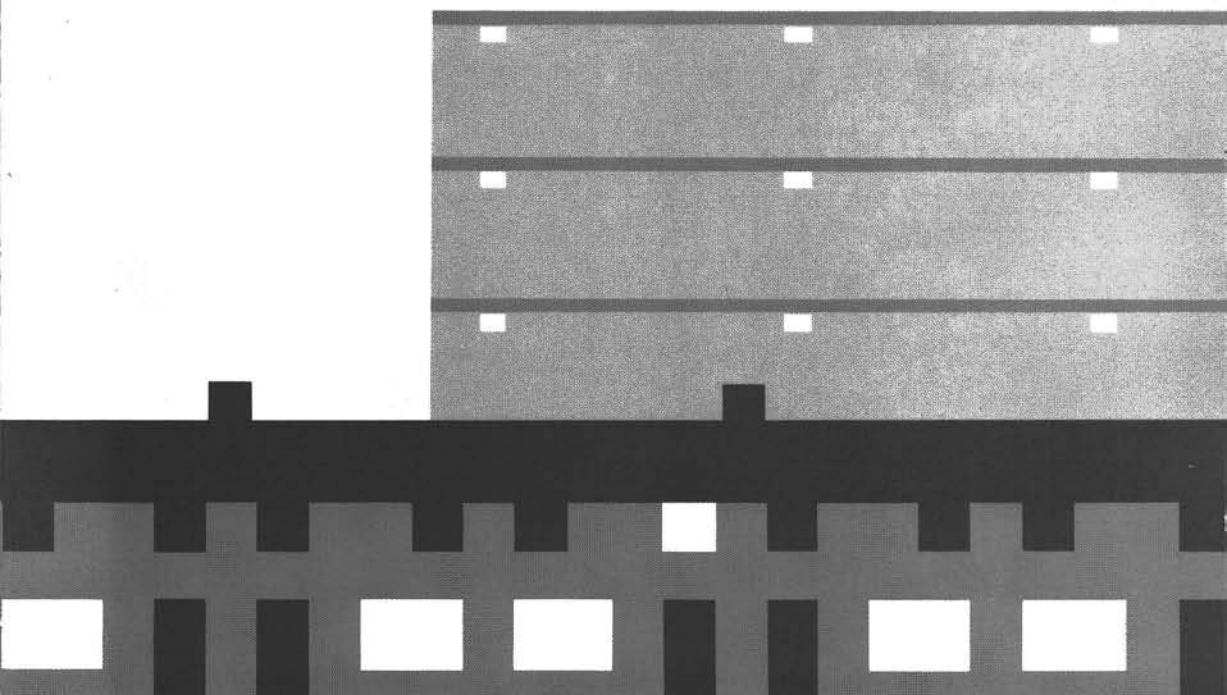


I. Drontmann
F. Wassenberg
A. Metselaar
B. van Rosmalen

KIJK OP DE WIJK

Instrument om ontwikkelingen in
de woonomgeving te signaleren



17 VOORRAADBEHEER
EN
WONINGMARKTONDERZOEK

Delftse Universitaire Pers

62,083

KIJK OP DE WIJK

INSTRUMENT OM ONTWIKKELINGEN IN DE WOONOMGEVING TE
SIGNALEREN

Bibliotheek TU Delft



C 0003813866

2414
578
4

KIJK OP DE WIJK

INSTRUMENT OM ONTWIKKELINGEN IN DE WOONOMGEVING TE
SIGNALEREN

*I. Drontmann
F. Wassenberg
A. Metselaar
B. van Rosmalen*

De serie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK DEN HAAG

Drontmann, I.

Kijk op de wijk: instrument om ontwikkelingen in de woonomgeving te signaleren/
I. Drontmann, F. Wassenberg, A. Metselaar, B. van Rosmalen. - Delft:
Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Voorraadbeheer en woningmarktonderzoek;
nr. 17)

ISSN 0926-440X

ISBN 90-407-1140-2

NUGI 655

Trefwoord: woonomgeving.

Copyright 1995 by Delft University Press, Delft, The Netherlands.

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm
of any other means without written permission from the publisher: Delft University
Press.

VOORWOORD

In opdracht van het ministerie van VROM heeft het Onderzoeksinstituut OTB een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden om de informatievoorziening over de ontwikkelingen op wijkniveau te verbeteren: Kijk op de wijk.

Het onderzoeksproject is in 1992 gestart met een (interne) voorstudie, getiteld Micro-ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Hierin is aangegeven op welke wijze een dergelijk onderzoek gestalte kan krijgen. Het vooronderzoek resulteerde in de beslissing om in een beperkt aantal wijken (12) in Rotterdam, Tilburg en Zaanstad een proefonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in de loop van 1993 van start gegaan en het resultaat ligt voor u.

In het proefonderzoek zijn vier onderzoeksmethoden getoetst:

1. de verzameling van statistische gegevens op wijkniveau;
2. het enquêteren van sociale verhuurders en makelaars;
3. een bewonersenquête;
4. mondelinge interviews met een groot aantal sleutelpersonen.

Het onderzoek is tot stand gekomen met behulp van de volgende personen. Allereerst bedanken we de begeleidingscommissie voor de begeleiding van het gehele project. De commissie bestaat uit drs. M. van Oostrom (MVRM/DGVH), A. Bauer (IVH Noord-Brabant/Zeland), A.C.Lange (IVH Zuid-Holland), en drs. W. van der Schraaf (IVH Noord-Holland). In een later stadium zijn hieraan toegevoegd drs. F. van Dugteren (SCP) en Th. Strijers (VNG).

Ten tweede bedanken we alle personen die hun medewerking hebben verleend aan de gegevensverzameling. Hun namen zijn terug te vinden in bijlage 1. Vooral de bereidheid en gastvrijheid van de sleutelpersonen werden zeer gewaardeerd. Ook de bewoners die enquêtes invulden zijn we zeer erkentelijk.

Een derde woord van dank gaat uit naar een aantal medewerkers van het Onderzoeksinstituut OTB. Jeanet Kullberg bedanken we voor het meelesen en meedenken tijdens het onderzoek, Hugo Priemus danken we voor zijn kritische commentaar, Gaston Hilkuysen en Véronique van der Stel voor de statistische ondersteuning, Herman Toneman en Cees Maat voor het vervaardigen van de geografische afbeeldingen en Avyola van der Heijden en Ineke Groeneveld voor het corrigeren van de teksten.

Binnen het Onderzoeksinstituut OTB hebben verschillende medewerkers aan het onderzoek gewerkt. Inge Drontmann heeft de voorstudie en het grootste deel van het proefonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is afgerond door Frank Wassenberg en Ans Metselaar. De eerste is bovendien als projectleider bij het hele project betrokken geweest. Bas van Rosmalen tot slot heeft een belangrijke bijdrage aan hoofdstuk zes geleverd.

Het Rijk hoeft zich niet te bemoeien met het dagelijkse reilen en zeilen van de volkshuisvesting op lokaal niveau. Wel blijkt het Rijk verantwoordelijk voor de drie kernthema's van volkshuisvestingsbeleid: beschikbaarheid, financiële bereikbaarheid en kwaliteit. Om niet te ver van de werkelijkheid af te staan, is het van groot belang dat het Rijk zicht houdt op wat er feitelijk aan de hand is. Hopelijk legt dit onderzoek een basis voor een heldere kijk van het Rijk op de (volkshuisvestings)praktijk in de wijk.

Inge Drontmann
Frank Wassenberg
Ans Metselaar
Bas van Rosmalen

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

1	INLEIDING	1
1.1	Achtergrond wijkonderzoek	1
1.2	Doelstellingen wijkonderzoek en proefonderzoek	2
1.3	Onderzoeksopzet proefonderzoek	3
1.4	Onderzoeksgemeenten en onderzoekswijken	5
1.5	Opbouw van het rapport	6
2	STRUCTUUR PROEFONDERZOEK	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Achtergronden bij de gegevensverzameling	7
2.3	Onderzoeksvragen per thema	8
3	WIJKTYPEN	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Wijktype 1: vooroorlogs	16
3.3	Wijktype 2: vroeg naoorlogs; laagbouw en middelhoogbouw (1945-1960)	19
3.4	Wijktype 3: jaren zestig; gemengde bebouwing, inclusief hoogbouw (1960-1973)	21
3.5	Wijktype 4: jaren tachtig; recente uitbreidingswijken, met diversiteit en eenvoud (1982-1989)	23
3.6	Tot slot	25
4	STATISTISCHE GEGEVENS	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Demografische ontwikkeling	27
4.3	Sociaal-economische ontwikkeling	31
4.4	Beschikbaarheid van woningen in de wijk	41
4.5	Kwaliteit van de woningen in de wijk	50
4.6	Fysieke kwaliteit van de woonomgeving	52
4.7	Sociale kwaliteit van de woonomgeving	55

4.8	Betaalbaarheid van het wonen	56
4.9	Conclusie statistische gegevensverzameling	61
5	CORPORATIES- EN MAKELAARSENQUETE	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Werkwijze	67
5.3	Resultaten	69
5.4	Conclusie	73
6	BEWONERSENQUETE	75
6.1	Inleiding	75
6.2	Representativiteit	75
6.3	Demografische en sociaal-economische kenmerken	77
6.4	Beschikbaarheid	82
6.5	Kwaliteit van de woningen	88
6.6	Fysieke kwaliteit van de woonomgeving	91
6.7	Sociale kwaliteit van de woonomgeving	97
6.8	Betaalbaarheid	102
6.9	Conclusies	111
7	INTERVIEWS SLEUTELPERSONEN	113
7.1	Inleiding	113
7.2	De sleutelpersonen	114
7.3	Wijktype 1: vooroorlogse wijken	122
7.3.1	Tarwewijk in Rotterdam	122
7.3.2	Loven/Besterd in Tilburg	125
7.3.3	Russische Buurt in Zaanstad	129
7.3.4	Conclusies vooroorlogse wijken	131
7.4	Wijktype 2: vroeg naoorlogse wijken	131
7.4.1	Pendrecht in Rotterdam	131
7.4.2	Oerle in Tilburg	135
7.4.3	Kogerveld in Zaanstad	138
7.4.4	Conclusies vroeg naoorlogse wijken	143
7.5	Wijktype 3: wijken uit de jaren zestig	144
7.5.1	Groot-IJsselmonde in Rotterdam	144
7.5.2	Wandelbos in Tilburg	146
7.5.3	Peldersveld in Zaanstad	150
7.5.4	Conclusies wijken uit de jaren zestig	155
7.6	Wijktype 4: recente uitbreidingswijken vanaf de jaren tachtig	156
7.6.1	Zevenkamp in Rotterdam	156
7.6.2	De Reeshof in Tilburg	159
7.6.3	Westerwatering in Zaandam	161
7.6.4	Conclusies recente uitbreidingswijken	164
7.7	Conclusies interviews	164

8	CONCLUSIES PER WIJKTYPE	167
8.1	Wijktype 1: vooroorlogse wijken	167
8.2	Wijktype 2: vroeg naoorlogse wijken	171
8.3	Wijktype 3: wijken uit de jaren zestig	174
8.4	Wijktype 4: wijken uit de jaren tachtig	177
8.5	Conclusies	180
9	DE METHODE KIJK OP DE WIJK	183
9.1	Aanleiding en doel van het onderzoek	183
9.2	Vier onderzoeksmethoden	184
9.3	Evaluatie proefonderzoek Kijk op de wijk	187
	LITERATUUR	193
	BIJLAGE 1 PERSONEN EN ORGANISATIES DIE EEN BIJDRAGE HEBBEN GELEVERD AAN DE GEGEVENSVERZAMELING	195
	BIJLAGE 2 GESPREKSONDERWERPEN MET SLEUTELPERSONEN	199

INLEIDING

1.1 Achtergrond wijkonderzoek

Het DGVH van het ministerie VROM, met name de Inspectie Volkshuisvesting (IVH), wil zich beter informeren over de ontwikkelingen rond het wonen in wijken. Het DGVH is vooral geïnteresseerd in de vraag of bepaalde volkshuisvestingsprocessen kenmerkend zijn voor bepaalde wijken. Periodiek onderzoek in een aantal geselecteerde wijken waarin relevante volkshuisvestingsthema's spelen, zou hierover uitsluitsel kunnen geven. De uitkomsten van onderzoek in deze wijken moeten een bijdrage kunnen leveren aan de aanpak van problemen in soortgelijke wijken.

Het Onderzoeksinstituut OTB ontwikkelde en testte een onderzoeksinstrument waarmee volkshuisvestingsontwikkelingen in de wijken periodiek kunnen worden gemeten. Het instrument kan worden gezien als een barometer, die veranderingen in het woonklimaat signaleert. Het idee is om op basis van onderzoek in een beperkt aantal wijken algemene ontwikkelingen te registreren en zo mogelijk te voorspellen.

Het onderzoeksproject bestond uit twee delen. Het eerste deel, een vooronderzoek, is eind 1992 afgerond. Hierin is aangegeven hoe een periodiek onderzoek gestalte zou kunnen krijgen, welke vragen moeten worden beantwoord, welke onderwerpen aan bod kunnen komen en wat een zinvolle indeling van wijktypen is. Het tweede deel bestond uit een proefonderzoek in een beperkt aantal wijken, waarbij een onderzoeksmodel werd ontwikkeld en getoetst in de praktijk. Over een derde deel, een periodiek wijkonderzoek, wordt na het proefonderzoek beslist.

Dit rapport betreft het proefonderzoek, bedoeld om de onderzoekstechnische en theoretische aspecten van het instrument onder de loep te nemen. Centraal staat de wijze van gegevensverzameling en de analyse van gegevens. In het proefonderzoek worden zowel gegevens in de breedte als in de diepte verzameld.

De algemene ontwikkelingen in de volkshuisvesting, zoals bijvoorbeeld de woningbehoefte, worden uitvoerig onderzocht, geanalyseerd en geëvalueerd via periodieke metingen als het Woningbehoeftenonderzoek en de Kwalitatieve Woningregistratie.

