

MARIAHOEVE

Rapportage Bewonersonderzoek

Leusden, oktober 2005



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	2
3	DOELSTELLING EN METHODE VAN ONDERZOEK	3
3.1	Doelstelling	3
3.2	Onderzoeksopzet	3
4	KWALITEIT EN IDENTITEIT VAN MARIAHOEVE	5
4.1	Tevredenheid	5
4.2	Dragers van kwaliteit	5
4.3	Waardering en belang van aspecten	8
4.4	Ontwikkeling kwaliteit	9
4.5	Conclusies	12
5	GEMEENSCHAPPEN IN MARIAHOEVE	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Gemeenschap	13
5.3	Gemeenschap en identiteit	21
5.4	Conclusies	26
6	WOONAMBITIES	28
6.1	Woonmilieu	28
6.2	Woonsfeer	30
6.3	Woonconcepten	31
6.4	Woningtype	33
6.5	Prijsklasse	34
6.6	Conclusies	34
7	DE TOEKOMST VAN MARIAHOEVE	36
7.1	Beïnvloeding van de sociale structuur	36
7.2	Gerichte nieuwbouw	38

1 INLEIDING

Deze rapportage bevat de bevindingen van een onderzoek onder bewoners van de Haagse wijk Mariahoeve. Dit onderzoek bestaat uit de volgende delen:

1. een enquêteonderzoek onder 1.230 bewoners van Mariahoeve en 450 bewoners uit de regio Haaglanden;
2. vier paneldiscussies met bewoners en omwonenden;

Het onderzoek maakt deel uit van de eerste fase in het project Identiteit & Branding Mariahoeve. De drie onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van Staedion en betreffen:

1. Ruimtelijk /historisch onderzoek – Urban Fabric
2. Onderzoek naar wijkeconomie / voorzieningen - WSA
3. Bewonersonderzoek – The Smartagent Company

In het uiteindelijke resultaat van de onderzoeksfase wordt de onderlinge samenhang tussen de drie deelonderzoeken belicht. Het gehele project is gericht op het ontwikkelen van een toekomstvisie op basis van onderzoek naar de huidige identiteit van het gebied en een bepaling van haar merkidentiteit.

2 BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

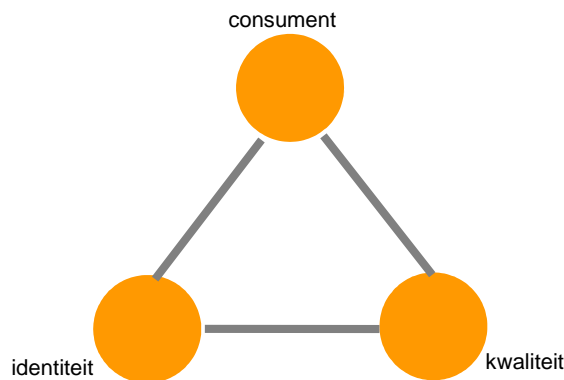
1. Mariahoeve wordt zeer positief beoordeeld. Meer dan 70% van de bewoners is tevreden over het wonen in Mariahoeve.
2. De belangrijkste kwaliteiten van de wijk zijn in de eerste plaats het groene, ruime en rustige karakter. Ook de veiligheid, het (hoge) voorzieningenniveau en de centrale ligging zijn kernkwaliteiten.
3. Bijna de helft van de bewoners vindt echter dat de wijk zich in de afgelopen jaren negatief heeft ontwikkeld. Dit aandeel ligt aanzienlijk hoger dan het gemiddeld.
4. Deze negatieve ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door aspecten als de 'bewoners zelf', de veiligheid en de leefbaarheid; met andere woorden: vooral sociale aspecten.
5. Sociale problemen vragen om sociale oplossingen. De sociale structuur is daarbij van grote waarde. Juist in een gebied met een gezonde sociale structuur kunnen veiligheids- en leefbaarheidsproblemen veel beter beheerst worden.
6. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de verschillende gemeenschappen die op dit moment al in de wijk aanwezig zijn, maar die nog verder tot ontwikkeling kunnen worden gebracht via (onder meer) beïnvloeding van de sociale structuur en middels een gericht nieuwbouwbeleid.
7. Dit beleid kan er toe bijdragen dat perspectiefrijke huishoudens hun wooncarrière in Mariahoeve kunnen verlengen. Dit komt de vitaliteit van de wijk ten goede.

3 DOELSTELLING EN METHODE VAN ONDERZOEK

3.1 DOELSTELLING

In het onderzoek staan drie elementen centraal:

1. inzicht krijgen in de consument en zijn woon- en leefambities;
2. inzicht krijgen in de waardering voor Mariahoeve – wat zijn de belangrijkste kwaliteiten van Mariahoeve en wat kan / moet er juist verbeterd worden;
3. inzicht krijgen in de identiteitsdragers van Mariahoeve;

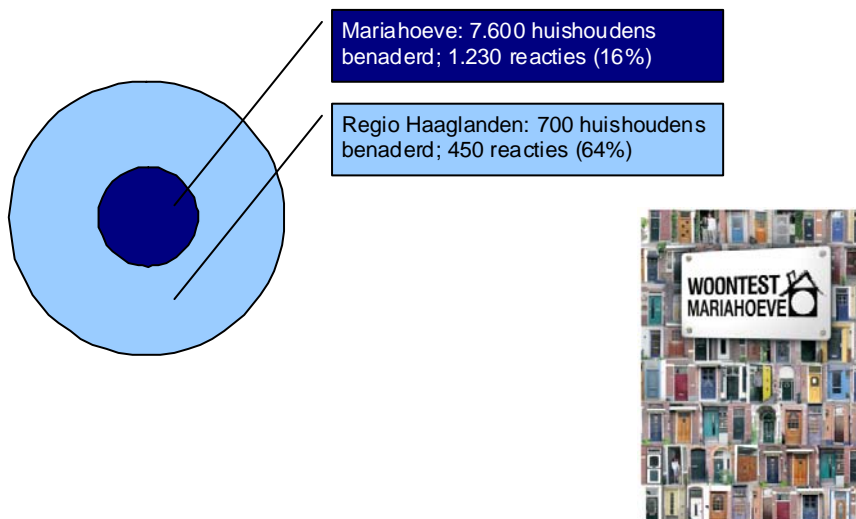


Er bestaat niet zoiets als 'de consument' – mensen zijn verschillend en dus is in het onderzoek ook bewust geanalyseerd welke verschillende consumentengroepen in Mariahoeve wonen en wat Mariahoeve hen te bieden heeft (of niet biedt). Onderscheid in consumentengroepen is niet alleen gemaakt aan de hand van leeftijd en inkomen, maar ook aan de hand van leefstijl (wat vindt iemand belangrijk in het wonen en leven) en gemeenschap (hoe willen bewoners met elkaar omgaan?).

3.2 ONDERZOEKSOPZET

Het onderzoek heeft bestaan uit een kwantitatief deel (een enquête-onderzoek) en een kwalitatief deel (panelgesprekken).

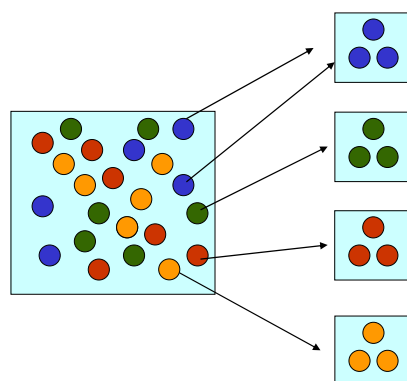
Voor het enquêteonderzoek zijn alle huishoudens in Mariahoeve uitgenodigd. In totaal hebben meer dan 1.200 huishoudens de vragenlijst ofwel via internet ofwel schriftelijk ingevuld. Dit betreft in totaal 16% van de bewoners. In de regio zijn 700 huishoudens benaderd, waarvan 450 de vragenlijst volledig hebben ingevuld. Deze huishoudens maken deel van uit van De Onderzoek Groep – een landelijk representatief panel waarover The SmartAgent Company de beschikking heeft.



Alle 1.230 + 450 respondenten zijn ondergebracht in één grote database. Dit bestand is de basis voor de kwantitatieve analyse. De uitkomsten van deze analyse hebben aangetoond dat vooral het bestaan en verder ontwikkelen van verschillende gemeenschappen binnen Mariahoeve van waarde kan zijn voor de toekomst.

Op basis van deze constatering is besloten om bij de paneldiscussies telkens consumenten uit te nodigen die overeenkomen wat betreft hun gewenste manier van 'met elkaar samenleven'. De meerderheid was telkens afkomstig uit Mariahoeve zelf (2 respondenten woonden niet in Mariahoeve).

Het doel van deze sessies was gericht op het verkrijgen van meer inzicht in deze "gemeenschappen": hoe leven zij in Mariahoeve, wat betekent het wonen in Mariahoeve voor hen en wat kan er verbeterd worden in Mariahoeve om deze gemeenschappen beter te bedienen.



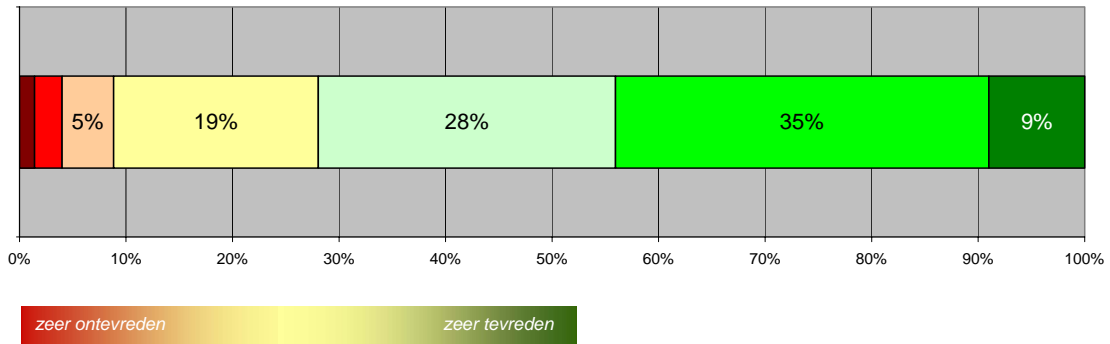
eerste fase:
databestand enquête-onderzoek met onderscheid in verschillende gemeenschappen
The SmartAgent® Company

tweede fase:
vier panelgesprekken met elk circa acht bewoners die elk tot één specifieke gemeenschap horen

4 KWALITEIT EN IDENTITEIT VAN MARIAHOEVE

4.1 TEVREDENHEID

Bijna de helft van de bewoners (44%) is zeer tevreden over het wonen in Mariahoeve; in totaal is maar liefst meer dan 70% positief over de huidige woonsituatie. Minder dan 10% geeft een negatief oordeel.

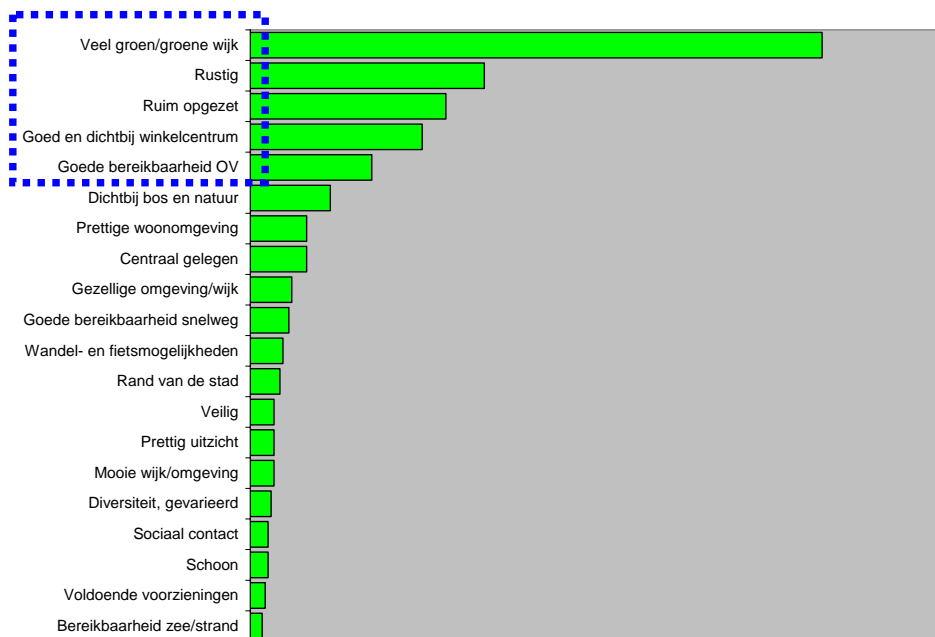


4.2 DRAGERS VAN KWALITEIT

De kwaliteiten die het meest bijdragen, danwel het meest bepalend zijn voor de positieve waardering voor het wonen in Mariahoeve, zijn groen, ruimte en rust, gevolgd door veiligheid, de centrale ligging (binnen zowel Den Haag, de regio, maar ook ten opzichte van het landelijke wegennet) en het aanbod aan voorzieningen in de wijk. De centrale ligging zorgt volgens bewoners voor een goede bereikbaarheid met zowel het openbaar vervoer als de auto.



