

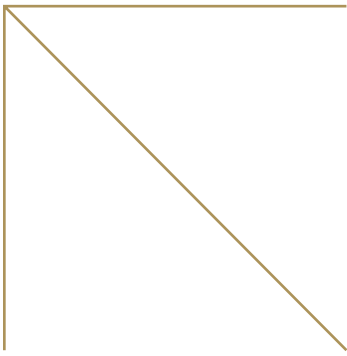
Leefbaarheid van wijken



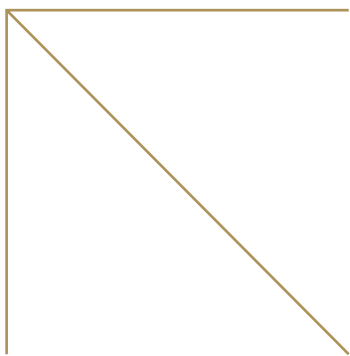


Inhoud

Samenvatting en conclusies	07
1 Kwaliteit van de leefomgeving	13
1.1 Leefbaarheid in beleid	13
1.2 Een verzamelbegrip met subjectieve lading	13
1.3 Leeswijzer	15
2 Beleving van de woon- en leefsituatie	16
2.1 Waardering voor de woonomgeving	16
2.2 Verschillen tussen gebieden	16
2.3 Verschillen tussen bewoners	17
2.4 Een negatief oordeel	18
2.5 Conclusie	19
3 De fysieke omgeving	20
3.1 Aard van de bebouwing	21
3.2 Winkelvoorzieningen	23
3.3 Bedrijvigheid en functiemenging	24
3.4 Recreatie en groen	24
3.5 Bereikbaarheid	25
3.6 Woningprijzen	26
3.7 Conclusie	27
4 De sociale omgeving	29
4.1 Samenstelling van de bevolking	30
4.2 Sociale interactie	33
4.3 Conclusie	34
5 Overlast, criminaliteit en veiligheid	36
5.1 Overlast	36
5.2 Verloedering van de woonomgeving	38
5.3 Overlast door buurtbewoners	38
5.4 Criminaliteit en veiligheid	40
5.5 Conclusie	44
6 Leefbaarheid is...	45
6.1 Fysiek, sociaal en veiligheid	45
6.2 Een modelmatige benadering	45
6.3 Leefbaarheid van wijken	47
6.4 Leefbaarheid en de beleving van bewoners	52
6.5 Verantwoordelijkheid en betrokkenheid	54
6.6 Conclusie	56



7	Woningmarktgedrag	57
7.1	Verhuisredenen: push en pull factoren	57
7.2	Gerealiseerde verhuizingen	57
7.3	Verhuisgeneigdheid	61
7.4	Conclusie	65
	Eindnoten	66
	Begrippenlijst	67





Voorwoord

Het woord leefbaarheid ligt bij ons allen voor op de tong. Wat het precies betekent, tja ... daar hebben we allemaal onze eigen beelden bij. Leefbaarheid kent vele omschrijvingen. De een zal denken aan de kwaliteit van het leefmilieu en denkt aan factoren als luchtkwaliteit en omgevingslawaai. De ander denkt bij leefbaarheid aan de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en weer een ander aan de sociale kwaliteit van de woonomgeving of aan alles tegelijk.

In het WBO zijn aan de bewoners een groot aantal vragen gesteld over de kwaliteit van hun woonomgeving. In dit rapport wordt op basis van die vragen de manier waarop de bewoners de leefbaarheid ervaren in beeld gebracht. Dit is dus subjectief. Aan het WBO zijn objectieve gegevens gekoppeld om te kijken in welke mate de subjectieve oordelen beïnvloed worden door de objectieve situatie.

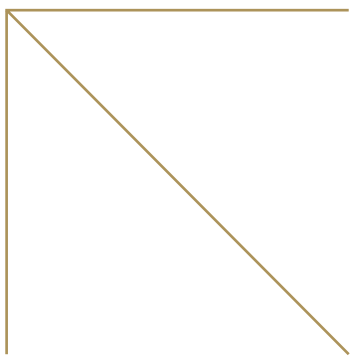
Dit levert interessante kost op. Het verbeteren van de leefbaarheid in de meest problematische wijken vindt nu op alle fronten plaats. Het is fysiek én sociaal hoor ik vaak zeggen. Niets lijkt minder waar. Dus knikken we instemmend en gaan volgens deze visie te werk. De woningvoorraad gaat op de schop, er wordt gezorgd voor een goed voorzieningenniveau en de criminaliteit wordt bestreden.

Maar wat bepaalt nu volgens de bewoner het sterkst de leefbaarheid? Dat is de cumulatie van problemen, waarbij de bewoner het gebrek aan sociale interactie als het meest problematisch ervaart. Voor de aanpak geeft dat stof tot discussie omdat over de aanpak van fysieke omgeving wel kennis bestaat, maar hoe doe je dat met de sociale omgeving?

De publicatie "Leefbaarheid van wijken" neemt u op een gestructureerde en overzichtelijke wijze mee langs een grote verzameling oordelen van bewoners en buurtkenmerken. Ik nodig u uit door de publicatie te bladeren en uw eigen inzicht hieraan te toetsen.

De Directeur-Generaal Wonen
Mevr. mr. drs. A.W.H. Bertram





Samenvatting en conclusies

Het begrip leefbaarheid is de laatste jaren niet meer weg te denken uit het politieke en publieke debat over de kwaliteit van wijken en buurten. De opkomst van de 'leefbaarheidspartijen', de politieke campagnes in 'de wijken' en de toenemende aandacht van de media voor 'leefbaarheid en veiligheid' zijn wat dat betreft klare tekenen. Ook bij de rijksoverheid staat het thema leefbaarheid hoog op de agenda en heeft het een plek gekregen in het Grotestedenbeleid (GSB).

De aandacht voor leefbaarheid is geen nieuw fenomeen. Wel is leefbaarheid steeds meer een verzamelbegrip geworden voor alles wat er mis kan zijn met de leefomgeving van mensen, in het bijzonder in de grote steden. Leefbaarheid weerspiegelt dus een totaaloordeel over de leefomgeving met vaak een negatieve bijklank. Dit alles vormt de aanleiding om met behulp van het nieuwe WoningBehoeftte Onderzoek (WBO 2002) leefbaarheid in Nederland nader te bestuderen en de resultaten op te tekenen in deze themapublicatie.

Deze samenvatting beschrijft de manier waarop de gegevens van het WoningBehoeftte Onderzoek 2002 (WBO 2002) in het kader van het thema leefbaarheid zijn geanalyseerd en geïnterpreteerd en schetst de belangrijkste conclusies.

Hoe leefbaarheid te vatten?

In veel wijken en buurten in Nederland staat de leefbaarheid onder druk. Dat fenomeen wordt door veel mensen herkend, hoewel niet iedereen hetzelfde beeld bij 'leefbaarheid' heeft. Achter het ogenschijnlijk rechtdoorzee karakter van het begrip leefbaarheid schuilt een enorme complexiteit. Leefbaarheid is dan ook geen vast gegeven, maar een verzamelbegrip. De interpretatie ervan kan van persoon tot persoon en van plek tot plek verschillen. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander niet en andersom. Mensen beleven en waarderen plekken immers zeer verschillend. Wat men precies onder leefbaar verstaat hangt dus in sterke mate af van de normen en waarden waarmee iemand een buurt of plek beoordeelt.

In deze themapublicatie is onderzocht welke kenmerken van wijken en buurten bepalend zijn voor het oordeel dat bewoners over hun buurt hebben. Daarmee ontstaat inzicht in de indicatoren van leefbaarheid: welke aspecten bepalen of men een wijk of buurt leefbaar vindt?

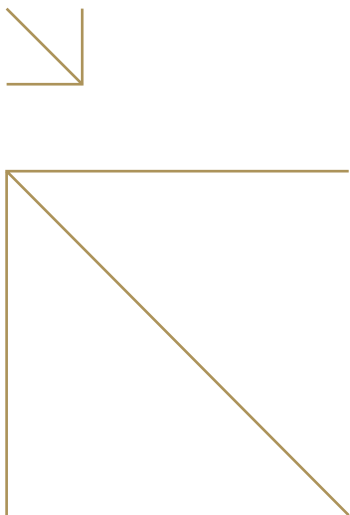
Ook al speelt de subjectieve invulling van het begrip leefbaarheid een belangrijke rol, er liggen wel degelijk ook objectieve kenmerken van de woonomgeving ten grondslag aan de waardering van bewoners voor hun woonomgeving. Juist om die objectieve grondslag van leefbaarheid te achterhalen zijn in deze themapublicatie de objectieve kenmerken van de buurt in samenhang bekeken met de bewonerswaardering van die kenmerken. Dit is vervolgens in verband gebracht met het totaaloordeel over de woonomgeving.

De bewoners van de wijken staan centraal in de analyses. Het gaat om hun oordeel en dus niet om de mening van experts, deskundigen of onderzoekers. Tegelijkertijd is echter niet 'zomaar' elke opinie geteld. Er is gezocht naar **verklaarbare** oordelen. Dit zijn oordelen die aantoonbaar samenhangen met de feitelijke situatie in een wijk. Het gaat ook om oordelen die door de meeste mensen in de wijk worden gedeeld.

Enkele kanttekeningen

Het is niet zonder meer mogelijk om met een momentopname als het WBO 2002 oorzakelijke verbanden vast te stellen. Daardoor is het ook niet goed mogelijk om wijken in de tijd te volgen of de negatieve spiraal van de leefbaarheidsproblematiek in beeld te brengen. Bovendien doet zich de complicatie voor dat er in het fenomeen leefbaarheid zichzelf versterkende mechanismen besloten liggen. Zo zijn mensen in een buurt waar het minder goed gaat minder geneigd zich in te spannen voor de buurt, waardoor het nog minder goed gaat en waardoor mensen nog minder geneigd zijn zich in te spannen voor de buurt, enzovoort. Door dit soort elementen ontstaat de negatieve spiraal die zo kenmerkend is voor wijken met leefbaarheidsproblemen.

Wél kan worden vastgesteld welke omstandigheden op enig moment samenhangen met een negatief oordeel van de bewoners. Daarvoor is inzicht nodig in de factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid van een wijk. Vandaar dat aan de gegevens uit het WBO diverse objectieve kenmerken zijn toegevoegd, zoals de samenstelling van de bevolking in een wijk naar onder meer leeftijd, inkomen en etniciteit; gegevens over de dichtheid van de bebouwing in de directe omgeving van de respondent; het aantal flats in de wijk; de afstand tot een park of plantsoen. Uit de Politie-monitor zijn tot slot gegevens toegevoegd over overlast, veiligheid en criminaliteit.



Bepalende factoren onder de loep

Het oordeel van bewoners

De meeste mensen in Nederland wonen naar volle tevredenheid. Zij zijn niet alleen tevreden over hun woning, maar ook over de wijk of buurt waarin ze wonen. Het gemiddelde rapportcijfer dat bewoners aan hun buurt geven komt uit op een 7,7. De meerderheid van de Nederlanders is tevreden (ongeveer 80%) tot zeer tevreden (6%) over hun buurt. Hoe mooi deze resultaten ook klinken, ze verhullen grote waarderingsverschillen onder de bewoners. Ongeveer een op de acht mensen heeft het namelijk beduidend minder getroffen met de wijk of buurt en beoordeelt deze negatief.

Het bewonersoordeel blijkt deels van hun woonlocatie af te hangen en deels van hun persoonlijke achtergrond. Zo geven bewoners van stedelijke woonmilieus hun buurt vaker een onvoldoende dan bewoners die in een dorpse of landelijke omgeving wonen. In de grote steden oordelen bewoners in de prioriteitswijken het vaakst negatief. Dit patroon is voor de vier grote steden nog sterker dan voor de overige G26. En als we kijken naar hun persoonlijke achtergrond dan zijn ontevreden bewoners verhoudingsgewijs vaker huurder dan koper, vaker allochtoon dan autochtoon en vaker jong dan oud. Verschillen tussen inkomensgroepen spelen een beperkte rol.

Fysieke, sociale en overlastkenmerken

Ook al spelen geografische kenmerken en persoonlijke karakteristieken van bewoners een rol, ze bieden een onvoldoende verklaring voor de verschillen in waardering. Zo blijkt dat de meerderheid van de bewoners ook in de relatief minst gewaardeerde gebieden toch nog altijd positief oordeelt over hun woonomgeving. Daarom is het lastig om op basis van verschillen in type woonomgeving (zoals woonmilieu, mate van stedelijkheid en het wel of niet wonen in een prioriteitswijk) en persoonlijke kenmerken (zoals leeftijd, inkomen, eigendomsituatie van de woning en etniciteit) het oordeel van bewoners over hun buurt te voorspellen.

De voor het bewonersoordeel bepalende kenmerken van wijken blijken zowel fysiek als sociaal van aard, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor zaken als overlast en criminaliteit. Ze komen hieronder successievelijk aan bod.

Invloed van fysieke kenmerken beperkt

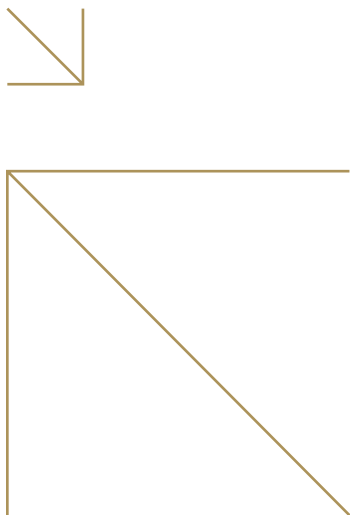
Op basis van het WBO 2002 en verschillende gegevensbronnen is op een zo laag mogelijk schaalniveau informatie verzameld over diverse fysieke aspecten van de woonomgeving. Dit zijn onder meer de dichtheid en het type bebouwing, de marktwaarde van het vastgoed, de aanwezigheid van winkels, groenvoorzieningen en openbaar vervoer en de mate van functiemenging. Vervolgens is gekeken naar de waardering van deze specifieke kenmerken en naar de mate waarin deze factoren bijdragen aan het totaaloordeel van bewoners.

Over het algemeen blijken er duidelijke verbanden te bestaan tussen de objectieve kernmerken van de buurt en de waardering daarvan door bewoners. Toch is het belang dat bewoners hechten aan de fysieke kenmerken enigszins tegenstrijdig met de mate waarin deze aspecten doorwerken in het totaaloordeel over de buurt: afzonderlijke fysieke aspecten van de woonomgeving worden namelijk wel belangrijk gevonden, maar hebben toch vaak maar weinig effect op de waardering van de buurt.

De aard van de bebouwing is altijd van belang, zoals de woningdichtheid en de aanwezigheid van flats. Daarbij geldt: hoe hoger de dichtheid en hoe groter het aantal flats, des te lager de waardering van de woonomgeving. Voor de waardering van het onroerend goed geldt: hoe hoger de waarde, hoe beter de buurt wordt gewaardeerd.

Een kanttekening bij het effect van de bebouwing op het totaaloordeel over de buurt is, dat dit effect wordt vergroot door het feit dat de bevolkingssamenstelling in buurten met hoge dichtheden en veel flats anders is dan in buurten met lage dichtheden. In combinatie met het vaker voorkomen van overlast en criminaliteit in deze - veelal grootstedelijke - gebieden, wordt het effect van de bebouwing zelf enigszins vertekend door de sociale fenomenen die hiermee worden geassocieerd en ook in werkelijkheid samenhangen.

Andere fysieke kenmerken zijn alleen in bepaalde woonmilieus van belang voor het totaaloordeel. De meerwaarde van functiemenging en de aanwezigheid van winkelvoorzieningen is beperkt en speelt uitsluitend een rol in woongebieden met hoge dichtheden. Functiemenging draagt alleen in positieve zin bij aan het totaaloordeel wanneer het gaat om kleinschalige



bedrijvigheid. Bij winkelvoorzieningen is dat het geval als het gaat om winkels binnen een straal van 200 meter rondom de woning. Wanneer winkels dichtbij de woning liggen, zorgt dat juist weer voor een negatief effect. Het effect van de aanwezigheid van groenvoorzieningen is groter. De nabijheid van een park of plantsoen van enige omvang heeft in gebieden met een hoge woningdichtheid een belangrijke meerwaarde. De kwaliteit van het openbaar vervoer heeft in gebieden met lage dichtheden geen aantoonbare invloed op het oordeel over de woonomgeving. Dat heeft in de grootstedelijke gebieden met een hoge dichtheid wel een licht positief effect.

Sociale kenmerken hebben groot effect op totaal oordeel

Sociale kenmerken van de woonomgeving zijn de bevolkings-samenstelling en de sociale interactie tussen bewoners. Sociale interactie slaat op de manier waarop men met elkaar omgaat en de mate waarin men contact heeft met burens en andere buurtbewoners. Voor de sociale aspecten van de woonomgeving geldt het tegenovergestelde als voor de fysieke kenmerken: hoewel relatief weinig mensen aangeven dat ze de bevolkings-samenstelling van hun buurt en de sociale interactie belangrijk vinden, hebben deze factoren een zeer groot effect op het totaaloordeel over de buurt. Het negatieve effect van de samenstelling van de bevolking is het grootst als het gaat om het aandeel allochtonen in de buurt: hoe hoger het aandeel allochtonen, des te hoger is het percentage mensen dat de buurt negatief beoordeelt. Een iets minder sterk negatief effect, desalniettemin van belang, bestaat ook voor het aandeel eenpersoonshuishoudens. Concentratie van typen huishoudens en inkomensgroepen heeft daarentegen een positief effect: hoe meer huishoudens van hetzelfde typen, hoe positiever het oordeel van bewoners.

Het effect van de sociale interactie hangt sterk samen met de bevolkingssamenstelling. De sociale interactie wordt minder gewaardeerd wanneer er meer allochtonen, meer eenpersoonshuishoudens en minder kinderen en ouderen in de buurt wonen. Opvallend is dat bewoners de buurt juist meer waarderen wanneer er meer huishoudens met lage inkomens wonen, zolang het maar niet gaat om buurten met veel allochtonen en eenpersoonshuishoudens. Het gaat dan in feite om de autochtone volkswijken om gezinnen die onderling veel contact hebben. De sociale aspecten van de woonomgeving oefenen een grote invloed uit op het oordeel van bewoners en spelen daarmee een

belangrijke rol bij de beleving van de leefbaarheid van wijken. Deze aspecten hangen bovendien sterk samen, en versterken elkaar: mensen die over de sociale interactie én de bevolkings-samenstelling ontevreden zijn, zijn uitgesproken negatief over de leefbaarheid van de buurt.

Meer en minder sterke effecten van overlast en criminaliteit

Zowel fysieke als sociale overlast kunnen de dagelijkse leefomgeving van mensen flink verstoren. Fysieke overlast zoals verloedering en sociale overlast door interactie tussen mensen, komen vaak voor in dezelfde buurten en versterken elkaar: men voelt zich vaker onveilig in buurten waar sprake is van vervuiling of vernieling. Het effect van overlast op het oordeel over de woonomgeving is vooral groot wanneer het gaat om sociale overlast waarbij men in bedreigende situaties terecht komt, zoals lastiggevallen worden op straat of drugs-overlast.

In verhouding tot overlast heeft criminaliteit - diefstal, inbraak en geweldsdelicten - een minder sterk effect, hoewel de waardering van de buurt er wel degelijk negatief door wordt beïnvloed. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat mensen vaker worden geconfronteerd met overlast dan met criminaliteit. Criminaliteit is bovendien minder plaatsgebonden.

Belangrijkste conclusies

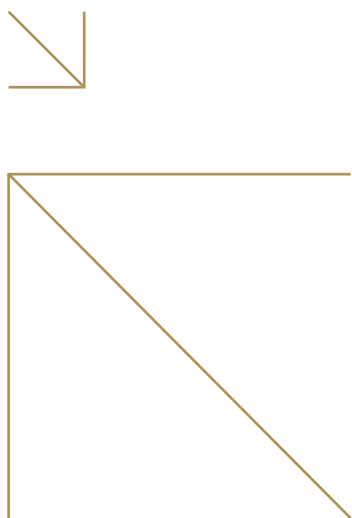
Oordeel over leefbaarheid goed te voorspellen

Nu bekend is welke sociale, fysieke en overlastkenmerken van de woonomgeving het oordeel over de leefbaarheid van wijken bepalen, is goed te voorspellen wat het gemiddelde bewonersoordeel over een wijk of buurt is. Daarmee ontstaat een instrument waarmee op basis van feitelijke kenmerken van een wijk een indicatie kan worden gegeven van de leefbaarheid in die wijk in de optiek van de bewoners.

Wel is de opmerking op zijn plaats dat de verschillende objectieve kenmerken vaak moeilijk van elkaar zijn te scheiden en daarom in samenhang moeten worden bekeken: leefbaarheid is fysiek én sociaal, met een belangrijke plek voor overlast en criminaliteit.

Een combinatie van factoren versterkt het probleem

Juist in wijken waar de leefbaarheid in het geding is, gaat het om een opeenstapeling van problemen die elkaar versterken.



Dit soort wijken heeft vaak te maken met veel goedkope en kwalitatief mindere flats, waar veel mensen wonen zonder werk en/of met een laag inkomen en met een niet-westerse achtergrond. In diezelfde wijken worden de bewoners relatief veel geconfronteerd met overlast en criminaliteit en voelen de mensen zich onveilig op straat. Naarmate een wijk meer wordt getypeerd door dit soort kenmerken, is het oordeel van bewoners er negatiever. De volgende kenmerken - waarbij we ons noodzakelijkerwijs hebben moeten beperken tot die kenmerken waarvoor gegevens beschikbaar waren - zijn indicatief voor wijken waar de leefbaarheid in het geding is:

- Een groot aandeel allochtonen.
- Een groot aandeel jongeren (leeftijd 15-24 jaar).
- Een lage participatiegraad van de beroepsbevolking en áls de participatiegraad in een wijk laag is, een groot aandeel 25-44 jarigen.
- Veel flats.
- Een laag gemiddeld inkomen van inkomensontvangers.
- Een geringe concentratie van gezinnen en tweepersoonshuishoudens, met uitzondering van wijken in de steden waar meer dan de helft van de huishoudens alleenstaand is én een groot aandeel mensen een hoog opleidingsniveau heeft.
- Een lage WOZ-waarde van de woningen in de wijk.
- Een geringe prijsstijging van woningen in de periode 1998-2002.
- weinig sociale interactie (contact met burens en buurtbewoners)
- veel overlast van burens en buurtbewoners
- de situatie dat mensen zich gedragsbeperkingen opleggen (bepaalde plekken mijden, 's avonds niet de deur uitgaan enzovoort) vanuit een gevoel van onveiligheid
- het vóórkomen van bedreigende situaties (bijvoorbeeld samenhangend met drugsoverlast)
- verloedering (vervuiling, vernieling) van de woonomgeving
- een hoge dichtheid én weinig groen in de directe omgeving
- een hoge dichtheid én slecht openbaar vervoer in de wijk

Van alle zaken die te maken hebben met de leefbaarheid wegen de sociale omgeving en vormen van sociale overlast zwaarder dan fysieke aspecten. De samenstelling van de bevolking in een wijk en hoe men zich gedraagt - of er sociale interactie is, of men overlast ervaart, of de openbare ruimte verloedert, of mensen lastig worden gevallen op straat - bepaalt hoe leefbaar

een wijk is. De 'sociale' overlast is vooral groot in de wijken met een hoge dichtheid, een groot aandeel allochtonen, veel hoogbouw, veel jongeren en veel niet-actieven in de leeftijd tussen 25 en 44 jaar.

Betrokkenheid en verbondenheid

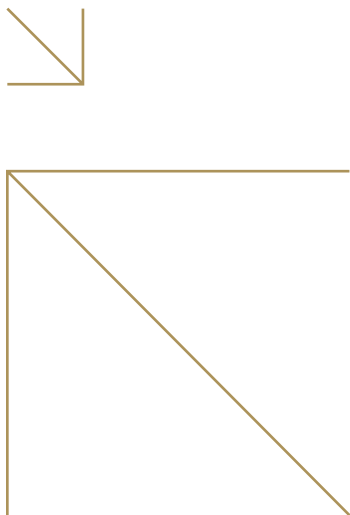
Het neemt dat niet weg dat er nog steeds flinke verschillen kunnen bestaan in de afzonderlijke oordelen van bewoners, ondanks het feit dat het bewonersoordeel over de leefbaarheid van een wijk goed is te voorspellen. Bewoners hebben soms toch een relatief positief oordeel over hun buurt, terwijl ze in wijken wonen waar - op grond van de objectieve indicatoren - leefbaarheidsproblemen zouden moeten zijn. Daarvoor lijken allerlei heel uiteenlopende en specifieke redenen te bestaan, zoals de mate waarin iemand aan de buurt gehecht is, hoe tevreden men is met de eigen woning en - juist in slechte wijken - de afwezigheid van overlast van de directe burens. Bewoners van wijken met 'objectieve' leefbaarheidsproblemen die desondanks relatief positief oordelen over hun wijk zijn vaker allochtoon dan autochtoon, vaker huurder dan koper, vaker jonger dan ouder, vaker alleenstaand dan gezinslid en hebben vaker een laag inkomen. Ze wonen vaak nog niet zo lang in de wijk (tot 5 jaar) en zijn ook vaak bereid zich actief in te zetten voor hun buurt.

Er hoeft in deze wijken minder verwacht te worden van de autochtone bevolking. Deze mensen zijn vaak al behoorlijk op leeftijd, hebben de buurt achteruit zien gaan en beoordelen de wijk - ondanks dat men er zeer aan gehecht is - vaker negatief.

Leefbaarheid en verhuisgedrag

Er wordt vaak aangenomen dat leefbaarheidsproblemen voor mensen aanleiding zijn om weg te trekken uit de buurt. Daarom wordt leefbaarheid nogal eens in verband gebracht met een neerwaartse spiraal: mensen zijn ontevreden en degenen die de mogelijkheid hebben vertrekken. Zij maken plaats voor nieuwe bewoners met minder keuzemogelijkheden en draagkracht, wat leidt tot verdere achteruitgang.

Het fenomeen van de selectieve migratie naar inkomens wordt bevestigd door de feitelijke verhuisstromen. In de slechte wijken stromen lage inkomens verhoudingsgewijs meer in en hoge en middeninkomens meer uit. Of hierdoor een negatieve spiraal ontstaat, is daarmee nog niet aangetoond. Er kan echter wel



worden geconcludeerd dat de leefbaarheid van wijken een effect heeft op zowel de wens om te verhuizen als op het feitelijke verhuisgedrag. Ook als wordt gecontroleerd voor de kenmerken van de bewoners (jongeren verhuizen vaker en wonen vaker in de slechtere wijken) blijken de slechte wijken een 'push factor' te zijn. En dat gaat dan weer in het bijzonder op voor de midden- en hogere inkomens. Als zij ontevreden zijn over de buurt en in een slechte buurt wonen, zijn ze ook meer verhuisgeneigd dan de lagere inkomens.

Hoewel de leefbaarheid van buurten dus een effect heeft op het woningmarktgedrag, moet dit tegelijkertijd wel enigszins worden genuanceerd. Het is een effect dat vooral bestaat voor de écht slechte buurten. Voor 'gemiddeld Nederland' blijkt de buurt - als push of als pull factor - slechts bij een klein deel van de verhuizingen een rol te spelen. Ook geldt dat bewoners die zeggen vanwege de buurt te willen verhuizen - net zoals mensen die zeggen vanwege de woning te willen verhuizen - dit uiteindelijk vaak niet doen. De werkelijke redenen zijn verhoudingsgewijs vaak van persoonlijke aard. En tot slot geldt dat voor het individuele verhuisgedrag het individuele oordeel over de buurt uiteindelijk zwaarder telt dan de leefbaarheid van een buurt in objectieve termen. Ook in slechte buurten kan men zich thuis voelen.

Stedelijk versus landelijk

De kenmerken van buurten en wijken die samengaan met een negatief bewonersoordeel wijzen vrijwel zonder uitzondering in de richting van de stedelijke leefmilieus. Dat wil niet zeggen dat er op het platteland geen problemen zijn, maar het geeft wel aan dat de mensen die daar wonen, ondanks die problemen, toch een positiever oordeel hebben over hun woonomgeving dan mensen in de steden. De problematiek beperkt zich overigens niet tot grote steden. Ook in veel wijken in kleinere plaatsen buiten de grote steden zijn er aanwijzingen dat zich daar leefbaarheidsproblemen voordoen.

De invloed van een aantal fysieke kenmerken is niet in alle typen wijken even groot. Zo hebben winkels, parken en plantsoenen en de afstand tot natuur en gebieden voor dagrecreatie vooral een positieve invloed in de woongebieden met een hoge woningdichtheid. In die wijken biedt een hoog voorzieningenniveau compensatie voor de verder overwegend negatieve invloed van het wonen in hoge dichtheden. Voor bewoners op

het platteland hebben die voorzieningen slechts een beperkte meerwaarde als zij over hun wijken en buurten oordelen.

Prioriteitswijken

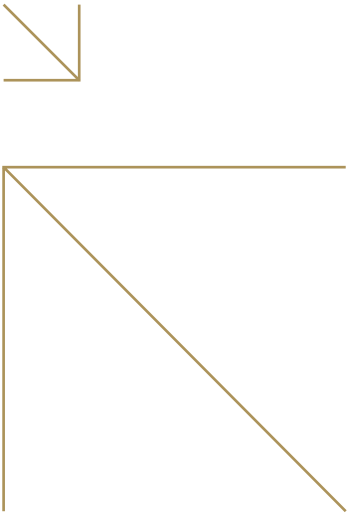
De prioriteitswijken voldoen over het algemeen zeer goed aan het profiel van een wijk met een leefbaarheidsprobleem. Zeker in de grote steden scoren de meeste indicatoren in deze wijken laag en beoordelen de bewoners hun woonomgeving negatief. Buiten de grote steden is een aantal prioriteitswijken benoemd waar noch de beleving van de bewoners noch de objectieve indicatoren duiden op (grote) leefbaarheidsproblemen. Mogelijk doen zich in die wijken specifieke problemen voor, waarin met de algemene indicatoren geen inzicht wordt verkregen. Ook is het denkbaar dat die wijken wellicht in de lokale context speciale aandacht verdienen, maar dat de problemen landelijk gezien meevallen.

Beleidsimplicaties

Wat betekenen deze bevindingen nu voor bijvoorbeeld het grotestedenbeleid of de aanpak van de 56 wijken? Aan de ene kant wordt in dit onderzoek opnieuw bevestigd dat leefbaarheid vooral in het geding komt wanneer er sprake is van een cumulatie van problemen van fysieke én sociale aard en van overlast en criminaliteit. Een integrale aanpak van de probleemwijken, zoals die op de agenda staat, is in dit opzicht van groot belang.

Aan de andere kant blijken de prioriteitswijken lang niet de enige wijken waar leefbaarheid in het geding is. Ook in andere wijken in de grote steden, maar ook in wijken buiten de G30 doen zich situaties voor die duiden op leefbaarheidsproblemen. Hoewel het benoemen van prioriteitswijken op zich een zinvolle exercitie is die de voortgang van de herstructurering van die wijken kan bespoedigen, moet ervoor worden gewaakt dat het idee ontstaat dat daarmee ook alle probleemwijken zijn benoemd.

De bevinding dat de sociale interactie tussen bewoners en de bevolkingssamenstelling een groot effect hebben op het oordeel van bewoners over hun wijk is onomstotelijk waar. Het roept echter ook vragen op. Want op welke manier kan de interactie tussen buurtbewoners worden verbeterd? Is de oplossing wellicht het spreiden van allochtonen? Of zorgt dat alleen maar



voor verdere negatieve beeldvorming. Wellicht worden er nieuwe problemen gecreëerd in buurten waar de leefbaarheid niet problematisch is en worden zo bestaande banden tussen bewoners van probleemwijken verbroken? Zeker is in ieder geval dat juist de sociale omgeving veel moeilijker beleidsmatig is te herstructureren dan de fysieke omgeving. Er moeten dan ook met grote terughoudendheid conclusies getrokken worden over de juiste aanpak van de leefbaarheid in probleemwijken.

Toch blijken er in probleemwijken ook kansen te liggen. Zo zijn er in de probleemwijken groepen bewoners te identificeren die bereid zijn zich actief in te zetten voor de wijk. Het zijn deze bewoners - allochtonen in de gezinsfase, eigenaars van een woning en mensen die nog niet al te lang in de betreffende wijken wonen - waar het succes van het weer leefbaar maken van wijken in belangrijke mate van zal afhangen. Het activeren en behouden van deze groep(en) voor de probleemwijken zal prioriteit moeten krijgen.

1. Kwaliteit van de leefomgeving

Het begrip leefbaarheid heeft de laatste jaren een opmars gemaakt in het politieke en publieke debat over de kwaliteit van wijken en buurten. De opkomst van de 'leefbaarheidspartijen', de politici op campagne in 'de wijken' en de toenemende aandacht van de media voor 'leefbaarheid en veiligheid' zijn wat dat betreft klare tekenen.

De voorliggende rapportage geeft meer inzicht in wat de leefbaarheid van wijken bepaalt. Daarbij wordt leefbaarheid niet als iets absoluuts beschouwd. Er wordt juist vanuit het perspectief van de bewoners gezocht naar de aspecten in de directe woonomgeving die bepalend zijn voor de mate waarin mensen ergens wel of niet graag wonen. De centrale vraag van het onderzoek luidt:



In welke mate zijn er tussen verschillende bevolkings-categorieën verschillen in de percepties van leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving, welke factoren zijn belangrijk bij de probleemperceptie en in welke mate bepalen deze percepties de verhuigeneigendheid van uiteenlopende bevolkings-categorieën?

1.1 Leefbaarheid in beleid

Het bewustzijn dat veel stedelijke wijken niet voldoen aan wat de consument onder een kwalitatief hoogwaardige en leefbare woonomgeving verstaat, heeft er toe bijgedragen dat leefbaarheid een sleutelbegrip is geworden in het Grotesteden-beleid (GSB). Het GSB is erop gericht om de positie van de Nederlandse steden te versterken en verdergaande tweedeling tussen stad en platteland te voorkomen^I. Een belangrijke doelstelling is om segregatie langs sociaal-economische, maatschappelijke of culturele lijnen tegen te gaan en het selectieve vertrek van midden- en hoge inkomens te stuiten. Het aanpakken van de kwaliteit van de stedelijke woonomgeving en de zich daar manifesterende maatschappelijke problemen, samengevat in de term leefbaarheid, staan dan ook hoog op de agenda. Het idee is dat de waardering van bewoners van hun omgeving en de verschillende factoren die daaraan bijdragen vroegtijdig onderkend moeten worden zodat - waar nodig - gericht kan worden ingegrepen en escalatie en selectieve migratie kan worden voorkomen.

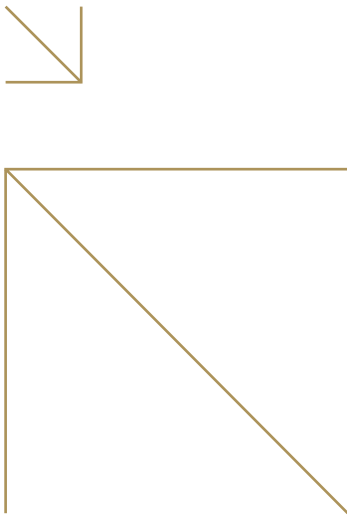
Dit lijkt ook de achterliggende gedachte bij het aanwijzen van de 56 prioriteitswijken waar de herstructurering de komende jaren een extra impuls zal krijgen. Zo schreef minister Dekker van het Ministerie van VROM onlangs over de '50-Wijkenaanpak' in een recente brief aan de Tweede Kamer: "Het is noodzakelijk om tot ingrepen te komen die duurzaam zijn, in die zin dat de stad ook voor de toekomst voor alle (doelgroep)bewoners een aantrekkelijk woonklimaat biedt. [...] Een combinatie van sociaal en fysiek is nodig om de kwaliteit van de leefomgeving ook op langere termijn te waarborgen"^{II}.