Voor het meten van ontwikkelingen op lagere schaalniveaus als wijk, buurt of complex, bestaat vooralsnog geen instrument en wordt volstaan met ad hoc onderzoek in de vorm van casestudies. Hierdoor ontbreekt op rijksniveau soms het inzicht in de gevolgen van het beleid in de dagelijkse praktijk. Decentralisatie en privatisering van het volkshuisvestingsbeleid houden het gevaar in zich dat de feeling met de lagere schaalniveaus afneemt. Gezien de eindverantwoordelijkheid die het Rijk, ook tijdens en na dit decentralisatieproces, voor het volkshuisvestingsbeleid behoudt, is dit ongewenst.

Het DGVH wil meer nadruk leggen op het kwaliteitsbegrip van het wonen. Men beschikt over een ruime hoeveelheid kwantitatieve gegevens rond het wonen, maar heeft minder inzicht in de kwalitatieve belevingsaspecten daarvan. Door de veranderingen in het volkshuisvestingsbeleid en de daarmee samenhangende transformatie van het DGVH ontstaat een tegenstrijdige situatie. Aan de ene kant wil het departement meer voeling houden met de beleidspraktijk en aan de andere kant komt de rijksoverheid steeds verder van de praktijk af te staan.

Periodieke informatie vanuit de wijken kan een bijdrage leveren aan de optimale relatie tussen beleidsvorming en beleidspraktijk (beleidsmakers en beleidsuitvoerders). Kennis van de dagelijkse volkshuisvestingspraktijk op het wijkniveau stelt het DGVH en de IVH bijvoorbeeld in staat om het rijksbeleid op onderdelen bij te sturen of lokale beleidsmakers te adviseren. Belangrijk hierbij is dat de informatie over en uit de wijken (slechts) een indicatie geeft van ontwikkelingen. Dit onderzoek heeft niet als doel om het beleid van de lokale overheden direct te controleren.

Het periodieke wijkonderzoek kan met name een interessant instrument voor de IVH zijn. De acht regiokantoren van de IVH fungeren immers als een intermediair tussen het departement en de beleidspraktijk. Hoewel het onderzoek vanuit het DGVH centraal is opgezet, is de IVH, als belanghebbende toekomstige gebruiker, betrokken bij het instrument en bij dit onderzoek.

1.2 Doelstellingen wijkonderzoek en proefonderzoek

Het primaire doel van het periodieke wijkinstrument is:

het verbeteren van de (structurele) informatievoorziening over de volkshuisvestingsontwikkelingen op wijkniveau, zodat het inzicht van het DGVH en de IVH in de beleidspraktijk in de dagelijkse leefomgeving wordt verdiept.

Het instrument moet het Rijk inzicht geven in de praktijk in de wijken. De interesse gaat uit naar de achterliggende oorzaken, feiten en mogelijke oplossingen voor bestaande volkshuisvestingsproblemen, die zich deels autonoom en deels onder invloed van het landelijke en lokale overheidsbeleid in de wijken afspelen. Volkshuisvesting wordt in dit onderzoek ruim geïnterpreteerd. Het gaat om alles dat betrekking heeft op het wonen en de leefbaarheid in de wijken.

De nadruk ligt vooralsnog op het signaleren van problemen en knelpunten. Door periodiek de ontwikkelingen rond het wonen in verschillende wijken van hetzelfde type in kaart te brengen, kan men achterhalen of bepaalde processen of problemen kenmerkend zijn voor bepaalde wijktypen. De periodieke herhaling brengt de dynamiek van de wijken in beeld.

Voorafgaand aan het periodieke wijkonderzoek is dit proefonderzoek uitgevoerd in een beperkt aantal wijken. Het primaire doel van het proefonderzoek is:
het ontwikkelen en toetsen van een efficiënte en effectieve onderzoeksmethodiek, waarmee de (structurele) informatievoorziening over de volkshuisvestingsontwikkelingen op wijkniveau verbeterd, zodat het Rijk meer inzicht krijgt in de beleidspraktijk.

Het proefonderzoek moet duidelijk maken:

- a. of het in de praktijk mogelijk is om in voldoende mate, met voldoende actualiteitswaarde en tegen acceptabele kosten de gewenste informatie te vergaren en te presenteren;
- b. of de informatiebehoefte, zoals die is geformuleerd, overeenkomt met de actuele informatiebehoefte bij de betrokkenen;
- c. in welke vorm de verzamelde gegevens kunnen worden weergegeven, zodat zij hanteerbaar zijn voor de beleidsmakers;
- d. welke onderzoeksfrequentie wenselijk is en in hoeverre een uitbreiding van het aantal onderzoekswijken nodig is.

Als het proefonderzoek op overtuigende wijze in de informatiebehoefte voorziet, kunnen vervolgstappen worden gezet om het wijkinstrument periodiek in te zetten. Hiermee kan de dynamiek van de wijken in beeld worden gebracht. Het proefonderzoek dient vooral als toets van de onderzoeksmethoden en -technieken om wijk informatie te verzamelen en te analyseren. De onderzoeksresultaten voor de wijken zijn in eerste instantie van ondergeschikt belang.

1.3 Onderzoeksopzet proefonderzoek

Het proefonderzoek moet inzicht verschaffen in de praktijksituatie rond het wonen en de leefbaarheid in wijken. Het onderzoek moet informatie opleveren over de volgende thema's:

1. De demografische ontwikkeling in de wijk.
2. De sociaal-economische ontwikkeling in de wijk.
3. De beschikbaarheid van woningen in de wijk.
4. De kwaliteit van de woningen in de wijk.
5. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving.
6. De sociale kwaliteit van de woonomgeving.
7. De betaalbaarheid van het wonen in de wijk.

Het proefonderzoek bestaat grofweg uit drie fasen, die niet strikt na elkaar volgen, maar sterke samenhang en hier en daar enige overlap vertonen. De eerste fase is de fase van brede gegevensverzameling per wijk. Hierin worden zoveel mogelijk gegevens verzameld over alle zeven onderzoeksitems. Tijdens deze fase wordt een globaal beeld van de wijk situatie rond de bovengenoemde zeven items gekregen. Naast de algemene basisgegevens over de demografische en sociaal-economische ontwikkeling, staan de drie kerntaken van het DGVH - zorgdragen voor de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen - in de wijken centraal.

De onderzoeksgegevens worden in deze fase voornamelijk verkregen uit bestaand statistisch materiaal. Deze zogenaamde 'harde' gegevens worden aangevuld met 'zachte' gegevens om een zo volledig beeld van de wijken te krijgen. De 'zachte' gegevens bestaan uit meningen van corporatiemedewerkers en makelaars over de onderzoeksitems in de wijk. Het globale beeld wordt geanalyseerd op problemen en onregelmatigheden die in de tweede onderzoeksfase verder worden geanalyseerd. Per wijk(type) wordt aangegeven welke thema's worden uitgediept.

In de tweede fase gaat de gegevensverzameling de diepte in. In deze meer kwalitatieve onderzoeksfase worden de probleemvelden verder uitgediept en zoveel mogelijk verklaard. Afhankelijk van de gevonden weak signals gaan we dieper op één of meer items in. De antwoorden op de onderzoeksvragen worden in dit stadium grotendeels betrokken van de bewoners en sleutelfiguren in de wijken.

De resultaten worden per wijktype vergeleken. Voor de wijktypen wordt gekeken of de verwachte (problematische) thema's inderdaad in de wijken terug zijn te vinden. Zo worden in de uitbreidingswijken uit de jaren tachtig vooral betaalbaarheids- en beschikbaarheidsproblemen verwacht. Hoewel wij in het proefonderzoek met kleine aantallen werken, verwachten wij dat enig inzicht over de wijktypen en hun specifieke weak signals ontstaat.

Omdat het proefonderzoek een momentopname is, is het slechts beperkt mogelijk om uitspraken over de ontwikkelingen in de wijktypen te doen. Conclusies over de toe- of afname van bepaalde zaken zijn alleen mogelijk als het verzamelde feitenmateriaal dergelijke ontwikkelingen bevat, of als betrokkenen eenduidig hierop wijzen. Indien het onderzoek meer keren wordt herhaald, zijn vergelijkingen op basis van het zelf verzamelde materiaal mogelijk.

In de derde en tevens laatste fase, maken we een terugkoppeling naar het oorspronkelijke onderzoeksmodel. De onderzoeksmethodiek wordt geëvalueerd en het model wordt aangepast en verbeterd voor een volgende wijkmeting.

Vanwege de start van het proefonderzoek (in de tweede helft van 1993) liggen de peiljaren van de twee onderzoeksfasen, noodgedwongen ver uiteen. Voor de brede gegevensverzameling is gebruik gemaakt van de statistische gegevens over 1992. Eind 1993 werd een enquête onder corporatiemedewerkers en makelaars afgenomen. De bewonersenquête en interviews vonden plaats in 1994. Bij eventueel vervolgonderzoek kan een dergelijke spreiding worden voorkomen door aan het begin van het jaar te starten. Hierdoor kunnen de statistische gegevens van het voorafgaande jaar worden gebruikt en de verdiepende informatie tijdens het onderzoeksjaar worden verzameld.

1.4 Onderzoeksgemeenten en onderzoekswijken

Het proefonderzoek vindt om praktische redenen in slechts drie gemeenten plaats. Hoe meer wijken uit één gemeente worden onderzocht, des te minder tijd hoeft te worden besteed aan het leggen van contacten in de gemeenten.

Gemeenten die op structurele wijze wijk- en gemeentegegevens bijhouden, komen het eerst in aanmerking. Met 'structureel' doelen we op periodiek (bij voorkeur jaarlijks) en bij voorkeur geautomatiseerd. Gemeenten die zover zijn dat zij databestanden van verschillende instanties (politie, sociale dienst, woningzoekenden, e.d.) op wijkniveau kunnen koppelen hebben de voorkeur. De brede gegevensverzameling (de eerste onderzoeksfase) kan dan periodiek op eenvoudige en overeenkomstige wijze worden uitgevoerd. Bij de gemeenteselectie is verder gelet op geografische spreiding, gemeente-omvang en de bereidheid van gemeentelijke functionarissen om mee te werken.

In het proefonderzoek zijn bewust drie gemeenten van verschillende omvang gekozen, om de mogelijke verschillen tussen wijktypen en gegevensverzameling in de proef te betrekken. In overleg met de begeleidingscommissie zijn de gemeenten in drie verschillende IVH-regio's gekozen. Het gaat om de volgende regio's en gemeenten:

regio Zuid-Holland	-	Rotterdam (589.000 inwoners)
regio Noord-Brabant/Zeeland	-	Tilburg (160.000 inwoners)
regio Noord-Holland/Flevoland	-	Zaanstad (131.000 inwoners)

Binnen de gemeente Zaanstad is een aantal voormalige gemeenten samengevoegd. Alle gekozen onderzoekswijken liggen in Zaandam.

In elke proefgemeente zijn vier wijken van de in het vooronderzoek geselecteerde wijktypen uitgekozen. In totaal zijn er dus twaalf wijken onderzocht. De wijkselectie heeft in overleg met de begeleiders vanuit de IVH-regiokantoren en de gemeentelijke contactpersonen (zie bijlage 1) plaatsgevonden. In elke gemeente zijn de volgende wijktypen gezocht:

- wijktype 1: vooroorlogs, grotendeels gerenoveerde wijk;
- wijktype 2: vroeg-naoorlogs, laag- en middelhoogbouw (1945-1960);
- wijktype 3: wijk uit de jaren zestig, gemengde bebouwing, incl. hoogbouw (1960-1973);
- wijktype 4: wijk uit de jaren tachtig (uitbreidings)wijk, vanaf 1980.

Bij de wijkselectie hebben wij unieke wijken of wijken die al uitgebreid zijn onderzocht, zoveel mogelijk gemedend. Sommige wijken zijn immers al zo vaak onderwerp van studie geweest, dat er nauwelijks nieuwe inzichten van kunnen

worden verwacht¹. En unieke wijken als bijvoorbeeld de Bijlmermeer, staan zo op zichzelf dat zij nauwelijks vergelijkbaar zijn met andere wijken.

De volgende wijken zijn gekozen:

Rotterdam:	wijktype 1: Tarwewijk wijktype 2: Pendrecht	wijktype 3: Groot-IJsselmonde wijktype 4: Zevenkamp
Tilburg:	wijktype 1: Loven/Besterd wijktype 2: Oerle	wijktype 3: Wandelbos wijktype 4: Reeshof
Zaanstad:	wijktype 1 Russische Buurt/Haven wijktype 2: Peldersveld	wijktype 3: Kogerveld wijktype 4: Westerwatering

Achteraf bleek de keuze van niet alle wijken even gelukkig te zijn. Verschillen kwamen al spoedig naar voren, met name bij het vooroorlogse wijktype. In hoofdstuk 4 komen we hierop terug.

1.5 Opbouw van het rapport

Dit rapport heeft de titel 'Kijk op de wijk' meegekregen. In hoofdstuk twee beschrijven we de onderzoeksopzet en vervolgens behandelen we in hoofdstuk 3 de geselecteerde wijktypen. Deze hoofdstukken bieden in het kort een overzicht van de uitkomsten van het vooronderzoek. Aan de orde komen welke thema's we onderzoeken en waarom de keuze op bepaalde wijktypen is gevallen.

Het onderhavige onderzoek is een proefonderzoek, waarbij vier methoden worden uitgetoetst om informatie te verzamelen, waarmee de onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden. Deze vier methoden volgen in de hoofdstukken 4 t/m 7: statistische gegevensverzameling, enquêtes bij corporaties en makelaars, enquêtes onder bewoners en interviews met sleutelpersonen.

Tot slot volgen twee samenvattingen, een inhoudelijke en een methodische. In hoofdstuk 8 worden voor de thematisch geïnteresseerden de geconstateerde ontwikkelingen per wijktype uit de doeken gedaan. Omdat het een experiment betreft, worden in hoofdstuk 9 de gebruikte onderzoeksmethoden tegen het licht gehouden. We evalueren zo ons eigen onderzoek en adviseren hoe een dergelijk onderzoek in de toekomst het beste kan worden uitgevoerd.