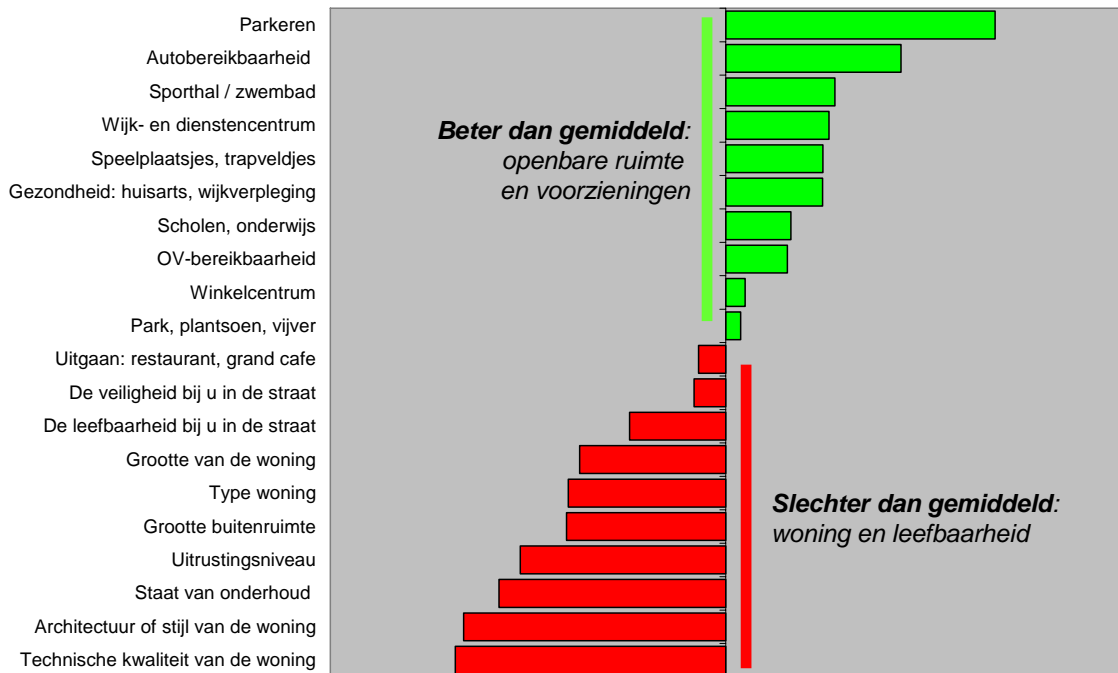
Het volgende diagram toont de antwoorden op de open vraag 'wat vindt u prettig aan het wonen in Mariahoeve?'. De top 5 geeft de belangrijkste kwaliteitsdragers weer, maar ook de daarna genoemde aspecten kunnen grotendeels aan één van deze thema's toegekend worden.



De kwaliteitsdragers van een wijk kunnen bepaald worden door vast te stellen welke kenmerken er het meest voor zorgen dat het wonen aantrekkelijk is. Een andere manier is om bewoners te vragen wat er absoluut niet mag veranderen in de wijk. Bewoners van Mariahoeve komen dan met de volgende top 5:

1. GROEN (500 van de 700 antwoorden)
2. Rust
3. Ruimte
4. Veiligheid
5. Winkels en andere voorzieningen

In het onderstaande diagram is de **relatieve kwaliteit** van het wonen in Mariahoeve weergegeven. Bewoners van binnen en buiten Mariahoeve hebben de kenmerken van de huidige woning en woonomgeving beoordeeld. Het diagram toont een vergelijking van de gemiddelde waardering van 'Mariahoevenaren' met die van bewoners van andere wijken in Haaglanden.



De resultaten laten zien dat Mariahoeve hoog wordt gewaardeerd als het gaat om de woonomgeving en benedengemiddeld 'presteert' waar het gaat om de woning zelf.

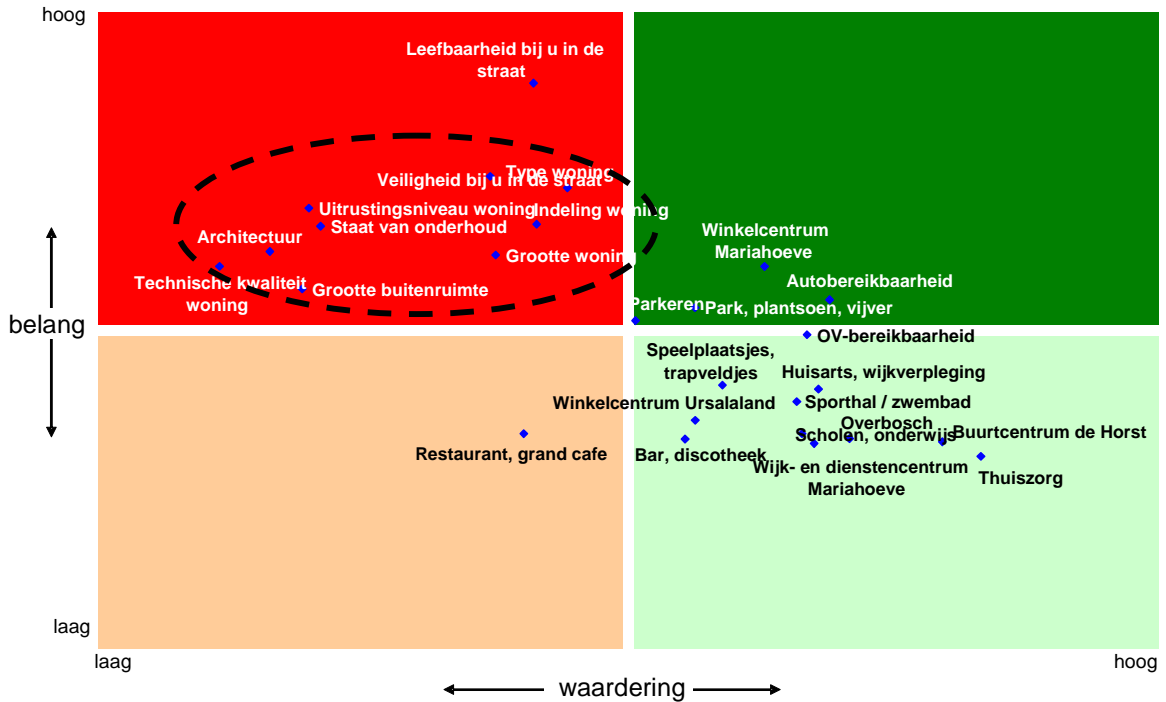
Hoewel de bewoners zeer positief zijn over Mariahoeve valt op dat Mariahoeve door buitenstaanders juist gezien wordt als een wijk die 'saai' is en juist niet centraal ligt (ver van winkels en het centrum). Andere imagocomponenten zijn "veel hoogbouw" en "veel ouderen". Overigens zijn er ook buitenstaanders die Mariahoeve typeren als groen, ruim en goed bereikbaar per OV.

Waarom wilt u niet in Mariahoeve wonen?



4.3 WAARDERING EN BELANG VAN ASPECTEN

In het onderstaande diagram is een relatie gelegd tussen tevredenheid en het belang van verschillende aspecten die de kwaliteit van het wonen bepalen.

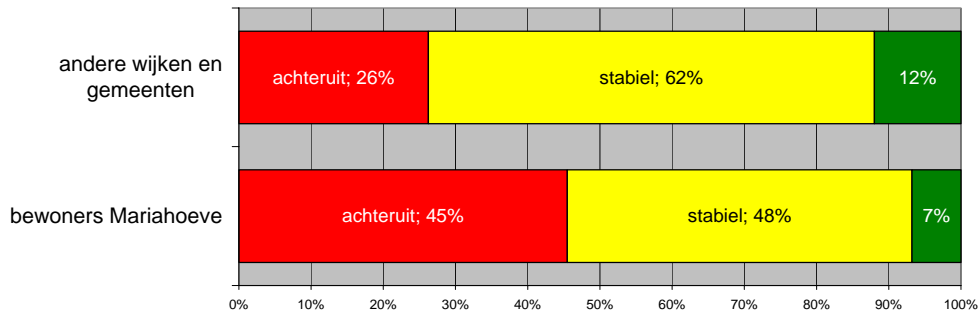


In de (licht)groene vlakken zijn die aspecten weergegeven waarover de bewoners van Mariahoeve tevreden zijn; de (licht)rode vlakken bevatten aspecten waarover bewoners juist niet tevreden zijn. De bovenste helft van het diagram (de donkere kleuren) bevat die kenmerken die voor de bewoners het meest belangrijk zijn; de onderste helft betreft de minder belangrijke kenmerken.

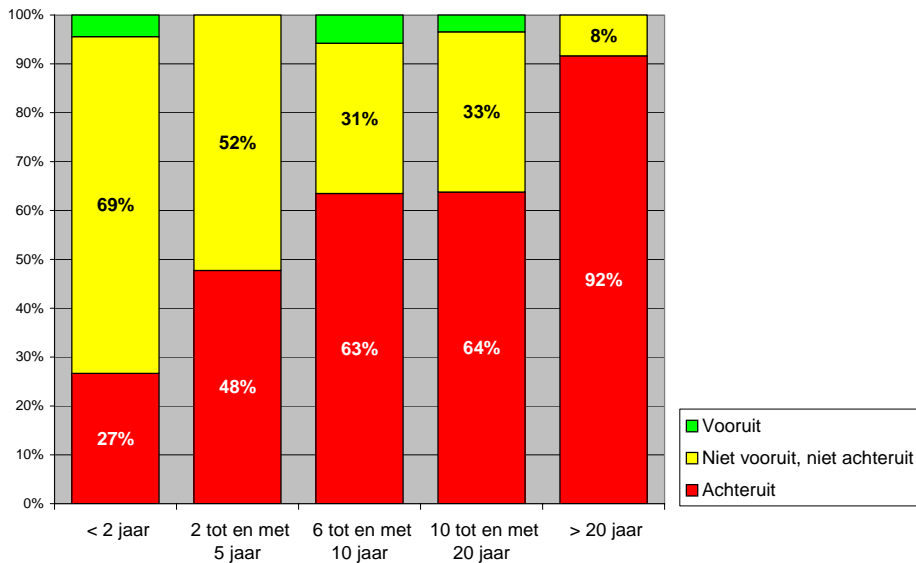
Met name het donkerrode vlak is belangrijk – dit kwadrant bevat immers aspecten die voor de consument van grote waarde zijn, maar waarover men niet tevreden is. Af te lezen valt dat in dit kwadrant veel woningkenmerken zijn weergegeven, maar dat leefbaarheid een (nog) grote invloed heeft op de totale beoordeling van de woonsituatie.