1.2 Een verzamelbegrip met subjectieve lading

Er is recentelijk weliswaar een sterk toegenomen aandacht voor leefbaarheid, maar het is geen nieuw fenomeen. Het denken over leefbaarheid van steden en wijken vindt zijn oorsprong in de explosief groeiende steden tijdens de industriële revolutie, toen grote aantallen mensen in onhygiënische omstandigheden dicht op elkaar leefden. De slechte levensomstandigheden in de steden riepen vragen op over de basiskwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving van mensen^{III}. Nog steeds wordt leefbaarheid in sterke mate geassocieerd met de stedelijke samenleving en heeft het vaak een negatieve bijklank^{IV}, al omschrijft het begrip veel meer dan alleen de kwaliteit van de fysieke basisvoorzieningen zoals huisvesting en riolering. Leefbaarheid wordt gekoppeld aan een opeenstapeling van maatschappelijke problemen in wijken en buurten en wordt gebruikt om gebieden aan te duiden waar de kwaliteit van de leefomgeving te wensen over laat. Maar wat is kwaliteit en wanneer is een gebied leefbaar of onleefbaar?

Een verzamelbegrip

De betekenis van leefbaarheid kan vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd. Enerzijds kan leefbaarheid heel eng worden gedefinieerd, anderzijds kan het ook oneindig breed^V. Zo wordt leefbaarheid door sommigen in verband gebracht met natuurlijke aspecten van de leefomgeving van de mens. Vanuit dit perspectief is het begrip nauw verbonden met discussies over duurzaamheid. Een leefbare omgeving hangt in dit geval af van de mate van luchtvervuiling, overbevolking en hygiëne. In de huidige discussies in Nederland omvat leefbaarheid daarentegen veel meer dan alleen deze natuurlijke, fysieke aspecten om te kunnen overleven op een bepaalde plek. Leefbaarheid is in feite een verzamelbegrip waarin allerlei



verschillende aspecten van de leefomgeving, waaronder de gebouwde omgeving en de sociale omgeving, een plaats krijgen. Leefbaarheid weerspiegelt een totaaloordeel over de leefomgeving.

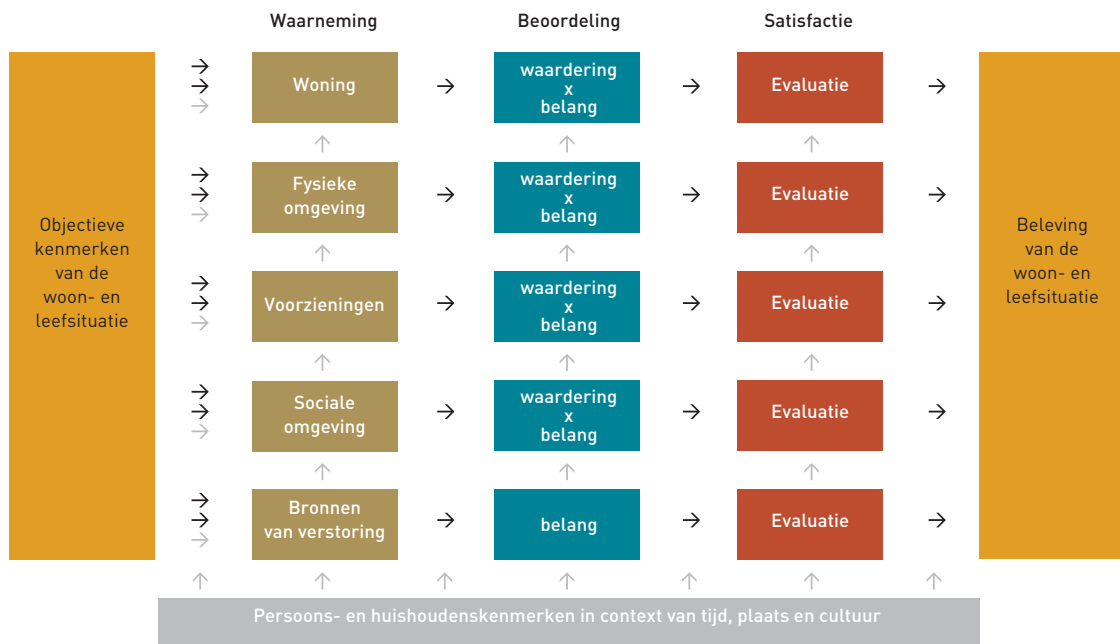
Individueel bepaald

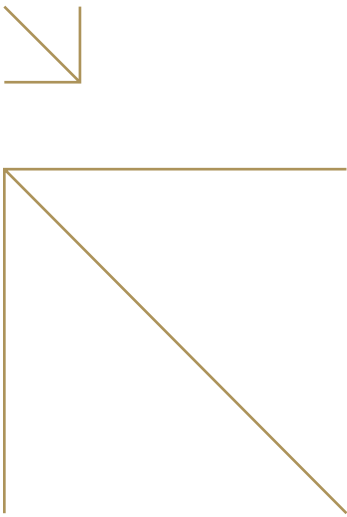
Het beschrijven van leefbaarheid wordt bemoeilijkt door het feit dat leefbaarheid niet zomaar een vast gegeven is, maar verschilt van persoon tot persoon en van plek tot plek. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander niet en andersom. Met andere woorden, leefbaarheid als kenmerk van een plek of locatie is niet zomaar een objectief gegeven. Wat leefbaar is, is in sterke mate subjectief en afhankelijk van de normen en waarden van degene die het gebied beoordeelt. Het gaat immers om de manier waarop mensen hun buurt of wijk beleven. Het totaaloordeel over de woonomgeving, ofwel de subjectieve leefbaarheid van een buurt, komt bij verschillende mensen op een verschillende manier tot stand. In algemene zin gaan we er echter vanuit dat het oordeel over de kwaliteit van de leefomgeving tot stand komt zoals weergegeven in onderstaand denkmodel.

We gaan er vanuit dat niet de objectieve factoren van de woonomgeving zelf, maar de waardering van deze factoren het totaaloordeel van mensen over hun leefomgeving bepaalt. Daarbij wordt ook het belang dat mensen hechten aan de verschillende omgevingskenmerken meegenomen in het model. Een voorbeeld maakt de noodzaak hiervan duidelijk: een bewoner kan een negatief oordeel hebben over de winkelvoorzieningen in de buurt, maar dat tegelijkertijd minder belangrijk vinden dan een aantal andere omgevingskenmerken waarover hij of zij wel tevreden is, zoals een groen straatbeeld en contact met medebewoners. In dat geval zal het negatieve oordeel over de winkels in de buurt aanzienlijk minder invloed hebben op het totaaloordeel dan het positieve oordeel over de groene omgeving en de plezierige bureu. Daarom is er voor gekozen om de beoordeling van de omgevingsfactoren niet alleen te baseren op de waardering van de verschillende kenmerken maar ook op het belang dat men daaraan hecht.

Het aantal objectieve aspecten van de woon- en leefsituatie dat kan doorwerken in de uiteindelijke beleving daarvan is in beginsel niet gelimiteerd. Op basis van eerder onderzoek kan

Figuur 1-1 Denkmodel voor de beleving van de woonomgeving





- naast de woning - wel een aantal hoofdthema's worden onderscheiden:

1. De fysieke woonomgeving: gebouwen en voorzieningen.
2. De sociale omgeving: bewoners en hun interactie.
3. Criminaliteit, overlast en veiligheid.

Bij de beleving van de woonomgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de fysieke omgeving, zoals het type bebouwing, de hoeveelheid groen op straat en voorzieningen, en de sociale woonomgeving, waaronder het contact tussen buurtbewoners, gevoelens van saamhorigheid en de bevolkingssamenstelling. Naast deze 'neutrale' aspecten van de fysieke en sociale leefomgeving komen vormen van overlast en criminaliteit apart aan bod als aspecten van de woonomgeving die de waardering in negatieve zin beïnvloeden. Overlast kan zowel sociaal zijn, voortkomend uit interactie met buurtbewoners, als fysiek, zoals verloedering en vervuiling. Daarnaast zijn er specifieke bronnen van overlast, zoals verkeersoverlast, geluidsoverlast en stankoverlast.

In de volgende hoofdstukken wordt voor elk van deze thema's onderzocht in welke mate aspecten, die daarbinnen kunnen worden onderscheiden, doorwerken in het algemene oordeel van de bewoners over hun woon- en leefomgeving. Op die manier wordt dan - vanuit het perspectief van de bewoners - geïdentificeerd wat leefbaarheid 'is', of beter: welke aspecten er een rol in spelen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat het oordeel van de bewoners over hun buurt centraal. Dit beschrijft welke verschillen er zijn, zowel tussen doelgroepen als tussen soorten gebieden. Vervolgens wordt voor drie hoofdthema's ingegaan op de mate waarin die bepalend zijn voor het oordeel van de bewoners. De fysieke woonomgeving en de voorzieningen staan centraal in hoofdstuk 3, gevolgd door de sociale woonomgeving en de bewoners in hoofdstuk 4 en criminaliteit, overlast en veiligheid in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 worden de wijken voor het voetlicht gebracht waar - op grond van de in voorgaande hoofdstukken geïdentificeerde factoren - de leefbaarheidsproblemen het grootst zijn. Ook wordt ingegaan op de vraag waarom mensen relatief positieve of negatieve oordelen kunnen hebben in verhouding tot de leefbaarheid van hun wijk en wordt aandacht

besteed aan welke mensen in welk type wijken meer of minder geneigd zijn zich verantwoordelijk te voelen voor de leefbaarheid in hun wijk en zich actief in willen zetten voor de wijk. In hoofdstuk 7 staat de invloed van leefbaarheid op het woningmarktgedrag van huishoudens centraal.

2. Beleving van de woon- en leefsituatie

Er wordt nog wel eens gezegd dat in studies naar de kwaliteit van de leefomgeving de leefomgeving altijd een 7 of 8 krijgt. Voor een deel is dat waar. Mensen hebben de neiging om gewend te raken aan zowel de positieve als de negatieve aspecten van hun leefomgeving. Het aanpassingsvermogen van de mens is groot en men kan in veel verschillende omgevingen wonen. Toch is dat in sommige omgevingen beter of prettiger dan in andere omgevingen en om die verschillen gaat het hier. Gemiddeld heeft men wellicht de neiging om op een 7,5 uit te komen, onze interesse gaat uit naar de spreiding rond dat gemiddelde.

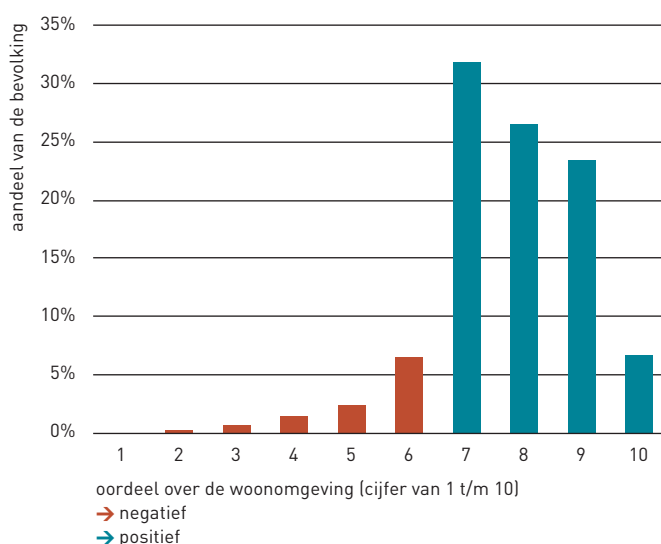
2.1 Waardering voor de woonomgeving

De beleving van de woon- en leefsituatie is in deze studie geoperationaliseerd als een uit verschillende oordelen samengestelde score. Daarbij konden bewoners op de volgende vragen/uitspraken reageren:

- Hoe tevreden bent u met uw huidige woonomgeving?
- Het is vervelend om in deze buurt te wonen.
- Ik voel mij thuis in deze buurt.
- Als mogelijk ga ik uit deze buurt verhuizen.

Met de resultaten van die vragen is een schaalscore van 1 tot 10 geconstrueerd, waarbij 1 een uitgesproken negatief oordeel voorstelt (op alle vragen het meest negatieve antwoord) en 10 juist een heel positief oordeel (op alle vragen het meest positieve antwoord). In de bijlage op internet (www.minvrom.nl/wbo) wordt in meer detail beschreven hoe de schaalscore is geconstrueerd. Het algemene oordeel over de woon- en leefomgeving komt in Nederland gemiddeld uit op een score van 7,7. Daaronder ligt echter een grote spreiding verborgen, zoals in Figuur 2-1 staat. De verdeling van scores suggereert dat er een driedeling bestaat. Allereerst is er een tweedeling tussen mensen die op een zes of lager uitkomen en mensen die een zeven of hoger scoren. Hetzelfde kan worden gezegd van de overgang tussen een negen en een tien. Ongeveer 6% van de mensen in Nederland is van mening dat het eigenlijk niet beter kan. Wat resteert is een grote middengroep die tevreden tot zeer tevreden is (ongeveer 80%). In het kader van deze studie zijn we vooral geïnteresseerd in de laagste scores (6 of lager). Het gaat daarbij om iets minder dan 12% van de bevolking.

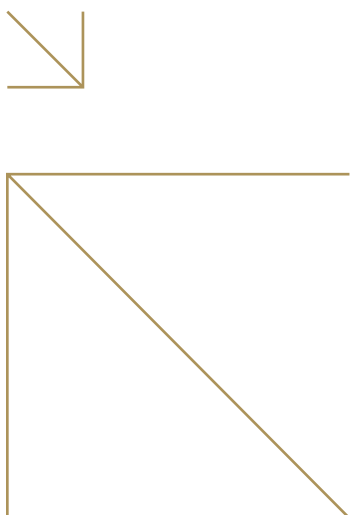
Figuur 2-1 Algemeen oordeel over de woonomgeving in procenten



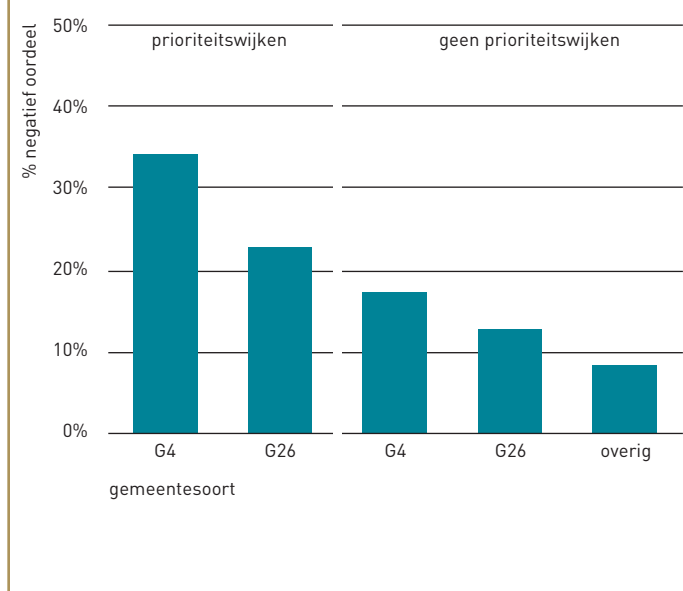
2.2 Verschillen tussen gebieden

Het oordeel over de woonomgeving is niet overal in Nederland hetzelfde. De mate van stedelijkheid speelt daarin een belangrijke rol. Vooral in de prioriteitswijken van de vier grote steden in het zogenaamde buiten-centrum woonmilieu is het aandeel mensen met een negatief oordeel over de woonomgeving groot (35%). Maar ook in de prioriteitswijken van de overige grote gemeenten is het aandeel mensen dat niet tevreden is over hun buurt nog twee keer zo groot als gemiddeld in Nederland. Opvallend is daarentegen het relatief geringe aandeel mensen met een negatief oordeel in de centrum-stedelijke wijken. Zelfs in centrum-stedelijke wijken die tot de prioriteitswijken worden gerekend, is slechts een kleine 20% van de mensen ontevreden. Dat is minder dan het percentage ontevreden bewoners in de groen-stedelijke wijken die als prioriteitswijk zijn benoemd.

De tevredenheid over de kwaliteit van de woonomgeving is onder bewoners in landelijke gebieden groot. Slechts één op de zeventien mensen geeft een onvoldoende aan zijn of haar



Figuur 2-2 Aandeel mensen met een negatief oordeel over de woonomgeving, naar prioriteitswijk en G4, G26 en overige gemeenten



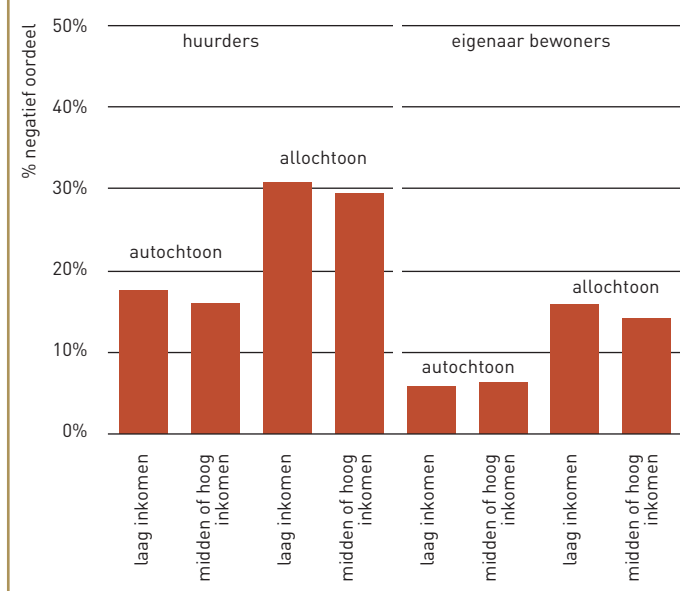
woonomgeving als men in het zogenaamde landelijk dorpse milieu woont. In het centrum-dorpse milieu is dat één op de elf.

De verschillen in waardering van de woonomgeving in de verschillende typen buurten en wijken zijn behoorlijk groot. Toch moet worden opgemerkt dat er ook binnen die gebieden nog grote verschillen bestaan tussen wat mensen van hun woonomgeving vinden. Op basis van het type woonomgeving, waaronder het woonmilieu, de stedelijkheid van de gemeente, het wel of niet wonen in de vier grote steden en/of in een prioriteitswijk, kan via een regressieanalyse niet meer dan een klein deel van de verschillen tussen de oordelen van de bewoners in die gebieden worden verklaard^{vi}.

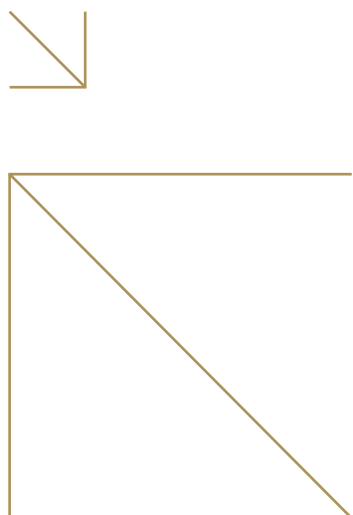
2.3 Verschillen tussen bewoners

Afgezien van de geografische verschillen in waardering van de woonomgeving bestaan er ook grote verschillen tussen diverse groepen bewoners in de manier waarop zij gemiddeld hun buurt beoordelen. Zo blijken bijvoorbeeld op dat punt huurders en eigenaar-bewoners sterk van elkaar te verschillen. Dat is ook

Figuur 2-3 Aandeel mensen met een negatief oordeel over de woonomgeving, naar inkomen, etnische achtergrond en eigendomsverhouding van de woning



het geval tussen autochtonen en allochtonen. Huurders beoordelen hun woonomgeving altijd negatiever dan eigenaar-bewoners, ongeacht de hoogte van hun inkomen en hun etnische achtergrond. Hetzelfde geldt voor niet-westerse allochtonen: zij beoordelen hun woonomgeving gemiddeld genomen negatiever dan autochtonen, onafhankelijk van hun inkomen en de eigendomssituatie van hun woning. Wanneer deze persoonlijke kenmerken in samenhang worden bekeken is de groep allochtone huurders het meest negatief over de buurt. Daartegenover staat de groep autochtone eigenaar-bewoners die de woonomgeving juist het meest positief beoordelen. Opmerkelijker wellicht dan de grote verschillen tussen bewoners op basis van hun etnische achtergrond en naar de eigendomsverhouding van de woning is de constatering dat er eigenlijk geen verschillen zijn tussen de lage inkomens enerzijds en de midden- en hoge inkomens anderzijds. Dit geeft - zeker in relatie tot het grote verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders - aan dat het niet zozeer gaat om de financiële mogelijkheden en de hoogte van het inkomen op zich, maar vooral om het feit of men met die mogelijkheden een optimale woonsituatie weet te creëren.



Tabel 2-1 Mate waarin persoonlijke kenmerken en het woongebied bepalend zijn voor een negatief oordeel over de woonomgeving

Kenmerken van huishoudens en type wijk	Kans op een negatief oordeel
huurders versus eigenaar bewoners	2,8 keer zo groot
prioriteitswijk versus niet-prioriteitswijk	1,8 keer zo groot
allochtoon versus autochtoon	1,3 keer zo groot
G4 versus overige gemeenten	1,2 keer zo groot
woonmilieu	
buiten-centrum versus landelijk	2,5 keer zo groot
centrum-stedelijk versus landelijk	1,9 keer zo groot
groen-stedelijk versus landelijk	2,0 keer zo groot
centrum-dorps versus landelijk	1,3 keer zo groot
leeftijd	
< 25 jaar t.o.v. gemiddelde	2,1 keer zo groot
25-34 jaar t.o.v. gemiddelde	1,6 keer zo groot
35-44 jaar t.o.v. gemiddelde	1,3 keer zo groot
45-54 jaar t.o.v. gemiddelde	1,1 keer zo groot
55-64 jaar t.o.v. gemiddelde	1,1 keer zo klein
65-75 jaar t.o.v. gemiddelde	1,6 keer zo klein
75 plus t.o.v. gemiddelde	4,2 keer zo klein

Noot. Logistische regressie; effecten zijn onder het constant houden van de overige aspecten

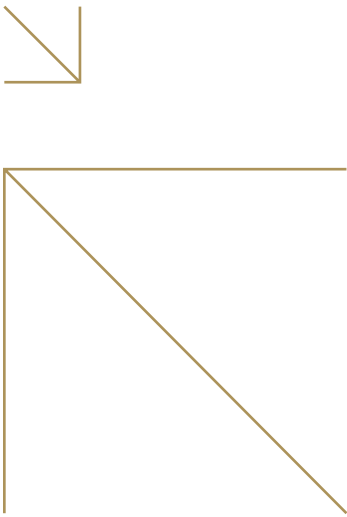
2.4 Een negatief oordeel

Wanneer verschillen tussen gebieden en verschillen tussen bewoners op elkaar worden gelegd, kan op basis van de persoonlijke kenmerken van bewoners en hun woonlocatie - maar zonder kennis van de specifieke eigenschappen van de wijk - voor 74% van de mensen correct worden voorspeld of men een negatief oordeel heeft over de eigen woonomgeving.^{vii} Kanttekening is dat het hierbij gaat om een tweedeling en geen inzicht kan worden gegeven over hoe positief of negatief een bewoner zijn of haar buurt beoordeelt.

Persoonlijke en geografische kenmerken dragen in verschillende mate bij aan een negatief oordeel. De grootste effecten zijn geconstateerd voor de eigendomsverhouding van de woning, het type wijk (prioriteitswijk of niet), het type woonmilieu (stedelijk of landelijk) en de leeftijd van bewoners. De effecten van de verschillende persoonlijke en gebiedskenmerken vormen voor elke Nederlander in feite een optelsom: voor alle huurders is de kans 2,8 keer zo groot dat zij in het algemeen een negatief oordeel hebben over hun woonomgeving. Voor allochtone huurders is die kans nog eens 1,3 keer zo groot als voor autochtone huurders, enzovoort.

Wanneer de verschillende geografische en persoonlijke kenmerken in samenhang worden bekeken, blijkt het verschil tussen het oordeel van allochtonen en autochtonen minder groot dan bij een rechtstreekse vergelijking tussen deze twee groepen.

De kans dat een allochtone bewoner een negatief oordeel heeft over zijn of haar buurt is gemiddeld 1,3 keer zo groot als voor een autochtone bewoner. Dat geeft aan dat het bij het verschil tussen allochtonen en autochtonen vooral gaat om de gebieden waar men woont. Dat blijkt ook als allochtone en autochtone bewoners van prioriteitswijken worden vergeleken. Een derde van de autochtone huurders in de prioriteitswijken van de G4 heeft een negatief oordeel over de wijk ten opzichte van 38% van de allochtone huurders. In prioriteitswijken buiten de G4 is het aandeel ontevreden respectievelijk 28% (autochtoon) en 31% (allochtoon). Deze verschillen binnen de prioriteitswijken zijn aanmerkelijk minder groot dan de verschillen voor Nederland als geheel, waar maar liefst 31% van de allochtonen negatief is over de woonomgeving ten opzichte van 17% van de autochtonen (zie Figuur 2-4).



2.5 Conclusie

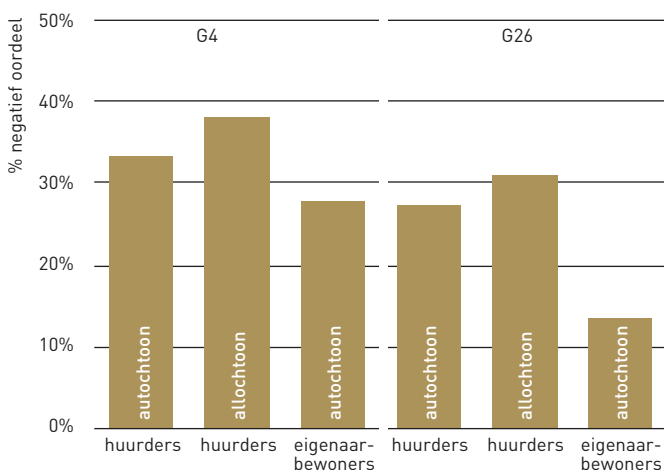
Het algemene oordeel van Nederlanders over hun woonomgeving is positief. De overgrote meerderheid van de bevolking geeft een ruime voldoende aan de buurt waar men woont. Ongeveer een op de acht mensen heeft het minder getroffen. Zij geven - om wat voor redenen dan ook - een onvoldoende aan hun woonomgeving. De mensen waar het om gaat zijn verhoudingsgewijs vaker huurders dan eigenaar-bewoners, vaker allochtoon dan autochtoon en vaker jong dan oud. Zij wonen vaker in een stedelijke leefomgeving. In het bijzonder is vooral voor bewoners van de prioriteitswijken in de vier grote steden de kans beduidend groter dat men een negatief oordeel heeft over de woonomgeving. Er zijn in dit opzicht geen verschillen tussen inkomensgroepen.

De beschreven verbanden zijn weinig opzienbarend. Toch moet worden opgemerkt dat er zowel binnen de beschreven groepen als binnen de beschreven gebieden grote verschillen zijn in waardering van de woonomgeving. Weliswaar zijn allochtone huurders in de prioriteitswijken van de vier grote steden vaker

ontevreden dan andere bewoners, maar nog steeds is de meerderheid van hen tevreden met zijn of haar woonomgeving. Tegelijkertijd zijn er onder de autochtone eigenaar-bewoners in de landelijke gebieden ook mensen die hun woonomgeving negatief beoordelen. Dat betekent dat er nog andere factoren moeten zijn - zoals meer specifieke aspecten van de woonomgeving en van de mensen die er wonen - die bepalen of men het prettig vindt om ergens te wonen.

In de volgende hoofdstukken gaan we op zoek naar die factoren. We beginnen bij de meer fysieke aspecten van de woonomgeving: de bebouwing en lokale voorzieningen. Daarna volgen de sociale kenmerken van de buurt: de bevolkings-samenstelling en hoe men met elkaar omgaat. Ten slotte wordt ingegaan op de invloed van criminaliteit en overlast op het oordeel over de woonomgeving.

Figuur 2-4 Aandeel met een negatief algemeen oordeel over de woonomgeving in de 56-wijken in de G4 en de G26, naar eigendomsverhouding en etnische achtergrond



Noot.
Combinaties met minder dan 200 respondenten zijn buiten beschouwing gelaten

3. De fysieke omgeving

In het WBO is van een aantal fysieke kenmerken van de wijk gevraagd hoe tevreden men ermee is en hoe belangrijk men ze vindt. In onderstaand overzicht staat in welke mate men er ontevreden over is en hoe sterk deze aspecten - direct, dus zonder dat voor de andere aspecten wordt gecontroleerd - samenhangen met het algemene oordeel over de buurt.

Van de kenmerken van de buurt blijkt het oordeel over de aard van de bebouwing het sterkst samen te hangen met het algemene oordeel over de buurt, gevolgd door het oordeel over het groen in de buurt en voorzieningen voor kinderen. De tevredenheid met (de haltes) voor het openbaar vervoer hangt het minst samen met de tevredenheid met de buurt.

Opmerkelijk is dat de mate waarin de tevredenheid met aspecten van de woonomgeving doorwerkt in het algemene oordeel over de woonomgeving nauwelijks overeenkomt met het aandeel mensen dat een aspect (zeer) belangrijk vindt. Zo vindt slecht een kleine 13% de bebouwing in de buurt belangrijk. Als men daar echter ontevreden over is, is een relatief groot aandeel ook ontevreden over de buurt in het algemeen. Het

gevolg is dat het oordeel over de bebouwing in de buurt zwaar doorwerkt in het algemene oordeel over de buurt. Ook het omgekeerde komt voor. Terwijl een relatief groot aandeel bewoners (33%) aangeeft het aantal winkels in de buurt zeer belangrijk te vinden, is slechts een klein deel ontevreden als er weinig winkels in de buurt zijn.

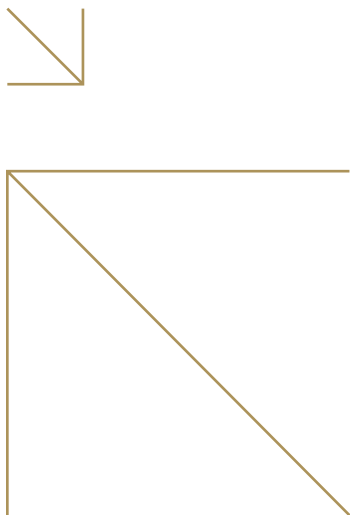
Er zijn verschillende verklaringen denkbaar voor deze discrepanties tussen het effect van een specifiek buurtkenmerk en het belang dat men hieraan hecht. Een eerste verklaring is dat mensen een slecht inzicht hebben in wat ze 'echt' belangrijk vinden. Een tweede verklaring is dat het belang dat men hecht aan voorzieningen als winkels iets op zichzelf staands is, dat geen doorwerking vindt in een oordeel over de woonomgeving. En een derde verklaring is dat er 'verstorende' invloeden zijn die ervoor zorgen dat de geconstateerde effecten niet eenduidig kunnen worden geïnterpreteerd.

Om hier meer inzicht in te krijgen volgt in dit hoofdstuk een nadere analyse van de invloed van de feitelijke aanwezigheid van enkele fysieke omgevingsaspecten op de waardering van

Tabel 3-1 Belang van en tevredenheid met aspecten van de woonomgeving en de doorwerking van die aspecten in het algemene oordeel over de woonomgeving

	% zeer belangrijk*	% ontevreden	waarvan % negatief over woonomgeving	samenhang aspect met algemeen oordeel woonomgeving**
woning		3%	54%	0,7
bebouwing in de buurt	13%	12%	41%	0,7
groen in de buurt	32%	11%	26%	0,5
basisscholen (alleen mensen met kinderen)	36%	7%	27%	0,4
speelgelegenheid (alleen mensen met kinderen)	38%	31%	19%	0,4
crèches (alleen mensen met jonge kinderen)	26%	3%	23%	0,4
voorzieningen voor jongeren	15%	34%	16%	0,3
parkeergelegenheid	21%	24%	16%	0,2
winkels in de buurt	33%	15%	16%	0,2
haltes openbaar vervoer	20%	22%	11%	0,0

*niet voor alle aspecten beschikbaar, ** betreft de relatie tussen het % ontevreden over het aspect en het % ontevreden met de woonomgeving in het algemeen; effectgrootte tussen 0 (minimaal) en 1 (maximaal)



die aspecten en op het totale oordeel op de woonomgeving. Op basis daarvan kunnen we een beter onderbouwd oordeel geven over de kenmerken van de woonomgeving die een positief of negatief effect hebben op de beleving van de woon- en leefsituatie. Achtereenvolgens gaan we in op de aard van de bebouwing (dichtheid, woningtypes), de marktwaarde van het vastgoed en op de aanwezigheid van winkels, bedrijven, groen en openbaar vervoer. Om de relatie tussen de feitelijke aanwezigheid van de genoemde aspecten en de oordelen van de respondenten te kunnen leggen, is het WBO verrijkt met diverse gegevensbronnen. De koppeling is op een zo laag mogelijk schaalniveau tot stand gebracht. In de bijlage wordt beschreven welke gegevens zijn gebruikt en welke methoden zijn toegepast bij de koppeling van gegevens.

3.1 Aard van de bebouwing

Inzicht in de aard van de bebouwing in de omgeving van de woning van de respondent wordt verkregen door de aspecten woningdichtheid (in stralen van 50, 100 en 200 meter rond de woning) en het aandeel hoogbouw en/of het aandeel woningen met een tuin in de buurt te bekijken.

Dichtheid

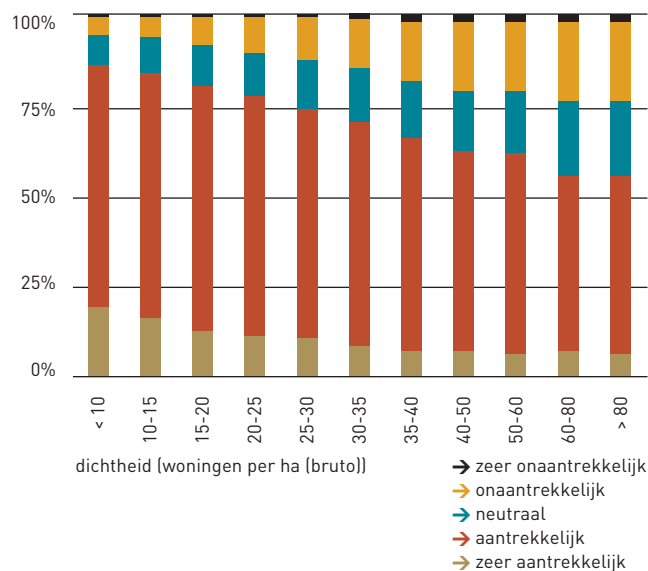
De dichtheid in de omgeving heeft een negatief effect op het oordeel over de aantrekkelijkheid van de bebouwing. Hoe hoger de dichtheid, hoe lager de waardering. Dit effect treedt op bij een straal groter dan 100 meter rond de woning en is het sterkst bij een straal van 200 meter vanaf de woning. Binnen een straal van 50 meter tot de woning is er geen relatie tussen de dichtheid en het oordeel over de bebouwing. Dus naarmate een hoge bebouwingsdichtheid zich verder van de woning uitstrekt, des te negatiever de beleving ervan.

Type woonmilieu en soort bebouwing

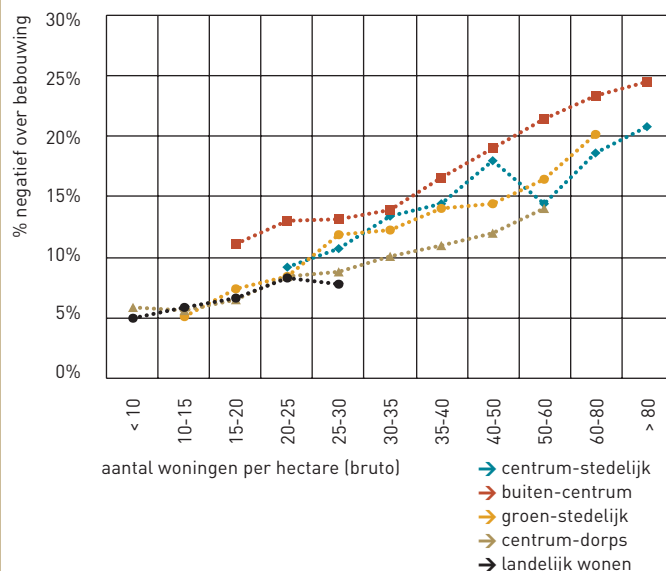
Het effect van bebouwingsdichtheid op de waardering is redelijk onafhankelijk van het woonmilieu of van het soort bebouwing. Het type woonmilieu en de aanwezigheid van flats hebben een 'eigen' effect. Zo wordt de aantrekkelijkheid van de bebouwing in de buiten-centrum milieus bij gelijke dichtheden slechter beoordeeld als die in andere woonmilieus.