¹ Pendrecht vormt hierop een uitzondering. Omdat in een laat stadium de wijkkeuze voor wijktype 2 (Ommoord) in Rotterdam niet bleek overeen te komen met de wijktypologie, moest een alternatief worden gekozen. De keuze viel op Pendrecht. Deze wijk voldoet volledig aan het beeld van wijktype 2. Er is echter wel al veel onderzoek gedaan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zetten we de structuur van het proefonderzoek uiteen. Eerst schetsen we enkele achtergronden. In paragraaf 2.3 geven we per onderzoeksthema aan welke vragen worden beantwoord en welke typen gegevens worden verzameld. In de methoden die we hanteren, vormen de invalshoeken steeds de thema's demografische en sociaal-economische situatie, de beschikbaarheid en kwaliteit van woningen, de fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving en de betaalbaarheid van het wonen.

In de oorspronkelijke onderzoeksopzet is uitgegaan van een strikte fasenscheiding; de zogenaamde scan- en zoomfase. In de praktijk bleken deze fasen meer door elkaar te lopen. De voormalige 'scanfase' ging hierbij geleidelijk over in de 'zoomfase', doordat zij in een vroeg stadium een enquêteronde hielden. De fasen worden aangeduid als de *brede gegevensverzameling* en de *verdiepende* fase. In de fase van de brede gegevensverzameling zijn zoveel mogelijk statistische gegevens verzameld, waarna in de *verdiepende fase*, meer specifiek op problemen, opvallende zaken en achtergronden is ingegaan.

2.2 Achtergronden bij de gegevensverzameling

Het onderzoek startte met de verzameling van veel bestaand statistisch materiaal. De bedoeling hiervan was om een (soms globale) indruk te krijgen van de onderzoekswijk met betrekking tot de geformuleerde onderzoeksvragen. Deze zijn in zeven thema's gegroepeerd:

1. De demografische ontwikkeling in de wijk.
2. De sociaal-economische ontwikkeling in de wijk.
3. De beschikbaarheid van woningen in de wijk.
4. De kwaliteit van de woningen in de wijk.
5. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving.
6. De sociale kwaliteit van de woonomgeving.
7. De betaalbaarheid van het wonen in de wijk.

De statistische gegevens zijn verkregen via de onderzoeksgemeenten of externe bronnen. Al tijdens de fase van de brede gegevensverzameling hebben we corporatiemedewerkers en makelaars benaderd om schriftelijk hun mening te vragen over de zeven onderzoeksitems in de wijken.

De statistische wijkgegevens worden waar mogelijk vergeleken met de gemeentetotalen en de totalen voor de bouwperiodes uit het Woningbehoefteonderzoek (WBO). In het WBO zijn geen gegevens naar wijken te herleiden, maar wel naar bouwperiode. De gebruikte WBO-cijfers dienen in het wijkonderzoek dan ook vooral als indicatie.

De statistische gegevens die in de brede gegevensverzamelingsfase worden verzameld, moesten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

1. De gegevensverzameling moet snel en efficiënt kunnen plaatsvinden.
2. De kosten van de gegevensverzameling mogen niet te hoog zijn.
3. De gegevens moeten periodiek verkrijgbaar zijn (bijvoorbeeld eens per jaar of twee jaar).
4. De gegevens van verschillende wijken in verschillende gemeenten moeten onderling vergelijkbaar zijn.
5. De gegevens moeten actueel zijn.
6. De gegevens moeten zoveel mogelijk op postcode-niveau beschikbaar zijn (hiermee zijn gebiedsdelen te herleiden).
7. De gegevens moeten voor zowel de wijk als de gehele gemeente (als referentie) worden verzameld.

Wanneer uit de brede gegevensverzameling blijkt dat een wijk of een wijktype op specifieke punten (sterk) afwijkt van het stedelijk gemiddelde of dat er anderszins onregelmatigheden of problemen (weak signals) voorkomen, wordt daar in een later stadium op ingezoomd. De weak signals komen naar voren door:

- vergelijking van statistische wijkgegevens met stedelijke gemiddelden (zoveel mogelijk genormaliseerd naar aantal huishoudens);
- bevindingen van sleutelpersonen;
- confrontatie van harde en zachte gegevens;
- uitspraken van de contactpersonen.

In dit rapport is nagegaan of de problematiek werkelijk zo is als verondersteld in het vooronderzoek, of dat onvermoede factoren een interveniërende rol spelen. In de verdiepende fase zijn de achtergronden van de gesignaleerde afwijkingen achterhaald. Dit is gebeurd met behulp van bewonersenquête's en interviews met lokale sleutelfiguren.

2.3 Onderzoeksvragen per thema

In deze paragraaf behandelen we de vragen waarop de te verzamelen gegevens antwoord moeten geven. De vragen zijn gegroepeerd naar de hiervoor genoemde zeven onderzoeksthema's. Telkens komen de volgende vragen aan de orde:

1. Welke onderzoeksvragen moeten per thema worden beantwoord?
2. Welke indicatoren zeggen iets over de onderzoeksvragen?

Algemeen blok

Voorafgaand aan de zeven onderzoeksitems is een algemeen blok geplaatst. Hierin zijn algemene gegevens over de gemeenten en de onderzoekswijken opgenomen. Het gaat om de CBS-gemeente- en wijknummers, een toebedeeld wijknummer en de wijk- en gemeentenaam. In dit blok worden de wijken ook getypeerd aan de hand van de RPD-woonmilieutypologie.

Demografische ontwikkeling

Het eerste item is de demografische ontwikkeling. Aandachtspunten zijn: veranderingen in de wijkbevolking qua leeftijd (vergrijzing, verjonging), gezinssamenstelling (toename eenoudergezinnen) en nationaliteit/etniciteit (segregatie). Om de demografische ontwikkelingen in een wijk te volgen, moeten de volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

1. Welk type huishoudens wonen in de wijk?
2. Welk type huishoudens hebben de wijk in het afgelopen jaar verlaten?
3. Welk type huishoudens zijn het afgelopen jaar in de wijk komen wonen?
4. Hoe ligt de verhouding tussen allochtonen en autochtonen in de wijk?

In de fase van brede gegevensverzameling zijn zoveel mogelijk statistische gegevens over de demografische situatie in de wijken verzameld. Aanvullend hebben wij de makelaars en corporatiemedewerkers gevraagd naar hun mening over de demografische veranderingen in de wijkbevolking (vergrijzing, verjonging, verhouding tussen allochtonen en autochtonen, gezinssamenstelling). In de tweede onderzoeksfase is ingezoomd op:

- . de verhuisgeneigdheid van de wijkbevolking;
- . de (niet)verhuisredenen van de wijkbevolking.

Sociaal-economische ontwikkeling

Aandachtspunten bij de sociaal-economische ontwikkeling zijn: sociaal-economische eenzijdigheid (concentratie lage-inkomensgroepen) en met name het aandeel 'aandachtsgroepen van beleid' in de wijken (huishoudens met een maximaal besteedbaar jaarinkomen tot f 33.000,- (f 24.000,- voor alleenstaanden, 1993). Ook het inkomensperspectief en de arbeidsmarktsituatie zijn van belang. Hierbij komen de volgende onderzoeksvragen aan de orde:

1. Hoe is de sociaal-economische opbouw van de wijkbevolking?
2. Wonen er in de wijk relatief veel huishoudens die tot de 'aandachtsgroepen van beleid' behoren?

Om in de fase van brede gegevensverzameling een beeld te krijgen van de sociaal-economische ontwikkeling, zijn inkomens- en werkgelegenheidscijfers verzameld. Ook is gekeken naar de politieke voorkeuren in de wijken. Aan makelaars en corporatiemedewerkers hebben wij een schatting van de sociaal-economische situatie in de wijk gevraagd.

In de tweede onderzoeksfase is onder meer ingezoomd op:

- . de opleiding van het hoofd van het huishouden;
- . de beroep(sgroep) van het hoofd van het huishouden;
- . werkloosheid.

Beschikbaarheid van woningen in de wijk

Om iets te kunnen zeggen over de beschikbaarheid van woningen in de wijk, moet inzicht worden verkregen in de samenstelling van de woningvoorraad. De onderzoeksvragen met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen zijn:

1. Welke woningtypen staan er in de wijk?
2. Hoe ligt de verhouding tussen koop- en huurwoningen?
3. Hoe ligt de verhouding tussen vraag en aanbod in de wijk?
4. Wat is de economische waarde van de woningen in de wijk?
5. In hoeverre sluit de woningvoorraad in de wijk aan op de vraag naar woningen?
6. Is er in de wijk een bepaald woningtype dat relatief langer leeg staat dan het gemeentelijk gemiddelde?
7. Staan er in de wijk relatief veel woningen (in vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde) van een woningtype waarnaar geen of weinig vraag is?
8. Hoe is het met de goedkope en dure scheefheid in de wijk?

De samenstelling van de woningvoorraad is een belangrijk onderdeel van de fase van brede gegevensverzameling. Hiervoor zijn statistische (gemeentelijke) gegevens verzameld over onder meer woningkenmerken en eigendoms categorieën. De makelaars en corporatiemedewerkers is gevraagd naar de woningmarktsituatie in de wijken. In de verdiepende fase is in elk geval aandacht nodig voor scheefheid (in de relatie inkomen: huurprijs en de relatie huishoudengrootte: woninggrootte) en huisvesting van bijzondere groepen (illegalen, asielzoekers).

Kwaliteit van de woningen in de wijk

Hoewel de bouw- en woontechnische woningkwaliteit uitgebreid wordt gemeten in de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR), wordt er ook in het wijkonderzoek aandacht aan besteed. Het accent ligt op de woningverbetering. Zowel voor de sociale als de commerciële sector wordt nagegaan in hoeverre de eigenaren investeren in woningverbetering. De onderzoeksvraag luidt:

Hoe is de kwaliteit van de woningvoorraad of hoe wordt deze ervaren in de wijk en in hoeverre treden hierin veranderingen op?

Het is niet eenvoudig om de woningkwaliteit snel en globaal te meten, omdat weinig standaardinformatie erover wordt bijgehouden. In de fase van brede gegevensverzameling meten we de kwaliteit vooral aan de hand van het bouwjaar, de economische waarde en de geweldigheid. De makelaars en corporatiemedewerkers hebben wij direct gevraagd naar hun mening over de woningkwaliteit in de wijk. In de verdiepende fase zijn wij dieper ingegaan op de woningkwaliteit, bijvoorbeeld aan de hand van klachten en bewonersoordelen.

Fysieke kwaliteit van de woonomgeving

Zowel fysieke elementen als sociale elementen bepalen de kwaliteit van de woonomgeving. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid en kwaliteit van diverse voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkeerssituatie en de milieusituatie in de wijk. De onderzoeksvraag over de fysieke woonomgevingskwaliteit luidt:

Welke fysieke kwaliteiten heeft het woonmilieu en in hoeverre treden hierin veranderingen op?

In de fase van brede gegevensverzameling hebben wij informatie verzameld over de aanwezigheid van voorzieningen in de wijken en klachten over de fysieke leefomgeving. Er worden weinig statistische gegevens bijgehouden over de fysieke leefomgeving. Aan de makelaars en corporatiemedewerkers hebben wij een oordeel gevraagd over de woonomgevingskwaliteit in de wijken. In de verdiepende fase is dieper ingegaan op de waardering van de bewoners van de fysieke leefomgeving:

- . waardering van de inrichting van de openbare ruimte;
- . waardering van de aanwezige voorzieningen;
- . voor- respectievelijk achteruitgang van de fysieke woonomgeving.

Sociale kwaliteit van de woonomgeving

Naast de woningkwaliteit en de fysieke woonomgevingskwaliteit speelt de sociale kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke rol in een wijk. De woonomgevingskwaliteit bepaalt grotendeels de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een wijk. De sociale kwaliteit wordt onder meer bepaald door (het gevoel van) veiligheid in de wijk, de sociale (en culturele) samenhang, burenerelaties, vervuiling, vandalisme, het imago en het gedrag van de wijkbewoners. De kwaliteit van de woonomgeving lijkt een steeds belangrijker rol te spelen in de woonsatisfactie. Een kwalitatief goede woning in een wijk met een slecht leefklimaat verliest veel van haar aantrekkelijkheid.

Wat betreft de (on)veiligheid in een wijk geven de statistische cijfers slechts een beperkt beeld en zeggen niets over onveiligheidsgevoelens. Veel mensen voelen zich veiliger in het stadscentrum dan in een slecht verlichte fietstunnel, terwijl in het centrum veel meer onheil plaatsvindt. Sociale veiligheid heeft slechts ten dele te maken met de daadwerkelijke criminaliteit: de objectieve component, die betrekking heeft op de feitelijke kans om slachtoffer te worden. De subjectieve component verwijst naar de mate waarin de omgeving als veilig of onveilig wordt ervaren, de beleving (Van der Voordt en Van Wegen, 1991). Bij dit item is het extra belangrijk om de top-down gegevens te confronteren met de bottom-up gegevens in de verdiepende fase. Het is niet ondenkbaar dat mensen zich onveilig voelen in een wijk waar nauwelijks aangiften worden gedaan.

De onderzoeksvraag over de sociale-woonomgevingskwaliteit luidt:

Welke sociale kenmerken en kwaliteiten heeft het woonmilieu en in hoeverre treden hierin veranderingen op?

In de fase van brede gegevensverzameling zijn de demografische gegevens van belang (bevolkingssamenstelling, verhouding nationaliteiten), maar ook feitelijke criminaliteitsgegevens kunnen een indicatie geven van de sociale kwaliteit van de

wijken. De makelaars en corporatiemedewerkers hebben wij gevraagd naar een oordeel over de sociale kwaliteit van de woonomgeving in de wijk. In de verdiepende fase verdienen de volgende kwesties de aandacht:

- . waardering woonomgeving;
- . ervaren relatieve achterstand;
- . gevoel van sociale (on)veiligheid ('s avonds);
- . contact met wijkbevolking;
- . verschillende woon- en leefstijlen;
- . burenrelaties, burenruzies;
- . voor- of achteruitgang van sociale woonomgeving;
- . kwaliteitsmaatregelen nodig; zo ja welke;
- . bewonersinitiatieven;
- . witte/zwarte scholen.

Betaalbaarheid van het wonen

Vanwege de beleidswijzigingen op het gebied van huren en de subsidiëring van het wonen, lijkt de betaalbaarheid van het wonen voor met name de lagere-inkomensgroepen de komende jaren problematischer te worden. De woonquote, het deel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven, is de laatste jaren gestegen en de verwachting is dat de woonquote verder zal stijgen (Driessen en Hoffschulte, 1991).