4.4 ONTWIKKELING KWALITEIT

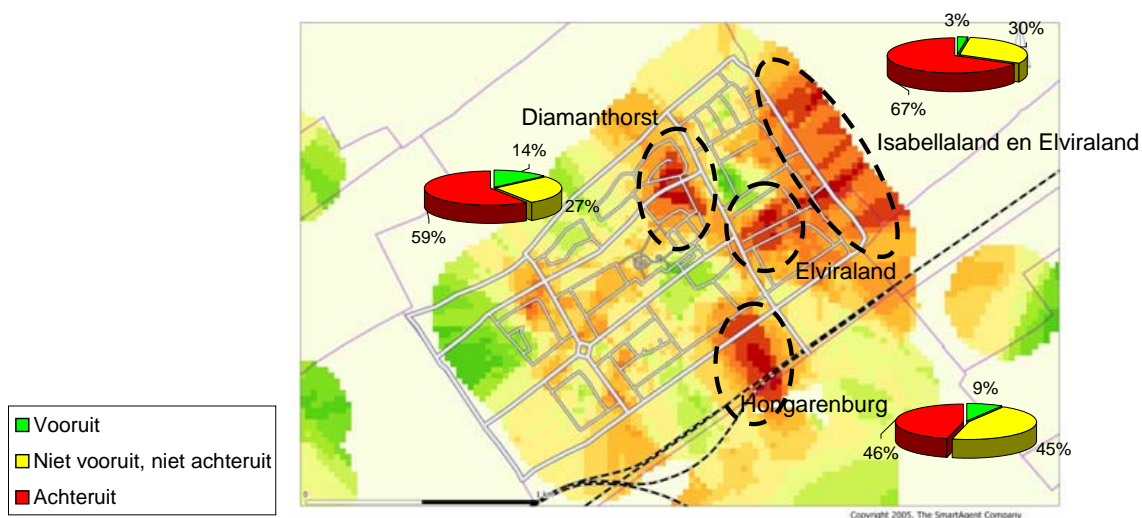
Bewoners vinden dat Mariahoeve zich in de afgelopen jaren negatief heeft ontwikkeld.



Vooral huishoudens die al langer in Mariahoeve wonen (op basis van gegevens van de huurders bij Vestia en Staedion), vinden dat de kwaliteit zich negatief heeft ontwikkeld:

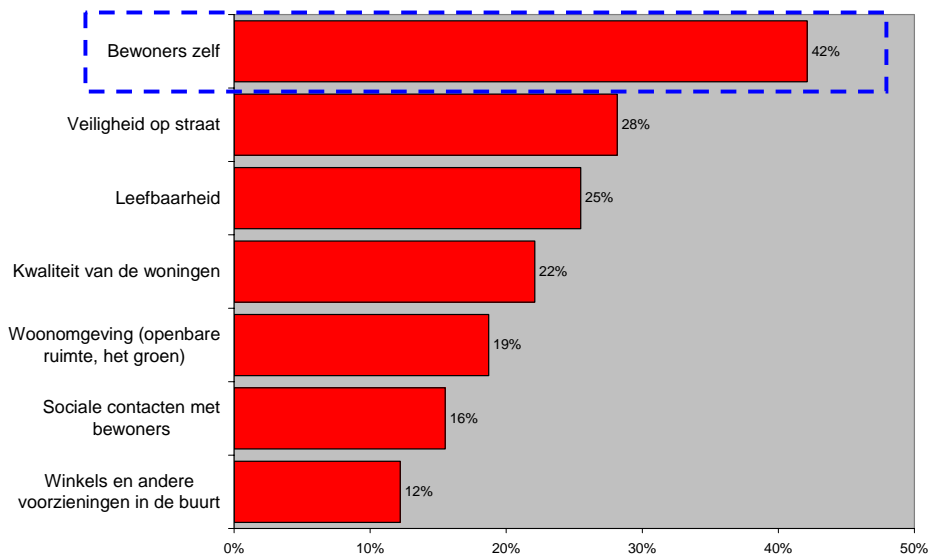


Met behulp van een zogenaamde GIS-kaart (Geografisch Informatie Systeem) kunnen de resultaten getoond worden in een ruimtelijk perspectief. Elk plekje op de kaart krijgt een kleur op basis van de bewoners die op die plek en op korte afstand rondom die plek wonen.



Wat opvalt is dat de achteruitgang zich op specifieke plaatsen in de wijk voordoet. Deze plaatsen zijn Isabellaland en omgeving, Elviraland en omgeving, Diamanthorst en omgeving en Hongarenburg en omgeving.

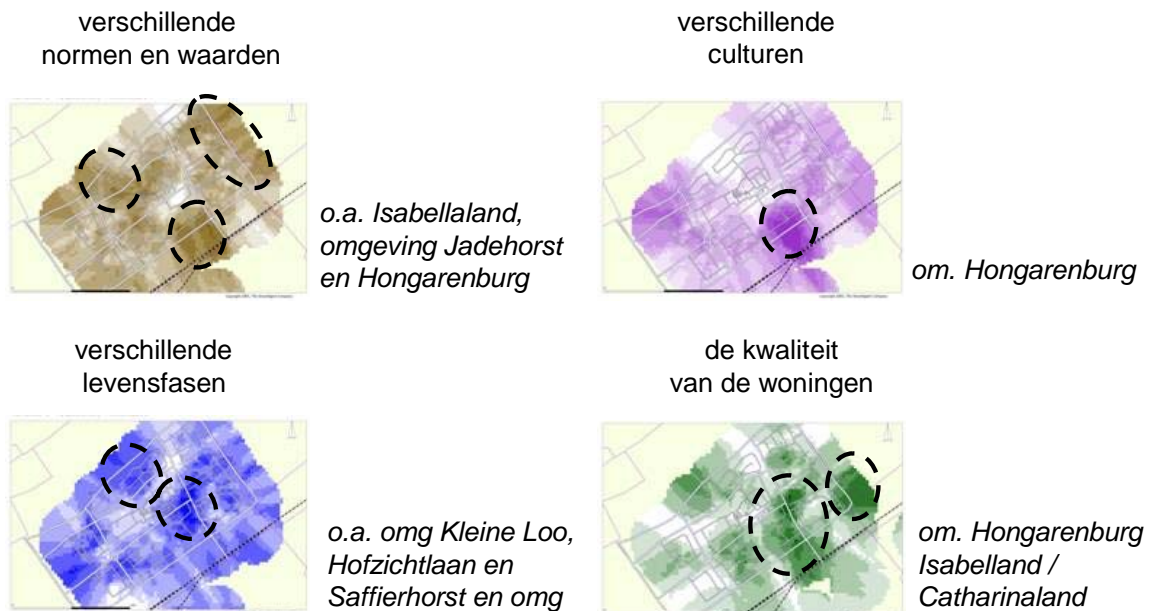
Vervolgens is bepaald **waarom** de kwaliteit achteruit gaat. Het blijkt dat de achteruitgang in belangrijke mate wordt veroorzaakt door de bewoners zelf, de veiligheid op straat en de leefbaarheid.



Uit eerdere diagrammen is gebleken dat met name de woningkwaliteit achterblijft bij het gemiddelde niveau in Haaglanden. Ook in het bovenstaande diagram komt de kwaliteit van de woning naar voren, maar veel minder sterk dan de sociale aspecten zoals veiligheid, leefbaarheid en de 'bewoners zelf'. Dit betekent dat hoewel de

(achterblijvende) kwaliteit van de woning een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het wonen in het algemeen, sociale aspecten een sterkere invloed hebben op de gevoelde ontwikkelingsrichting.

De volgende kaarten laten zien waarom contacten tussen bewoners onderling moeizaam verlopen. Hieraan liggen in verschillende delen van Mariahoeve verschillende oorzaken ten grondslag. In alle gevallen staan **te grote onderlinge verschillen in een te klein domein** centraal. De verschillen die het sterkst naar voren komen zijn verschillen in normen en waarden, cultuur en levensfase. De vierde kaart toont de achteruitgang als gevolg van de kwaliteit van de woningen zelf.



In de antwoorden op open vragen is een vergelijkbaar beeld te zien. Drie centrale thema's (geïllustreerd met enkele citaten) komen het meest voor:

1. Vervreemding:

- "Dat **iedereen voor zichzelf** gaat leven. De bewonerssituatie is sterk aan het verslechteren. Niemand gunt elkaar nog 1 centimeter ruimte.";
- "**Mariahoeve is nu een wijk waar alles in wordt gedumpt.** Buitenlanders en a-socialen uit de binnenstad. Grote gezinnen met kinderen die de dienst uitmaken en alles wat ze kwijt willen op straat gooien"

2. Vervlechting:

- “De komst van mensen uit een bepaalde laag van de samenleving met een leefwijze, **die niet thuis hoort in** een wijk als **Mariahoeve**”;
- “Vergrijzing: het is een **rollatordorp** geworden”;

3. Fysieke achteruitgang:

- “**achteruitgang** van winkelcentrum Ursulaland door verdwijnen **winkels**, verzakkingen van **trottoirs**, **minder onderhoud** aan buitenkant woningen door gestegen kosten, toename van geluidshinder”;

4.5 CONCLUSIES

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Mariahoeve is een gezonde wijk, maar gaat wel (hard) achteruit;
- De problemen doen zich op duidelijk aanwijsbare plekken voor;
- Met name de woningvoorraad, maar ook het samen leven, zorgen voor de grootste problemen;
- Voor bewoners is Mariahoeve een groene, rustige, ruime, veilige, centraal gelegen wijk met veel voorzieningen;
- Niet-bewoners typeren de wijk onder meer als saai, eenzijdig, vergrijsd en met een te grote afstand van het centrum

5 GEMEENSCHAPPEN IN MARIAHOEVE

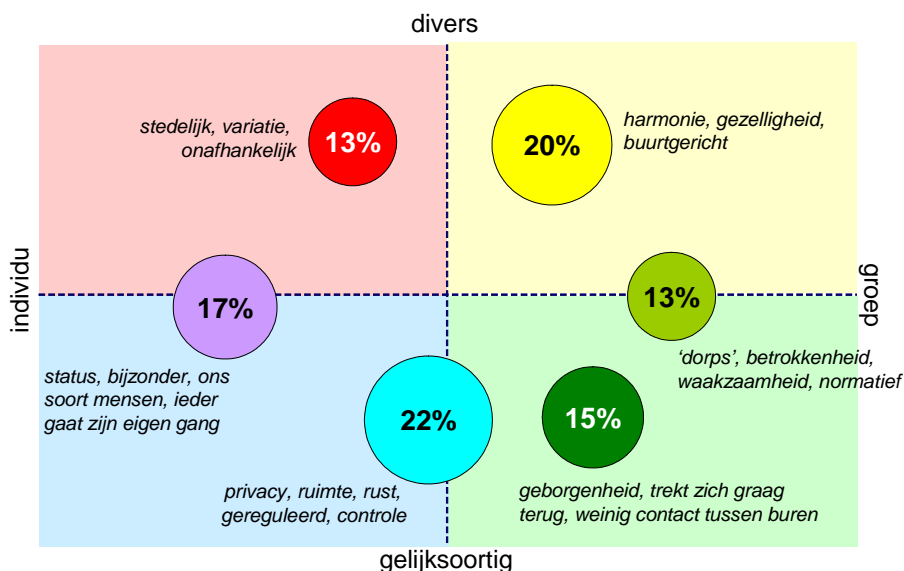
5.1 INLEIDING

Uit het voorgaande is gebleken dat er sprake is van fysieke problemen, maar dat de sociale problematiek nog veel sterker is. Dit betekent dat het van belang is om te bepalen hoe aan deze sociale problematiek tegemoet gekomen kan worden. Immers als het samen leven met andere bewoners voor velen een probleem is, is het zaak om te bepalen wat voor soort relatie men met zijn medebewoners heeft en wat voor relatie men wenst.

Hierbij is gebruik gemaakt van de invalshoek community of *gemeenschap*. In de volgende paragrafen wordt aan dit begrip inhoud gegeven.