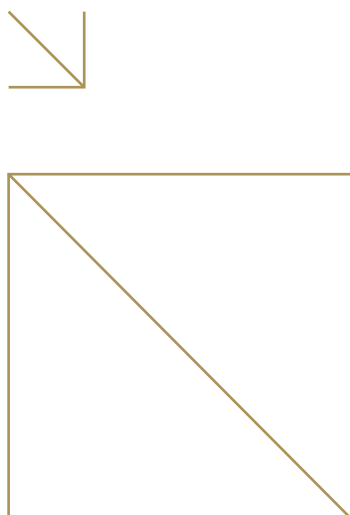
Ook als buurten worden onderscheiden in de mate waarin er flats staan, blijken vergelijkbare buurten minder aantrekkelijk gevonden te worden naarmate de dichtheid er hoger is.

Figuur 3-1 Oordeel over de aantrekkelijkheid van de bebouwing, naar de dichtheid van de bebouwing binnen een straal van 200 meter van de woning

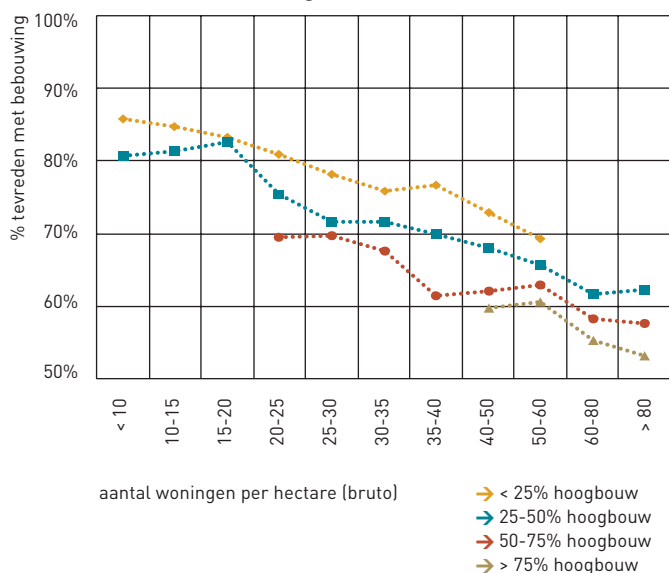


Figuur 3-2 Aandeel mensen dat de bebouwing in de buurt onaantrekkelijk vindt, naar woonmilieu en de woningdichtheid in een straal van 100 meter





Figuur 3-3 Aandeel mensen dat de bebouwing in de buurt aantrekkelijk vindt, naar aandeel flats in de buurt en de dichtheid van de bebouwing in een straal van 100 meter



trekkelijkheid van de bebouwing in de buurt (6% van de variantie). Dezelfde omgevingsvariabelen blijken echter een groter effect te hebben op het algemene oordeel over de buurt (namelijk 10% verklaarde variantie).

Dit betekent dat er dus geen sprake kan zijn van een rechtlijnig verband tussen de bebouwingsdichtheid en de aanwezigheid van flats, het oordeel over de bebouwing en het totaaloordeel over de buurt zoals in het verklaringsmodel in Figuur 1-1 is weergegeven. Er moet minimaal een andere variabele in het spel zijn die ervoor zorgt dat het aandeel hoogbouw (of dichtheid) sterker samenhangt met het oordeel over de woonomgeving dan met het oordeel over de bebouwing (zie Figuur 3-4). Kandidaten voor de 'onbekende' zijn er voldoende. Criminaliteit en overlast (die immers vaker voorkomen bij hoge dichtheden) zouden bijvoorbeeld een rol kunnen spelen. Er moet worden geconcludeerd dat de sterke samenhang tussen het oordeel over de bebouwing en het algemene oordeel over de woonomgeving voor een deel berust op een schijnsamenhang. Er is wel een 'eigen' effect van de bebouwingsdichtheid, maar dit is van een beperkte invloed.

Vanzelfsprekend wil dat niet zeggen dat het onmogelijk is om aantrekkelijk te bouwen in hoge dichtheden. Het geeft echter wel aan dat - gemiddeld genomen - hogere dichtheden leiden tot minder positieve oordelen over de bebouwing in de buurt.

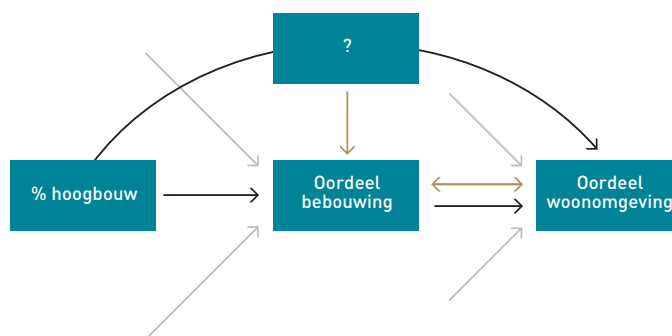


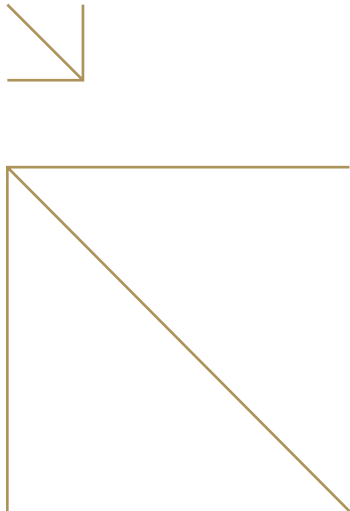
Een respondente legt uit: "Het ziet er hier gewoon niet mooi uit. Het is niet een gezellig uitziende buurt of zo. De flat is van de buitenkant een soort oostblokachtig bouwwerk. [...] Ik zou wel op een andere plek willen wonen. Ik vind mijn woning echt prima, maar ik had het wel fijn gevonden als 'ie op een andere plek had gestaan'".

Gaat het wel (alleen) om de bebouwing?

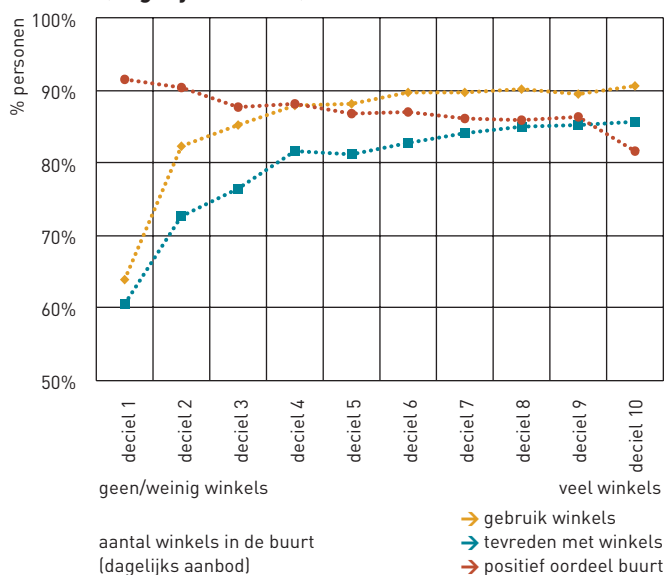
Het soort bebouwing en de bebouwingsdichtheid hebben - ondanks dat ze met elkaar samenhangen - ook een 'eigen' effect van gelijke orde en grootte op de waardering van de bewoners. Niettemin laten bewoners zich in hun oordeel over de bebouwing ook door vele andere zaken leiden. Beide omgevingsvariabelen (dichtheid en aandeel flats) verklaren samen slechts een klein deel van het oordeel over de aan-

Figuur 3-4 Relatie tussen bebouwingskenmerken, het specifieke oordeel daarover en het oordeel over de woonomgeving, inclusief 'onbekende'





Figuur 3-5 Tevredenheid en gebruik van winkels in de buurt en het oordeel over de buurt in relatie tot het aantal winkels (dagelijks aanbod) in de buurt



bijdraagt aan de leefbaarheid. Dit effect blijkt echter geheel te kunnen worden verklaard - en zelfs om te draaien - als wordt gecorrigeerd voor de dichtheid van de bebouwing in de buurt.

Zoals in de vorige paragraaf ook is aangegeven, zijn de mensen die in lagere dichtheden wonen gemiddeld genomen positiever over hun buurt dan mensen die in hogere dichtheden wonen. Voor de buurten met een lage dichtheid (tot zo'n 25 woningen per hectare) heeft het aantal winkels in de omgeving weinig effect op het oordeel over de buurt.



Een respondent die in een landelijke omgeving woont legt uit: "Voor mij hoeven die voorzieningen niet in de buurt. Als ik er behoefte aan heb, dan ga ik er heen. Mijn huisarts is in de buurt, dat vind ik het belangrijkste."

In de buurten met hogere dichtheden oefent het aantal winkels echter wel invloed uit op de waardering van de buurt als geheel. In het bijzonder voor buurten met een dichtheid van meer dan 50 woningen per hectare draagt het aanbod van

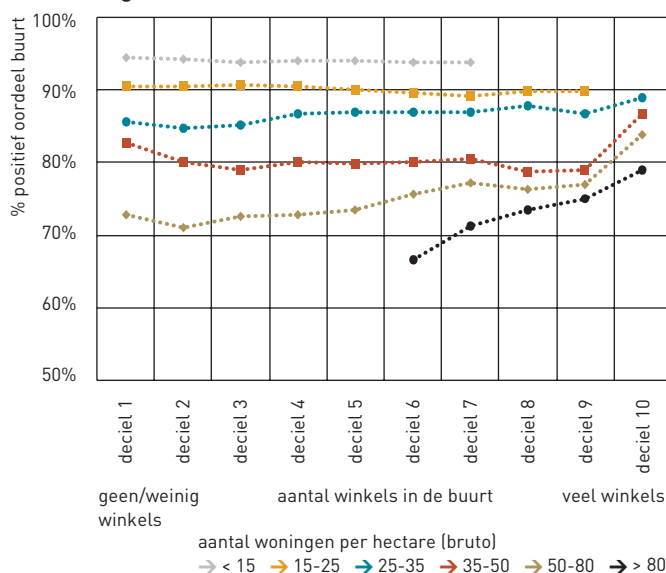
3.2 Winkelvoorzieningen

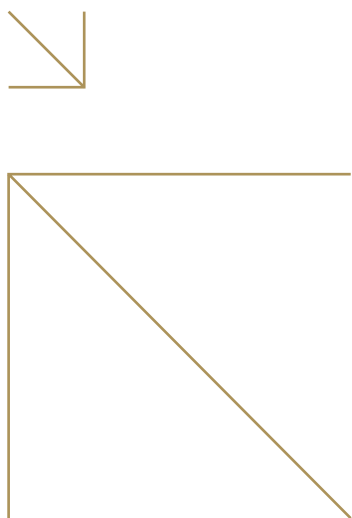
De winkelvoorzieningen in een buurt dragen bij aan de kwaliteit van de buurt, omdat bewoners winkels in de buurt belangrijk vinden. Toch blijkt meestal dat de aan- of afwezigheid van winkels geen grote rol speelt bij het totaaloordeel van bewoners over de leefomgeving. Het aantal winkels hangt sterk samen met de tevredenheid en het gebruik van die winkels. Er geldt: hoe meer, hoe beter, hoewel de tevredenheid niet veel meer toeneemt vanaf 15-19 winkels in de buurt.

Het niveau waarop het aantal winkels doorwerkt in het bewonersoordeel over de winkelvoorziening is dat van de buurt, of van een gebied van een straal van minimaal 200 meter rondom de woning. Winkels in de directe nabijheid van de woning dragen niet - of zelfs in negatieve zin - bij aan de tevredenheid.

Het aandeel mensen met een positief oordeel over de buurt neemt licht af met het aantal winkels. Daarmee lijkt in eerste instantie te worden bevestigd dat het aantal winkels niet

Figuur 3-6 Het oordeel over de buurt in relatie tot het aantal winkels (dagelijks aanbod) en de dichtheid van de bebouwing in de buurt (straal 200 meter)





winkels in positieve zin bij aan het oordeel over de buurt. Het blijft echter zo dat in deze buurten minder mensen positief zijn over de buurt. En omdat er in de buurten met hoge dichtheden ook vaker meer winkels zijn, ontstaat een negatief verband tussen het aantal winkels en het oordeel over de buurt. Dat blijkt nu echter een schijnverband te zijn.

Het schijnverband geldt overigens niet voor de winkels in de directe nabijheid van de woning (binnen een straal van 50 meter). Daarvoor geldt ook in de gebieden met hoge dichtheid dat het aantal winkels niet of zelfs enigszins negatief bijdraagt aan het algemene oordeel over de woonomgeving. Mogelijk geven de winkels op een dergelijke kleine afstand van de woning eerder overlast dan gemak. Ook kan niet worden uitgesloten dat specifieke woonmilieus zoals winkelstraten een eigen (veelal negatieve) waardering hebben door de mensen die er wonen^{VIII}.

3.3 Bedrijvigheid en functiemenging

De monofunctionele woonwijk zoals die in de afgelopen decennia veelvuldig is ontstaan, is veel ontwerpers een doorn in

het oog. Functiemenging en in het bijzonder de menging van kleinschalige bedrijvigheid met de woonfunctie zou een belangrijke kwaliteitsimpuls kunnen geven aan de leefomgeving. In het WBO is niet gevraagd naar het oordeel van bewoners over de functiemenging in de wijk. Daarom staat in deze paragraaf de directe relatie tussen de bedrijvigheid in een buurt en het algemene oordeel over die buurt centraal.

Het beeld blijkt tamelijk genuanceerd en de effecten zijn niet al te groot. Grote bedrijven en veel banen in een wijk dragen over het algemeen negatief bij aan het oordeel over de wijk. Functiemenging heeft een licht positief effect. Bij een functiemenging van 1 bedrijf^X op 10 huishoudens ontstaat een optimum. Dat optimum is echter in werkelijkheid sterk afhankelijk van de dichtheid van de buurt. Voor de gebieden met een lage dichtheid heeft functiemenging nauwelijks een meerwaarde. Naarmate de dichtheid van de buurt toeneemt, neemt het belang van functiemenging voor het algemene oordeel over de buurt echter toe en ligt het optimum ook hoger.

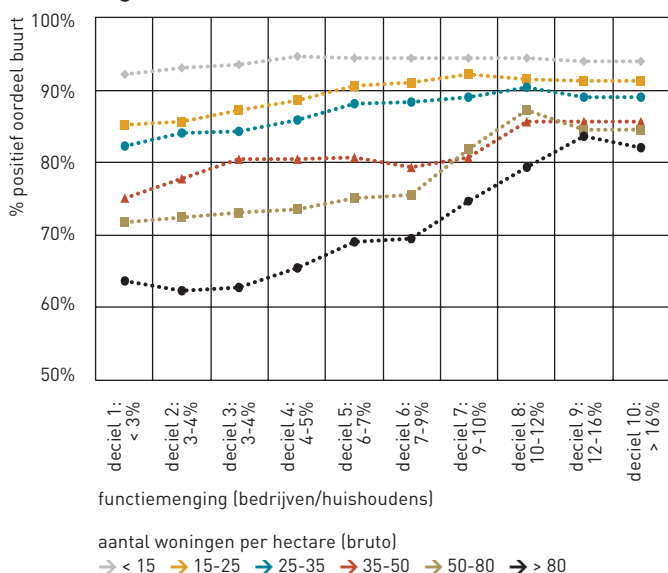
Hierbij moet overigens worden opgemerkt dat naarmate de dichtheid toeneemt, de grootschaligheid van bedrijven weer afneemt. Dat impliceert dat de positieve bijdrage van de functiemenging in de buurt op het oordeel over de buurt vooral op het conto van kleinschalige bedrijvigheid moet worden geschreven.

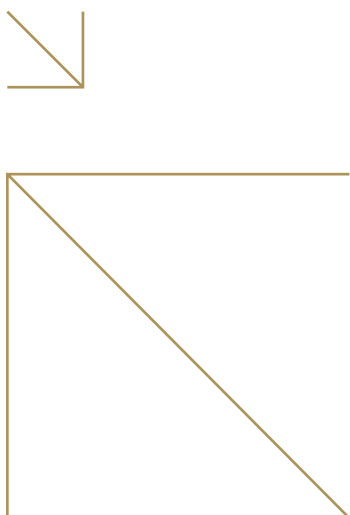
3.4 Recreatie en groen

Over de kwaliteiten van de leefomgeving op het gebied van recreatie zijn de nodige gegevens bekend. Zo is er informatie over de nabijheid van sportvoorzieningen, maar ook over kleinschalig groen (parken en plantsoenen groter dan 1 hectare) en grootschalig groen (bos en natuur + dagrecreatief terrein).

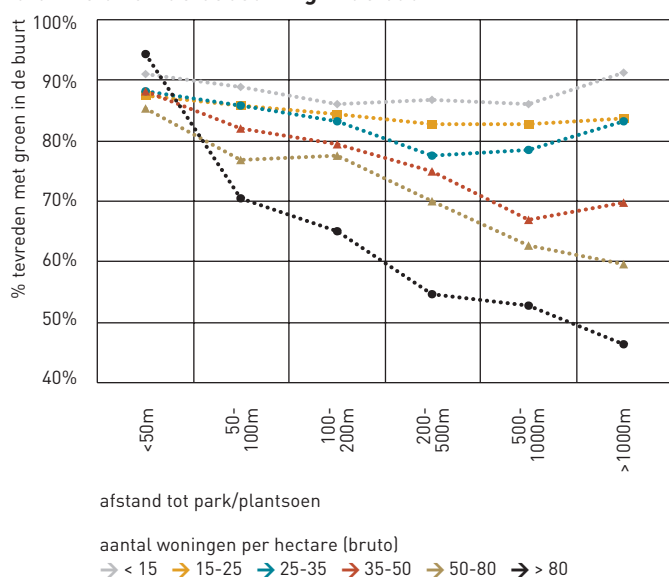
De hoeveelheid sportvoorzieningen in de buurt draagt niet bij aan een positief of negatief oordeel over de buurt. Ook is er geen effect op de tevredenheid met de voorzieningen voor jongeren in de buurt. Dat is anders voor de groenvoorzieningen. Uit Tabel 3-1 blijkt dat de tevredenheid met het groen in de buurt een van de meest bepalende factoren is voor de tevredenheid met de buurt.

Figuur 3-7 Het oordeel over de buurt in relatie tot de functiemenging in de wijk, naar de dichtheid van de bebouwing in de buurt

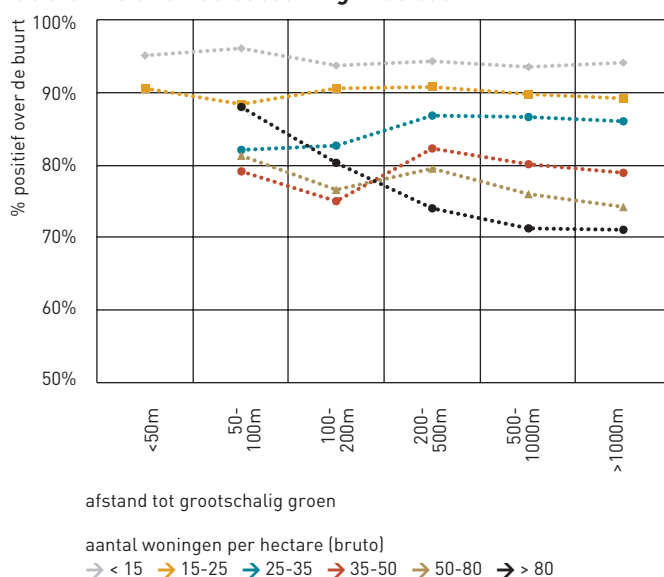




Figuur 3-8 Het oordeel over het groen in de buurt in relatie tot de afstand van de woning tot een park/plantsoen, naar de dichtheid van de bebouwing in de buurt



Figuur 3-9 Oordeel over de buurt in relatie tot de afstand van de woning tot bos/natuur of dagrecreatief terrein, naar de dichtheid van de bebouwing in de buurt



Parken en plantsoenen

De feitelijke aanwezigheid van parken en plantsoenen in de buurt heeft in het bijzonder in de buurten met hogere dichtheden (vanaf circa 35 woningen per hectare) een groot effect op de tevredenheid van de bewoners met het groen in de wijk en daarmee ook op de algemene tevredenheid met de buurt. Het effect is zelfs zo groot dat voor bewoners die binnen een afstand van 50 meter tot een park of plantsoen wonen, er geen onderscheid meer is in tevredenheid (met het groen) tussen buurten met verschillende dichtheden.

Het directe effect van de afstand tot een park of plantsoen op het algemene oordeel over de buurt is minder sterk dan het effect op de tevredenheid met het groen. Voor dit aspect lijkt het denkmodel uit Figuur 1-1 dan ook goed op te gaan: de nabijheid van het groen bepaalt de tevredenheid en de tevredenheid met het groen bepaalt het oordeel over de buurt. Daarbij moet dan wel de nuancering worden gemaakt dat dit vooral opgaat in buurten met een hoge dichtheid. Per saldo lijkt te kunnen worden gesteld dat als de woningdichtheid minder is dan circa 30 woningen per hectare de directe nabijheid van een

park of plantsoen geen directe meerwaarde heeft voor de waardering van het groen en de buurt in het algemeen.

Bos, natuur en dagrecreatie

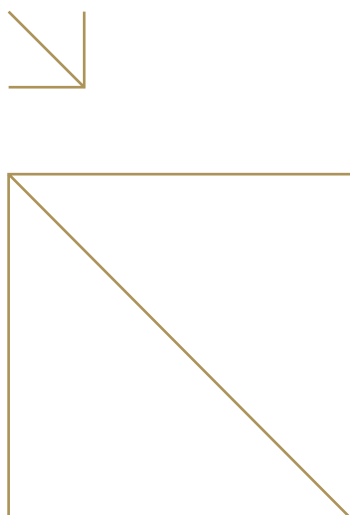
Voor grootschalig groen geldt hetzelfde beeld als voor parken en plantsoenen, met dit verschil dat de effecten kleiner zijn. Alleen voor de buurten met een zeer hoge dichtheid geldt dat die beter worden gewaardeerd naarmate bos en natuur dichterbij zijn. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat dit tamelijk uitzonderlijke situaties betreft.

3.5 Bereikbaarheid

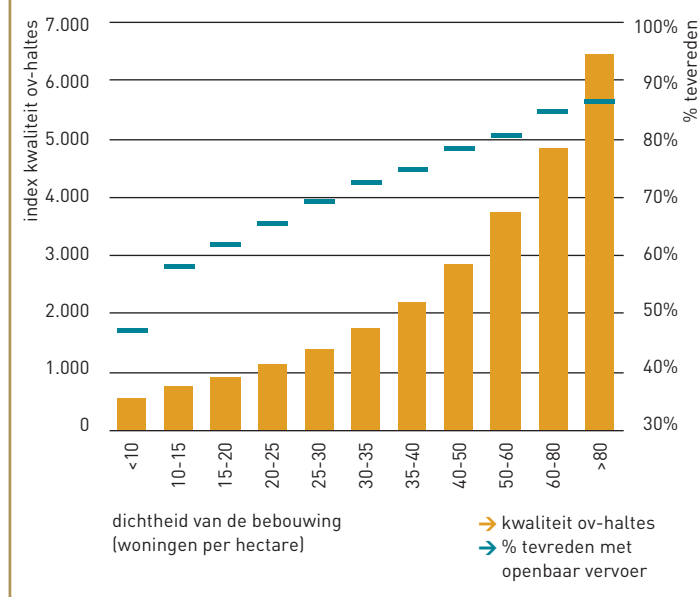
De bereikbaarheid van een woonadres heeft betrekking op verschillende modaliteiten, zoals de fiets, de auto en het openbaar vervoer. We concentreren ons op het oordeel van de respondenten over het openbaar vervoer.

Kwaliteit openbaar vervoer

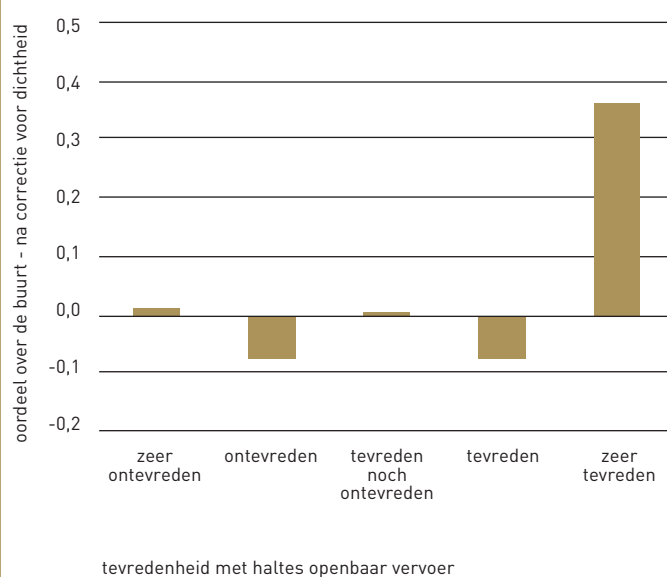
Er wordt veelal geen of een negatief verband gevonden tussen de kwaliteit van het openbaar vervoer en het oordeel over de



Figuur 3-10 Kwaliteit van ov-haltes en de tevredenheid met het openbaar vervoer naar dichtheid van de bebouwing



Figuur 3-11 Het effect van tevredenheid over de ov-haltes in de buurt op het algemeen oordeel over de woonomgeving



buurt. Dat betekent echter nog niet dat mensen dat openbaar vervoer op zich niet waarderen. Naarmate de kwaliteit van het openbaar vervoer in een gebied^x hoger is, is de waardering ervan navenant. In de 10% gebieden met de hoogste kwaliteit openbaar vervoer is 84% van de bewoners tevreden met dat openbaar vervoer. In de 10% gebieden met de laagste kwaliteit openbaar vervoer is dat 42%.

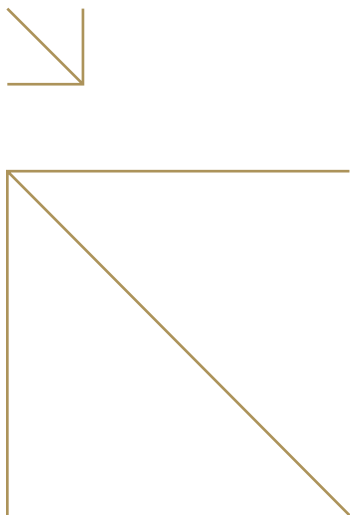
De relatie tussen kwaliteit en tevredenheid staat los van de dichtheid van de buurt waarin men woont, met de nuancering dat de laagste openbaar vervoer-kwaliteiten niet voorkomen in de sterk stedelijke gebieden met hoge dichtheid. De kwaliteit van het openbaar vervoer neemt immers sterk toe met de dichtheid van de bebouwing.

Ook de beschreven negatieve relatie tussen de kwaliteit van het openbaar vervoer en het algemene oordeel over de buurt is daarmee een schijnsamenhang. Het negatieve oordeel wordt niet bepaald door het openbaar vervoer, maar door de verschillen tussen de wijken waar het openbaar vervoer goed of juist niet goed is geregeld. Dat betekent echter niet zonder

meer dat openbaar vervoer een belangrijk positief effect heeft op het algemene oordeel over de buurt. Dat is slechts het geval als men zéér tevreden is met het openbaar vervoer, tenminste als hierbij de dichtheid van de buurt constant wordt gehouden. Toch is ook dit effect - hoewel betekenisvol - niet groot als wordt bedacht dat de totale variatie in het oordeel over de buurt zo'n 10 punten bedraagt. Als men zeer tevreden is over het openbaar vervoer levert dat een effect op van ongeveer 0,4 punten.

3.6 Woningprijzen

De situatie op de huizenmarkt in een buurt en de markt voor commercieel vastgoed zijn geen 'echte' objectieve beïnvloeders van de leefbaarheid. Zo is het goed denkbaar dat de prijsontwikkeling van het vastgoed onder meer het gevolg is van de ontwikkelingen rondom leefbaarheid. Toch kan evenzeer worden verondersteld dat de situatie op de huizen- en bedrijfspandenmarkt vervolgens weer de perceptie van de bewoners beïnvloedt over de ontwikkelingen in hun buurt. Als er veel panden leeg staan en de prijzen van huizen stijgen niet



of dalen zelfs, dan zullen bewoners hun buurt waarschijnlijk minder positief beoordelen en zullen ze waarschijnlijk ook minder positieve verwachtingen hebben voor de nabije toekomst.

Voor de hiervoor genoemde veronderstellingen wordt - zij het in beperkte mate - een bevestiging gevonden. Vooral de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt blijkt een relevante voorspeller voor de tevredenheid van de bewoners met de buurt (hoe hoger, hoe positiever). Dat geldt ook voor de perceptie over de ontwikkelingen in de buurt, waarvoor het effect echter niet rechtlijnig is: in de buurten met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde wordt vooral verwacht, dat de buurt **niet** zal veranderen of **niet** achteruit zal gaan. Alleen in de 10% buurten met de hoogste WOZ-waarde verwachten de bewoners - meer dan in de middeldure buurten - dat de buurt achteruit zal gaan.

Aanvullende effecten worden gevonden voor de leegstand van bedrijfsruimten (negatief) en voor de gemiddelde transactieprijs in de buurt in 2002 (positief). De perceptie van en verwachting over de ontwikkeling van de buurt worden verder nog beïnvloed

door de ontwikkeling in de prijs van transacties van koopwoningen (positief).

3.7 Conclusie

Er blijken duidelijke verbanden te bestaan tussen de objectieve kenmerken van wijken en de oordelen van de bewoners over die kenmerken. Als de kwaliteit van bijvoorbeeld voorzieningen hoog is, wordt dit ook zo gewaardeerd door de bewoners. Daarmee is nog niet gezegd dat die aspecten ook een belangrijke rol spelen in het meer algemene oordeel over de wijk of buurt. Er is alleen mee aangetoond dat de bewoners redelijk nauwkeurig het kwaliteitsniveau van voorzieningen kunnen inschatten.

Geen invloed

In een aantal gevallen spelen voorzieningen nagenoeg geen rol in het algemene oordeel over de wijk of buurt. Zo is de aanwezigheid van sportvoorzieningen in een wijk niet van invloed op het algemene oordeel over die wijk noch op de mate waarin bewoners vinden dat er in de wijk bijvoorbeeld voldoende voorzieningen zijn voor jongeren. Waarschijnlijk is het verzorgingsgebied van sportvoorzieningen groter dan de wijk alleen en heeft de aanwezigheid in de directe nabijheid betrekkelijk weinig voordelen. En als men aan voorzieningen voor jongeren denkt, heeft men daar wellicht andere zaken bij in gedachten.

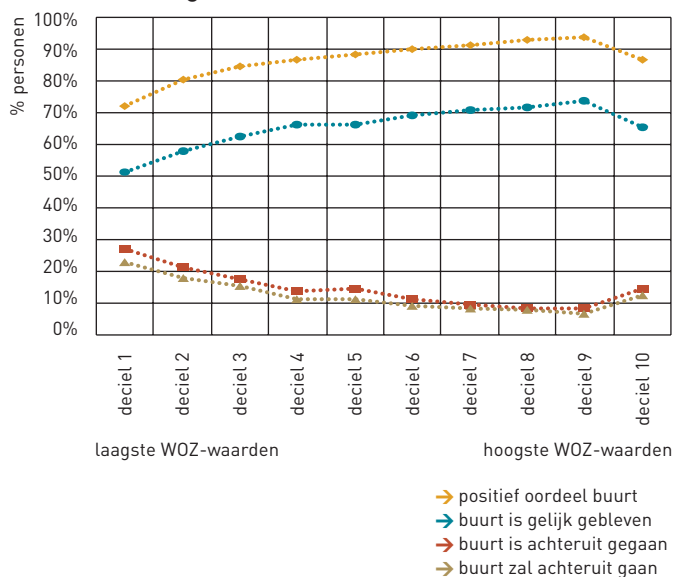
Invloed afhankelijk van type woonmilieu

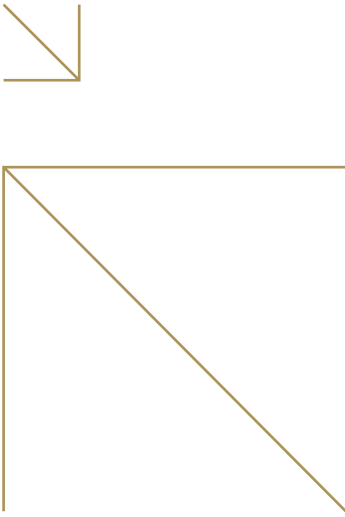
In andere gevallen lijken voorzieningen vooral een rol te spelen in specifieke woonmilieus. Zo lijkt de meerwaarde van veel winkels en functiemenging in de buurt, evenals de afstand tot natuur en gebieden voor dagrecreatie vooral een rol te spelen in de woongebieden met een hoge dichtheid. In gebieden met lagere dichtheden is er geen positief effect - of in een enkel geval zelfs een enigszins negatief effect. De directe nabijheid van een park of plantsoen speelt een steeds grotere rol naarmate de dichtheid van de wijk toeneemt. Dit aspect is zeker voor de wijken met hoge dichtheden een belangrijke impuls voor het oordeel over de buurt.

Schijsamenhang als gevolg van het type woonmilieu

De kwaliteit van het openbaar vervoer wordt in alle soorten woongebieden op z'n waarde geschat. Naarmate er meer haltes zijn waarmee op een groter aantal tijdstippen een groter aantal

Figuur 3-12 Tevredenheid met de buurt en percepties van en verwachtingen over de ontwikkeling van de buurt in relatie tot de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt





bestemmingen kan worden bereikt, is de waardering van het openbaar vervoer in alle gevallen groter. De doorwerking in het algemene oordeel over de buurt is echter beperkt. In eerste instantie lijkt er - omdat de kwaliteit van het openbaar vervoer over het algemeen het hoogst is in de om andere redenen minder gewaardeerde woongebieden - zelfs sprake van een negatief effect van het openbaar vervoer op de waardering van de wijk. Dat blijkt niet het geval. Als wordt gecontroleerd voor de dichtheid van de wijk, heeft een voorzieningenniveau dat leidt tot grote tevredenheid met het openbaar vervoer een positief effect. Het is niet veel, maar het is zeker geen negatief effect.

Altijd van belang

Tot slot is er een aantal aspecten dat in elk woonmilieu een belangrijke doorwerking heeft in de mate waarin men de wijk of buurt waardeert. In het algemeen geldt: hoe hoger de dichtheden, hoe lager de waardering. Daarnaast draagt het aandeel flats in de wijk (die kunnen ook staan in wijken met lage dichtheden) in negatieve zin bij aan de waardering van de buurt. De waarde van het onroerend goed heeft een positief effect.

Enige nuancering is op z'n plaats als het gaat over de relatie tussen dichtheid en de waardering van de buurt. Het effect van de dichtheid op de waardering van de buurt verloopt niet uitsluitend via de waardering van de bebouwing. De buurten met een hoge dichtheid worden bijvoorbeeld door andere typen huishoudens bewoond dan de buurten met een lage dichtheid. In combinatie met het méér voorkomen van criminaliteit en overlast in deze gebieden, is het waarschijnlijk dat het effect van 'dichtheid' minder direct te maken heeft met de fysieke component dan met de sociale fenomenen die ermee samenhangen. Daar wordt in het volgende hoofdstuk verder op ingegaan.