Wat moet worden verstaan onder 'betaalbaar' blijft onderwerp van discussie. Indicaties van betaalbaarheidsproblemen zijn: beroep op IHS-subsidies, toepassing van fiatteringen en huurachterstand, huisuitzettingen en schuldenproblematiek. De onderzoeksvragen over de betaalbaarheid van het wonen in de wijken luiden als volgt:

1. Hoe ontwikkelen de huren en verkoopprijzen zich in de wijk?
2. Wat zijn de woonquotes in de wijk?
3. Zijn de woningen in voldoende mate bereikbaar voor de 'doelgroepen van beleid'?
4. Zijn er signalen van financiële problemen (vooral bij de doelgroepen van beleid)?
5. Zijn er signalen dat hogere-inkomensgroepen de wijk verlaten of dat lagere-inkomensgroepen worden verdrongen?

Om de onderzoeksvragen over de betaalbaarheid te beantwoorden, hebben in de fase van brede gegevensverzameling statistische gegevens verzameld over de huur- en koopprijzen en individuele huursubsidie. Aan de corporatiemedewerkers en makelaars is een oordeel over veranderingen in de betaalbaarheid van het wonen in de wijk gevraagd. Dit onderwerp wordt net als de scheefheid in de verdiepende fase nader uitgediept.

Tot slot

In dit hoofdstuk is de structuur van het proefonderzoek uiteengezet. Het onderzoek bestaat uit twee fasen: de brede gegevensverzameling en de verdiepende fase. Met behulp van vier onderzoekscomponenten worden de zeven onderzoeksthema's geana-

lyseerd. Voordat in hoofdstuk 4 de eerste onderzoekscomponent aan de orde komt, stellen wij in hoofdstuk 3 de onderzoekswijken voor.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk lichten wij de vier wijktypen kort toe, die reeds in het vooronderzoek zijn geselecteerd. Toen is een wijktypologie van tien wijktypen samengesteld. De typologie is een combinatie van bestaande typologieën. Bij de typologie is uitgegaan van morfogenetische zones: woongebieden met een vergelijkbare stedenbouwkundige wordingsgeschiedenis, verschijningsvorm en ouderdom. Voor dit uitgangspunt is gekozen vanwege de constante basis; het biedt een eenduidige en sluitende typering. Het gaat om wijken die zich in eenzelfde fase van een 'wijkenlevenscyclus' bevinden. Bij een periodieke herhaling van het onderzoek kan worden verwacht dat op basis van deze indeling steeds dezelfde wijk wordt teruggevonden. De stedenbouwkundige structuur van wijken kan immers slechts marginaal of tegen hoge kosten worden veranderd.

Voor de wijktypen is vervolgens gekeken of er volkshuisvestingskwesties voorkwamen, of kunnen ontstaan die interessant zijn om op wijkniveau te worden onderzocht. Aangezien op verzoek van het DGVH in eerste instantie de nadruk ligt op knelpunten en zwakke signalen rond het wonen, zijn die wijktypen gekozen waarvan nu al redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er problemen zijn, of komen.

Het gaat om de volgende wijktypen:

1. vooroorlogse (deels) opgeknapte wijken;
2. vroeg naoorlogse wijken met laagbouw en middelhoogbouw (1945-1960);
3. wijken uit de jaren zestig, menging van bouwhoogten, incl. hoogbouw (1960-1973);
4. wijken uit de jaren tachtig, diversiteit en eenvoud (vanaf 1980).

In de proefgemeenten Rotterdam, Tilburg en Zaanstad zijn steeds vier wijken gekozen. In Rotterdam is een selectie gemaakt uit 85 CBS-wijken, in Tilburg uit 27 CBS-wijken en in Zaanstad uit 17 CBS-wijken.

In de volgende paragrafen bespreken wij de wijktypen. De typering van de wijken uit het vooronderzoek is hiervoor ingekort. Bovendien introduceren wij de wijken die het type in het proefonderzoek representeren.

Voor elke wijk geven wij de typering volgens de woonmilieutypologie van de Rijksplanologische Dienst (RPD) (Van Erkel, 1993).

De RPD heeft in 1993 een woonmilieutypologie samengesteld op het niveau van het viercijferige postcodegebied. Er wordt uitgegaan van drie soorten kenmerken: kenmerken van de woning, de woonomgeving en de bevolking. Op basis hiervan onderscheidt de RPD acht stedelijke woonmilieutypen:

1. Oude Centrumwijk.
2. Stadsvernieuwingswijk I.
3. Stadsvernieuwingswijk II.
4. Welgestelde woonwijk.
5. Naoorlogse woonwijk I.
6. Naoorlogse woonwijk II.
7. Wijk met lage dichtheid.
8. Recente laagbouwwijk.

De uitkomsten zijn opgenomen in een computerbestand. Door middel van de viercijferige postcode kan het bijbehorende woonmilieu worden gevonden. Dit is ook voor de proefwijken gedaan. Bij de introductie van de proefwijken wordt de woonmilieutypering gegeven. De woonmilieutypering fungeert als extra informatiebron. Wijken komen echter niet altijd overeen met een postcodegebied. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

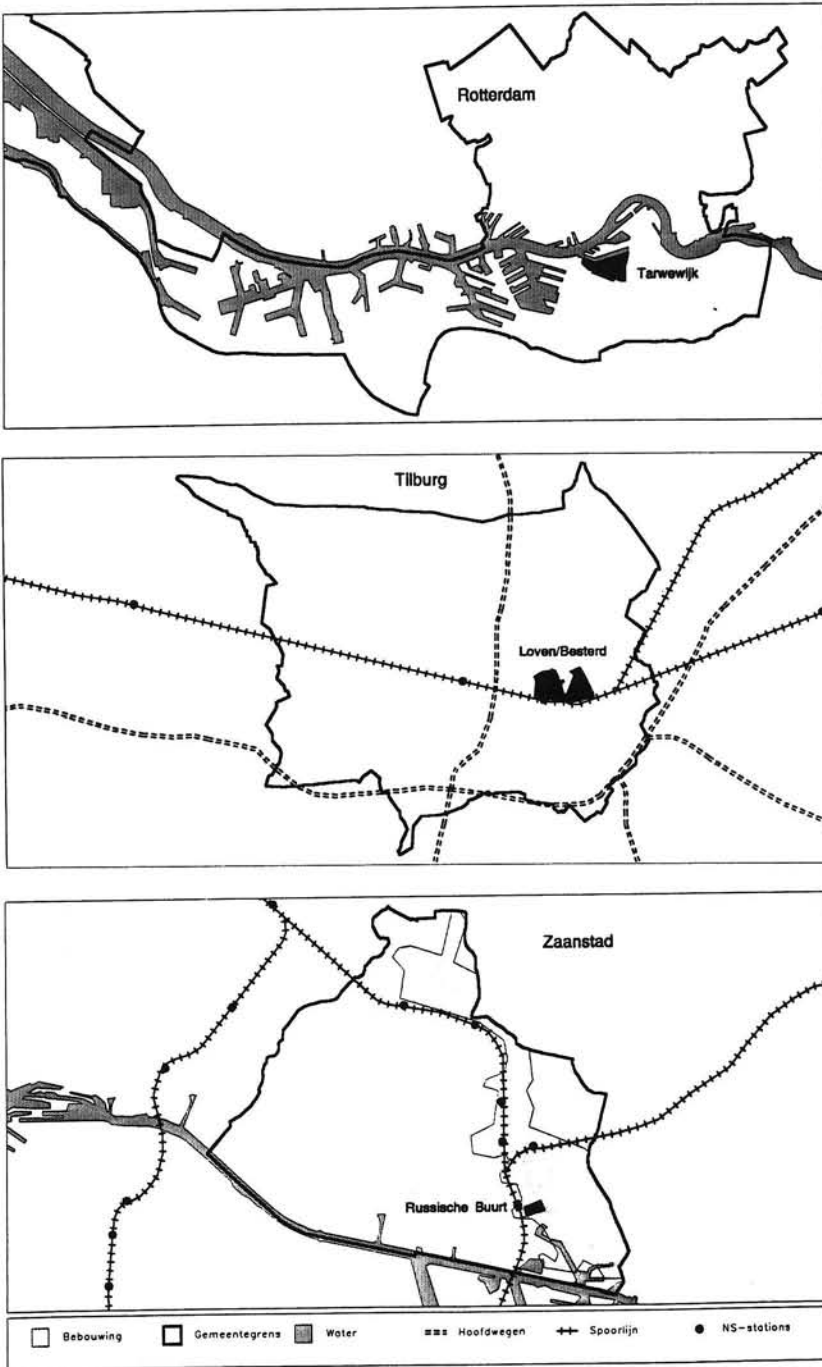
3.2 Wijktype 1: vooroorlogs

In de voorstudie naar de ontwikkeling van het wijkinstrument konden we vier typen vooroorlogse wijken onderscheiden: binnensteden (historisch-nieuwbouw), revolutiebouw wijken (1870-1906), woningwetwijken (1907-1930) en wijken met particuliere oudbouw (1930-1940). De binnensteden wijken met particuliere oudbouw zijn niet geselecteerd voor het proefonderzoek. De revolutiebouw en woningwetwijken kwamen wel in aanmerking en zijn ondergebracht in de categorie vooroorlogs.

De particuliere revolutiebouw wijken zijn in veel steden in het kader van de stadsvernieuwing gesloopt en opnieuw opgebouwd. De revolutiebouw kenmerkt zich door een slechte kwaliteit. Bij de bouw werd naar vermogen bezuinigd op de bouwmaterialen (Prak, 1991). In enkele grote en middelgrote steden gaat het om een ring van revolutiebouw, in andere slechts om enkele straten of woonblokken.

De wijken hebben, ondanks de vele stadsvernieuwingsinspanningen, veelal een uitgesproken slecht imago en kampen met sociale problemen. Het aandeel allochtonen is vaak groot (vooral in de grote steden). In de jaren zeventig en tachtig vonden veel allochtonen hier woonruimte in pensions of (later) in goedkope koopwoningen.

Afbeelding 3.1 Ligging onderzochte vooroorlogse wijken



Door de stadsvernieuwing is de sociale structuur van veel wijken sterk gewijzigd. De stadsvernieuwing werd soms bemoeilijkt door de slechte financiële positie van de eigenaar-bewoners (noodkopers).

Het tweede vooroorlogse type is de woningwetwijk (1907-1930). Dit zijn typische arbeiderswijken met vooral huurwoningen van corporaties. Als reactie op de revolutiebouw werden er na de Eerste Wereldoorlog in bijna alle Nederlandse steden wijken gebouwd op basis van het Engelse tuinstadconcept. In praktisch elke gemeente is dit wijktype duidelijk aanwezig. Door het toewijzingsbeleid van de corporaties en de hogere woning- en omgevingskwaliteit is de sociale structuur in deze wijken langer stabiel gebleven dan in de revolutiebouwwijken. Het zijn vooral de tuindorpen met kleine eengezinswoningen, die in de grote steden een hoge kwaliteit vertegenwoordigen.

In sommige middelgrote steden komen geen revolutiebouwwijken voor. Dit heeft tot gevolg dat de woningwetwijken hier de slechtste positie op de woningmarkt bekleeden.

In deze wijken met sociale-woningbouw speelt de woonruimteverdeling een belangrijke rol (scheefheid, doorstroming, segregatie). Met name in de (grotere) steden heeft dit wijktype een slecht imago en dreigt het gevaar van segregatie naar inkomen. Degenen die het kunnen betalen verlaten de wijk, de lagere-inkomensgroepen (waaronder vaak allochtonen) blijven achter. In dit wijktype vindt stadsvernieuwing plaats. In sommige wijken heeft dit veel succes gehad. In andere wijken is het resultaat minder rooskleurig, en worden problemen nu met het sociale-vernieuwingsbeleid aangepakt. Door de huurverhogingen kan in dit wijktype de verhouding tussen prijs en kwaliteit scheef komen te liggen.

In het proefonderzoek zijn de wijken Loven/Besterd (Tilburg), Tarwewijk (Rotterdam) en Russische Buurt (Zaanstad) geselecteerd in de categorie vooroorlogs.

In tabel 3.1 zijn drie kenmerken van de onderzoekswijken weergegeven. Afbeelding 3.1 laat globaal de ligging binnen de gemeente zien.

Achteraf blijken de wijken nogal van elkaar te verschillen. Ook in de RPD-woonmilieutypologie worden de wijken verschillend benoemd. Loven/Besterd wordt betiteld als een naoorlogse woonwijk I, Tarwewijk als een stadsvernieuwingswijk en Russische buurt als een recente laagbouwwijk. Met name deze laatste benoeming is raadselachtig. Bijna drie kwart van de woningen is vóór de Tweede Wereldoorlog gebouwd.

Tabel 3.1 Onderzochte vooroorlogse wijken

Wijken	Aantal inwoners	Gemiddelde woningbezetting	Woningen
Tarwewijk (R)	12.502	1.87	6.683
Loven/Besterd (T)	6.176	2.47	2.498
Russische Buurt (Z)	2.780	2.21	1.258

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad 1992.

3.3 Wijktype 2: vroeg naoorlogs; laagbouw en middelhoogbouw (1945-1960)

Het tweede wijktype dat in het proefonderzoek een plaats heeft gekregen betreft de vroeg naoorlogse gemengde wijken. Het zijn de wijken waarin eengezinshuizen en gestapelde bouw (portiek-etageflats zonder lift) elkaar afwisselen. Kort na de oorlog kwam de woningbouw, vanwege de schaarste aan bouwmaterialen, moeizaam op gang. Met de komst van nieuwe montagebouwsystemen nam de productie snel toe. De wijken uit deze periode kenmerken zich door strak geordende (half) open bouwblokken met gemeenschappelijke binnenterreinen. De stedenbouwkundige opzet is sterk beïnvloed door de CIAM-ideeën uit de jaren dertig. CIAM staat voor Congrès International d'Architecture Moderne. Onder deze naam zijn vanaf 1928 internationaal ideeën ontwikkeld over moderne architectuur en stedenbouw. De nieuwe wijken moesten gezonder en leefbaarder worden dan de oude stadskernen en negentiende eeuwse wijken. Er werd veel aandacht besteed aan licht, lucht en ruimte. Desondanks is de woningdichtheid in dit wijktype tamelijk hoog, doordat de blokken dicht op elkaar staan. Bij de opzet is dikwijls de wijkgedachte gevolgd, waarbij de wijk wordt gezien als een ruimtelijke eenheid met een eigen voorzieningenpakket en een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé-gebied.