5.2 GEMEENSCHAP

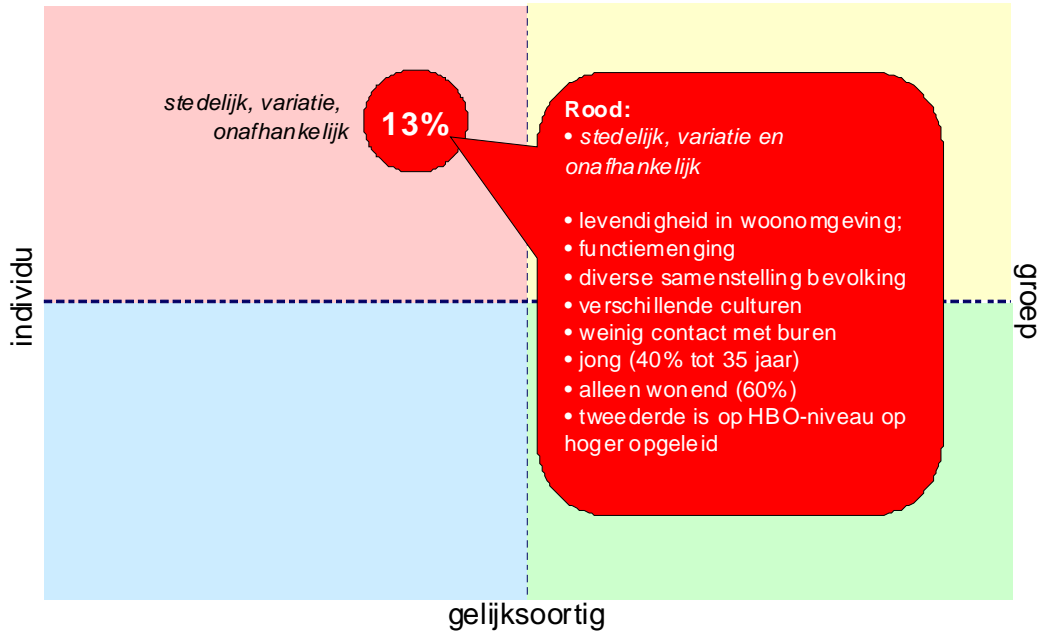
In de vragenlijst hebben respondenten zichzelf getypeerd aan de hand van leef- en woonambities. Aan de hand van de specifieke woon- en leefambities kan elke respondent gepositioneerd worden in de onderstaande matrix. Deze matrix kent twee dimensies: een sociologische dimensie (ego- of groepsoriëntatie) en een psychologische dimensie, die enerzijds een behoefte aan heterogeniteit en anderzijds een behoefte aan homogeniteit uitdrukt. Vervolgens zijn de respondenten middels clusteranalyse in groepen onderverdeeld, zoals is weergegeven in de matrix.



Onderstaand wordt een profiel geschetst van de verschillende gemeenschappen.

De rode gemeenschap

Kernbegrippen: stedelijkheid, variatie en onafhankelijkheid.



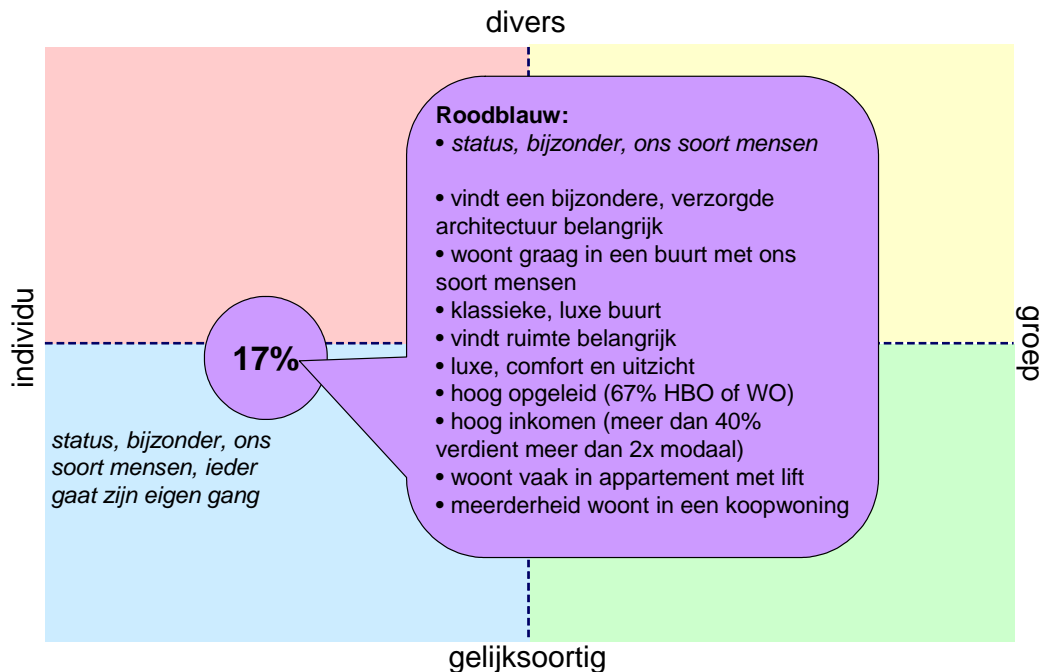
De rode gemeenschap kent een stedelijke oriëntatie en vindt variatie en levendigheid in de directe woonomgeving aantrekkelijk (zonder dat men er per se 'bovenop' te wonen). Deze variatie kan zowel betrekking hebben op de functies (niet alleen wonen), de architectuur (gevarieerd en bijzonder) en de mensen die er wonen.

Hoewel er een behoefte bestaat aan een gevarieerde samenstelling van de bewoners, zijn de consumenten in deze gemeenschap wel individualisten; er worden over het algemeen weinig hechte verbanden aangegaan met andere bewoners. Onafhankelijkheid en flexibiliteit zijn belangrijk voor deze bewoners; men gaat zijn eigen gang. Sociale controle of 'bemoeizucht' van andere bewoners wordt als een last ervaren.

De achtergrondkenmerken van de gemeenschap zijn alleen gebaseerd op bewoners van Mariahoeve.

De roodblauwe gemeenschap

Kernbegrippen: status, bijzonder, ons soort mensen, ieder zijn eigen gang



De roodblauwe gemeenschap bestaat uit consumenten die het belangrijk vinden om 'op stand' te wonen. Dit vertaalt zich onder meer in een voorkeur voor luxe in zowel het interieur als het exterieur van de woning en een behoefte aan het wonen met een gelijkgestemde groep.

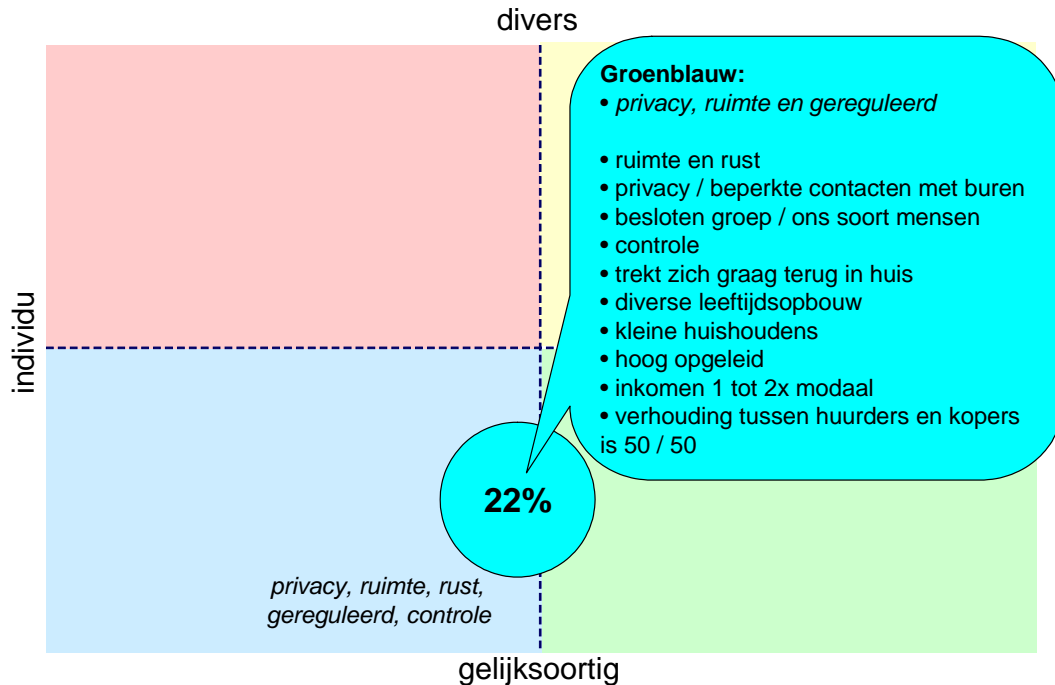
Vaak zijn de onderlinge contacten beperkt en gaat ieder zijn of haar eigen gang ook al is er een aantal basisregels.

Architectuur is belangrijk voor deze gemeenschap en kan zowel traditioneel als modern zijn – zolang het maar bijzonder is.

Deze groep mensen is overwegend hoog opgeleid en kan beschikken over een hoog inkomen. De meerderheid woont op dit moment in een koopwoning.

De groenblauwe gemeenschap

Kernbegrippen: privacy, ruimte, rust, gereguleerd, controle



De groenblauwe gemeenschap omvat consumenten met een sterke voorkeur voor privacy en rust. Een ruim opgezette woonomgeving is belangrijk. De contacten met buren zijn beperkt en hoofdzakelijk functioneel en formeel van aard (bijvoorbeeld via de bewonersvereniging). Deze contacten vinden zeker niet in de eigen woning plaats (privé domein).

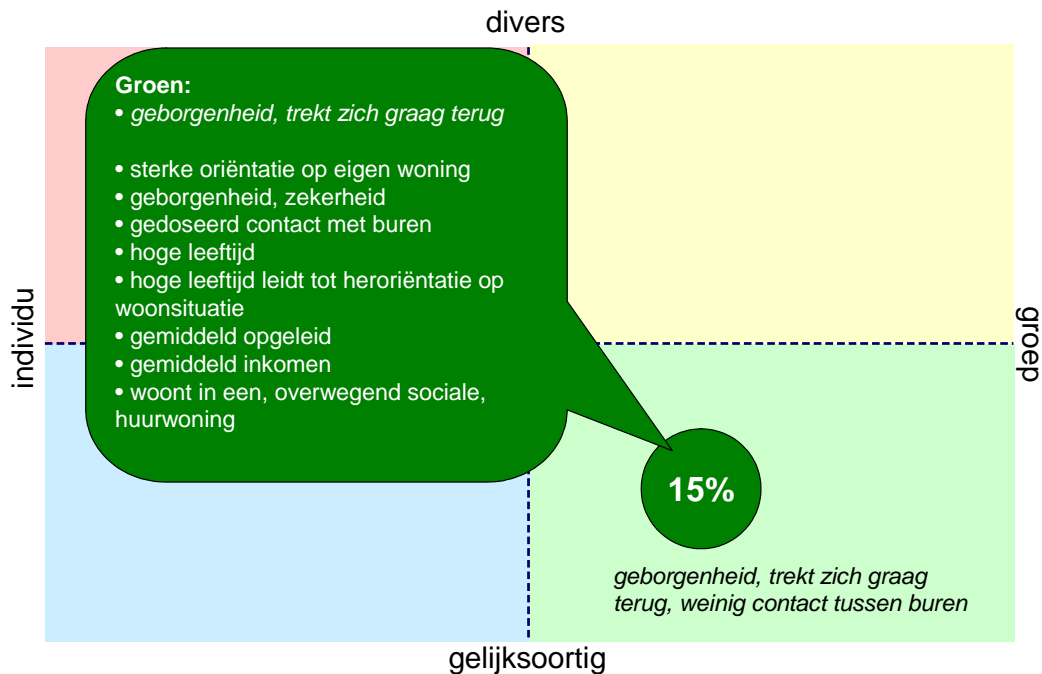
Er is een sterke behoefte aan controle via regels. Denk bijvoorbeeld aan regels voor het gebruik van de gezamenlijke ruimte in een appartementencomplex of het gebruik van semi-openbaar groen rondom het woongebouw.

Deze groep bestaat vrijwel uitsluitend uit een- en tweepersoonshuishoudens. Meer dan de helft is opgeleid op HBO of universitair niveau. Het inkomen is lager dan bij de blauwrode groep.

De belangrijkste verschillen met de hiervoor beschreven blauwrode groep zijn dat 'groenblauw' meer gericht is *controle* van de directe woonomgeving via regels, terwijl de blauwrode groep regels meer zien als een *vangnet* en niet zo zeer als een middel om grip te krijgen op de directe woonomgeving. Bij beide groepen bestaat de behoefte om te wonen met een min of meer gelijkgestemde groep.