4. De sociale omgeving

In het WBO wordt niet alleen aandacht besteed aan fysieke aspecten van de omgeving. Ook sociale elementen komen vrij uitgebreid aan bod. In onderstaand overzicht staat in welke mate de woonconsument in Nederland ontevreden is over sociale aspecten van de wijk en in hoeverre dat doorwerkt in het algemene oordeel over de woonomgeving.

Er zijn twee samengestelde scores opgenomen in Tabel 4-1. De eerste is 'sociale cohesie'. Deze is op dezelfde wijze geconstrueerd als de score voor sociale cohesie in de GSB-monitor. Hiervoor zijn de antwoorden gebruikt op de vragen of 'de mensen elkaar kennen in de buurt', of 'men het prettig vindt om in de buurt te wonen', of er 'saamhorigheid is in de buurt' en of 'men zich thuis voelt in de buurt'. Door deze constructie bestaat er een inhoudelijke overlapping met de schaalscore voor het algemene oordeel over de buurt. Het verband tussen beide is daardoor deels tautologisch. Inhoudelijke interpretaties zijn dan ook niet opportuun. Om aan dit probleem te ontkomen is een alternatieve score ontwikkeld die we 'sociale interactie' hebben genoemd. Daarin zijn dezelfde vragen - exclusief de genoemde met een inhoudelijke overlapping - verwerkt en zijn

aanvullend de oordelen over het contact met de burens en buurtbewoners opgenomen. Centraal in dit hoofdstuk staat het verband tussen deze samengestelde schaalscore voor de sociale interactie in de buurt, de bevolkingssamenstelling en het algemene buurtoordeel.

Weinig belang, veel effect

Opmerkelijk genoeg vindt slechts een beperkt deel van respondenten de sociale aspecten zeer belangrijk. De respondenten vinden de fysieke aspecten uit het vorige hoofdstuk belangrijker. Dat is vooral opmerkelijk omdat het **effect** van de ontevredenheid over sociale aspecten op het algemene oordeel over de buurt gemiddeld genomen juist groter is dan dat van de ontevredenheid over fysieke aspecten.

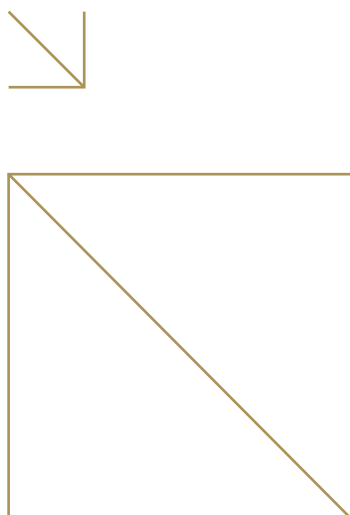
Bevolking en interactie versterken elkaar

Zowel het oordeel over de sociale interactie als de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in de buurt hangen sterk samen met het algemene oordeel over de buurt. Ook tussen beide bestaat - zoals mag worden verwacht - een duidelijke samenhang. Als men tevreden is met de samenstelling van de

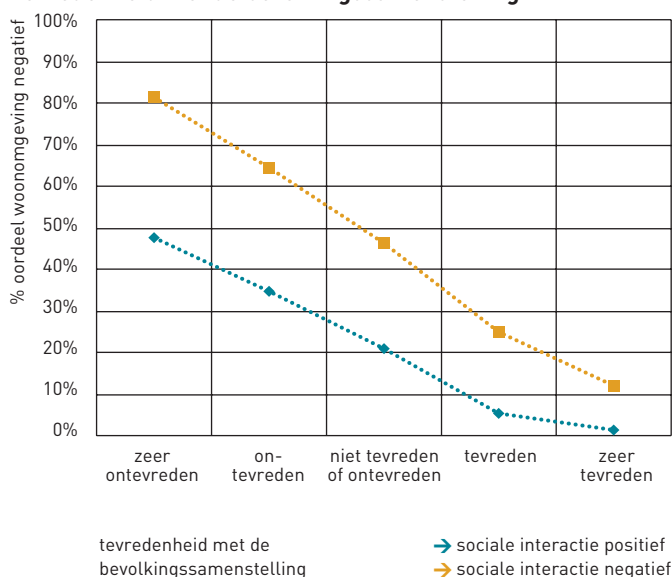
Tabel 4-1 Belang van en tevredenheid met sociale aspecten van de woonomgeving en de doorwerking van die aspecten in het algemene oordeel over de woonomgeving

	% zeer belangrijk*	% ontevreden	waarvan % negatief over woonomgeving	samenhang aspect met algemeen oordeel woonomgeving**
sociale cohesie (schaalscore)		18%	57%	0,8
sociale interactie (schaalscore)		12%	40%	0,8
bevolkingssamenstelling	14%	8%	49%	0,8
saamhorigheid	18%	24%	30%	0,7
mensen kennen elkaar in de buurt		20%	24%	0,5
contact buurtbewoners	9%	31%	20%	0,5
contact directe burens	11%	24%	22%	0,4

* niet voor alle aspecten beschikbaar, ** betreft de relatie tussen het % ontevreden over het aspect en het % ontevreden met de woonomgeving in het algemeen; effectgrootte tussen 0 (geen effect) en 1 (maximaal)



Figuur 4-1 Negatief oordeel over de buurt in relatie tot het oordeel over de sociale interactie in de buurt en de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling



Tabel 4-2 Mate waarin persoonlijke kenmerken en het woongebied bepalend zijn voor een negatief oordeel over de samenstelling van de bevolking in de wijk

Kenmerken van huishoudens en type wijk	Kans op negatief oordeel over de bevolkingssamenstelling
huurders versus eigenaar-bewoners	2,5 keer zo groot
prioriteitswijk versus niet-prioriteitswijk	2 keer zo groot
allochtoon versus autochtoon	1,5 keer zo groot
G4 versus overige gemeenten	1,3 keer zo groot
leeftijd	gemiddeld 1,2 keer zo klein bij een stijging van 10 jaar

Noot. Logistische regressie; effecten zijn onder het constant houden van de overige aspecten

bevolking is men in de regel ook meer tevreden over de sociale interactie. De samenhang is echter niet volledig. Daardoor versterken deze sociale omgevingskenmerken elkaar in het algemene oordeel over de buurt.

Van de mensen die én negatief zijn over de sociale interactie én over de bevolkingssamenstelling is ruim 80% negatief over de buurt. Van de mensen die negatief zijn over de bevolkingssamenstelling maar die wel een positief oordeel hebben over de sociale interactie in de buurt, is nog 'maar' de helft negatief. En als men over beide sociale aspecten positief is, is nagenoeg niemand (1%) negatief over de buurt.

4.1 Samenstelling van de bevolking

De tevredenheid over de samenstelling van de bevolking is van groot belang voor het uiteindelijke oordeel dat mensen hebben over de buurt waarin ze wonen. De mensen met een negatief oordeel over de bevolkingssamenstelling zijn dan ook in grote lijnen dezelfde mensen die negatief zijn over hun woonomgeving: huurders in de prioriteitswijken van de grote steden.

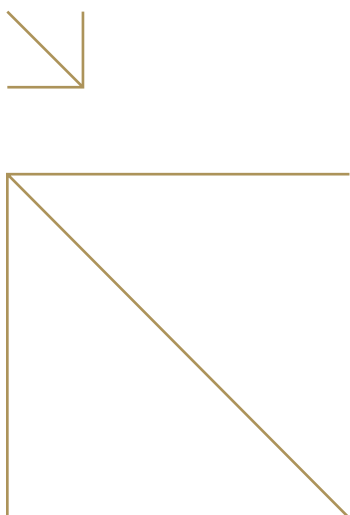
Allochtonen zijn daarbij meestal ontevredener dan autochtonen en ouderen zijn meer tevreden dan jongeren.

De tevredenheid met de bevolkingssamenstelling hangt samen met een groot aantal feitelijke aspecten van de bevolkingssamenstelling in de buurt. Het grootste negatieve effect gaat uit van het aandeel allochtonen in de buurt. Daarbij geldt hoe hoger het aandeel allochtonen, des te groter de kans op een negatief oordeel over de buurt. Positieve effecten zijn er daarentegen juist bij de aspecten inkomen in de buurt en de concentratie van typen huishoudens.

Aandeel allochtonen

Het aandeel allochtonen is de meest bepalende factor voor de (on)tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in de buurt. Dit blijkt - zoals ook al vaker is aangetoond - het geval te zijn voor zowel allochtonen als voor autochtonen.

Het effect is wel beduidend sterker voor autochtonen dan voor allochtonen. Als meer dan de helft van de buurt wordt bewoond door allochtonen, is ruim 40% van de autochtonen ontevreden



Tabel 4-3 Mate waarin feitelijke kenmerken van de bevolkingssamenstelling in de buurt bepalend zijn voor een negatief oordeel over de samenstelling van de bevolking

Feitelijke samenstelling van de bevolking	Kans op negatief oordeel bij stijging van	
	effectgrootte*	richting van het effect
aandeel allochtonen	10	Negatief
aandeel eenpersoonshuishoudens	7	Negatief
concentratie van een bepaald type huishouden	6	Positief
gemiddelde inkomen	5	Positief
aandeel niet-actieven	5	Negatief
groei aandeel allochtonen tussen 1997 en 2001	3	Negatief
aandeel personen van 65 jaar en ouder	3	Positief
aandeel personen tussen 45 en 64 jaar	2	Positief

Noot. Op basis van logistische regressie; effecten hebben betrekking op continue variabelen met verschillende schalen en kunnen daardoor niet eenvoudig worden uitgedrukt in kansen zoals in Tabel 4-2. De effectgrootte is om die reden relatief weergegeven ten opzichte van het grootste effect.

over de bevolkingssamenstelling. Voor de allochtonen is dat minder dan een kwart.

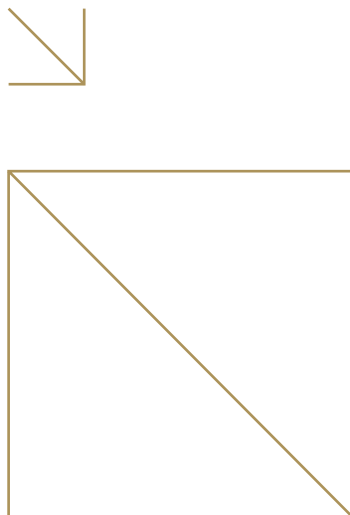


Een respondent vertelt: “Het is hypocriet om te zeggen dat ik het prima zou vinden als er meer allochtonen in de buurt zouden zijn. Als je een huis vol Marokkanen naast je hebt... hun cultuur is toch heel anders. Er is veel drukte, altijd mensen. Ik weet niet of ik dat prettig zou vinden. Op zich heb ik daar geen probleem mee, maar het is altijd anders als het je eigen buurman is, hè?”. Een andere respondent bevestigt dit standpunt: “Over het algemeen is het een blanke wijk en dat vind ik toch wel, tsja..., een voordeel. Ik denk dat grote vermenging niet gaat. Want je gaat je toch een minderheid voelen. [...] Het gaat niet zozeer om dat ze ‘donker’ zijn, maar om het niet-Nederlands zijn. [...] Op het moment dat daar een Turks gezin woont, en dat daar ook een Turks gezin woont, dan zul je zien, dan gaan die twee bij elkaar op visite, en vieren samen Nieuwjaar [...] Zij gaan niet morgen ineens zes blokjes kaas op een plankje zetten”.

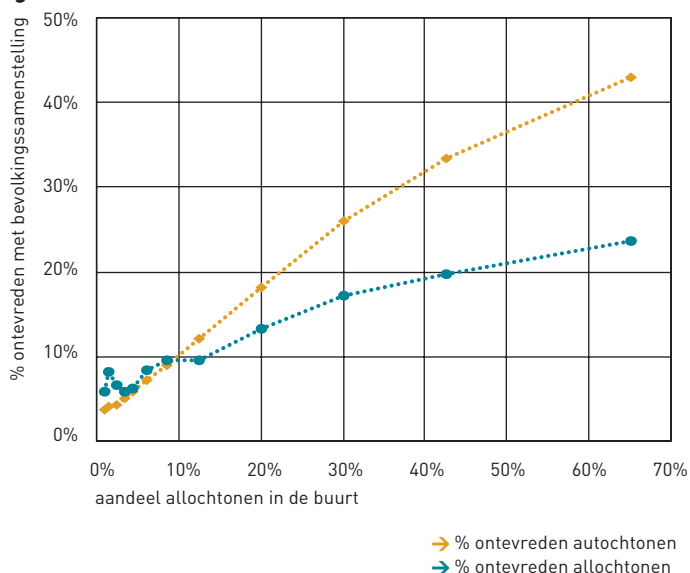
Ook in omgekeerde zin geldt dat het verband tussen het aandeel allochtonen en de waardering van de buurt voor allochtonen minder sterk is. Bij een klein aandeel allochtonen in de buurt (minder dan 9 á 10%) zijn de allochtonen die er wonen minder tevreden met de bevolkingssamenstelling dan de autochtonen. Toch zijn in buurten met weinig allochtonen nog steeds méér allochtonen tevreden met de bevolkingssamenstelling dan in buurten met een groot aandeel allochtonen.



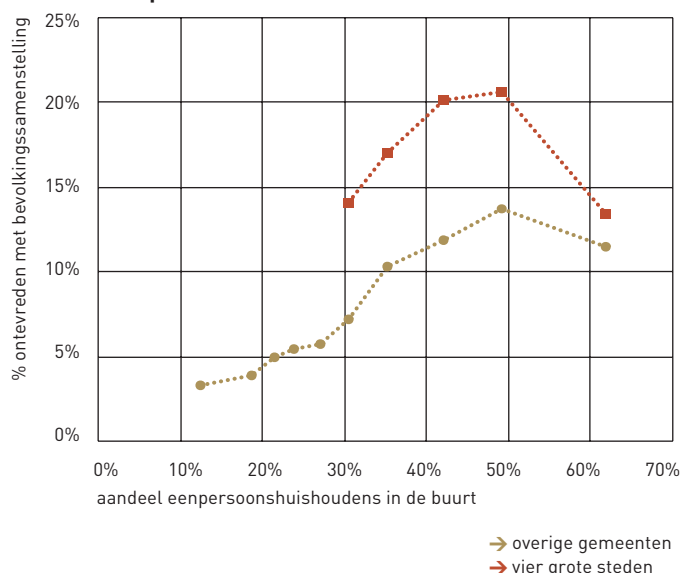
Een Marokkaanse respondente licht toe over haar vorige buurt, een prioriteitswijk in Utrecht: “Het is alleen maar allochtonen daar. Integratie heb je daar niet. Je hoort alleen maar Marokkaans op straat. Straks als je kinderen hebt... ze leren geen Nederlands. Hun niveau is onder de maat”. Een Turkse respondente bevestigt dit: “Bij het kiezen van een woning zou ik eerst naar de woning kijken, maar ik heb ook buurten gezien die ik niet aantrekkelijk vind. Als ik die satellietshotels zie, dan denk ik: dat hoeft van mij niet. Die mensen leven in hun eigen wereld”.



Figuur 4-2 Aandeel ontevreden bewoners over de bevolkingssamenstelling in de buurt naar etnische achtergrond en in relatie tot het aandeel allochtonen in de buurt



Figuur 4-3 Aandeel ontevreden bewoners over de bevolkingssamenstelling in de buurt in relatie tot het aandeel eenpersoonshuishoudens in de buurt



Aandeel eenpersoonshuishoudens

Wat voor allochtonen opgaat, geldt tot op zekere hoogte ook voor eenpersoonshuishoudens. Gemiddeld genomen is men minder tevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt naarmate het aandeel alleenstaanden hoger is. Dat geldt voor alle huishoudentypen en voor alle leeftijden. Dus ook de eenpersoonshuishoudens prefereren gemiddeld genomen een buurt waar het aandeel eenpersoonshuishoudens beperkt is.

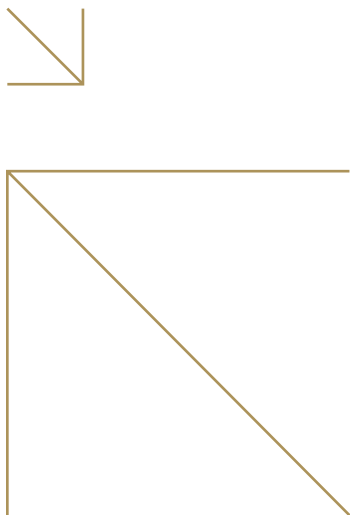
Er is echter een omslagpunt bij een aandeel van meer dan 50% alleenstaanden. Als men in een buurt woont die voor meer dan de helft bestaat uit eenpersoonshuishoudens is men juist meer tevreden met de bevolkingssamenstelling dan in buurten met tussen de 40 en 50% alleenstaanden. In de vier grote steden behoren de wijken met een meerderheid van eenpersoonshuishoudens zelfs tot de meest gewaardeerde als het om de samenstelling van de bevolking gaat.

Het meest opvallende kenmerk van de bewoners in de buurten waar de meerderheid van de mensen alleen woont, is het hoge opleidingsniveau. Het aandeel mensen dat een universitaire

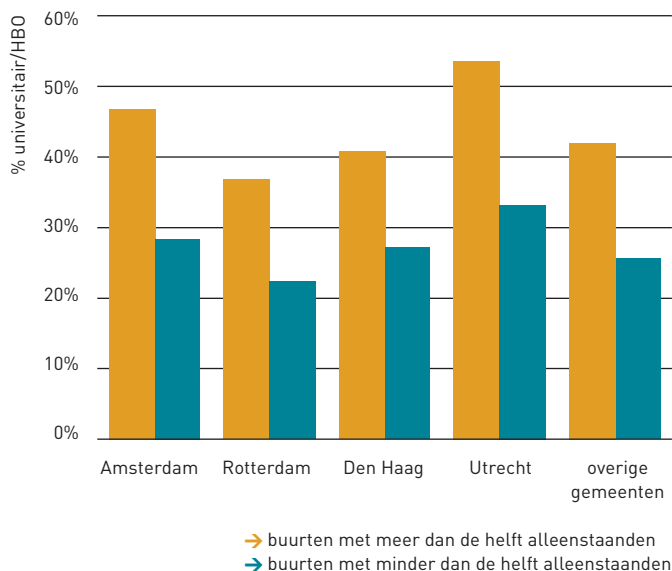
studie volgt of heeft afgerond is in deze buurten circa twee keer zo hoog als elders in de steden. Vooral in Amsterdam en Utrecht is het aandeel hoogopgeleiden (rond de 50%) groot. Het is niet onwaarschijnlijk dat deze buurten (studentenwijken) daarmee samenhangend een betrekkelijk uniek profiel hebben in termen van status en leefbaarheid. En bovendien een profiel dat afwijkt van wat op grond van de fysieke verschijningsvorm (dichtheid, aandeel gestapeld en dergelijke) zou worden verwacht.

Concentratie van één type huishouden

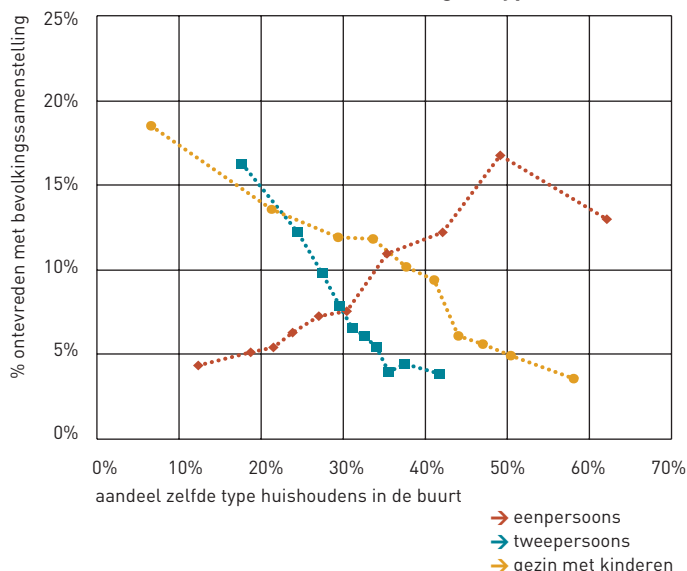
De concentratie van een bepaald type huishouden in de buurt heeft een positief effect op de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling, zolang het aandeel allochtonen en eenpersoonshuishoudens constant wordt gehouden. Dat betekent dat het hier vooral gaat om de concentratie van andere huishoudens dan eenpersoonshuishoudens. De concentratie van alleenstaanden is over het algemeen negatief voor het oordeel over de samenstelling van de bevolking, met uitzondering van de voornoemde studentenwijken waar ze dan ook een meerderheid van de bevolking vormen. Voor tweepersoonshuishoudens en



Figuur 4-4 Aandeel hoogopgeleiden (afgerond en studierend) in buurten met meer en minder dan de helft alleenstaanden



Figuur 4-5 Aandeel ontevreden over de bevolkingssamenstelling in de buurt naar type huishoudens en in relatie tot het aandeel huishoudens van het 'eigen' type



voor gezinnen met kinderen is het verband wat rechtlijner. Zij zijn meer tevreden met de bevolkingssamenstelling naarmate het aandeel gelijksoortige huishoudens in de buurt groter is. Tweepersoonshuishoudens zijn daarbij wat sneller tevreden dan de gezinnen met kinderen. De gezinnen zijn het meest tevreden als zij de helft of meer van de bevolking uitmaken. Voor de tweepersoonshuishoudens ligt dit op circa eenderde.

4.2 Sociale interactie

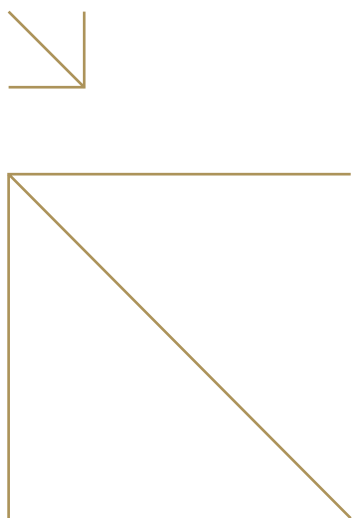
Het is niet alleen de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling die van belang is voor het beeld dat bewoners hebben van de leefbaarheid in een wijk. Ook de kwaliteit van de sociale interactie speelt een belangrijke rol.



Enkele respondenten vertellen: "Ik vind het prettig om goed met de burens om te gaan. Dat daar vriendschappen ontstaan hoeft niet, maar is mooi meegenomen", "Ik voel geen verbondenheid met de wijk, maar wel met mensen hier in de flat. Als er iets is, praten we over wat de beste oplossing is.

Er wonen hier maar vijf buitenlandse gezinnen, maar we kunnen met de hele buurt goed overweg [...] Ik had meer contact in mijn oude buurt. Maar ja, 70% was Turkse families. In het begin misten we dat hier wel", en: "Langzamerhand is iedereen weggetrokken. De meeste mensen zijn onbekend. Dat maakt onveilig". Tegelijkertijd betekent de behoefte aan sociale interactie niet voor iedereen hetzelfde: "Ik ga helemaal niet met de burens om. Ik herken ze, en ja, ik heb fantastische jonge mensen naast me die voor ons klaar staan als het moet. Maar verder wil ik graag mijn eigen gang gaan". "Ik heb eerder in een buurt gewoond waar we heel veel contact hadden met de burens. Dat was allemaal heel gezellig, maar dat wordt dan ook zo'n verplichting. Ik heb dat wel gemist na de verhuizing, maar nu hoeft dat voor mij niet meer".

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk al is aangegeven, hangen bevolkingssamenstelling en sociale interactie vrij sterk met elkaar samen. Dat betekent dat in grote lijnen dezelfde uitkomsten zouden kunnen worden gemeld voor het oordeel over de sociale interacties als voor de tevredenheid met de



bevolkingssamenstelling. Daarom zoeken we hier vooral naar de omstandigheden die ervoor zorgen dat - gegeven of men tevreden of ontevreden is met de bevolkingssamenstelling - men alsnog een meer of minder positief oordeel heeft over de sociale interactie in de wijk.

De groepen die vaker een negatief oordeel hebben over de sociale interactie in de wijk zijn - ook als het oordeel over de samenstelling van de bevolking constant wordt gehouden - vooral weer de huurders in de vier grote steden. Gezinnen met kinderen zijn minder vaak negatief, allochtonen juist vaker, net als jongeren en mensen die sinds kort op het huidige adres wonen. Wat dat betreft wijkt het beeld dus niet veel af van de doelgroepen die negatief oordelen over de samenstelling van de bevolking. Enig echt opvallende verschil is dat in de prioriteitswijken het oordeel over de sociale interactie niet slechter is als al rekening wordt gehouden met de overige aspecten - die op zichzelf overigens wel weer in sterkere mate in die wijken aan de orde zijn.

De relatie tussen de feitelijke samenstelling van de bevolking en het oordeel van de bewoners over de sociale interactie volgt

Tabel 4-4 Mate waarin persoonlijke kenmerken en het woongebied bepalend zijn voor een negatief oordeel over de sociale interactie in de buurt

Kenmerken van huishoudens en type wijk	Kans op een negatief oordeel
huurders versus kopers	2,1 keer zo groot
gezinnen met kinderen versus overige huishoudens	1,7 keer zo klein
autochtoon versus allochtoon	1,6 keer zo klein
G4 versus overige gemeenten	1,4 keer zo groot
woonduur minder dan 5 jaar versus langere woonduur	1,4 keer zo groot
ouderen versus jongeren	1,2 keer zo klein

Noot. Logistische regressie; effecten zijn onder het constant houden van de overige aspecten

in grote lijnen hetzelfde patroon. Het oordeel over de sociale interactie in de wijk is **negatiever** naarmate er (in afnemend belang):

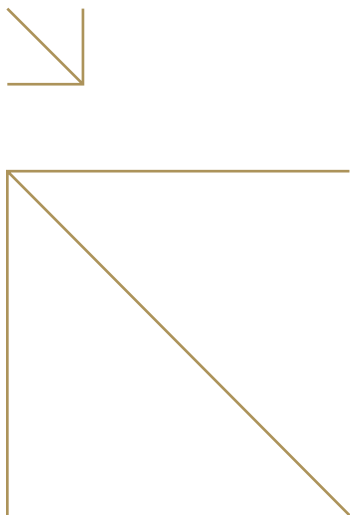
- meer allochtonen wonen
- meer eenpersoonshuishoudens zijn
- minder kinderen zijn
- minder ouderen wonen
- minder lage inkomens zijn
- meer niet-actieven zijn.

De meest opvallende uitkomst in dit rijtje is dat het oordeel over de sociale interactie positiever is naarmate het aandeel mensen met een laag inkomen in de wijk groter is. Het is een interessant effect omdat het in eerste instantie niet overeen komt met het algemene beeld. Er moet echter wel worden opgemerkt dat het geen groot effect is en dat het pas optreedt nadat is gecorrigeerd voor het aandeel allochtonen en het aandeel eenpersoonshuishoudens in de wijk. Een mogelijke interpretatie is dat het aandeel lage inkomens positief is voor het oordeel over de sociale interactie, voorzover dit lage inkomen niet samenhangt met de etnische achtergrond van de bewoners of met het aandeel eenpersoonshuishoudens in de buurt. Het beeld dat hierbij naar voren komt is dat van de autochtone volkswijken waar een intensief contact bestaat tussen de bewoners. Het beeld is waarschijnlijk echter wat algemener.

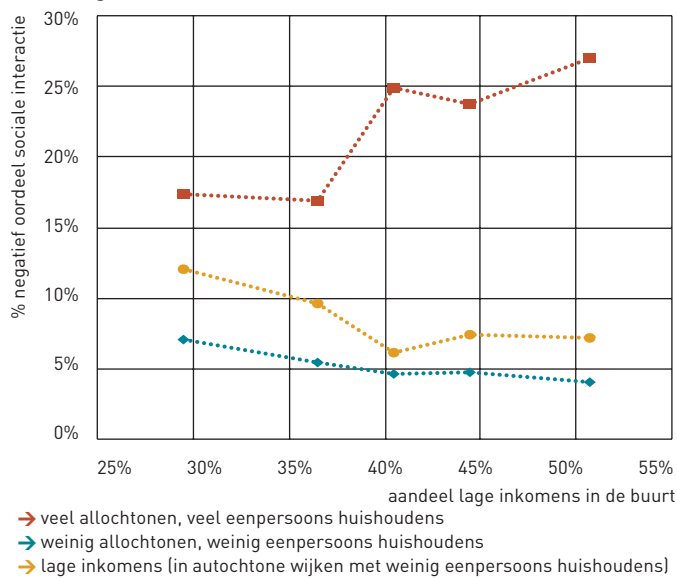
In autochtone buurten met weinig eenpersoonshuishoudens wordt positiever geoordeeld over de sociale interactie in de buurt als er meer lage inkomens wonen. De lage inkomens zélf denken daar zo over, maar ook de mensen die een midden- of een hoog inkomen hebben. In buurten waar wel veel allochtonen en eenpersoonshuishoudens wonen, is er naarmate er meer lage inkomens in de buurt wonen juist sprake van een toenemend aandeel mensen met een negatief oordeel.

4.3 Conclusie

De oordelen van bewoners over hun sociale omgeving bepalen in sterke mate - en meer dan de fysieke omgevingskenmerken - het algemene oordeel over de woonomgeving. Daarmee spelen sociale aspecten een belangrijke rol in de leefbaarheid van wijken. De sociale omgeving wordt vooral slecht gewaardeerd in wijken in de (grote) steden waar veel



Figuur 4-6 Aandeel mensen met een negatief oordeel over de sociale interactie en in relatie tot het aandeel mensen met een laag inkomen



allochtonen wonen, waar het gemiddelde inkomen laag is en waar veel eenpersoonshuishoudens wonen. Zowel autochtonen als allochtonen zelf prefereren wijken waar het aandeel allochtonen beperkt is, hoewel dit verband voor allochtonen minder sterk is.

Er lijken twee uitzonderingen te zijn op het algemene beeld: de studentenwijken en de autochtone gezinswijken met lage inkomens. In beide typen wijken zijn de bewoners tevreden met de sociale omgeving ondanks de overheersende aanwezigheid van in het algemeen negatieve indicatoren, eenpersoonshuishoudens en lage inkomens. Meer in het algemeen bestaat de indruk dat mensen hun sociale omgeving positiever waarderen naarmate er meer gelijksoortige mensen wonen. De mate waarin men met 'gelijken' woont, verschilt echter sterk per kenmerk. Zo zou kunnen worden gesteld dat voor allochtonen een optimum aandeel rond de 10% ligt. Voor gezinnen komen we uit op de helft of meer, voor tweepersoonshuishoudens op een derde en voor de hoogopgeleide alleenstaanden is er een preferent aandeel van minimaal 60%.

5. Overlast, criminaliteit en veiligheid

Bij de leefbaarheid van buurten denken we niet alleen aan de fysieke en sociale omgeving, maar vooral ook aan de zaken die daarmee in de regel weer samenhangen: overlast, criminaliteit en (on)veiligheid. In dit hoofdstuk geven we meer inzicht in de mate waarin vormen van overlast en criminaliteit voorkomen, hoe dit doorwerkt op het gevoel van onveiligheid en meer in het algemeen op het oordeel over de buurt. Tevens wordt inzicht gegeven in de wijken en de groepen woonconsumenten die hierbij het meest worden getroffen.

5.1 Overlast

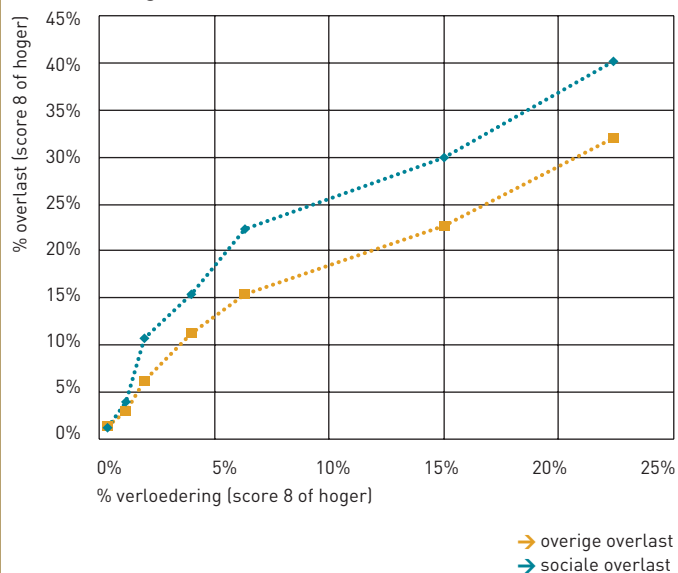
Er kunnen vrij veel verschillende vormen van overlast worden onderscheiden zoals fysieke verloederding, overlast voortkomend uit de interactie tussen mensen, en vormen van overlast die aan specifieke bronnen zijn verbonden zoals verkeersoverlast of specifieke effecten hebben zoals stankoverlast en geluidsoverlast. De mate waarin deze vormen van overlast voorkomen verschilt sterk. Eén op de vijf mensen meldt dat men vaak wordt geconfronteerd met hondenpoep op straat, terwijl slechts één op de vijfentwintig mensen geregeld overlast ervaart door omwonenden. Echter, als men overlast ondervindt van omwonenden of van de directe burens, dan is het aandeel mensen dat negatief is over de woonomgeving beduidend groter dan als men hondenpoep op straat aantreft.

De overlast door omwonenden heeft de sterkste impact op het algemene oordeel over de buurt. Als men daar vaak hinder van ondervindt, is meer dan de helft van de mensen negatief over de buurt waar men woont. De directe burens zijn een goede tweede. Hondenpoep en het verkeer - hoewel voor velen een ergernis - werken veel minder door in het algemene oordeel. Evenals bij de fysieke en sociale omgevingskenmerken is er geen relatie gevonden tussen het belang dat mensen hechten aan - in dit geval - de afwezigheid van vormen van overlast en de mate waarin die aspecten doorwerken in het oordeel over de buurt (zie Tabel 5-1).

Onveiligheid

Een verloederde woonomgeving (bekladding, rommel op straat) en het voorkomen van overlast door jongeren en buurtbewoners dragen bij aan een gevoel van onveiligheid. Toch zijn de effecten niet erg groot. Het is waarschijnlijk dat gevoelens van onveiligheid meer met specifieke vormen van overlast en

Figuur 5-1 Het samengaan van vormen van overlast (aandeel mensen dat overlast ondervindt naar de mate van verloederding van hun buurt)

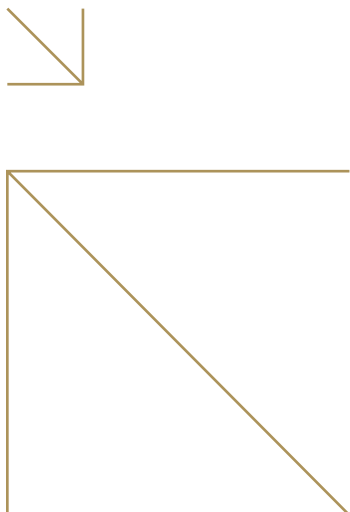


criminaliteit te maken hebben. Daar gaan we in paragraaf 5.4 verder op in.

Cumulatie van overlast

Overlast komt zelden alleen. Meestal gaan vormen van fysieke verloederding samen, evenals vormen van sociale overlast. Maar ook **tussen** beide vormen van overlast is er sprake van samenhang evenals met de overige vormen van overlast (geluid, stank en verkeer). Als men hinder ondervindt van de burens, heeft men veelal ook last van omwonenden, is er vaker sprake van een verloederde woonomgeving, enzovoort.

De cumulatie van overlast hangt sterk samen met het algemene oordeel over de buurt. Als men geen overlast ervaart, zijn maar heel weinig mensen negatief over hun buurt. Omgekeerd, als men veel overlast heeft zijn er niet veel mensen die positief oordelen over hun buurt^{XI}.



