



Voor het ervaren van overlast van burens is het type portiek van groot belang. In stabiele/vitale portieken ervaart men beduidend minder overlast dan in kritieke/magere portieken

(Foto Mariette Carstens / Hollandse Hoogte)

# CLUSTEREN LEEFSTIJLEN DRAAGT NIET BIJ AAN HOGERE WOONWAARDERING

Steeds meer woningcorporaties sturen in hun toewijzingsbeleid op basis van leefstijl. Aan de hand van een casestudy in Dordrecht is onderzocht hoe leefstijl in de praktijk wordt toegepast, welke mate van segmentatie dat oplevert en of passendheid naar leefstijl van invloed is op de woonwaardering. Dat laatste blijkt nauwelijks het geval te zijn. Niet de leefstijl, maar de kwaliteit van het portiek is bepalend.

DOOR WENDA DOFF EN ANDRÉ OUWEHAND, OTB – ONDERZOEK VOOR DE GEBOUWDE OMGEVING, FACULTEIT BOUWKUNDE, TU DELFT

**H**et stellen van sociaal-culturele eisen aan kandidaat-bewoners is terug van weggeweest, zo zou men kunnen zeggen, zij het in een veel mildere variant. In de vooroorlogse jaren waarin verhuurders zich ten doel stelden de arbeidersklasse te verheffen, was het gebruikelijk dat de woninginspec-

trices het woongedrag van de huurders controleerden. Een toekomstige huurder werd streng getoetst aan de normen en heersend woongedrag in het complex, de straat of de buurt waar hij of zij kwam te wonen. Hoewel de bemoeienis van de verhuurder ten aanzien van de woonstijl vanaf de jaren zestig sterk verminderde en de woninginspectrice verdween, vond toewijzing tot de jaren negentig nog steeds plaats via het door de woningcorporaties gehanteerde inplaatsingsbeleid dat grotendeels berustte op normen en inzichten van de verhuurmedewerkers (Smit, 1991). Vanaf de jaren negentig, stond, in lijn met de tijdsgeest, het

bieden van keuzevrijheid en transparantie centraal, met het aanbodmodel als exponent. Het selecteren van de nieuwe huurder gebeurde niet langer op (verondersteld) woongedrag en levenswijze, maar op basis van 'objectieve' kenmerken, zoals woonduur en inschrijvingsduur.

De discussie over sturen of loslaten is echter nooit verdwenen en in de laatste jaren zien we dat woningcorporaties weer meer behoefte hebben sociale kenmerken van kandidaat-bewoners een rol te laten spelen bij de toewijzing, niet in de laatste plaats op verzoek van zittende bewoners van wie zij vaak te horen krijgen dat zij "er maar van alles indouwen". Een van de kenmerken in opmars, is de leefstijl van bewoners, in veel gevallen bepaald door een extern bureau door middel van een vragenlijst.

Het centrale uitgangspunt bij de toepassing van leefstijl in de woonruimteverdeling is dat bewoners verschillende voorkeuren, normen, opvattingen en gedragingen kennen betreffende het woongedrag. Verschillen in voorkeuren komen bijvoorbeeld tot uiting in de aard en de omvang van contacten met burenen en buurtbewoners. De een wil met rust worden gelaten, de ander maakt graag een praatje en vindt het plezierig om bij elkaar op de koffie te gaan. De veronderstelling is dat wanneer de voorkeuren ten aanzien van de sociale omgang met burenen beter aansluiten, dit leidt tot meer thuisgevoel en sociale samenhang en een hogere woontevredenheid. Bewoners verschillen verder in hun voorkeuren voor de aard en omvang van diversiteit op portiek/straatniveau. Sommigen houden van zoveel mogelijk verschillende mensen om zich heen, anderen geven de voorkeur aan homogeniteit naar bijvoorbeeld leeftijd, inkomen, opleiding of leefstijl. Ook bestaan er verschillen tussen bewoners in opvattingen over het gebruik van de woning en collectieve ruimtes. Ruzies en ergernissen ontstaan vaak door geluidsoverlast en vervuiling van het portiek en de lift. Het idee is dat overeenkomende leefstijlen hetzelfde denken over deze zaken. Bovendien zou het tolerantieniveau ten aanzien van een van de eigen norm afwijkend gebruik van de woning en collectieve ruimtes, ook per leefstijl kunnen verschillen. Bewoners hebben ook verschillende manieren in het aanspreken van hun burenen en stappen wellicht makkelijk op hun burenen af bij overlast wanneer ze denken dat deze dezelfde normen hanteren over wat wel en niet hoort. Kortom: uiteenlopende leefstijlen kunnen leiden tot conflicten, ergernissen en een algehele vermindering van het woongenot, waaruit de conclusie wordt getrokken dat een zekere mate van homogeniteit naar leefstijl de woonwaardering en leefbaarheid kan vergroten.

