

Methodische basis

Woonconsumenten KWR

bijlagenrapport

In opdracht van
Ministerie van VROM/DGVH

K. Leidelmeijer
P. van Grieken

Februari 2002

RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 80440

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
2	DOELGROEPEN	2
2.1	WOONWENSEN CENTRAAL	2
2.2	REGIO'S	2
3	INVENTARISATIE KWR-GEGEVENS	2
3.1	HOOFDGROEPEN	2
3.2	INVENTARISATIE GEBRUIKSKWALITEIT	2
3.3	TOEGANKELIJKHEID	2
3.4	SAMENVATTEND	2
4	INDEXEN EN INDICATOREN	2
4.1	INDICATOREN VOOR GEBRUIKSKWALITEIT	2
4.2	INDICATOREN VOOR TOEGANKELIJKHEID	2
4.3	PRIJS EN KWALITEIT: MEERPRIJS	2
4.4	HERFINDAHLINDEX	2
5	TABELLEN BIJ FIGUREN	2
6	WOONMILIEUS	2

1

Inleiding

De basisrapportage woonconsumenten en doelgroepen KWR is opgezet vanuit twee invalshoeken: doelgroepen aan de ene kant en indicatoren van (woon)kwaliteit aan de andere. In dit bijlagenrapport wordt nader ingegaan op de achtergronden bij deze invalshoeken. Allereerst wordt kort beschreven op welke wijze de doelgroepen worden gedefinieerd (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt nader ingegaan op de mogelijkheden voor samenvattende kwaliteitsindicatoren (hoofdstuk 3) en staan de uiteindelijk gebruikte indicatoren omschreven in hoofdstuk 4.

2 INLEIDING

2

Doelgroepen

De doelgroepentypologie die in dit hoofdstuk kort wordt beschreven is door RIGO ontwikkeld in het kader van een ander project dan het onderhavige. De beschrijving is bedoeld ter informatie.

2.1 Woonwensen centraal

Het woningbehoefte-onderzoek is een landelijk uitgevoerd onderzoek, onder verantwoordelijkheid van het Ministerie van VROM. Met behulp hiervan is naar doelgroepen gezocht. Dit is gedaan door te analyseren welke huishoudens vergelijkbare woonwensen hebben. Een doelgroep wordt dan ook opgevat als een groep huishoudens met overeenkomstige woonwensen.

Afbakening

Op basis van de woonwensen is gezocht naar grenzen van leeftijden, huishoudensamenstellingen, inkomens en regio's zodat doelgroepen zinvol kunnen worden onderscheiden. Op de regio's wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Uiteindelijk zijn de volgende grenzen gekozen:

- leeftijdsgrenzen van 25, 40, 60 en 75 jaar,
- onderscheid naar één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen
- inkomen van huishoudens onder en boven de huursubsidiegrens.

Vergelijkbare wensen: één doelgroep

Niet alle doelgroepen die uit de combinaties van de bovenstaande grenzen kunnen worden samengesteld zijn relevant. Zo wijken de wensen van bijvoorbeeld gezinnen van 52 jaar niet af van die van 62 jaar. Ook éénpersoonshuishoudens jonger dan 25 jaar hebben gemiddeld genomen nauwelijks andere woonwensen dan hun leeftijdsgenoten die samenwonen. Hetzelfde geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens van ouderen. Groepen met vergelijkbare wensen worden samengevoegd tot één doelgroep: zo zijn bijvoorbeeld één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 60 en 75 jaar met een inkomen beneden de huursubsidiegrens één doel-

groep (nummer 14). Het uiteindelijke resultaat - 17 doelgroepen - is schematisch weergegeven in onderstaande tabel.

Specifieke doelgroepen

Specifieke doelgroepen zoals gehandicapten, dak- en thuislozen en woonwagengebwoners komen niet voor in deze doelgroepenindeling. Daarvoor bieden de gegevens in het huidige WBO onvoldoende aanknopingspunten.

Doelgroepen naar leeftijdsklasse, huishoudentype en inkomen

	tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
1 persoon, aandachtsgroep	1	2	8	14	16
2 personen, aandachtsgroep		3	9		
gezin, aandachtsgroep	4		10		
1 persoon, geen aandachtsgroep	1	5	11	15	17
2 personen, geen aandachtsgroep		6	12		
gezin, geen aandachtsgroep	7		13		

2.2 Regio's

Wensen verschillen per gebied

De wensen van de woonconsument zijn niet alleen afhankelijk van de eigen huishoudensituatie en de financiële mogelijkheden. Ze worden ook in sterke mate bepaald door de marktsituatie en het aanbod. Er kan dan ook niet zomaar worden gesproken over de wensen van jonge gezinnen met een laag inkomen, maar het moet gaan over de wensen van die gezinnen op het platteland of bijvoorbeeld in de stad.

Onderscheiden regio's

De regio's zijn onderscheiden op een aantal kenmerkende eigenschappen zoals de verhouding tussen huur- en koopwoningen, tussen een- en meergezinswoningen, het gemiddelde inkomen en het migratiesaldo. Daarbij is steeds nagegaan of een doelgroep in het ene gebied ook andere wensen heeft dan in een ander gebied. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in zes regio's die sterk van elkaar verschillen

waar het gaat over de samenstelling van de woningvoorraad, de inkomens en de migratiesaldi en waartussen verschillen bestaan in de wensen van de doelgroepen.

Onderscheiden typen regio's

1. Grote steden (vier grote steden plus Groningen)
2. Overloopegebieden (gebieden in de directe nabijheid van de grote steden met een gemengd landelijk en stedelijk woonmilieu)
3. Stadsgewesten, steden (middelgrote steden in gemeenten met meer dan 20.000 inwoners)
4. Stadsgewesten, platteland (platteland rond de middelgrote steden in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners)
5. Overig Nederland, steden (overige gemeenten met meer dan 20.000 inwoners)
6. Overig Nederland, platteland (overige gemeenten met minder dan 20.000 inwoners)

6 DOELGROEPEN

3

Inventarisatie KWR-gegevens

Kwaliteit is het centrale onderwerp in de basisrapportage ‘doelgroepen en woonconsumenten’. Dat is ook niet zo vreemd als het basisbestand de Kwalitatieve Woningregistratie is. Het geeft aan dat het van groot belang is om de conceptie van kwaliteit (wat verstaan we onder kwaliteit, welke invullingen kunnen er aan worden gegeven) goed uit te werken. Voor een deel bouwen we daarbij voort op het verleden – om de ontwikkeling in ingeburgerde begrippen als herstelkosten in beeld te brengen – maar er zullen ook nieuwe kwaliteitsindicatoren worden ontwikkeld. Voor een deel daarvan zal het niet mogelijk zijn om met terugwerkende kracht de ontwikkeling in beeld te brengen omdat de gebruikte aspecten in het KWR '00 voor het eerst zijn gemeten. Dan geldt de meting in KWR '00 als nulmeting. Voor een ander deel zijn er wel aanknopingspunten in de eerdere KWR's om ontwikkelingen in beeld te brengen.

3.1 Hoofdgroepen

In de KWR-rapportage 1995¹ wordt melding gemaakt van de volgende samenvattende kwaliteitsindicatoren: toegankelijkheid voor ouderen, gebruikskwaliteit en bouwtechnische kwaliteit.²

3.1.1 Toegankelijkheid voor ouderen

Toegankelijkheid voor ouderen wordt nader onderscheiden in externe en interne toegankelijkheid. Een woning is intern toegankelijk als de primaire woonruimten (woonkamer, douche, badkamer en slaapkamer) op een bouwlaag liggen. De externe toegankelijkheid kent drie klassen: eenvoudig toegankelijk als er maximaal 20

voetnoot

¹ *De kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad 1995; resultaten van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) 1994-1996*, Focus i.o.v. Ministerie van VROM/DGVH, oktober 1997.

² Daarnaast is over de KWR'95 gerapporteerd met de aandachtspunten duurzaamheid en energiebesparing. In het kader van de KWR '00 wordt daar een separate rapportage aan gewijd. Deze aandachtspunten worden om die reden niet betrokken bij de rapportage ‘doelgroepen en woonconsumenten’.

centimeter hoeft te worden overbrugd naar de voordeur, in potentie toegankelijk als de opstap minder dan drie meter is en 'na flinke kosten toegankelijk' als de opstap meer dan drie meter is. Er wordt van uitgegaan dat woningen met een opstap van minder dan drie meter toegankelijk te maken zijn met behulp van hellingbaan of trapplateau. Daarboven is de toegankelijkheid alleen te realiseren met behulp van een lift. We stellen voor om de genoemde toegankelijkheidsindicatoren over te nemen voor de rapportage KWR 2000.

3.1.2 **Gebruikskwaliteit**

In de rapportage KWR'95 wordt gebruikskwaliteit opgevat als een samenvattende term voor voldoende ruimte in de woning (met als ondergrens 50 m²), de aanwezigheid van een adequaat uitrustingsniveau (bad en douche, verwarming, aansluiting warm water, tv-aansluiting) en de afwezigheid van technische problemen (vochtoverlast, schimmel, tocht, stank, ongedierte) en overlast (vandalisme en bekladding). In de rapportage wordt geconstateerd dat ruimte en uitrustingsniveau over het algemeen geen probleem meer zijn in de Nederlandse woningvoorraad. Alleen op het gebied van de specifieke uitrusting van meergezinswoningen blijft er het nodige te wensen. Daarnaast verdienen zaken als tocht en vocht aandacht, evenals vandalisme.

De diverse aspecten die de gebruikskwaliteit van een woning bepalen, zijn in de KWR'95 rapportage niet in analytische zin *samengenomen*. Er is slechts onder een noemer (gebruikskwaliteit) gerapporteerd over de diverse afzonderlijke aspecten, uitgesplitst naar eigendomsverhouding, woningtype en bouwjaar van de woningen en naar gemeentegrootte. Voor de rapportage 'doelgroepen en woonconsumenten' gaan we op zoek naar samenvattende indicatoren van gebruikskwaliteit.