Tabel 5-1 Mate waarin vormen van overlast voorkomen, het belang dat men er aan hecht en de doorwerking in het algemene oordeel over de woonomgeving

	% afwezigheid zeer belangrijk*	% komt vaak voor	waarvan negatief over woonomgeving	samenhang met algemeen oordeel woonomgeving**
overlast omwonenden		4%	55%	0,72
overlast directe bureu		4%	47%	0,65
geluidsoverlast	24%	11%	33%	0,58
rommel op straat	28%	13%	33%	0,57
overlast jongeren	31%	7%	39%	0,57
stank		6%	36%	0,54
bekladding muren en gebouwen	30%	4%	37%	0,53
verloedering (GSB-indicator)#		5%	41%	0,46
vernieling	32%	9%	25%	0,37
verkeersoerlast		12%	23%	0,35
verkeersonveilige situaties	38%	22%	18%	0,33
hondenpoep	31%	22%	18%	0,27

* niet voor alle aspecten beschikbaar

** betreft de relatie tussen de mate van voorkomen van overlast en het % ontevreden met de woonomgeving in het algemeen; effectgrootte tussen 0 (geen effect) en 1 (maximaal)

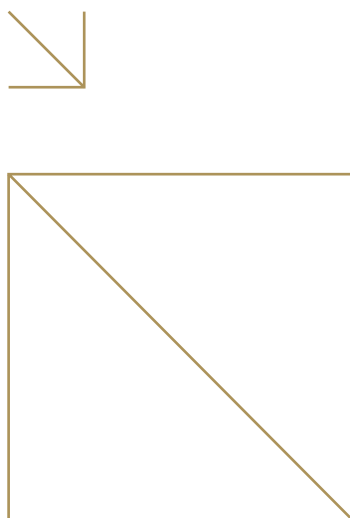
dit is een samenstelde score op een 10-puntsschaal; 'vaak' is beschouwd als een score 8 of hoger

Tabel 5-2 Mate waarin vormen van overlast voorkomen en de doorwerking in de ervaren veiligheid

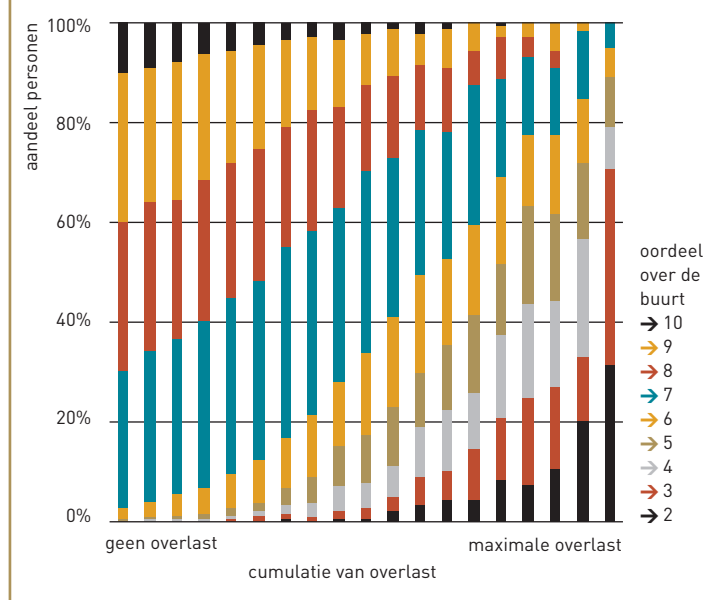
	% komt vaak voor	waarvan % met gevoel van onveiligheid	effect op ervaren veiligheid**
bekladding muren en gebouwen	4%	28%	0,40
overlast jongeren	7%	28%	0,35
overlast omwonenden	4%	29%	0,34
rommel op straat	13%	20%	0,32
verloedering (GSB-indicator)#	5%	29%	0,27
stank	6%	21%	0,27
vernieling	9%	19%	0,25
overlast directe bureu	4%	23%	0,24
geluidsoverlast	11%	18%	0,24
verkeersonveilige situaties	22%	6%	0,23
hondenpoep	22%	13%	0,17
verkeersoerlast	12%	14%	0,15

**betreft de relatie tussen de mate van voorkomen van overlast en de mate waarin men bang is te worden lastig gevallen of beroofd.; 0 (geen effect); 1 (volledige samenhang)

dit is een samenstelde score op een 10-puntsschaal; 'vaak' is beschouwd als een score 8 of hoger



Figuur 5-2 Oordeel over de buurt als functie van de cumulatie van vormen van overlast



5.2 Verloedering van de woonomgeving

De verloedering van de woonomgeving hangt sterk samen met de dichtheid van de bebouwing. De belangrijkste kenmerken van de buurten waarin de verloedering groot is, zijn (de meeste bepalende aspecten worden eerst genoemd):

1. Een hoge dichtheid van de bebouwing (straal 200 meter)
2. Een groot aandeel allochtonen in de buurt
3. Een groot aandeel hoogbouw in de buurt
4. Een groot aandeel jongeren (15-24 jaar) in de buurt
5. Een geringe waarde van het onroerend goed (WOZ)

De dichtheid van de bebouwing en het aandeel allochtonen in de buurt zijn de meest bepalende factoren voor de mate waarin mensen vinden dat hun buurt verloederd is. Als voor deze aspecten wordt gecontroleerd, zijn de verschillen tussen prioriteitswijken en niet-prioriteitswijken en wijken in de grote steden en in de rest van Nederland beperkt. Met andere woorden, ook in wijken in kleinere steden en niet-prioriteitswijken met een hoge dichtheid van de bebouwing en een groot aandeel allochtonen, is vaak sprake van verloedering.



Een respondent vertelt: “Tot tien jaar geleden woonden hier vooral Nederlanders. Op dit moment vindt er een heftige integratie plaats van allochtonen, omdat hier rondom allemaal huurwoningen zijn. [...] De wijk verslonst. De tuin en alles wat er om heen zit, en de normen en waarden. Hoe parkeer je je auto? Hoe ga je met elkaar om? Dat wordt allemaal niet leuker”.

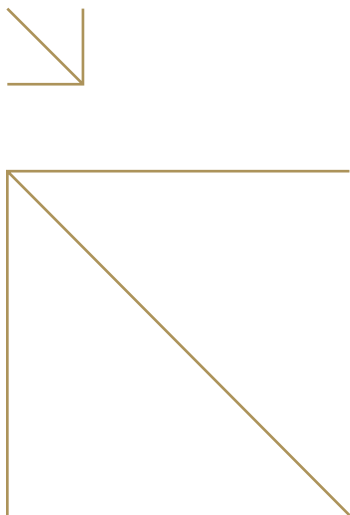
Beide effecten zijn los van elkaar van belang. Dus, hoewel het aandeel allochtonen gemiddeld genomen hoger is in de buurten met hoge dichtheden, is het niet zo dat in alle buurten met hoge dichtheden ook veel allochtonen wonen. En ook als buurten worden geselecteerd waar het aandeel allochtonen minder bedraagt dan 10%, neemt de verloedering van de woonomgeving toe met de dichtheid van de bebouwing. Er lijkt een limiet op te treden bij een dichtheid van circa 60 woningen per hectare (zie Figuur 5-3). Daarboven is het aandeel mensen dat de buurt verloederd vindt in wijken met veel allochtonen circa 15% en in wijken met weinig allochtonen circa 7%.

De volgende twee meest bepalende aspecten van de buurt zijn het aandeel jongeren en het aandeel flats in de buurt. Bij gelijke aandelen hoogbouw in de buurt is het aandeel mensen dat de buurt verloederd vindt hoger naarmate er meer jongeren wonen. Onafhankelijk van het aandeel jongeren neemt de verloedering toe naarmate het aandeel flats in de buurt groter is. Toch is de mate waarin de verloedering toeneemt met het aandeel flats wel sterker naarmate er meer jongeren wonen.

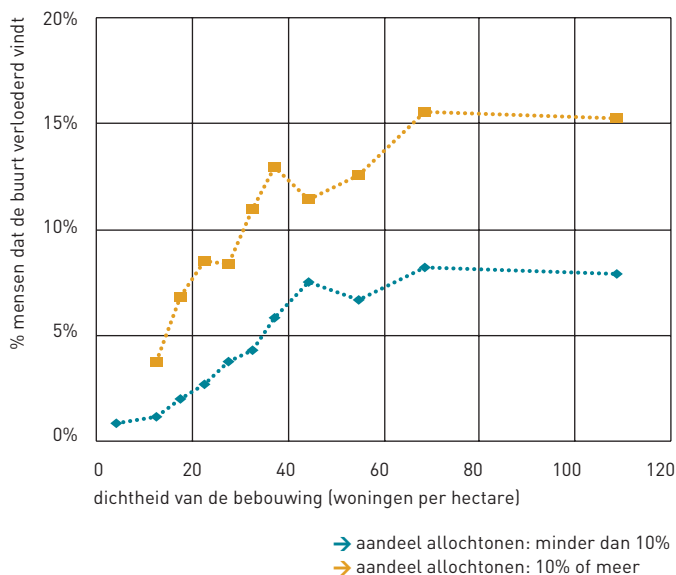
De combinatie van de vier genoemde aspecten resulteert in een vrij eenduidige identificatie van de wijken waar de verloedering het grootst is. In buurten met veel flats (meer dan 30%), in hoge dichtheden (meer dan 50 woningen per hectare), met een groot aandeel allochtonen (30% of meer) en veel jongeren (15% of meer), vindt een op de vier bewoners dat de buurt verloederd is. Dat is vijf keer zoveel als gemiddeld in Nederland.

5.3 Overlast door buurtbewoners

De overlast door buurtbewoners (directe burens, buurtbewoners en jongeren) hangt minder sterk samen met objectieve kenmerken van de wijk dan bij verloedering het geval is. Niettemin zijn er wel enkele aspecten die er mee samenhangen. Voor een



Figuur 5-3 Verloedering van de woonomgeving in relatie tot de dichtheid van de bebouwing en het aandeel allochtone bewoners in de buurt



deel zijn dit dezelfde die samenhangen met de verloedering van de woonomgeving. Maar voor een deel zijn er ook andere aspecten van belang:

1. Een groot aandeel allochtonen in de buurt
2. Een hoge dichtheid van de bebouwing (straal 200 meter)
3. Een groot aandeel niet-actieven
4. Een groot aandeel personen van 25-44 jaar
5. Een grote stad
6. Een groot aandeel personen van 15-24 jaar

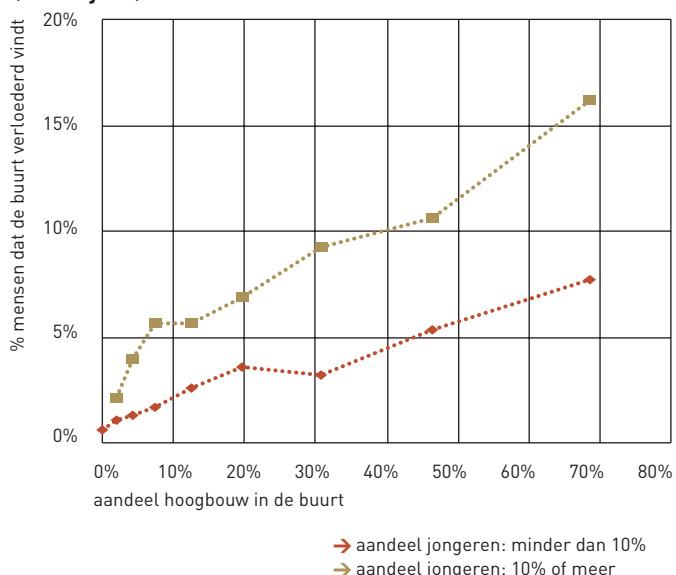
De eerste twee aspecten zijn de min of meer vaste waarden als het gaat om de identificatie van wijken met problemen. Daarnaast blijkt een aantal aspecten van belang dat hiervoor nog niet aan de orde is geweest: het aandeel niet-actieven in de wijk, of het een grote stad is en het aandeel personen tussen 25 en 44 jaar.

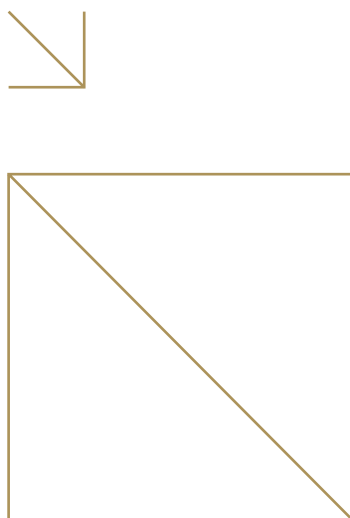
In het bijzonder van het aandeel personen in de leeftijd tussen de 25 en 44 jaar is het niet direct duidelijk waarom dit bij zou dragen aan de overlast door buurtgenoten. Er zijn twee mogelijkheden: deze groep ervaart zelf meer overlast óf de groep geeft - bij het constant houden van de overige aspecten - meer overlast. Voor de eerste veronderstelling is geen bevestiging gevonden. Het aandeel mensen dat zegt overlast te ervaren, neemt - overigens wellicht in tegenstelling tot wat nog wel eens wordt gedacht - af met de leeftijd. Dat geldt ook voor overlast door buurtbewoners (zie Figuur 5.5).

Het alternatief is dan ook dat deze leeftijdsgroep (25 - 44 jaar) relatief veel overlast veroorzaakt. Hoewel dat beeld in grote lijnen wordt bevestigd door de onderzoeksdata, moet wel worden opgemerkt dat dit beduidend meer het geval is naarmate het aandeel niet-actieven in de buurt hoger is. Als het aandeel mensen met een uitkering in een buurt minder is dan 10%, blijft het aandeel mensen met veel overlast door buurtgenoten zeer beperkt (5% of minder). Dat is anders als relatief veel mensen in de buurt een uitkering hebben, dus ook de mensen in de bewuste leeftijdsgroep. Dan neemt het aandeel mensen dat overlast ervaart van hun buurtgenoten toe tot bijna 15%, dat is meer dan drie keer zo hoog als het landelijk gemiddelde.

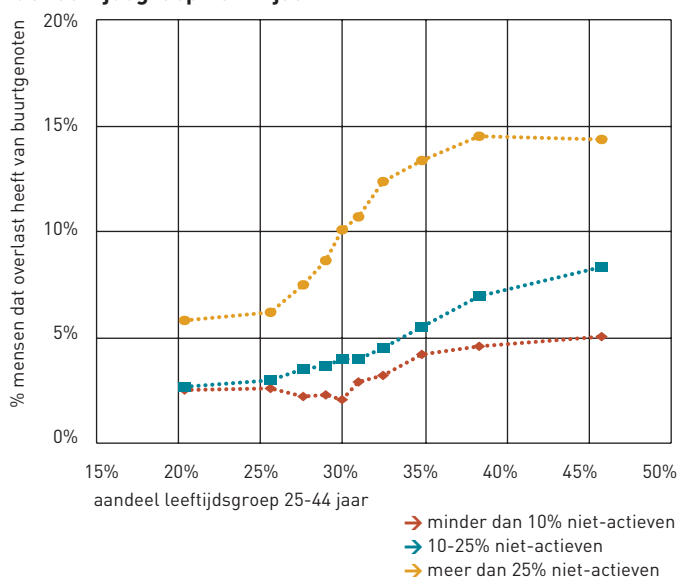
Een interpretatie van de gevonden samenhangen zou kunnen zijn dat het uitmaakt **welke** mensen een uitkering hebben. Als

Figuur 5-4 Verloedering van de woonomgeving in relatie tot het aandeel hoogbouw en het aandeel jongeren (15-24 jaar) in de buurt





Figuur 5-5 Overlast door buurtbewoners in relatie tot het aandeel niet-actieven in de buurt en het aandeel personen in de leeftijdsgroep 25-44 jaar



dit de mensen zijn in de normale werkzame leeftijd, ontstaat een afwijkende situatie. Mensen in de kracht van hun leven verrichten geen arbeid, maar moeten op andere wijze hun tijd besteden in en rond het huis. Blijkbaar resulteert die tijdsbesteding in overlast voor anderen.

5.4 Criminaliteit en veiligheid

In het WBO wordt geen aandacht besteed aan criminaliteit. Daarom zijn gegevens uit de Politiemonitor gekoppeld aan het WBO^{XII}. Op buurtniveau - de gegevens van de Politiemonitor zelf - is er een sterke relatie tussen het vóórkomen van vormen van overlast en criminaliteit aan de ene kant en de ervaren veiligheid aan de andere. Het veiligheidsgedrag - als mensen bepaalde plekken mijden, 's avonds en 's nachts niet opendoen omdat dit onveilig is, waardevolle spullen thuis laten tegen roof buiten of aangeven om te rijden of te lopen om onveilige plekken te vermijden - komt daarbij beter overeen met de feitelijke overlast en criminaliteit in de buurt dan met de meer algemene veiligheidsbeleving.

Tabel 5-3 Vormen van overlast en criminaliteit die het meest bepalend zijn voor de ervaren veiligheid, vermijdingsgedrag en het oordeel over de buurt (gerangschikt van meest belangrijk naar minst belangrijk)

Vermijdingsgedrag hangt samen met:

Vrouwen en mannen worden lastig gevallen op straat
 Rommel op straat
 Bekladding van muren en gebouwen
 Dronken mensen op straat
 Drugsoverlast
 Fietsdiefstal
 Agressief verkeersgedrag
 Te hard rijden
 Overlast door omwonenden.

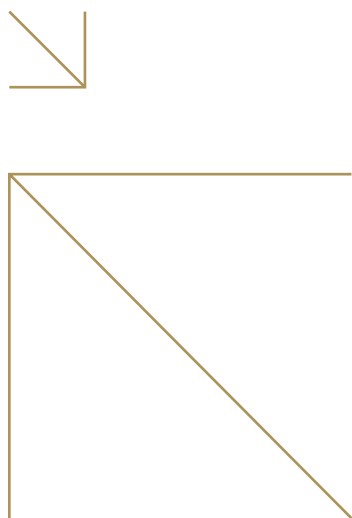
Ervaren veiligheid hangt samen met:

Vrouwen en mannen worden lastig gevallen op straat
 Rommel op straat
 Drugsoverlast
 Inbraak in woningen
 Dronken mensen op straat
 Bedreiging
 Agressief verkeersgedrag

Oordeel over de buurt hangt samen met:

Rommel op straat
 Drugsoverlast
 Overlast door omwonenden
 Vrouwen en mannen worden lastig gevallen op straat
 Dronken mensen op straat
 Gewelddelicten
 Diefstal uit auto
 Fietsdiefstal
 Vernieling aan auto

Noot. Vormen van overlast die voor alle drie de aspecten van belang zijn, zijn rood gedrukt



Vooral het voorkomen van bedreigende of bedreigend overkomende situaties draagt bij aan het gevoel van onveiligheid. In het bijzonder als mensen worden lastig gevallen op straat en als er sprake is van drugsoverlast en dronken mensen op straat, blijken de gevoelens van onveiligheid sterk toe te nemen. Ook rommel op straat - meer een teken van verloedering van de woonomgeving - draagt bij aan dit gevoel van onveiligheid en bepaalt ook sterk het algemene oordeel over de buurt.

Bedreigende situaties

Lastig gevallen worden op straat, drugsoverlast en dronken mensen passen bij het beeld van bepaalde delen van de stad waar men al dan niet op bepaalde tijden liever niet komt. Deze vormen van overlast bepalen mede het gevoel van veiligheid van bewoners. Ze gaan vaak samen, maar komen ook afzonderlijk voor. De gebieden waar de genoemde vormen van bedreiging samengaan, zijn relatief vaak prioriteitswijken. In dit type wijken komen vaker álle vormen van bedreiging voor dan dat zich slechts enkele voordoen. Dit geldt zowel in de G4 als in de overige steden. De cumulatie van bedreigende situaties is in absolute zin wel het grootst in de prioriteitswijken die liggen in de vier grote steden. Een derde van de bewoners van deze wijken woont in een omgeving waar mensen worden lastig gevallen op straat, waar drugsoverlast is en dronken mensen op straat zijn. Ter vergelijking: in de 'normale' wijken in de G4 is dat aandeel 18%, in de G26 4% en in de overige gemeenten 1% (zie Figuur 5-6). Er kan dan ook worden gesteld dat de prioriteitswijken worden getypeerd door een cumulatie van problemen op het gebied van bedreigende situaties en de daarmee samenhangende gevoelens van onveiligheid. Niettemin is de situatie in veel niet-prioriteitswijken in de G4 ernstiger dan in veel prioriteitswijken in de G26.

Ook op basis van algemene gebiedskenmerken is goed te voorspellen in welke wijken bedreigende situaties meer en waar minder voorkomen. Het zijn vooral de wijken waar - in afnemende mate van belang en bij constant houding van de overige kenmerken:

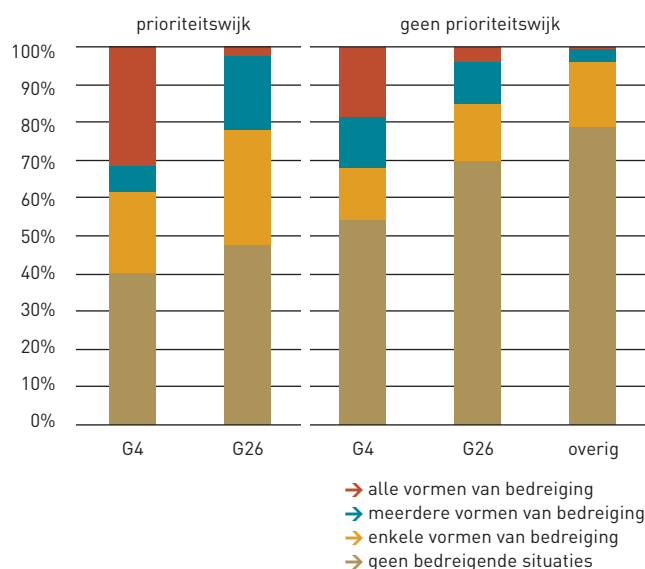
1. Veel eenpersoonshuishoudens wonen
2. Weinig ouderen wonen (65-plus)
3. Veel bedrijfspanden leeg staan
4. Veel niet-actieven wonen
5. Veel winkels zijn

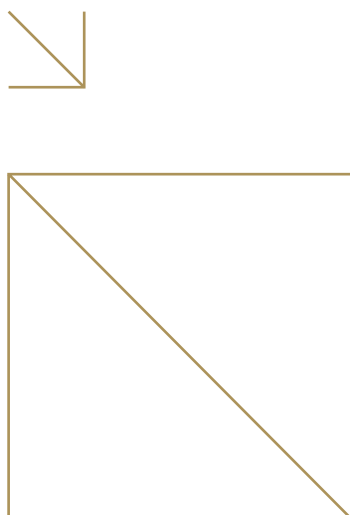
6. Veel alloctonen wonen
7. Veel huishoudens met een laag inkomen wonen

Daarmee is het profiel van deze wijken en buurten er eerder een van een 'wat verloederd centrum-winkelgebied' dan dat van een klassieke herstructureringswijk. In de klassieke herstructureringswijken is de winkelfunctie veelal niet omvangrijk en is het aandeel alloctonen onder de bewoners een meer prominent kenmerk. In bijna 90% van de wijken die op alle genoemde kenmerken hoog (bij de bovenste 30%) scoren, komen bedreigende situaties in meer of mindere mate voor (zie Figuur 5-7). Het is dus eerder regel dan uitzondering dat in wijken met veel eenpersoonshuishoudens, weinig ouderen, veel bedrijfsoppervlak dat leegstaat, veel niet-actieven, veel winkels, veel alloctonen en veel huishoudens met een laag inkomen bedreigende situaties voorkomen. Omgekeerd, in 99% van de wijken die op de genoemde kenmerken tot de laagste 40% behoren, komen eigenlijk geen bedreigende situaties voor.

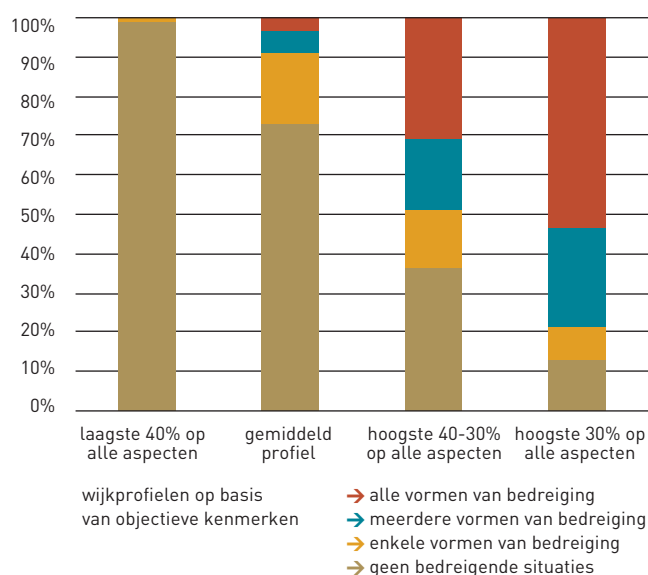
Omdat deze wijken zijn geselecteerd op basis van objectieve kenmerken - en het dus niet om steekproefinformatie gaat -

Figuur 5-6 Voorkomen van bedreigende situaties in de prioriteitswijken en daarbuiten, onderscheiden in G4, G26 en overige steden





Figuur 5-7 Voorkomen van bedreigende situaties naar het objectieve profiel van de wijk



kan ter illustratie een overzicht worden gegeven van de wijken waar het hier om gaat. De wijken waarvan op grond van de kenmerken van de bebouwing en de samenstelling van de bevolking mag worden aangenomen, dat zich voor de bewoners bedreigende situaties voordoen zijn vermeld in tabel 5-4. Let wel, dit zijn niet noodzakelijkerwijs de wijken waar zich veel bedreigende situaties voordoen. Het zijn de wijken die op basis van genoemde indicatoren, voldoen aan het profiel van wijken waar mensen worden lastig gevallen en er sprake is van drugsoverlast.

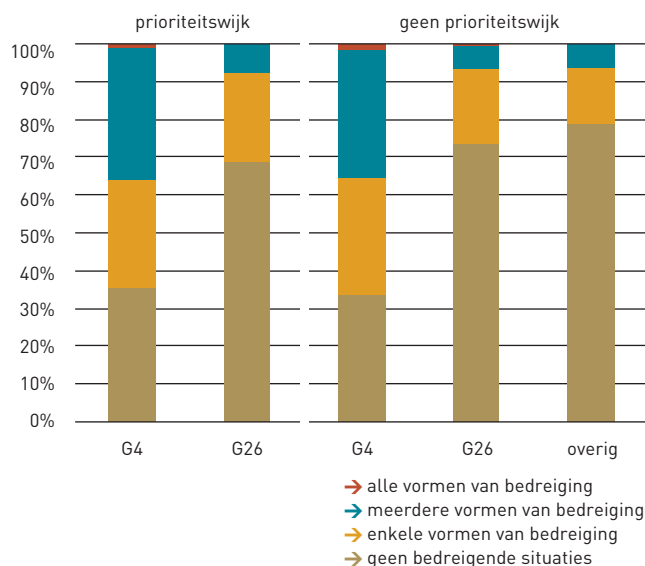
Diefstal en geweld

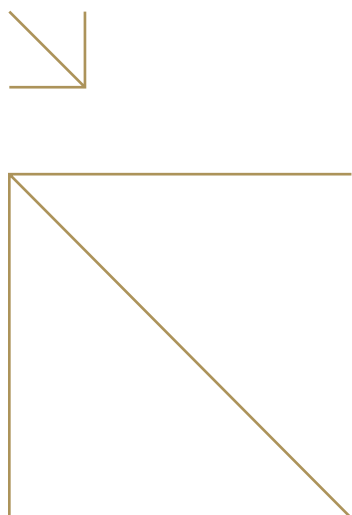
De échte vormen van criminaliteit als diefstal, inbraak en geweldsdelicten spelen vanzelfsprekend ook een rol in veiligheidsgevoelens en het oordeel over de buurt. Toch zijn ze gemiddeld genomen van minder belang voor de mate waarin men zich veilig voelt op straat en voor het algemene oordeel over de buurt. Dat is - zeker in het geval van veiligheid - ook wel begrijpelijk omdat bedreigende situaties rechtstreeks de individuele veiligheid aantasten. Criminaliteit is veel minder op personen gericht, maar veel meer op eigendommen. Dat is

weliswaar zeer vervelend, maar hoeft niet direct te resulteren in een gevoel van onveiligheid. Bovendien wordt men in het dagelijks leven betrekkelijk weinig geconfronteerd met criminaliteit, ook al komt het wel voor. Daardoor is ook de invloed ervan op het dagelijks leven en het gevoel van veiligheid dat men daarbij heeft, beperkt.

De mate waarin criminaliteit (in kwestie fietsendiefstal, diefstal uit auto's, inbraak en geweldsdelicten) voorkomt, verschilt minder tussen de prioriteitswijken en de overige wijken in de steden. Er is wel een groot verschil tussen de vier grote steden en de overige steden in Nederland. In de G4 woont tweederde van de mensen - zowel in de prioriteitswijken als daarbuiten - in een wijk waar minimaal een van de genoemde vormen van criminaliteit wordt gesignaleerd. In de overige gemeenten is dat in de prioriteitswijken een derde en in de overige wijken een vijfde. In de prioriteitswijken buiten de G4 komt daarmee dus wel meer criminaliteit voor dan in de overige wijken.

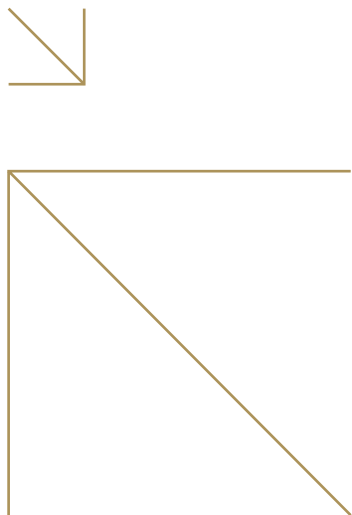
Figuur 5-8 Voorkomen van criminaliteit in de prioriteitswijken en daarbuiten, onderscheiden in G4 en overige steden





Tabel 5-4 Wijken waarvan op grond van de kenmerken van de bebouwing en de samenstelling van de bevolking mag worden aangenomen, dat zich voor de bewoners bedreigende situaties voordoen zijn

Gemeente	Wijk/buurt	Gemeente	Wijk/buurt
Groningen	Bloemenbuurt	Rotterdam	Oude Westen Nieuwe Westen
Leeuwarden	Heechterp		Middelland Schiemon Agniesebuurt
Enschede	Laares-West		Oude Noorden Nieuw-Crooswijk
Arnhem	Statenkwartier Arnhemse Broek		Bloemhof Hillesluis
Nijmegen	Zwanenveld		Afrikaanderwijk Feijenoord
Tiel	Schutskooi	Schiedam	Buurt 13 Buurt 14 Buurt 15 Buurt 16
Amersfoort	Fuchsiastraat ster Evertsenstraat	Breda	Fellenoord
Utrecht	Lombok-Oost Lombok-West Bleekstraat e.o.	Eindhoven	Hemelrijken Bennekel-Oost
Amsterdam	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt Kinkerbuurt Indische Buurt-Oost Landlust De Kolenkit	Helmond	Omg. Leonarduskerk
Dordrecht	Matena's Pad e.o. Jacob Marisstraat e.o.	's-Hertogenbosch	Binnenstad-Oost De Bossche Pad
Den Haag	Huygenspark Rivierenbuurt-Zuid Schildersbuurt-Noord Schildersbuurt-West Transvaalkwartier-Noord Transvaalkwartier-Midden Transvaalkwartier-Zuid Noordpolderbuurt	Tilburg	Hasselt
		Lelystad	Zuiderzeelaan e.o.



5.5 Conclusie

Het vóórkomen van overlast en verloedering/vervuiling van de woonomgeving heeft een sterke invloed op het oordeel van de bewoners over hun woonsituatie. Een complicerende factor hierbij is dat de verschillende vormen van overlast vaak tegelijkertijd optreden, waardoor de overlast cumuleert. Ofwel, waar men hinder heeft van buurtgenoten, is er veelal ook sprake van vervuiling van de woonomgeving. Daarmee concentreert de 'sociale' overlast zich in een beperkt aantal specifieke wijken: de wijken met een hoge dichtheid, een groot aandeel allochtonen, veel hoogbouw, veel jongeren en veel niet-actieven in de leeftijd tussen 25 en 44 jaar.

Overlast en verloedering van de woonomgeving zijn medebepalend voor de gevoelens van onveiligheid. Toch lijkt het erop dat een werkelijk effect op de gevoelens van onveiligheid en vermijdingsgedrag pas plaatsvindt als er ook echt bedreigende situaties voorkomen, zoals lastig gevallen worden op straat en drugsoverlast. Deze situaties lijken - meer dan 'normale' overlast - vooral voor te komen in wijken waar, naast de gebruikelijke kenmerken als veel allochtonen, veel lage inkomens en veel eenpersoonshuishoudens, winkels en

bedrijfspannen zijn. Van die bedrijfsruimten staat dan overigens wel een flink deel leeg.

Als er veel criminaliteit - meer specifiek geweldsdelicten, diefstal en inbraak - is in een buurt, beïnvloedt dit het oordeel over de woonomgeving in negatieve zin, net als de gevoelens van veiligheid. Toch is het effect minder groot dan wellicht zou worden verwacht en in ieder geval beduidend minder groot dan het voorkomen van overlast en bedreigende situaties. Daarvoor zijn meerdere redenen denkbaar. Allereerst is criminaliteit een minder buurtgebonden fenomeen dan overlast. De criminaliteit is bijvoorbeeld niet veel groter in de prioriteitswijken van de grote steden dan in de overige wijken. Ten tweede worden mensen in de regel minder frequent geconfronteerd met criminaliteit dan met overlast. Daardoor kan men er wel bekend mee zijn, maar is de invloed op het dagelijks leven beperkt. Ten derde is criminaliteit in genoemde vormen over het algemeen niet persoonlijk, maar gericht op bezittingen - en dan meestal spullen van anderen. Ook dit maakt het begrijpelijk dat het vóórkomen van criminaliteit gemiddeld genomen minder invloed heeft op hoe men de woonomgeving ervaart dan een dagelijkse confrontatie met overlast en bedreigende situaties in de eigen buurt.

6. Leefbaarheid is...

6.1 Fysiek, sociaal en veiligheid

In de voorgaande hoofdstukken is verkend welke kenmerken van buurten en wijken vanuit de optiek van bewoners van belang zijn voor de manier waarop ze hun buurt waarderen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in drie hoofdthema's:

- de fysieke omgeving (de openbare ruimte en de voorzieningen);
- de sociale omgeving (de mensen en hoe men met elkaar omgaat);
- overlast, criminaliteit en veiligheid.

Maar moeilijk causaal te scheiden

De drie thema's staan niet los van elkaar. Zo wonen bepaalde bevolkingsgroepen vaker in bepaalde buurten dan in andere en komen overlast en criminaliteit ook weer vaker voor bij combinaties van specifieke groepen mensen in specifieke buurten. Het is met een momentopname als het WBO niet goed mogelijk om causale relaties vast te stellen. Als bijvoorbeeld het aandeel flats in een buurt sterk samenhangt met het aandeel allochtonen in de buurt en buurten slechter worden gewaardeerd naarmate de dichtheid hoger wordt en er meer allochtonen wonen, kan niet zonder meer worden vastgesteld of het aandeel allochtonen danwel de hoge dichtheid van de bebouwing de 'bepalende' factor is. Dit speelt des te meer naarmate de aspecten zo sterk met elkaar samenhangen dat ze niet goed kunnen worden onderscheiden - bijvoorbeeld als allochtonen uitsluitend in flatwijken zouden wonen. Dergelijke 'uitsluitende' combinaties komen niet zo heel erg veel voor en het WBO is van een voldoende omvang om ook de waarde te kunnen schatten van minder vaak voorkomende combinaties van kenmerken. Dat betekent echter nog niet dat kan worden verklaard hoe een situatie is ontstaan. Er kan alleen zo goed mogelijk in beeld worden gebracht welke kenmerken van wijken op een bepaald moment in de tijd (in dit geval in 2002) samenhangen met de wijze waarop de mensen die er wonen hun wijk beoordelen.

