



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Wervende woonmilieus en de compacte stad

Musterd, S.

Published in:
Plan

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Musterd, S. (1985). Wervende woonmilieus en de compacte stad. *Plan*, 16(5), 39-43.

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <http://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Woonmilieus in compacte stad zijn niet altijd wervend

Onderzoek in Tilburg naar attractiviteit van stadsdelen

Naast de woning wordt het woonmilieu belangrijker bij verhuis-overwegingen. Die sporen niet altijd met het compacte-stad-idee dat de overheid voor ogen staat, zo blijkt uit een Tilburgs onderzoek. Negeren van dit gegeven leidt gauw tot achteruitgang van een nieuwe wijk.

In de Structuurschets Stedelijke Gebieden (1984) wordt gesteld dat nieuwe woongebieden zo dicht mogelijk bij of in de centrale stad moeten worden gelokaliseerd. Bundeling, verdichting, een compacte stad maken, ze staan hoog in het vaandel geschreven. Men kan – en moet – zich afvragen in hoeverre dat compacte-stad-idee haalbaar is. Gaat de overheid niet teveel tegen de stroom inroeien in haar streven om bijvoorbeeld gezinnen met (uitzicht op) kinderen aan de stad te binden in plaats van hen naar suburbane kernen of naar overloopgemeenten te laten gaan? Is het wel overal mogelijk om woonmilieus te creëren die de wat sterkere categorieën op de woningmarkt binden?

Terughoudend

Illustratief voor deze twijfel is dat de directeur-generaal van de RPD reeds meldde *'terughoudend (te zijn) om de compacte-stad-filosofie nu al tot conceptie uit te roepen. De algemene geldigheid van de voordelen staat nog lang niet vast. Soms is het accent op de stad terecht, elders zullen kernen in het stadsgewest een belangrijke bijdrage moeten blijven leveren aan de opvang van de ruimtebehoefte van de grote stad'* (Witsen 1984).

Een bijdrage aan het inzicht kan worden geleverd vanuit de bestudering van processen die zich recentelijk afgespeeld hebben in zo'n centrale stad. Zulk onderzoek is uitgevoerd voor Tilburg (Musterd 1984). Er is studie gemaakt van de verhuisprocessen van diverse typen huishoudens in relatie tot een groot aantal typen woningen en woonmilieus. Doel van het onderzoek was vast te stellen in hoeverre verhuisgedrag wordt bepaald door kenmerken van de huishoudens, door de betrokken woningen, en door de woningverdelingsmechanismen. Tevens lag het in de bedoeling aan te geven in hoeverre ook het woonmilieu (de specifieke sociale, demografische en fysieke samenstelling, en de ligging in de stad) een rol speelt. Inzicht in de achtergronden van dat verhuisgedrag kan bijdragen aan de evaluatie en plan-

ning van het stedelijke beleid. Er kan dan bijvoorbeeld worden beoordeeld of de overheid alleen maar hoeft te denken aan de bouw van de 'juiste' typen woningen, of dat ook (meer dan voorheen) dient te worden stilgestaan bij de vraag of de 'juiste' typen woonmilieus worden gecreëerd.

Meestal wordt het verhuispatroon tussen gebieden toegeschreven aan de uiteenlopende *woningtypen* die verbonden zijn aan die woonmilieus (Priemus 1984). Kenmerken van het *woonmilieu* – los van de aanwezige woningen – worden doorgaans van secundair belang geacht. In een krappe woningmarkt lijkt deze gedachte niet onlogisch, omdat er in de meeste gevallen weinig keus zal bestaan. Het hemd (de woning) is dan nader dan de rok (het woonmilieu). Bovendien zijn de verdelingsregels bij krappe doorgaans zeer strak.

Langzamerhand begint een aantal deelmarkten echter wat ruimer te worden, met name voor de relatief sterkere categorieën vragers. Daarmee wordt mogelijk ook het woonmilieu van grotere betekenis.

Ook los van deze ontwikkeling is voor bepaalde bevolkingscategorieën (bijv. de in omvang toenemende categorie een- en tweepersoons-huishoudens met een relatief goede opleiding) het woonmilieu wel een primaire factor (zie bijv. Cortie & Van der Ven 1981).

Bevolkingsregister

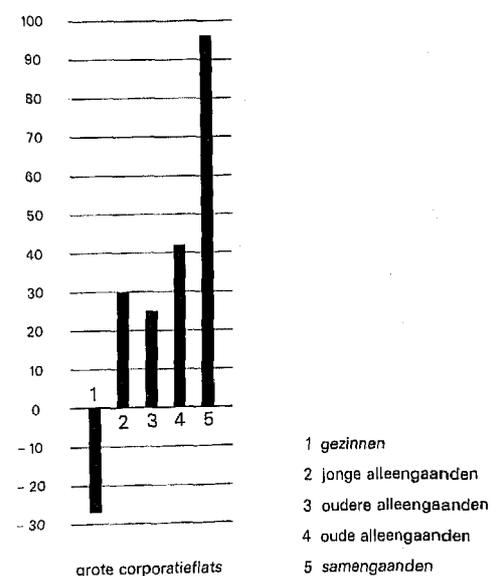
Constanthouding van huishoudens- en woningkenmerken kan duidelijk maken of het woonmilieu van invloed is op het verhuisgedrag. Daartoe zijn – gebruik makend van het bevolkingsregister, het verhuisregister en de woningkartotheek van de gemeente Tilburg – analyses uitgevoerd betreffende de relatie tussen negen typen verhuizende huishoudens¹ en negen typen woningen². 63 000 personen die tussen 1977 en 1981 binnen Tilburg verhuisd zijn (bijna 9 pct van de bevolking per jaar) zijn in de analyses betrokken. Hierna werd tevens de samenhang tussen de verhuizenden en de door hen betrokken woonmilieus onderzocht.