3.1.3 **Bouwtechnische kwaliteit**

Over de bouwtechnische kwaliteit is in het verleden altijd gerapporteerd in termen van herstelkosten (gemiddeld, relatief t.o.v. nieuwbouwwaarde en als volume). De relatieve herstelkosten zijn daarbij genormeerd om te komen tot de aanduidingen goed (< 10%), redelijk (10-20%), matig (20-30%) en slecht (> 30%). Deze samenvattende indicatoren worden overgenomen. Aanvullend wordt onderzocht in hoeverre er betekenisvolle clusters of profielen van gebreken kunnen worden onderkend in de woningvoorraad.

3.1.4 **Overlapping en vernieuwing**

In de volgende paragrafen wordt een overzicht gegeven van de KWR-gegevens die zijn verzameld onder de noemers gebruikskwaliteit en toegankelijkheid. Bouwtechnische kwaliteit blijft verder buiten beschouwing omdat daarvoor wordt volstaan met de indicatoren rond herstelkosten. Voor gebruikskwaliteit en toegankelijkheid wordt geïnventariseerd welke overlapping er is met de voorgaande KWR, welke nieuwe elementen zijn toegevoegd en welke elementen zijn verdwenen.

3.2 Inventarisatie gebruikskwaliteit

3.2.1 Overlapping met KWR'95

In het voorgaande is al aangegeven dat voor de onder de noemer gebruikskwaliteit beschreven aspecten (exclusief toegankelijkheid waar apart op wordt ingegaan) zal worden gezocht naar mogelijke samenvattende indicatoren. Deze kunnen met terugwerkende kracht ook worden berekend voor de KWR'95 indien toen dezelfde aspecten zijn gemeten. De overlapping in gebruikskwaliteitvariabelen tussen KWR'95 en '00 betreft de volgende aspecten:

1. woning
 - a. aantal kamers (kamerw, kamerw), aantal toiletten ('95: SWCW; '00: AANTTOIL (bewonersenq))
 - b. verwarming ('95: lokale verwarming, soorten indiv.cv, blok- en stadsverwarming; '00 idem)
 - c. indien cv: bouwjaar cv-ketel ('00:), soort ketel ('00:)
 - d. aanwezigheid van: badkamer/douche ('95: ABADKW; '00: BADDOUCH, (be-loopbare) zolder ('95: AZOLDERW; '00: ZOLDER), garage ('95: AGARGW; '00: GARAGE), tochtportaal ('95: ATOCHTPW; '00: TOCHTPOR), schuur ('95: ABERGW (schuur én berging); '00: SCHUUR), kelder ('95: AKELDERW; '00: KELDER), berging ('95: ABERGW; '00: BERGING), privé buitenruimte ('95: af te leiden uit: ATUINW, APATIOW, ABALKONW, ABTRANDW, ADTERRW; '00: PRBUIIT).
 - e. grootte/oppervlak van div. ruimten + totaal ('95: BKO en '00: GBO)
 - f. oppervlak balkon ('95: WNBALKOW; '00: OPBALKW)
 - g. warmwatervoorziening ('95: div soorten WZBOILW, WEBOILW, WGBOILW, WCOLLVZW, WCKETLW, WBGEISW, WKGEISW; '00 idem: tapwatervoorz.)
 - h. hoogte woonkamer ('95: HGTWKW; '00: HGTWKW)
 - i. ventilatie (in keuken, natte cel, toilet, woonkamer; verdeeld in natuurlijk (ramen, roosters versus kanalen wasemkap), mechanisch en gebalanceerd: '95: VNTKEUKW, VNTNCW, VNTTOILW, VNTWKW; in '00 nog te construeren uit ja/nee vragen)
 - j. bekladding ('95: GWBEKLAW; '00: bekladding vernieling, graffiti woning/tuin: BGVWONW)
2. woongebouw
 - a. 1995: bekladding algemene ruimten, intern GABEKLW en extern GABEKLEW; 2000: beschadiging, vernieling of graffiti aan gebouw (trappenhuis, galerij, centr. ruime. overig (WGSVBTRW, WGSVBGAW, WGSVBCRW, WGSVBOVW))
 - b. veiligheid: spreekinstallatie/deuropener³, hoofdtoegang zelfsluitend
3. woonomgeving
 - a. geen overlapping, want niet in '95 gemeten

voetnoot

³ In de vorige KWR is gevraagd naar de aanwezigheid van een intercom (MVBINTW) en deurontgrendeling (MVDEURW). Daarmee kan voor dit aspect een vergelijking worden gemaakt. De overige veiligheidsaspecten kwamen niet aan de orde.

3.2.2 Nieuwe gebruikskwaliteit

Nieuwe aspecten in KWR'00 die iets zeggen over de gebruikskwaliteit zijn:

1. woning

- a. mogelijkheid woon-werkcombinaties (MOGWOWEW)
- b. flexibiliteit van de plattegrond (FLEXPLGW)
- c. aanwezigheid zonnecollector (VZONCOLW)
- d. aanwezigheid loden waterleiding (VWATLODW)
- e. vervuiling woning en tuin: VERVWONW
- f. oppervlak tuin (privé buitenruimte ('00: balkon of tuin via bewonersenquête: OPPRBUIT)
- g. veiligheid: zicht op de woning vanuit de omgeving (hoofdtoegangsdeur (ZWONHTDW), achter- en zijdeur (ZWONAZDW), ramen voor (ZWONRMVW), ramen achter- en zijkant (ZWONRAZW), zicht op deuren (ZBGSDRW) en ramen (ZGSRAMW) van bergingen, garage of schuur
- h. veiligheid: verlichting bij deuren woning, berging, garage en schuur VERLHTDW, VERLAVDW, VERLSGBW

2. woongebouw

- a. veiligheid: zichtbaarheid van gemeenschappelijke ruimten: hoofdingang (WGSVTHFW), galerij vanuit min. 3 woningen (WGSVTG3W), galerij zonder nissen (WGSVTGAW), ingang gem. ruimte zichtbaar vanuit min.3 woningen WGSVTI3W, ruimte met bergingen te overzien WGSVTBEW, ingang overige gem. ruimten zichtbaar WGSVTR3W, overige gem. ruimten te overzien WGS-VTOVW
- b. verlichting gemeenschappelijke ruimten: centrale toegangsdeur WGVCENTW, trappenhuis/portiek WGVTRAPW, galerij/corridor WGVGALCW, centrale ruimte met bergingen WGVCENRW, overige gem. ruimten WGVOVGRW
- c. bewonersenquête: huismeester ('00: HUISM), gemeenschappelijke ontmoeting/recreatieruimte ('00: GEMONTM), gemeenschappelijke eet- en zorgvoorzieningen ('00: GEMEETZ), gemeenschappelijke tuin (GEMTUIN),

3. woonomgeving:

- a. speelvoorzieningen voor de jongere jeugd
- b. voorzieningen voor ontmoeten en/of kleinschalige recreatie
- c. parkeervoorzieningen
- d. veiligheid verkeersontsluiting
- e. sociale veiligheid
 1. toezichtmogelijkheden
 2. overzichtelijkheid
 3. verlichting
- f. ruimtelijke kwaliteit:
 1. verkaveling
 2. cultuurhistorische elementen
 3. woonmilieu
 4. beeldkwaliteit verharding en straatmeubilair
 5. vervuilingsgraad openbaar gebied
 6. leegstand in de directe omgeving

7. inrichtingskwaliteit openbaar groen
4. uit de bewonersenquête oordelen over de aanwezigheid van voorzieningen:
 - a. winkels dagelijks boodschappen
 - b. parkeergelegenheid
 - c. scholen voor basisonderwijs
 - d. speelgelegenheid voor jonge kinderen
 - e. openbare groenvoorzieningen
 - f. recreatiemogelijkheden (binnen en buiten samen)

3.2.3 Verdwenen kwaliteit

Aspecten die wel in KWR'95 zaten, maar in KWR '00 niet meer zijn meegenomen:

- ongedierte in algemene ruimten: GADIERW
- algemene ruimte vandalisme inbraak: GAINBREW/GAINBRW
- algemene ruimte stankoverlast: GASTANKW
- algemene ruimte schimmel: GASVORW
- algemene ruimte vochtoverlast: GAVCHTW
- algemene ruimten vernieling (GAVRNLEW/ GAVRNLW)
- woning ongedierte GWDIERW
- woning vandalisme/inbraak GWINBRAW/ GWINBRAW)
- woning stankoverlast (GWSTANKW)
- woning schimmel keuken, natte cel, overig, wc, woon- en slaapvertrekken (GWSVKW, GWSVNCW, GWSVOVW, GWSVWCW, GWSVWSW)
- woning tochtoverlast: GWTOOVW

3.3 Toegankelijkheid

3.3.1 Overlapping KWR '95

De interne toegankelijkheid is opgenomen in zowel de versie '95 als de versie '00. (gelijkvloersheid: '95 WNLIPRRW; '00: LIGPRIMW).

Wat betreft externe toegankelijkheid is vergelijking zeer lastig. In de KWR'95 is een onderscheid gemaakt in: eenvoudig toegankelijk (opstap tot 20 cm), in potentie toegankelijk (tussen 20 cm en 3 meter hoogteverschil) en na flinke kosten toegankelijk (opstap min. 3 meter); In de KWR '00 is uit bewonersenquête bekend: BE-REIKB (bereikbaar zonder trappen te hoeven lopen). De externe toegankelijkheidsmaat zoals die in de KWR'95 is gebruikt, valt in de KWR'00 niet te reproduceren, vanwege het ontbreken van de daarvoor noodzakelijke variabele(n). Om dezelfde reden kan ook geen gebruik worden gemaakt van de meer recente classificatie die door Hooimeijer e.a. is gebruikt.⁴

voetnoot

⁴ Hooimeijer, P., M. van der Lindt en H. Bos, *Investeringsopgave opplussen + inventarisatie rolstoeltoegankelijkheid*, i.o.v. DGVH, april 1997.