Van dit wijktype bestaan voorbeelden van ernstige probleemwijken. Het belangrijkste probleem is dat veel woningen woontechnisch zijn verouderd. Ze zijn klein, slecht geïsoleerd en in sommige gevallen ontbreekt een douche. Hoewel de woningen meestal aantrekkelijk in huurprijs zijn, laat de woonomgeving vaak te wensen over. In deze wijken trekken veel mensen weg (met opgroeiende kinderen en diegenen die het kunnen betalen). Het aantal alleenstaanden en buitenlanders neemt over het algemeen toe. Ondanks deze problemen vervullen de wijken (nog) een belangrijke functie op de woningmarkt (Wassenberg, 1992).

In het proefonderzoek zijn drie wijken van dit type onderzocht. Het zijn Pendrecht in Rotterdam, Oerle in Tilburg en Kogerveld in Zaanstad. Tabel 3.2 geeft drie kenmerken van de onderzoekswijken weer en afbeelding 3.2 plaatst ze in een gemeentelijke context.

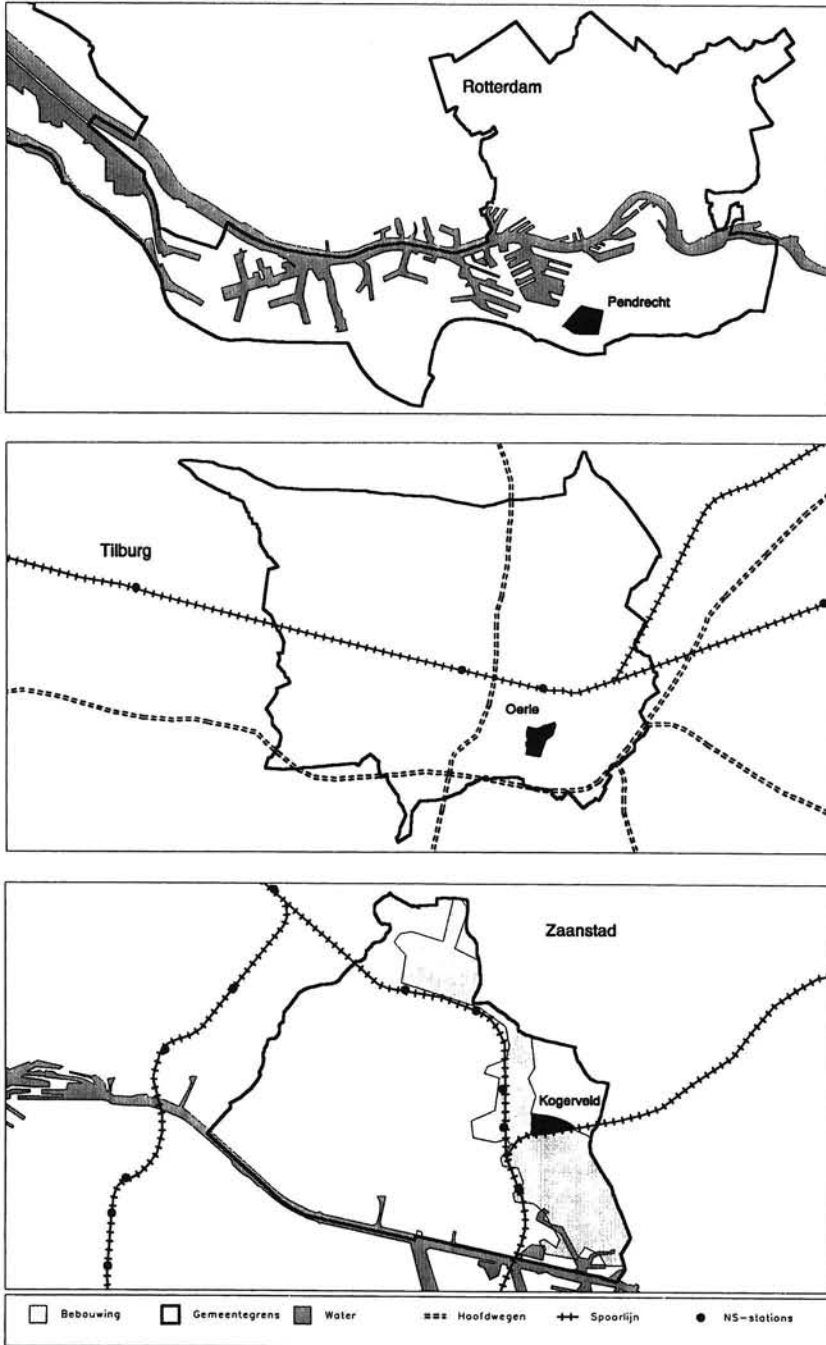
De onderzoekswijken worden alle in de RPD woonmilieutypologie aangeduid als naoorlogse woonwijk I.

Tabel 3.2 Onderzochte vroeg naoorlogse wijken

Wijken	Inwoners	Gemiddelde woningbezetting	Woningen
Pendrecht (R)	12.041	1.95	6.183
Oerle (T)	3.898	2.02	1.926
Kogerveld (Z)	4.644	2.21	2.099

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad 1992.

Afbeelding 3.2 Ligging onderzochte vroeg naoorlogse wijken



3.4 Wijktype 3: jaren zestig; gemengde bebouwing, inclusief hoogbouw (1960-1973)

Het derde wijktype in het proefonderzoek betreft wijken met een variatie aan bouwhoogte: hoog- en laagbouw. Deze wijken uit de jaren zestig zijn gebouwd met behulp van nieuwe bouwtechnieken. Omdat het verwachte prijsvoordeel van de montagebouwsystemen tegenviel, werden nieuwe technieken ontwikkeld om de woningproductie op te voeren. Belangrijke noviteiten waren de verdiepinghoge en vertrekbrede betonelementen die op de bouwplaats in elkaar werden gezet en nieuwe gietbouwmethoden. Het gebruik hiervan werd vanaf 1963 gestimuleerd door minister Bogaers. Hij bood de woningfabrieken garanties voor afname van dergelijke systemen en gemeenten kregen extra contingenten voor het gebruik van arbeidsbesparende bouwmethoden.

Het wijkontwerp bestaat meestal uit terugkerende patronen, de zogenaamde stemfels. De stedebouwkundige opzet is royaal. Er is veel ruimte voor groen tussen de bouwblokken en de ontsluitingswegen zijn breed. Deze kunnen echter ook als een barrière werken. De functiescheiding is sterker doorgevoerd dan in de middelhoogbouw wijken uit de jaren vijftig.

Door de afwisseling in het woningaanbod scoren deze wijken over het algemeen gunstiger dan wijken met overwegend hoogbouw of middelhoogbouw. Toch heeft het wijktype haar zwakke kanten. In het vooronderzoek viel het licht met name op de beschikbaarheidsthema's: scheefheid, doorstroming en segregatie. Ook kampen deze wijken soms met problemen met de woonomgeving en problematische wooncomplexen. Het imago laat dan te wensen over.

In het proefonderzoek zijn drie wijken van dit type onderzocht: Groot-IJsselmonde in Rotterdam, Wandelbos in Tilburg en Peldersveld in Zaanstad.

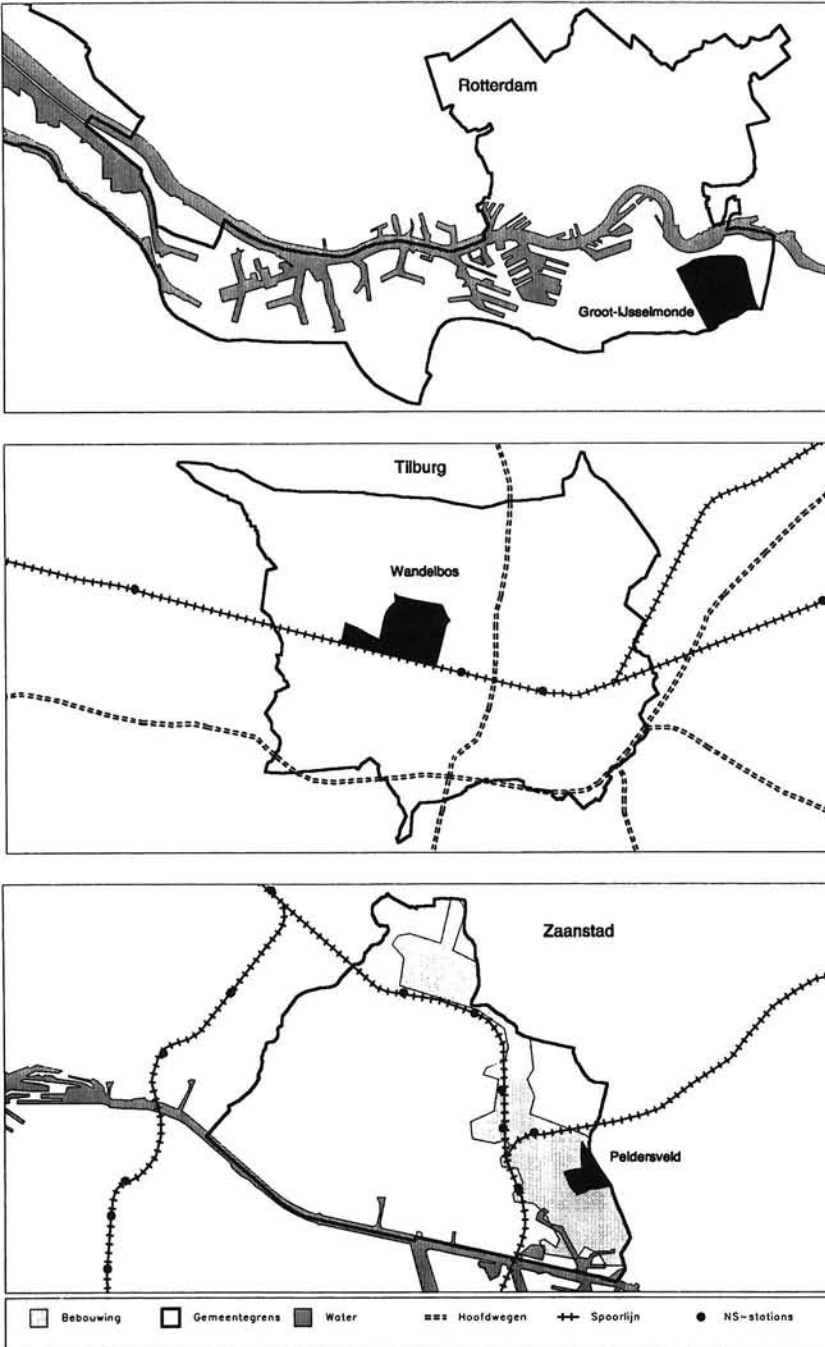
Wandelbos en Peldersveld worden in de RPD-woonmilieutypologie aangeduid als naoorlogse woonwijk II. Groot-IJsselmonde valt echter onder de noemer naoorlogse wijk I. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk. In tabel 3.3 zijn drie kenmerken van de wijken gerangschikt, afbeelding 3.3 laat zien waar ze liggen.

Tabel 3.3 Onderzochte wijken uit de jaren zestig

Wijken	Inwoners	Gemiddelde woningbezetting	Woningen
Groot-IJsselmonde (R)	29.174	2.14	13.648
Wandelbos (T)	8.669	2.37	3.661
Peldersveld (Z)	10.417	2.31	4.518

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad 1992.

Afbeelding 3.3 Ligging onderzochte wijken uit de jaren zestig



3.5 Wijktype 4: jaren tachtig; recente uitbreidingswijken, met diversiteit en eenvoud (1982-1989)

De 'neo-kneuterigheid' uit de jaren zeventig werd opgevolgd door een sobere aanpak van bouwen zonder toeters en bellen. Deze bouwwijze werd gepropageerd door het actieprogramma 'Goedkoper bouwen' van het ministerie van VROM, waarin voor een al te uitbundige vormgeving geen plaats is (Thijssen, 1990). Het resultaat was een versobering van de nieuwe uitbreidingswijken. Dit leidde tot een lagere huur, maar ook tot een lagere kwaliteit.

In dezelfde periode doet het begrip 'compacte stad' haar intrede. Na jarenlange aandacht voor uitbreiding, komt 'inbreiding' in de belangstelling. Pakweg een derde deel van de toegevoegde nieuwe woningen ligt in de jaren tachtig binnen de bebouwde kom. Hierbij geldt: hoe groter de stad, des te hoger het aandeel. In de drie grote steden bouwt men vooral in de tweede helft van de jaren tachtig meer dan drie kwart van de nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied (Bertholet, 1992). De uitbreidingswijken hebben te maken met problemen rond de beschikbaarheid en betaalbaarheid: relatief dure woningen en bewoners die voor een deel uit de oude wijken komen.