Wat de *woningen* betreft vertonen de meeste typen verhuizenden³ een zogenaamd 'opwaarts filteringsproces'. In het algemeen verhuist men van kleine naar grote, van oude naar nieuwe, van meergezins naar eengezins en van huur- naar koopwoningen. Vooral bij gezinnen, oudere alleengaanden (30-50j.) en samengaanden doen zich deze processen voor.

Soms wordt door huishoudens 'neerwaarts gefilterd'. Dat is bijvoorbeeld het geval bij gescheiden huishoudens, die onder meer vaak van een koopwoning naar een huurwoning verhuizen en wellicht toepasselijk als 'herstarters' kunnen worden aangeduid.

'Opwaartse filtering' van *huishoudens* impliceert 'neerwaartse' filtering van *woningen*. Als het filteren van woningen erg snel gaat – en zelfs leegstand van bijvoorbeeld nieuwe of grote woningen dreigt – dan duidt dit wellicht op verkeerde beslissingen bij de bouw of het beheer van die woningen.

Bij veel woningen in meergezinshuizen lijkt zich zo'n situatie voor te doen. In toenemende mate worden zij bewoond door de zwakkere bevolkingscategorieën. Juist gezinnen, de categorieën waarvoor deze woningen oorspronkelijk bedoeld waren, blijken de woningen vaker te verlaten dan te betrekken (figuur 1). Men spreekt van *flatdevaluatie* (zie ook Boas-Vedder 1976).



Figuur 1. In- en uitstroom van enkele categorieën verhuizenden in grote corporatieflats. Instroom: uitstroom = 1

Voor wat het woonmilieu betreft is op basis van de verhuisstromen een zestal typen gebieden te onderscheiden. Deze vormen een duidelijk ruimtelijk patroon. Jonge alleengaanden nemen de centrale stadsdelen in bezit en doen ook hun intrede in de oude woongebieden; de overige alleengaanden zijn sterk op de overige oude stad georiënteerd. Gezinnen met of zonder kinderen ruilen veelvuldig hun woningen in (vroeg-)naoorlogse wijken in voor woningen in de nieuwbouw. De zwakke categorieën (Mediterrane en gescheiden huishoudens, onvolledige gezinnen) nemen hun plaatsen dikwijls in. Deze laatsten zijn daarnaast nog frequent gericht op de centrumgebieden.

Woonmilieu-beheer

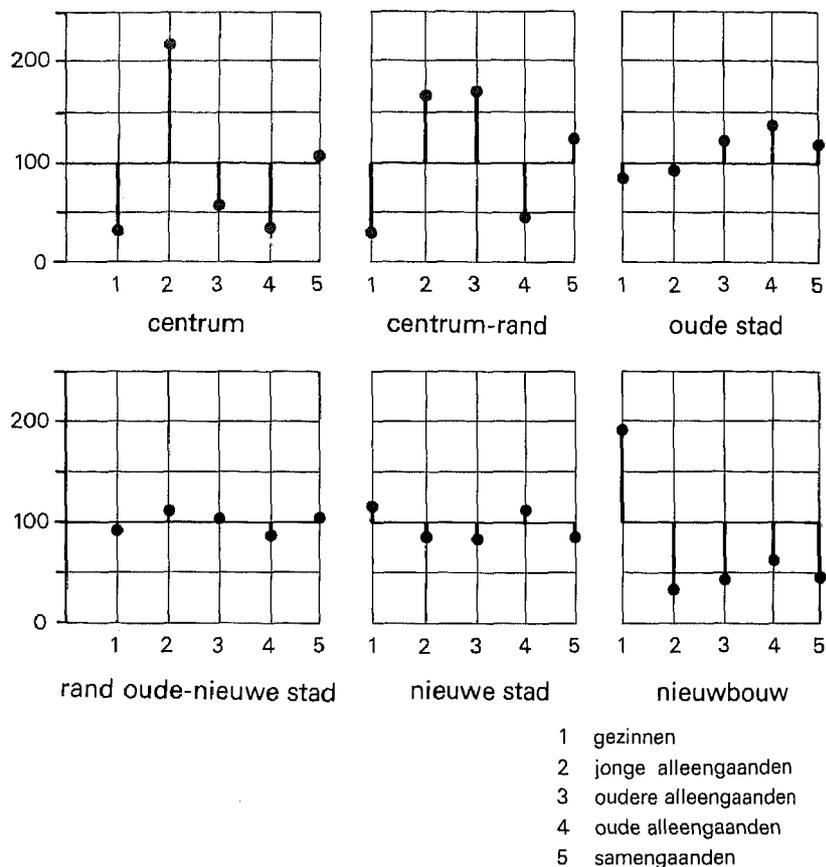
Is deze ontwikkeling nu te verklaren vanuit de in die gebieden aanwezige woningvoorraad, of is de aard van het woonmilieu duidelijk van invloed op de verhuisprocessen? Wanneer dat laatste het geval is dan dient het woningbeheer immers veel meer te worden geïntegreerd met het woonmilieu-beheer. *Bouwbeslissingen moeten dan in sterkere mate bouwlokatie-beslissingen worden.*