Aanvullende gegevens op de klassieke toegankelijkheidsmaten die zowel in 1995 als in 2000 zijn gemeten zijn:

- breedte toegangspad tot woongebouw/breedte min. 120 ('95: WGTOEBRW, '00: WGBR-PADW),
- of verbreding tot 120 cm mogelijk is ('95: WGTOEBBW, 00: WGBRPADW)
- of het toegangspad verhard is of niet ('95: WGTOEVEW, '00: WGTOEPW)
- drempelhoogte en vrije doorgang per entree deur woongebouw ('95: WGDMDR1W, WGVD-DR1W (beide ratioschaal in cm.); '00: WGDREMW, WGVDGBTW (nominaal: nee/ja))
- drempelhoogte en vrije doorgang entree-, hal-, woonkamer deur woning ('95: WNDMEDRW, WNVDEDRW (ratioschaal); '00: DRWONBIW, WDOORW (nominaal))

3.3.2 Verdwenen toegankelijkheid

- aantal treden bij de toegang tot het woongebouw (WGTRAAW)
- aantal entree deuren (WGDRAAW)
- aantal galerijen gangen met een vrije doorgang van minder dan 90 cm (WGGLVDW)
- aanwezigheid hellingbaan (WGHBAAW)
- breedte en diepte liftkooi in cm (WGLFTBRW, WGLFTDIW)
- breedte deuropening lift (WGLFTDRW)

3.3.3 Nieuwe toegankelijkheid

In '00 is voor het eerst gemeten:

- mogelijkheden voor directe verbindingen tussen hoofdslaapkamer en woonkamer/natte cel)
- niveauverschillen en drempels in het woongebouw minder dan 2 of 4 cm of dat er een hellingbaan aanwezig is: WGNVHELW of NIVOHELW
- vrij vloeroppervlak achter gebouwtoegangsdeur en overige deuren WGVKVVW, WGOKVVW
- doorgangsbreedte minimaal 0,85 m of verbreedbaar (WGVDGBTW, WGVDODW)
- breedte verkeersruimten min 1,20 of verbreedbaar (GVBRGALW, GVBRCORW, GVBRBERW)

3.4 Samenvattend

Bouwtechnische kwaliteit

De indicator van (relatieve) herstelkosten wordt overgenomen. Aanvullend wordt onderzocht in hoeverre betekenisvolle clusters van gebreken kunnen worden gevonden.

Gebruikskwaliteit

De indicatoren van gebruikskwaliteit worden onderzocht op onderlinge samenhang. Er worden indicatoren voor woning, woongebouw (alleen meergezins) en woonomgeving ontwikkeld, waarbij uitrustingsniveau en veiligheid de hoofddimensies vormen. Op een aantal specifieke aspecten van gebruikskwaliteit kan worden teruggekeken. Voor de meeste indicatoren, in het bijzonder die welke betrekking hebben op de woonomgeving, is de KWR '00 een nulmeting. In het volgende hoofdstuk van deze bijlage worden op basis van een tevredenheidsanalyse voorstellen geformuleerd voor te hanteren kwaliteitsindicatoren.

Toegankelijkheid

Er kan een ontwikkeling worden geschetst voor wat betreft de toegankelijkheid. Aanvullend wordt aandacht besteed aan de meer specifieke indicatoren over de mogelijkheid van verbindingen tussen primaire ruimten en de geschiktheid (toegankelijkheid en manoeuvreerruimte) voor de doelgroep.

4

Indexen en indicatoren

4.1 Indicatoren voor gebruikskwaliteit

4.1.1 Uitrustingsniveau: installaties

De indicator voor installaties is de som van drie subindicatoren die maximaal 25 punten krijgen indien van de beste kwaliteit sprake is, en nul punten indien kenmerken ontbreken of van de minste kwaliteit zijn. De maximumscore van 75 punten wordt tot slot geïndexeerd naar 100. De punten zijn als volgt verdeeld:

- I. Verwarming
 1. Geen: 0 punten
 2. Lokaal: 5 punten
 3. Stads-/blokverwarming e.d.: 10 punten
 4. Conventionele CV: 15 punten
 5. VR CV: 20 punten
 6. HR CV: 25 punten
- II. Warmwatervoorziening
 1. Geen warm water: 0 punten
 2. Geiser: 10 punten
 3. Boiler e.d.: 20 punten
 4. Combi-ketel: 25 punten
- III. Ventilatiemogelijkheden
 1. Geen ventilatie: 0 punten
 2. Hooguit via een kanaal: 10 punten
 3. Hooguit via raam: 20 punten
 4. Minimaal mechanisch: 25 punten

4.1.2 Uitrustingsniveau woongebouw

De indicator voor het uitrustingsniveau van het woongebouw bestaat uit vier variabelen die elk een kwart punt bijdragen in geval van aanwezigheid van de hieronder genoemde kenmerken. De maximumscore is 1 (100%), de minimumscore is 0.

- 1 huismeester aanwezig
- 2 gemeenschappelijke ontmoetings- en recreatieruimte
- 3 gemeenschappelijke eet- en zorgvoorzieningen
- 4 gemeenschappelijke tuin

4.1.3 Veiligheidsvoorzieningen: woning

Twee subindicatoren bepalen het niveau van de veiligheidsvoorzieningen: een voor zicht op ramen en deuren van de woning en een voor verlichting van de buitendeuren van de woning. Beide krijgen een waarde tussen de nul en de honderd procent. Het niveau van de veiligheidsvoorzieningen is het gemiddelde van de twee subindicatoren. Iedere woning krijgt aanvankelijk de waarde van 1 (of 100%), waarvan punten worden afgetrokken als zicht op of verlichting bij een kenmerk slecht of matig is.

Indien een woningkenmerk niet voorkomt, kan er ook geen puntenaftrek plaatsvinden. De gedachte is dat de genoemde woningkenmerken bij aanwezigheid een potentiële onveiligheids situatie met zich mee kunnen brengen, tenzij deze goed in zicht en verlicht zijn. Niet-voorkomende kenmerken kunnen geen onveiligheids situatie teweegbrengen, zodat ook geen puntenaftrek nodig is. In andere woorden, een woning die geen onveiligheid teweegbrengende kenmerken heeft, is per definitie volkomen veilig.

Er is ook een relatieve maatstaf denkbaar. Een woning met twee mogelijk onveiligheid voortbrengende kenmerken, waarvan een onvoldoende verlicht is (bijvoorbeeld), krijgt een veiligheidsscore van 50%. Een andere woning, met maar liefst tien mogelijke onveilige kenmerken, waarvan er vier door slechte verlichting een onveiligheidsrisico met zich meebrengen, krijgt volgens deze systematiek een veiligheidsscore van 60%. Een gevolgtrekking van deze systematiek is, dat de woning met vier 'onveilige plekjes' veiliger wordt gewaardeerd dan de woning met één onveilige plek. Deze gevolgtrekking lijkt ons onwenselijk, zodat de relatieve maatstaf afvalt.

Zicht op ramen en deuren

De subindicator zicht op woning bestaat uit de hieronder genoemde zeven variabelen en krijgt in beginsel de waarde 1. Indien er bij een variabele geen zicht is, gaat er 1/6 vanaf. Als er slechts beperkt zicht is, gaat er 1/12 punt vanaf. Indien er volledig zicht is, of indien de situatie niet van toepassing is, vindt geen (0) puntenaftrek plaats.

- 5 Zicht op (hoofd)toegangsdeur
- 6 Zicht op achter- of zijdeur
- 7 Zicht op deur van bergingsruimte e.d.
- 8 Zicht op ramen aan voorkant
- 9 Zicht op ramen achter- en zijkant
- 10 Zicht op ramen van bergingsruimte e.d.

Verlichting

De subindicator verlichting van de woning bestaat uit de hieronder genoemde drie variabelen en krijgt in beginsel de waarde 1. Indien er bij een variabele geen verlichting is, gaat er 1/3 vanaf. Als er beschadigde verlichting is, gaat er 1/6 punt vanaf. Indien er niet-beschadigde verlichting is, of indien de situatie niet van toepassing is, vindt geen (0) puntenaftrek plaats.

1. Verlichting van (hoofd)toegangsdeur
2. Verlichting van achter- of zijdeur
3. Verlichting van deur van bergingsruimte e.d.

4.1.4 Veiligheidsvoorzieningen: woongebouw

Twee subindicatoren bepalen het niveau van de veiligheidsvoorzieningen van het woongebouw: een voor zicht op diverse aspecten van het woongebouw en een voor verlichting. Beide krijgen een waarde tussen de nul en de honderd procent. Het niveau van de veiligheidsvoorzieningen is het gemiddelde van de twee subindicatoren.

Zicht

De subindicator zicht op woongebouw bestaat uit de hieronder genoemde zeven variabelen en krijgt in beginsel de waarde 1. Indien er bij een variabele geen zicht is, gaat er 1/7 vanaf. Als er slechts beperkt zicht is, gaat er 1/14 punt vanaf. Indien er volledig zicht is, of indien de situatie niet van toepassing is, vindt geen puntenaftrek plaats. Hierbij wordt dezelfde redenering gebruikt als onder veiligheidsvoorzieningen bij de woning vermeld staat.

- 1 hoofdingang zichtbaar vanaf straat
- 2 galerij zichtbaar vanuit drie of meer woningen
- 3 galerij zichtbaar zonder nissen
- 4 ingang gemeenschappelijke ruimte zichtbaar vanuit tenminste drie woningen
- 5 ruimte bergingen zonder nissen
- 6 ingang overige gemeenschappelijke ruimten zichtbaar vanuit tenminste drie woningen
- 7 overige gemeenschappelijke ruimten zichtbaar zonder nissen

Verlichting

De subindicator verlichting van het woongebouw bestaat uit de hieronder genoemde vijf variabelen en krijgt in beginsel de waarde 1. Indien er bij een variabele geen verlichting is, gaat er 1/5 vanaf. Als de verlichting beschadigd is, gaat er 1/10 punt vanaf. Indien de verlichting onbeschadigd is, of indien de situatie niet van toepassing is, vindt geen puntenaftrek plaats.

