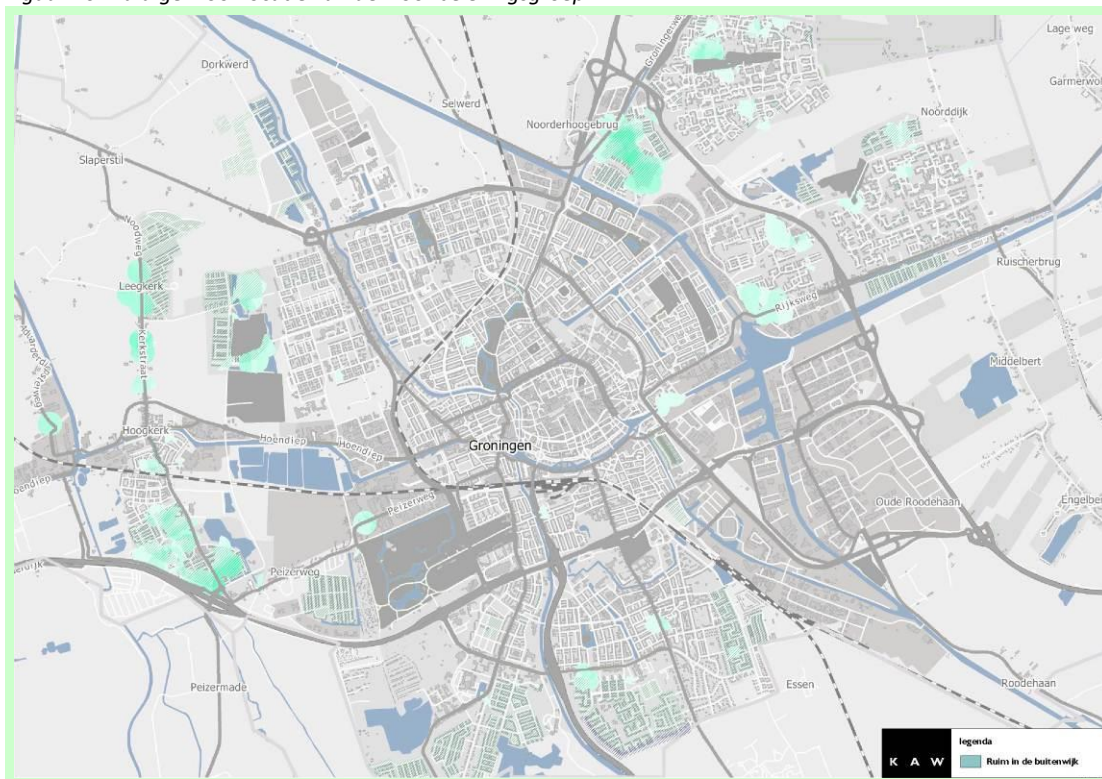
Relevant is dat deze groep zeer vaak een appartement wenst. De wens om grondgebonden te wonen onder senioren zit binnen andere woonbelevingsgroepen; niet in deze!

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

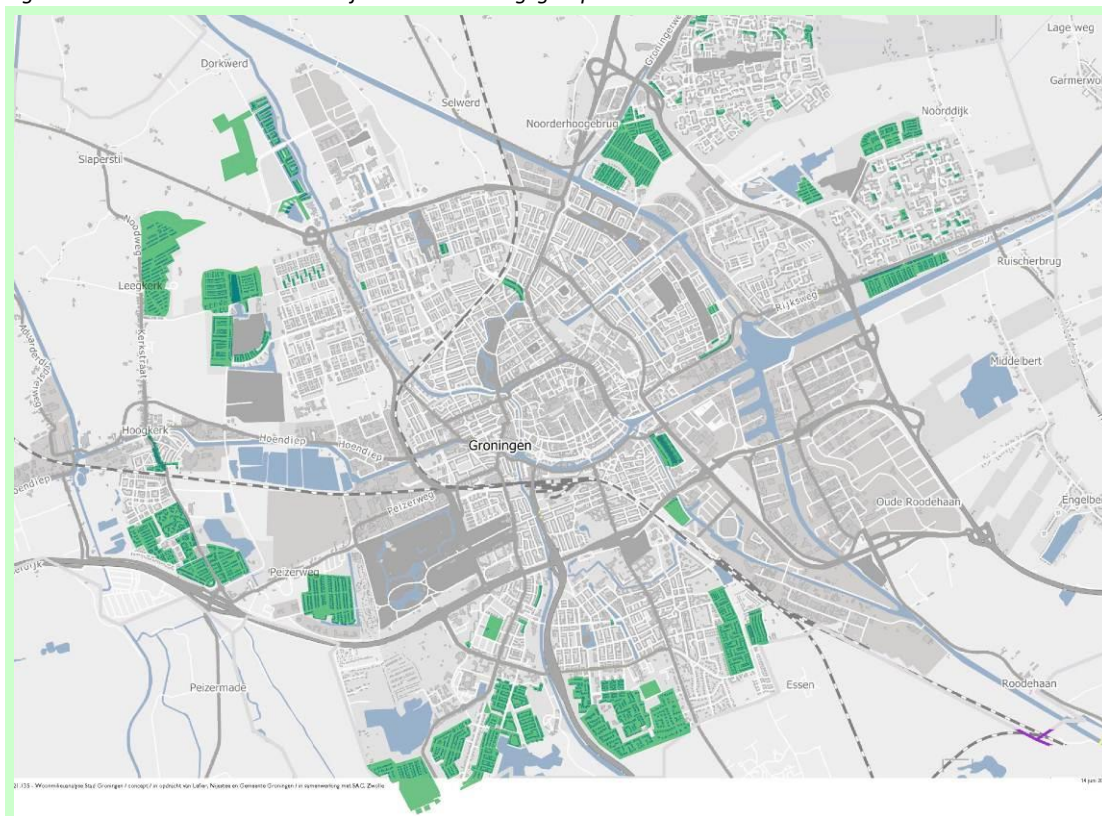
Dit type mismatch komt niet of nauwelijks voor.

4.8 Ruim in de Buitenwijk

Figuur 16: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 17: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

De groep Ruim in de Buitenwijk is een relatief kleine groep mensen in de stad Groningen. Er is vooral een match in zakelijk naaorlogse wijken zoals De Hunze, Klein Martijn, Hoornse Meer, Gravenburg en de nieuwere delen van Hoogkerk Zuid.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

De wijken Lewenborg, Beijum, Ulgersmaborg en delen van Hoogkerk lenen zich fysiek vooral voor de groep Gezellig in de Buitenwijk. Dit betekent nog niet dat deze wijken voor de groep Ruim in de Buitenwijk niets te bieden hebben. Qua woningen, voorzieningenstructuur, rust en groen voldoen de wijken prima. De stedenbouwkundige opzet van de typische ‘hofjeswijken’ sluit echter minder goed aan. Deze wijken vormen een mix van bewoners uit de groepen Gezellig in de Buitenwijk en Ruim in de Buitenwijk; daarvoor is ook de ruimte, omdat het aanbod aan dit soort hofjeswijken relatief groot is. Deze mismatch leidt niet echt tot problemen, maar geeft wel aan dat bij vernieuwing meer ingespeeld kan worden op de groep Ruim in de Buitenwijk, met een vooral een wat zakelijker openbare ruimte, gericht op meer privacy en met meer ruimte voor vrije kavels (zie analyse paragraaf 4.1).

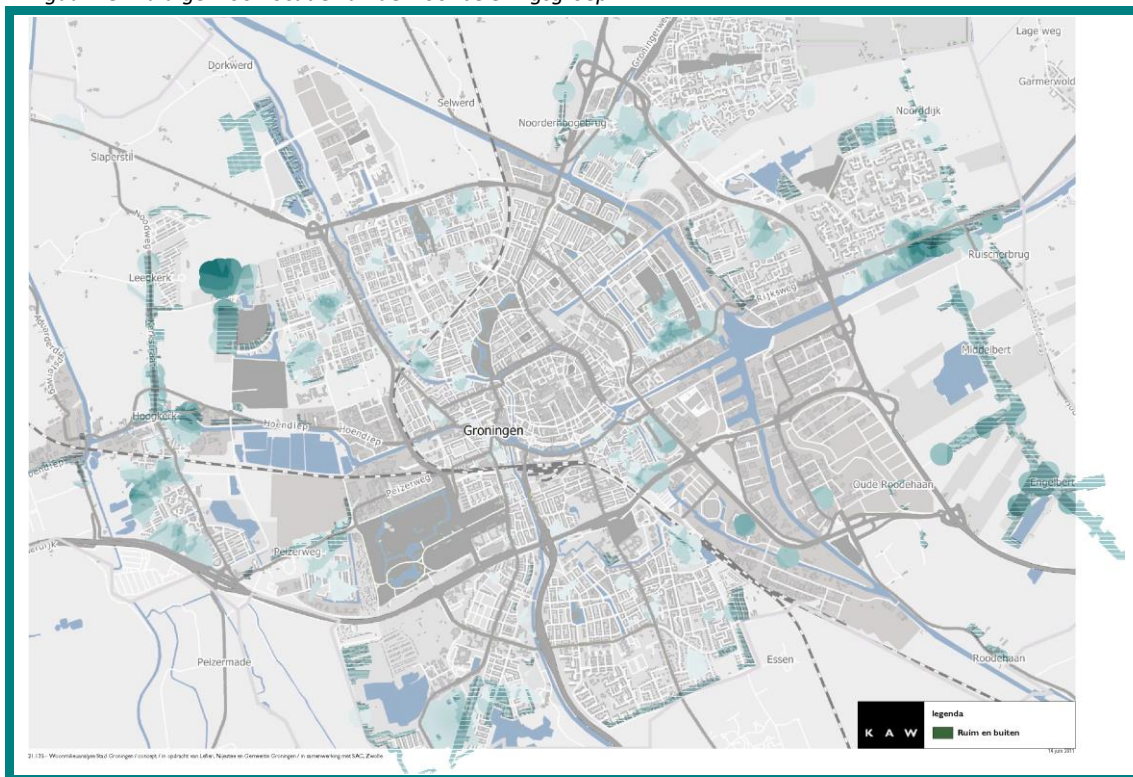
We zien verder opvallende, kleine clustertjes van de groep Ruim in de Buitenwijk verspreid over andere stadswijken. Het is niet duidelijk of we hier kunnen spreken over mismatches (op kleine schaal).

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

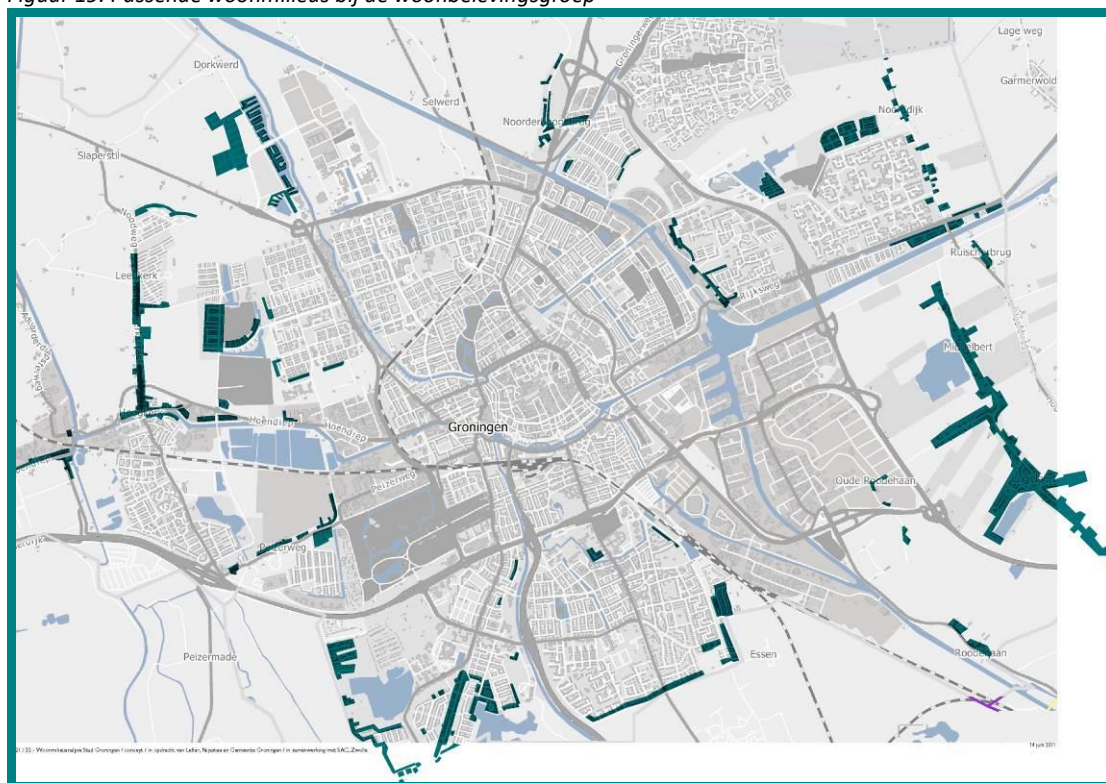
Deze mismatch zien we in elk geval in Ruischerbrug en De Held. De wijken Gravenburg en Reitdiep zijn niet zichtbaar op de kaart omdat hier ten tijde van de enquête nog maar weinig mensen woonden. Naar verwachting is hier geen mismatch. Verder valt op dat in bijvoorbeeld de Hoornse Meer, Ruischerbrug, De Held, delen van Hoogkerk, ook veel mensen wonen met het profiel Ruim & Buiten (zie hierna).

4.9 Ruim & Buiten

Figuur 18: Huidige woonlocatie van de woonbelevingsgroep



Figuur 19: Passende woonmilieus bij de woonbelevingsgroep



Matches

Echte matches bij de woonbelevingsgroep Ruim & Buiten zien we in de oude linten die buiten de stad liggen, in recente, zeer ruim opgezette woonwijken met vrije kavels, zoals Reitdiep en waarschijnlijk ook Gravenburg en Ter Borgh. Verder zijn er wijken die direct aan het open landschap grenzen, zoals Ruischerbrug, de randen van Hoogkerk, De Held, Hoornse Meer, Klein en Groot Martijn waar we een match zien.