6.2 Een modelmatige benadering

In dit hoofdstuk worden de verschillende verklarende kenmerken van wijken bij elkaar gebracht tot één leefbaarheidsscore voor de gehele buurt. Zo wordt op modelmatige wijze geprobeerd vorm te geven aan - te operationaliseren - wat leefbaarheid - althans op dit moment in Nederland - 'is'.

Objectief

We streven ernaar dit zoveel mogelijk te doen aan de hand van objectief vast te stellen kenmerken van de buurten. Daarbij stellen we als uitgangspunt dat die kenmerken **niet** vanuit een normatief oogpunt worden gekozen, waarbij 'experts' uitmaken wat van belang is voor leefbaarheid en wat niet. De keuze voor de verschillende objectieve kenmerken is juist bepaald door de mensen die er wonen. Het gaat dus weliswaar om feitelijke gegevens van wijken, maar de waarde van die gegevens is bepaald aan de hand van de wijze waarop de bewoners hun buurt beleven. Het is daarmee een subjectieve keuze voor objectieve kenmerken.

Intersubjectief

Voor een aantal belangrijke zaken zijn (nog) geen objectieve gegevens beschikbaar. Zo kan alleen door het de mensen te vragen een inschatting worden verkregen van de wijze waarop men met elkaar omgaat en hoe veilig men zich voelt. Voorzover deze aspecten al niet reeds afdoende worden verklaard door de objectieve kenmerken - mensen voelen zich bijvoorbeeld aantoonbaar veiliger in bepaalde type buurten dan in andere - zullen die worden toegevoegd aan het verklaringsmodel.

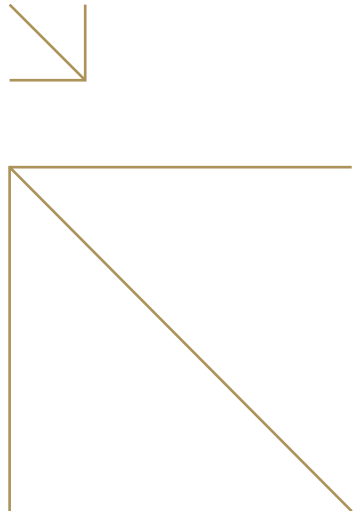
Onderverdeling in blokken

Het model voor leefbaarheid wordt opgebouwd uit drie blokken van kenmerken van de woonomgeving:

- Blok 1: Kenmerken die altijd van invloed zijn (hoofdeffecten).
- Blok 2: Kenmerken die in bepaalde omstandigheden (meer of minder) van invloed zijn (interactie-effecten).
- Blok 3: Uitzonderingssituaties (tweede-orde interacties).

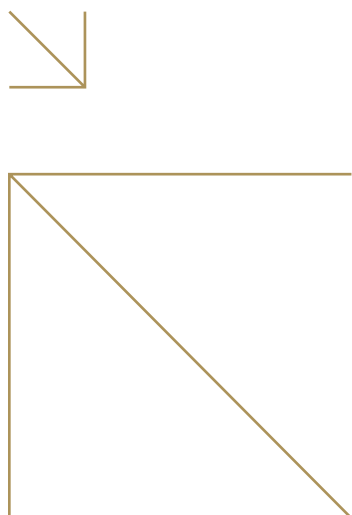
In het overzicht in Tabel 6-1 staan per blok de gehanteerde kenmerken waarmee 'leefbaarheid' kan worden geoperationaliseerd. Het model verklaart circa 60% van de verschillen in het oordeel dat de bewoners hebben over hun wijk^{XIII}. Dat is behoorlijk, zeker omdat het gaat om de relatie tussen aan de ene kant objectief vaststelbare kenmerken van een buurt en aan de andere kant het subjectieve oordeel van de mensen die er wonen.

Tegelijkertijd is er wel sprake van een verschil tussen de modelscores en het gemiddelde oordeel van de bewoners van een wijk dat centraal stond in Hoofdstuk 3. Dat betekent niet noodzakelijkerwijs dat het model een beperkte waarde heeft. De voorspelling van het algemene oordeel van bewoners is


Tabel 6-1 Kenmerken van wijken die de leefbaarheid bepalen

Objectief		(Inter)subjectief	
Blok 1: Hoofdeffecten			
Aandeel allochtonen	—	Sociale interactie	+
Aandeel jongeren 15-24 jaar	-	Sociale overlast	-
Aandeel personen 25-44 jaar	-	Gedragbeperkingen door onveiligheid	-
Participatiegraad (100%- % niet actieven)	+	Bedreigende situaties	-
Aandeel flats	-	Ervaren onveiligheid	-
Gemiddeld inkomen inkomensontvangers	+	Verloedering woonomgeving	-
Concentratie gezinnen en 2 pers. huishoudens	+		
Woz-waarde van de woningen	+		
Prijsstijging van woningen 1998-2002	+		
Σ Verklaring (R ²)	(1)	39%	
		Σ Afzonderlijk (R ²)	44%
		Σ Toegevoegd (R ²)	(2) 18%
Blok 2: 1^e orde interacties (neveneffecten)			
Bij hoge dichtheid:			
Nabijheid park/plantsoen	+	Kwaliteit groen in de buurt	+
Winkels dagelijks aanbod in de buurt	+	Kwaliteit openbaar vervoer	+
Kwaliteit openbaar vervoer	+		
Met participatiegraad:			
Aandeel 25-44 jarigen in de wijk	+		
Σ Afzonderlijk (R ²)		7%	
Σ Toegevoegd (R ²)	(3)	2%	
		Σ Afzonderlijk (R ²)	8%
		Σ Toegevoegd (R ²)	(3) 4%
Blok 3: 2^e orde interacties (neveneffecten)			
Bij hoge dichtheid en hoge opleiding:			
Aandeel eenpersoonshuishoudens	+	(studentenwijken)	
Σ Afzonderlijk (R ²)		6%	
Σ Toegevoegd (R ²)	(4)	1%	
Totaal R²		61%	

Noot. Alleen aspecten met een toegevoegde waarde ten opzichte van het meest verklarende kenmerk zijn opgenomen. De grootte van de + en - tekens geeft een



immers geen doel op zich, maar is een middel om de bepalende kenmerken te vinden die volgens de bewoners te maken hebben met de leefbaarheid van wijken. Door de voor bewoners bepalende kenmerken vervolgens te gebruiken om naar wijken te kijken, kan met min of meer objectieve criteria een onderscheid worden gemaakt tussen goede wijken en wijken waar zich problemen voordoen op het gebied van leefbaarheid. De mate waarin dat leidt tot 'vreemde' uitkomsten of juist tot een herkenbaar beeld is het onderwerp van dit hoofdstuk.

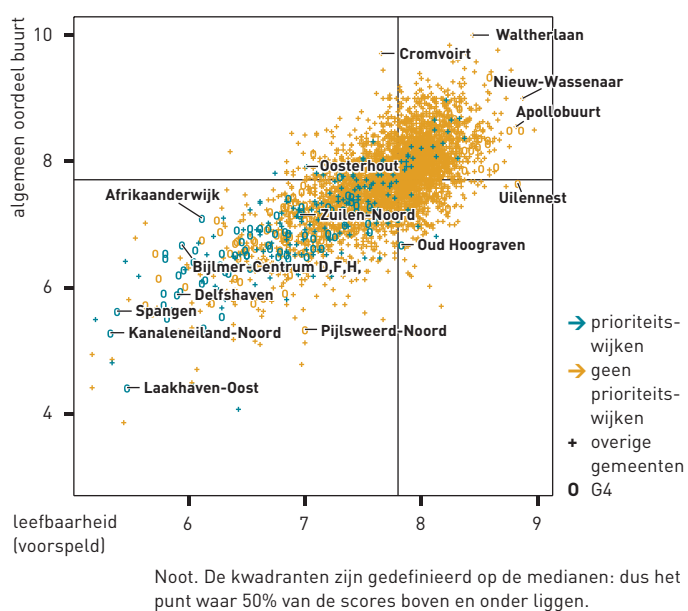
6.3 Leefbaarheid van wijken

De prioriteitswijken langs de leefbaarheidslat

De relatie tussen de voorspelde leefbaarheidsscores op basis van bovenstaande kenmerken en de door de bewoners gerapporteerde oordelen over de buurt is weergegeven in Figuur 6-1. Daarin zijn ook enkele buurten benoemd en is aangegeven of de buurt in een van de vier grote steden ligt en of de buurt in een prioriteitswijk ligt (het buurtniveau heeft een lager schaalniveau dan de meeste prioriteitswijken). Zoals mag worden verwacht liggen de meeste buurten in de prioriteitswijken in het kwadrant linksonder - waar zowel de voorspelde leefbaarheid als het oordeel van de bewoners laag is^{XIV}.

Een aantal prioriteitswijken in gemeenten buiten de G4 ligt in het 'positieve' kwadrant. Van die wijken is het op voorhand - zowel in objectieve als in subjectieve zin - niet direct helder waarom verhoogde inspanningen om de leefbaarheid te verbeteren nodig zouden zijn. Maar ook het omgekeerde komt voor: een aantal buurten in gemeenten buiten de G4 behoort zowel in objectieve als in subjectieve zin tot de minder gunstige buurten terwijl ze niet in een prioriteitswijk liggen. Er is dus zeker geen een-op-een-relatie tussen de prioriteitswijken en de wijken die volgens de voorspelde leefbaarheidsscore slecht functioneren. Verderop in dit hoofdstuk komen we hier op terug. Bij Figuur 6-1 moet wel een kanttekening worden geplaatst: de weergegeven wijken en buurten zijn uitsluitend de wijken met een redelijk aantal respondenten in het WBO. Daardoor is er een ondervertegenwoordiging van buurten en wijken in de meer landelijke gebieden. Het model kan echter - nu het is vastgesteld - ook worden toegepast op de gebieden met weinig respondenten zodat een meer algemeen inzicht ontstaat in de spreiding van leefbaarheid over het land en over de mensen.

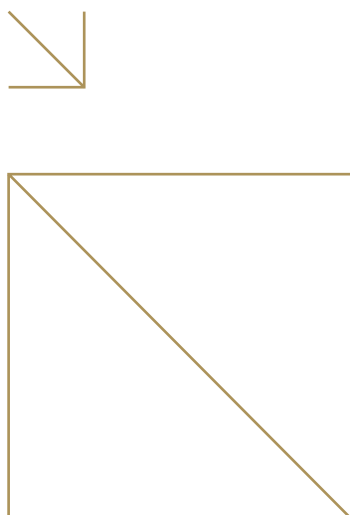
Figuur 6-1 Leefbaarheid en het algemeen oordeel van de buurt door de bewoners



Bewoners van probleemwijken

Zoals op grond van de vorige hoofdstukken mag worden verwacht, zijn de mensen die de grootste kans hebben om in een wijk te wonen met leefbaarheidsproblemen jonge, alleenstaande allochtonen met een laag inkomen, wonend in een meergezins huurwoning in een van de prioriteitswijken in het zogenaamde buiten-centrum milieu in de vier grote steden.

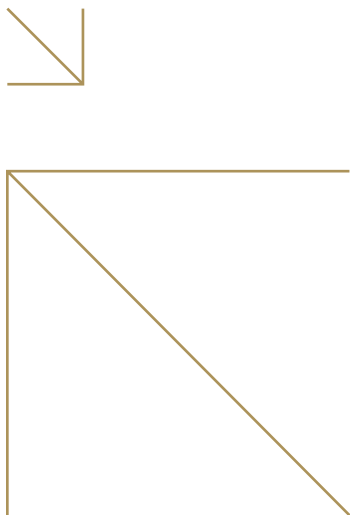
Met de genoemde persoonlijke kenmerken van bewoners en hun woonlocatie is met vrij veel zekerheid te voorspellen of iemand in een wijk woont met leefbaarheidsproblemen. Die voorspelling gaat op voor ruim 83% van de mensen (75% van de mensen in een slechte wijk en 84% van de mensen in een goede wijk). In hoofdstuk 2 werd met dezelfde methodiek zo'n 75% trefzekerheid bereikt om het oordeel van de bewoners over hun woonomgeving te voorspellen, verdeeld over 56% van de mensen met een negatief oordeel en 78% van de mensen met een positief oordeel (zie paragraaf 2.4). Daarmee is beter te voorspellen of iemand in een 'probleemwijk' woont dan wat iemand van zijn of haar woonomgeving vindt (waar de determinanten van leefbaarheid weer op waren gebaseerd). De



Tabel 6-2 De kans dat mensen in een wijk wonen met leefbaarheidsproblemen, naar gebiedstype, kenmerken van huishoudens en kenmerken van de woning

Kenmerken van huishoudens, woning en type wijk		Kans op wijk met leefbaarheidsproblemen
Prioriteitswijk versus niet-prioriteitswijk		7,5 keer zo groot
Stedelijkheid van de gemeente	Zeer sterk stedelijk t.o.v. landelijk	6,6 keer zo groot
	Sterk stedelijk t.o.v. landelijk	6,7 keer zo groot
	Matig stedelijk t.o.v. landelijk	4,7 keer zo groot
	Weinig stedelijk t.o.v. landelijk	2,8 keer zo groot
Niet-westers allochtoon		2,6 keer zo groot
Huurders versus eigenaar-bewoners		2,0 keer zo groot
Woonmilieu	Centrum-stedelijk t.o.v. landelijk	2,3 keer zo groot
	Buiten-centrum t.o.v. landelijk	6,9 keer zo groot
	Groen-stedelijk t.o.v. landelijk	3,0 keer zo groot
	Centrum-dorps t.o.v. landelijk	1,3 keer zo groot
Bewoner van een meergezinswoning t.o.v. eengezins		1,5 keer zo groot
Leeftijd	< 25 jaar t.o.v. 65-plus	2,0 keer zo groot
	25-34 t.o.v. 65-plus	1,8 keer zo groot
	35-44 t.o.v. 65-plus	1,4 keer zo groot
	45-54 t.o.v. 65-plus	1,7 keer zo groot
	55-64 t.o.v. 65-plus	1,4 keer zo groot
G4 versus overige gemeenten		1,7 keer zo groot
Lage inkomens versus midden- en hoge inkomens		1,1 keer zo groot
Type huishouden	Eenpersoons t.o.v. tweepersoons	1,3 keer zo groot
	Gezin t.o.v. tweepersoons	Geen verschil

Noot. Logistische regressie; scheiding tussen wijken mét en zonder leefbaarheidsproblemen is gesteld op 11,6%, zoals bij de algemene beoordeling van wijken; effecten zijn onder het constant houden van de overige aspecten



leefbaarheid van wijken is dus beter te voorspellen dan het oordeel van bewoners over hun buurt.

Verschillen tussen gebieden

In de kaarten die hieronder volgen worden de centrale elementen in deze rapportage bij elkaar gebracht voor een aantal gebieden in Nederland. De kaarten tonen het algemene oordeel dat mensen hebben over hun woonomgeving, de leefbaarheid van wijken zoals die uit objectieve en intersubjectieve aspecten voorspeld wordt en de prioriteitswijken van het Ministerie van VROM. Zoals mag worden verwacht, zijn er grote overeenkomsten. Er is een flinke overlapping tussen de prioriteitswijken en de wijken met leefbaarheidsproblemen. In beide zijn bovendien per saldo ook de meeste mensen te vinden met een negatief oordeel over de woonomgeving. De overlapping tussen de verschillende gebieden is niet volledig. Zo zijn er gebieden waarvan op grond van de kenmerken van de wijk leefbaarheidsproblemen mogen worden verwacht, maar die geen prioriteitswijk zijn. Omgekeerd is er ook een beperkt aantal prioriteitswijken dat op grond van de kenmerken van de wijk niet zo slecht scoort.

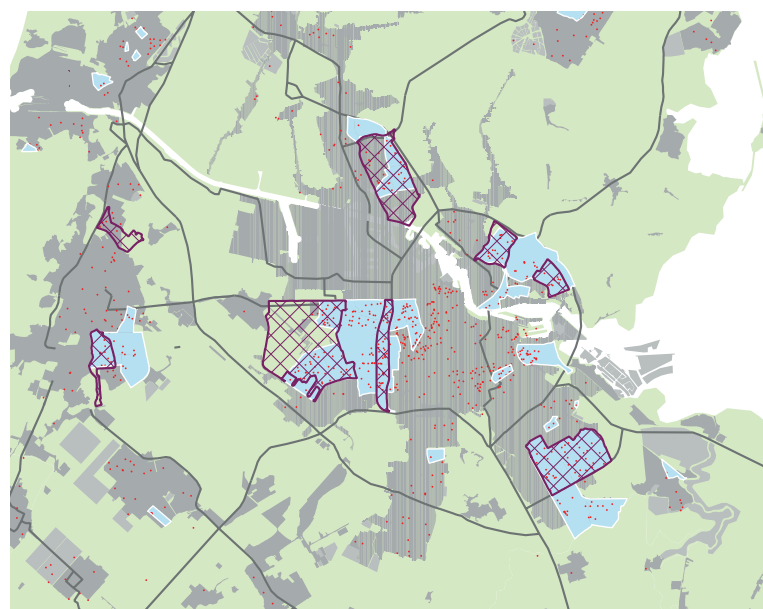
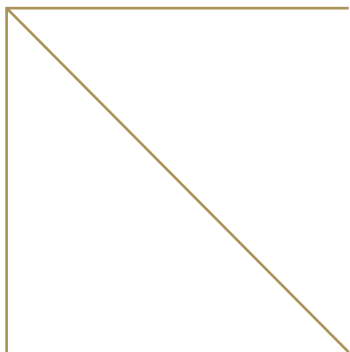
Er zijn vier verklaringen denkbaar voor dit verschil tussen de prioriteitswijken en wijken die op leefbaarheid slecht scoren. Allereerst is er sprake van verschillende gebiedsdefinities: de prioriteitswijken hebben betrekking op (combinaties van) postcodegebieden. De wijken met leefbaarheidsproblemen zijn op een lager schaalniveau geïdentificeerd. Daardoor komt het vrij vaak voor dat binnen een prioriteitswijk één of meer gebieden worden geïdentificeerd als buurten met leefbaarheidsproblemen. Tegelijkertijd worden binnen de systematiek van de prioriteitswijken vaak specifiekere gebieden bedoeld dan blijkt uit de gebiedsdefinities op basis van postcodes. Zo is Delftwijk een van de prioriteitswijken in Haarlem. Delftwijk heeft echter dezelfde postcode als de wijken Dietsveld en het Vondelkwartier. Die twee buurten zijn niet bedoeld als prioriteitswijk, maar lijken dat door de postcodedefinities wel te zijn.

Het komt ook voor dat het gebied met leefbaarheidsproblemen groter is dan de benoemde prioriteitswijk(en). Vooral in Amsterdam bestrijkt het aantal wijken waarvan mag worden verwacht dat er problemen zijn een groter gebied dan dat van de prioriteitswijken. Hiermee komt ook goed tot uiting dat de

prioriteitswijken zijn aangewezen op basis van beleidsmatige overwegingen die ook niet tot doel hebben gehad **alle** wijken met problemen op het gebied van leefbaarheid aan te wijzen. Dat is de tweede belangrijke reden voor de verschillen.

In een beperkt aantal gevallen zijn wijken als prioriteitswijk bestempeld waarvan het op grond van de kenmerken van de wijk niet direct zou mogen worden verwacht dat er heel veel problemen zijn. De redenen daarvoor kunnen per wijk verschillen. Zo kan het zijn dat zich een bijzonder situatie voordoet in zo'n wijk waaraan in de modelmatige benadering voorbij is gegaan. In het model is bijvoorbeeld de invloed van industrie (stank, lawaai) of specifieke bronnen als vliegtuiglawaai niet direct meegenomen. Ze werken slechts door in de leefbaarheidsscore voorzover dit soort hinderfactoren tot uitdrukking komt in bijvoorbeeld de marktwaarde van het vastgoed of de samenstelling van de bevolking in een wijk. Het verschil tussen wijken met en zonder problemen is verder geen absolute grens. Die grens is nu zo gesteld dat het aantal mensen (namelijk 11,6% van de totale bevolking in Nederland) met een negatief oordeel over de woonomgeving gelijk is aan het aantal mensen dat in een wijk met leefbaarheidsproblemen woont. Dat is een arbitraire grens. Bij een net iets hoger gestelde grens zou het mogelijk kunnen zijn dat de prioriteitswijken die niet direct tot de gebieden met leefbaarheidsproblemen worden gerekend, daar dan net wél bij horen. Zo geldt bijvoorbeeld voor het eerder genoemde Delftwijk in Haarlem dat die door deze grenskwestie net niet als een wijk met leefbaarheidsproblemen wordt aangeduid. Als de grens niet op 11,6% maar op 14,8% zou zijn gesteld, zou ook Delftwijk als een van de wijken met leefbaarheidsproblemen zijn geïdentificeerd.

Een laatste verklaring voor de discrepantie heeft tot slot te maken met het referentiekader waarbinnen de prioriteitswijken zijn gedefinieerd. Binnen een stad kan een bepaalde wijk tot de 'slechtste' wijken behoren en dus worden benoemd als prioriteitswijk. Op de schaal van Nederland hoeft zo'n wijk echter niet tot de slechtere te behoren. Zo valt het wellicht toch mee in Delftwijk in vergelijking met bijvoorbeeld de Indische Buurt of Slotervaart in Amsterdam.



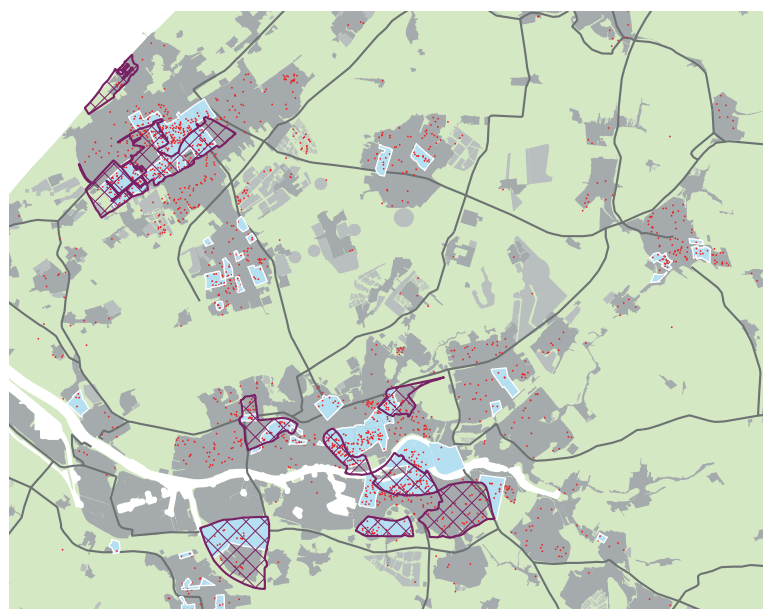
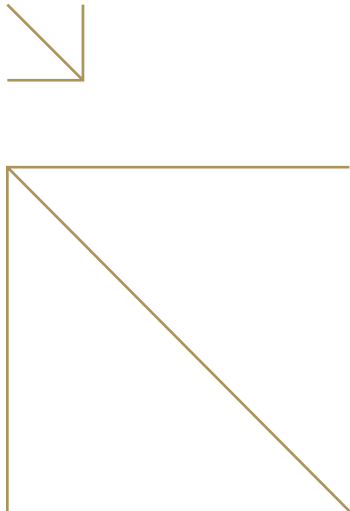
Kaart 6-1 Leefbaarheid, beleving en prioriteitswijken in en rond Amsterdam

- WBO-respondenten met negatief oordeel
- wijken met leefbaarheidsproblemen
- ▨ prioriteitswijken



Kaart 6-2 Leefbaarheid, beleving en prioriteitswijken in en rond Utrecht

- WBO-respondenten met negatief oordeel
- wijken met leefbaarheidsproblemen
- ▨ prioriteitswijken



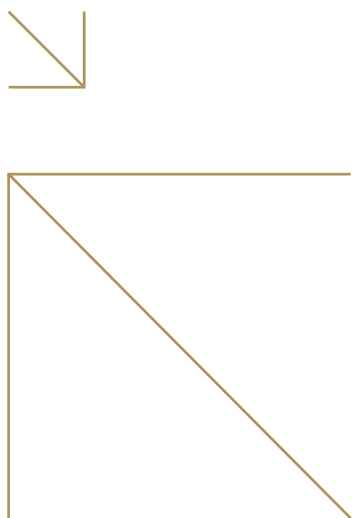
Kaart 6-3 Leefbaarheid, beleving en prioriteitswijken in de zuidvleugel van de Randstad

- WBO-respondenten met negatief oordeel
- wijken met leefbaarheidsproblemen
- ▨ prioriteitswijken



Kaart 6-4 Leefbaarheid, beleving en prioriteitswijken in Breda, Tilburg, Den Bosch en omgeving

- WBO-respondenten met negatief oordeel
- wijken met leefbaarheidsproblemen
- ▨ prioriteitswijken



6.4 Leefbaarheid en de beleving van bewoners

De beleving die mensen hebben van hun wijk correspondeert ook niet een-op-een met de op basis van de objectieve en intersubjectieve kenmerken bepaalde leefbaarheid van een wijk. Mensen kunnen persoonlijke redenen hebben om meer of minder tevreden te zijn met hun woonsituatie, los van de feitelijke omstandigheden. Zo kan iemand erg gehecht zijn aan de wijk of in een heel fijn huis wonen. Of omgekeerd, kan iemand veel last hebben van z'n burens terwijl de wijk verder geen leefbaarheidsproblemen heeft. In deze paragraaf gaan we nader in op de 10% van de Nederlanders die in hun oordeel het meest in positieve zin afwijken van de leefbaarheid van de wijk en de 10% die het meest in negatieve zin afwijkt van de feitelijke leefbaarheid van de buurt waar hij of zij in woont.

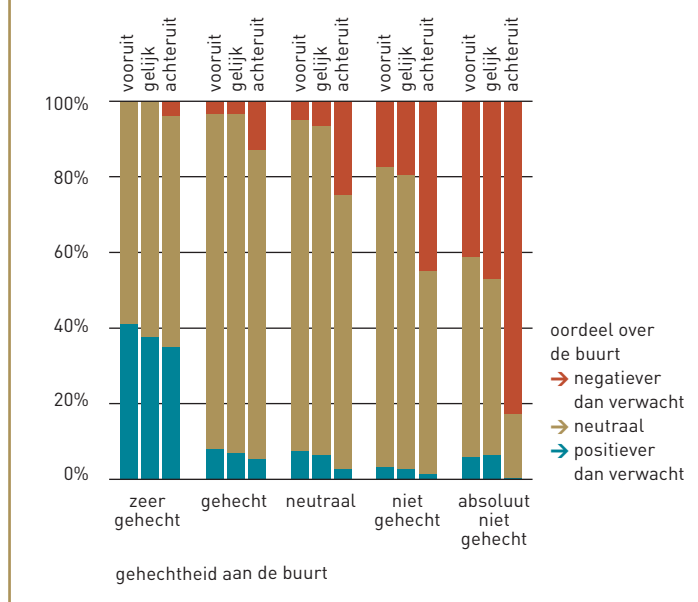
Gehechtheid aan de wijk

De mate waarin mensen gehecht zijn aan hun wijk bepaalt in zeer sterke mate of men een relatief - ten opzichte van de feitelijke leefbaarheid in een wijk - positief of negatief oordeel over de wijk heeft. Van de mensen die zeer gehecht zijn aan hun wijk heeft 40% een relatief positief oordeel. Dat geldt ook als men van mening is dat de buurt de laatste jaren achteruit is gegaan. Dat is heel anders als men niet gehecht is aan de wijk. Van deze groep heeft bijna 60% een relatief negatief oordeel over de wijk. Als men van mening is dat de buurt achteruit is gegaan is dat zelfs meer dan 80%.

Mensen die zeer gehecht zijn aan hun buurt lijken ondanks alles een positief beeld te blijven houden. De niet-gehechten hebben daarentegen een negatieve 'bias' of vertekening. Zij beoordelen hun buurt altijd relatief negatief, maar dat is wel duidelijk negatiever als de leefbaarheid achteruitgaat. Het is denkbaar dat het hier om een 'kip-en-ei-probleem' gaat. Wellicht is het juist zo, dat **doordat** de buurt slecht is men minder gehecht is aan de buurt. Dan zouden mensen die niet gehecht zijn aan hun wijk gemiddeld genomen ook in slechtere wijken wonen en tegelijkertijd zou de negatieve vertekening (sterk) af moeten nemen naarmate deze groep in een betere wijk woont.

Het eerste is zonder meer het geval. De mensen die aangeven niet gehecht te zijn aan hun wijk, wonen ook vaker in slechtere wijken: 25% woont in de 10% slechtste wijken. Van de mensen die zeer gehecht zijn aan de wijk, is dat 5%. Het tweede deel

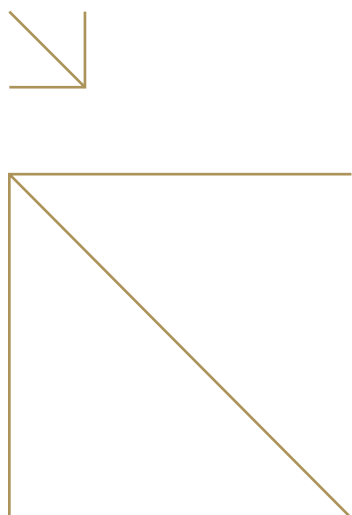
Figuur 6-2 Oordeel over de buurt in relatie tot gehechtheid aan de buurt en mening over een achteruitgang van de buurt



van de verklaring houdt echter maar ten dele stand. Er is voor iedereen een afnemende negatieve vertekening naarmate de wijk leefbaarder is, dus ook voor de mensen die niet gehecht zijn aan hun wijk. Toch zijn de mensen die gehecht zijn aan hun wijk over de gehele linie veel positiever dan de mensen die neutraal staan ten opzichte van hun wijk of niet-gehecht zijn.



Een respondent licht toe: “De buurt gaat langzaam achteruit. Vroeger, toen we hier kwamen wonen, waren het veel modale gezinnen. Nu merk je dat het sociale niveau wat zakt [...] Maar ik ben wel gehecht geraakt aan de buurt. Ik hoef niet meer weg. Het is een gezellige buurt en mensen kennen elkaar goed. Je kent elkaar van gezicht of van naam en daarom is er wat saamhorigheidsgevoel. In nieuwbouwwijken is toch iedereen aan het werk. En het hele gezin is de hele dag weg. Dat zijn van die uitgestorven woonfabrieken waardoor de straat niet echt leeft”.



De conclusie moet dan ook zijn dat er sprake is van een tweezijdig effect. Allereerst is het waarschijnlijk dat de leefbaarheid van een wijk van invloed is op de kans dat iemand er aan gehecht raakt en/of blijft. Tegelijkertijd is het zo dat **als** iemand aan de wijk gehecht is, de wijk - onafhankelijk van de feitelijke leefbaarheid - positiever wordt beoordeeld dan wanneer men er niet aan is gehecht.

Woonduur

Of mensen gehecht zijn aan de buurt heeft veel te maken met hoe lang men ergens woont. Of men een relatief positief oordeel over de buurt heeft, staat daar echter los van. Er lijkt zelfs - bij een vergelijkbare mate van 'gehechtheid' - sprake te zijn van een enigszins afnemende neiging om relatief positief te oordelen over de buurt als men er langer woont. Een mogelijke verklaring daarvoor is dat dan wellicht in toenemende mate een vergelijking met 'vroeger toen het beter was' gaat meespelen, waardoor men - ondanks de grotere gehechtheid - minder positief oordeelt.

De woning

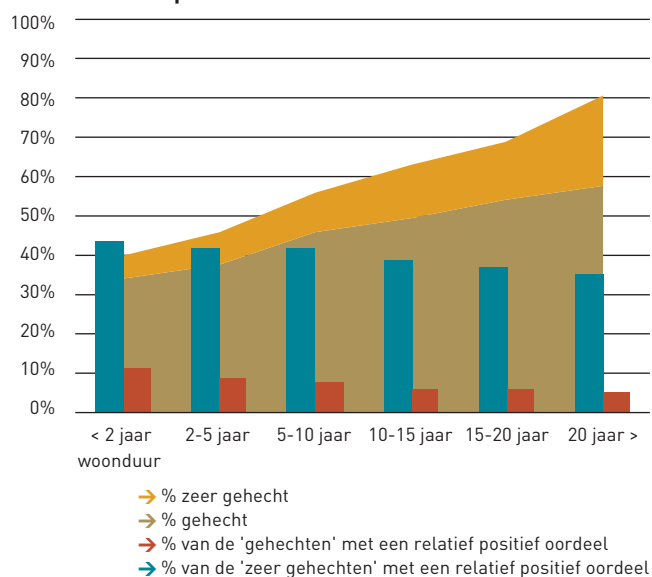
De tevredenheid met de woning is een tweede 'verstorende' factor bij de relatie tussen de leefbaarheid van de wijk en het oordeel dat mensen hebben over de woonomgeving. Dit heeft vooral een negatief effect. Als men ontevreden is over de woning, neigt men er ook meer naar om relatief negatief te oordelen over de wijk. Het omgekeerde geldt eigenlijk alleen als men 'zeer tevreden' is over de woning. Alleen dan neigt men naar een relatief positief oordeel, 'tevreden' is dus niet genoeg.

Omdat de groep 'zeer tevreden' de grootste groep is - de helft van de mensen is zeer tevreden met de woning - kan deze relatief kleine vertekening toch opwegen tegen de forse negatieve vertekening als gevolg van een mindere waardering van de woning.

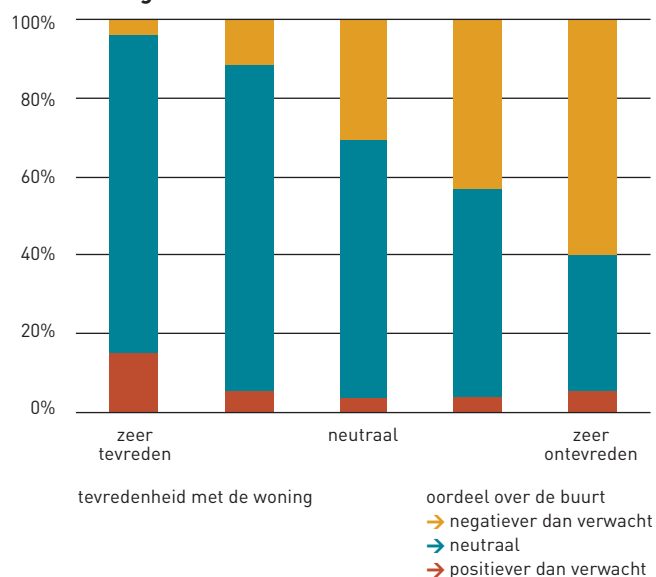
Overlast van burens

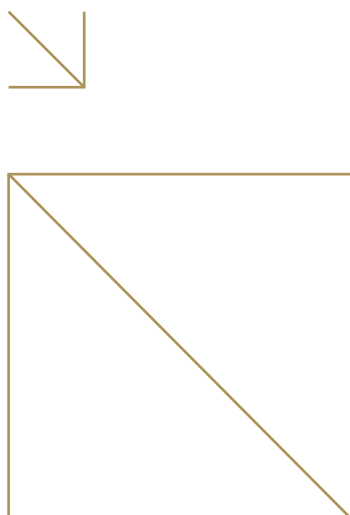
Overlast van de burens is een van de meest 'storende' zaken voor het woongenot. Het komt niet zo heel veel voor dat mensen (veel) last hebben van hun burens, maar áls dat het geval is

Figuur 6-3 Aandeel mensen dat (zeer) gehecht is aan de buurt naar woonduur en het aandeel van de (zeer) gehechten met een relatief positief oordeel

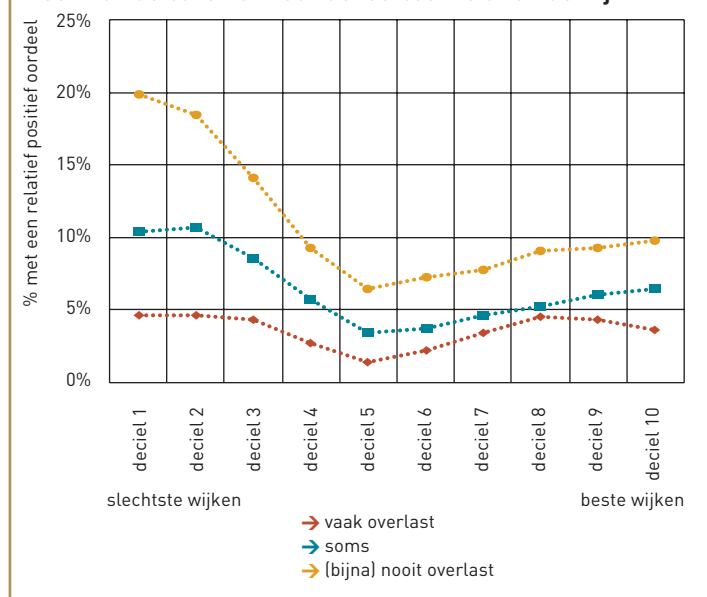


Figuur 6-4 De mate waarin mensen relatief positief of negatief over hun wijk oordelen in relatie tot de tevredenheid met de woning





Figuur 6-5 Aandeel mensen met een relatief positief oordeel over de buurt, naar de mate waarin men overlast heeft van de burens en naar de leefbaarheid van de wijk



werkt het ook relatief zwaar door in het oordeel over de woonomgeving als geheel, zo is in paragraaf 5.1 aangegeven. Overlast van de burens komt meer voor in buurten die ook op de overige vlakken slecht scoren qua leefbaarheid.