1. verlichting centrale toegangsdeur complex
2. verlichting trappenhuis portiek

3. verlichting galerij corridor
4. verlichting centrale ruimte en bergingen
5. verlichting overige gemeenschappelijk ruimten

4.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

De schaal voor de mate van ruimtelijke kwaliteit loopt van –100% (alleen negatieve elementen) tot +100% (alleen positieve elementen). In de onderstaande lijst van variabelen staat per variabele aangegeven welke waarde wordt gegeven bij het kenmerk. Sommige variabelen zijn van negatief tot positief geschaald – de variabele kan aanleiding geven tot puntenaftrek dan wel tot puntenoptelling. Andere variabelen zijn geschaald van 0 (neutraal) tot ofwel een positieve ofwel een negatieve waarde. Het saldo van de positieve elementen (maximaal zeven) en de negatieve elementen (ook maximaal zeven) is uiteindelijk de indicator ruimtelijke kwaliteit.

- 1 cultuurhistorische elementen in woonomgeving (één of meer elementen: +1/14; cultuurhistorische omgeving: +1/7)
- 2 materiaal en vormgeving openbare verharding directe woonomgeving (gebakken materiaal: +1/14; bijzondere verharding: +1/7)
- 3 materiaal en vormgeving straatmeubilair directe woonomgeving (soms bijzonder: +1/14; bijzonder: +1/7)
- 4 vervuilingsgraad verharde oppervlakten directe woonomgeving (zeer schoon: +1/7; schoon: +1/14; vuil: –1/14; zeer vuil: –1/7)
- 5 vervuilingsgraad onverharde oppervlakten directe woonomgeving (zeer schoon: +1/7; schoon: +1/14; vuil: –1/14; zeer vuil: –1/7)
- 6 graffiti objecten directe woonomgeving (geen: +1/14; enkele plekken: –1/14; veel plekken: –1/7)
- 7 schade objecten directe woonomgeving (geen: +1/14; enkele plekken: –1/14; veel plekken: –1/7)
- 8 leegstaande panden directe woonomgeving (zo ja: –1/7)
- 9 braakliggende terreinen directe woonomgeving (zo ja: –1/7)
- 10 grootschalige terreinen met opslag directe woonomgeving (zo ja: –1/7)
- 11 inrichtingskwaliteit openbaar groen (zeer veel: +1/7; bovengemiddeld: +1/14; geen groenvoorziening: –1/14)

4.1.6 Vandalisme en vervuiling

De indicator vandalisme en vervuiling is de somscore van onderstaande zes variabelen *voorzover deze variabelen van toepassing zijn* (bij eengezinswoningen is bijvoorbeeld het woongebouw noodzakelijkerwijs niet van toepassing, zodat in geval van een eengezinswoning de variabelen 3 t/m 6 geen onderdeel vormen van de indicator). Bij iedere variabele waarbij sprake is van beschadiging of vervuiling wordt een punt gerekend. De maximale score is gelijk aan het aantal variabelen dat

van toepassing is. De minimale score is nul. De indicator wordt geïndexeerd, zodat het maximum gelijk wordt gesteld aan honderd (procent).

- 1 Beschadiging, vernieling of graffiti van woning of tuin
- 2 vervuiling van woning en tuin
- 3 woongebouw: beschadiging e.d. trappenhuis / lift / portiek
- 4 woongebouw: beschadiging e.d. galerij / corridor
- 5 woongebouw: beschadiging e.d. centrale ruimte / bergingen
- 6 woongebouw: beschadiging e.d. overige gemeenschappelijke ruimten

4.1.7 **Ervaren (sociale) veiligheid**

De indicator sociale veiligheid bestaat uit de onderstaande zes variabelen. In beginsel krijgt de indicator een waarde 1 (of 100%). Hiervan worden punten afgetrokken indien sprake is van ervaren onveiligheid. De minimale score is nul.

- 1 bang voor lastigvallen of beroving in de buurt ((helemaal) mee eens: 1/6 punt aftrek; niet helemaal mee oneens: 1/12 punt aftrek; helemaal mee oneens: 0 punten aftrek)
- 2 overlast van vernieling en bekladding (veel: 1/6 punt; veel noch weinig: 1/12; geen of weinig: 0)
- 3 overlast van directe buren (veel: 1/6 punt; veel noch weinig: 1/12; geen of weinig: 0)
- 4 overlast van andere buurtbewoners (veel: 1/6 punt; veel noch weinig: 1/12; geen of weinig: 0)
- 5 plekken in buurt waar men liever niet komt (ja: 1/6 punt; nee: 0)
- 6 kans op inbraak (groot: 1/6; groot noch klein: 1/12; klein: 0)

4.2 **Indicatoren voor toegankelijkheid**

De toegankelijkheidsindicatoren zijn de somscores van toegankelijkheidsvoorwaarden. Per voorwaarde wordt een punt gegeven indien aan de voorwaarde is voldaan, of als de voorwaarde niet van toepassing is (de toegankelijkheid kan niet beperkt worden door woningkenmerken die er niet zijn). De minimale score is nul punten; de maximale score is de som van het aantal toegankelijkheidsvariabelen.

4.2.1 **Toegankelijkheid woning voor ouderen**

De indicator voor woningtoegankelijkheid voor ouderen bestaat uit drie toegankelijkheidsvariabelen:

1. drempelhoogte⁵ toegangsdeur (<4 cm.)

voetnoot

⁵ Deze eis komt overeen met het Oppluslabel (SEV, 1998), het eisenpakket voor bestaande bouw dat iets minder ambitieus is dan het seniorenlabel. Het seniorenlabel (SEV,

2. drempelhoogte binnendeuren (<4 cm.)
3. drempelhoogte deur naar buitenruimte (<4 cm.)

4.2.2 Toegankelijkheid woning voor rolstoelgebruikers

De indicator voor woningtoegankelijkheid voor ouderen bestaat uit elf toegankelijkheidsvariabelen:

- 1 drempelhoogte toegangsdeur (<4 cm.)
- 2 drempelhoogte binnendeuren (<4 cm.)
- 3 drempelhoogte deur naar buitenruimte (<4 cm.)
- 4 Hellingbaan aanwezig of niveauverschil <2 cm.
- 5 Breedte toegangspad (min. 1,2 m.)
- 6 Voldoende vrije oppervlakte achter voordeur
- 7 Vrije doorgang alle deuren (min. 85 cm.)
- 8 Voldoende vloeroppervlak hoofdslaapkamer (min 13 m².)
- 9 Voldoende ruime afmetingen van natte cel (2,15×2,15 of 1,7×2,7 m.)
- 10 Directe verbindingsmogelijkheid tussen hoofdslaapkamer en woonkamer
- 11 Directe verbindingsmogelijkheid tussen hoofdslaapkamer en natte cel

4.2.3 Toegankelijkheid woongebouw voor ouderen

De indicator voor woongebouwtoegankelijkheid voor ouderen bestaat uit twee toegankelijkheidsvariabelen:

- 1 Drempelhoogtes alle toegangsdeuren (<4 cm.)
- 2 Drempelhoogtes alle overige gemeenschappelijke deuren (<4 cm.)

4.2.4 Toegankelijkheid woongebouw voor rolstoelgebruikers

De indicator voor woongebouwtoegankelijkheid voor rolstoelgebruikers bestaat uit elf toegankelijkheidsvariabelen:

- 1 Drempelhoogtes alle toegangsdeuren (<4 cm.)
- 2 Drempelhoogtes alle overige gemeenschappelijke deuren (<4 cm.)
- 3 Hellingbaan aanwezig of niveauverschil <2 cm.
- 4 Breedte toegangspad (min. 1,2 m.)
- 5 Voldoende vrij vloeroppervlak achter toegangsdeuren (min. 1,8×1,8 meter)

1994/1995) stelt als eis dat de drempels niet hoger zijn dan twee centimeter. Voor zover er geen toegankelijkheidscriteria zijn gesteld in het Oppluslabel, zijn de criteria van het seniorenlabel gebruikt. In de praktijk komt het er op neer dat alle eisen conform het seniorenlabel zijn gemeten, met uitzondering van drempelhoogte.

- 6 Voldoende vrij vloeroppervlak achter overige gemeenschappelijke deuren (min. 1,8×1,8 meter)
- 7 Vrije doorgang alle toegangsdeuren (min. 85 cm.)
- 8 Vrije doorgang alle overige gemeenschappelijke deuren (min. 85 cm.)
- 9 Voldoende breedte van gemeenschappelijke verkeersruimten: gangen (min. 1,2 m)
- 10 Voldoende breedte van gemeenschappelijke verkeersruimten: corridors
- 11 Voldoende breedte van gemeenschappelijke verkeersruimten: bergingsgangen

4.3 Prijs en kwaliteit: meerprijs

4.3.1 Huur

Meerprijs huur = feitelijke basishuur - voorspelde basishuur

Voorspelde basishuur = uitkomst van model (regressie)

4.3.2 Koop

Of de bewoner relatief veel of weinig betaalt voor zijn koopwoning is iets lastiger te bepalen dan voor huurwoningen doordat de relatie tussen verkoopwaarde en woonlasten minder direct is dan in de huursector. Om toch een indicatie te geven is voor de vergelijking een theoretische (voorspelde) hypotheeklast berekend analoog aan de voorspelde basishuur.

Theoretische hypotheeklast = Berekende verkoopwaarde x (werkelijke macro-hypotheeklasten/berekende macro verkoopwaarde)

De berekende verkoopwaarde wordt nu dus uitgedrukt als een hypotheeklast die op macroniveau gelijk is aan de werkelijke hypotheeklast.

Als nu de theoretische hypotheeklast wordt vergeleken met de werkelijke hypotheeklast ontstaat een beeld van wie relatief duur of goedkoop woont. Op deze wijze is het beeld voor de koopsector enigszins vergelijkbaar met de huursector, waar het gemiddelde van de voorspelde huur en de werkelijke huur ook gelijk waren. De berekeningswijze resulteert overigens noodzakelijkerwijs in een onderschatting van wat de hypotheeklasten in werkelijkheid zouden zijn als een 'nieuwe' hypotheek zou worden afgesloten en in een overschatting van de werkelijke hypotheeksituatie. De onderlinge verschillen tussen groepen huishoudens blijven echter goed vergelijkbaar.