## ONDERZOEK

In 2009 startten wij een onderzoeksproject gericht op het toepassen van leefstijlen bij de woonruimteverdeling en het beheer.<sup>1</sup> We onderzochten twee praktijksituaties: EigenStijl Wonen in de Zoetermeerse wijk Palenstein en het POL-model (Passend via Optie middels Loting) in Dordrecht. In eerdere publicaties (Doff & Ouwehand, 2012; Doff & Ouwehand, 2013) hebben we laten zien dat de twee casussen behoorlijk verschillen, wat om afzonderlijke analyses vraagt. We kiezen in deze bijdrage voor het POL-model aangezien we door de bredere toepassing meer bewoners hebben bevraagd en we zo meer massa hebben voor het doen van analyses. We laten eerst zien hoe het systeem werkt. Naast deskresearch hebben we hiervoor interviews met betrokken professionals gehouden en intakegesprekken bijgewoond. Vervolgens is de door de woningcorporatie tweejaarlijks uitgevoerde bewonersenquête gebruikt om het effect van leefstijlsegmentatie op de woonwaardering vast te stellen. De enquête leverde een respondentengroep op van in totaal 1.624 huurders (33% heeft de vragenlijst ingevuld). In de vragenlijst komen verschillende dimensies van woonwaardering aanbod: de algemene waardering van de woning en woonomgeving, de mate waarin bewoners zich thuis voelen, het algemene oordeel over de

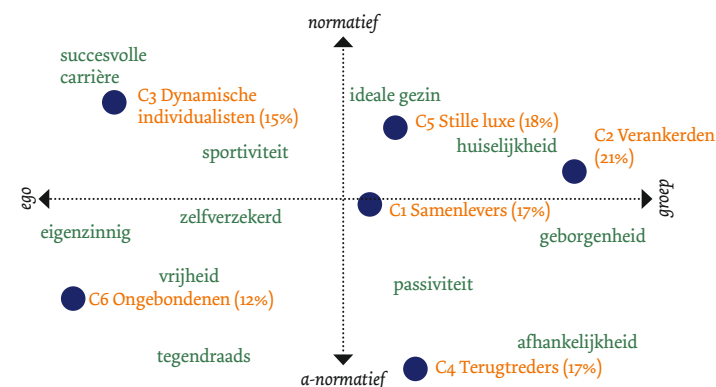
burenen, de soort en intensiteit van het burenencontact en de aard en omvang van overlast van burenen. Daarnaast zijn vragen gesteld over voorkeur voor homogeniteit in de directe woonomgeving. Om de leefstijl van de bewoner vast te stellen zijn leefstijlvragen van SmartAgent Company (SAC) opgenomen (zie de volgende paragraaf voor uitleg over de leefstijlbepaling).

De centrale vraag van het onderzoek is of passendheid naar leefstijl – wanneer de leefstijl van een individuele bewoner past bij of juist botst met de dominante leefstijl van het portiek of de straat – invloed heeft op de woonwaardering. De veronderstelling is uiteraard dat in het laatste geval men minder tevreden is dan in het eerste. Voor we ingaan op de relatie tussen passendheid en woonwaardering, bespreken we eerst de wijze waarop leefstijl wordt toegepast en tot welk resultaat dat leidt (de mate van segmentatie) en of de aanname dat verschillende leefstijlen verschillende voorkeuren en woongedrag laten zien, klopt.

## HET POL-MODEL: HOE WERKT HET?

Sinds 2004 past Woonbron Dordrecht het POL-model toe bij de toewijzing van ruim 7.000 van haar woningen. Het aanbieden van woningen in het optiemodel gebeurt via het adverteren van modelwoningen waarop woningzoekenden kunnen reageren. Door middel van loting selecteert de computer een poule van kandidaat-huurders die in de komende zes maanden een woning krijgt aangeboden. Bij het maken van de match tussen kandidaat-huurder en portiek, flat of straat gebruikt de corporatie onder andere de leefstijlbepaling van SmartAgent Company (SAC) (zie voor een verdere beschrijving van de methodiek Ouwehand, Doff & Adriaanse, 2011), die resulteert in zes leefstijlen: Ongebonden, Dynamisch Individualisten, Stille Luxe, Verankerden, Samenlevers en Terugtrekkers (figuur 1).<sup>2</sup>