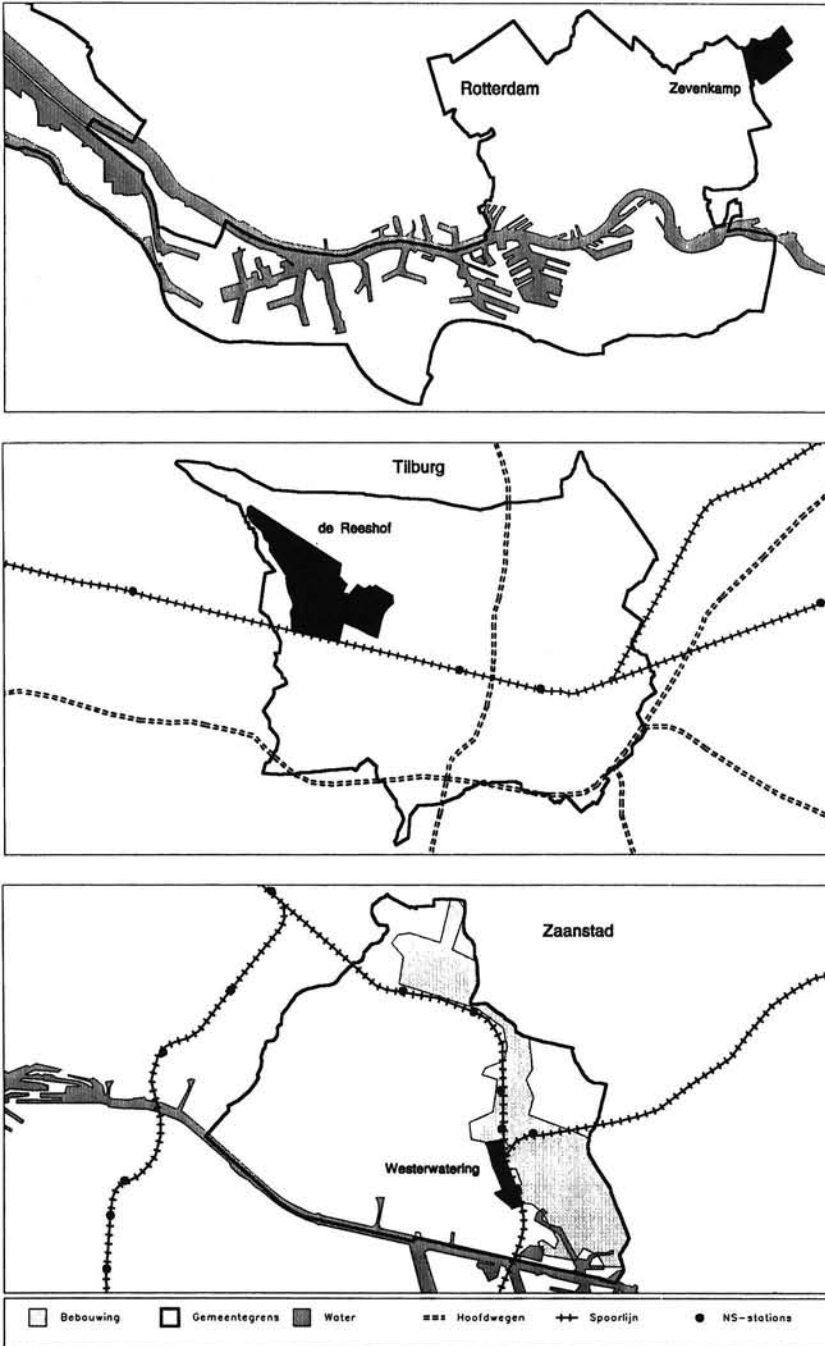
In het proefonderzoek zijn drie wijken van dit type onderzocht. Het zijn Zevenkamp in Rotterdam, Reeshof in Tilburg en Westerwatering in Zaanstad. Westerwatering en Reeshof worden in de RPD-woonmilieutypologie aangeduid als recente laagbouw-wijk. Zevenkamp wijkt af; de wijk valt onder de noemer naoorlogse wijk II. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk. In tabel 3.4 zijn drie kenmerken van de wijken weergegeven, terwijl afbeelding 3.4 wederom de locatie toont.

Tabel 3.4 Onderzochte recente uitbreidingswijken

Wijken	Inwoners	Gemiddelde woningbezetting	Woningen
Zevenkamp (R)	17.609	2.57	6.864
Reeshof (T)	12.646	2.71	4.672
Westerwatering (Z)	11.001	2.71	4.061

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad 1992.

Afbeelding 3.4 Ligging onderzochte wijken uit de jaren tachtig



3.6 Tot slot

In dit hoofdstuk hebben we kennism gemaakt met de wijktypen en de wijken die in het proefonderzoek zijn betrokken. Voor de onderzoekswijken is ook de typering van de RPD-woonmilieutypologie weergegeven. Deze komt niet altijd overeen met de verwachte typering. Dit is in sommige gevallen te wijten aan de samenvoeging van wijktypen die voor dit proefonderzoek heeft plaatsgevonden. Zo is het vooroorlogse type een combinatie van revolutiebouwwijken, woningwetwijken en particuliere wijken uit de jaren dertig.

De schifting van de wijktypen heeft al in het vooronderzoek plaatsgevonden. De nadruk in het proefonderzoek ligt op problemen rond het wonen in wijken. Mogelijk worden in latere stadia ook positieve elementen aan het wijkinstrument toegevoegd.

Voor de gekozen wijktypen verzamelen wij tal van gegevens en trachten wij eenduidige uitspraken te doen. In het volgende hoofdstuk bespreken wij de verzameling van de statistische gegevens voor deze wijken in de eerste onderzoeksfase.

STATISTISCHE GEGEVENS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de statistische gegevensverzameling aan bod. Voor elk van de zeven onderzoeksthema's worden de volgende vragen beantwoord:

- a. Welke statistische gegevens zijn nodig om de onderzoeksvragen te beantwoorden?
- b. Wat is de bron van deze gegevens?
- c. Hoe verloopt de gegevensverzameling in de praktijk? Welke problemen doen zich voor of kunnen zich voordoen?
- d. Wat levert de informatie voor de wijktypen op?

De onderzoeksvragen per thema zijn terug te vinden in hoofdstuk twee. Ze worden in dit hoofdstuk niet herhaald.

In de praktijk blijkt dat sommige gegevens (nog) niet op wijkniveau beschikbaar zijn. De open plekken hebben wij zoveel mogelijk ingevuld met behulp van een enquête onder makelaars en woningcorporaties. Deze wordt in hoofdstuk vijf besproken.

De structuur van hoofdstuk vier is grotendeels gelijk aan die van hoofdstuk twee. Per paragraaf worden de vier bovenstaande vragen voor de zeven onderzoeksthema's behandeld.

4.2 Demografische ontwikkeling

Om de onderzoeksvragen rond de demografische ontwikkeling in wijken te beantwoorden zijn de volgende statistische gegevens nodig:

1. Aantal inwoners.
2. Huishoudenssamenstelling.
3. Leeftijdsopbouw.
4. Nationaliteit.

Het bevolkingsregister is de belangrijkste bron voor demografische gegevens. De demografische gegevens dienen als achtergrondvariabelen in het wijkonderzoek. Binnen de gemeente zijn de gegevens via verschillende diensten te verkrijgen. In het proefonderzoek is de gegevensverzameling verlopen via het Bureau Onderzoek en Statistiek (Zaanstad), de dienst Publieke Werken (Tilburg) en het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (Rotterdam).

De gegevens zijn grotendeels probleemloos en kosteloos verkrijgbaar en worden alle op wijkniveau bijgehouden. Wat betreft de indeling in klassen zijn er verschillen geconstateerd bij de huishoudenssamenstelling en de leeftijdsopbouw. Deze zijn echter met enig rekenwerk te herleiden naar gelijksoortige klassen.

Als referentie zijn de demografische gegevens ook uit het WBO te herleiden. Aangezien de WBO-gegevens niet op wijkniveau beschikbaar zijn, hebben wij selecties naar de bouwperiodes van de wijktypen gemaakt.

Uit de vergelijking van het *aantal inwoners* (1), blijkt dat de onderzoekswijken qua omvang nogal van elkaar verschillen. Dit is niet verwonderlijk, aangezien de omvang van onderzoeksgemeenten in de proef (met opzet) ook nogal uiteenloopt.

Om het aandeel van de wijktypen binnen de gemeenten aan te geven hebben wij het aantal wijkinwoners gepercenteerd naar het totale aantal inwoners (tabel 4.1). Ook dan blijkt de wijkomvang binnen de wijktypen te verschillen.

Voor de *huishoudenssamenstelling* (2) zijn vier categorieën samengesteld: alleenstaanden met en zonder kinderen en gezinnen met en zonder kinderen (tabel 4.2). Binnen de wijktypen zijn wel enige overeenkomsten te vinden. De alleenstaanden zonder kinderen zijn vooral in de vooroorlogse, vroegnaoorlogse en de wijken uit de jaren tachtig goed vertegenwoordigd. De gezinnen met kinderen zijn het meest vertegenwoordigd in de naoorlogse wijken en vooral in de recente uitbreidingswijken. Het algemene beeld is echter dat de verschillen in huishoudenssamenstelling binnen de wijktypen niet veel onderdoen voor die tussen wijktypen.

Tabel 4.1 Aantal inwoners per onderzoekswijk binnen de gemeente, 1992 (in aantallen en %)

Wijktypen in de steekproef	R'dam		Tilburg		Zaanstad	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Vooroorlogs	12.502	2	6.176	4	2.780	2
Vroeg naoorlogs	12.041	2	3.898	2	4.644	4
Jaren '60	29.174	5	8.669	5	10.417	8
Jaren '80	17.609	3	12.646	8	11.001	8
Totaal gemeente	589.678		160.644		131.591	

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

Tabel 4.2 Huishoudenssamenstelling¹⁾ per wijk, per wijktype in steden met meer dan 100.000 inwoners en per gemeente, 1992 (in %)

Wijktypen	Alleenstaand zonder kind	Alleenstaand met kind	Gezin zonder kind.	Gezin met kind.	Totaal aantal hh.
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>					
Tarwewijk (R)	55	10	18	16	7.634
Loven/Besterd (T)	56	6	14	24	3.310
Russische Buurt (Z)	49	9	19	24	1.406
Steden > 100.000 inw.	45	9	24	22	100%
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>					
Pendrecht (R)	45	8	31	15	6.971
Oerle/Broekh. (T)	61	5	17	17	2.305
Kogerveld (Z)	51	8	19	22	2.438
Steden > 100.000	40	10	31	20	100%
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>					
Groot-IJsselmonde (R)	42	7	30	21	15.972
Wandelbos (T)	43	9	24	24	4.208
Peldersveld (Z)	45	8	22	25	5.146
Steden > 100.000	35	9	29	27	100%
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>					
Zevenkamp (R)	33	14	19	35	7.974
Reeshof (T)	38	7	18	37	5.385
Westerwatering (Z)	41	6	17	36	4.898
Steden > 100.000	40	10	24	26	100%
Stad Rotterdam	48	10	21	21	270.536
Stad Tilburg	52	7	17	24	82.818
Stad Zaanstad	34	8	24	35	52.348

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, 1992, WBO 1989.

¹⁾ Samenwonenden worden in de bronnen niet geteld als gezin, maar als twee alleenstaanden.

De leeftijdsopbouw (3) (tabel 4.3) in de wijktypen laat enige voor de handliggende verhoudingen zien. In de wijktypen 2 en 3 is het aandeel ouderen aanzienlijk hoger dan in de andere wijktypen. De percentages 65-plussers liggen (met uitzondering van Kogerveld in Zaanstad) alle boven het stedelijk gemiddelde. In de recente uitbreidingswijken is het aandeel kinderen het hoogst. Ook de leeftijdscategorie 20 tot 34 jaar is goed vertegenwoordigd, geheel in lijn met de huishoudenssamenstelling in tabel 4.2. De leeftijdsopbouw laat per wijktype een vrij consistent beeld zien. De wijken uit de jaren tachtig hebben de jongste bevolkingsopbouw, gevolgd door het vooroorlogse type.

Tabel 4.3 Leeftijdsofbouw per wijk en gemeente, 1992 (in %)

Wijktypen	0-9 jaar	10-19 jaar	20-34 jaar	35-64 jaar	65+
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>					
Tarwewijk (R)	11	9	35	32	12
Loven/Besterd (T)	10	11	29	31	19
Russische Buurt (Z)	10	12	26	39	13
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>					
Pendrecht (R)	7	7	20	36	29
Oerle/Broekh. (T)	5	7	19	46	22
Kogerveld (Z)	11	11	32	36	11
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>					
Groot-IJsselmonde (R)	8	8	20	37	26
Wandelbos (T)	8	9	18	36	28
Peldersveld (Z)	9	11	25	40	15
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>					
Zevenkamp (R)	18	13	26	34	10
Reeshof (T)	21	10	39	26	4
Westerwatering (Z)	20	10	35	31	5
Stad Rotterdam	12	10	28	34	17
Stad Tilburg	10	11	27	33	20
Stad Zaanstad	12	12	25	38	13

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, 1992.

Bij de analyse van *nationaliteit* (4) in de wijken, blijkt dat de wijken in Rotterdam voor een deel sterk afwijken van de andere wijken (tabel 4.4). In Rotterdam is het hoogste percentage niet-Nederlanders te vinden in de vooroorlogse wijk, terwijl in Tilburg en Zaanstad de meeste mensen met een andere nationaliteit in wijktype 2 en 3 wonen. In deze wijken liggen de percentages hoger dan het stedelijk gemiddelde. Hier speelt waarschijnlijk een rol dat de Tarwewijk in tegenstelling tot de andere onderzochte vooroorlogse wijken nauwelijks is gerenoveerd. Bovendien geldt voor geheel Rotterdam dat de niet-Nederlanders meer in de vooroorlogse eerste- en tweede-ringswijken wonen dan in het naoorlogse gebied.

Voor deze variabele geldt heel sterk dat de verschillen binnen de onderzochte wijktypen groter zijn dan die tussen de wijktypen. Uitzondering is het type uit de jaren tachtig, dat overal een relatief klein aantal (3%) niet-Nederlanders telt. Ook opvallend is dat zich flinke verschillen voordoen tussen de onderzoekswijken en het landelijk beeld in grotere gemeenten.

Overigens onttrekken Surinamers en Antillianen zich in tabel 4.4 merendeels aan de waarneming; zij zijn immers Nederlander van nationaliteit.

Tabel 4.4 Nationaliteit per wijk, per wijktype in steden met meer dan 100.000 inwoners en per gemeente, 1992 (in %)

Wijktypen	Nederlands	niet-Nederlands
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>		
Tarwewijk (R)	82	18
Loven/Besterd (T)	96	4
Russische Buurt (Z)	93	7
Steden > 100.000	92	8
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>		
Pendrecht (R)	94	6
Oerle/Broekh. (T)	91	9
Kogerveld (Z)	87	13
Steden > 100.000	94	6
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>		
Groot-IJsselmonde (R)	98	2
Wandelbos (T)	90	10
Peldersveld (Z)	87	13
Steden > 100.000	96	4
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>		
Zevenkamp (R)	97	3
Reeshof (T)	97	3
Westerwatering (Z)	97	3
Steden > 100.000	94	6
Stad Rotterdam	87	13
Stad Tilburg	94	6
Stad Zaanstad	93	7

Bron: COS Rotterdam, Nota Basiskwaliteit Tilburg, ESO Zaanstad, 1992.