4.4 Herfindahlindex

De Herfindahlindex is een concentratiemaatstaf, die wordt gebruikt om de mate van concurrentie tussen aanbieders weer te geven. Indien de markt volstrekt gelijk onder aanbieders verdeeld zou zijn – volkomen concurrentie – krijgt de index een waarde $1/N$, waarbij N het aantal aanbieders is. Indien er slechts één aanbieder – een monopolist – is, krijgt de index een waarde 1. Naarmate de aanbieders meer

ongelijk zijn – enkele hebben een dominante positie ten opzichte van andere – wijkt de index meer af van $1/N$ (in de richting van de waarde 1).

De formule voor de Herfindahlindex luidt:

$$H = \sum_{i=1}^n p_i^2$$

waarin p het marktaandeel (een getal tussen 0 en 1) is.

Oftewel, in woorden: de Herfindahlindex is de som van de gekwadrateerde marktaandelen.

De index geeft als het ware de keuze uit een aantal aanbieders weer, veel keuze bij veel aanbieders van gelijke omvang, weinig keuze bij een beperkt aantal (dominante) aanbieders. De inverse ($1/H$) van de index geeft daarmee het aantal opties weer in het aanbod.

5

Tabellen bij figuren

Tabel 1 bij figuur 3.1 Gebruiksoppervlak van de woning (totaal) voor groepen woonconsumenten

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	63	74
2 persoons < 40 jaar	93	104
gezin < 40 jaar	93	116
1 persoons 40-59	82	92
2 persoons 40-59	103	123
gezin 40-plus	105	132
1-2 persoons 60-74	90	112
1-2 persoons 75-plus	80	94

Tabel 2 bij figuur 3.3 Gebruiksoppervlak (totaal) van de woningen van de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep per type woongebied

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
grote steden	72	87
overloopgebieden	88	110
stadsgewesten, steden	79	105
stadsgewesten, platteland	95	114
overig Nederland, steden	93	119
overig Nederland, platteland	107	131

Tabel 3 bij figuur 3.4 Oppervlak privé buitenruimte (mediane waarde) voor verschillende groepen woonconsumenten

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	8	12
2 persoons < 40 jaar	30	60
gezin < 40 jaar	45	75
1 persoons 40-59	28	30
2 persoons 40-59	54	96
gezin 40-plus	60	100
1-2 persoons 60-74	40	60
1-2 persoons 75-plus	12	20

Tabel 4 bij figuur 3.5 Beschikking over een garage naar type regio en inkomenspositie (aandachtsgroep)

typen regio's	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
grote steden	3%	7%
overloopgebieden	10%	33%
stadsgewesten, steden	7%	24%
stadsgewesten platteland	34%	45%
overig Nederland, steden	25%	46%
overig nederland, platteland	37%	63%

Tabel 5 bij figuur 3.6 Gemiddeld aantal kamers naar doelgroep en type regio

	grote steden	overloopgebieden	stadsgewesten, steden	stadsgewesten platteland	overig NL, steden	overig NL platteland
1-2 pers < 25 jr	2,8	2,0	3,5	3,0	3,5	3,2
DG 1 p < 40 jr	2,4	3,3	2,7	2,9	3,2	2,9
1 pers < 40 JAAR	2,7	2,9	2,8	2,9	3,6	4,1
DG 2 pers. < 40 jr	3,2	3,9	3,8	3,7	4,0	3,7
2 pers. < 40 jr	3,3	4,1	4,1	4,2	4,3	4,0
DG gezin < 40 jr	3,8	4,1	4,1	4,4	4,3	4,6
gezin < 40 jr	4,2	4,8	4,7	4,7	4,9	4,8
DG 1 pers 40-59	3,1	4,0	3,4	3,5	3,9	3,2
1 pers 40-59	3,1	3,5	3,4	3,1	3,8	4,7
DG 2 pers 40-59	3,5	4,0	4,0	3,6	4,4	4,2
2 pers 40-59	3,9	4,3	4,4	4,8	4,6	4,7

	grote steden	overlooptgebieden	stadsgebieden, steden	stadsgebieden platteland	overig NL, steden	overig NL platteland
DG gezin 40-plus	4,1	4,5	4,3	4,5	4,7	5,1
gezin 40-plus	4,6	5,0	4,8	5,0	5,1	5,1
DG 1-2 pers 60-74	3,2	3,8	3,6	4,1	3,9	4,2
1-2 pers 60-74	3,6	4,3	4,2	4,8	4,3	4,4
DG 1-2 pers 75+	3,0	3,3	3,2	3,2	3,4	3,7
1-2 pers 75+	3,3	3,4	3,4	3,7	4,3	4,2

Tabel 6 bij figuur 3.7 Gebruiksoppervlak totaal en per persoon in stedelijke woongebieden naar huishoudenstype, inkomenssituatie en allochtoon/autochtoon

		1-2 persoons < 60 jaar		1-2 persoons 60-plus	
		gbo totaal	per persoon	gbo totaal	per persoon
Aandachtsgroep	autochtoon	77	64	98	34
	allochtoon	66	51	89	25
niet-aandachtsgroep	autochtoon	99	68	125	33
	allochtoon	79	52	100	28

Tabel 7 bij figuur 3.8 Kwaliteitsniveau installaties in de woning voor verschillende groepen woonconsumenten

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	78	81
2 persoons < 40 jaar	81	87
Gezin < 40 jaar	84	90
1 persoons 40-59	80	82
2 persoons 40-59	83	88
Gezin 40-plus	82	89
1-2 persoons 60-74	82	85
1-2 persoons 75-plus	80	81

Tabel 8 bij figuur 3.9 Aanwezigheid (gemeenschappelijke voorzieningen) voor 75-plus huishoudens onderscheiden naar aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep

	aandachtsgroep	niet aandachtsgroep
Geen voorzieningen	45%	40%
1 van de 4	25%	17%
2 van de 4	10%	8%

	aandachtsgroep	niet aandachtsgroep
3 van de 4	14%	9%
4 van de 4	7%	25%

Tabel 9 bij figuur 4.1 Aandeel toegankelijke woningen in 1995 en 2000 naar woningtype

	1995	2000
Eengezins	13,0%	14,5%
Meergezins	89,5%	88,0%

Tabel 10 bij figuur 4.2 Woningtoegankelijkheid voor ouderen

	0 van 3	1 van 3	2 van 3	3 van 3
eengezins	76%	18%	4%	2%
meergezins	39%	35%	19%	7%

Tabel 11 bij figuur 4.3 Woningtoegankelijkheid voor rolstoelgebruikers

	0	1-5	6-10	11
eengezins	7%	86%	7%	0,0%
meergezins	0%	76%	24%	0,4%

Tabel 12 bij figuur 4.4 Aandeel toegankelijke woningen m.b.t. deuren (breedte en drempelhoogte in 1995 en 2000

	1995	2000
drempelhoogte entreedeur <4cm.	18%	19%
vrije doorgang (tenm. 85cm.)	5%	6%

Tabel 13 bij figuur 4.5 Aandeel (meergezins)woningen waarbij in het woongebouw een lift aanwezig is, afgezet naar het aantal bouwlagen

Aantal bouwlagen	geen lift	wel lift
2	108489	56210
3	393812	60699
4	370991	146511
5	257489	147901
6	28872	68022
7	55	77154

Tabel 14 bij figuur 4.6 Woongebouwtoegankelijkheid voor ouderen

Punten	0 van 2	1 van 2	2 van 2
Aandeel	15%	34%	51%

Tabel 15 bij figuur 4.7 Woongebouwtoegankelijkheid voor rolstoelgebruikers

Punten	0-2	3-5	6-8	9-10	11
Aandeel	0%	7%	41%	33%	19%

Tabel 16 bij figuur 4.8 Aandeel woningen in toegankelijke woongebouwen m.b.t. deuren en niveauverschil in 1995 en 2000

	KWR 1995		KWR 2000	
	aandeel	aantal	aandeel	aantal
niveaoverschil <2cm. of hellingbaan	59%	920	73%	1.402
drempel entree deur <4cm.	48%	749	58%	1.117
vrije doorgang (tenm. 85 cm.)	81%	1.259	87%	1.662

Tabel 17 bij figuur 4.9 Woningtoegankelijkheid naar leeftijd- en (niet-)aandachtsgroep en soort woning

	ouderwoning		geen ouderwoning		eengezins		meergezins	
	60-74	75-plus	60-74	75-plus	60-74	75-plus	60-74	75-plus
Aandachtsgroep	1,24	1,26	0,45	0,42	0,32	0,21	1,11	1,24
niet-aandachtsgroep	0,96	1,95	0,43	0,49	0,32	0,25	0,94	1,53

Tabel 18 bij figuur 5.1 Beschadiging en vervuiling van het woongebouw naar huishoudenstype en onderscheiden naar aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	13%	8%
2 persoons < 40 jaar	22%	9%
gezin < 40 jaar	15%	14%
1 persoons 40-59	10%	7%
2 persoons 40-59	8%	5%
gezin 40-plus	16%	8%
1-2 persoons 60-74	5%	4%
1-2 persoons 75-plus	9%	2%

Tabel 19 bij figuur 5.2 Sporen van vandalisme aan woning en woongebouw naar woonmilieu

	woning en tuin (% met sporen van vandalisme)	woongebouw (gemiddelde index)
centrum-stedelijk-plus	8,42	13,46
stedelijk vooroorlogs	6,36	8,87
stedelijk naoorlogs compact	5,14	8,54
stedelijk naoorlogs laagbouw	5,51	5,93
Kleinstedelijk	4,31	5,03
centrum-stedelijk	2,91	4,46
kleinstedelijk-groen	1,65	3,61
groen-stedelijk	1,34	3,10
centrum-dorps	2,58	2,67
landelijk wonen	0,58	1,64