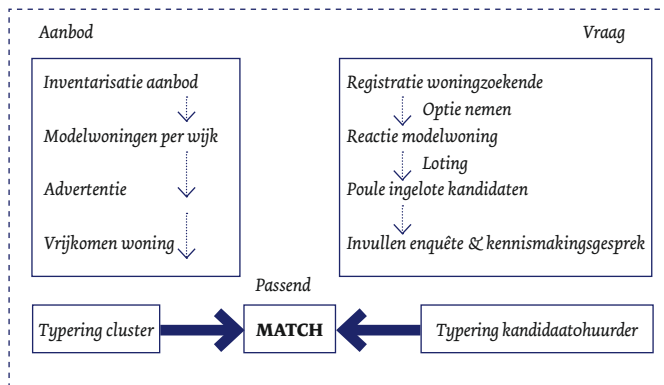
Figuur 1 BSR-model van SmartAgent Company



Bron: SAC, 2000, Rapport woonbeleving, p. 6

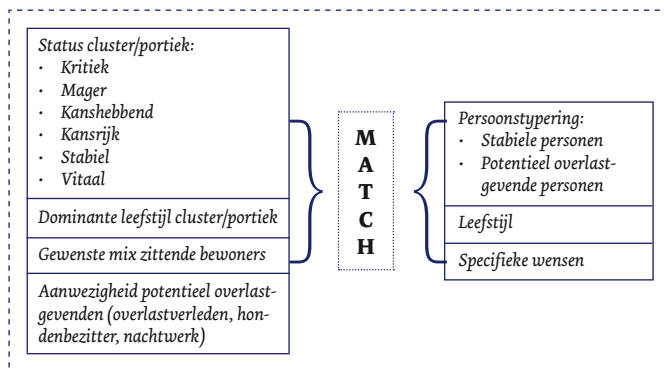
Engelote woningzoekenden vullen een vragenlijst in waarin o.a. de SAC-vragen zijn opgenomen om de leefstijl te bepalen. Andere vragen zijn: of iemand 's nachts werkt, welke hobby's men heeft en of er huisdieren zijn. De antwoorden op deze laatste vragen gebruikt de woonmakelaar bij het bepalen of de kandidaat-huurder potentieel overlastgevend is, naast de informatie over huurachterstand, overlastverleden en, tot slot, hoe het kennismakingsgesprek verloopt. Leefstijl en de typering van de kandidaat naar potentieel overlastgevend gedrag zijn de belangrijkste componenten voor het maken van de match aan de vraagzijde.<sup>3</sup> Aan de aanbodzijde is dat ten eerste de dominante leefstijl van het portiek/straat, vastgesteld op basis van een nulmeting door SAC in 2003 en aangevuld en indien nodig aangepast op basis van de tweejaarlijkse bewonersenquête. Ten tweede kijkt men naar de kwali-