De groene gemeenschap

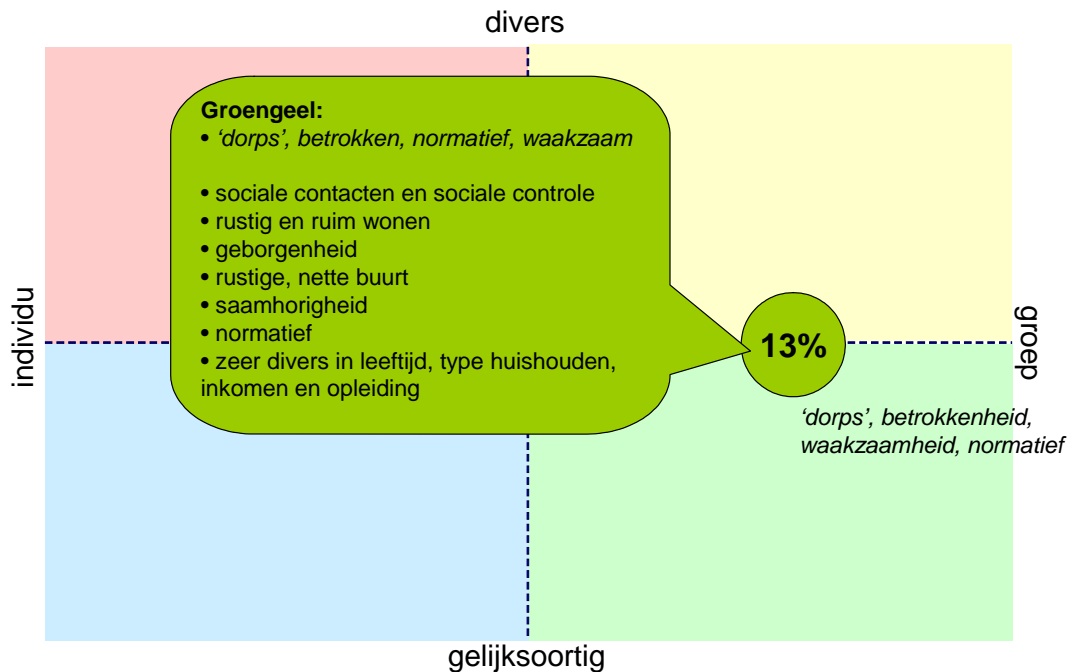
Kernbegrippen: geborgenheid, trekt zich graag terug, weinig contact met buren



De groene groep bestaat voor tweederde uit huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. De bindende factor in deze gemeenschap is echter niet zozeer de leeftijd, maar vooral de sterke oriëntatie op de eigen woning. Sociale contacten met buurt zijn mede hierdoor schaars, ook al heeft men wel oog voor wat er in de buurt gebeurt. Een bewoner van overwegend groene gemeenschap drukte het als volgt uit: 'Ik woon al meer dan 6 jaar in mijn huidige woning, maar heb nooit contact met mijn buren. Maar het bleek dat ze wel alles van mij wisten.' De groenen zijn over het algemeen niet erg tolerant en hebben een normatieve instelling. Het is een gemeenschap waar men zich als nieuwkomer niet gemakkelijk een plaats kan verwerven.

De groengele gemeenschap

Kernbegrippen: 'dorps', betrokken, waakzaam, normatief



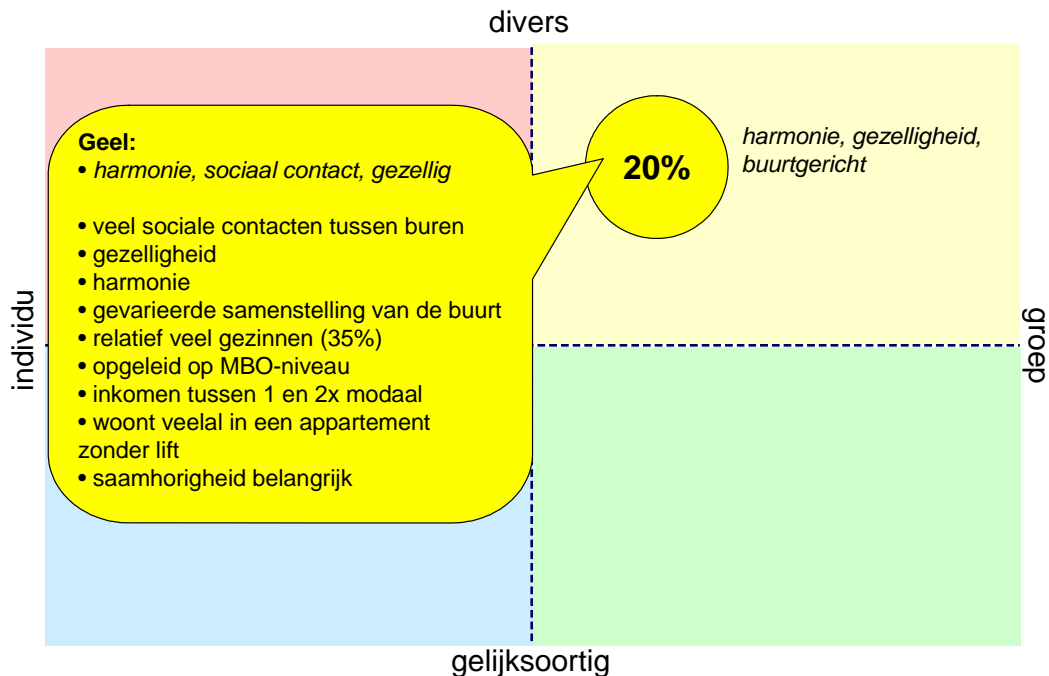
De groengele gemeenschap combineert een sterke behoefte aan sociale interactie met burens ('gele wereld') met de beslotenheid en normativiteit van de groene wereld. Het resultaat is (kan zijn) een hechte gemeenschap met een sterke saamhorigheid – ook voor nieuwkomers, maar alleen als ze zich gedragen volgens de (ongeschreven) regels van de gemeenschap. Zo kwam in het panelgesprek met deze groep het volgende naar voren: 'ik geef mijn Marokkaanse buurvrouw taalles. Ze heeft zich wel opgegeven, maar er is nog geen plaats voor haar beschikbaar. Tot die tijd help ik haar.'. Maar ook het volgende: 'als mensen zich niet aan de regels houden, pesten we ze gewoon weg.'

Hoewel de groene, gele en groengele groep duidelijk overeenkomsten hebben, zijn er ook verschillen. Zo is groengeel actiever en socialer dan de groene groep, maar tegelijkertijd heeft men een sterk normatieve invalshoek dan de veel meer tolerante gele groep.

Het resultaat is een gemeenschap die van grote waarde kan zijn voor een buurt (sociaal en waakzaam), maar ook zeer problematisch indien zij te maken krijgt met een (te) grote instroom van nieuwkomers (met ander gedrag).

De gele gemeenschap

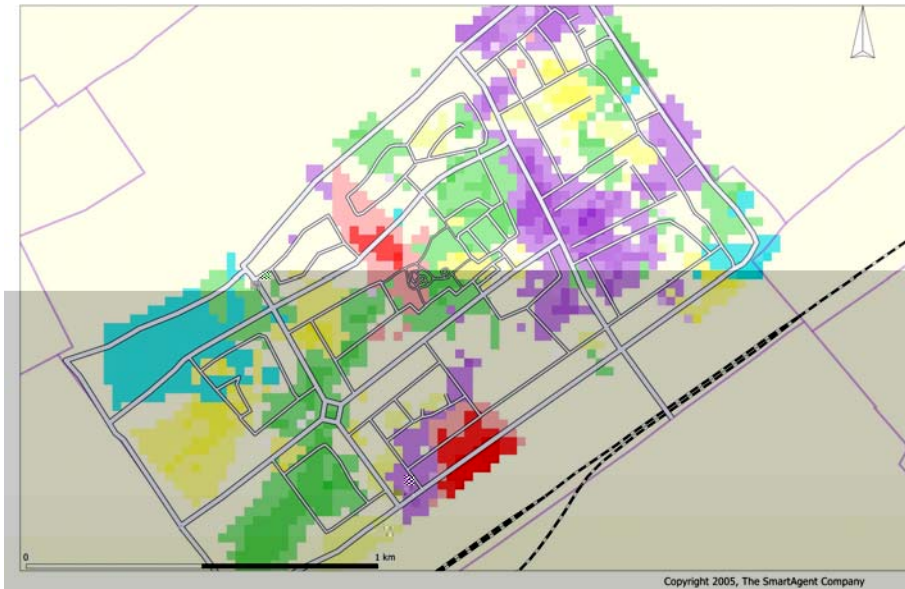
Kernbegrippen: harmonie, gezelligheid, buurtgericht



In de gele gemeenschap staan sociale interactie en gezelligheid centraal. Harmonie is hierbij het uitgangspunt: 'we komen er samen wel uit'. Dit wijkt af van het 'take it or leave it' motto van de groengele gemeenschap. De sterke drang tot harmonie gaat zover dat men bereid tot (allerlei) concessies om te kunnen voldoen aan de geldende regels in een gemeenschap.

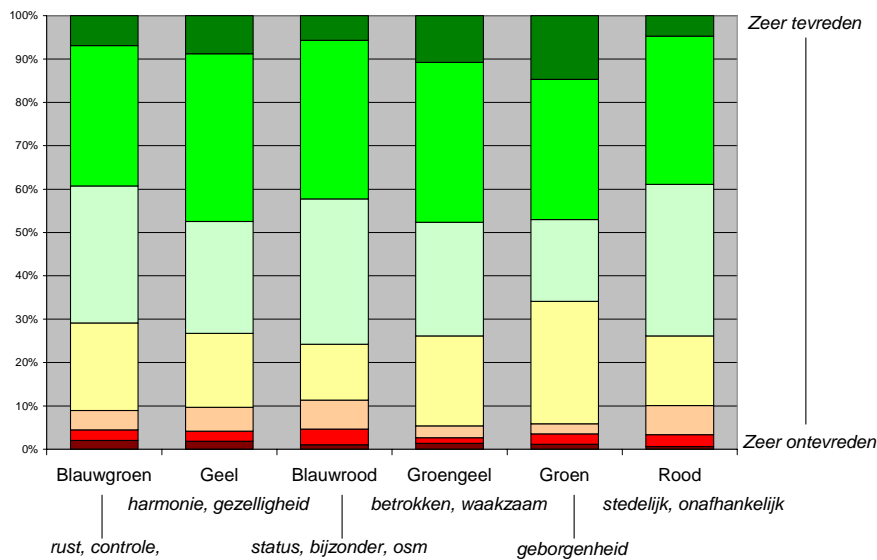
In deze gemeenschap bevinden zich relatief veel gezinnen met kinderen (dat wil zeggen vergeleken met de standaard voor Mariahoeve). Men is over het algemeen wat jonger en gemiddeld opgeleid.

Op de onderstaande kaart wordt getoond waar de verschillende gemeenschappen op dit moment in Mariahoeve wonen. Hoe groter en donkerder de vlek, des te sterker komt een specifieke gemeenschap in het betreffende gebied voor.



- *stedelijk, onafhankelijk*
- *rust, controle, gereguleerd,*
- *betrokkenheid, waakzaamheid*
- *status, bijzonder, osm*
- *harmonie, gezelligheid*
- *geborgenheid, trekt zich graag terug*

Mariahoeve blijkt in staat te zijn om deze verschillende gemeenschappen alle goed te bedienen, zoals blijkt uit onderstaande diagram:



5.3 GEMEENSCHAP EN IDENTITEIT

De verschillende gemeenschappen kijken ieder op een eigen wijze aan tegen het wonen in Mariahoeve. Op basis van de antwoorden op de open vraag: 'wat vindt u het meest aantrekkelijk aan het wonen in Mariahoeve?' is het volgende diagram samengesteld¹.

	rood	blauw rood	blauw groen	groen	groen geel	geel
groen	+	++	++	++	+++	++
rust	+	+	++	+	+	+
ruimte	+	+			+	
centraal	+	++				+
voorzieningen	+		+	++	+	++
veilig						

Het groen is *de* centrale kwaliteit van Mariahoeve. Deze wordt in sterke mate door alle gemeenschappen gedeeld. Hiermee is groen overigens wel tot een containerbegrip geworden; in het vervolg wordt de betekenis en functie van groen verder gespecificeerd.