De invloed van het woonmilieu is nader onderzocht met behulp van zogenaamde lokatiequotiënten. Deze geven aan in welke mate bepaalde categorieën verhuizenden in een woongebied kunnen worden verwacht op grond van het verhuisgedrag zoals dat voor geheel Tilburg geldt, en op basis van de samenstelling van de woningvoorraad in dat woongebied. Een voorbeeld ter verduidelijking:

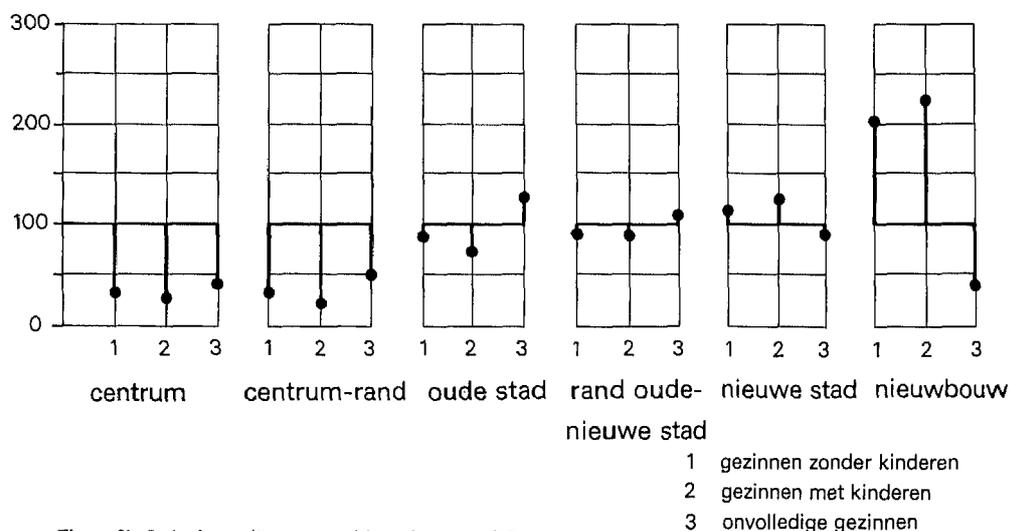
In de gehele gemeente blijkt 46 pct van de aangeboden kleine particuliere huurwoningen door jonge alleengaanden te worden betrokken. In het centrum blijkt echter bijna 76 pct van alle aangeboden kleine particuliere huurwoningen door jonge alleengaanden te worden betrokken. Het lokatiequotient bedraagt dan 165. Met andere woorden: er vindt een 65 pct hogere instroom van jonge alleengaanden in kleine particuliere huurwoningen plaats dan mocht worden verwacht op basis van de lokaal aangeboden woningen en op basis van het verhuisgedrag van alleengaanden op de gemeentelijk woningmarkt.

In figuur 2 zijn per bevolkingscategorie en per gebied deze lokatiequotiënten weergegeven. Bestudering van de figuur leidt tot de conclusie dat de aanwezigheid van een bepaalde woningvoorraad op een lokatie niet (geheel) verklarend is voor de mobiliteitspatronen. Deze conclusie geldt voor elk der gebiedstypen. Hierna wordt het verband tussen patronen van over/ondervertegenwoordiging met betrekking tot de vestiging en de aard van het woonmilieu in enkele gebiedstypen nog wat verder uitgewerkt.

In het centrum is sprake van bevolkingsverlies. Alleen jonge alleengaanden (en de hier niet verder besproken samengaanden) verhuizen frequenter naar het centrum dan mocht worden verwacht op basis van de aanwezige woningvoorraad. Deze ontwikkeling is goed te interpreteren vanuit de aard van het woonmilieu ter plaatse (figuur 3).



Figuur 2a. Lokatiequotiënten voor vijf categorieën verhuizenden in Tilburgse stadsdelen.



Figuur 2b. Lokatiequotiënten voor drie gezinscategorieën verhuizenden in Tilburgse stadsdelen.

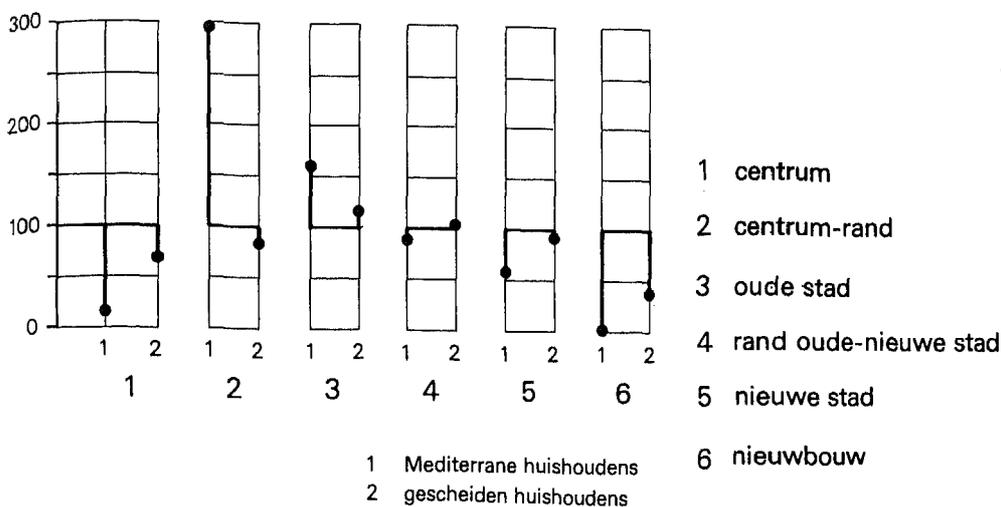
Attractief

Het gebied wordt gekarakteriseerd door multifunctionaliteit. De verhouding tussen aanwezige bedrijven en woningen is bijna één op één. Uit verschillende studies is gebleken dat zo'n milieu attractief kan zijn voor de genoemde categorieën (zie bijv. Den Draak 1979).