**Figuur 2** Procesmodel POL-model



Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 28

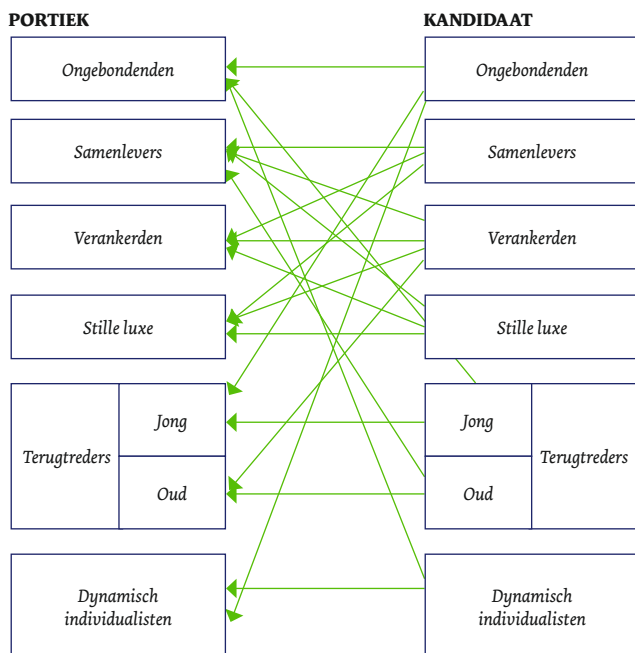
**Figuur 3** De match



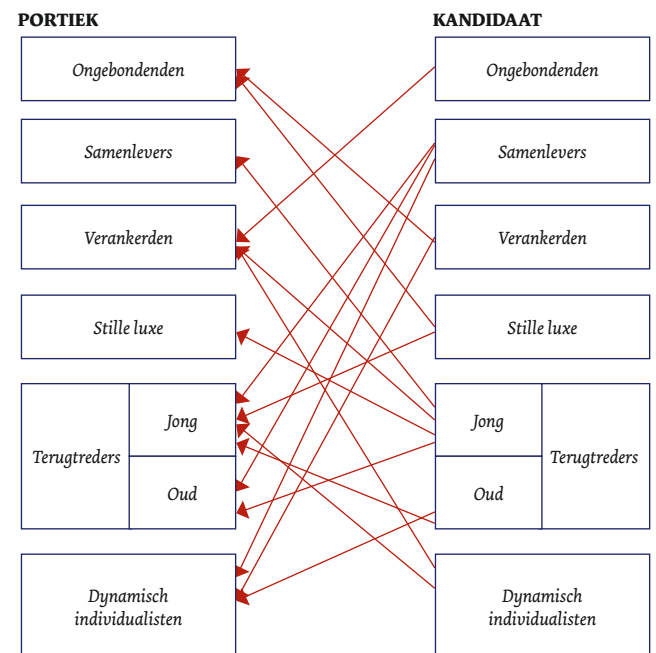
Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 38

**Figuur 4** Passende en botsende combinaties van leefstijlen

#### VOORKEURCOMBINATIES (PASSEND)



#### COMBINATIES DIE MEN LIEVER VERMIJDT (BOTSSEND)



Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 37, aangepast door de auteurs

teit van het portiek. De corporatie labelt de clusters als kritiek, mager, kanshebbend, kansrijk, stabiel of vitaal, op basis van de woonwaardering, gegevens over overlast en de perceptie van de woonmakelaar (zie figuur 1 voor het procesmodel en figuur 2 voor de precieze elementen bij de match aan de aanbod- en vraagzijde).

Bij het toewijzen hanteert de woonmakelaar een leidraad. Zo geldt dat wanneer een kandidaat getypeerd is als potentieel overlastgevend, de woonmakelaar deze alleen in magere of kritieke portieken een aanbod doet of in stabiele portieken als men gelooft dat de potentieel overlastgevende in deze omgeving zich zal aanpassen. Daarnaast krijgt deze persoon geen aanbod in een portiek waar al een potentieel overlastgevende woont. Wat betreft matching naar leefstijlen streeft Woonbron Dordrecht vooral naar het voorkomen van botsende leefstijlen. Voor de matching hanteert de woonmakelaar een zogeheten voorkeursoets met voorkeurcombinaties (passende combinaties) en te vermijden combinaties (botsende combinaties) die in overleg met SAC is opgesteld. De matching op leefstijl is niet geheel dichtgetimmerd: er zijn combinaties die noch in het rijtje 'voorkeur' noch in de reeks 'geen voorkeur' voorkomen en dus neutrale combinaties zijn. Dit resulteert in een fijnmazig patroon van botsende, passende en neutrale leefstijlcombinaties (figuur 4).

#### RESULTAAT SORTERING

Hoewel leefstijl slechts een van de matchingselementen is, levert het POL-model een redelijk sterke segmentatie van passende leefstijlen op (tabel 1). Bij een willekeurige verdeling van de leefstijlgroepen over de clusters zou het aandeel passende combinaties op 42% uitkomen (36 mogelijke combinaties verdeeld over 100% bij 15 passende combinaties). In werkelijkheid woont 63% passend (waarvan 49% overeenkomend). Voor 13% van de huurders geldt dat de eigen leefstijl botst met de dominante leefstijl van het cluster. De neutrale combinaties maken bijna een kwart (23%) uit van het totaal.

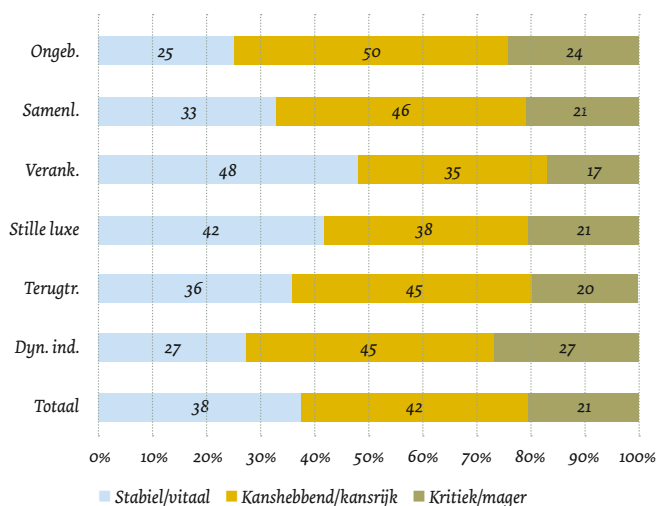
**Tabel 1** Aandeel passende, botsende en neutrale combinaties (N=1.506)