Veiligheid heeft het karakter van een *conditio sine qua non* – door geen van de gemeenschappen benoemd als een prettige kwaliteit, maar wel als een kwaliteit die pertinent behouden moet blijven.

Wat opvalt is dat de gemeenschappen de meeste kwaliteiten onderschrijven, maar dat bijvoorbeeld *blauwrood* vooral het groen en de goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en snelweg apprecieert. *Groengeel* kiest 'en masse' voor het groen, terwijl voor *groenblauw* daarnaast rust / privacy een essentiële meerwaarde van Mariahoeve is. Voor *geel* en *groen* is ook het zelfvoorzienende karakter van Mariahoeve zeer belangrijk. Voor de oudere, *groene* gemeenschap staat dit sterk in het teken van behoud van zelfstandigheid, terwijl het voor *geel* meer draait om gezelligheid, het creëren van een centraal (ontmoetings)punt in de wijk.

Rood vindt verschillende kwaliteiten aantrekkelijk, maar geen van de kwaliteiten haalt een overtuigende score.

¹ De antwoorden per gemeenschap zijn geturfd. Als een kwaliteit door meer dan één derde van gemeenschap wordt genoemd ontstaat 1 plus; 2 plussen bij één tot tweederde en drie plussen bij meer dan tweederde.

5.3.1 DE BETEKENIS VAN HET GROEN IN DE WIJK

Het groen in Mariahoeve kan als volgt worden onderverdeeld:



landschap



park



groen in straatbeeld



groen tussen woongebouwen



groen rondom woongebouwen
(‘tuinen’ meergezinscomplexen)



tuinen eengezinswoningen

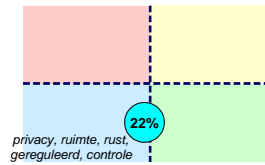
Hiervan worden als meest waardevol bestempeld:

- het landschap: deze heeft vooral een recreatieve waarde;
- het groen in het straatbeeld: deze is één van de belangrijkste exponenten van het groene karakter van Mariahoeve – dit groen heeft geen gebruiksfunctie, maar leidt vooral tot een sterk gevoel van groen en ruimte;
- aan het groen tussen de woongebouwen wordt misschien wel de meeste waarde gehecht; dit groen heeft voor verschillende bewoners een verschillende betekenis, die kan variëren van privacy, status tot aan actief gebruik (ontmoeting, spelen, lezen);
- het park is voor sommige bewoners wel en voor sommige bewoners minder belangrijk; recreatie is de primaire functie.

De precieze betekenis van het vele groen in Mariahoeve is nader aangescherpt in de paneldiscussies, waarin dit onderwerp uitgebreid aan de orde is gesteld. Deze paneldiscussies zijn gehouden met de gemeenschappen blauwgroen, roodblauw, geel en groen/ groengeel. Voor deze laatste is een gezamenlijke paneldiscussie georganiseerd. Er is geen paneldiscussie georganiseerd met de rode groep.

In de onderstaande beelden is de betekenis van het groen voor de onderscheiden gemeenschappen afgebeeld.

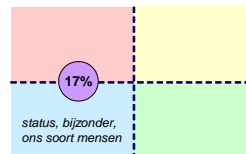
- Voor de **groenblauwe** gemeenschap heeft het groen in Mariahoeve vooral het karakter van *privacy* en *rust*. Dit wordt vervolgens geassocieerd door kwaliteiten als *uitzicht* en *geen inkijk*;



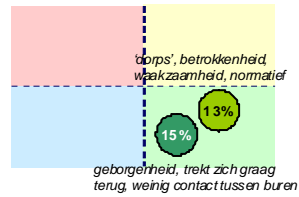
- Dit betekent dat vooral het *semi openbaar groen rondom de woongebouwen* van grote waarde is voor deze gemeenschap;



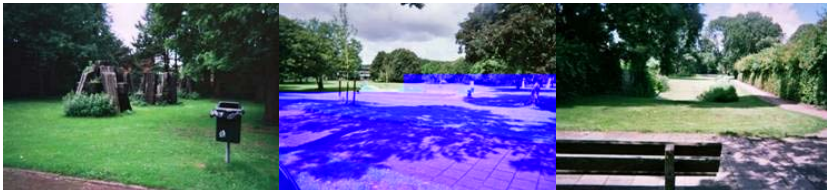
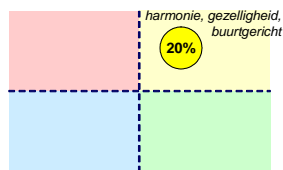
- Voor de **blauwrode** gemeenschap heeft het groen in Mariahoeve vooral het karakter van *ruimte* en *status*.
- Dit betekent dat vooral het *uitzicht* en het *landschap rondom Mariahoeve* belangrijke kwaliteiten zijn;



- Voor de **groene / groengele** gemeenschap heeft het groen in Mariahoeve vooral het karakter van *recreatie* en *gezelligheid*.
- Er wordt dan ook veel waarde gehecht aan het landschap (recreatie) en het groen rondom de woongebouwen (recreatie, ontmoeting);



- Wat bij de **gele** gemeenschap opvalt is dat het groen ook heel *actief* wordt gebruikt.
- Dit betekent dat vooral het landschap, het park en het groen rondom de woongebouwen erg belangrijk worden gevonden met het oog op allerlei activiteiten (speelruimte voor kinderen, wandelen, sporten, genieten, etc.);



5.3.2 GEMEENSCHAP EN SAMEN LEVEN

Kenmerkend aan de **groenblauwe** gemeenschap is dat de houding met burens een sterk formeel en normatief karakter heeft. Het formele karakter blijkt onder meer uit het gegeven dat interactie met andere bewoners (anders dan groeten) eigenlijk nooit spontaan plaats vindt, maar altijd via een bewonersvereniging, een buurtfeest en dergelijke. Hierbij hanteert men de regels sterk normatief ('men moet zich aanpassen'), maar heeft men wel hulp nodig bij het afdwingen van het naleven van deze regels. Deze gemeenschap ziet een veel sterkere rol voor de woningbouwvereniging en maakte bij de paneldiscussie een moedeloze indruk. Men houdt zich sterk vast aan regels, maar op het moment dat medebewoners zich niet conformeren aan deze regels en de autoriteiten niet ingrijpen (woningbouwvereniging, politie) weet men niet wat te doen. Deze houding verschilt van de aanpak van de geelgroene samenleving die daar veel meer eigen initiatief in toont (zelf op de 'dissonant' afstappen tot aan wegpesten).

"Ik kan niet verbieden, maar als je te ver gaat dan moet de buurt er wat van zeggen. Men moet zich aanpassen."

"Als ik zou verhuizen, zou ik in een 50+-woning willen wonen, dan heb ik minder kans op mensen die de boel verzieken."

"... ik ben ook bewust bij een bewoners-vereniging gegaan om meer contact te zoeken met mijn burens."

"een welkomscmité om nieuwe bewoners te verwelkomen."

"de woningbouw moet mensen screenen; welke mensen in welke wijken mogen komen".

Van de onderscheiden gemeenschappen is de **blauwrode** het minst gericht op contacten met medebewoners. Het liefst gaat men zijn eigen gang en zijn er regels om dingen niet te laten ontsporen. Opvallend is dat deze groep het belangrijk vindt om met bewoners te wonen met een vergelijkbare sociaal-economische status.

"ik zou wel in een penthouse willen wonen met mensen die tweeverdiener zijn. Het is een modern gebouw, dat goed onderhouden en beveiligd wordt. Er is een zwembad en fitnessruimte voor alleen bewoners."

"als er een vreemde komt, dan wordt-ie gelijk aangesproken."

"toen wij hier kwamen wonen, woonden er in de flats veel chique mensen en ik liep in een spijkerbroek. Daar werd wel scheef naar gekeken."

Bij de **groengele** gemeenschap is er sprake van een vrij sterke waakzaamheid over hetgeen er in de buurt plaats vindt, terwijl dit niet altijd hoeft te leiden tot veel contacten tussen burens. Kenmerkend voor dit type samenleving is dat er sprake is ongeschreven regels, waar aan nieuwe bewoners zich moeten houden. Bewoners die dit niet doen, worden genegeerd of zelfs weggepest. Deze gemeenschap wordt

echter tekort gedaan, als we hierop alleen de nadruk leggen. Dit type gemeenschap vertoont over het algemeen een grote zorg voor de woonomgeving en de medebewoners.

“Als je je niet aan de regels houdt, dan wordt je er gewoon uitgepest. Blijven we net zolang zeiken totdat je weg gaat.”

“Het heeft 6 jaar geduurd voordat mijn burens een woord met me gingen wisselen.”

“bij ons in de flat is er sprake van saamhorigheid”

“... graag in een commune willen wonen met alleenstaanden, met iedereen een eigen appartement.”

Er leeft in de **gele** gemeenschap een sterke behoefte om de directe woonomgeving geschikt te maken voor ontmoeting en sociale contacten. Hierbij is men behoorlijk tolerant ingesteld; ‘alle bewoners mogen er gebruik van maken’. Wat opvalt aan deze groep is dat men veelal in een sociale omgeving verkeert waarin juist zeer gedoseerd contact aan de orde is. Juist voor de gele gemeenschap – die harmonie als een belangrijk uitgangspunt hanteert – leidt dit ertoe dat men zichzelf en de eigen behoeften wegcijfert. Men conformeert zich aan de geldende cultuur in directe leefomgeving.

“Ik zou het leuk vinden om tuinen te maken waar je met mensen in contact kunt komen.”

“... een mooi begane grond woning met ruime tuin voor alle bewoners. Het soort mensen die daar wonen, maakt mij niet uit.”

“Ik heb eerst in Voorburg gewoond, in een eengezinswoning. Als je buiten was, werd er altijd een praatje gemaakt. Hier is dat helemaal niet. Het zijn hier wel nette en brave mensen, maar je komt niet bij elkaar over de vloer.”

“Ik woon al 22 jaar, maar heb geen vrienden als buur. Er zijn in de buurt wel contacten, maar daar kom je niet tussen.”

5.4 CONCLUSIES

Er zijn verschillende gemeenschappen aanwezig in Mariahoeve. Deze gemeenschappen zijn:

- Rood: stedelijke oriëntatie, variatie, onafhankelijk;
- Roodblauw: status, bijzonder, ons soort mensen, ieder gaat zijn eigen gang;
- Blauwgroen: privacy, ruimte, rust, gereguleerd, controle;
- Groen: geborgenheid, trekt zich graag terug, weinig contact tussen burens;
- Groengeel: ‘dorps’, betrokkenheid, waakzaamheid, normatief;
- Geel: harmonie, gezelligheid, buurtgericht;

Het woongedrag van al deze gemeenschappen wordt geacommodeerd door Mariahoeve. Het groene karakter van Mariahoeve is hierbij voor alle gemeenschappen belangrijk, ook al is de precieze functie van het groen voor de onderscheiden groepen verschillend. Daarnaast zijn voor de verschillende gemeenschappen andere kernkwaliteiten van Mariahoeve belangrijk. Zo is de centrale ligging vooral voor de roodblauwe gemeenschap belangrijk, de rust voor de blauwgroene gemeenschap en het complete voorzieningenniveau voor 'groen' en 'geel'.

De verschillende gemeenschappen hebben verschillende verwachtingen als het gaat om samen leven met andere bewoners. Deze verwachtingen hebben onder meer betrekking op het profiel van de medebewoners (leeftijd, sociaal-economische status), het gedrag van bewoners (conformerend aan geldende regels), de aard van de contacten (formeel, spontaan) en het stellen van geschreven en ongeschreven regels.