Toch is overlast van de burens minder 'buurtgebonden' dan andere vormen van overlast. Men kan ook in een goede wijk pech hebben met de mensen waar men naast woont. En dat hoeft dan nog niet eens om asociaal gedrag te gaan. Ook als burens verschillende leefstijlen of ritmes van leven hebben, kan er veelvuldig hinder ontstaan.

Als men vaak overlast heeft van de burens, dan is men over het algemeen ook relatief negatief over de wijk. Maar ook het omgekeerde blijkt het geval: als men **geen** overlast heeft van de burens, is men in het bijzonder in de slechtere wijken zeer positief 'gebiased' in het oordeel over de wijk. Blijkbaar is het daar minder vanzelfsprekend dan in de betere wijken en is de afwezigheid van overlast van de burens een meerwaarde voor de beleving van de woonsituatie.

6.5 Verantwoordelijkheid en betrokkenheid

Een wijk is gebaat bij een verantwoordelijke en betrokken houding van de bewoners. Dit bevordert de leefbaarheid. In het bijzonder in de slechtere wijken zouden bewoners die zich actief in willen zetten voor de buurt, kunnen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.

Minder betrokkenheid in slechtere wijken

De betrokkenheid en actieve instelling van bewoners zijn in de slechtere wijken over het algemeen minder groot. Ook hier is het overigens weer mogelijk om de oorzakelijkheid om te draaien: de slechte wijken zijn minder leefbaar **doordat** de bewoners minder betrokken zijn. Welke situatie meer opgang doet is met een momentopname zoals WBO 2002 niet uit te maken. Er kan slechts worden geconstateerd dat een verminderde betrokkenheid van de bewoners en een mindere leefbaarheid van de wijk samengaan.

Daarnaast zijn er onafhankelijk van de leefbaarheid van de buurt ook verschillen tussen bewoners in de mate waarin zij zich actief willen inzetten voor de wijk, de mate waarin ze zich mede verantwoordelijk voelen en de mate waarin ze zich actief betrokken voelen bij wat er in de wijk gebeurt. Hierbij geldt dat het gevoel van medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken minder groot is bij mensen die ergens lang wonen, bij ouderen, bij jongeren, bij huurders en bij mensen met lage inkomens.

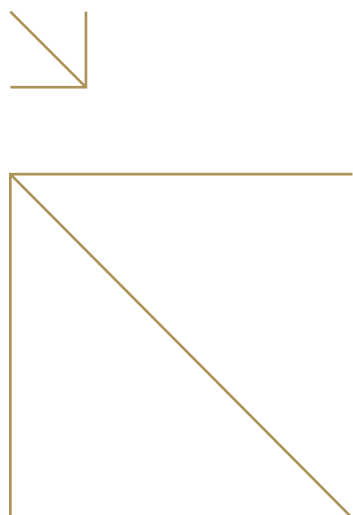
Betrokken bereid tot actieve inzet

Er is enige discrepantie tussen enerzijds de mate waarin mensen zich actief zouden willen inzetten voor de wijk en anderzijds de mate waarin ze zich betrokken voelen.



Een respondente legt uit: "Ik voel me wel verbonden met de buurt, maar ik denk nooit laat ik 's even de speeltuinvereniging een handje helpen met een en ander. In die zin voel ik me niet verbonden".

Betrokkenheid is vooral een kwestie van gehechtheid: als men ergens lang woont, neemt het gevoel van betrokkenheid toe. Daar hangt ook mee samen dat ouderen zich meer betrokken voelen dan jongeren en autochtonen meer dan allochtonen. Dat

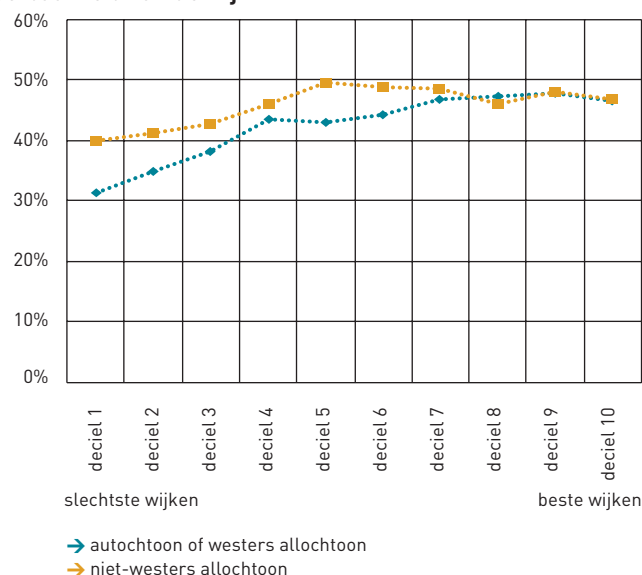


beeld verschilt behoorlijk van het profiel van de mensen die zich actief in zouden willen zetten voor de wijk. Dan moeten we het vooral hebben van de mensen die ergens nog relatief kort wonen, van de leeftijdsgroep tussen de 35 en 55 jaar en - in het bijzonder in de slechtere wijken - van de allochtonen.

Voor het onderscheid tussen kopers en huurders en voor jongeren is het beeld wel consistent: kopers voelen zich gemiddeld genomen meer betrokken en verantwoordelijk dan huurders en zijn ook meer geneigd zich actief in te willen zetten voor de wijk. Jongeren voelen zich minder sterk betrokken en zijn ook minder geneigd zich actief in te willen zetten voor de wijk. Het lijkt verder van belang te zijn of men (nog) een relatief positief of negatief oordeel heeft over de buurt. Een actieve houding - en een sterke betrokkenheid bij de wijk - zijn gebaat bij een relatief positief oordeel van de mensen over hun buurt.

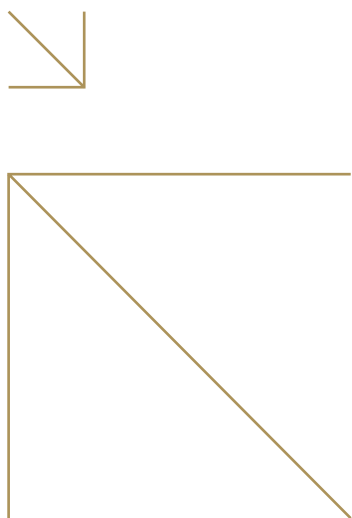
De identificatie van groepen die zich in de slechte wijken actief willen inzetten is van belang voor de toekomst van die wijken. Dat zijn uiteindelijk de groepen die niet 'stemmen met de voeten'; zij zullen de neerwaartse spiraal moeten keren. Het is

Figuur 6-6 Aandeel mensen onderscheiden naar etnische achtergrond dat zich actief wil inzetten voor de wijk, naar de leefbaarheid van de wijk



Tabel 6-3 Aandeel mensen naar leeftijd, eigendomsverhouding van de woning, woonduur en etnische achtergrond dat zich actief wil inzetten voor en sterk zich betrokken voelt bij de wijk

	% actief inzetten voor de wijk		% sterk betrokken bij de wijk	
	30% slechtste wijken	30% beste wijken	30% slechtste wijken	30% beste wijken
Leeftijd				
< 25 jaar	28%	34%	1%	6%
35-55 jaar	43%	56%	6%	12%
65-plus	22%	29%	5%	10%
Eigendomsverhouding				
Huurders	31%	36%	4%	8%
Eigenaar-bewoners	44%	51%	6%	12%
Woonduur				
Minder dan 5 jaar	39%	50%	3%	8%
10-20 jaar	35%	49%	5%	13%
Meer dan 20 jaar	30%	43%	7%	12%
Etnische achtergrond				
Autochtoon	35%	47%	5%	3%
Allochtoon	41%	48%	3%	3%
Relatief oordeel				
Negatief	30%	39%	3%	3%
Positief	42%	55%	9%	20%



wat dat betreft ook zeker hoopgevend dat vooral in de wijken met problemen de allochtonen geneigd lijken te zijn het initiatief te nemen om de wijk leefbaarder te maken.



Een respondente vertelt over haar Turkse buurman: “Hij is de motor van deze wijk. Hij neemt altijd veel initiatief. Dat geeft een goed gevoel. In elke buurt moet je zo iemand hebben”.

6.6 Conclusie

Het blijkt goed mogelijk om op grond van objectieve en intersubjectieve kenmerken van wijken en buurten te ‘voorspellen’ hoe de bewoners hun buurt in algemene zin beoordelen. Met behulp van de objectieve en intersubjectieve kenmerken uit Hoofdstuk 3 tot en met 5 is een model geconstrueerd dat inzicht biedt in de leefbaarheid van wijken en buurten vanuit het perspectief van de mensen die er wonen.

Het aantal buurtaspecten in het model is vrij groot en betreft zowel fysieke als sociale kenmerken van de wijk. Het effect van de verschillende buurtkenmerken is niet in alle soorten wijken hetzelfde. Zo is de waarde van een aantal voorzieningen beperkt tot de wijken met hoge dichtheden en geldt het negatieve effect van eenpersoonshuishoudens niet als hun aandeel en hun opleidingsniveau zeer hoog is. In het algemeen zijn de indicatoren echter zodanig dat ze vrij eenduidig die wijken identificeren waarvan men in het algemeen het idee heeft dat er leefbaarheidsproblemen zijn. Het gaat in grote lijnen om de wijken met veel flats, waar veel (jonge) allochtonen wonen, de participatiegraad beperkt is en de sociale interactie veel te wensen over laat.

De meeste prioriteitswijken, met name in de grote steden, voldoen aan het profiel van de wijken met leefbaarheidsproblemen. Er wordt echter wel geconstateerd dat er ook buiten de (grote) steden vrij veel buurten en wijken zijn waar de kenmerken van die wijken doen vermoeden dat er zich leefbaarheidsproblemen voordoen. Andersom lijkt het in een aantal van de prioriteitswijken op grond van de kenmerken van die wijken wel mee te vallen met de leefbaarheidsproblemen. Er moet daarbij overigens wel worden gewaakt voor te snelle conclusies. Het is zeer goed denkbaar dat er zich in die wijken zeer specifieke problemen voordoen die door het model niet worden herkend.

Hoewel het model is opgebouwd vanuit het perspectief van de bewoners, verklaart het slechts ten dele de individuele oordelen van de mensen in de wijken. Die individuele oordelen worden immers ook weer bepaald door allerlei andere - individuele - omstandigheden. Zo blijkt het bijvoorbeeld uit te maken hoe sterk iemand aan de wijk is gehecht, hoe positief hij of zij de woning waardeert en of men overlast heeft van de burens. Al dit soort aspecten bepaalt of men - ten opzichte van de ‘objectieve’ leefbaarheid in een wijk - een relatief positief of negatief oordeel heeft over de wijk. Het zijn verder de mensen die een relatief positief oordeel over de wijk hebben, die ook bereid zijn zich actief in te zetten voor de wijk. De indruk bestaat dat die positieve impulsen - in het bijzonder in de slechtere wijken - vooral zullen moeten komen van allochtonen, mensen die relatief kort in de wijk wonen, in de leeftijdsgroep tussen de 35 en 55 jaar en die eigenaar-bewoner zijn.

7. Woningmarktgedrag

Er wordt vaak aangenomen dat leefbaarheidsproblemen reden zijn voor mensen om weg te trekken uit de buurt. Daarom wordt leefbaarheid nogal eens in verband gebracht met een neerwaartse spiraal: mensen zijn ontevreden over hun buurt en als zij dan keuzemogelijkheden hebben - met name de huishoudens met midden- of hoge inkomens, 'stemmen zij met hun voeten'. Minder kansrijken zouden voor hen in de plaats komen. Hierdoor zou de draagkracht voor bijvoorbeeld voorzieningen en meer in het algemeen de vitaliteit van de wijk verminderen.

In dit hoofdstuk wordt de relatie in beeld gebracht tussen de kwaliteit van de woonomgeving en het verhuisgedrag. Daartoe zijn zowel gerealiseerde verhuizingen als potentiële verhuizingen in beschouwing genomen. Het verhuisgedrag in de laatste twee jaar en de verhuiscapaciteit komen in paragraaf 7.2 en 7.3 aan bod. Dit hoofdstuk begint met een korte discussie over de buurt als verhuismotief.

7.1 Verhuisredenen: push en pull factoren

Om het effect van de kwaliteit van de woonomgeving op verhuisgedrag en verhuiscapaciteit in beeld te brengen, moet allereerst onderscheid worden gemaakt tussen push factoren (met een duwende functie) en pull factoren (met een trekkende functie). Push factoren zijn aspecten van de oude woon-, werk- of gezinssituatie die aanleiding geven om te verhuizen. Pull factoren zijn juist aspecten van de nieuwe woonsituatie, die vaak een verbetering van de woonsituatie inhouden. Push factoren daarentegen worden meestal gezien als negatieve motieven die tot verhuizen leiden.

In theorie kunnen alle elementen die een reden voor verhuizing zijn als push factor én als pull factor functioneren. Immers, de grootte van de woning kan een push factor zijn als de huidige woning te klein is en juist een pull factor omdat een andere woning zo ruim is. Dat geldt in principe ook voor leefbaarheid en veiligheid. Toch worden deze factoren in de regel - waarschijnlijk vanwege de negatieve bijklank van het begrip - opgevat als typische push factoren. Niettemin zal iemand die denkt aan verhuizen zich wel degelijk laten leiden door verwachtingen over de leefbaarheid in een gewenste buurt. In dit geval functioneert de kwaliteit van de woonomgeving ook als pull factor.

Voor de spiegeling tussen factoren met een duwende of

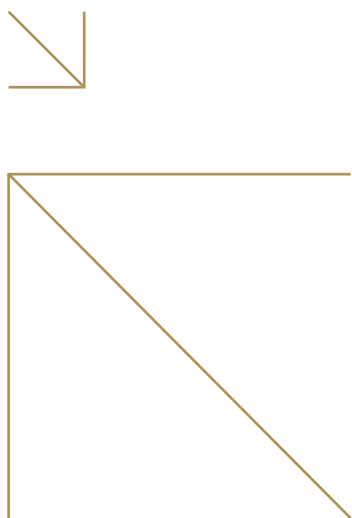
trekkende functie biedt het WBO geen uitputtende gegevens, omdat niet voor alle omgevings- en sociale omstandigheden is gevraagd of zij als push of als pull factor fungeren. Voor gerealiseerde verhuizingen bevat het WBO wel informatie over de algemene verhuismotieven van mensen en de mate waarin mensen bewust voor hun nieuwe woonomgeving hebben gekozen. Er is echter niet bekend hoe verhuizers hun oude woonomgeving waardeerden. Voor verhuiscapaciteit bevat het WBO informatie over zowel algemene verhuismotieven als de waardering van de woonomgeving. Voor deze groep kan daarom nauwkeuriger worden nagegaan wat de relatie is tussen verhuiscapaciteit en leefbaarheid.

7.2 Gerealiseerde verhuizingen

Het WBO bevat informatie over de gerealiseerde verhuizingen in de laatste twee jaar. In totaal zijn iets meer dan 2 miljoen Nederlanders verhuisd. Jongeren, alleenstaanden en allochtonen verhuizen aanzienlijk vaker dan gemiddeld. Dit is op zich niet verwonderlijk aangezien een aanzienlijk deel van deze mensen aan het begin staat van zijn of haar woningmarktcarrière. Dit geldt zeker voor jongeren en deels ook voor jonge alleenstaanden. In het geval van allochtonen zou het vooral om eerste generatie immigranten kunnen gaan. Huurders zijn in de afgelopen twee jaar iets vaker verhuisd dan kopers. Er is nauwelijks een verschil in het aandeel verhuizers onder lage, midden- en hoge inkomensgroepen. Alleen huishoudens in het laagste inkomensdecil verhuizen opmerkelijk vaker. Het percentage bewoners dat verhuist, verschilt ten slotte ook enigszins naar type woonomgeving. Daarbij geldt hoe stedelijker, hoe groter het aandeel bewoners dat in de laatste twee jaar is verhuisd.

Selectieve migratie

De veronderstelling dat in wijken met leefbaarheidsproblemen vooral de midden- en hoge inkomensgroepen uitstromen en de lage inkomens instromen, wordt bevestigd. In de wijken waar weinig of geen leefbaarheidsproblemen zijn, is de verhouding tussen de huidige bewoners, de vertrekkers en de vestigers nagenoeg gelijk. Dat wil zeggen: er verhuizen in verhouding net zo veel lage of hoge inkomens naar deze wijken als er weer uitgaan. Per saldo zal de inkomensverhouding in deze wijken door de dynamiek op de woningmarkt dan ook nauwelijks veranderen.



Dat is niet zo voor de wijken met leefbaarheidsproblemen. Het aandeel lage inkomens (47%) is in deze wijken - zoals al eerder is aangegeven - hoger dan in de wijken zonder leefbaarheidsproblemen (26%). Onder degenen die zich de laatste tweeëneenhalf jaar in de wijken met problemen hebben gevestigd is het aandeel lage inkomens nog weer net wat groter (50%) dan onder de huidige bewoners. En onder degenen die uit die wijken zijn vertrokken is het aandeel lage inkomens weer kleiner (38%). Per saldo zal het aandeel lage inkomens in de wijken met leefbaarheidsproblemen dan ook toenemen. Voor de hoge inkomens geldt het omgekeerde patroon: 14% van de huidige bewoners heeft een hoog inkomen, 13% van de vestigers en 20% van de vertrekkers heeft een hoog inkomen. Per saldo neemt dan ook het aandeel hoge inkomens in deze wijken als gevolg van verhuisbewegingen af. Het is overigens goed mogelijk dat dit in de tijd weer wordt gecompenseerd door de inkomensontwikkeling van huishoudens die met een laag inkomen in deze wijken instromen (en met een hoger inkomen weer uitstromen). Daardoor hoeft het gemiddelde inkomensniveau van de bewoners van deze wijken niet achteruit te gaan. Niettemin zorgen de migratiepatronen er wel voor dat de

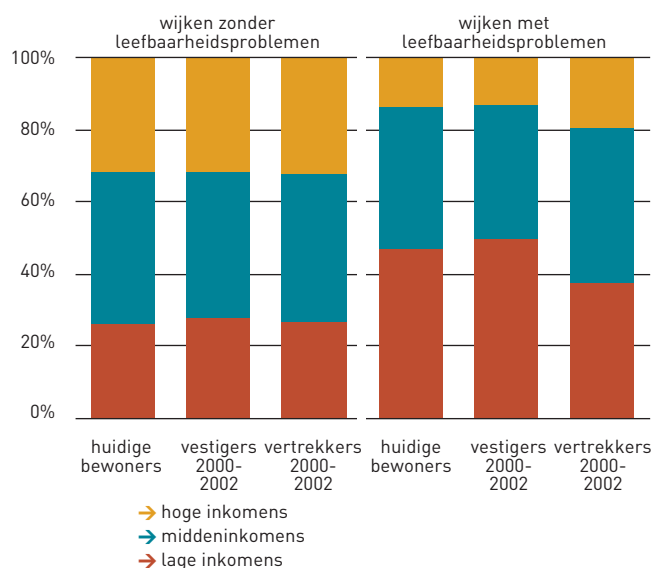
oververtegenwoordiging van lage inkomens in deze wijken gehandhaafd blijft.

De oude buurt als push factor

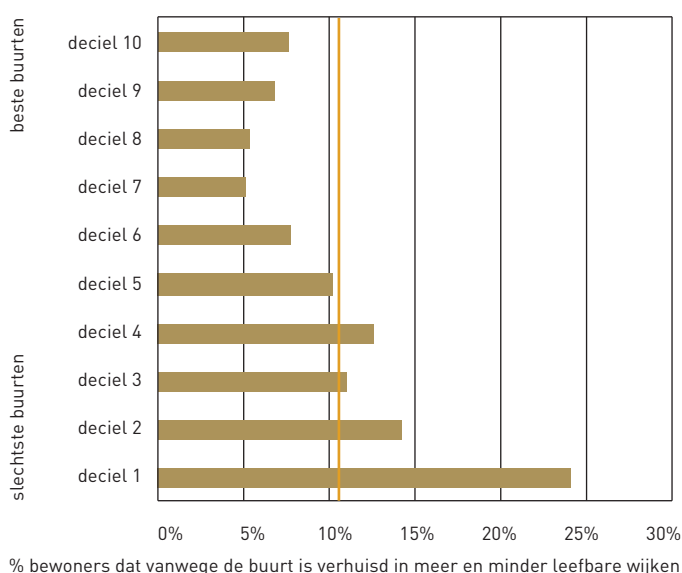
Bijna een kwart van alle verhuizingen (23,1%) vindt plaats naar een woning in dezelfde buurt. Voor deze mensen functioneert de woonomgeving - voorzover die in een zelfde buurt constant is - niet als push factor. Sociale omstandigheden zoals samenwonen of echtscheiding zijn voor ongeveer een kwart van de verhuizers aanleiding om te verhuizen. De buurt vormt voor 10,4% van de verhuizers aanleiding om te verhuizen. Dit is niet voor iedereen de enige reden. Een op de twaalf verhuizers in Nederland (8,2%) is uitsluitend vanwege de vorige buurt verhuisd. Vooral in de wijken met leefbaarheidsproblemen ligt dit percentage aanzienlijk hoger dan in andere buurten (zie Figuur 7-2). In de 10% slechtste buurten, is die buurt voor bijna een kwart van de mensen een reden geweest om te verhuizen.

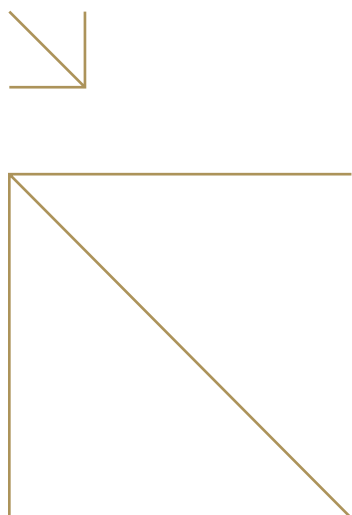
Redenen om vanwege de buurt te verhuizen zijn uiteenlopend. Zo wegen voor mensen sociale bezwaren zwaarder als verhuismotief dan fysieke aspecten. Gevoelens van onveiligheid

Figuur 7-1 Verdeling van inkomensgroepen onder huidige bewoners van, vestigers in en vertrekkers uit wijken mét en zonder leefbaarheidsproblemen



Figuur 7-2 De buurt als push factor en leefbaarheid van de vorige buurt





en de medebuurtbewoners zijn voor ruim een derde van deze groep aanleiding om te verhuizen. Ook geluidsoverlast en veranderende samenstelling van de buurt worden door respectievelijk een kwart en een vijfde van de bewoners genoemd.

De nieuwe buurt als pull factor

In totaal heeft slechts een klein deel van de verhuizingen in de laatste twee jaar plaatsgevonden vanwege ontevredenheid over de buurt. Maar ook mensen die om een andere reden verhuizen, moeten een keuze maken voor een nieuwe woning en nieuwe woonomgeving. Sommige verhuizers wegen de kwaliteit van de nieuwe woonomgeving bewust mee bij hun overweging voor een nieuwe woning of buurt (zie Figuur 7-4).

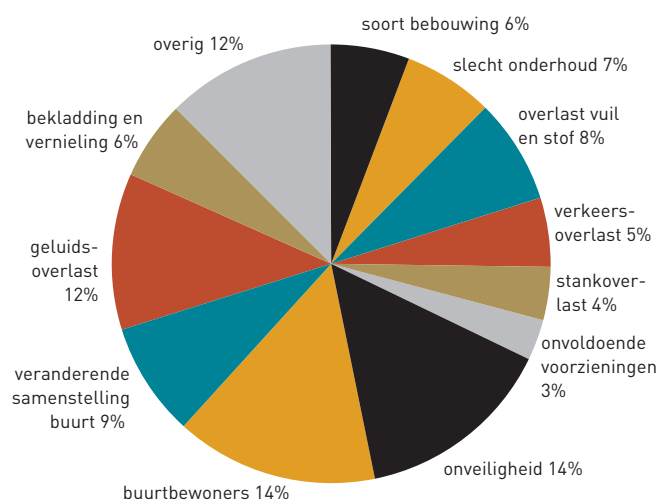


Een respondent legt uit: “Als ik tussen mensen kom te wonen die er een bende van maken, dan mag het nog zo’n mooi huis zijn, maar dan denk ik niet dat ik er in ga. (...) Als het een slechte woning is, waar je zelf wat aan kan doen, dan zou ik kiezen voor een slechte woning in een goede buurt”. Een andere respondent vertelt: “Oh, ik kijk wel hoe de buurt eruit

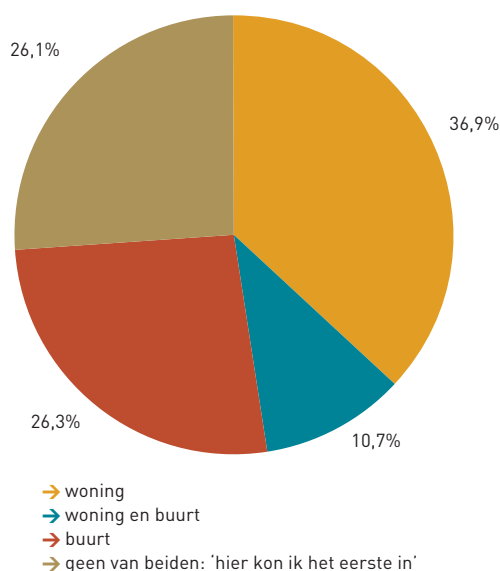
ziet, of de tuinen een beetje toonbaar zijn, of er geen oude auto’s of fietsen in de tuinen staan, of er geen kratten bier bij de deur staan... de eerste screening gaat op de buurt (...) Deze kenmerken zijn voor mij een belangrijke indicator voor het type mensen dat er woont”. Voor anderen is de woning belangrijker en is de buurt juist bijzaak. Een respondente legt uit: “De woning komt eerst en dan de woonomgeving. Je woning is toch je haven en aan de omgeving pas je jezelf aan”.

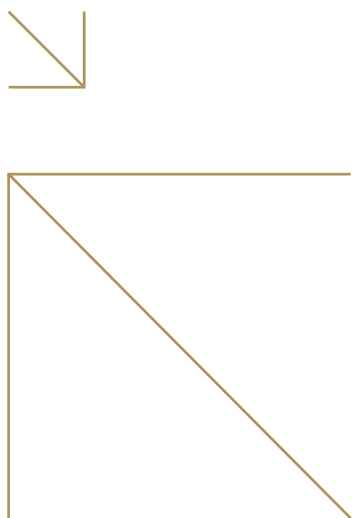
Toch heeft ruim een kwart van de verhuizers (26,1%) niet bewust voor hun nieuwe woning en/of buurt gekozen. Zij betrekken hun nieuwe woning omdat ze daar als eerste in kunnen, niet omdat die woning of die buurt het beste bij hun wensen past. Deze groep verhuizers heeft blijkbaar in hun ogen niet de vrijheid om hun woonsituatie te kiezen. Redenen kunnen aan de ene kant worden gezocht in persoonlijke omstandigheden, zoals financiële mogelijkheden of urgentie om de oude woning te verlaten, en aan de andere kant in het aanbod aan vrijkomende woningen. In feite is de woningmarkt voor een groot deel van deze verhuizers dus aanbodgestuurd^{xv}.

Figuur 7-3 Reden voor vertrek uit buurt



Figuur 7-4 Mate waarin verhuizers bewust kiezen voor de nieuwe woning en/of buurt





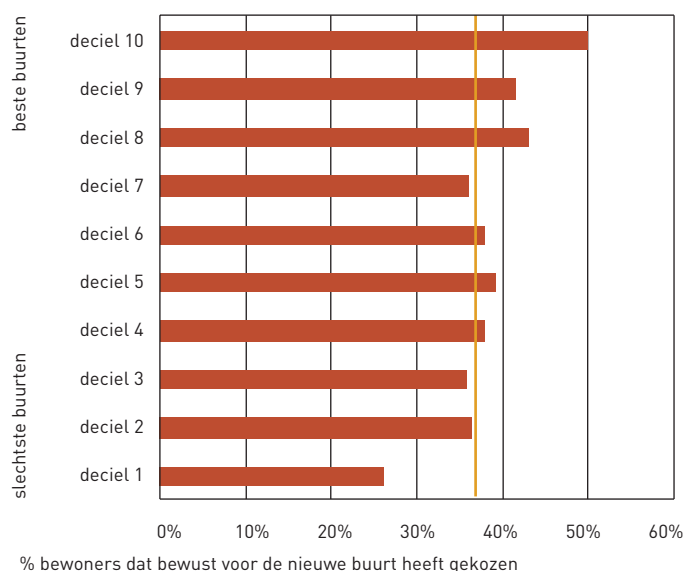
Ruim een derde van alle verhuisden (37%) heeft in de periode 2000 - 2002 wel een bewuste afweging gemaakt om te verhuizen naar een specifieke buurt. Voor deze groep speelt de nieuwe woonbuurt dus als pull factor een rol. Een klein deel van deze groep (10% van alle verhuizingen) kiest er voor om in dezelfde buurt te blijven wonen. De meerderheid kiest er echter voor om naar een andere buurt te verhuizen. Kanttekening is dat deze verhuisden wellicht ook in de eigen buurt gezocht hebben, maar daar geen geschikte woning hebben kunnen vinden. In dat geval dient de nieuwe buurt wel als pull factor, maar is deze buurt slechts een alternatief.

De kwaliteit van de woonomgeving heeft dus als pull factor het minst een rol gespeeld voor mensen die in de laatste jaren zijn verhuisd naar buurten met de slechtste leefbaarheidsscore (zie Figuur 7-5). In deze buurten is de groep verhuisden die het gevoel heeft geen keuze te hebben gehad bij de verhuizing naar de huidige woning en/of buurt juist het grootst.

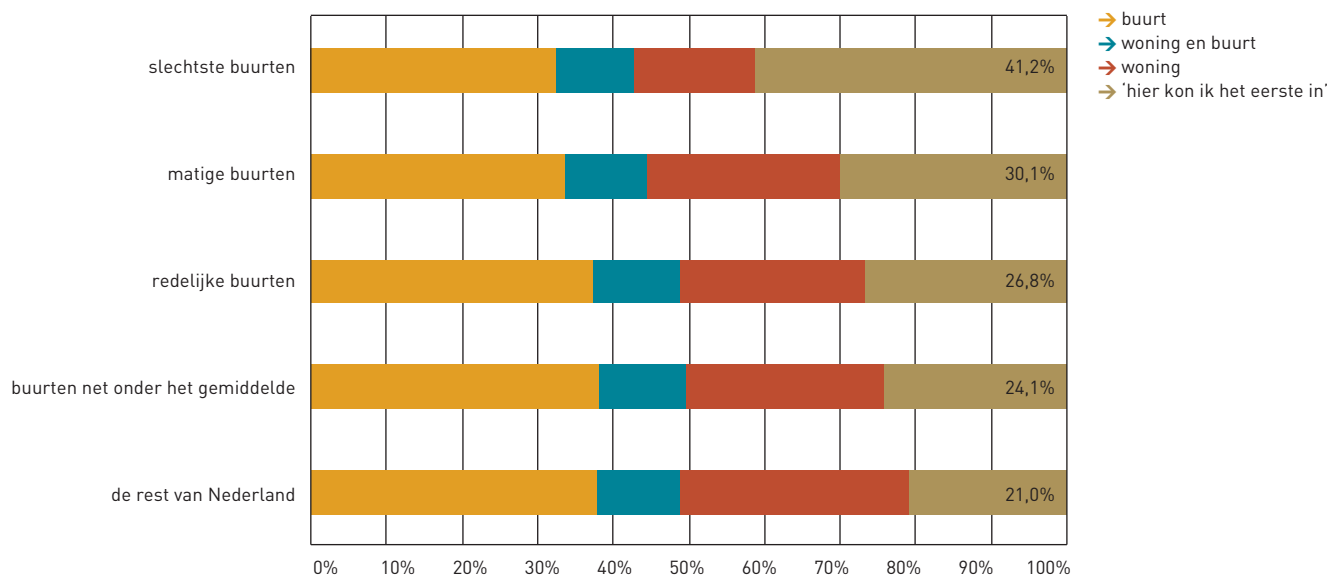
De rol van de buurt bij verhuizingen

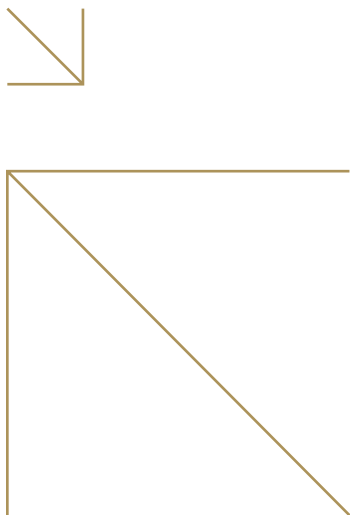
Er is sprake van overlap tussen de groep verhuisden voor wie

Figuur 7-5 Leefbaarheid van de nieuwe buurt en de buurt als pull factor

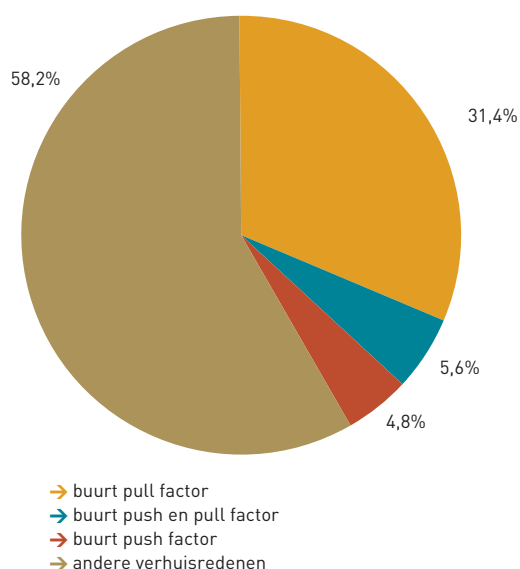


Figuur 7-6 Mate waarin bewoners in verschillende buurten bij verhuizing bewust hebben gekozen voor de woning en/of de buurt





Figuur 7-7 Rol die buurt heeft gespeeld bij gerealiseerde verhuizingen

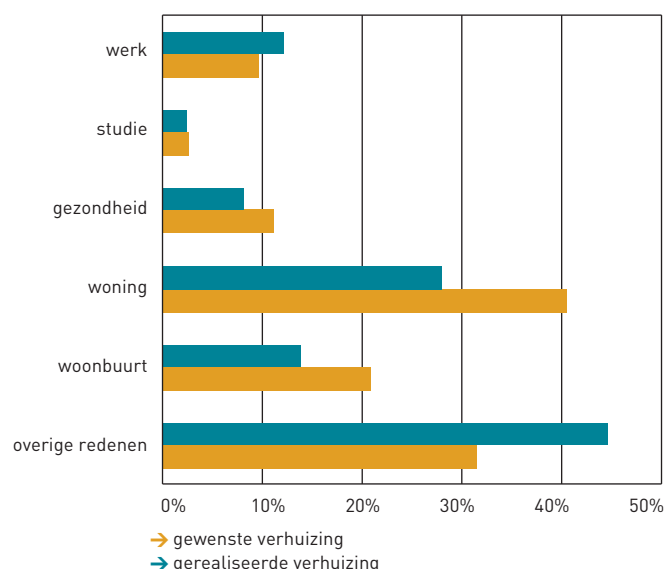


de oude buurt als push fungeert en de groep verhuisden voor wie de nieuwe woonomgeving als pull factor fungeert. Voor 53,7% van de verhuisden die vanwege ontevredenheid over de oude buurt zijn verhuisd, weegt de kwaliteit van de nieuwe woonomgeving mee bij de verhuizing. Met andere woorden, de oude en nieuwe buurt kunnen tegelijkertijd het verhuisgedrag van mensen beïnvloeden (zie Figuur 7-6).