Wel de woonbelevingsgroep, niet het passende woonmilieu

De woonbelevingsgroep Ruim & Buiten vormt binnen de stad Groningen een opvallend grote groep. Ruim & Buiten wonen in een stad is niet eenvoudig, en we zien dan ook op vele stedelijke plekken mensen wonen met dit profiel, die wel de ambitie hebben om (nog eens) Ruim & Buiten te wonen. Opvallend is de sterke concentratie van deze groep in de Oosterpoort, de Oosterparkwijk (Damsterdiep) en het gebied rondom de Friesestraatweg.

Verder zien we veel mensen uit deze groep aan de randen van Beijum, Lewenborg, De Hunze, en Ulgersmaborg. De nabijheid van het landschap is daar wel, maar de wijken zelf zijn heel besloten. We zien dit als een betaalbaar compromis.

Het is de moeite waard om na te gaan of deze groep een kans ziet in Meerstad, met vrije kavels.

Wel het woonmilieu, niet de woonbelevingsgroep

De zuidelijke stadsrand voldoet uitstekend aan het wensenprofiel van deze groep, maar wordt gedomineerd door de groep Stads met Allure. Overigens schurken deze twee groepen tegen elkaar aan in hun hang naar privacy.

4.10 Grijze gebieden

Sommige plekken in de stad Groningen voldoen voor géén van de woonbelevingsgroepen overtuigend genoeg aan hun voorkeuren. Dit betekent overigens lang niet altijd dat het om een problematische of impopulaire plek gaat! We presenteren op de kaart hierna deze ‘grijze gebieden’ en leggen vervolgens uit hoe we die kunnen interpreteren. Op de kaart staan alle plekken die voor geen enkele groep een 7 of hoger scoren (alleen ‘zesjes of lager’ dus).

Figuur 20: Grijze gebieden



Vooral stempels met portiekflats en galerijflats zijn grijs

De grijze gebieden bestaan vooral uit ‘stempels’ uit de periode 1945-1965, maar ook enkele andere vooroorlogse of naoorlogse plekken in de stad. De voorraad is in deze grijze gebieden eenzijdig van samenstelling: 100% appartementen, waarvan 2.300 galerijflats en 900 portiekflats. Grondgebonden woningen blijken in alle gevallen voor één of meer groepen voldoende aantrekkelijk te zijn. We constateren dat de huidige bewoners van de grijze plekken binnen veel verschillende woonbelevingsgroepen vallen, maar met een nadruk op de groepen Gezellig in de Buitenvijk en Samen in de Stad.

Centraal gelegen grijze gebieden zijn waarschijnlijk blijvend populair

In sommige buurten leidt het gebrek aan een uitgesproken woonmilieukleur tot spanning, in andere helemaal niet. Veel van de minder populaire woongebieden zijn grijs (bijvoorbeeld de galerijflats in Vinkhuizen Noord), maar er staan ook gebieden op de grijze kaart die erg gewild zijn (de portiekflats in De Wijert Noord bijvoorbeeld). Hoe is dit te verklaren?

Sommige plekken hebben weliswaar geen uitgesproken woonmilieukleur, maar zijn netjes onderhouden, hebben een prachtig uitzicht, kennen al jaren een stabiele bevolking en / of zijn gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, centrum of infrastructuur. Op deze plekken vinden de meeste woonbelevingsgroepen wel iets van hun gading, zonder dat daar grote nadelen aan het wonen kleven. Een prima alternatief voor mensen die puur uit praktische overwegingen hun woongedrag laten leiden (beschikbaarheid, prijs, ligging).

Bij wijkvernieuwing, zoals in De Wijert en Corpus den Hoorn, zien we vaak dat voormalige stempels met flats worden vervangen door grondgebonden woningen waarbij vaak ook de stempelstructuur doorbroken wordt. Dit onderzoek levert geen informatie of de resterende (grijze) flats meer of minder populair zijn na de omliggende vernieuwingen; dit zou kunnen blijken uit verhuurbaarheidscijfers van de corporaties.

Perifeer gelegen grijze gebieden zijn het meest kwetsbaar op de markt

Op perifeer gelegen plekken zien we een optelsom van minder populaire kenmerken (galerijflats in stempels op grote afstand van voorzieningen, centrum en station bijvoorbeeld). Hier zien we nu of op termijn eerder een verminderde populariteit ontstaan bij groepen die veel keuzevrijheid hebben (lees: voldoende financiële middelen). Op dit moment zien we dat deze woningen goed gevuld blijven met een variëteit aan woonbelevingsgroepen, maar doorgaans wel mensen met een lager inkomen (waaronder studenten, werkzoekenden). Mocht de druk op de woningmarkt afnemen, dan zijn dit wel de plekken die al eerste afzetproblemen zullen bemerken.

Binnen grijze gebieden: toevallige mix van woonbelevingsgroepen is gevoelig punt

Niet alle groepen leven een gemakkelijk samen. Groepen die meer op privacy gericht zijn (groene, blauwe en paarse groepen), ervaren eerder overlast dan groepen die op openbaarheid gericht zijn. Zo wonen ‘rode’ studenten en ‘gele’ of ‘oranje’ buurtbewoners soms in redelijke harmonie samen maar met andere groepen kan dat botsen. De situatie verschilt van plek tot plek. In Zoetermeer (Palenstein, 3 complexen van Vestia) loopt een experiment om in enkele galerijflats toe te wijzen op ‘kleur’ en de resultaten worden momenteel geanalyseerd.

5. Conclusies, kansen en opgaven

In dit hoofdstuk vatten we de conclusies samen en wijzen we op kansen en opgaven voor woonbelevingsgroepen en locaties in de stad. Daarmee pretenderen we niet uitputtend te zijn. Juist bij concrete projecten, zoals de herstructurering van een buurt of het invullen van een locatie, is het zinvol om te kijken welke woonbelevingsgroepen bediend kunnen worden, en wat dat betekent voor de fysieke omgeving. Daarbij zijn ook de achtergrondgegevens van de woonbelevingsgroepen behulpzaam (zie bijlage 1).

5.1 Woonbelevingsgroepen, woonmilieus, kansen en knelpunten

We trokken in hoofdstuk 4 per woonbelevingsgroep conclusies over match en mismatch. We vatten dat hier samen, zodat er meer een totaaloverzicht ontstaat.

Stedelijk & Authentiek: geen grote mismatch, wel kansen voor meer aanbod

De groep Stedelijk & Authentiek is een grote groep, maar ook grote delen van de stad voldoen fysiek aan hun eisen. Buurten als de Rivierenbuurt, Kostverloren en De Hoogte en de straten in Helpman rondom de Hereweg lenen zich voor (verdere) ‘verkleuring’ naar dit type wonen. Voor deze groep wonen is stedelijk grondgebonden wonen een kansrijk product! Een groot deel van deze groep heeft weliswaar geen kinderen, maar is wel in de leeftijd dat die nog kunnen komen. Mensen in deze groep beginnen vaak wat later aan het stichten van een gezin.

Samen in de Stad: kansen creëren op de plekken waar ze nu al wonen

De groep Samen in de Stad zit knel, niet in aantal, wel qua plek: de buurten die fysiek ideaal zijn, worden door andere groepen gedomineerd, omdat die vaak meer financiële middelen hebben (tweederde van de groep Samen in de Stad heeft een benedenmodaal inkomen, dat is meer dan in andere groepen).

Het is kansrijk om voor deze groep te bouwen op locaties waar ze nu al wonen. De buurten waar deze groep nu al woont, liggen wat minder centraal maar nog wel goed verknoopt met de stad, en bestaan vaak uit stempels en portiekflats (Corpus Noord, Indische Buurt, Rivierenbuurt, Laanhuizen); een kans bij herstructurering! Voor deze groep is stedelijk grondgebonden wonen een kansrijk product.

Gezellig in de Buitenwijk: ruim aanbod, maar dat is ook een risico

Voor de woonbelevingsgroep Gezellig in de Buitenwijk is er ruim voldoende aanbod. Dat lijkt prettig voor deze groep, maar het vormt gelijktijdig ook een risico. De groep Gezellig in de Buitenwijk hoopt op intensieve sociale contacten en gezelligheid. Door het ruime aanbod aan woningen worden de passende buurten ook bewoond door vele andere woonbelevingsgroepen.

- Als we kijken naar de koopvoorraad, dan zien we vooral een mix met mensen uit de groep Gezellig in de Buitenwijk, met een sociale insteek, en Ruim in de Buitenwijk, die meer op privacy gericht zijn. De ‘gele’ wijken hebben voor beide groepen een belangrijke functie als het gaat om betaalbaar maar ruim wonen.

De menging is bijvoorbeeld herkenbaar aan het wisselend voorkomen van woningen met een zeer open voorzijde (bankje, verblijfsruimte) naast woningen met een zeer gesloten voorzijde

(het ‘dicht zetten’ met beplanting en het gebruik als oprit). Dit hoeft niet tot conflicten te leiden, maar is niet het ideaalbeeld van de groepen.

- In het sociale huursegment zien we groepen die in deze buurten komen wonen vanwege de ruime en snelle beschikbaarheid van woningen. Het gaat dan om mensen uit alle woonbelevingsgroepen, die echter weinig binding hebben met de buurt. Hier is een duidelijk risico op overlast aan verbonden (verrommeling, concentraties van studenten, etc.).

Een strategie voor de koopmarkt is om het aanbod van het woonmilieu Gezellig in de Buitenwijk deels om te zetten naar het woonmilieu Ruim in de Buitenwijk (bijvoorbeeld door herinrichting van de omgeving, en bijvoorbeeld door Lewenborg meer op privacy in te richten en Beijum meer op sociaal contact). Verder biedt herstructurering de kans om ruimere woningen aan te bieden (meer tweekappers voor de groep Gezellig in de Buitenwijk). Zo krijgt het woningaanbod voor beide woonbelevingsgroepen aan de ‘onderkant van de markt’ een meer uitgesproken karakter. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de ontwikkeling van Meerstad in de nabijheid. Meerstad leent zich erg goed voor groepen als Ruim in de Buitenwijk en Ruim & Buiten, maar er kan ook goed ontwikkeld worden voor Gezellig in de Buitenwijk. Voorkomen moet worden dat Lewenborg en Beijum onaantrekkelijk worden door de komst van Meerstad.

Stedelijk & Functioneel: veel keuzemogelijkheden in de stad

Binnen het cluster Stedelijk & Functioneel is er een ruim aanbod, waardoor de groep veel keuzemogelijkheden heeft in de stad. Dit brengt mee dat deze groep samen woont met veel andere groepen; dit is echter voor deze groep geen probleem vanwege het meer teruggetrokken woongedrag. De verhouding huur/koop sluit aan op de wensen en het type woningen op hoofdlijnen ook (hoewel er voor deze groep wel kansen liggen om hoogwaardige appartementen en vrijstaand wonen te ontwikkelen in de stad).

Stads met Allure: maken af en toe ‘second best’ keuzes

De groep Stads met Allure moet hier en daar ‘second-best-keuzes’ maken. Een deel van deze groep woont in stadswijken als de Oosterpoort en de Noorderplantsoenbuurt, maar ook in ruime buitenwijken; plekken waar het moeilijk is om uitgesproken en onderscheidend te wonen, maar die vanwege ligging en status toch acceptabel zijn.

Er liggen kansen op kleinschalige locaties nabij het centrum zoals in het verleden Van Starkenborgh en Rabenhaupt. In de nabije toekomst liggen ook aan de stadsrand kansen: vrijstaand en bijzonder wonen in Meerstad.

Hoewel deze groep als geheel een wat hoger inkomen heeft dan gemiddeld, heeft 25% een inkomen onder modaal. Hier ligt een uitdaging om voor weinig geld woningen te bouwen die toch onderscheidend zijn en privacy bieden. Het gaat dan veelal om jonge één- en tweepersoons huishoudens, die goed bediend kunnen worden met – bijvoorbeeld – een klein maar comfortabel appartement binnen een statusrijk complex dat ook hoogwaardiger woningen bevat.

Comfortabel & Vertrouwd: kansen rondom winkelcentra

Er ligt een kans om in de nabijheid van wijkwinkelcentra het aanbod aan woningen voor de groep Comfortabel & Vertrouwd te vergroten. Het gaat op basis van de enquêteresultaten vooral om appartementen. Het volledig inspelen op de geconstateerde ‘overdruk’ van duizenden woningen is evenwel niet reëel.

Tegelijk weten we dat deze groep erg honkvast is. Het grootste deel van hen zal op de huidige locatie blijven wonen, ook als er alternatieven elders zijn. Dit blijkt ook uit het actuele

planoverschot aan appartementen. Mede door hen blijven de vele ‘grijze’ portiek- en galerijflats goed bewoond.

Tot slot moeten we wel rekening houden met het ‘generatie-effect’. De groep Comfortabel & Vertrouwd bestaat vooral uit traditionele senioren uit de vooroorlogse generatie. Nu al zien we dat naoorlogse babyboomsenioren een veel gevarieerder vraagpatroon laten zien dan de vooroorlogse senioren. In de toekomst zal de groep Comfortabel & Vertrouwd krimpen. Dit zorgt op langere termijn voor een kwetsbare positie van de vele ‘grijze’ portiek- en galerijflats. Ookal zijn senioren dominant in deze groep, een kwart is jonger dan 40 jaar. Een traditionele levensstijl en de wens om in een appartement dichtbij voorzieningen te wonen zijn niet volledig leeftijdsgebonden. Maar mensen met een ‘groene’ belevingswereld zijn onder jongere generaties minder vertegenwoordigd, waardoor verwacht kan worden dat hun aantal zal slinken.

Ruim in de Buitenwijk: Meerstad kan deze groep bedienen

Er zijn in aantallen uitgedrukt geen grote mismatches binnen het cluster Ruim in de Buitenwijk. Uit de enquêteresultaten blijkt behoefte aan meer vrijstaand wonen (kavels). Hofjeswijken als Beijum en Lewenborg worden gemengd bewoond door de groep Gezellig in de Buitenwijk en Ruim in de Buitenwijk, terwijl de laatste groep vaak meer privacy en een meer zakelijke omgeving wenst.