6 WOONAMBITIES

De woonambities van de respondenten zijn aan de hand van verschillende aspecten geanalyseerd. Deze aspecten betreffen:

- Woonmilieu
- Woonsfeer
- Woonconcepten
- Woningtype
- Prijsklasse

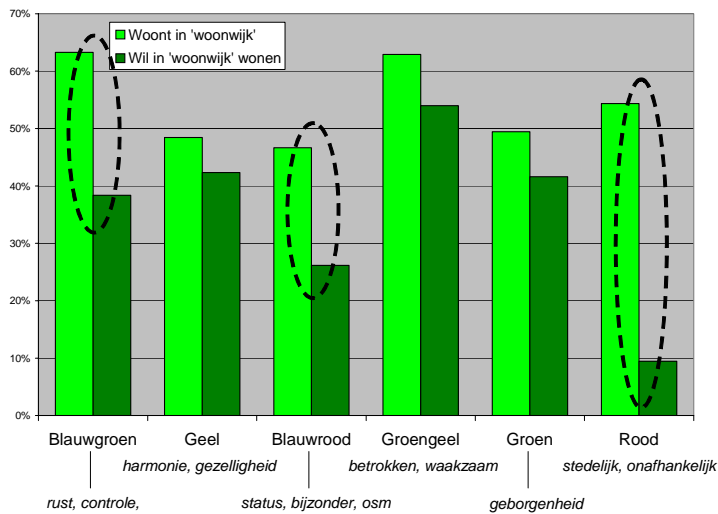
Deze aspecten worden hieronder uitgewerkt

6.1 WOONMILIEU

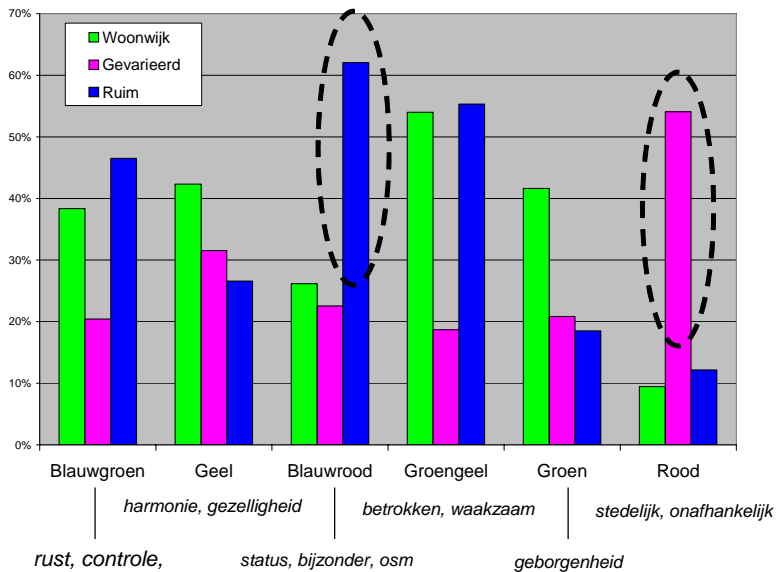
Aan de respondenten zijn de volgende woonmilieus voorgelegd.

 <p>groot stedelijk</p>	 <p>werkgebied</p>	 <p>platteland</p>	<p>Groot stedelijk wonen In of nabij het centrum van de stad met veel winkels, uitgaansgelegenheden, kantoren en bedrijven.</p> <p>Wonen in een werkgebied In een appartement of eensgezinswoning in een omgeving met beperkt aandeel woningen en veel werkfuncties.</p> <p>Wonen op het platteland In een lage dichtheid, met weinig voorzieningen temidden van agrarische activiteiten.</p>
 <p>levendig</p>	 <p>gevarieerd</p>	 <p>recreatief</p>	<p>Levendig wonen In een gemengde bebouwing in de omgeving van veel voorzieningen.</p> <p>Gevarieerd wonen In (historische) gevarieerde laagbouw in of nabij het centrum van de stad.</p> <p>Recreatief wonen Met veel ruimte temidden van recreatieve voorzieningen als een golfbaan, water of bos.</p>
 <p>stedelijk</p>	 <p>woonwijk</p>	 <p>ruim</p>	<p>Stedelijk wonen In een hoge dichtheid nabij het centrum van de stad.</p> <p>Wonen in een woonwijk In vooral laagbouw woningen in wijken waar voornamelijk wordt gewoond.</p> <p>Ruim wonen In woningen en villa's met ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen.</p>

De overgrote meerderheid van de bewoners typeert Mariahoeve als een 'woonwijk', maar dit is niet het type woonmilieu dat drie van de zes gemeenschappen wensen.



De voorkeur van blauwgroen en roodblauw gaat uit naar een ruimer opgezet woonmilieu, terwijl de rode gemeenschap de voorkeur geeft aan een meer stedelijk woonmilieu, met een hogere mate van functiemenging.

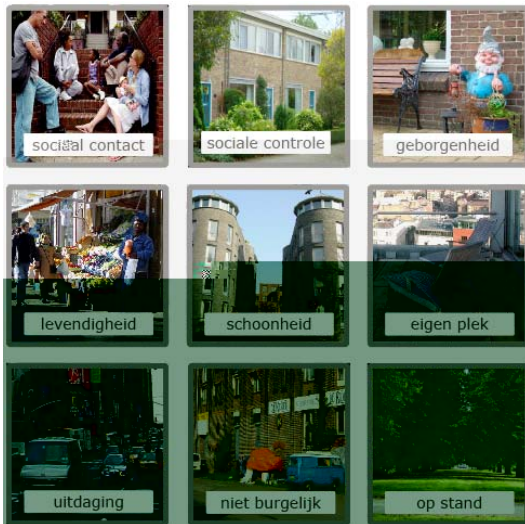


Hieruit kan afgeleid worden dat hoewel alle gemeenschappen op dit moment tevreden zijn over het wonen in Mariahoeve, dat de ambities van sommige gemeenschappen om een ander woonmilieu vragen dan Mariahoeve op dit moment te bieden heeft. Dit kan leiden tot een selectieve uitstroom van huishoudens die in de wijk hun wooncarrière niet kunnen vervolgen.

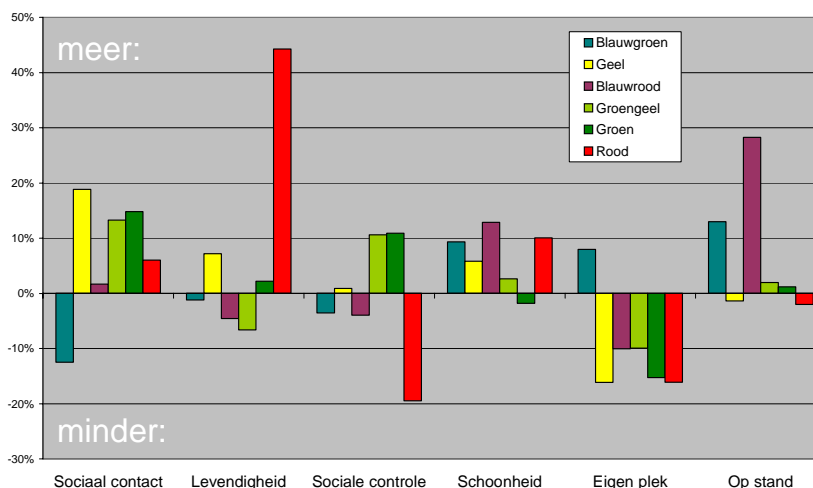
Met name de groene en gele gemeenschap kunnen goed bediend worden met het huidige woonmilieu (de woonwijk), maar vooral de rode en roodblauwe gemeenschappen kunnen hun interesse gaan verliezen:

6.2 WOONSFEER

Ter verdieping van de woonwensen zijn aan de respondenten ook een negental woonsferen voorgelegd:



Hierbij is opgevallen – zie onderstaande diagram - dat hoewel de rode gemeenschap tevreden is over het wonen in Mariahoeve, het gewenste karakter van een buurt (levendig en juist geen sociale controle) sterk afwijkt van de wensen van de andere bewoners van Mariahoeve. De implicatie hiervan is dat de rode gemeenschap een zeer specifieke ‘behandeling’ vraagt, die juist de overige gemeenschappen ‘afschrikt’. Ook valt op dat blauwgroen en roodblauw beide ‘op stand wonen’ erg belangrijk vinden.

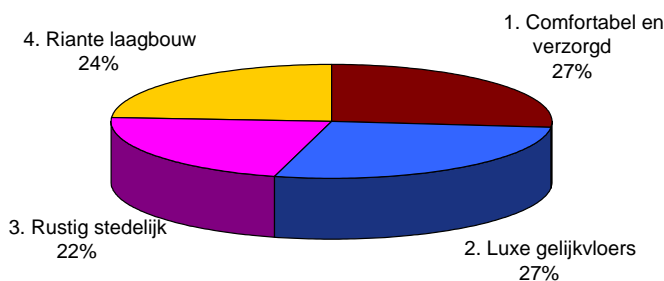


Het diagram toont de voorkeuren als het gaat om de sfeer in de directe woonomgeving. Deze woonsferen zijn sociaal contact, levendigheid, sociale controle, schoonheid, eigen plek en op stand. Aangegeven zijn de afwijkingen van het gemiddelde.

6.3 WOONCONCEPTEN

Om meer inzicht te krijgen in de vraag naar woningen zijn de woonambities van bewoners geanalyseerd aan de hand van een zogenaamde clusteranalyse. Hierbij worden verschillende groepen of segmenten van respondenten gevormd op basis van de gelijkenis in woonvoorkeuren. Het doel is om de verschillen binnen elk segment zo klein mogelijk te maken en de verschillen tussen de segmenten zo groot mogelijk.

Op basis van de woonpreferenties van de respondenten zijn vier kansrijke woonconcepten ontwikkeld.



1. Comfortabel en verzorgd

Het eerste concept is vooral gevoed door senioren. Het betreft een relatief gewoon appartement met als features een comfortabele uitrusting, een riante buitenruimte en de nabijheid van winkels in de omgeving. Sociale contacten in het woongebouw worden aantrekkelijk gevonden (denk bijvoorbeeld aan een binnentuin of een gezamenlijke ruimte).

– Typering:

- *degelijk, comfortabel*
- *ruim terras of balkon*
- *bij winkels en voorzieningen*
- *sociale contacten in woongebouw*
- *extra zorg en service*



– Doelgroep:

- *vrijwel uitsluitend vanaf 55 jaar en ouder*
- *alleen wonend*
- *gemiddeld tot laag opgeleid*
- *groene en gele gemeenschap*



– Product:

- *55% appartement met lift; 35% 55+ woning*
- *sterke voorkeur voor huur (80%): tweederde tot € 450 en eenderde vanaf € 450*



2. Luxe gelijkvloers

Luxe gelijkvloers is eveneens een concept dat vooral geënt is op 55+'ers, maar ook op jongere (kleine) huishoudens. Dit concept heeft een duidelijk blauwgroen, roodblauwe signatuur – er is sprake van een besloten karakter en een zeer verzorgde uitstraling van het woongebouw. De bewoners hebben weinig behoefte aan onderlinge contacten, behalve als deze functioneel van aard zijn. Er is vraag naar extra voorzieningen zoals een zwembad of fitnessruimte. Binnen dit concept kan zelfs gedacht worden aan privé-wijk achtige concepten als Haverleij in Den Bosch.

- Typering:
 - *luxe*
 - *ruim opgezette buurt*
 - *besloten karakter / ons soort mensen*
 - *uitzicht*
 - *eigen plek / ieder voor zich*
- Doelgroep:
 - *veel 55+, maar ook 35 – 55*
 - *alleen en samenwonend zonder kinderen*
 - *MBO / HBO opgeleid, inkomen 1 tot 2x modaal*
 - *gemeenschap: blauwgroen, roodblauw en groen*
- Product:
 - *50% kiest voor een appartement met lift, 20% voor een 55+woning en 20% voor een grondgebonden woning;*
 - *iets meer huurders dan kopers – prijsklasse tot € 200.000 / € 250.000;*
 - *van de huurders zoekt 40% een woning vanaf € 450;*



3. Rustig stedelijk

Dit stedelijke concept is vooral gericht op de rode en roodblauwe gemeenschap. Variëteit en levendigheid zijn belangrijke kwaliteiten, maar men woont zelf het liefst in de luwte. Water is een belangrijke kwaliteit, evenals een ruimtelijke, vrij indeelbare woning.