	Leefstijl huurder	Leefstijl huurder					
		Ongebonden	Samenlev	Verankerde	Stille Luxe	Terugtreder	Dyn. ind.
Dominante leefstijl portiek	Ongebonden	3,2	1,3	0,9	0,5	1,9	0,8
	Samenlevers	0,5	4,8	2,0	0,7	2,7	0,5
	Verankerden	1,6	2,3	16,6	2,5	5,8	1,3
	Stille Luxe	0,1	0,2	1,9	3,3	1,5	0,1
	Terugtrede	1,2	1,9	5,0	2,1	15,5	1,5
	Dyn. ind.	1,8	1,5	2,5	1,1	3,0	5,9

Groen: passende combinaties  
 Donkergroen: overeenkomende combinaties  
 Lichtgroen: complementerende combinaties  
 Rood: botsende combinaties  
 Wit: neutrale combinaties

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 44

Een tweede belangrijk element bij de toewijzing is de kwaliteit van het portiek. In totaal woont 20% van de bewoners in een cluster 'met problemen' (mager/kritiek), 42% in een cluster met een evenwicht tussen kansen en problemen (kanshebbend/kansrijk) en 38% in een cluster zonder problemen (stabiel/vitaal). Verankerden wonen het vaakst in de stabiele/vitale clusters en ook stille luxe wonen daar iets vaker dan de overige leefstijlen. Dynamisch individualisten en ongebonden wonen vaker in de kritieke/magere clusters en zij wonen vooral minder vaak in de stabiele/vitale clusters (figuur 5).

**Figuur 5** Verdeling leefstijlen over de typen portieken

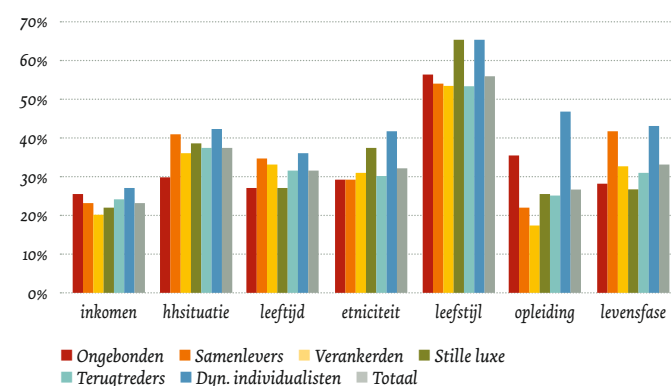
Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 46, aangepast door de auteurs

De centrale vraag is of passendheid naar leefstijl er toe doet voor de mate waarin bewoners zich thuis voelen, zij tevreden zijn met de woning en woonomgeving en overlast ervaren. En vervolgens wat de relatieve bijdrage aan de woonwaardering is ten opzichte van persoonlijke kenmerken, iemands eigen leefstijl en de kwaliteit van het portiek waar iemand woont.

## AANNAMES LEEFSTIJLTOEWIJZING

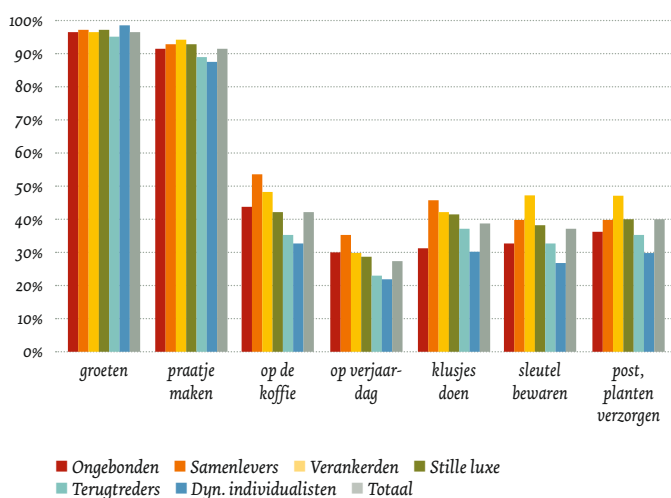
We doen echter eerst nog een stapje terug. Het uitgangspunt van de leefstijltoepassing is dat verschillende leefstijlen onderscheidende ori-

entaties, voorkeuren en woongedrag kennen. Als uit het onderzoek blijkt dat dit niet het geval is, doet het er eigenlijk ook niet zo veel toe of men bij passende dan wel botsende leefstijlen woont. Kijkend naar de voorkeur voor homogeniteit, zien we inderdaad dat er betekenisvolle verschillen bestaan tussen de onderscheiden leefstijlen (figuur 6). Dynamisch individualisten hechten het sterkst aan homogeniteit. Zij vinden het van alle groepen het belangrijkste dat mensen in de buurt op zichzelf lijken en dat geldt voor nagenoeg alle aspecten.