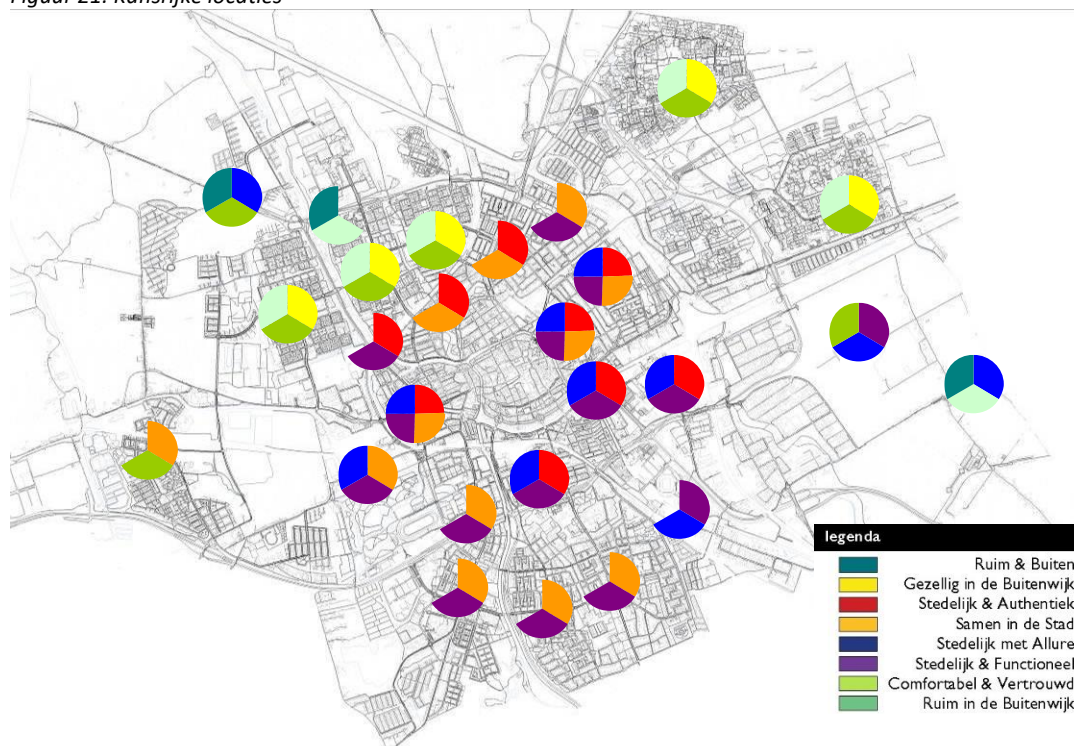
Ruim & Buiten: Meerstad kan deze groep bedienen, mits ruim van opzet

Er is overdruk bij de groep Ruim & Buiten, hoewel wonen in bijvoorbeeld de Oosterpoort doorgaans een bewuste keuze is. Dit is een punt om nader uit te zoeken bij de programmering van Meerstad. Daarnaast woont een deel van deze groep aan randen van ‘voordelige’ wijken zoals Beijum; een reëel compromis. Hoewel dit een relatief rijke groep is, heeft 30% van Ruim & Buiten een benedenmodaal inkomen. De wens om landelijk te wonen is niet alleen aan de elite voorbehouden.

5.2 Selectie van locaties die zich lenen voor ‘verkleuring’

Op de kaart hierna stippen we letterlijk enkele locaties aan waar een bijzondere kans of opgave ligt, op basis van de conclusies uit deze studie. Het gaat om locaties die op dit moment geen duidelijke kleur hebben of om locaties die concreet op de agenda staan om ontwikkeld te worden. De suggesties voor verkleuring zijn enerzijds gebaseerd op de druk die we bij groepen zien (Samen in de Stad, Comfortabel & Vertrouwd, Ruim & Buiten, Stedelijk & Authentiek), en / of door de karakteristiek van de plek.

Figuur 21: Kansrijke locaties



CiBoGa blijft door zijn ligging, omvang en uitstraling een plek die voor alle stedelijk georiënteerde groepen een thuis kan bieden: Stedelijk & Authentiek, Stedelijk & Functioneel, Samen in de Stad en de centrumstedelijke mensen in Stads met Allure. De Oosterhamrikzone heeft deze potentie ook, zij het minder hoogstedelijk. Kostverloren haakt aan op de zeer stedelijke Schilderswijk en de statusrijke Kraneweg. Hier wonen nu al veel mensen uit de groep Stedelijk & Authentiek. Ook Samen in de Stad, Stedelijk & Functioneel en Stads met Allure passen hier.



De Eemskanaalzone ontwikkelt zich tot een hoogstedelijke as waar Stedelijk & Authentiek, Stedelijk & Functioneel en Stads met Allure zich thuis voelen: stedelijk, met een beetje status, bijzonder. Deze plekken zijn erg hoogstedelijk voor Samen in de Stad. Het Damsterdiep leent zich voor het vormen van de verbindende schakel. Het stationsgebied heeft een soortgelijke potentie.



Het Suikerunieterrein ligt op vrij grote afstand van het centrum en leent zich om die reden minder voor Stedelijk & Authentiek. De plek leent zich wel voor groepen die druk ervaren zoals Samen in de Stad en Stads met Allure. Stedelijk & Authentiek zal zich er dan ook al gauw thuis voelen. Overigens zou ook een 'groene' setting passen, maar dit haakt minder aan op de markt- en locatiekansen. Bij herstructurering denken aan een grondgebonden maar stedelijk programma, met ook vrije kavels. De ontwikkeling in Paddepoel Zuid en De Linie zijn goede referenties.



Het Europapark leent zich vooral voor Stads met Allure en Stedelijk & Functioneel. Een echt 'Stedelijk & Authentiek' woonmilieu is lastig realiseerbaar, door het ontbreken van een directe verbinding met het centrum (of tenminste de beleving daarvan) en de omliggende bedrijfsterreinen passen niet zo goed bij een hoogstedelijke zone. Voor de groep Samen in de Stad is dit gebied te 'zakelijk' van karakter.



De Reitdiepzone leent zich voor Stedelijk & Functioneel en Stedelijk & Authentiek. Voor de groep Samen in de Stad is deze zone te ‘zakelijk’ van karakter, voor de groep Stads met Allure heeft de plek te weinig status.



De Wijert Noord / West Indische Buurt / Laanhuizen / Corpus den Hoorn Noord: hier zijn vrij veel ‘grijze’ stempels met portiek etageflats op beperkte afstand van het centrum. Deze lenen zich goed voor verkleuring naar Samen in de Stad (mensen wonen hier vaak al) en Stedelijk & Functioneel. Qua ligging niet Stedelijk & Authentiek, te weinig status voor Stads met Allure, te stedelijk voor groene groepen. Deze plekken hebben niet de status waardoor te kapitaalcrachtige groepen snel dominant worden. Bij herstructurering denken aan een grondgebonden, stedelijk programma in huur en koop.



De Concordiabuur en De Hoogte Zuid zijn qua afstand en beleving duidelijk verbonden aan de oude stad en passen daarom bij Stedelijk & Authentiek. Voor Stads met Allure en Stedelijk & Functioneel ontbreekt de status en de rust die in Groningen Zuid wel te vinden is. Voor de groep Samen in de Stad liggen er juist wel goede kansen. Denk hier aan een grondgebonden maar stedelijk programma, bijvoorbeeld door samenvoeging van bovenbenedenwoningen. De Concordiabuur verkleurt al naar Stedelijk & Authentiek.



Het centrum van Meerstad kan een thuis zijn voor de groepen Stedelijk & Functioneel en (mits uniek genoeg) ook Stads met Allure. De groep Comfortabel & Vertrouwd kan hier ook slagen, al is deze groep wel erg honkvast en moeilijk te verleiden.



In de zone van Meerstad waar wonen in lage dichtheid gepland is, liggen kansen om in te spelen op met name de groepen Ruim & Buiten en Stads met Allure, die druk ervaren. Wonen aan/bij het water, bos of buitengebied spreekt deze groepen aan. Ook voor de groep Ruim in de Buitenwijk zijn er kansen; ook zij vragen om meer vrijstaand wonen. In Meerstad zijn echter ook groene, gemoedelijke buurten voor Gezellig in de Buitenwijk mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan dorpse opzet, gericht op ontmoeting.



De Reitdiephaven biedt kansen voor Ruim & Buiten en Stads met allure. Er ligt ook een kansje voor Comfortabel & Vertrouwd in het nieuwe centrum van die wijk (overloop vanuit Vinkhuizen?), al is deze groep vaak wel honkvast in de eigen wijk.



De rand van Vinkhuizen is een stedelijk ogende rand, maar zou bij herontwikkeling ook op Gravenburg kunnen lijken en is daarmee in potentie interessant voor Ruim in de Buitenwijk of Ruim & Buiten.



De winkelcentra in Beijum, Lewenborg, Vinkhuizen, Selwerd, Paddepoel worden omzoomd door verouderd bezit (zie de kaart met grijze gebieden; een deel is overigens al vernieuwd). Hier is mogelijk in te spelen op de wens van Comfortabel & Vertrouwd. In Vinkhuizen, Selwerd en Lewenborg is dat op veel plekken al gedaan. Met name in Beijum en Lewenborg liggen kansen om de wijk een duidelijker kleur te geven: Gezellig in de Buitenwijk of Ruim in de Buitenwijk, gericht op sociaal contact of meer op privacy.



Het centrum van Hoogkerk is een geschikte plek om de groep Comfortabel & Vertrouwd binnen Hoogkerk te bedienen, hoewel ook de groep Samen in de Stad hier past. Dit is

wel een locatie voor Hoogkerkers zelf.

Achtergronden woonbelevingsgroepen

Hierna volgen voor elk van de acht woonbelevingsgroepen overzichten van de samenstelling van die groep, naar inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling en de gewenste koopprijs van een woning. De gewenste huurprijs hebben we niet opgenomen, omdat de verschillen vrij klein zijn.

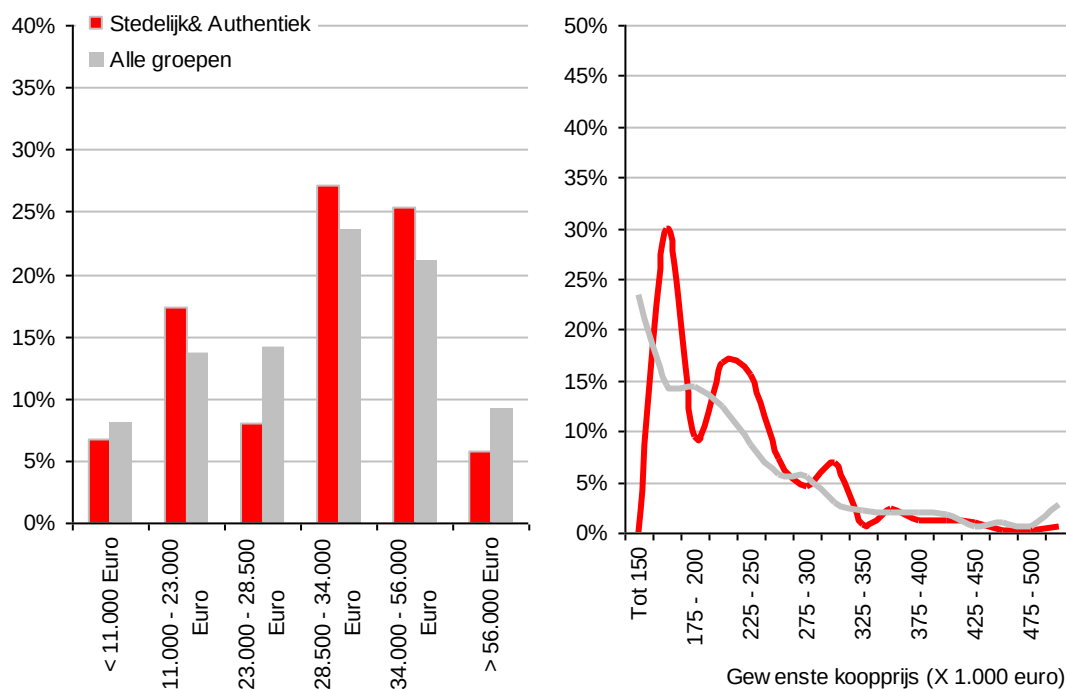
Met deze overzichten is het mogelijk om meer diepgang te vinden binnen de woonbelevingsgroepen. Sommige groepen zijn bijvoorbeeld vrij eenduidig qua leeftijd of inkomen, binnen andere groepen zien we een grote variatie.

Bij het afwegen welke groepen om een product vragen, of welke plekken zich lenen voor welke groep, biedt achtergrondinformatie als hierna houvast: zijn juist de hoge of lage inkomens binnen een woonbelevingsgroep in beeld? Gaat het om goedkope of juist dure woningen, oudere of jongere mensen?

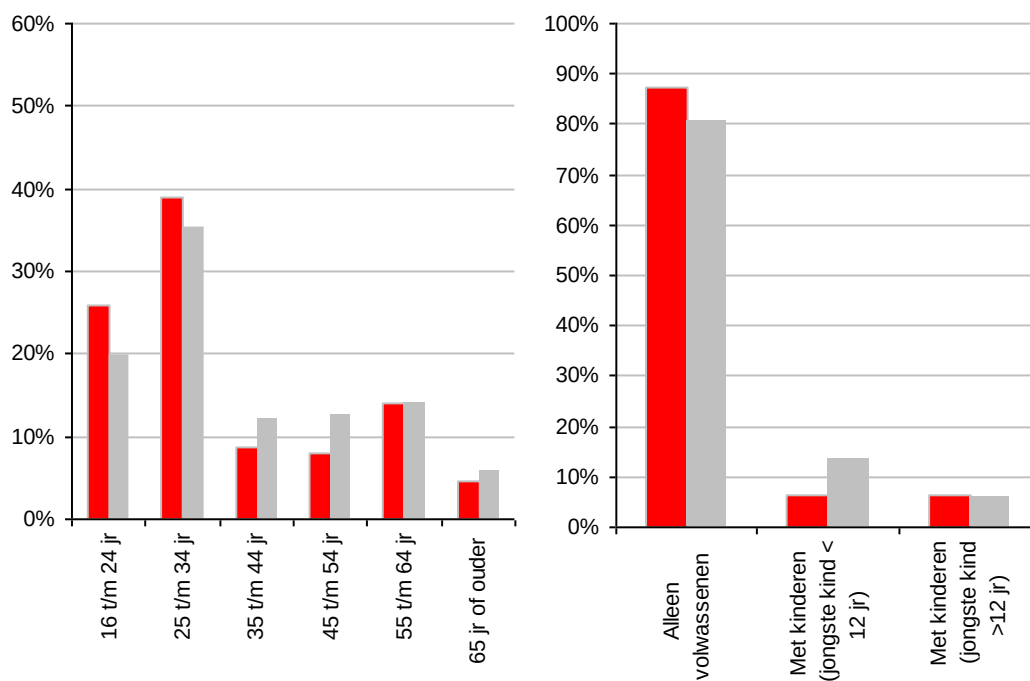
We nemen hier geen verdere conclusies op maar bieden dit aan als naslagwerk. De gegevens zijn gebaseerd op de enquête onder 1.399 respondenten in Groningen, waarop ook de rest van dit onderzoek gebaseerd is.