Dat de instroom van jongeren in dit gebied voor een belangrijk deel berust op een bewuste keuze voor dit specifieke – multifunctionele – woonmilieu, wordt nog eens onderstreept door onderzoek van Bond (1983). Voor bijna de helft van de door hem ondervraagde bewoners

in het centrum van Tilburg vormde het stadscentrum als geheel, of bepaalde aspecten daarvan, het belangrijkste motief om voor de huidige woonsituatie te kiezen. Zeer hoge waardering voor het wonen in het centrum trof Bond aan bij alleenstaanden (84 pct met een positieve tot zeer positieve waardering voor het woonmilieu).

Als belangrijkste voordeel van het wonen in het centrum werd de nabijheid van het hoofdwinkelcentrum genoemd. Andere aantrekkelijkheden zijn onder meer de sfeer en levendigheid, de nabijheid tot het station en andere openbaar-vervoersvoorzieningen en de aanwezigheid van uitgaansgelegenheden.



Figuur 2c. Lokatiequotienten voor verhuizende Mediterane en gescheiden huishoudens in Tilburgse stadsdelen.

Behalve het stadscentrum blijkt ook de *overige oude stad* een bevolkingssamenstelling te hebben die slechts ten dele kan worden verklaard uit de samenstelling van de woningvoorraad. Dit gebied, waarin overigens ook enkele naoorlogse gebieden met veel corporatieflats vertegenwoordigd zijn, is te typeren als een goedkoop homogeen woongebied.

70 pct van de woningen is goedkoop, de woningdichtheid is relatief hoog en er komen relatief weinig bedrijven voor. Er wonen meer kinderen en bejaarden dan in de centrale stadsdelen. Het sociale niveau is er laag en vertoont de neiging verder te dalen (zie figuur 4). Kortom: een gebied dat in de hiërarchie van woongebieden dalende is. Dit lijkt bij te dragen aan de verklaring van de aangetroffen bevolkingsontwikkeling. Deze gebieden – oorspronkelijk gezinswijken, bedoeld voor volledige gezinnen – functioneren niet altijd meer als zodanig. Oudere (30-50 j.) en oude (ouder dan 50 j.) alleengaanden stromen er relatief frequent in, tegelijk met onvolledige gezinnen. Mediterane en gescheiden huishoudens. Zonder uitzondering gaat het om relatief zwakke bevolkingscategorieën die terecht kunnen in woonmilieu's die door de sterkeren (gezinnen met en zonder kinderen) de rug worden toegekeerd.

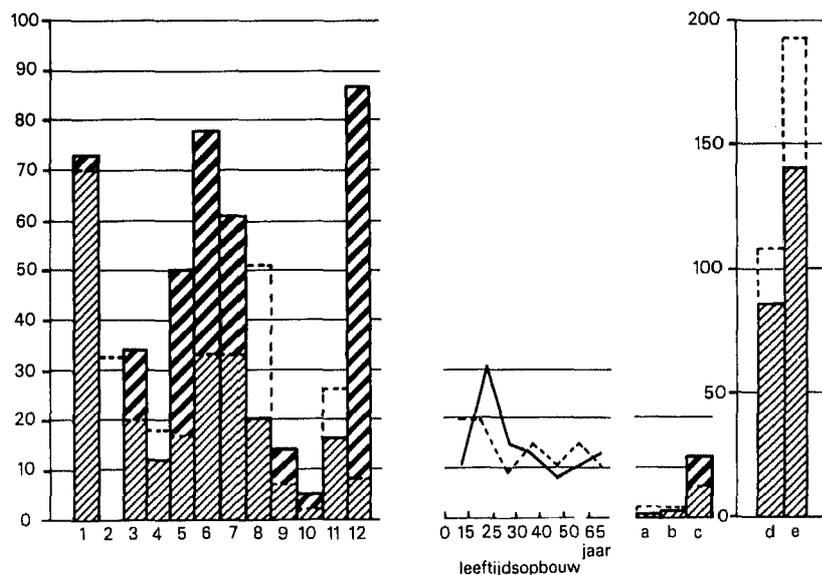
Enkele woongebieden met veel recente meerzinswoningen zijn ingedeeld bij dit 'oude stad'-cluster. Deze gebieden staan lokaal bekend als probleemgebieden. Dikwijls wordt het woningtype of een falend plaatsing-/toewijzingsbeleid als de boosdoener aangeduid (Exploitatieproblemen enz. 1984, en gemeente Tilburg 1984). Gezien het feit dat dergelijke woningtypen op andere lokaties – en in andere gemeenten – geen problemen opleveren, kan men zich afvragen of op zijn minst ook de lokatie van de betreffende woningen daar bij een rol speelt. Onze uitkomsten geven steun aan deze veronderstelling.