Tabel 20 bij figuur 5.3 Vandalisme aan woongebouw, naar regio, inkomensgroep en etnische achtergrond

	aandachtsgroep autochtoon	niet-aandachtsgroep autochtoon	aandachtsgroep allochtoon	niet-aandachtsgroep allochtoon
grote steden	8,8	6,5	19,4	12,6
stadsgewesten, steden	6,3	3,3	18,2	5,2
overig Nederland, steden	6,6	4,5	9,2	8,4
Overig	2,8	2,3	5,4	1,8

Tabel 21 bij figuur 5.4 Ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving naar type huishouden en aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	11%	11%
2 persoons < 40 jaar	6%	18%
gezin < 40 jaar	14%	22%
1 persoons 40-59	11%	16%
2 persoons 40-59	22%	23%
gezin 40-plus	20%	21%
1-2 persoons 60-74	19%	22%
1-2 persoons 75-plus	18%	23%

Tabel 22 bij figuur 5.5 Ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving voor autochtone en allochtone huishoudens

	autochtoon	allochtoon
grote steden	10,5%	-0,1%
overloopgebieden	20,5%	12,8%
stadsgewesten, steden	16,0%	6,9%
stadsgewesten platteland	27,0%	19,9%
overig Nederland, steden	21,2%	15,7%
overig nederland, platteland	25,3%	22,4%

Tabel 23 bij figuur 5.6 Ervaren veiligheid door allochtonen en autochtonen naar woonmilieu

	autochtoon	allochtoon
centrum-stedelijk (plus)	73	71
stedelijk vooroorlogs	76	73
stedelijk naoorlogs compact	73	72
stedelijk naoorlogs laagbouw	79	
groen-stedelijk	81	
Kleinstedelijk	79	
kleinstedelijk-groen	80	
centrum-dorps	85	
landelijk wonen	86	

Tabel 24 bij figuur 5.7 Ruimtelijke kwaliteit en onveiligheidsgevoelens voor allochtonen en autochtonen in de grote steden

index	autochtoon	allochtoon
-86%	100%	53%
-79%	54%	
-71%	50%	
-64%	77%	
-57%	61%	24%
-43%	47%	57%
-43%	57%	
-36%		35%
-36%	44%	
-29%		65%
-21%	49%	63%
-14%		49%
-14%	44%	
-7%	41%	48%
0%		31%

index	autochtoon	allochtoon
7%		32%
7%	39%	
14%		35%
14%	44%	
21%		17%
21%	39%	
29%	39%	30%
36%		48%
36%	40%	
43%		25%
43%	27%	
50%	39%	25%

Tabel 25 bij figuur 5.8 Aandeel bewoners dat minimaal enige verkeersoverlast ervaart naar functie en verkeersordening van de straat

	verblijfsfunctie	verkeersfunctie
woonerf	13%	
30km zone	19%	32%
50km binnen beb. kom	17%	29%
>50 km binnen beb. kom	42%	68%
<60 km buiten beb. kom	16%	24%
>60 km biten beb. kom	20%	31%

Tabel 26 bij figuur 6.1 Aandeel bewoners van een koopwoning naar doelgroep

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	16%	36%
2 persoons < 40 jaar	37%	69%
gezin < 40 jaar	31%	75%
1 persoons 40-59	18%	42%
2 persoons 40-59	41%	68%
gezin 40-plus	38%	75%
1-2 persoons 60-74	26%	53%
1-2 persoons 75-plus	23%	31%

Tabel 27 bij figuur 6.2 Gemiddelde basishuur naar doelgroep en inkomenspositie; verminderd met de huursubsidie voor de aandachtsgroep

	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	aandachtsgroep + huursubsidie
1 persoons 25-39 jaar	€ 304,64	€ 259,71	€ 252,20

	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	aandachtsgroep + huursubsidie
2 persoons 25-39 jaar	€ 353,21	€ 347,81	€ 219,30
gezin < 40 jaar	€ 373,09	€ 328,97	€ 306,52
1 persoons 40-59	€ 327,11	€ 297,28	€ 233,75
2 persoons 40-59	€ 372,56	€ 307,80	€ 232,31
gezin 40-plus	€ 377,51	€ 331,77	€ 267,25
1-2 persoons 60-74	€ 376,88	€ 321,37	€ 270,19
1-2 persoons 75-plus	€ 409,68	€ 329,46	€ 260,83
			€ 255,52

Tabel 28 bij figuur 6.3 Aandeel van de (basis)huur in het besteedbaar inkomen naar doelgroep en inkomenspositie; in- en exclusief huursubsidie (mediane waarden)

	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	aandachtsgroep+ huursubsidie
1 persoons 25-39 jaar	20%	32%	27%
2 persoons 25-39 jaar	14%	31%	27%
gezin < 40 jaar	17%	27%	18%
1 persoons 40-59	19%	37%	29%
2 persoons 40-59	16%	26%	23%
gezin 40-plus	16%	30%	24%
1-2 persoons 60-74	21%	34%	26%
1-2 persoons 75-plus	23%	39%	28%

Tabel 29 bij figuur 6.4 Aandeel van de hypotheeklasten op het besteedbaar inkomen (mediane waarden) naar doelgroep en inkomenspositie

	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
1 persoons < 40 jaar	43%	31%
2 persoons < 40 jaar	45%	22%
gezin < 40 jaar	30%	21%
1 persoons 40-59	38%	20%
2 persoons 40-59	19%	15%
gezin 40-plus	22%	18%
1-2 persoons 60-74	0%	9%
1-2 persoons 75-plus	0%	0%

Tabel 30 bij figuur 6.5 Relatieve herstelkosten van de woning naar doelgroep, inkomenspositie en eigendomsverhouding van de woning

	huur		koop	
	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	4,0%	4,4%	3,7%	4,0%
2 persoons 25-39 jaar	4,1%	3,8%	5,2%	2,8%
gezin < 40 jaar	3,8%	4,1%	3,0%	3,4%
1 persoons 40-59	3,6%	4,6%	6,2%	7,1%
2 persoons 40-59	3,9%	4,4%	3,6%	3,9%
gezin 40-plus	4,0%	4,6%	3,8%	4,4%
1-2 persoons 60-74	3,2%	3,4%	4,1%	5,3%
1-2 persoons 75-plus	3,0%	3,5%	4,3%	6,1%

Tabel 31 bij figuur 6.6 Werkelijke huur minus voorspelde huur (relatieve 'meerprijs') naar doelgroep en inkomenspositie

	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	-€ 0	-€ 19
2 persoons 25-39 jaar	€ 3	€ 15
gezin < 40 jaar	€ 12	-€ 5
1 persoons 40-59	€ 2	-€ 14
2 persoons 40-59	€ 5	-€ 14
gezin 40-plus	€ 1	-€ 6
1-2 persoons 60-74	€ 13	-€ 12
1-2 persoons 75-plus	€ 31	€ 0

Tabel 32 bij figuur 6.7 Werkelijke huur minus voorspelde huur (relatieve 'meerprijs') naar doelgroep en inkomenspositie

woonmilieu	relatieve meerprijs
centrum-stedelijk	-€ 2
stedelijk vooroorlogs	-€ 1
stedelijk naoorlogs compact	€ 2
stedelijk naoorlogs laagbouw	€ 0
groen-stedelijk	€ 15
kleinstedelijk	€ 7
kleinstedelijk-groen	€ 7

woonmilieu	relatieve meerprijs
centrum-dorps	-€ 5
landelijk wonen	-€ 5

Tabel 33 bij figuur 6.8 Relatieve meerprijs koopwoningen naar doelgroep en inkomenspositie

	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	€ 214	€ 146
2 persoons 25-39 jaar	€ 256	€ 176
gezin < 40 jaar	€ 139	€ 21
1 persoons 40-59	-€ 15	-€ 92
2 persoons 40-59	-€ 31	-€ 100
gezin 40-plus	€ 51	-€ 52
1-2 persoons 60-74	-€ 238	-€ 300
1-2 persoons 75-plus	-€ 241	-€ 333

Tabel 34 bij figuur 6.9 Relatieve meerprijs koopwoningen voor recente vestigers (na 1992) en de 'oude garde' naar woonmilieu

	recente vestiging	oude garde
centrum-stedelijk	€ 211	-€ 104
stedelijk vooroorlogs	€ 236	-€ 51
stedelijk naoorlogs compact	€ 237	-€ 107
stedelijk naoorlogs laagbouw	€ 296	-€ 25
groen-stedelijk	€ 202	-€ 142
kleinstedelijk	€ 177	-€ 120
kleinstedelijk-groen	€ 166	-€ 181
centrum-dorps	€ 155	-€ 201
landelijk wonen	€ 108	-€ 237

Tabel 35 bij figuur 7.1 Variatie in de grote van de woning (gebruikoppervlak)

	gemiddelde	standaarddeviatie
grote steden	81,1	35,9
overloop gebieden	104,0	36,9
stadsgewesten, steden	97,3	35,2
stadsgewesten, platteland	108,4	41,0
overig Nederland, steden	110,3	46,3

	gemiddelde	standaarddeviatie
overig Nederland, platteland	122,5	51,1

Tabel 36 bij figuur 7.2 Aandeel koopwoningen in de voorraad (a) en het aandeel koopwoningen dat gevraagd wordt (v) naar het aantal kamers

	2	3	4	5	6	overige aantallen
grote steden - a	12%	28%	30%	17%		13%
grote steden - v		29%	40%	20%		11%
overloop gebieden - a		11%	28%	36%	20%	4%
overloop gebieden - v		21%	40%	27%		12%
stadsgewesten, steden - a		17%	30%	36%	11%	7%
stadsgewesten, steden - v		28%	37%	24%		11%
stadsgewesten, platteland - a		12%	31%	41%		16%
stadsgewesten platteland - v		19%	42%	25%		15%
overig Nederland, steden - a			32%	37%	14%	17%
overig Nederland, steden - v		22%	42%	24%		13%
overig Nederland, platteland - a			36%	33%	17%	14%
overig Nederland, platteland - v		18%	41%	26%	10%	5%