Stedelijk & Authentiek: jong, zonder kinderen, vaak middeldure koop

Figuur 22: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep

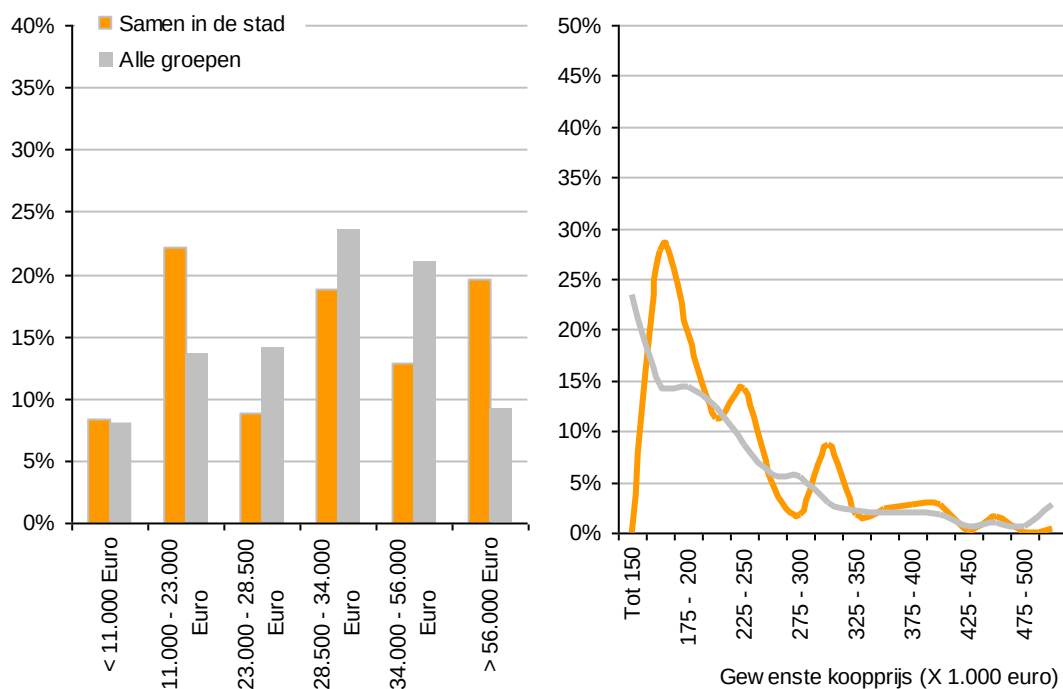


Figuur 23: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

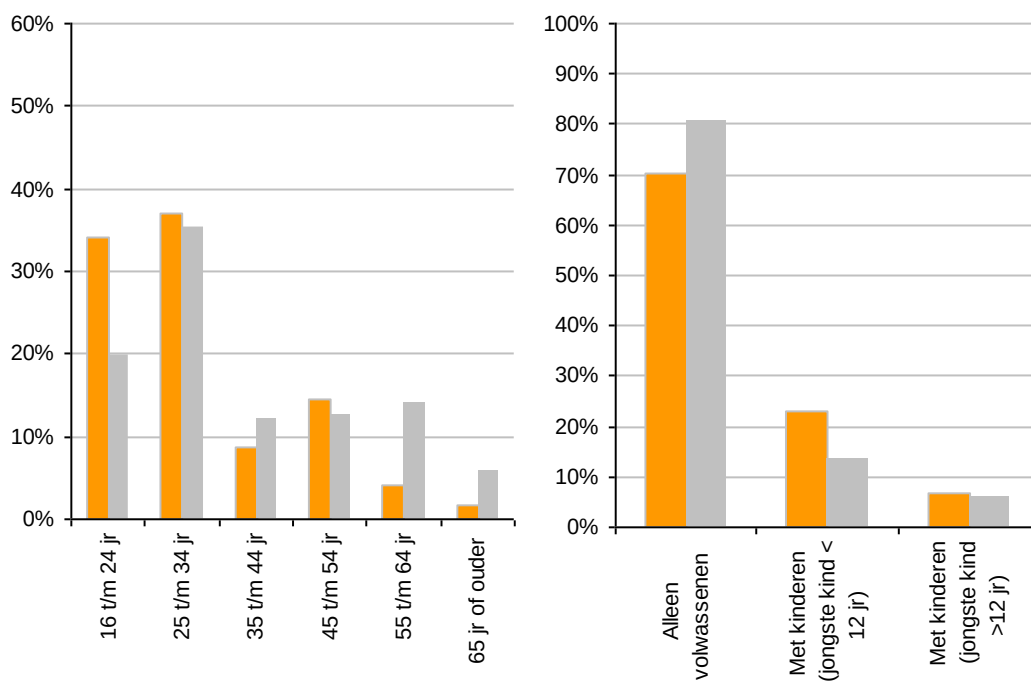


Samen in de Stad: gezinnen met kinderen, juist laagste en hoogste inkomens

Figuur 24: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep

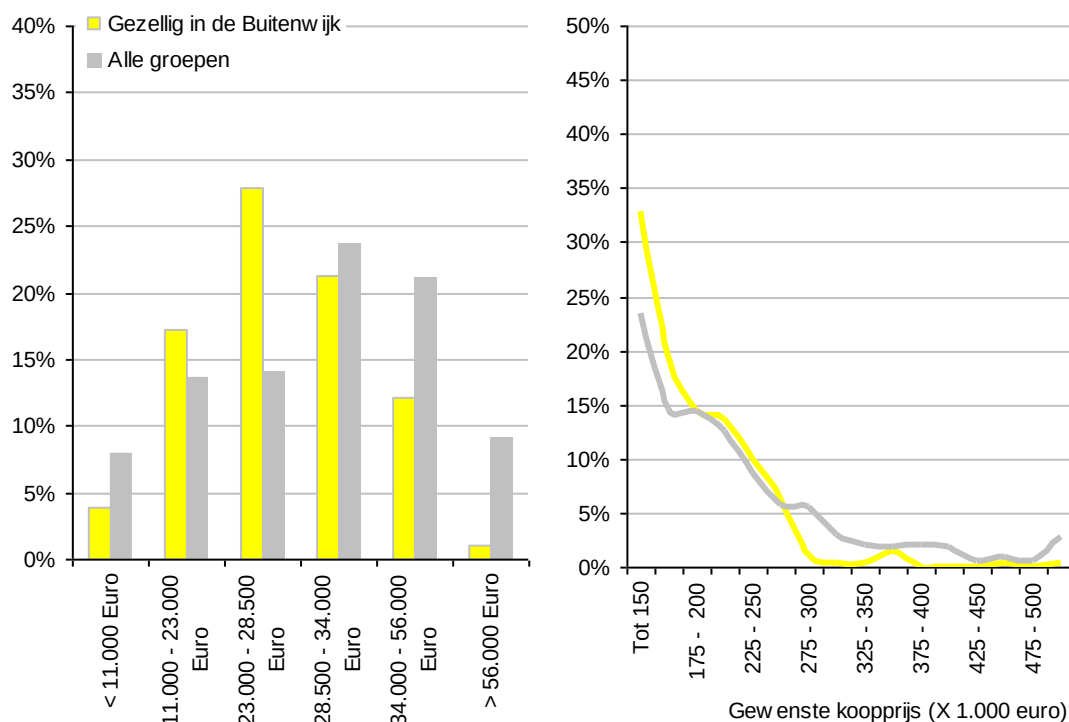


Figuur 25: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

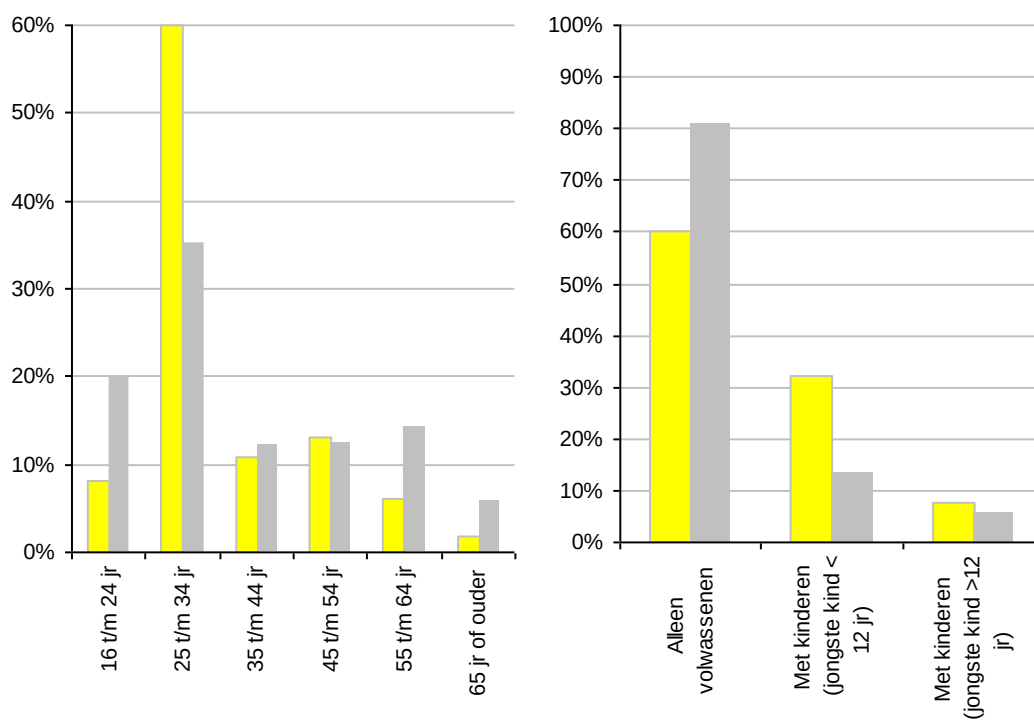


Gezellig in de Buitenwijk: heel veel jonge gezinnen, onderkant van de koopmarkt

Figuur 26: Inkomensverdeling en gewenste kooprijsverdeling van deze woonbelevingsgroep