Samenvattend kunnen we stellen, dat de belangrijkste demografische gegevens zonder problemen beschikbaar zijn. De gegevens over het aantal inwoners, de huishoudenssamenstelling, de leeftijdsopbouw en de nationaliteit zijn goed bruikbaar als achtergrondvariabelen voor het wijkonderzoek.

4.3 Sociaal-economische ontwikkeling

De tweede groep achtergrondvariabelen is verenigd onder de noemer sociaal-economische ontwikkeling. Om in de scanfase een beeld te krijgen van de sociaal-economische situatie in de wijken zijn de volgende statistische gegevens van belang:

1. Gemiddeld besteedbaar inkomen per inkomenstrekker/individu (CBS-Regionale Inkomensgegevens, WBO).

2. Sociaal-economische categorie inkomenstrekker/individu (CBS-Regionale Inkomensgegevens).
3. Aantal werklozen/werkzoekenden (Regionaal Bestuur voor Arbeidsvoorziening, WBO).
4. Aantal mensen met een gemeentelijke uitkering (Sociale Dienst, WBO).
5. Aantal personen dat een eenmalige uitkering voor minima heeft ontvangen.
6. Leerlinggewichten basisscholen (sociaal-economische score (SES) gebaseerd op positie ouders, Afdeling Onderwijs in gemeente of Ministerie van Onderwijs).
7. Gemeentelijke verkiezingsuitslagen.

Om het aandeel 'aandachtsgroepen van beleid' in de wijken te kunnen herleiden, zijn gegevens nodig over het huishoudinkomen. De aandachtsgroepen zijn de lagere-inkomensgroepen. Als richtlijn geeft het ministerie van VROM een besteedbaar inkomen onder de f 30.000,- voor meerpersoonshuishoudens; voor alleenstaanden f 22.000,- (prijspeil 1986).

Voor de *inkomensgegevens* (1) en de indeling naar *sociaal-economische categorie* (2) wordt gebruik gemaakt van de CBS-Personele Inkomensverdelingsstatistieken. Het CBS registreert voor 53 gemeenten boven de 50.000 inwoners een aantal inkomensgegevens (gemiddeld besteedbaar inkomen, gemiddeld totaal inkomen onderscheiden naar geslacht, leeftijd, burgerlijke staat, inkomensklassen en sociaal-economische categorie) op wijkniveau. De inkomensgegevens worden per individu geregistreerd. De sociaal-economische categorie-indeling van de individuen wordt samengesteld op basis van de voornaamste inkomensbron gedurende het onderzoeksjaar. Per wijk kunnen we zo het aantal zelfstandigen, werknemers, werklozen, gepensioneerden en bijstandsontvangers bepalen. Ook kan de verdeling actieven/niet-actieven worden aangegeven. De gegevens worden bijgehouden per CBS-wijk. Aangezien niet alle gemeentelijke wijkindelingen overeenkomen met de CBS-wijkindeling, moet hiermee bij de wijkkeuze rekening worden gehouden.

Het CBS betreft de gegevens van de belastingdienst. Deze gegevens hebben een hoge mate van betrouwbaarheid en worden door het CBS ongeveer elke vijf jaar bijgewerkt. Tussen de steekproef en de publikatie van de wijkgegevens verloopt een periode van vier jaar. De nieuwe gegevens over 1994 komen derhalve pas in 1998 beschikbaar. Voor het wijkonderzoek betekent dit dat, wanneer het wijkonderzoek tweejaarlijks wordt uitgevoerd, de aangekochte bestanden voor minimaal twee metingen bruikbaar zijn.

Per wijk bedragen de kosten per kerntabel rond de f 15,- excl. BTW. Hierin zijn opgenomen: gemiddeld inkomen, sociaal-economische categorie, leeftijd, geslacht en burgerlijke staat en de inkomensverdeling naar dertien inkomensklassen. De meer gedetailleerde tabellen (inkomensklassen e.d.) komen op f 70,- per wijk. De leveringstijd bedraagt drie à vier dagen.

Tabel 4.5 Gemiddeld besteedbaar inkomen en gemiddeld totaal inkomen per individu, 1989 (in gulden)

Wijktypen	Aantal	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddeld totaal inkomen
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>			
Tarwewijk (R)	81702	20.400	23.300
Loven/Besterd (T)	4240	20.225	22.925
Russische Buurt (Z)	1880	21.100	24.050
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>			
Pendrecht (R)	8880	21.600	24.900
Oerle/Broekh. (T)	-	-	-
Kogerveld (Z)	3210	22.750	26.700
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>			
Groot-IJsselmonde (R)	20320	22.250	26.250
Wandelbos (T)	5680	22.650	27.100
Peldersveld (Z)	7090	24.150	29.2500
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>			
Zevenkamp (R)	10250	23.500	27.800
Reeshof (T)	4190	23.650	27.450
Westerwatering (Z)	3820	24.700	29.4000
Stad Rotterdam	369.880	22.100	-
Stad Tilburg	96.080	21.650	-
Stad Zaanstad	81.430	23.500	28.150

Bron: CBS, Personele Inkomensverdeling 1989.

De proefgemeenten houden zelf, behalve Zaanstad, geen inkomensgegevens bij. In het WBO zijn inkomensgegevens per bouwperiode van de betrokken bewoonde woningen beschikbaar; deze kunnen weer als referentie worden gebruikt.

Voor het proefonderzoek zijn de CBS-kerntabellen uit 1989 per wijk gekocht. Hieruit zijn het gemiddeld en besteedbaar inkomen per wijk te herleiden (tabel 4.5).

Ook is de verhouding tussen actieven en niet-actieven verkregen. In tabel 4.6 is deze verhouding op wijkniveau weergegeven. Het eerste dat opvalt is dat in drie van de vier Rotterdamse wijken (Tarwewijk, Pendrecht en Groot-IJsselmonde) het aandeel niet-actieven hoger is dan de actieven. Pendrecht heeft met 57% het hoogste percentage en Reeshof met 15% het laagste percentage niet-actieven.

Wanneer naar het wijktype wordt gekeken, valt op dat het wijktype uit de jaren tachtig de hoogste percentages actieven herbergt. Met name in het vooroorlogse wijktype en het wijktype uit de jaren zestig zijn de percentages actieven aan de lagere kant. De cijfers inzake vroeg naoorlogse type lopen erg uiteen; Pendrecht 43% en Kogerveld 69% (van Oerle zijn geen gegevens beschikbaar).

Tabel 4.6 Actieven en niet-actieven per wijk, 1989 (in aantallen en %)

Wijktypen	Actieven		Niet-actieven		totaal
	aantal	%	aantal	%	
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>					
Tarwewijk (R)	3800	47	4370	53	8170
Loven/Besterd (T)	2390	56	1850	44	4240
Russische Buurt (Z)	780	61	490	39	1270
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>					
Pendrecht (R)	3780	43	5100	57	8880
Oerle (T)	-	-	-	-	-
Kogerveld (Z)	1600	69	710	31	2310
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>					
Groot-IJsselmonde (R)	9710	48	10600	52	20320
Wandelbos (T)	2980	53	2690	47	5680
Peldersveld (Z)	4050	57	3040	43	7090
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>					
Zevenkamp (R)	6550	64	3700	36	10250
Reeshof (T)	3580	85	610	15	4190
Westerwatering (Z)	3100	82	720	18	3820

Bron: CBS, Personele Inkomensverdeling 1989.

In tabel 4.7 is vervolgens de verdeling naar sociaal-economische categorie weergegeven. De proefwijken Russische Buurt en Oerle komen niet overeen met de CBS-wijk-indeling. Voor deze wijken zijn dus geen gegevens beschikbaar.

De derde soort gegevens die de sociaal-economische positie van de wijkbewoners belichten, wordt geconcretiseerd in het *werkloosheidscijfer* en het aantal *werkzoekenden* (3) in de wijk. Werkloosheidscijfers zijn alleen in de proefgemeente Rotterdam beschikbaar. De gegevens zijn verkregen via het ministerie van Sociale Zaken. Via de Regionale Besturen voor de Arbeidsvoorziening (RBA) worden de werkloosheidscijfers op identieke wijze bijgehouden. De actualiteit is hoog, de bestanden worden regelmatig bijgehouden. Zowel de werklozen als de werkzoekenden zijn te typeren naar leeftijdscategorie, inschrijvingsduur, opleidingsniveau en etniciteit. Hoe meer typeringen, des te hoger de kosten. De RBA's rekenen volgens de geldende retributieregeling voor arbeidsinformatie f 100,- per uur exclusief BTW. De specifieke vraag naar wijken kost programmeertijd. Hypothetisch: werkloosheidscijfers met twee typeringen voor vier wijken binnen één gemeente vergen ongeveer vier uur programmeren en uitdraaien, dus f 400,-. Het geschreven programma wordt bewaard en kan bij de volgende meting weer worden gebruikt. Hierdoor nemen de kosten uiteraard af. De gegevens worden op viercijferig postcodeniveau aangeleverd. De leveringsduur is ongeveer tien dagen.

Tabel 4.7 Sociaal-economische categorie per wijk, 1989 (in aantallen en %)

Wijktypen	Totaal		Werknemers		Werklozen		Arbeids- ongeschikten		Pensioen- ontvangers		Bijstand- ontvangers	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>												
Tarwewijk (R)	8170	100	3800	46	1530	19	410	5	2060	25	350	4
Loven/Besterd (T)	4240	100	2270	54	450	11	250	6	1020	24	x	x
Russische Buurt (Z)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>												
Pendrecht (R)	8880	100	3780	42	520	6	390	4	3940	44	220	3
Oerle (T)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kogerveld (Z)	2310	100	1550	67	120	5	110	5	430	19	x	x
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>												
Groot-IJsselmonde (R)	20320	100	9710	48	1140	7	830	4	8060	40	510	3
Wandelbos (T)	5680	100	2980	52	420	7	310	6	1780	31	160	3
Peldersveld (Z)	4800	100	2770	57	370	8	500	10	1040	22	110	2
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>												
Zevenkamp (R)	10250	100	6550	64	780	8	350	3	1930	19	590	6
Reeshof (T)	4190	100	3580	86	160	4	110	3	230	6	80	2
Westerwatering (Z)	1050	100	680	65	x	x	120	11	160	15	x	x
Stad Rotterdam	369.880	100	182.230	49.1	44.100	11.9	17.740	4.7	108.900	29.4	15.870	4.2
Stad Tilburg	96.080	100	56.010	58.2	8.890	9.2	5.580	5.8	22.530	23.4	2.700	2.8
Stad Zaanstad	81.430	100	51.820	63.6	3.260	4.0	5.500	6.7	19.270	23.6	1.110	1.3

Bron: CBS, Personele Inkomensverdeling 1989.

x = te klein aantal waarnemingen.

- = geen CBS-gegevens beschikbaar, andere gebiedsindeling.

Tabel 4.8 Aantal werklozen in Rotterdam, 1 januari 1992

Wijktypen	Aantal werklozen	Beroepsbevolking 20-65 jaar	% Werklozen onder beroepsbevolking 20-65 jaar
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i> Tarwewijk (R)	1.567	8.425	19
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i> Pendrecht (R)	559	6.790	8
<i>Wijktype 3 jaren '60</i> Groot-IJsselmonde (R)	987	16.868	6
<i>Wijktype 4 jaren '80</i> Zevenkamp (R)	764	10.498	7
Rotterdam	45.343	362.740	13

Bron: COS, Rotterdam.

Voor het proefonderzoek zijn deze gegevens niet gekocht. Op basis van de informatie van de RBA's kunnen we concluderen dat de gegevens eenvoudig en tegen redelijke kosten verkrijgbaar zijn en zeker in de wijkscan moeten worden opgenomen.

In het proefonderzoek zijn wel werkloosheidscijfers voor de wijken in Rotterdam betrokken. Rotterdam beschikt over typeringingen naar leeftijd, nationaliteit, geslacht, leeftijd, werkloosheidsduur en opleiding. In tabel 4.8 wordt volstaan met het aantal werklozen in de wijktypen in Rotterdam.

In de vooroorlogse wijk ligt het percentage werkloze personen tussen de 20 en 65 jaar op 19%. Dat is 6%-punt boven het Rotterdamse gemiddelde. Het kleinste aantal werkloze personen ten opzichte van de beroepsbevolking vinden we in Groot-IJsselmonde: 6% van de beroepsbevolking.

Een vierde gegeven dat iets zegt over de sociaal-economische positie van een wijk is het aantal mensen met een *gemeentelijke bijstandsuitkering* (4). Dit gegeven is in twee proefgemeenten beschikbaar: Rotterdam en Tilburg. In principe is het mogelijk om dit gegeven en het vijfde gegeven, *eenmalige uitkering* (5), via de Sociale Diensten te verkrijgen. Hiervoor moet echter ook weer een computerprogramma worden geschreven.

De Sociale Diensten waren tijdens het proefonderzoek overbelast vanwege nieuwe richtlijnen van Binnenlandse Zaken. Men had weinig animo om aan het proefonderzoek mee te werken. Voor het periodieke wijkonderzoek zouden de Sociale Diensten wel ingeschakeld kunnen worden. Het programma hoeft maar één maal te worden geschreven en wellicht is er tegen die tijd meer tijd beschikbaar.

Tabel 4.9 Aantal bijstandsontvangers versus de beroepsbevolking, 1992

Wijktypen	Bijstand- ontvangers	Beroepsbevolking 20-65 jaar	% van beroepsbevolking 20-65 jaar
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>			
Tarwewijk (R)	1.848	8.425	22
Loven/Besterd (T)	293	4.135	7
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>			
Pendrecht (R)	891	6.790	13
Oerle (T)	345	3.384	10
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>			
Groot-IJsselmonde (R)	1.687	16.868	10
Wandelbos (T)	472	5.333	9
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>			
Zevenkamp (R)	1.212	10.498	12
Reeshof (T)	297	8.307	4
Stad Rotterdam	60.282	362.740	17
Stad Tilburg	9.602	103.452	9

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg.