- Typering:
 - *rustig wonen, evendigheid om de hoek*
 - *wonen in een hof*
 - *wonen aan het water*
 - *ruimtelijke, vrij indeelbare woning*
 -

4. Riante laagbouw

Dit concept gaat uit van laagbouw die over het algemeen vrij traditioneel is vorm gegeven. De woonomgeving is ruim opgezet, veilig en gezellig. Er zijn veel contacten met bewoners onderling.

– **Typering:**

- laagbouw
- ruime, veilige, gezellige woonwijk
- traditionele vormgeving
- grote, ruimtelijke woning
- nette, verzorgde buurt



– **Doelgroep:**

- voornamelijk 25 -55 jaar
- veel gezinnen en samen wonende stellen
- gemiddeld tot hoog opgeleid
- roodblauwe, groengele en gele gemeenschap



– **Product:**

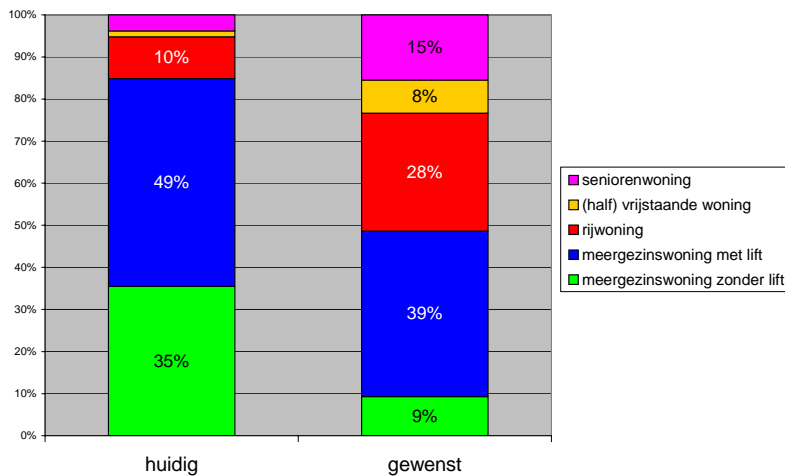
- 50% geeft de voorkeur aan een rijwoning, 25% een (half) vrijstaande woning;
- sterke voorkeur voor koop: 30% van 2½ tot 3½ ton en 15% vanaf 3½ ton;



6.4 WONINGTYPE

Er is een grote vraag naar eengezinswoningen en speciaal voor senioren geschikte woonvormen. Hierbij is de vraag naar (half) vrijstaande woningen gecorrigeerd voor prijs (minimaal budget: € 300.000).

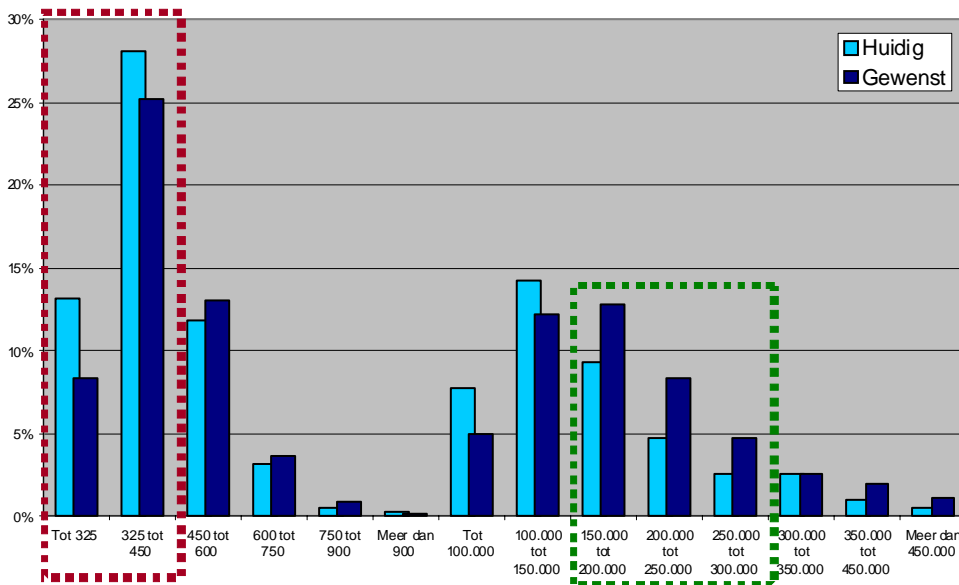
Vooral naar gestapelde woningen zonder lift is de vraag aanzienlijk lager in vergelijking met het aandeel in de bestaande voorraad.



De grafiek is gebaseerd op de huidige woonsituatie en de woningvraag van alle (ondervraagde) bewoners van Mariahoeve

6.5 PRIJSKLASSE

Gelet op de woonvoorkeuren van de inwoners van Mariahoeve valt op dat er sprake is van een verschuiving van huur naar koop en van goedkoop naar duur. Vooral in het segment van € 150.000 tot € 300.000 is een flinke stijging van de vraag te verwachten.



De grafiek is gebaseerd op de huidige woonsituatie en de woningvraag van alle (ondervraagde) bewoners van Mariahoeve

6.6 CONCLUSIES

Op basis van de analyse van de woonambities van de 'Mariahoevenaren' worden de volgende conclusies getrokken:

- Er is een sterke vraag naar meer grondgebonden woningen – en dan met name in een duurder prijssegment;
- Ook de vraag naar seniorenwoningen neemt toe; het grootste negatieve verschil tussen vraag en aanbod betreft de appartementen zonder lift;
- Er zijn vier concepten of productsegmenten die tegemoet komen aan de (kwalitatieve) woonambities van de bewoners:
 1. gelijkvloers en verzorgd: product voor vooral senioren dat in het teken staat van comfort, sociale contacten en de nabijheid van winkels en andere voorzieningen;
 2. luxe gelijkvloers: hoogwaardig gestapeld woonproduct;
 3. rustig stedelijk: bijzonder en gevarieerd wonen in een rustige setting op korte afstand van het centrum (van wijk of stad);

4. riante laagbouw: grondgebonden wonen in een ruime, groene, gezellige woonomgeving;

- Vooral de rode (stedelijkheid, variëteit) en roodblauwe (status, ons soort mensen) gemeenschap hebben woonambities ten aanzien van het type woonomgeving die op dit moment niet aangeboden worden in Mariahoeve;
- Het is zeer goed denkbaar dat deze huishoudens bij ongewijzigd aanbod de wijk zullen verlaten om hun wooncarrière te vervolgen;
- Dit leidt tot een verlies van jonge en koopkrachtige huishoudens voor Mariahoeve dat toch al sterk aan het vergrijzen is;

7 DE TOEKOMST VAN MARIAHOEVE

Dit hoofdstuk bestaat uit een doorvertaling van de resultaten naar de toekomst. Hierbij worden de onderzoeksresultaten van de voorgaande hoofdstukken omgezet in mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor Mariahoeve.

Gemeenschapsvorming is hierbij als een centraal thema gekozen, omdat Mariahoeve vooral te maken heeft met sociale problemen en wel in een zo sterke mate dat bijna de helft van de bewoners vindt dat de wijk (sterk) achteruit gaat.

Om de aanwezige gemeenschappen verder tot ontwikkeling te brengen zijn er in feite twee strategieën mogelijk:

1. **Beïnvloeding van de sociale structuur**, zodat huishoudens die eenzelfde gemeenschap ambiëren bij elkaar komen te wonen. Hiervoor bestaat een scala aan mogelijkheden, variërend van (sociale) labelling van complexen en zelfsturing van de consument tot aan systemen van ballotage en/ of coöptatie (zittende huurders mogen zelf een nieuwe huurder kiezen). De ernst van de situatie in Mariahoeve lijkt echter niet zodanig dat een vergaand systeem zoals ballotage noodzakelijk is.
2. Daarnaast kan ook met **gerichte nieuwbouw** het ontstaan van gemeenschappen worden ingezet. Het is immers mogelijk om bij nieuw te bouwen woningen een concept volledig in te richten op basis van de preferenties van een specifieke gemeenschap. Tevens kan nieuwbouw gehanteerd worden als een strategie om perspectiefrijke huishoudens langer voor de wijk te behouden (denk bijvoorbeeld aan de roodblauwe gemeenschap).

7.1 BEÏNVLOEDING VAN DE SOCIALE STRUCTUUR

Om grip te krijgen op het type samenleving dat de gemeenschappen zoeken is een analyse gemaakt van de 'wensen' (gedachten) ten aanzien van medebewoners, de aard van het contact en dergelijke.

In de **roodblauwe** gemeenschap woont men graag met mensen in een vergelijkbare sociaal-maatschappelijke positie. Bewoners gaan hun eigen gang, daarbij steunend op een aantal richtlijnen. Contacten met medebewoners zijn absoluut geen must, als er geen bewoners zijn waarmee het klikt, dan is dat maar zo. Men hecht zich niet erg aan medebewoners of aan de omgeving. Nieuwkomers zijn dan ook niet erg belangrijk zolang men er geen last van heeft. De beperkte binding aan de medebewoners en de omgeving betekent dat de verhuurder vaak een grotere rol dient te spelen – men zal niet uit zichzelf de directe woonomgeving gaan opruimen of onderhouden,

De **blauwgroene** gemeenschap *screen*t medebewoners heel sterk op leeftijd en huishoudenssituatie. Bewoners komen niet bij elkaar over de vloer, maar contacten vinden plaats via formele kanalen of georganiseerde ontmoetingen (sport, cursus, etc.). Regels spelen een belangrijke rol en daar dient een ieder zich aan te houden. De beperkte zelfredzaamheid bij het aanpakken van bewoners die de regels overtreden leidt ertoe dat de corporatie zo nu en dan als een scheidsrechter conflicten dient (of: zou kunnen) beslechten.

De **groene / groengele** gemeenschap vindt vooral het gedrag van medebewoners belangrijk – dit moet passen bij de ongeschreven regels van de groep. Voldoet men daar niet aan, dan wordt men ook niet tot de groep toegelaten. Er zijn veel contacten tussen bewoners, maar deze zijn niet ‘toegankelijk’ voor buitenstaanders. Deze groep is zeer betrokken bij de buurt en kan door de verhuurder opgevat worden als een ‘coproducent’ (heeft zorg en hart voor de wijk). De rol van de corporatie kan opgevat worden als die van een ‘vliegende keep’ – men hoeft in principe alleen op te treden als het mis dreigt te gaan.

De **gele** gemeenschap stelt eigenlijk geen eisen aan het profiel van medebewoners. Contacten met andere bewoners zijn belangrijk. Harmonie is het uitgangspunt, dus men respecteert de geldende regels ook al sluiten deze niet aan bij de eigen wensen. In deze gemeenschap is het motto ‘we komen er samen wel uit’, dus ook in dit geval is troubleshooter de aangewezen functie van de corporatie.

Een en ander kan als volgt worden geschematiseerd.

	rood blauw	blauw groen	groen groengeel	geel
<i>typering</i>	status, bijzonder, osm	ruimte, privacy controle	betrokken, waakzaam	gezellig, harmonie
<i>type medebewoner</i>	zelfde soc-econ status	zelfde leeftijd en levensfase	zelfde gedrag	divers
<i>soort contact</i>	zeer beperkt, functioneel	zeer beperkt, geformaliseerd	veelvuldig, maar wel in eigen groep	veelvuldig en ongedwongen
<i>regulering</i>	regulering als vangnet	regels voor controle	ongeschreven 'wetten'	'democratische' regels
<i>nieuwkomers</i>	zijn welkom, niet belangrijk	moeten zich aanpassen	moeten zich aanpassen	zijn van harte welkom
<i>rol corporatie</i>	voorwaarden-scheppend	scheidsrechter	achtervang	achtervang

7.2 GERICHTE NIEUWBOUW

Met een specifiek woningaanbod kan een specifieke gemeenschap bediend worden. Zo zijn blauwgroen en blauwrood erg gevoelig voor 'luke gelijkvloers', terwijl rood veel affiniteit heeft met het concept 'rustig stedelijk'. Groengeel reageert positief op ruim opgezette laagbouw.