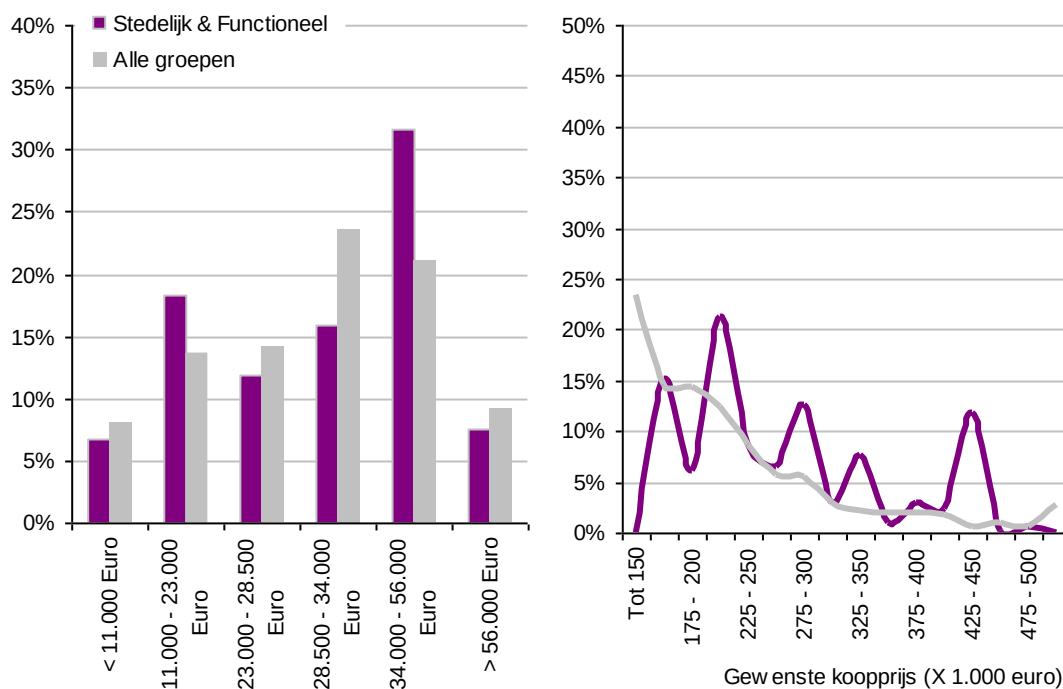


Figuur 27: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

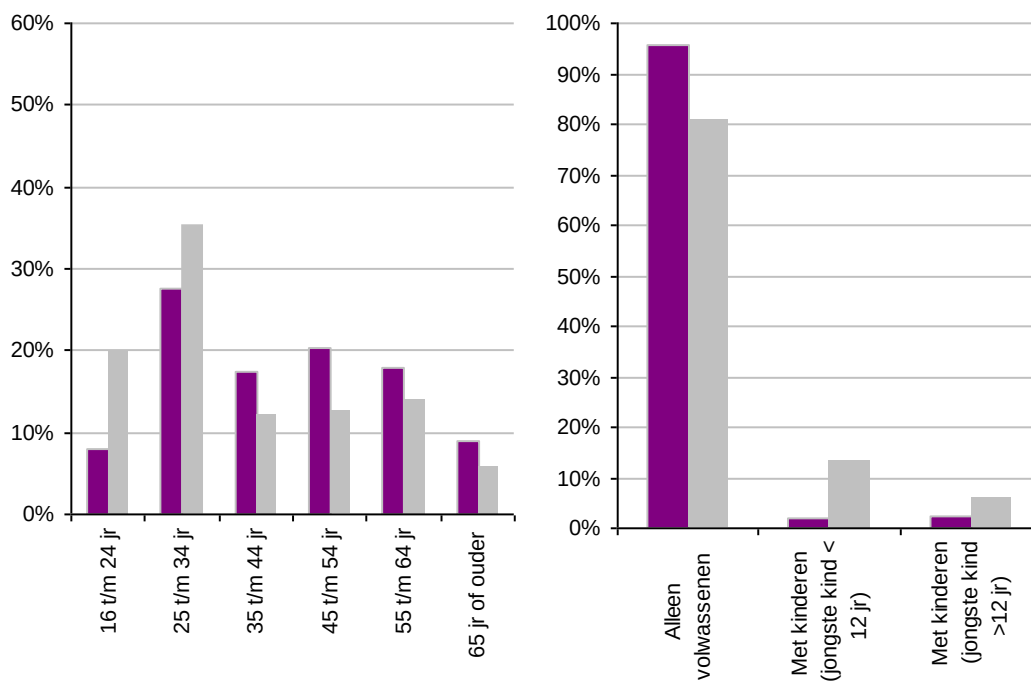


Stedelijk & Functioneel: wat ouder publiek (45+) met doorgaans hoger inkomen

Figuur 28: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep

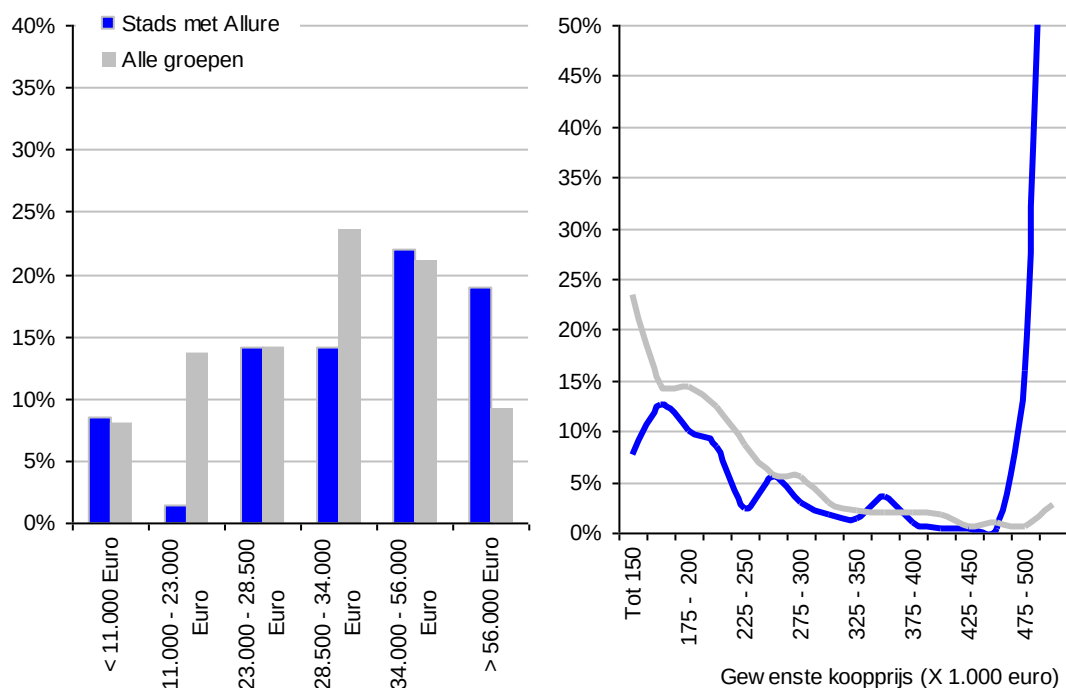


Figuur 29: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep



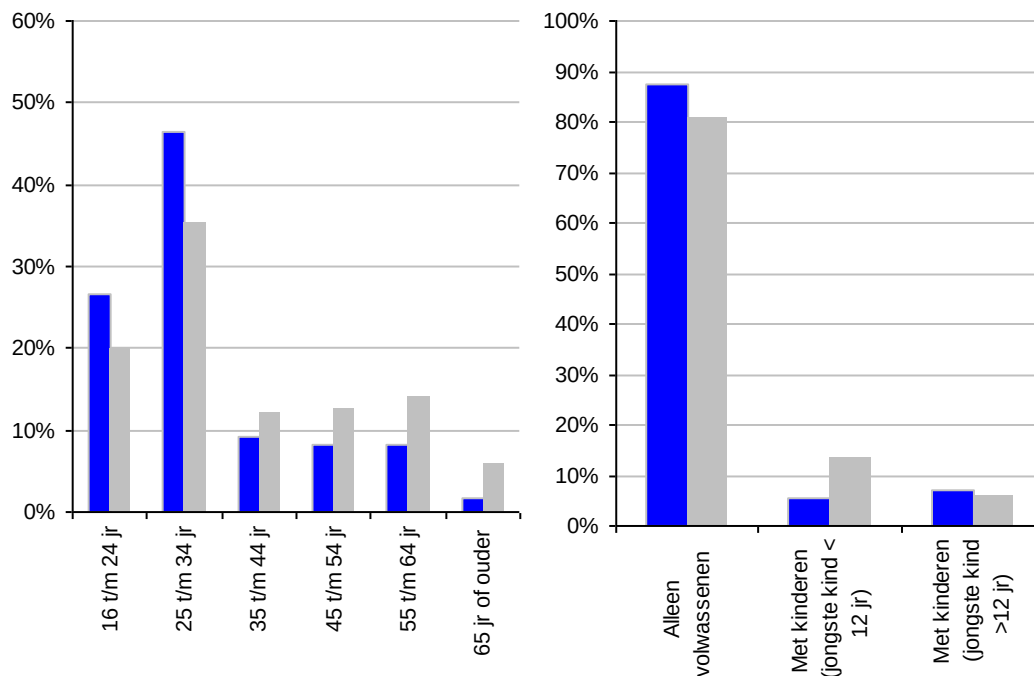
Stads met Allure: jong maar met een hoog inkomen

Figuur 30: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep



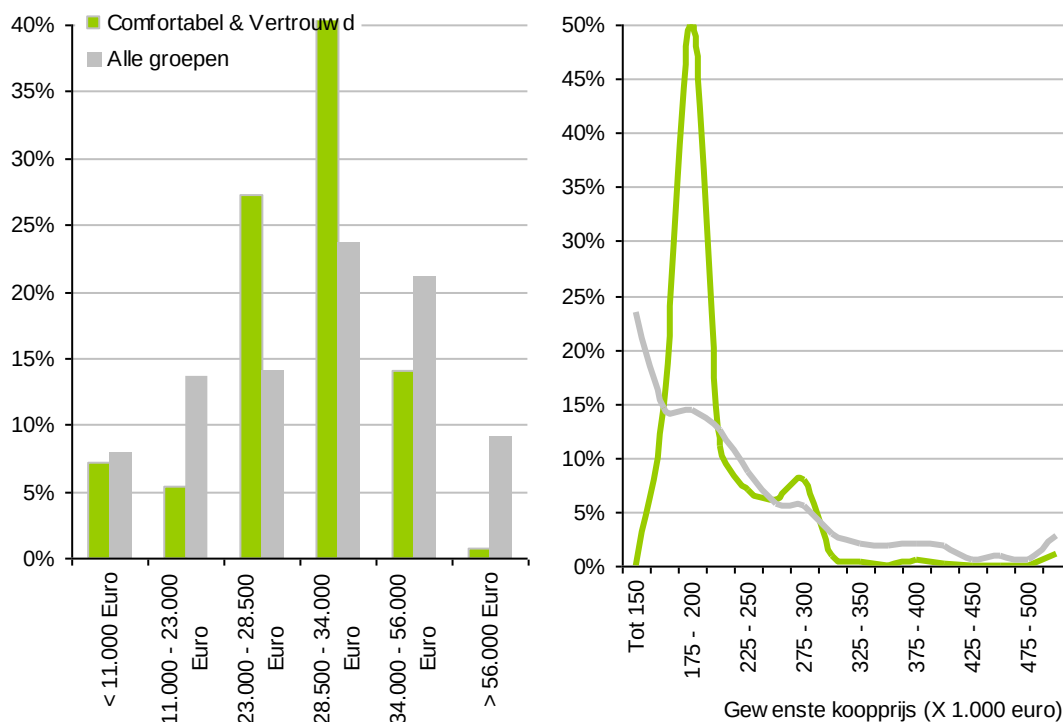
Fi

Figuur 31: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

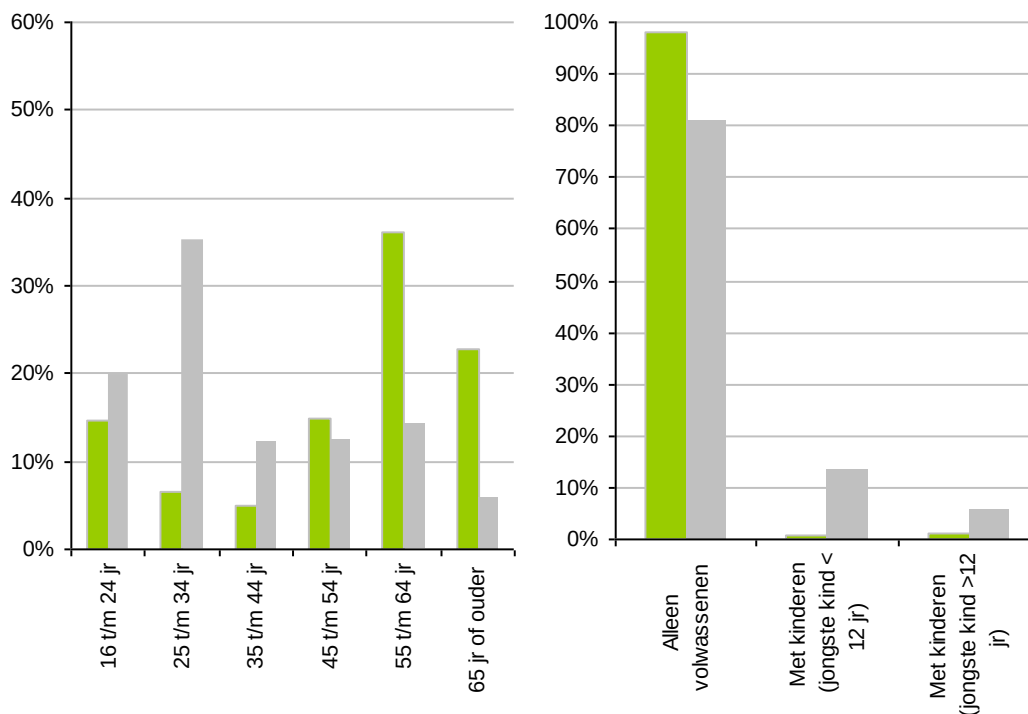


Comfortabel & Vertrouwd: vrijwel uitsluitend senioren, sterke huuroriëntatie

Figuur 32: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep

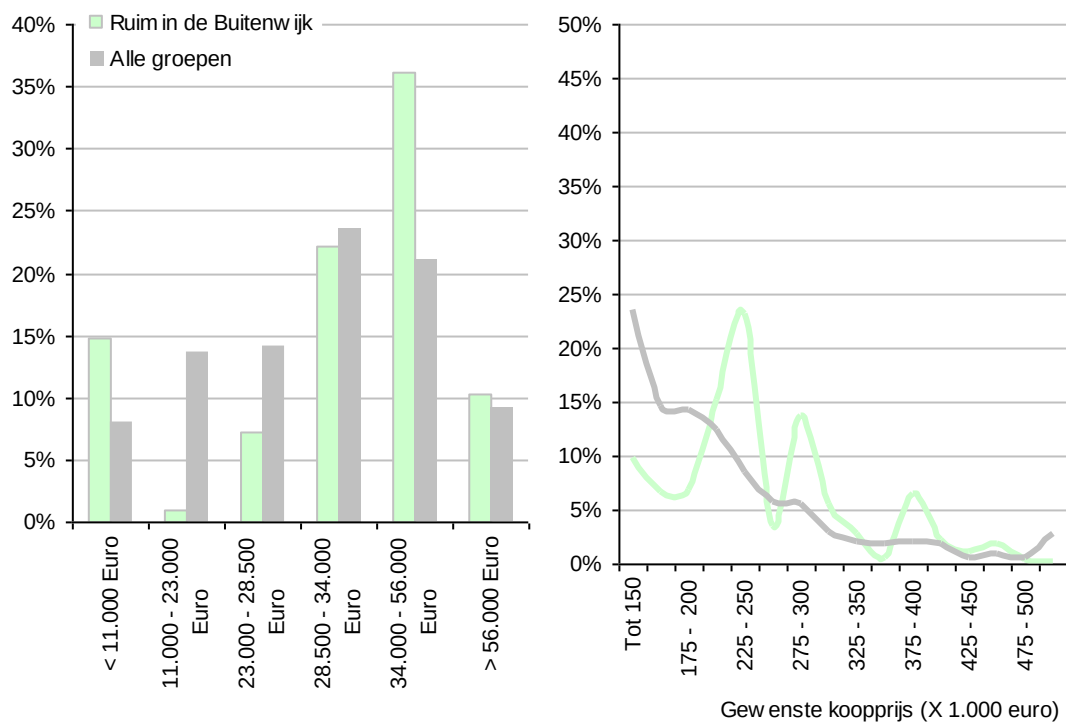


Figuur 33: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

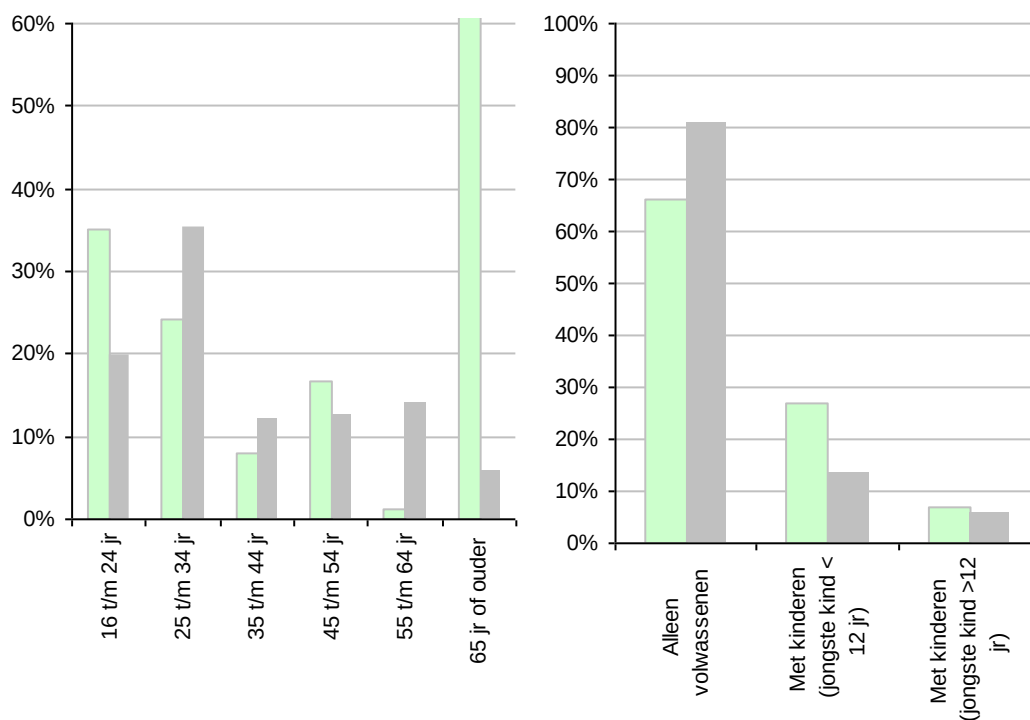


Ruim in de Buitenwijk: gezinnen met opgroeiende kinderen, (middel)dure kopers

Figuur 34: Inkomensverdeling en gewenste kooprijksverdeling van deze woonbelevingsgroep