Bedrijfsterreinen

Een ander voorbeeld van een niet geheel geslaagde afstemming van woning en woonomgeving, tenslotte, betreft een deel van de recent op voormalige bedrijfsterreinen in de oude stad (Korvel 1, de Hinde) gerealiseerde woningbouw (deels sociale woningbouw, deels duurere huurwoningen, deels koopwoning).

gen). Uit ons onderzoek (dat de periode tot 1 januari 1981 omvat) wordt het niet-geslaagd zijn van deze ontwikkeling – die volledig past in het compacte-stad-beleid – nog niet zichtbaar. De categorieën waarvoor gebouwd is zijn ook daadwerkelijk daarheen verhuisd. Maar een evaluatie van de ontwikkeling in 1982 (Sondern 1982) maakt duidelijk dat beslist niet van een succes kan worden gesproken. De nieuwbouw staat zowel morfologisch als

sociaal in duidelijk contrast met de omgeving die getypeerd kan worden als een oud woongebied voor lage inkomensgroepen. Deze tegenstelling manifesteert zich in conflicten tussen de bewoners van de oude en de nieuwe bebouwing. Vandalisme en overlast hebben al geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan waarbij openbaar groen en speelterrein zijn omgezet in privé-groengebied. Verder heeft een deel van de bewoners zich



Centrum

- 1 percentage eengezinshuizen
- 2 percentage corporatiewoningen
- 3 percentage vooroorlogse koopwoningen
- 4 percentage naoorlogse koopwoningen
- 5 percentage particuliere huurwoningen
- 6 percentage oude woningen (voor '45)
- 7 percentage kleine woningen (<100 m²)
- 8 percentage goedkope woningen (bijlage III)
- 9 percentage woningen waarbij minstens 1 voorziening ontbreekt
- 10 percentage woningen waarbij meer dan 1 voorziening ontbreekt
- 11 aantal woningen per hectare
- 12 index van het aantal bedrijven/aantal woningen



gemiddeld over alle clusters



score boven het gemiddelde over alle clusters

Figuur 3. Enkele fysieke, demografische en sociale kenmerken van het centrum van Tilburg. Gegevens van 1-1-1981, tenzij anders vermeld.

door het optrekken van muren rond hun tuin afgeschermd van de omgeving. Het overgrote deel (71 pct) van de bewoners van de koopwoningen en van de duurdere huurwoningen had klachten over het sociale woonmilieu. Ook is het percentage verhuisgeneigden relatief hoog voor een nieuwbouwcomplex. Dit geldt vooral voor de gezinnen met kinderen waarvan een derde tot de helft verhuissplannen heeft.

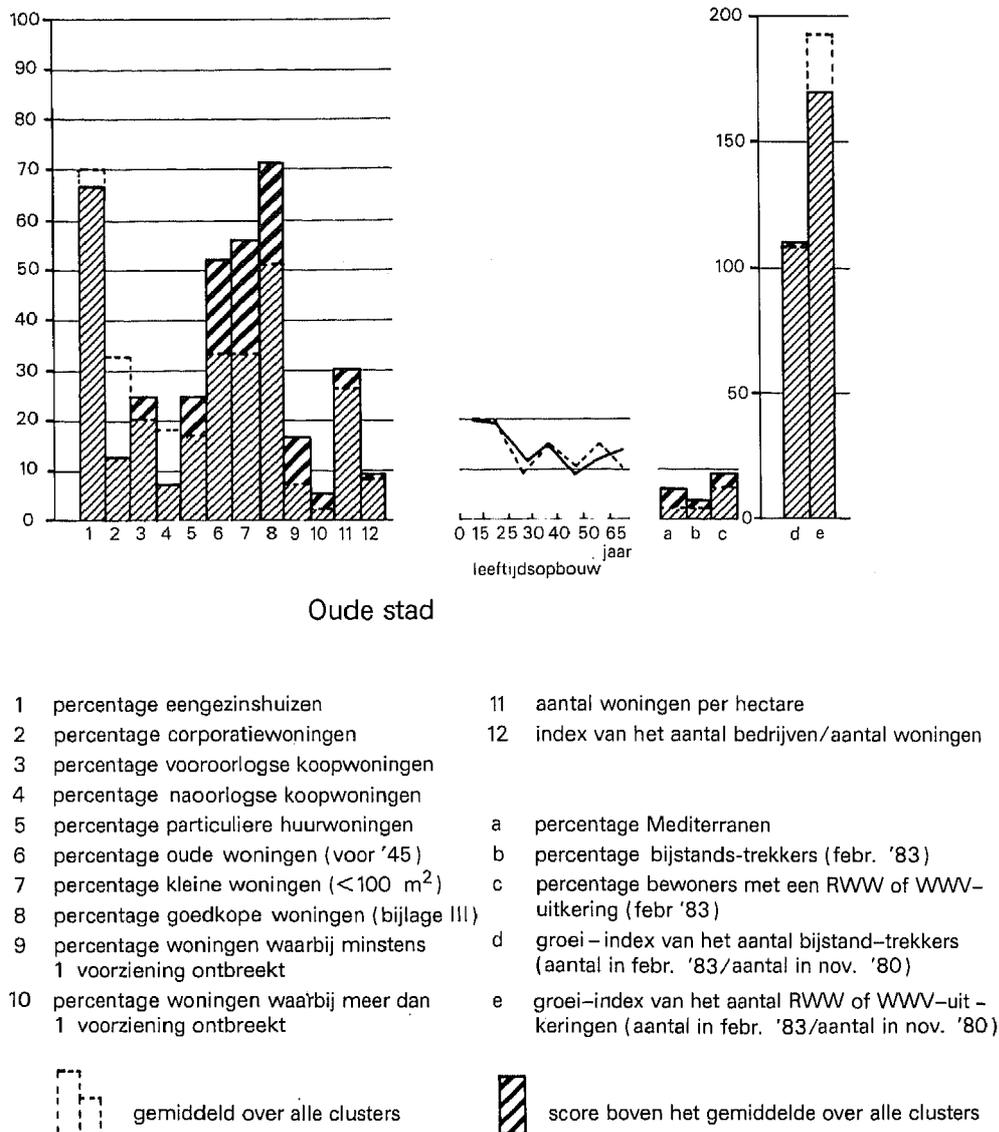
In alle gebiedstypen lijkt de aard van het woonmilieu bij te dragen tot de verklaring van de bevolkingsontwikkeling. Bovendien en hiermee samenhangend kan worden geconstateerd dat in alle gebiedstypen duidelijke homogeniserings-tendenzen in de samenstelling van de bevolking aanwezig zijn. Pogingen tot 'heterogeniseren' van woonmilieus, door evenwichtiger opgebouwde bevolkingen na te streven, zijn dan ook in veel gevallen tot mislukken gedoemd (te denken valt aan de nieuwbouw op 'verkeerde' lokaties). Dergelijke doelstellingen dienen niet zonder meer tot beleidsaanbeveling te worden gemaakt.