**Figuur 6** Voorkeur voor homogeniteit in directe woonomgeving naar leefstijl (%)

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 62, aangepast door de auteurs

Ook vinden we significante verschillen tussen de leefstijlen in de intensiteit van het burenccontact, met uitzondering van het groeten en een praatje maken (figuur 7). Over het algemeen zien we dat samenlevers, verankerden en stille luxe vaker met ten minste één buur meer bijzondere contacten onderhouden, zoals op de koffie gaan en klusjes voor elkaar doen dan dynamisch individualisten, terugtrede en ongebonden.

**Figuur 7** Aandeel dat ten minste met één buur de betreffende vorm van contact heeft per leefstijl (%)

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 64

Zo hebben de leefstijlen waarvan SAC stelt dat zij meer gesteld zijn op gezelligheid in de woonomgeving – samenlevers, verankerden en stille luxe – feitelijk ook meer en andersoortig contact met hun burens dan

de leefstijlen die gericht zijn op privacy en anonimiteit, namelijk ongebondenen, dynamisch individualisten en terugtrekkers. Met zulke verschillen kan in het beleid rekening worden gehouden, zoals Woonbron dat beoogt door leefstijl een rol te laten spelen bij de toewijzing.

### EFFECTEN OP WOONWAARDERING

Maar waarden passend wonende bewoners hun woning, woonomgeving en burens anders dan degene die botsend of neutraal wonen? Dat blijkt het geval te zijn voor de waardering van de woning en het ervaren van overlast, maar niet voor het zich thuis voelen, het oordeel over de burens en de algemene waardering van de woonomgeving.

Wat betreft de evaluatie van de woning, zegt 64% van de passend wonenden tevreden te zijn, tegenover 54% van de botsende en 57% van de neutrale categorie (tabel 2). En 15% van botsenden zegt ontevreden te zijn met de woning, tegenover 11% van de passende en neutrale categorie.

**Tabel 2** Tevredenheid met de woning naar passendheid (%) (sign.  $p < .05$ )

	Passend	Neutraal	Botsend
Tevreden	64	57	54
Neutraal	26	32	31
Ontevreden	11	11	15
Totaal	100	100	100

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 48

Het tweede aspect waarop passendheid van invloed is, betreft de mate waarin bewoners overlast ervaren. Gemiddeld ervaren bewoners van de acht voorgelegde vormen van overlast (o.a. feestjes van de burens, muziek/tv, spelende kinderen en burens die ruzie maken) van één vorm feitelijk overlast. De score voor de botsende bewoners is met een 1,2 niet veel hoger, maar wijkt wel statistisch significant af van de score voor de passende en neutrale categorie (1,0 resp. 0,9).

Met behulp van multivariate analyses hebben we vervolgens gekeken naar de relatieve bijdrage van passendheid naar leefstijl ten opzichte van iemands eigen leefstijl en de status van het portiek (tabel 3 en 4).<sup>4</sup>

Of men tevreden is met de woning, hangt vooral af van de kwaliteit van het portiek. Bewoners van stabiele/vitale portieken hebben een bijna factor twee grotere kans dat zij tevreden zijn met de woning dan bewoners van de kritieke/magere portieken. Passendheid heeft geen significant effect, hoewel we kunnen zien dat passend wonenden wel een grotere kans hebben dat zij tevreden zijn dan de botsend wonenden.

Voor het ervaren van overlast van burens is ook het type portiek van groot belang. In stabiele/vitale portieken ervaart men beduidend minder overlast dan in kritieke/magere portieken. Maar ook iemands eigen leefstijl doet er toe. Ongebonden ervaren ongeacht hun persoonlijke kenmerken en het type portiek waar men woont, minder overlast dan dynamisch individualisten. Je zou ook kunnen stellen dat ongebondenen ten opzichte van dynamisch individualisten toleranter zijn voor normafwijkend gedrag. En ook al ervaren passend wonenden iets minder overlast dan botsend wonenden, het verschil is niet langer statistisch significant.