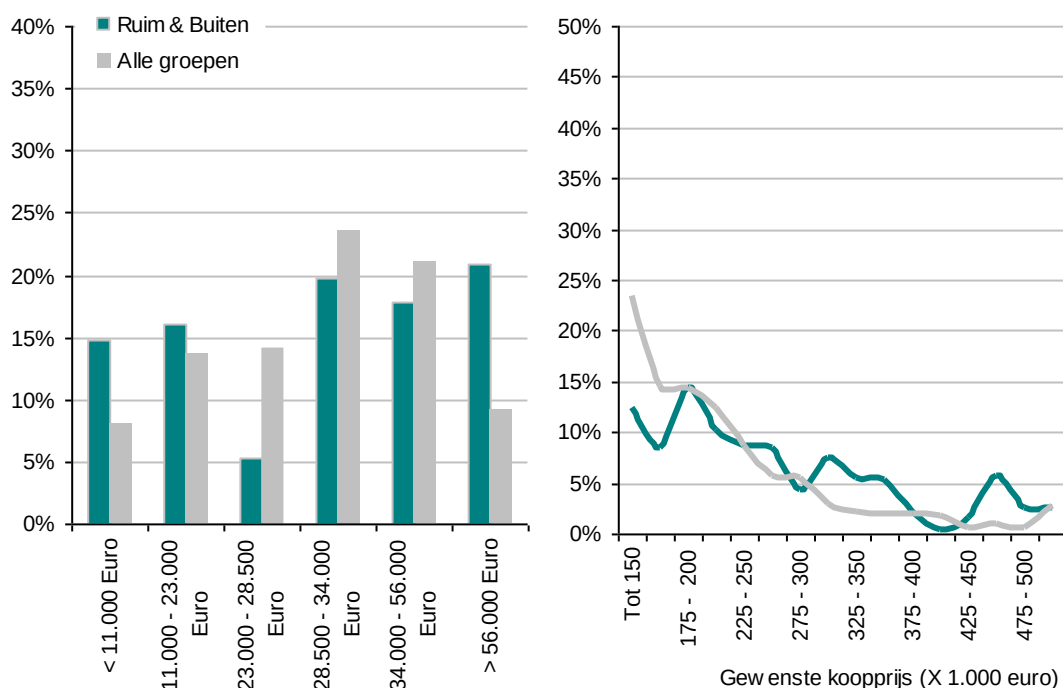


Figuur 35: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep

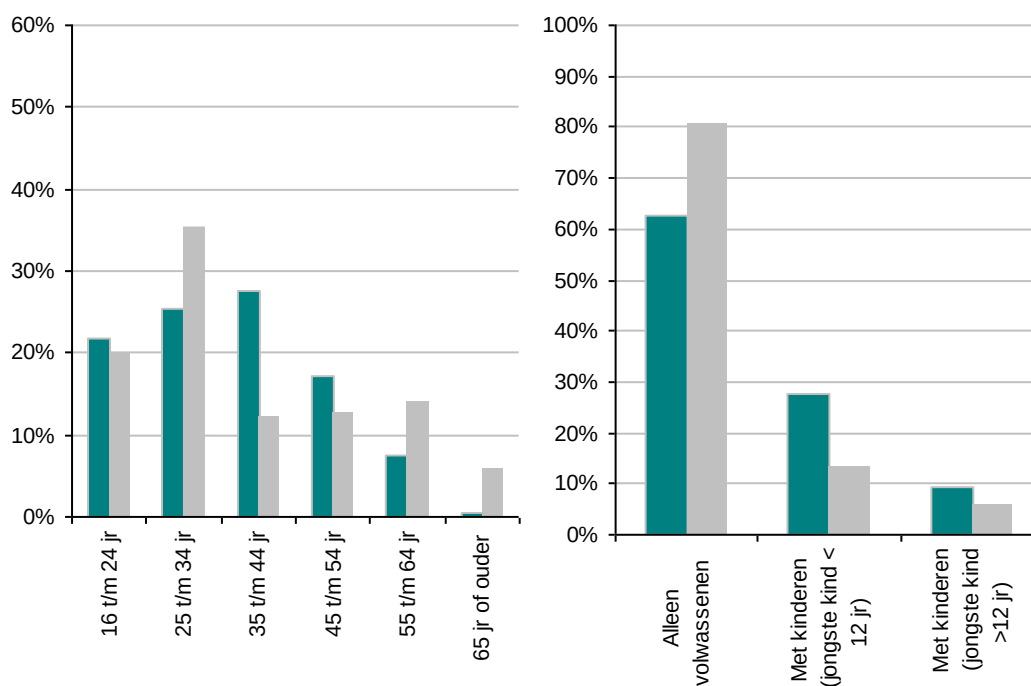


Ruim & Buiten: kinderrijke groep, hoge kooprijzen

Figuur 36: Inkomensverdeling en gewenste kooprijzenverdeling van deze woonbelevingsgroep



Figuur 37: Leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling van deze woonbelevingsgroep



Toelichting op de woonmilieucriteria

Hierna volgt een overzicht van alle gebruikte criteria, de voorkeuren die de woonbelevingsgroepen hebben en het gewicht dat zij er aan geven in hun keuze. Hoe hoger de score bij een woonmilieukriterium, des te belangrijker / doorslaggevend voor die belevingsgroep. Deze gegevens zijn afgeleid uit de enquête met bijna 1.400 respondenten uit Groningen en geverifieerd met ervaringsgegevens van SmartAgent en afwegingen zoals woonconsumenten die in Groningen blijken te maken.

We laten eerst een voorbeeld zien van een woonmilieubeoordeling, daarna het complete beoordelingsschema, en we lichten daarna de verschillende keuzemogelijkheden toe in beeld en tekst.

Voorbeeld van een woonmilieubeoordeling

Voorbeeld criteriatabel

Stads met Allure

Veenweg, Hoornse Park

		Stedelijke en authentiek	Samen in de stad	Gezellig in de buitenwijk	Comfortabel en vertrouwd	Ruim in de buitenwijk	Ruim en buiten	Stedelijk en functioneel	Stads met allure
I	Privédomein:	wonen privaat gericht	1	0	0	0	2	1	2
	Typologie:	vrijstaand uniek	0	0	0	0	2	2	2
II	Dichtheid:	zeer laag (<25 woningen per hectare)	0	0	0	0	1	3	0
	Overgang privé - openbaar:	bufferzone / formeel: voortuinen dienen als afscheiding	0	0	0	0	2	1	1
	Functie openbare ruimte:	functionele ontsluiting lokaal	0	1	0	0	1	1	0
	Huur/koopeenheid:	eenheid, vooral koop	0	0	0	0	1	1	2
	Typologie buurt:	gegroeid, variatie	1	1	0	0	0	1	0
	Architectuur:	echt jaren '10 - '40 (bijv. schilwijken)	2	1	0	0	0	0	2
III	Morfologie:	organisch gegroeid, vrijstaand	2	1	0	0	0	1	0
	Groen:	stadsgroen / bovenlokaal - stadspark nabij	1	0	0	0	0	0	1
	Status:	hoge status (m ² -prijs is ruim bovengemiddeld)	0	0	0	0	0	3	3
	Infra	automindend / nationale aansluiting (A7/A28 zone),	0	0	0	0	2	2	1
		parkeren voor de deur	0	0	0	0	2	1	3
	Voorzieningen:	aan rand woonmilieu / niet in woonmilieu	0	0	0	0	2	1	0
	Maximale score		18	14	18	10	18	19	20
	Optelsom van scores		7	4	0	0	13	14	13
	Relatieve score, rapportcijfer		4	3	0	0	7	7	10

De Veenweg voldoet bijna helemaal aan het ideale profiel van de groep Stads met Allure. Maar ook voor de groepen Stedelijk en Functioneel, Ruim en Buiten en Ruim in de Buitenwijk heeft de plek voldoende te bieden.

Bepaal zelf het woonmilieu van elke plek in Groningen

Met de webtool kun je zelf voor elke plek in de stad Groningen beoordelen bij welke woonbelevingsgroepen die plek het beste past. Let op: elke beoordeling blijft voor interpretatie vatbaar en vereist kennis van de plek. Behalve een bezoek aan de plek is ook Google Streetview een handig middel. www.kaw.nl/woonmilieu.html

De volledige criteriatabel

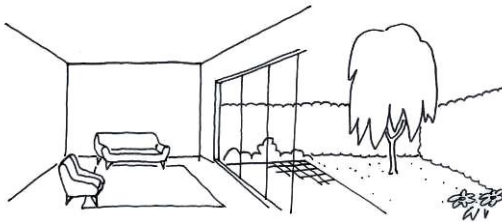
Kenmerken / voorbeelden		S & A	SidS	GldB	C&V	RldB	R&B	S&F	SmA	
schaalniveau I: huis en tuin	Privedomein	wonen privaat gericht	1				2	1	2	2
		wonen op omgeving gericht	1	2	3					
	Typologie	vrijstaand uniek					2	2	2	2
		vrijstaand standaard (projectmatig, catalogus)					2	2	2	
		stadswoning of herenhuis	1	2					2	2
		rijhuis of tweekapper		2	2	1	2		2	
		boven-benedenwoning	1	2					2	
		patiwoning / levensloopbestendig grondgebonden			2	1	1		2	2
		portiekflat, flat met gemeenschappelijke entree			1	1				
		galerijflat, corridorflat, serviceflat			1	1			1	
		woontoren				1		1		2
		urban villa				1	1	1		2
		appartementen met collectieve ruimte			2	1				
		maisonnettes	1	1			2			
		wonen boven winkels	1	1		1				
		drive-inwoningen of woonkamerboven	1						2	2
		woonboot	1	1						2
	woonwagens		1	2					2	
	Overgang openbaar privé	geen overgang / erg open - (bijv. woonkamer of atelierwoning aan straat)	1	1						1
		semi-openbare bufferzone verzacht overgang - (bijv. stoep, hofje, entree)	1	1	2					
		geen verbinding / stricte afscheiding - (bijv. kavel achter een ophaalbrug)					2	1	1	2
		bufferzone / formeel: voortuinen dienen als afscheiding					2	1	1	2
Functie openbare ruimte	functionele ontsluiting lokaal - (bijv. woonstraat 30km zone)		1			1	1	1		
	functionele ontsluiting bovenlokaal - (bijv. wijkontsluitingsweg)	1				1	1	1	1	
	sociale ruimte / lokaal - (bijv. autovrije woonstraat, spelen op straat)		1	3						
	publiek maatschappelijke ruimte bovenlokaal - (bijv. concert op plein)	1	1							
Huur en koop	eenheid, vooral koop					1	1	1	2	
	geen eenheid									
Dichtheid	hoog (> 75 woningen / hectare, bijv. centrum, Meeuwerderweg)	3	1						1	
	middel (50-75 woningen per hectare, bijv. Noorderplantoen, Oosterpark)	3	1	1	2			2	1	
	laag (25-50 woningen per hectare, bijv. Beijum, Vinkhuizen)			1	2	1		2	1	
	zeer laag (< 25 woningen per hectare, bijv. De Hunze, De Held)					1	3		1	
	Architectuur	echt historisch (bijv. binnenstad)	2	1					2	
		echt jaren '10 - '40 (bijv. schilwijken)	2	1					2	
		nostalgisch (nieuw, retro, meestal recente wijken)			1		2		1	
		naoorlogse systeembouw (vooral jaren '60)			1					
		naoorlogse organische bouw (vooral jaren '70)			1		1			
		naoorlogse zakelijke bouw (vooral vanaf jaren '80)			1		2		1	
voortuitstrevend in techniek / duurzaam (kleine locaties)		2						2		
voortuitstrevend in ontwerp / design (kleine locaties)	2						2			
Opbouw buurt	ontworpen, eenheid			1	1	1	1	1		
	ontworpen, variatie	1	1	1	1	1	1	1	1	
	gegroeid, variatie	1	1				1		1	
Morfologie	organisch gegroeid, vrijstaand (Damsterdiep, Meeuwerderweg)	2	1				1		2	
	organisch gegroeid, gesloten bouwblok (Centrum-Noord, Binnenstad)	2	1					2	2	
	planmatig gesloten bouwblok (Korrewegwijk, Oosterparkwijk)	2	1	1				2		
	stempel (Paddepoel)									
	unieke objecten in het groen (Eemskanaalzone, De Held)						1	1	2	
	hofjes, waaronder bloemkoolwijken (Beijum, Lewenborg)		1	1						
	planmatig, open bouwblok (De Hunze, De Held)		1	1		1	1	1		
	villawijken (De Wijert, Zuiderpark)								2	
	kavels projectmatig (vaak randen van recente wijken)					1	1	1	2	
	woonbotenzone	1					1	1	1	
	Groen	natuur / cultuurlandschap - ook: uitzicht op...					1	5		1
		buurtgroen / lokaal - buurtparkje / plantsoen / speelveld		1	1		1			
stadsgroen / langs infrastructuur - singel / buffergroen rand woonwijk		1	1						1	
stadsgroen / bovenlokaal - stadspark nabij		1							1	
Status	hoge status (m²-prijs is ruim bovengemiddeld)							3	3	
	geen bijzondere status			1						
Bereikbaarheid	fiets / lokaal georiënteerd, auto, parkeren ondergeschikt, OV landelijk	2	1	1						
	auto en ov / lokaal en regionaal, parkeren voor de deur, OV in de buurt		1	1	1	2		1		
	automindend / nationale aansluiting (A7/A28 zone), parkeren voor de deur					2	2	1	3	
	scoort op alle fronten	2	1	1	1	2	2	1	3	
Voorzieningen	in woonmilieu, verspreid, bovenlokaal, ook horeca en cultuur	3	2					2		
	verspreid aan stedelijke as, lokaal met soms horeca, niet in woonbuurt	3	2	1	1			2		
	in woonmilieu, geclusterd (direct nabij winkelcentrum, zonder barrières)				5					
	in woonmilieu, geclusterd, lokaal, dagelijkse boodschappen			1		2				
	aan rand woonmilieu / niet in woonmilieu					2	1			

Nadere uitleg woonmilieucriteria niveau huis en tuin

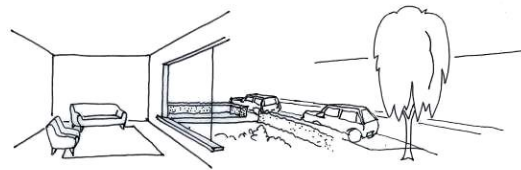
Het privé domein

Sommige groepen zijn gericht op contact met andere mensen, ook vanuit hun eigen privé-domein. Andere groepen kiezen voor veel meer privacy. Overigens zit er wel een verschil tussen de wijze waarop rood en geel dat contact leggen: rood meer anoniem, geel persoonlijker. Dit komt tot uiting in de overgang van privé naar openbaar (zie hierna).