Kameraantallen waarvan minder dan 10% is, vallen in de categorie 'overige aantallen'

Tabel 37 bij figuur 7.3 Aandeel huurwoningen in de voorraad (a) en het aandeel huurwoningen dat gevraagd wordt (v) naar het aantal kamers

	2	3	4	5	Overige aantallen
grote steden - a	25%	37%	25%		13%
grote steden - v	22%	43%	24%		12%
overloop gebieden - a	12%	25%	40%	19%	5%
overloop gebieden - v	16%	50%	23%		11%
stadsgewesten, steden - a	15%	28%	38%	16%	3%
stadsgewesten, steden - v	19%	48%	25%		8%
stadsgewesten, platteland - a	13%	19%	52%	11%	6%
stadsgewesten platteland - v	17%	53%	19%		10%
overig Nederland, steden - a	10%	24%	43%	19%	4%
overig Nederland, steden - v	20%	49%	20%		11%
overig Nederland, platteland - a	12%	18%	47%	16%	7%

	2	3	4	5	Overige aantallen
overig Nederland, platteland - v	21%	53%	19%		8%

Kameraantallen waarvan minder dan 10% is, vallen in de categorie 'overige aantallen'

Tabel 38 bij figuur 7.4 Keuzemogelijkheden in type woning: eengezins- of meergezinswoning (1 minimum, 2 is maximum aantal opties)

	voorraad	vraag
grote steden	1,53	1,81
overloop gebieden	1,59	1,85
stadsgewesten, steden	1,85	1,96
stadsgewesten, platteland	1,31	1,68
overig Nederland, steden	1,42	1,83
overig Nederland, platteland	1,17	1,65

Tabel 39 bij figuur 7.5 Variatie in aangeboden (a) en gewenste (v) koopprijzen naar regio

	gemiddelde	standaarddeviatie
grote steden - aanbod	€ 172	€ 127
Vraag	€ 140	€ 61
overloop gebieden - aanbod	€ 245	€ 130
Vraag	€ 156	€ 73
stadsgewesten, steden - aanbod	€ 218	€ 131
Vraag	€ 143	€ 64
stadsgewesten, platteland - aanbod	€ 255	€ 166
Vraag	€ 162	€ 77
overig Nederland, steden - aanbod	€ 213	€ 114
Vraag	€ 148	€ 65
overig Nederland, platteland - aanbod	€ 230	€ 115
Vraag	€ 150	€ 68

Tabel 40 bij figuur 7.6 Variatie in aangeboden (a) en gewenste (v) huurprijzen naar regio

	gemiddelde	standaarddeviatie
grote steden - aanbod	€ 306	€ 120
vraag	€ 331	€ 111
overloop gebieden - aanbod	€ 369	€ 121
vraag	€ 343	€ 115

	gemiddelde	standaarddeviatie
stadsgewesten, steden - aanbod	€ 356	€ 136
vraag	€ 346	€ 146
stadsgewesten, platteland - aanbod	€ 310	€ 94
vraag	€ 331	€ 100
overig Nederland, steden - aanbod	€ 334	€ 115
vraag	€ 339	€ 156
overig Nederland, platteland - aanbod	€ 302	€ 113
vraag	€ 349	€ 114

Tabel 41 bij figuur 7.7 Keuzemogelijkheden in het aantal kamers van gezinnen in de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep in de grote steden versus overig Nederland

jonge gezinnen				
	grote steden		overig NL	
	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
aanbod	2,89	3,27	2,65	3,19
vraag	3,12	3,00	3,25	3,05

oudere gezinnen				
	grote steden		overig NL	
	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep
aanbod	3,52	3,84	2,89	3,24
vraag	3,06	3,10	3,06	3,15

Tabel 42 bij figuur 7.8 Keuzemogelijkheden van ouderen in de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep voor een ouderenwoning

	voorraad	vraag
60-74, aandachtsgroep	1,46	1,89
60-74, niet-aandachtsgroep	1,27	2,00
75 plus, aandachtsgroep	1,91	1,52
75 plus, niet aandachtsgroep	1,77	1,86

Tabel 43 bij figuur 8.1 Tevredenheid met de woning naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning

	huur		koop	
	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	2,73	2,35	3,24	3,01
2 persoons 25-39 jaar	2,60	2,58	3,45	3,29
gezin < 40 jaar	2,47	2,43	3,44	3,38
1 persoons 40-59	2,63	2,66	3,30	3,20
2 persoons 40-59	2,91	2,81	3,47	3,40
gezin 40-plus	2,77	2,34	3,51	3,38
1-2 persoons 60-74	3,09	2,93	3,47	3,49
1-2 persoons 75-plus	3,19	2,96	3,52	3,36

Tabel 44 bij figuur 8.2 Tevredenheid met de woonomgeving naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning

	huur		koop	
	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	2,81	2,66	3,06	3,22
2 persoons 25-39 jaar	2,75	2,70	3,17	3,14
gezin < 40 jaar	2,84	2,74	3,17	3,01
1 persoons 40-59	2,89	2,76	3,31	3,25
2 persoons 40-59	2,95	2,90	3,26	3,28
gezin 40-plus	3,01	2,92	3,23	3,16
1-2 persoons 60-74	3,10	3,04	3,26	3,14
1-2 persoons 75-plus	3,12	3,12	3,14	3,25

Tabel 45 bij figuur 8.3 Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning

	huur		koop	
	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
1 persoons 25-39 jaar	61%	67%	28%	32%
2 persoons 25-39 jaar	60%	56%	27%	8%
gezin < 40 jaar	48%	49%	23%	18%
1 persoons 40-59	41%	40%	14%	37%
2 persoons 40-59	29%	30%	15%	15%

	huur		koop	
	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	aandachtsgroep
gezin 40-plus	28%	30%	14%	11%
1-2 persoons 60-74	22%	26%	20%	21%
1-2 persoons 75-plus	19%	20%	20%	13%

Tabel 46 bij figuur 8.4 Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning

	bewoners van koopwoningen	bewoners van huurwoningen
persoonlijke omstandigheden	41.653	79.885
woning te klein	33.267	86.152
woning te groot	7.251	14.963
woning huren	353	
woning kopen	13.502	
woning overig	8.038	99.064
buurt: soort bebouwing	655	2.888
buurt: slecht onderhouden	371	3.170
buurt: verkeersveiligheid	3.342	592
buurt: criminaliteit	10.042	21.981
buurt: bewoners	2.167	18.075
buurt: anders	18.858	15.640
werk en/of studie	6.417	17.823
Anders	5.767	14.503
	138.181	388.238



Woonmilieus

Dit hoofdstuk behelst een interne notitie van ABF Research.

Indeling in tien woonmilieutypes

Een nieuwe woonmilieutypologie

Voor het Woningbehoefteonderzoek 1998 (WBO) is een nieuwe woonmilieutypologie gemaakt. Er is gekozen voor een objectieve indeling in woonmilieus, in plaats van een subjectieve (op basis van de antwoorden van respondenten). Dit houdt in dat de feitelijke woonlocatie bepalend is voor het toegekende woonmilieu. Een groot voordeel van deze berekeningswijze is dat de indeling in woonmilieus ook gebruikt kan worden in onderzoeken die niet gebaseerd zijn op het WBO. De woonmilieutypering is immers toegekend aan wijken. De typologie is samengesteld op basis van fysieke kenmerken als ligging, dichtheid, woningtype en functiemenging. Voor het berekenen van de typologie is gebruik gemaakt van de Woonmilieudatabase, een bestand met gegevens op het niveau van 4-positie-postcodegebieden.

Aansluiting bij gewenste woonmilieus

Een belangrijk aandachtspunt bij het berekenen van de woonmilieus is dat in het WBO ook het *gewenste* woonmilieu van de respondenten vastgesteld moet kunnen worden. De typologie dient dus aan te sluiten bij de vraagstelling in het WBO.

In het WBO wordt niet rechtstreeks gevraagd naar het gewenste woonmilieutype, maar wordt een aantal vragen gesteld over gewenste kenmerken van de buurt. Bovendien wordt aan elke respondent die binnen de eigen gemeente wil verhuizen (ongeveer tweederde van de verhuiscandidate) gevraagd naar de gewenste wijk. Omdat van deze wijk (na de berekening van de woonmilieus) het woonmilieutype bekend is, kan direct het gewenste woonmilieu toegekend worden.

Een andere werkwijze is gevolgd bij respondenten die niet binnen de gemeente willen verhuizen of geen gewenste buurt aangewezen hebben. Bij deze respondenten kan

uiteraard geen gebruik worden gemaakt van objectieve kenmerken, maar moet het gewenste woonmilieu afgeleid worden van de antwoorden die de respondenten op vragen over de gewenste kenmerken van de buurt hebben gegeven. Het gewenste woonmilieu wordt berekend door de antwoorden op een aantal vragen te combineren (zoals de gewenste bouwperiode van de buurt, de gewenste afstand tot het centrum en het gewenste overheersende woningtype van de buurt).

Van vijf naar tien woonmilieus

In de Nota Wonen en andere publicaties waarin het Woningbehoefteonderzoek een rol speelt, wordt een vijfdeling van woonmilieus gehanteerd:

- centrum-stedelijk;
- stedelijk buiten-centrum;
- groen-stedelijk;
- centrum-dorps;
- landelijk wonen.