**Tabel 3** Logistische regressieanalyse van de kans dat men tevreden is met de woning (gecontroleerd voor persoonlijke achtergrondkenmerken), ref=referentiecategorie

	Exp(B)	Sig.
Status portiek		
Kritiek/Mager (ref)		
Kanshebbend/Kansrijk	1,09	
Stabiel/Vitaal	1,67	*
Leefstijl		
Dyn. Ind. (ref)		
Ongebonden	1,00	
Samenlevs	0,98	
Verankerden	0,90	
Stille luxe	1,17	
Terugtrekkers	1,03	
Passendheid		
Botsend (ref)		
Neutraal	0,82	
Passend	1,47	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	16%	

\*=  $p < 0,05$

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 142, aangepast door de auteurs

**Tabel 4** Regressieanalyse van mate van overlast (gecontroleerd voor persoonlijke achtergrondkenmerken), ref=referentiecategorie

	Beta	Sig.
Type portiek		
Kritiek/Mager (ref)		
Kanshebbend/Kansrijk	-0,06	
Stabiel/Vitaal	-0,20	***
Leefstijl		
Dyn. Ind. (ref)		
Ongebonden	-0,11	**
Samenlevs	-0,07	
Verankerden	-0,10	
Stille luxe	-0,03	
Terugtrekkers	-0,03	
Passendheid		
Botsend (ref)		
Neutraal	-0,03	
Passend	-0,04	
R <sup>2</sup>	16%	

\*\*=  $p < 0,01$ ; \*\*\*=  $p < 0,001$

Bron: Doff & Ouwehand, 2012, Soort bij Soort. Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer, p. 146, aangepast door de auteurs

Kortom, hoewel passendheid van invloed was op twee dimensies van woonwaardering (tevredenheid met de woning en het ervaren van overlast), de geconstateerde verschillen tussen passende, botsende en

neutrale combinaties van leefstijlen zijn grotendeels te herleiden tot verschillen in andere kenmerken. We moeten dus concluderen dat de aanname van het systeem, namelijk dat bewoners prettiger wonen als zij gesorteerd zijn, nauwelijks door de empirie wordt bevestigd. Van doorslaggevende betekenis voor alle vier de aspecten van de woonwaardering is het type portiek waar iemand woont. Bewoners van stabiele en vitale portieken zijn op elk vlak beduidend meer tevreden dan bewoners van de kritieke en magere portieken.

## DISCUSSIE

Onze wereld wordt steeds ingewikkelder en minder voorspelbaar. Mensen hebben wellicht juist daarom behoefte aan veiligheid en geborgenheid in de eigen buurt. Die gevoelens zijn gebaat bij een zekere mate van homogeniteit naar leefstijl en –wijze, zo is de veronderstelling. We willen graag wonen onder gelijkgestemden of in elk geval tussen mensen die niet al te veel afwijken van onszelf (VROM-raad, 2010). Woningcorporaties spelen in op deze behoefte en zoeken naar mogelijkheden om meer grip te krijgen op wie waar komt te wonen. Door leefstijl in het matchingsproces mee te nemen, hopen zij een zekere mate van homogeniteit in heterogene buurten te creëren. Dat veronderstelt allereerst dat verschillende leefstijlen verschillende oriëntaties en woongedrag hebben. Dat blijkt ook zo te zijn. Vervolgens is het de vraag of leefstijlsegmentatie en dus een clustering van overeenkomende leefstijlen bijdraagt aan een hogere woonwaardering. Dat is niet het geval.

Toch wil dat niet zeggen dat de toepassing van leefstijl zinloos is. In eerdere publicaties van ons onderzoek lieten we zien dat bewoners veel vertrouwen hebben in het instrument. Dat was ook al het geval begin jaren '90, toen een aantal corporaties al met leefstijl experimenteerde (Kullberg, 1993). Het geeft aan dat bewoners zich zorgen maken over wie hun nieuwe burens en buurtbewoners worden. Een minder anoniem systeem dat naar bewoners uitdraagt de matching serieus te nemen, geeft zowel de corporatie als bewoner een gevoel van controle en houvast in een tijd van snelle veranderingen en onzekerheid. De toepassing van leefstijlen staat dus ook voor iets anders: voor het organiseren en verkrijgen van controle over de hedendaagse diversiteit aan bewoners en hun gedrag. Zo wordt het door de betreffende corporaties ook verwoord en door bewoners zeer sterk begrepen.