Wonen privaat gericht: het privé-woongedeelte (zitgedeelte) is niet op de openbare ruimte gericht.



Wonen op omgeving gericht: het privé-woongedeelte (zitgedeelte) is op de openbare ruimte gericht.



Typologie van de woningen

Voor bijvoorbeeld de groep Stedelijk & Authentiek is het type woningen minder belangrijk dan de omgeving, terwijl dit voor bijvoorbeeld de groep Stedelijk & Functioneel wél een grote rol speelt. Sommige woningtypen passen bovendien niet bij een woonbelevingsgroep: Stads met Allure is moeilijk te verenigen met een woonwagen, Gezellig in de Buitenwijk past niet bij vrijstaand wonen.

Vrijstaand uniek



Vrijstaand projectmatig, catalogus



Stadswoning of herenhuis



Rijhuis of tweekapper



Boven-benedenwoning



Patiowoning



Portiekflat



Galerijflat, corridorflat, serviceflat



Woontoren



Urban Villa



Appartementen collectieve ruimte



Maisonettes



Wonen boven winkels



Drive-in / woonkamer boven



Woonboot



Nadere uitleg woonmilieucriteria niveau straat en buurt

Overgang privé – openbaar

De overgang tussen openbaar en privé is vooral belangrijk voor de groepen Gezellig in de Buitenwijk, Ruim in de Buitenwijk en Stads met Allure, maar wel met een eigen reden.

De groep Gezellig in de Buitenwijk wil een zachte overgang tussen openbaar en privé, die uitnodigt voor ontmoeting en verblijf, en gericht op lokaal gebruik (buurtgenoten). Ook de groep Samen in de Stad waardeert dit, zij het dat het voor hen minder zwaar weegt en dat zij een meer stedelijke omgeving zoeken.

Mensen uit de groep Stedelijk & Authentiek kiezen óók voor levendigheid, maar gericht op algemeen gebruik, niet zozeer voor buurtgenoten; voor hen mag de openbare ruimte direct naast het privé-domein beginnen.

De groepen Ruim in de Buitenwijk en Stads met Allure willen afstand creëren en een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Voor Stads met Allure geldt wel dat zij zich graag presenteren aan de straat. Ook de groepen Ruim & Buiten en Stedelijk & Functioneel willen afstand creëren, maar het is voor hen minder doorslaggevend.

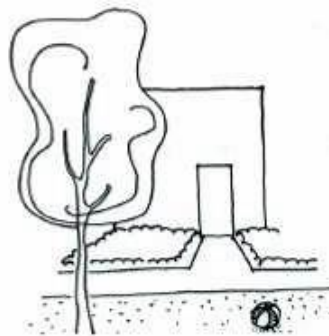
geen overgang / erg open – bijvoorbeeld een woonkamer / atelierwoning direct aan de straat



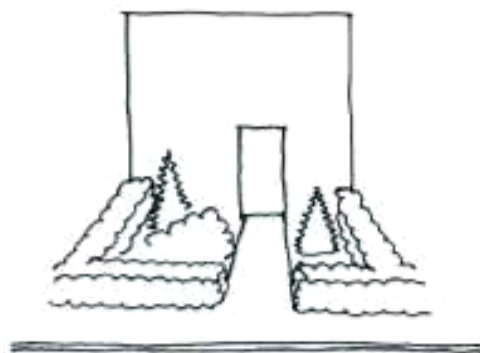
geen verbinding / strikte afscheiding, bijvoorbeeld dichte begroeiing, een poort of hek



semi-openbare bufferzone verzacht overgang, bijvoorbeeld een hofje of pleintje



bufferzone / formeel: voortuinen dienen als afscheiding, bijvoorbeeld een heg, muurtje, oprit



Functie van de openbare ruimte

Dit aspect van de woonomgeving is vooral voor de groep Gezellig in de Buitenwijk belangrijk: zij wensen een kleinschalige, sociale openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven. De groep Samen in de Stad waardeert dit ook, maar het weegt minder zwaar voor hen. De groep Stedelijk & Authentiek woont graag aan of vlakbij een publiekmaatschappelijke ruimte, zoals een druk plein of een stedelijke verkeersader. Voor overige groepen is een functionele ruimte meestal het meest geschikt, met een lokale of bovenlokale functie.

Functionele ontsluiting lokaal



Functionele ontsluiting bovenlokaal



Sociale ruimte / lokaal



Publiek maatschappelijke ruimte bovenlokaal



Eigendomsverhouding

De groepen Ruim in de Buitenwijk, Ruim & Buiten, Stedelijk & Functioneel en Stads met Allure hechten waarde aan eenheid in koopwoningen (of ander particulier bezit; liefst weinig menging met sociale huurwoningen).

Dichtheid

Een woonomgeving met een hoge dichtheid leidt meestal voor een levendige omgeving, maar biedt ook ruimte voor anonimiteit in de massa. De groep Stedelijk & Authentiek kiest hier heel bewust voor, terwijl de groep Ruim & Buiten dat juist niet wil. Andere groepen zitten daar qua dichtheid tussenin en hechten er minder waarde aan.

hoog (>75 woningen / hectare, bijv centrum, Meeuwerderweg)



middel (50-75 woningen per hectare, bijv Noorderplantoen, Oosterpark)



laag (25-50 woningen per hectare, bijv Beijum, Vinkhuizen)



zeer laag (<25 woningen per hectare, bijv De Hunze, Held)



Architectuur

Voor met name de groepen Stedelijk & Authentiek, Stedelijk & Functioneel en Stads met Allure is architectuur van belang. De groep Stads met Allure heeft geen dominante stijlvoorkeur maar zoekt wel een 'statement'; als middel om zich te onderscheiden. Voor de groepen Stedelijk & Authentiek en Stedelijk & Functioneel zijn authentieke vooroorlogse woningen (dus géén retro) en experimentele woonvormen passend. Andere groepen staan minder uitgesproken tegenover architectuur, hoewel 'normaal' wel de boventoon voert en uitgesproken experimentele woonvormen kunnen afketsen.

Echt historisch



Echt jaren '10 - '40



Nostalgisch (nieuw, retro)



Systeembouw (vooral jaren '60)



Organische bouw (vooral jaren '70)



Zakelijke bouw (vooral > jaren '80)



Vooruitstrevend techniek/duurzaam



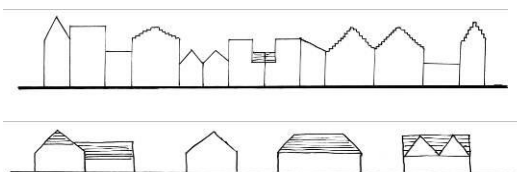
Vooruitstrevend ontwerp/design



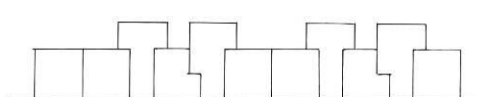
Typologie of opbouw van de buurt

De groepen Stedelijk & Authentiek en Samen in de Stad kiezen uitgesproken voor variatie, uit zichzelf ontstaan of ontworpen. Voor andere groepen geldt dat variatie of eenheid niet belangrijk is, maar dat het niet het grillige van een 'ontstane' omgeving heeft.

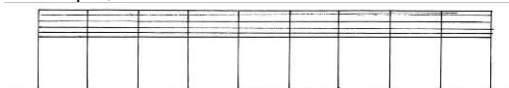
Gegroeid, variatie (stad, dorp)



Ontworpen, variatie



Ontworpen, eenheid



Morfologie

Voor de groep Stedelijk & Authentiek zijn de oude, organisch ontstane gebieden (het centrum en de oude linten) en de planmatige uitbreidingen met gesloten bouwblokken het meest passend. De groep Stedelijk & Functioneel heeft een soortgelijke voorkeur, hoewel zij het 'organische' minder belangrijk vinden. Ook de groep Stads met Allure voelt zich aangetrokken tot deze gebieden, maar ook tot villawijken en grote, bijzondere objecten in het groen.

Voor de groepen Samen in de Stad en Gezellig in de Buitenwijk geldt dat zij zich thuisvoelen in hofjeswijken. De groep Samen in de Stad kiest echter ook wel voor een meer stedelijke setting. De groep Ruim in de Buitenwijk voelt zich het meest thuis in een overzichtelijke wijk met open bouwblokken. Stempelwijken zijn niemands echte voorkeur.

organisch gegroeid, vrijstaand



organisch gegroeid, gesloten blok



planmatig gesloten bouwblok



stempel



unieke objecten in het groen



hofjes, wo. bloemkoolwijken



planmatig, open bouwblok



villawijken



kavels projectmatig



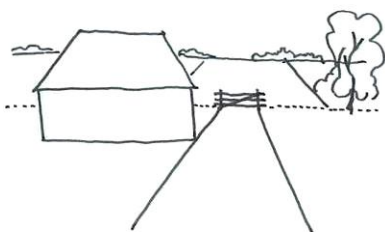
Nadere uitleg woonmilieucriteria niveau buurt, wijk, stad, land

Groenstructuur

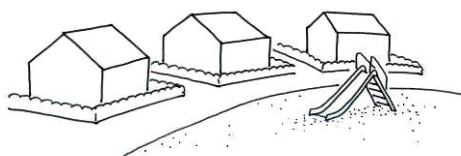
Voor één groep is groen extreem belangrijk: Ruim & Buiten. Wonen midden in het landschap, of anders vrijwel direct daaraan verbonden, is voor hun keuzes doorslaggevend.

Voor andere groepen is de groenstructuur minder belangrijk, maar er zijn wel voorkeuren. De groepen Ruim & Buiten, Comfortabel & Vertrouwd, Gezellig in de Buitenwijk en Samen in de Stad voelen zich meer aangetrokken tot kleinschalig groen, voor spelen en wandelen. De groep Stedelijk & Authentiek kiest liever voor grootschaliger groen, waarbij stadsparken bij uitstek geschikt zijn.

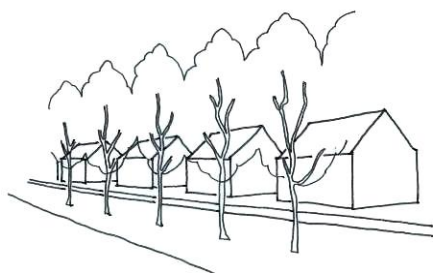
Natuur / cultuurlandschap - ook: uitzicht op...



Lokaal - buurtparkje / plantsoen / speelveld



stadsgroen / langs infrastructuur - singel / rand wijk



stadsgroen / bovenlokaal - stadspark nabij



Status

Voor de groepen Stedelijk & Functioneel en in het bijzonder Stads met Allure is status van belang voor hun keuze. Gebieden met een hoge status hebben doorgaans ook een hogere vierkante meterprijs. De zuid- en westzijde van de stad heeft grof genomen een hogere status dan de noord- en oostzijde, hoewel er lokale uitzonderingen zijn. Voor de groep Gezellig in de buitenwijk is het hebben van géén bijzondere status eerder een voor- dan een nadeel.

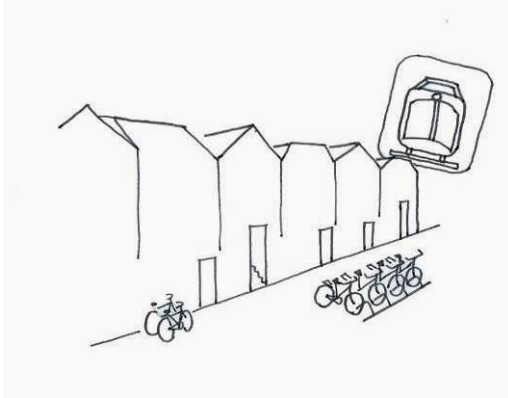
Bereikbaarheid en infrastructuur

Voor de groep Stedelijk & Authentiek is de nabijheid van bovenlokaal OV (NS-station) belangrijk, en de mogelijkheid om verder vrijwel alle activiteiten per voet te kunnen bereiken.

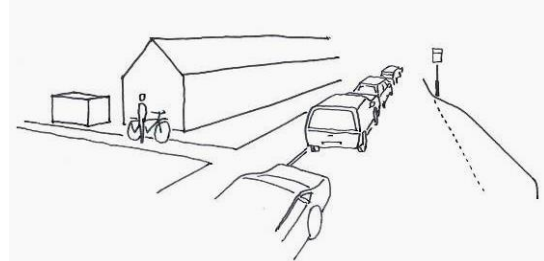
Autobereikbaarheid en parkeergelegenheid spelen een minder grote rol.