Ook anderen hebben op basis van de 'soort bij soort'-tendens deze waarschuwing laten horen (zie bijv. Kok 1980, De Decker 1982, Grunfeld 1983). Wellicht is een menging van sociaal-economisch verschillende (jonge) alleengaandencategorieën nog wel mogelijk, maar bij gezinnen van verschillende sociaal-economische status, of bij gezinnen gemengd met alleenstaanden lijkt een heterogeniseringsstreven veel moeilijker te verwezenlijken.

Het streven naar een compacte stad, met extra aandacht aan het stedelijk leefmilieu, met de bedoeling 'wervende' woonmilieus te maken, wordt gekenmerkt door het aanwijzen van kleine nieuwe bouwlokaties, door het zoveel mogelijk willen benutten van het stedelijke gebied, door verdichtingsmaatregelen, door het opvullen van 'open gaten' en voormalige bedrijfsterreinen en door een inperking van de overloop vanuit de centrale stad (zie ook nog Leeftang 1984).

Consequenties

Op grond van onze analyses is geconcludeerd dat in Tilburg in alle gevallen het woonmilieu bijdraagt aan de verklaring van de bevolkingsontwikkeling. Dat gegeven heeft uiteraard consequenties voor het stadsvernieuwings-, nieuwbouw-, woningverdelings- en woningbeheerbeleid en dus ook voor het compacte-stadbeleid. Het bouwen van bepaalde woningtypen in hoge dichtheden, al dan niet in open gaten, leidt in Tilburg, maar ongetwijfeld ook elders, niet automatisch tot gewenste woonmilieus. Niet onbelangrijk is in dit verband de vaststelling dat woongebieden in het ruimer geworden woningmarktkader (het gewest) daadwerkelijk moeten kunnen concurreren met stadsrand- en suburbane milieus (zie bijv. Witsen 1984). In een volgend nummer van *Plan* (Van der Laan & Musterd 1985) zal deze problematiek nog nader worden besproken.



Figuur 4. Enkele fysieke, demografische en sociale kenmerken van de Oude stad in Tilburg. Gegevens per 1-1-1981, tenzij anders vermeld.

Bij de situering van woonruimte voor specifieke leeftijds- of sociaal-economische statusgroepen moet, meer dan in het verleden, rekening worden gehouden met lokatievoorkeuren die op de achtergrond meespelen. Als dat onvoldoende gebeurt heeft dat belangrijke consequenties voor de ontwikkeling van de gebieden en voor de doorstromingsmogelijkheden elders in de stad.

Woonruimte op 'verkeerde' lokaties impliceert snelle achteruitgang voor wat betreft de sociaal-economische samenstelling van de bevolking in zulke gebieden, en korte doorstroomketens, zodat slechts weinig huishoudens meeprofiteren van de beleidsinspanning. Men zou kunnen stellen dat dan toch in ieder geval de zwaksten met zo'n beleid gediend zijn. Dat nu is zeker niet (altijd) het geval. Snelle sociaal-economische achteruitgang leidt gemakkelijk tot stigmatisering van een gebied. Alleen de allerzwaksten worden dan – mits de woonruimte betaalbaar is – de bewoners van die gebieden, terwijl velen van hen, als dat maar enigszins mogelijk is, óók liever naar andere woongebieden verhuizen. Bovendien is er dan sprake van het niet-afgestemd-zijn van de gebouwde woningen op de bevolkingscatego-

rieën die er uiteindelijk gaan wonen.

Uitgebreidere en reële aandacht voor de woonmilieu-component in het verstedelijkingsbeleid is dus nodig. Overheid en beheerders van woonruimte moeten, meer dan voorheen, rekening houden met het feit dat bepaalde typen woongebieden alleen voor bepaalde bevolkingscategorieën interessant zijn.

Deze beknopte analyse van de betekenis van stedelijke woonmilieus, in relatie tot het compacte-stad-idee, is empirisch vrijwel geheel gebaseerd op Tilburgse gegevens. Het lijkt ons juist er – bij wijze van slotbeschouwing – op te wijzen dat de resultaten in dát kader dienen te worden geïnterpreteerd. Evenals het compacte-stad-idee niet uniform op geheel Nederland van toepassing kan worden verklaard⁴, zo mogen ook onze onderzoeksresultaten niet zonder meer worden gezien als maatgevend voor alle andere steden.