Naar ons idee is er niets mis mee om in de matching hier rekening mee te houden. Met uitsluiten uiteraard wel. Op zich hoeft dat niet aan de orde te zijn: leefstijl is geen toelating-, volgorde- of voorrangscriterium, maar een passendheids criterium. Iedereen is dus welkom in de buurt. We plaatsen wat betreft de praktijksituatie in Dordrecht wel twee kritische kanttekeningen. Als eerste is het vreemd dat bepaalde leefstijlen minder vaak terecht komen in de betere portieken. Een tweede meer complexe zaak is dat potentiële overlastgevers geen aanbod krijgen in de vitale portieken, waar de woonkwaliteit veel hoger is dan in de andere portieken. De POL-systematiek ontziet vitale portieken en bevoordeelt daarmee de positie van bewoners die in de vitale portieken wonen, wat over het algemeen oudere, autochtone bewoners met een lange woonduur zijn. Dat brengt ons terug naar de dagen van het distributiemodel en daar wilden we toch juist van af?

Bij bewezen overlastgevers kun je je enige selectie voorstellen, hoewel daarbij de vraag geldt of 'eens een overlastgever' ook altijd betekent 'altijd een overlastgever'. Bij potentiële overlastgevers is het een meer heikele kwestie. Iemand permanent veroordelen op basis van alleen maar vermoedens is onjuist. Dat is een preventieve screening die verder gaat dan de wet toestaat en raakt de discussie rond de aanpassing

van de Rotterdamwet (zie Ouwehand & Doff, 2013). Gelijkijdig zijn woningcorporaties als verhuurder gehouden om hun huurders 'ongestoord woongenot' te bieden. Het is een duivels dilemma waarmee corporaties mee worden geconfronteerd: moet je als organisatie streven naar rechtvaardigheid (en elke woningzoekende dezelfde kans op woongenot geven) of leg je meer de nadruk op het bewaken van het woongenot van zittende bewoners in de betere portieken? Dat dilemma is niet zomaar opgelost, maar behoeft wel meer discussie en reflectie.

## Noten

- 1 Het onderzoek vond plaats binnen het onderzoeksprogramma 'Kennis voor Krachtige Steden' van het NICIS Institute.
- 2 De zes leefstijlen zijn afgeleid van het oorspronkelijke BRS-model dat SAC in 2000 ontwikkelde. Tegenwoordig werkt men met het waarschijnlijk beter bekende vierkleurenmodel met de rode, gele, blauwe en groene leefstijl.
- 3 Leefstijl en het al dan niet potentieel overlastgevend zijn vormen binnen het systeem twee afzonderlijke dimensies. Of er een empirische relatie bestaat tussen beide, hebben wij niet onderzocht. Dat vergt een analyse van registratiegegevens van het POL-model, als het al als zodanig is geregistreerd. In de leidraad staat wel vermeld dat overlastgevend vooral voorkomen bij de terugtrekkers, maar, zo stelt het document "dit is geen wetmatigheid en bovendien betekent een terugtrekker niet automatisch overlast".
- 4 We hebben in de analyses van tevredenheid woning en overlast ook rekening gehouden met persoonlijke achtergrondkenmerken zoals leeftijd en gezinssamenstelling. Die blijken het belangrijkste te zijn voor het verklaren van verschillen in woonwaardering. Het gaat ons hier echter om de relatieve bijdrage van passendheid ten opzichte van de leefstijl die iemand zelf heeft en de kwaliteit van het portiek.

## Literatuur

- Doff, W. & A. Ouwehand (2013) *Woon je fijner tussen gelijkgestemden?* Nova Terra, speciale editie kennis voor krachtige buurten, p. 32-37.
- Doff, W. & A. Ouwehand (2012) *Soort bij Soort, Leefstijlen in woonruimteverdeling en beheer*. Den Haag/Delft: Platform Corpovenista.
- Kullberg, J. (1993) *Woonstijlen en de toewijzing van woningen*. Rotterdam: SEV.
- Ouwehand, A. & W. Doff (2013) *Rotterdam zet symboolpolitiek door*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, jaargang 19, nummer 5, p.6-12.
- Ouwehand, A.L., W. Doff & C.C.M. Adriaanse (2011) *Voorkeur voor een leefstijl? Een onderzoek naar leefstijlmethoden in het woondomein*. Hilversum/Delft: Platform Corpovenista.
- Smit, V.J.M. (1991) *De verdeling van woningen: een kwestie van onderhandelen*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- VROM-raad (2010) *Wonen in Ruimte en Tijd*. Den Haag: VROM-raad.