Vanuit de verschillende gebruikers van de woonmilieus is de wens opgekomen om vraag en aanbod van woonmilieus op regionaal niveau verder te specificeren. Een van de redenen om tot een aanpassing te komen is dat het in de vijfdeling niet mogelijk is om de vraag naar centrum-stedelijk wonen uit te splitsen naar wonen in de grote stad en wonen in kleinere steden. Daarnaast is het aanbod in de stedelijke buiten-centrummilieus erg divers. Een verfijning van de vraag naar deze milieus is daarom gewenst. Een laatste reden om tot een aanpassing te komen is dat de criteria voor de vijfdeling voor het hele land gelijk zijn. Dit biedt voordelen als op nationaal niveau gerapporteerd wordt, maar bij het inzoomen op een specifieke regio blijken de landelijke criteria soms net ongunstig uit te vallen. Zeeland heeft bijvoorbeeld in de oorspronkelijke typologie twee stedelijke woonplaatsen (Vlissingen en Middelburg), terwijl er twee woonplaatsen zijn (Goes en Terneuzen) die net niet aan de grenswaarden voor steden voldoen. Deze twee plaatsen zijn echter een stuk stedelijker dan de overige woonplaatsen in Zeeland. Om recht te doen aan de differentiatie binnen Zeeland kan de grens dus beter net iets anders getrokken worden. In de nieuwe indeling is deze werkwijze voor alle provincies gevolgd. Per provincie is de indeling in steden en dorpen geanalyseerd en waar nodig aangepast. Het aantal steden is hierdoor kleiner geworden. Om te voorkomen dat de categorie dorpen erg groot wordt, zijn de dorpen onderscheiden in kleine steden enerzijds en dorpen anderzijds.

Woonplaatsen als uitgangspunt: indeling in steden, kleine steden en dorpen

De indeling in woonmilieus is allereerst gebaseerd op een indeling in steden en dorpen. Om ervoor te zorgen dat gemeentelijke herindelingen niet direct gevolgen hebben voor deze indeling in steden en dorpen is daarbij niet uitgegaan van gemeenten maar van woonplaatsen. Het gevolg van deze werkwijze is dat plaatsen als Abbenes (1.100 inwoners) en Rijsenhout (3.800 inwoners) in de gemeente Haarlemmermeer,

en Hoek van Holland (8.800 inwoners) in de gemeente Rotterdam, niet automatisch als stad gekenmerkt worden.

Uitgangspunt voor de indeling in woonplaatsen is de postcodeatlas van de PTT, met daarin opgenomen de namen van erkende woonplaatsen. Bij twee woonplaatsen die zelf weer onderverdeeld zijn in deelwoonplaatsen is de naam handmatig aangepast. Dit geldt voor “Amsterdam Zuidoost” (veranderd in “Amsterdam”) en “Hoogvliet Rotterdam” (veranderd in “Rotterdam”).

Alle woonplaatsen met meer dan 25.000 huishoudens zijn tot de steden gerekend. Daarnaast zijn ook de woonplaatsen met minder huishoudens, maar met een ‘stedelijk uiterlijk’ (dichtheid, meergezinswoningen, veel voorzieningen) tot de steden gerekend. Aan alle postcodes is een code toegekend die aangeeft of ze tot een stad of tot een dorp behoren.

Per plaats is het aantal huishoudens bepaald, het aantal huishoudens in de gemeente, de huishoudensdichtheid, het percentage meergezinswoningen in het centrum van de woonplaats (het bepalen van het centrum wordt verderop toegelicht) en de huishoudensdichtheid in het centrum van de woonplaats.

Voor plaatsen met weinig huishoudens die in een gemeente liggen met veel huishoudens is nog bekeken of ze als zelfstandige woonplaats gezien moeten worden, of dat ze bij de stad gerekend kunnen worden. Dit is bekeken voor alle woonplaatsen met minder dan 25.000 huishoudens in een gemeente met meer dan 25.000 huishoudens. Als in deze plaatsen nauwelijks (winkel)voorzieningen zijn of de plaats is erg klein, dan zijn ze bij de nabije stad gerekend. Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen met een eigen woonplaatsnaam zoals Europoort en Maasvlakte.

De zo ontstane tweedeling is per provincie tegen het licht gehouden. Daar waar de grens tussen steden en dorpen erg willekeurig bleek te zijn is de indeling aangepast, waarbij ook een tussencategorie kleinstedelijk kon worden gekozen. Criterium hierbij was dat binnen de provincie het onderscheid tussen steden en dorpen zo groot mogelijk is.

Dit resulteert per provincie in een driedeling van woonplaatsen:

- stedelijke woonplaatsen;
- kleinstedelijke woonplaatsen;
- dorpse woonplaatsen.

Deze indeling is per provincie als weergegeven in het kader op pagina 43:

De steden: zes woonmilieutypen

- **centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus**

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is **centrum-stedelijk**. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In

elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot-)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. Per provincie is bekeken welke centrum-stedelijke milieus als **centrum-stedelijk-plus** aangeduid zouden kunnen worden. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad. Steden met een relatief hoog voorzieningenniveau (ten opzichte van de andere woonplaatsen in de provincie) zijn als plus-plaatsen aangeduid.

In totaal zijn er 40 woonplaatsen tot de steden gerekend. Hiervan is van 12 steden het centrum centrum-stedelijk-plus genoemd. Het gaat om Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen, Arnhem, Nijmegen, Breda, Tilburg, Eindhoven, Den Bosch en Maastricht.

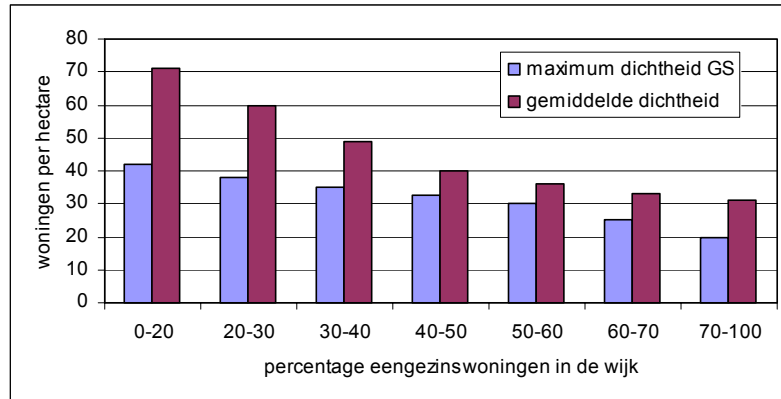
- **stedelijk en groen-stedelijk**

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in **stedelijke wijken** en **groen-stedelijke wijken**. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groen-stedelijk. In bijgaand figuur is te zien bij welke dichtheidsgrens wijken groen-stedelijk genoemd zijn. Wijken met minder dan 20 procent eengezinswoningen mogen een dichtheid van maximaal 42 woningen per hectare hebben om nog tot de groen-stedelijke wijken gerekend te worden. Bij wijken met 20-30 procent eengezinswoningen moet de dichtheid lager zijn dan 38.

- *Groningen*
 - *Stedelijk: Groningen*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Friesland*
 - *Stedelijk: Leeuwarden*
 - *Kleinstedelijk: Heerenveen, Sneek, Drachten*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Drenthe*
 - *Kleinstedelijk: Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Overijssel*
 - *Stedelijk: Amelo, Deventer, Enschede, Hengelo, Zwolle*
 - *Kleinstedelijk: Kampen, Oldenzaal*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Gelderland*
 - *Stedelijk: Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen, Ede*
 - *Kleinstedelijk: Doetinchem, Harderwijk, Tiel, Wageningen, Zutphen*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Utrecht*
 - *Stedelijk: Amersfoort, Utrecht*
 - *Kleinstedelijk: Veenendaal, Zeist, Nieuwegein*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Noord-Holland*
 - *Stedelijk: Amsterdam, Haarlem, Alkmaar, Amstelveen, Hilversum, Purmerend, Zaanstad*
 - *Kleinstedelijk: Hoofddorp, Den Helder, Hoorn*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Zuid-Holland*
 - *Stedelijk: Delft, Den Haag, Leiden, Rotterdam, Schiedam, Zoetermeer*
 - *Kleinstedelijk: Alphen aan den Rijn, Capelle aan den IJssel, Gorinchem, Gouda, Hellevoetsluis, Katwijk, Leidschendam, Maassluis, Ridderkerk, Rijswijk, Vlaardingen, Voorburg, Zwijndrecht*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Zeeland*
 - *Kleinstedelijk: Goes, Middelburg, Terneuzen, Vlissingen*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Noord-Brabant*
 - *Stedelijk: Bergen op Zoom, Breda, Eindhoven, Helmond, Den Bosch, Oss, Tilburg, Roosendaal*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Limburg*
 - *Stedelijk: Heerlen, Maastricht, Venlo*
 - *Kleinstedelijk: Landgraaf, Brunssum, Geleen, Kerkrade, Roermond, Sittard, Weert*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*
- *Flevoland*
 - *Stedelijk: Almere, Lelystad*
 - *Dorps: overige woonplaatsen*

Dit loopt verder af via 35, 32, 30 en 25 woningen per hectare (bij wijken met resp. 30-40, 40-50, 50-60 en 60-70 procent eengezinswoningen) tot 20 woningen per hectare bij wijken met meer dan 70 procent eengezinswoningen.

Figuur: Maximumdichtheid groen-stedelijke wijken, naar percentage eengezinswoningen in de wijk



Naast wijken met een lage dichtheid zijn ook alle nieuwbouwwijken tot de groen-stedelijke wijken gerekend. De reden hiervoor is dat van deze wijken de dichtheid nog niet bekend was. Aangenomen is dat deze nieuwe wijken in een lagere dichtheid gebouwd zijn dan bestaande wijken.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden:

1. stedelijk vooroorlogs;
2. stedelijk naoorlogse compact;
3. stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn **stedelijk vooroorlogs** genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (**stedelijk naoorlogs compact**) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (**stedelijk naoorlogs grondgebonden**). Hierbij is voor de drie grote steden een andere grens gehanteerd dan voor de overige steden. In de drie grote steden zijn de stedelijke wijken met meer dan 60 procent meergezinswoningen compact genoemd. In de overige steden de wijken met meer dan 30 procent meergezinswoningen.

Kleinstedelijk en dorps

Zowel binnen de klein-stedelijke milieus als binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge dichtheid en veel voorzieningen en wijken met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen. De wijken met een lage dichtheid zijn **klein-stedelijk-groen** en **landelijk wonen** genoemd, de wijken met een hoge dichtheid en meer voorzieningen **kleinstedelijk** en **centrum-dorps**.