De groepen Samen in de Stad, Gezellig in de Buitenwijk, Comfortabel & Vertrouwd, Ruim in de Buitenwijk en Stedelijk & Functioneel zoeken meer een combinatie van enerzijds goede autobereikbaarheid en parkeren, anderzijds ook de nabijheid van op zijn minst lokaal OV (stadsbus). Het centrum mag best op fietsafstand liggen. Voor de groep Stedelijk & Functioneel en Ruim in de Buitenwijk speelt de nabijheid van de snelweg (A28, A7) een grotere rol. Dat geldt des te meer voor de groep Stads met Allure; die autobereikbaarheid is voor hen zwaarwegend. Er zijn plekken in de stad die aan alle voorwaarden voldoen (De Linie bijvoorbeeld); zij passen op dit punt dus bij alle woonbelevingsgroepen.

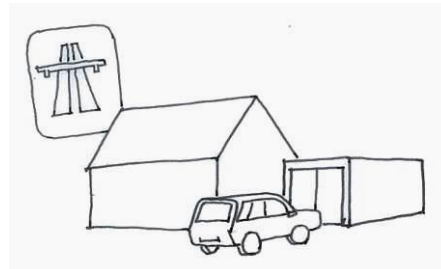
Lopen/ fiets / lokaal georiënteerd, auto, parkeren ondergeschikt., OV nabij)



Auto en ov / lokaal en regionaal, parkeren voor de deur, OV in de buurt



Autominded / nationale aansluiting (A7/A28 zone), parkeren voor de deur



Voorzieningen

De groep mensen 'Comfortabel & Vertrouwd' kiest uitgesproken voor wonen 'bovenop' een winkelcentrum, of vlak er naast. Dit is voor hen doorslaggevend. Ook voor de rode groep is het voorzieningenniveau zwaarwegend, maar zij zoeken een mix van dagelijkse boodschappen, uitgaan en cultuur, verspreid in de directe omgeving, zoals het centrum, maar ook stedelijke uitvalswegen zoals de Hereweg en de Korreweg. De groep oranje mensen heeft deze voorkeur ook, maar die is minder zwaarwegend. De groene groep 'Ruim in de Buitenwijk' kiest heel bewust voor een geclusterd voorzieningenpakket ergens op fietsafstand, gericht op praktische zaken. Dat kan een winkelcentrum in de wijk zijn, of bij een aangrenzende wijk of weg.

Verspreid, bovenlokaal, ook horeca en cultuur



Verspreid aan stedelijke as, soms horeca, enige afstand



Bovenop winkelcentrum



Geclusterd, lokaal, dagelijkse boodschappen

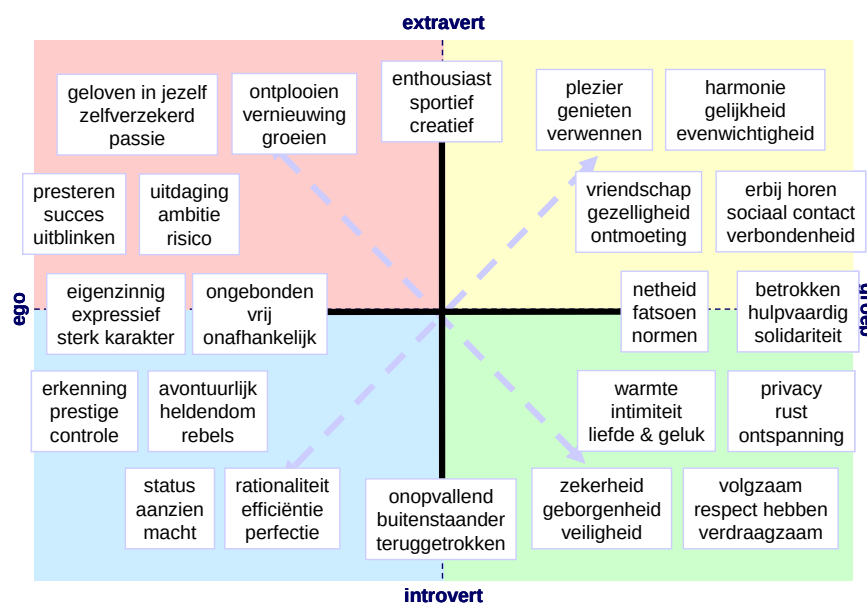


Toelichting op de belevingswerelden

Mensen worden gedreven door behoeften. Wanneer voldaan is aan levensbehoeften als voedsel en onderdak, gaan andere, meer persoonlijke behoeften een rol spelen. Als je aan een woning kunt komen die aan je praktische wensen voldoet, hoe ziet die woning er dan uit? In wat voor omgeving staat hij? Bij wat voor mensen wil je in de buurt wonen? Keuzen zoals deze (maar ook die voor bijvoorbeeld een type auto) kun je herleiden tot psychologische behoeften. Dat zijn niet-tastbare dingen die je als mens nodig hebt om je prettig te voelen, zoals aandacht of een gevoel van veiligheid.

Psychologische behoeften zijn meestal zaken waaraan iedereen behoefte heeft, maar het verschilt nogal per persoon in welke mate. Zo heeft iedereen behoefte aan veilig gevoel, maar de een veel minder dan de ander. De mate waarin je behoefte hebt aan een veilig gevoel is van invloed op de keuzen die je maakt: wie daar veel behoefte aan heeft zal bijvoorbeeld niet snel in hartje Rotterdam gaan wonen.

The SmartAgent Company heeft onderzoek gedaan naar behoeften van mensen en kwam zo globaal tot vier verschillende groepen, die ieder gericht zijn op bepaalde behoeften. Hieronder zijn die behoeften in een schema weergegeven:



De vier groepen, hier aangegeven met kleuren, zijn “belevingswerelden” genoemd. In iedere groep staan andere behoeften centraal, waardoor ze op een andere manier naar de wereld kijken en andere keuzen maken. De groepen onderscheiden zich van elkaar op twee dimensies. De eerste (horizontaal) maakt een onderscheid tussen een gerichtheid op de groep (familie, vrienden, etc.) of op de eigen persoon. De tweede (verticaal) maakt onderscheid tussen mensen die gemakkelijk hun emoties tonen en contact maken, en mensen die juist hun emoties onderdrukken en minder snel contact maken.

Tot welke belevingswereld iemand behoort wordt bepaald aan de hand van een vragenlijst, die direct en indirect ingaat op psychologische behoeften. Een individu hoort zelden voor 100% tot

een van deze werelden, vaak heeft iemand trekken van meerdere werelden. Wel is het zo dat één wereld doorgaans het meeste van toepassing is op een persoon.

Kennis van de belevingswereld van de klant is erg nuttig gebleken bij het ontwikkelen van huisvestingsprojecten, vooral bij het invullen van de architectuur, stedenbouwkundig plan, openbare ruimte, voorzieningen, beoogd type bewoners en meer. Het gaat erom dat de woonomgeving met de locatie een totaalbeleving vormt die nauw aansluit bij de diepere behoeften van de klant. De woning zelf is daarbij van minder belang: dat deze in kwaliteit, prijs, oppervlakte en indeling aansluit bij de klant is in deze gedachtengang het vertrekpunt, niet het einddoel. Door te denken vanuit belevingswerelden kunnen scherpe keuzen worden gemaakt in het ontwerpproces, zodat een project een duidelijke identiteit meekrijgt.

Wanneer ontwikkeld wordt vanuit een belevingswereld trekt dat bepaalde mensen aan en andere juist niet. Het lijkt of daardoor de markt verkleind wordt, maar je zorgt er juist voor dat de mensen die het project aantrekt, zich er ook werkelijk in herkennen. Bij woningbouw voor “iedereen” is dat veel minder het geval, wat kan leiden tot een lagere tevredenheid en minder binding met de buurt. Immers, de kans is dan kleiner dat de bewoners het goed met elkaar kunnen vinden omdat ze qua mentaliteit van elkaar verschillen.

In het volgende worden de vier belevingswerelden in woord en beeld voorgesteld.

De rode wereld: vrijheid en flexibiliteit

Consumenten die tot de rode wereld horen beschrijven zichzelf als intelligent, eigenzinnig en zelfbewust. De ‘rode consument’ is een consument met een vrije geest die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vindt.

Voor de rode wereld is er in het leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Genieten is een sleutelbegrip en een belangrijk onderscheid met de blauwe wereld. Voor ‘blauw’ zijn werk en carrière allesbepalend, terwijl ‘rood’ ook tijd wil inruimen voor culturele ontwikkeling en het maken van verre reizen. Vrijheid en flexibiliteit is in de werksituatie dan ook van grote waarde.

De rode consument heeft een losse en actieve manier van leven. In marketingtermen geldt rood als een “early adopter” – een consument die graag producten als eerste koopt of gebruikt en niet afwacht totdat iets mainstream is geworden.



			• Eigenzinnig • Zelfbewust • Uitdaging • Vrijheid • Genieten van het leven
			
			

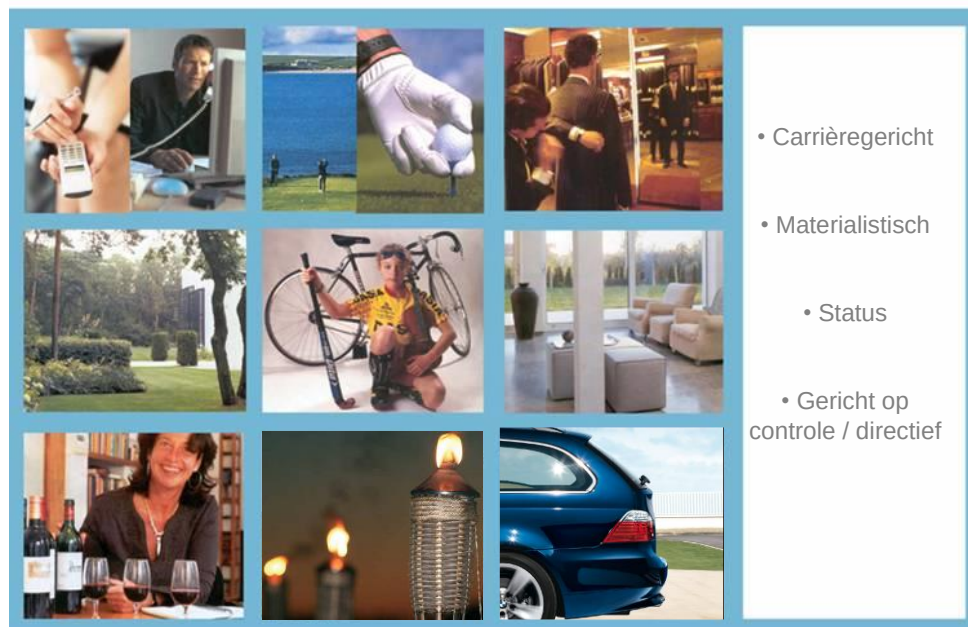
Binnen de context van de woningmarkt heeft men vaak een stedelijke oriëntatie (of soms juist het tegenovergestelde: landelijk wonen). Dit betekent echter niet dat al deze consumenten in of vlakbij het centrum wonen; men hoeft immers niet stedelijk te wonen om vaak in de stad te zijn en zich stedelijk te voelen.

De blauwe wereld: ambitie en controle

In de blauwe wereld staat presteren centraal. Deze groep is over het algemeen zeer ambitieus en ziet een succesvolle carrière als een belangrijk doel in het leven. Hierbij maakt men gebruik van een tomeloze inzet, analytische capaciteiten en assertiviteit, maar ook bedachtzaamheid; beslissingen worden weloverwogen genomen. Mensen in de blauwe wereld zijn directief ingesteld; men houdt de touwtjes graag in handen.

Carrièreplanning is bijvoorbeeld typisch een term voor de blauwe wereld, waar bijvoorbeeld de rode wereld van baan wisselt omdat 'iets interessants op hun pad komt' zonder dat daar strategische overwegingen aan ten grondslag hoeven te liggen.

De blauwe wereld houdt van luxe en mooie dingen en is gevoelig voor status. Dat men een succesvolle carrière heeft opgebouwd (of daarmee bezig is) mag immers best getoond worden.



In het wonen leidt dit tot een voorliefde voor de statusrijke gebieden. Men woont het liefst tussen 'ons soort mensen'. De meerderheid van de blauwe consumenten richt zich op de rustige, ruim opgezette woonmilieus om te ontladen van de hectiek van het werk, maar een deel van de blauwe groep woont juist graag in hoogwaardige stedelijke gebieden zoals de Wilhelminapier in Rotterdam.

De gele wereld: betrokkenheid en harmonie

De gele wereld staat voor een groepsgerichte en extraverte instelling. Deze consumenten hechten veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten, zowel in de buurt waar men woont als op het werk. Men heeft een open instelling, voelt zich erg betrokken bij anderen en is altijd bereid om een ander te helpen. Harmonie en evenwicht zijn belangrijke drijfveren voor deze consumenten. Hierbij gaat het zowel om harmonie tussen burens als harmonie tussen werk en privé.



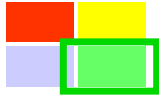
- Harmonie
- Spontaniteit
- Gezinsleven centraal
- Gezelligheid

Door het belang dat gehecht wordt aan het gezinsleven en sociale contacten in de buurt, voelen de meeste consumenten uit de gele wereld zich het meest thuis in een 'gewone' woonwijk. De smaakvoorkeuren met betrekking tot de woning zijn warm en eigentijds.

De groene wereld: geborgenheid en zekerheid

De groene wereld is eveneens groepsgericht, maar is veel meer naar binnen gericht dan de gele wereld. Men leidt een rustig leven en beweegt zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens waarmee men intensieve contacten heeft. De wereld is wat dat betreft niet erg groot voor de groenen.

Men typeert zichzelf als kalm, rustig en serieus. Privacy is erg belangrijk; de groene consument 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 consument, die wars is van toeters en bellen.



Dit geldt ook voor het wonen, waarin experimentele of onderscheidende architectuur niet wordt gewaardeerd. Deze consument woont het liefst in een rustige, nette omgeving, met mensen met de zelfde mentaliteit. Er heerst een zekere sociale controle.