Woonmilieus, die in Tilburg zijn gerealiseerd en niet altijd aan de verwachtingen lijken te beantwoorden, zouden in andere steden tot geheel verschillende mobiliteitsprocessen kunnen leiden. Van groot belang is immers het referentiekader van de bewoners. In het Tilburgse is bijvoorbeeld het eengezinshuis min of

meer de norm; verder is men relatief lage dichtheden gewend en er zijn betrekkelijk veel attractief te achten woonmilieus aan de randen van de stad en – met name – buiten de stad. Hoewel de stad, met haar vele open gaten ten gevolge van het verdwijnen van wol- en textielindustrieën, alleen daardoor al perspectieven lijkt te bieden voor compacte-stad-ideeën, moet men wel zeer grote inspanningen leveren om concurrerende woonmilieus te realiseren. Argumenten waarmee men de concurrentiestrijd nog wel eens in wil gaan, zoals: het aanbieden van hoogwaardige en gevarieerde voorzieningen op het niveau van een middelgrote stad, lijken niet bij alle bevolkingscategorieën aan te slaan. Bovendien is het vullen van open gaten met sociaal-economisch niet in de omgeving passende woonmilieus in een stad als Tilburg een riskante aangelegenheid.

Haventerrein

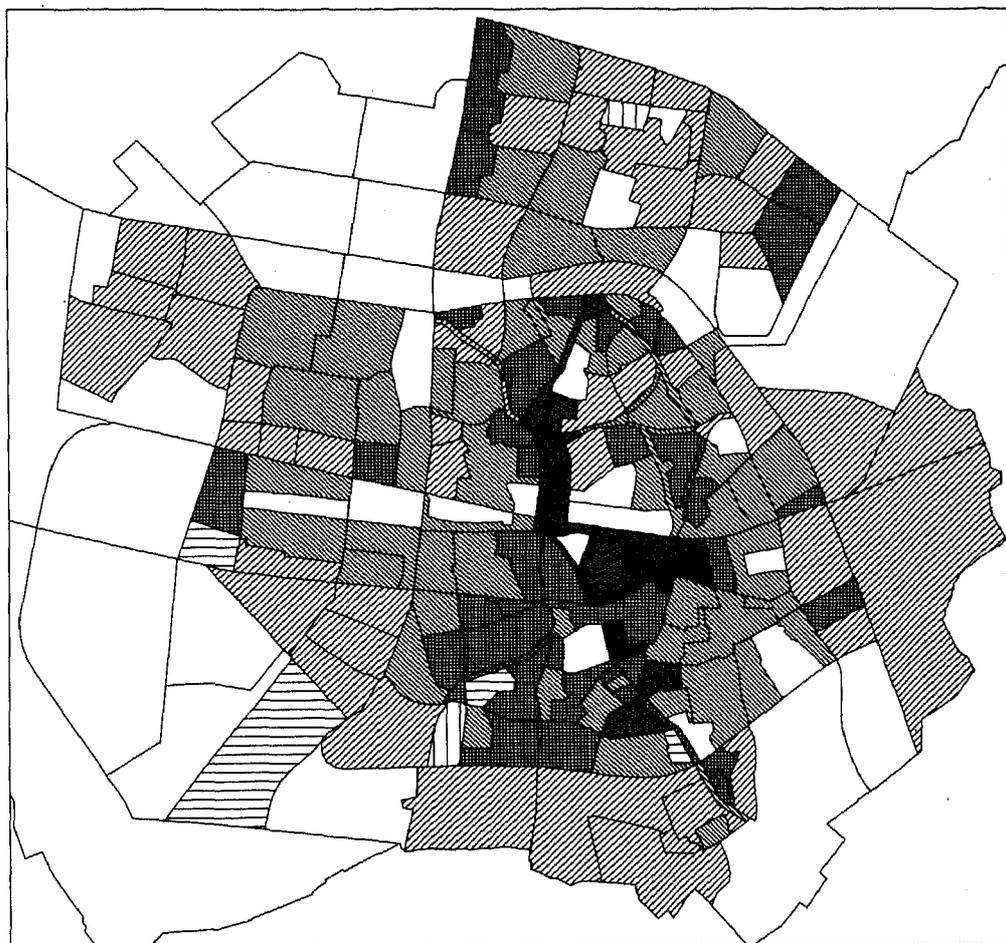
In andere woningmarktgebieden heeft men dikwijls te maken met geheel andere referentiekaders. In Rotterdam bleek bijvoorbeeld dat de woningbouw op een voormalig haventerrein (westzijde Persoonshaven, in de wijk Feijenoord-Noordereiland), óók passend in de filosofie van de compacte stad, redelijk succesvol was (Jobse e.a. 1984). Daar zijn de bewoners grotere dichtheden en meergezinshuizen min of meer gewend.

Bovendien waren er in Rotterdam geen problemen van sociaal-economische aard; de woningen zijn er bewust gebouwd voor de lagere inkomenscategorieën die al woonden in de buurt. Voor een groot gedeelte (71 pct) zijn de woningen ook daadwerkelijk betrokken door bewoners uit de wijk Feijenoord-Noordereiland. Niet in alle opzichten is dan ook sprake geweest van verandering van woonmilieu voor de bewoners.

Gedeeltelijke leegstand, en zeer hoge mobiliteit en vandalisme in een nieuwbouwcomplex op een ander voormalig bedrijfsterrain in Rotterdam (ook in Feijenoord), te weten de *Peperklip* van architect Weeber, toont aan dat echter ook in de context van een stad als Rotterdam problemen kunnen rijzen met compacte stad-plannen (zie ook De Vreeze 1983, en Rapportage ambtelijke werkgroep Peperklip 1983).