7.3 Verhuiscapaciteit

Bijna een kwart van de Nederlandse bevolking loopt rond met meer of minder concrete plannen om in de komende twee jaar te verhuizen. Het aandeel personen dat aangeeft in de komende twee jaar te willen verhuizen is dus hoger dan het percentage Nederlanders dat in de laatste twee jaar is verhuisd (16,3%). Net als bij gerealiseerde verhuizingen zijn persoonlijke omstandigheden voor mensen de belangrijkste reden om te willen verhuizen^{XVI}. Ontevredenheid over de woonomgeving is naar eigen zeggen voor 15% verhuiscapaciteit de belangrijkste reden om te willen verhuizen. Vooral sociale aspecten van de woonomgeving, zoals gevoelens van onveiligheid en

Figuur 7-8 Redenen anders dan persoonlijke redenen voor gerealiseerde en gewenste verhuizingen (meer dan één reden mogelijk)

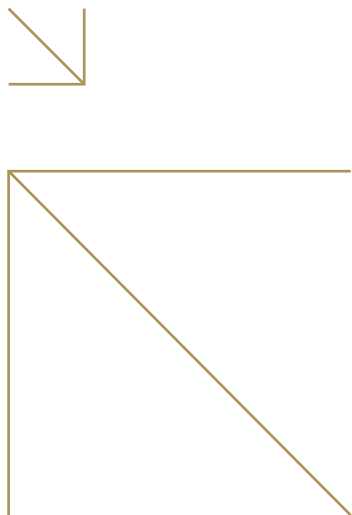


veranderende bevolkingsamenstelling, lijken hierbij een rol te spelen. Het aandeel verhuiscapaciteit dat vanwege ontevredenheid over de buurt zegt te willen verhuizen, is aanzienlijk hoger dan het aandeel verhuisden bij wie de buurt ook werkelijk de belangrijkste verhuisreden vormde (8,2%).

Verhuiscapaciteit en leefbaarheid

De verhuiscapaciteit van bewoners in de slechtste wijken (onderste 10% van de leefbaarheidsscore) is met 35,8% van de bewoners verreweg het hoogst. In de 10% 'beste' wijken ligt de verhuiscapaciteit, met 15,3% van de bewoners, juist ver onder het Nederlandse gemiddelde van 21,3%.

Om echt iets te kunnen zeggen over de het effect van de woonomgeving moet het oordeel over de woonomgeving echter in onderlinge samenhang worden bestudeerd met de effecten van andere factoren die bij zouden kunnen dragen aan het verhuisgedrag van mensen. Reden is dat veel van de ogenschijnlijk onafhankelijke factoren in werkelijkheid met elkaar samenhangen. Zo bleek al dat sommige huishoudens vaker verhuizen dan andere (jongeren bijvoorbeeld) en dat dit type



huishouden meer geconcentreerd is in bepaalde wijken dan andere type huishoudens (wijken met leefbaarheidsproblemen bijvoorbeeld). Er kan dus pas worden geconcludeerd dat een negatieve waardering van de buurt invloed uitoefent op verhuisgedrag wanneer deze relatie wordt gevonden terwijl wordt gecontroleerd voor de samenstelling van de bevolking in de wijken.

Met behulp van een logistische regressieanalyse is het effect van verschillende mogelijke motieven voor verhuiscijgenigheid in samenhang bestudeerd. Naast de persoonlijke kenmerken inkomen, etniciteit, eigendomssituatie, gezinssituatie, leeftijd en gevoel van verbondenheid wordt de kwaliteit van de woonsituatie meegenomen in het model. Dit betreft zowel de woning als de woonomgeving. De mate waarin de woonomgeving bijdraagt aan verhuiscijgenigheid wordt gebaseerd op de objectieve leefbaarheid van de buurt (op basis van de leefbaarheidsscore die in Hoofdstuk 6 is ontwikkeld) en het algemene oordeel over de de woonomgeving (zoals die in Hoofdstuk 2 is ontwikkeld). Immers, niet alle bewoners van slecht scorende buurten zijn ook werkelijk ontevreden over hun

woonomgeving (zie Figuur 7-9). Ook als het gaat om de mate waarin de woning bijdraagt aan de verhuiscijgenigheid, is zowel de objectieve kwaliteit als de waardering van de woning van belang.

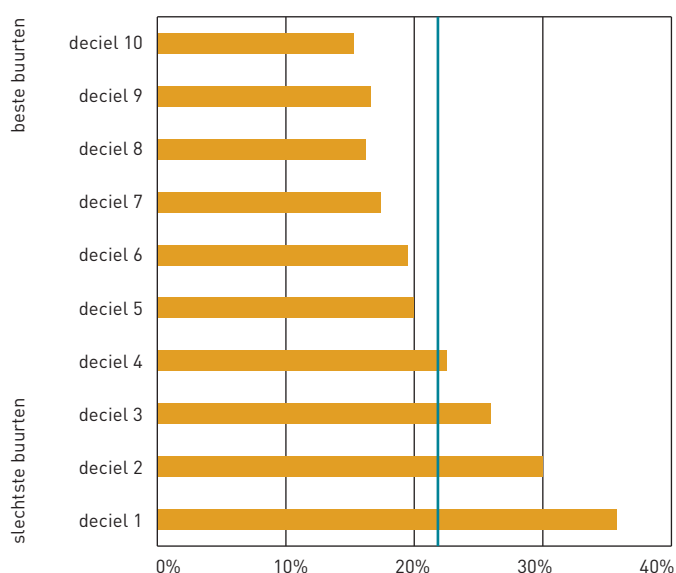
De resultaten van de logistische regressie staan in Tabel 7-1. Daaruit blijkt dat de objectieve leefbaarheid van de buurt wel een effect heeft op de verhuiscijgenigheid van individuele bewoners, maar dat de beleving van de buurt een veel groter effect heeft. Wanneer bewoners negatief zijn over hun woonomgeving, is de kans 6,8 keer zo groot dat ze willen verhuizen ten opzichte van bewoners die positief oordelen over hun buurt. Ook een negatief oordeel over de woning vergoot de kans aanzienlijk dat bewoners willen verhuizen. De woning weegt iets minder zwaar dan de woonomgeving.

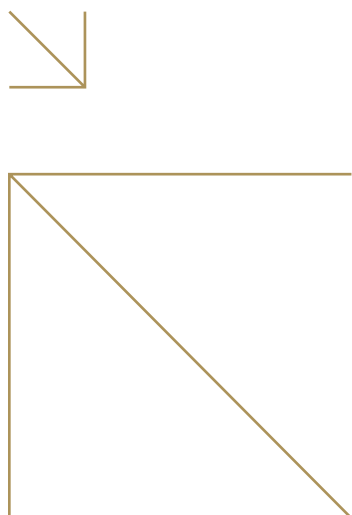
Ook persoonlijke kenmerken beïnvloeden de verhuisplannen. Daarbij weegt leeftijd verreweg het zwaarst: hoe jonger, hoe meer verhuiscijgenigd. De eigendomssituatie heeft ook een sterk effect op verhuiscijgenigheid: de kans dat huurders willen verhuizen is 2½ keer zo groot als voor kopers. Allochtonen zijn 1,7 keer zo geneigd om te willen verhuizen. Het afzonderlijke effect van de gezinssamenstelling is klein, maar alleenstaanden zijn meer geneigd te verhuizen dan gezinnen met kinderen. Inkomen blijkt ten slotte wel een afzonderlijk effect te hebben op verhuisgedrag van mensen met een gezinsinkomen in de hoogste inkomensdecielen. Dit effect is echter niet erg groot. Dit zou kunnen worden verklaard doordat niet de hoogte van het inkomen van belang is, maar wat met dat inkomen wordt gedaan om de woonsituatie te optimaliseren. Zo zien we vooral een hoge verhuiscijgenigheid bij hoge inkomens die in een huurhuis wonen. Het ligt in de rede dat voor die groep een grotere discrepantie bestaat tussen wat ze kunnen realiseren en wat ze hebben gerealiseerd qua woonsituatie; ergo een grote verhuiscijgenigheid.

De uittocht van hogere inkomens uit slechte buurten

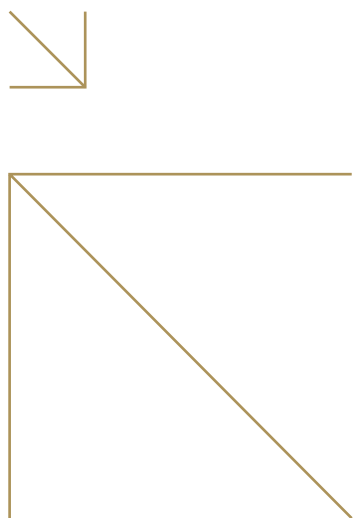
Een belangrijke discussie in het kader van de relatie tussen woningmarktgedrag en leefbaarheid richt zich op de uitstroom van midden- en hoge inkomens uit buurten die het toch al niet zo goed doen. De angst is dat hierdoor een negatieve spiraal kan ontstaan. In principe zijn er twee verklaringen denkbaar voor de uitstroom van midden- en hoge inkomens. De eerste is dat zij hogere eisen stellen aan hun woonomgeving en daarom

Figuur 7-9 Verhuiscijgenigheid en leefbaarheid van buurten

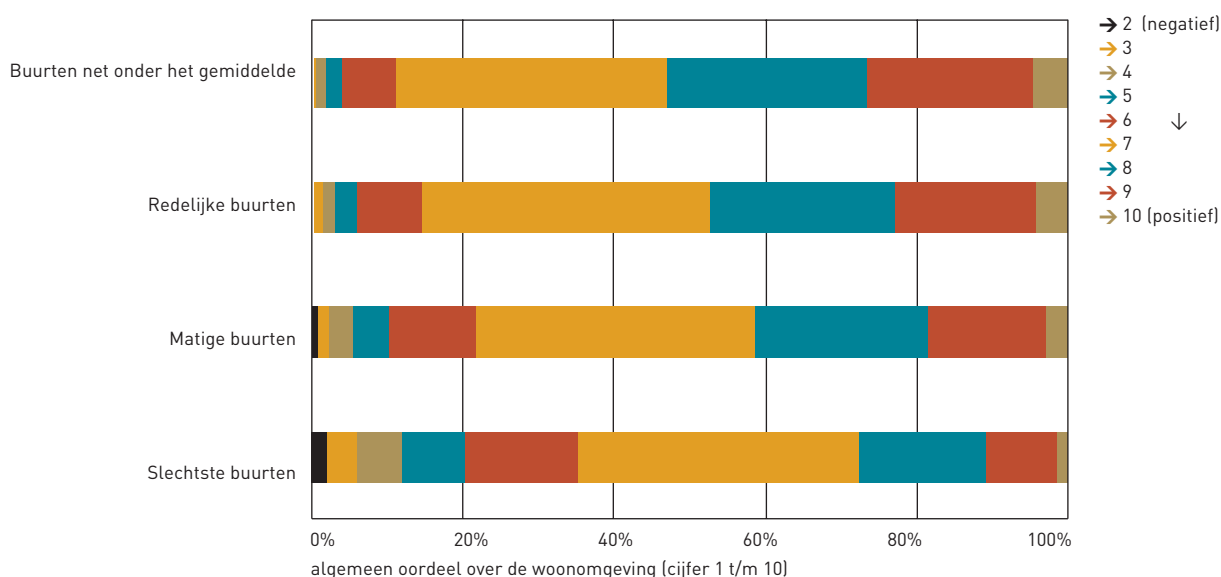



Tabel 7-1 Factoren die verhuiscapaciteit bepalen

Kenmerken bewoners	Kans verhuiscapaciteit
Objectieve leefbaarheid	
Slechtste buurten (onderste 10%) t.o.v. beste buurten	1,7 x zo groot
Matige buurten (10-20%) t.o.v. beste buurten	1,8 x zo groot
Redelijke buurten (20-30%) t.o.v. beste buurten	1,7 x zo groot
Buurten net onder het gemiddelde (30-40%) t.o.v. beste buurten	1,4 x zo groot
Buurtoordeel	
Negatief oordeel t.o.v. positief oordeel	6,7 x zo groot
Oordeel woning	
Ontevreden t.o.v. tevreden	6,0 x zo groot
Eigendomsituatie	
Huurders t.o.v. eigenaar-bewoners	2,4 x zo groot
Etniciteit	
Allochtonen t.o.v. autochtonen	1,7 x zo groot
Gezinssituatie	
Gezin met kinderen t.o.v. gezin zonder kinderen	0,9 x zo groot
Alleenstaanden t.o.v. meerpersoonshuishoudens	1,2 x zo groot
Leeftijd	
18-24 jaar t.o.v. 75+	6,9 x zo groot
25-34 jaar t.o.v. 75+	5,0 x zo groot
35-44 jaar t.o.v. 75+	3,2 x zo groot
45-54 jaar t.o.v. 75+	2,2 x zo groot
55-64 jaar t.o.v. 75+	1,6 x zo groot
65-74 jaar t.o.v. 75+	1,5 x zo groot
Inkomensdecil (CBS)	
2 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
3 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
4 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
5 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
6 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
7 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
8 ^{ste} t.o.v. 1 ^{ste} decil	geen effect
9 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	1,2 x zo groot
10 ^{de} t.o.v. 1 ^{ste} decil	1,5 x zo groot
Verbondenheid	
Niet gehecht t.o.v. wel gehecht	3,2 x zo groot



Figuur 7-10 Mate waarin bewoners in verschillende buurten bij verhuizing bewust hebben gekozen voor de woning en/of de buurt

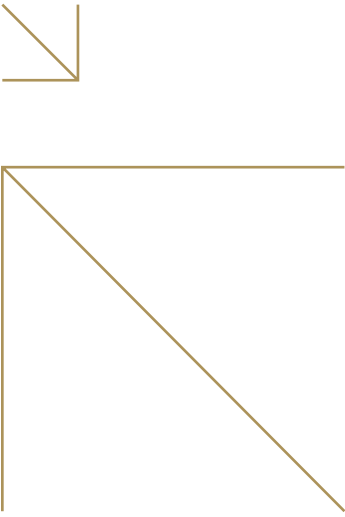


vertrekken. De tweede is dat leefbaarheid bij lagere en hogere inkomens een even grote rol speelt bij de wens om te willen verhuizen, maar dat hogere inkomensgroepen die wens ook waar kunnen maken. Als de eerste redenering geldt, dan zou in het verklaringsmodel voor verhuiscapaciteit de leefbaarheid in minder goede buurten een sterker effect moeten hebben voor hogere dan voor lagere inkomensgroepen. Als de tweede redenering geldt, dan zouden slechts kleine verschillen gevonden moeten worden tussen inkomensgroepen.

In Tabel 7-2 staat het effect van leefbaarheid en het buurt-oordeel op de verhuiscapaciteit voor lage, midden- en hoge inkomensgroepen in de minst goede buurten van Nederland. Hogere inkomensgroepen zijn inderdaad meer verhuiscapaciteit in de slechtste buurten. Dit suggereert dat verschillen in waardering van de woonomgeving leiden tot verschillen in woningmarktgedrag en dat het verschil niet alleen ligt in de mogelijkheden die de hogere inkomensgroepen hebben om hun woonsituatie te kunnen veranderen.

Tabel 7-2 Het effect van leefbaarheid op verhuiscapaciteit van verschillende inkomensgroepen

	Kans verhuiscapaciteit	
	in de slechtste buurten (ongeacht het oordeel)	bewoners met een negatief oordeel (ongeacht de objectieve leefbaarheid)
lage inkomens (decil 1 t/m 4)	1,6 x zo groot	5,9 x zo groot
middeninkomens (decil 5 en 6)	1,7 x zo groot	6,8 x zo groot
hoge inkomens (decil 7 t/m 10)	1,9 x zo groot	7,6 x zo groot



7.4 Conclusie

De leefbaarheid van wijken heeft een effect op zowel het gewenste als het feitelijke woningmarktgedrag. Gemiddeld voor geheel Nederland is het effect van de woonomgeving weliswaar niet zo groot, maar in de slechtste wijken gaat dat niet op. Waar normaal gesproken de buurt voor ongeveer 10% van de mensen een reden is om te verhuizen, is dat in de slechtste wijken bijna 25%. Ook als wordt gecontroleerd voor de kenmerken van de bewoners blijken de slechte wijken een push factor te zijn. Daarbij gaat het niet alleen om de objectieve leefbaarheid, maar vooral ook om de manier waarop de kwaliteit van de woonomgeving wordt ervaren. In dit opzicht zijn ook aanzienlijke verschillen gevonden voor lage, midden- en hoge inkomens in de slechtst scorende wijken: midden- en hoge inkomens zijn in deze buurten meer verhuisgeneigd dan lage inkomens wanneer zij ontevreden zijn over de buurt. Per saldo leiden de verhuisbewegingen tussen buurten ertoe - voorzover deze niet worden gecompenseerd door de inkomensontwikkeling van de bewoners - dat het aandeel lage inkomens in de slechte buurten toeneemt, ten koste van het aandeel midden- en hoge inkomens.



Eindnoten

- I R. van der Wouden & E. de Bruijne (2001), **De stad in de omtrek**, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- II Ministerie van Vrom, 6 november 2003.
- III Voor een beeldende beschrijving van de leefomstandigheden in de vroeg twintigste eeuwse industriële samenleving zie **The road to Wigan Pier** van George Orwell (1936), dat werd geschreven in opdracht van een groep linkse, Britse weldoeners.
- IV R.P. Hortulanus (2001), Leefomgeving en sociaal beleid, in R.P. Hortulanus & J.E.M. Machielse (red.), **Op het snijvlak van de fysieke en sociale leefomgeving**, Den Haag; Elsevier.
- V Voor een uitgebreid overzicht van de verschillende theorieën en interpretaties van leefbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit van de leefomgeving, 'quality of life' en 'quality of space' zie K. Leidelmeijer en I. van Kamp (2003), **Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid**, Amsterdam, RIGO Research en Advies en RIVM.
- VI Met een multivariate regressiemodel kan op basis van het type woonmilieu, de mate van stedelijkheid van het gebied en het wel of niet wonen in een prioriteitswijk en in de vier grote steden 6,5% van de variantie in oordelen worden verklaard.
- VII Hierbij gaan we in het logistische regressiemodel uit van een cut-off van 0,87.
- VIII Zie bijvoorbeeld de rapportage "Tussen woning en wijk; een straattypologie voor Nederland", RIGO i.o.v. VROM/DG Wonen, Amsterdam, augustus 2002.
- IX Met bedrijven wordt hier bedoeld: vestigingen volgens het Locatiebestand Vastgoed (LBV), dit is inclusief kantoren aan huis.
- X Gedefinieerd als het aantal haltes x het aantal lijnen x de frequentie in een PC4-gebied.
- XI Enige nuancering is hierbij overigens wel op z'n plaats. Er heeft geen objectieve meting van (bronnen van) overlast plaatsgevonden. Zowel het oordeel over de buurt als het oordeel over de overlast wordt gegeven door dezelfde mensen. Daardoor zou het dan ook vreemd zijn als men wel zelf overlast rapporteert en vervolgens de buurt positief beoordeelt.
- XII Waar andere externe gegevens op een lager schaalniveau konden worden gekoppeld, was dat voor deze gegevens alleen mogelijk op het niveau van postcodegebieden (4PPC). Daardoor kon aan elke respondent slechts een betrekkelijk algemeen beeld - namelijk het beeld van het postcodegebied - over het voorkomen van criminaliteit in zijn of haar buurt en slachtofferschap worden verbonden.
- XIII De analyses zijn uitgevoerd op het niveau van de wijken en buurten van het CBS. Omdat de analyses betrekking hebben op de relatie tussen de objectieve kenmerken en het gemiddelde subjectieve oordeel in de buurt, is het van belang dat de subjectieve score niet op zeer toevallige scores berust. Daarom zijn alleen die buurten gekozen waarin minimaal 5 respondenten zijn bevraagd die elk voor zich bovendien consistent dienden te zijn in hun antwoorden. Uiteindelijk zijn door deze selectie zo'n 4500 buurten en wijken overgebleven. Door ontbrekende gegevens moest hier ook weer een deel van afvallen waardoor het model uiteindelijk is gebaseerd op 3891 wijken en buurten.
- XIV De kwadranten worden bepaald door de medianen. Dus, 50% van de scores ligt links of onder en 50% rechts of boven de kwadrantlijnen.
- XV Het is overigens opmerkelijk dat de groep zonder keuzevrijheid in 2002 kleiner is dan in 1998, ondanks de lage mutatiegraad en de stagnatie in de nieuwbouw en herstructurering. Toen had ruim een derde van de verhuizers (37,1%) het gevoel niet naar eigen voorkeur een nieuwe woning en/of buurt te kunnen kiezen.
- XVI Ministerie van VROM (2003), **Beter thuis in wonen, Kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002**, Den Haag; Ministerie van VROM.

Begrippenlijst

Allochtonen

De term allochtonen wordt in dit rapport gebruikt als aanduiding voor de niet-westerse allochtone personen. De niet-westerse landen zijn de landen in Afrika, Latijns Amerika, Azië (inclusief Oost Europa en voormalig Joegoslavië, exclusief Indonesië en Japan). De niet-westerse allochtone personen zijn in een van deze landen geboren of tenminste één ouder is in een van de landen geboren.

Bruto woningdichtheid

De bruto woningdichtheid is het aantal woningen per oppervlakte-eenheid (per hectare). De toevoeging 'bruto' geeft aan dat in de bepaling van de oppervlakte het ruimtegebruik voor wegen, parken, scholen, wijkgebouwen is meegeteld.

Deciel

Een deciel is een 10-procentsgroep. Als alle waarnemingen van laag naar hoog worden gesorteerd ontstaan 10 decielen. Zo wordt bijvoorbeeld in de inkomensverdeling het eerste deciel gevormd door de 10% laagste inkomens en het tiende deciel door de 10% hoogste inkomens.

G4

Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Utrecht vormen samen de G4.

G26

26 middelgrote gemeenten namelijk:
Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, 's Hertogenbosch, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zwolle.

G30

De G4 en G26 gemeenten samen waarmee in het kader van Grotestedenbeleid meerjarige afspraken zijn gemaakt.

Overige gemeenten

De gemeenten die niet tot de G30 behoren.

Prioriteitswijken

In 2003 zijn door Minister Dekker (VROM) op voordracht van de G30 gemeenten 56 wijken geselecteerd voor de zogeheten prioritaire wijkaanpak. In deze wijken is het met de leefbaarheid slecht gesteld en is versnelling in de aanpak van de stedelijke vernieuwing noodzakelijk en mogelijk. De aanpak van de geselecteerde wijken kan zich concentreren op deelgebieden binnen die wijken. De prioriteitswijken worden ook wel aangeduid als de 'de aandachtswijken' of 'de 50 wijken'.

Zie pagina 69.

Sociale cohesie

In dit rapport wordt met sociale cohesie aangeduid in welke mate de bewoners van een buurt onderlinge betrokkenheid en binding met mensen in de buurt ervaren.

Woonmilieu: de typologie

Er zijn in Nederland ongeveer 4000 4-cijferige postcodewijken. Ongeveer de helft daarvan bevindt zich in stedelijk gebied. Om de kennis omtrent wijken en de ontwikkeling daarin te ordenen is een typologie opgesteld. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing.

De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens (en dus niet op basis van subjectieve antwoorden van respondenten). De 5 onderscheiden woonmilieus zijn:

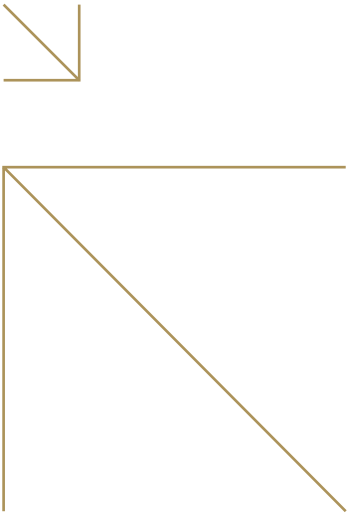
Woonmilieu

Centrum-stedelijk

omschrijving: (historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden
essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging
voorbeelden: Nieuwmarkt Amsterdam, Kop van Zuid Rotterdam, Almere Centrum

Buiten-centrum

omschrijving: rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden
essentie: de stadswijk



voorbeelden: Berlagebuurt Amsterdam, Wittevrouwesingel Utrecht, Statenkwartier Den Haag, Betondorp Amsterdam, Tongelre Eindhoven

Groen-stedelijk

omschrijving: monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder.

essentie: huis met een tuin

voorbeelden: Rijnsweert Utrecht, Nieuwegein, Prinsenland Rotterdam

Centrum-dorps

omschrijving: historische kernen, nieuwe kernen.

essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.

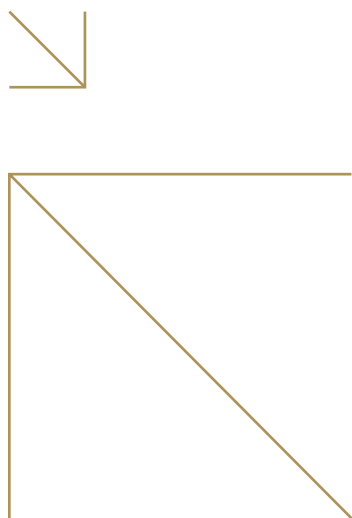
voorbeelden: Muiden, Houten-Rond

Landelijk wonen

omschrijving: lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen

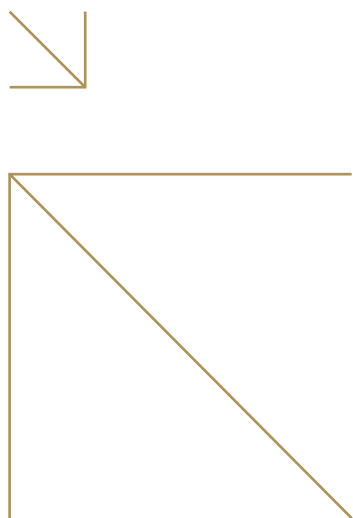
essentie: Villa Verde

voorbeelden: Loosdrechtse plassen, Amsteldijk

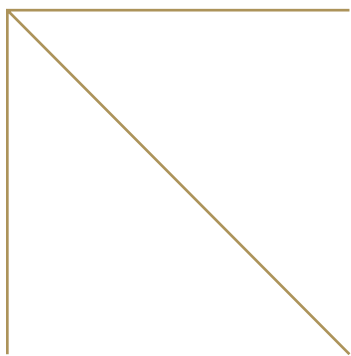


Prioriteitswijken

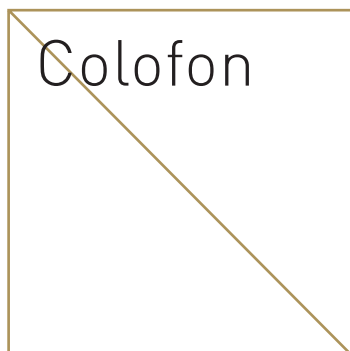
1	Alkmaar	Overdie/ Schermereiland	1813 1821
2	Almelo	Almelo Zuidwest/Ossenkoppelerhoek/ Kerkelanden	7606 7605
3	Amersfoort	De Kruiskamp-Koppel	3813, 3814
4		Randenbroek-Schuilenburg	3816
5	Amsterdam	Westelijke tuinsteden: Osdorp Midden Noord	1069
		Meer en Oever	1068
		Geuzenveld Zuid	1067
		Overtoomse Veld	1061
		Delflandplein/Staalmanpleinbuurt	1062
		Kolenkitbuurt	1062, 1061
6		Zuidoost: Bijlmermeer: buurten K, G en F, D, E. en H	1102, 1103, 1104
7		Noord: Nieuwendam Noord, de Banne	1024
8	Arnhem	Malburgen	6841
9		Presikhaaf	6825-6826
10	Breda	Breda Noord-Oost: Hoge Vlucht/Doornbos-Linie	4812, 4816, 4826, 4827
11		De Heuvel	4812
12	Den Bosch	Boschveld	5222, 5223
13		Bartjes/Eikendonk/Hofstad	5213, 5215, 5211 PJ-RT
14	Den Haag	Den Haag Zuidwest	2531-2533, 2541-2544
15		Duindorp	2583
16		Laakkwartier	2521-2523
		Spoorwijk	2516, 2522-2523, 2524
17		Transvaal	2571- 2572
18		Rustenburg/Oostbroek	2573, 2574
19	Deventer	Keizerslanden	7415
20		Rivierenwijk	7417
21	Dordrecht	Dordrecht West: Oud en Nieuw Krispijn/Wielwijk/Crabbenhof	3314, 3316, 3317
22	Eindhoven	Woensel Zuid (Hemelrijken)	5612
23		Tongelre	5642, 5613



24	Emmen	Emmen Revisited	7812, 7823, 7824	
25	Enschede	De Velve Lindenhof	7533	
26		Wesselerbrink	7544	
27	Groningen	Lewenborg	9732	
28		Vinkhuizen	9743	
29	Haarlem	Delftwijk	2025	
30		Europawijk Zuid	2034	
31	Heerlen	GMS	6412	
32		Heerlen Stad Oost	6415, 6416	
33	Helmond	Binnenstad	5701, 5705, 5706, 5707	
34	Hengelo (Ov)	Berflo Es	7553	
35	Leeuwarden	Achter de Hove - Vegelin	8933	
36		Vrijheidswijk	8923, 8918	
37	Leiden	Leiden Noord	2316, 2315	
38		Leiden Zuid/West	2321, 2324	
39	Lelystad	Zuiderzeewijk/Atol	8224	
40	Maastricht	Maastricht Noordwest	6211, 6218, 6219	
41	Nijmegen	Willemskwartier	6531	
42	Rotterdam	Crooswijk Noord	3034, 3035, 3036	
43		Hoogvliet	3191, 3192, 3193, 3194	
44		Oud Zuid	3072, 3073, 3074, 3081	
45		Rotterdam West	3024, 3025, 3026, 3027	
46		Zuidelijke Tuinsteden	3076, 3078, 3079, 3085, 3086	
47	Schiedam	Nieuwland/Groenoord	3118, 3119, 3122	
48	Tilburg	Oud-Zuid	5017, 5018, 5021, 5022, 5025	
49		Nieuw-Noord	5049, 5011, 5012	
50	Utrecht	Hoograven/Tolsteeg	3523, 3525	
51		Kanaleneiland/Transwijk	3526, 3527	
52		Overvecht	3561-3564	
53		Zuilen/Ondiep		3551, 3552, 3553, 3554, 3555



54	Venlo	Q4	5911
55	Zaanstad	Zaandam Zuidoost	1502, 1503, 1504, 1501, 1505
56	Zwolle	Holtenbroek	8031



Colofon

Bestelgegevens

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via de postbus 51 infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 4007

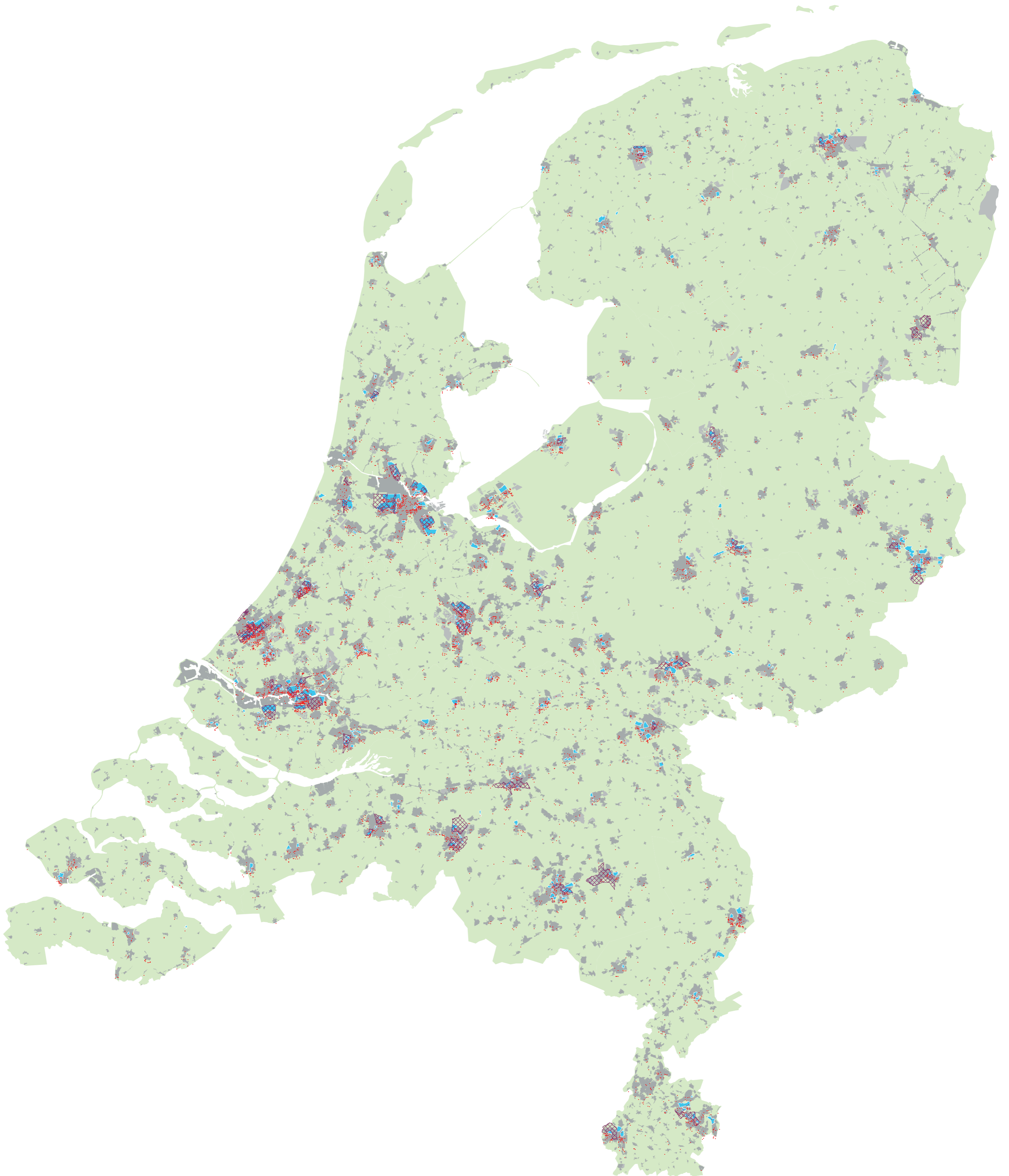
Datum publicatie:

februari 2004

Het ministerie van VROM en daaronder ressorterende afdelingen, diensten en personen, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructies. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd door:
RIGO Research en Advies BV te Amsterdam, tel 020-5221111,
www.rigo.nl.

Leefbaarheid van wijken



• WBO-respondenten met negatief oordeel
■ wijken met leefbaarheidsproblemen
⊠ prioriteitswijken