De processen die zich in Tilburg afspelen en die hier tot slot enigszins gerelativeerd zijn in het kader van het bestaan van verschillende woningmarktcontexten en referentiekaders voor de bewoners, zijn ons inziens qua strekking echter van zo algemene aard dat de conclusie kan zijn dat *grote voorzichtigheid* moet worden betracht ten aanzien van het compacte-stad-concept.

Het creëren van woonmilieus, waar de woning- en woonmilieutypen aansluiten bij de behoefte van de bevolkingscategorieën die men er wil huisvesten, zal zowel



	centrum		rand oude-nieuwe stad
	centrum-rand		nieuwe stad
	oude stad		nieuwbouw

Kaart 1. Groepering van subwijken in Tilburg op basis van verhuistromen. Binnen die subwijken zijn de verhuistromen betrekkelijk homogeen; dat blijkt uit de donkerte van de arcering. Men ziet bijvoorbeeld dat er in noord-Tilburg

wijken zijn met een verhuispatroon dat afwijkt van dat van belendende wijken, en nabij het centrum is een gebied met een 'nieuwe-stad'-verhuispatroon. Alleen subwijken met minstens 40 inwoners zijn opgenomen.

stedebouwkundig als sociaal-wetenschappelijk gezien nog veel meer aandacht vergen dan tot dusverre is geschied. Daarom mag nu nog niet gesproken worden van een compacte-stad-beleid.

1. *Gezinnen met kinderen, gezinnen zonder kinderen, onvolledige gezinnen; jonge, oudere (30-50 j.) en oude alleenstaanden, samengaanden; Mediterrane huishoudens, gescheiden huishoudens.*

2. De typologie is bepaald met de variabelen: bouwwijze, grootte, bouwperiode en eigendom/beheerswijze.

3. De verhuizenden betreffen alle huishoudens of personen die zelfstandig een huishouden voeren (en niet bij de ouders inwonen), die van woonadres veranderden.

4. Van der Cammen (1983) is dan ook terecht kritisch over het gebrek aan regionale differentiatie in de Structuurschets.

Geraadpleegde literatuur

Boas-Vedder, D.E. (1976) Groeiende flatdevaluatie tast woonomgeving aan. *Bouw*, nr. 34/35.
 Bond, P.D.M. (1983) Wonen in het stadscentrum. Doctoraalscriptie sociale geografie. Amsterdam, Vrije Universiteit.
 Cammen, H. van der (1983) Het toekomstbeeld van stedelijk Nederland. *Plan* 1983, nr. 12.
 Cortie C. & J. van der Ven (1981) Gentrification: keert de woonelite terug naar de stad? *Geografisch Tijdschrift* XV, nr. 5, pp. 404-422.
 Decker, P. de (1982) Residentiële segregatie in een stedelijk milieu. *Tijdschrift voor Sociale Wetenschappen* 27, pp. 263-281.

Draak, J. den (1979) De binnenstad als woonmilieu. Meppel. Exploitatieproblemen naoorlogse woningen (1984) deel 1: documentatie. P. Groetelaers, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar & H. Priemus. TH - Delft.
 Gemeente Tilburg (1984) Evaluatie woonruimte-verordening en overeenkomst met de unie van woningcorporaties.
 Grunfeld, F. (1983) De rol van ruimtelijke factoren bij maatschappelijke veranderingsprocessen. *Mens en Maatschappij* 3, jrg. 58, pp. 221-239.
 Jobse, R.B., J.A. Laport & J.C. Voorhuizen (1984) Wonen waar werk was. *Stedebouw & Volkshuisvesting* 5, pp. 191-198.
 Kok, J. (1980) Naar een evenwichtiger bevolkingssamenstelling van de grote stad? In: Soort bij soort; beschouwingen over ruimtelijke segregatie als maatschappelijk probleem, P.W. Blauw & C. Pastor. (red.), pp. 243-261.
 Laan, L. van der & S. Musterd (1985) titel *Plan*-artikel nr 4 in deze serie.
 Leeflang, H. (1984) Structuurschets Stedelijke Gebieden; kanttekeningen bij de regeringsbeslissing. *ROM-magazine* 10, pp. 3-10.
 Musterd, S. (1984) Stedelijke bevolkingsdynamiek; verhuisprocessen en de ontwikkeling van woongebieden in Tilburg. Bijdragen tot de sociale geografie en planologie 10. Amsterdam, Vrije Universiteit.
 Priemus, H. (1984) Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad. *Volkshuisvesting in theorie en praktijk*, nr. 3/4, Delftse Universitaire Pers, Delft.
 Rapportage ambtelijke werkgroep Peperklip, projectgroep Feijenoord-Noordereiland, Rotterdam 1983.
 Sondern, J. (1982) Wonen op een binnenstedelijk bedrijfsterrain. Doctoraalscriptie sociale geografie, Vrije Universiteit Amsterdam.
 Structuurschets Stedelijke Gebieden (1984) deel d regeringsbeslissing, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. 's-Gravenhage.
 Vreeze, N. de (1983) De Peperklip: bewoners betalen de prijs voor bekoond gebouw. *Wonen TA/BK* 24.
 Witsen, J. (1984) Toespraak tijdens de NIROV-studiedag over de Structuurschets Stedelijke Gebieden op 9 februari 1984 in 's-Gravenhage.