Een andere ontwikkeling die de gegevens van de Sociale Dienst toegankelijker maakt, is de koppeling van computergegevens van verschillende diensten, die in steeds meer gemeenten wordt doorgevoerd. Met name in Tilburg zijn de ontwikkelingen op dit gebied in volle gang. In de toekomst zouden deze gegevens via de gemeente beschikbaar kunnen worden gesteld.

In tabel 4.9 is het aantal bijstandsontvangers afgezet tegen de beroepsbevolking in de verschillende wijken. De verschillen binnen de wijktypen één en vier zijn groot. Dit houdt waarschijnlijk verband met het grote verschil in gemeente-omvang. In de grote steden is het percentage bijstandsontvangers aanzienlijk hoger dan in andere steden (Van Kempen en Teule, 1990). Dit geldt met name voor vooroorlogse wijken en het wijktype uit de jaren tachtig. In het vroegnaoorlogse type en het type uit de jaren zestig komt het percentage bijstandsontvangers redelijk overeen.

Het zesde gegeven dat inzicht verschaft in de sociaal-economische positie in een wijk is het *leerlinggewicht* (6). Bij dit gegeven is echter uiterste omzichtigheid geboden. Het dient vooral als indicatie; er mogen geen harde conclusies aan worden verbonden. Elke leerling op een basisschool in Nederland krijgt een gewicht, de sociaal-economische score (SES). Deze is gebaseerd op de sociaal-economische positie van de ouders. Op basis van het totale gewicht van de school wordt het aantal formatie-eenheden (leraren) berekend.

Tabel 4.10 Toelichting leerlinggewichten

Leerlingcategorie	Gewicht
a. Leerling die voldoet aan twee van de drie hierna volgende voorwaarden: 1. De vader of verzorger heeft een schoolopleiding genoten tot of tot en met het niveau eindexamen lager beroepsonderwijs; 2. De moeder of verzorgster heeft een schoolopleiding genoten tot het niveau eindexamen lager beroepsonderwijs; 3. De meest verdienende ouder of verzorger oefent een beroep uit in loondienst, waarin hij lichamelijke of handarbeid verricht, of geniet geen inkomsten uit tegenwoordige arbeid.	1,25
Een leerling uit een éénoudergezin hoeft slechts aan een van de drie voorwaarden te voldoen:	
b. Leerling, die verblijft in een internaat of pleeggezin en van wie de vader of moeder het schippersbedrijf uitoefent of heeft uitgeoefend:	1,40
c. Leerling, van wie de ouders een trekkend bestaan leiden als bedoeld in het Besluit trekkende bevolking WBO (Stb. 1985, 465), anders dan bedoeld onder b:	1,70
d. Leerling die voldoet aan een van de voorwaarden, bedoeld onder a, en die behoort tot de Molukse bevolkingsgroep; of leerling die voldoet aan een van de voorwaarden, bedoeld onder a, en van wie een van de ouders voldoet aan een van de volgende voorwaarden: 1. Afkomstig uit een van de landen, genoemd in artikel 1, onder b, van het Besluit leerlingen met een niet-Nederlandse culturele achtergrond WBO (Stb. 1985, 197); 2. Afkomstig uit Suriname, de Nederlandse Antillen of Aruba; 3. Door onze minister van Justitie als vluchteling toegelaten op grond van artikel 15 van de Vreemdelingenwet (Stb. 1965, 40); 4. Afkomstig uit een ander niet-Engelstalig land buiten Europa, echter met uitzondering van Indonesië.	1,90
e. Overige leerlingen:	1,00

Bron: Wet op het Basisonderwijs.

De gebruiksmogelijkheden van het leerlinggewicht zijn beperkt. Het is niet duidelijk in welke wijk de kinderen wonen. Wanneer er in de wijk veel kinderen met een hoog gewicht op de scholen voorkomt, mag niet de conclusie worden getrokken dat de sociaal-economische positie van de ouders in de wijk problematisch is. De kinderen kunnen immers best uit een aangrenzende wijk komen.

De leerlinggewichten zijn verkrijgbaar via de afdeling Onderwijs van de gemeenten en via het ministerie van Onderwijs. Bij het ministerie is het totale basisbestand met leerlingaantallen en leerlinggewichten per postcodegebied te koop. De kosten hiervan zijn ongeveer f 1000,-. De gegevens kunnen binnen twee weken op asci-file worden geleverd. Het bestand wordt regelmatig geactualiseerd en zou betrouwbaar zijn. Uit dit onderzoek is ook het aantal basisscholen per postcodegebied te herleiden. Dit gegeven wordt gebruikt bij het meten van de fysieke woonomgeving.

Tabel 4.11 Leerlinggewichten per wijk en gemeente, 1992 (in %)

Wijktype	1,0	1,25	1,40	1,70	1,90	Totaal
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>						
Loven/Besterd (T)	66	27	-	-	7	771
Russische Buurt (Z)	35	57	-	-	8	196
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>						
Oerle/Broekh. (T)	31	54	-	-	15	418
Kogerveld (Z)	36	39	-	-	26	261
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>						
Wandelbos (T)	29	29	1	1	41	442
Peldersveld (Z)	44	17	-	-	39	970
<i>Wijktype 4</i>						
Reeshof (T)	64	31	-	-	5	2.085
Westerwating (Z)	57	24	-	-	10	1.133
Stad Tilburg	50	33	0	0	18	13.419
Stad Zaanstad	46	34	0	0	20	11.894

Bron: Afdeling Onderwijs Tilburg en Zaanstad, 1992.

In het proefonderzoek zijn de leerlinggewichten voor alle wijken verzameld. De leerlinggewichten uit Rotterdam mogen niet worden gebruikt in de rapportage omdat deze gegevens zijn gekoppeld aan andere databestanden. Ze mogen wel worden gebruikt als indicatie. Daarom volstaan we met de rapportage van de leerlinggewichten in de wijken in Tilburg en Zaanstad (tabel 4.11).

Bij bestudering van de wijktypen valt op dat in de vroeg naoorlogse wijken (type 2) relatief veel kinderen met laagopgeleide ouders naar school gaan; 54% en 39% met leerlinggewicht 1.25. In de twee wijken uit de jaren zestig valt het hoge aandeel leerlingen met buitenlandse ouders op; 41% en 39% met leerlinggewicht 1.90.

Een interessant gegeven dat in geen van de onderscheiden thematische rubrieken goed past en daarom hier een plaats heeft gekregen, is de partij waarop de wijkbewoners hebben gestemd bij de *gemeenteraadsverkiezingen* (7). Het gaat hier om de verkiezingen van 1990 en 1994 (tabel 4.12). Een verandering in stemgedrag kan een aanwijzing zijn voor de veranderende situatie in de wijken.

Bij de interpretatie van de cijfers moet niet zozeer gekeken worden naar de verkiezingsuitslagen in de vier wijktypen. Interessanter is het om de onderscheiden wijken te vergelijken met het stedelijk gemiddelde. De PvdA blijkt in de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken meer stemmers te halen dan het stedelijke gemiddelde en in de wijken uit de jaren tachtig minder. Ook bij de verkiezingsnederlaag van de PvdA in 1994 gaat dit beeld op. Het CDA scoort ten opzichte van de stedelijke gemiddelden juist laag in de vooroorlogse wijken, gemiddeld in de vroeg naoorlogse wijken, hoger in wijken uit de jaren tachtig en weer lager in wijken uit de jaren tachtig.

Tabel 4.12 Gemeenteraadsverkiezingen 1990 en 1994 per wijk en gemeente (in %)

Wijktypen	PvdA		CDA		VVD		Groen links/ Groenen		Christ. partij		CD		Overig		Opkomst			
	'90	'94	'90	'94	'90	'94	'90	'94	'90	'94	'90	'94	'90	'94	'90	'94		
	<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>																	
Tarwewijk (R)	47	29	12	7	5	6	12	12	8	8	5	5	10	21	2	13	39	46
Loven/Besterd (T)	22	14	30	21	8	10	8	13	15	12	0	0	1	8	15	22	46	54
Russische buurt (Z)	30	20	11	7	12	20	15	13	20	16	2	3	0	0	11	28	52	53
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>																		
Pendrecht (R)	44	32	17	11	6	8	15	10	4	5	3	4	7	17	3	15	57	61
Oerle/Broekh. (T)	24	19	33	22	4	5	6	9	6	8	0	0	2	7	25	27	43	50
Kogerveld (Z)	34	22	18	12	12	15	16	13	13	14	2	3	0	0	5	21	50	51
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>																		
Groot-IJsselmonde (R)	29	26	26	14	15	10	18	13	4	3	3	6	5	16	6	12	55	61
Wandelbos (T)	21	16	37	27	7	6	6	10	5	7	0	0	2	7	22	27	54	61
Peldersveld (Z)	32	27	20	14	17	20	16	11	10	10	2	2	0	0	5	14	59	59
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>																		
Zevenkamp (R)	32	23	17	10	15	17	22	17	6	8	3	3	6	12	1	11	46	53
Reeshof (T)	18	13	27	20	14	15	13	21	9	9	0	0	1	5	17	18	39	53
Westerwatering (Z)	21	17	15	10	18	22	25	12	14	12	2	2	0	0	10	21	54	59
Stad Rotterdam	36	23	19	12	12	13	14	14	7	7	4	4	6	14	1	12	48	57
Stad Tilburg	20	14	34	24	9	10	9	14	9	10	0	0	2	6	18	22	48	57
Stad Zaanstad	29	22	18	13	14	16	15	14	14	12	2	2	0	0	8	21	58	59

Bron: COS Rotterdam, gemeente Tilburg, ESO Zaanstad, 1990.

Voor de VVD-aanhang kan zeer grofweg worden gezegd: dat hoe nieuwer de wijk, des te meer VVD-stemmers. De procentueel sterke groei van de CD in enkele wijken moet niet worden overschat, omdat het absoluut aantal stemmen op deze partij nog steeds relatief gering is. Toch kunnen we niet voorbijgaan aan de constatering dat het percentage CD-stemmers lijkt toe te nemen naarmate de wijken ouder zijn.

Samenvattend kunnen we stellen dat er verschillende gegevens beschikbaar zijn die een beeld geven van de sociaal-economische positie van de bewoners van de vier wijktypen. Het CBS levert de Personele Inkomensstatistiek, het Regionale Bestuur van de Arbeidsvoorziening (RBA) kan gegevens verschaffen over werk(loosheid) en het ministerie van Onderwijs over leerlinggewichten. De gemeentelijke diensten beschikken soms ook over dergelijke gegevens, bovendien over bijstandsgegevens en verkiezingsuitslagen.

4.4 Beschikbaarheid van woningen in de wijk

Het onderzoeksthema beschikbaarheid van woningen neemt het wijkonderzoek een prominente plaats in. Voor dit thema moeten dan ook veel gegevens worden verzameld. De belangrijkste gegevensbronnen zijn de gemeente, corporaties, de NVM en het WBO. Het gaat om de volgende gegevens:

- (1) Aantal woningen (gemeente, WBO)
- (2) Eigendomsverhoudingen (gemeente, WBO)
- (3) Woningtypen (gemeente, WBO)
- (4) Bouwperiode (gemeente, WBO)
- (5) Kameraantal (gemeente, WBO)
- (6) Gemiddelde woningbezetting (gemeente, WBO)
- (7) Huurklassen
- (8) Koopklassen
- (9) (Strategische) nieuwbouw/toevoegingen (gemeente)
- (10) Aantal gesloopte woningen (gemeente; Bouw- en woningtoezicht)
- (11) Aantal langdurig leegstaande woningen (gemeente)
- (12) Mutatiegraad (gemeente/woningcorporaties)
- (13) Aantal ingeschreven woningzoekenden met wijkvoorkeur (gemeente)
- (14) Verblijfsduur op adres (gemeente)
- (15) Aantal makelaarstransacties per wijk (NVM)
- (16) Gemiddelde verkoopprijs per wijk (NVM)
- (17) Gemiddelde verkooptijd per wijk (NVM)

De statistische gegevens (1) tot en met (6) zijn in alle proefgemeenten probleemloos verkrijgbaar. In het proefonderzoek zijn ze verzameld bij verschillende bronnen binnen de gemeente: de afdeling Onderzoek en Statistiek en de afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Ook is als referentie een selectie naar bouwperiode in het WBO gemaakt.

Tabel 4.13 Woningen naar eigenaar per wijk, 1992 en per gemeente met meer dan 100.000 inwoners, 1989 (in % en aantallen)

Wijktypen	Koop	Soc. huur	Part. huur	Totaal
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>				
Tarwewijk (R)	16	31	53	6.683
Loven/Besterd (T)	58	15	26	2.498
Russische buurt (Z)	37	34	28	1.258
Steden > 100.000 inw.	34	30	36	100%
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>				
Pendrecht (R)	7	78	15	6.183
Oerle (T)	20	59	22	1.926
Kogerveld (Z)	22	52	25	2.099
Steden > 100.000 inw.	19	67	14	100%
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>				
Groot-IJsselmonde (R)	16	56	20	13.648
Wandelbos (T)	19	67	14	3.661
Peldersveld (Z)	21	56	23	4.518
Steden > 100.000 inw.	20	67	13	100%
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>				
Zevenkamp (R)	32	48	21	6.864
Reeshof (T)	66	19	15	4.672
Westerwatering (Z)	66	25	9	4.061
Steden > 100.000 inw.	23	68	9	100%
Stad Rotterdam	16	58	26	275.523
Stad Tilburg	39	41	20	64.226
Stad Zaanstad	42	41	17	52.832

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, WBO 1989.

De *woningaantallen* (1) zijn gelijksoortig per gemeente verkrijgbaar. De woningaantallen binnen de wijktypen verschillen nogal van elkaar (tabel 4.13). De Rotterdamse onderzoekswijken hebben aanzienlijk grotere woningaantallen. Voor wijken uit de jaren tachtig (Zevenkamp) geldt dat wat minder. Gerelateerd aan gemeentegrootte vallen de onderlinge verschillen mee.

De gegevens over de *eigendomsverhoudingen* (2) in wijken zijn ook makkelijk te verzamelen. In tabel 4.13 hebben wij de verhoudingen per wijk, wijktype en gemeente naast elkaar gezet. Ook hanteren wij de eigendomsverhouding in het WBO als vergelijking. De eigendomsverhoudingen komen bij wijktype 2, 3 en 4 in Tilburg en Zaanstad redelijk overeen. Dat geldt niet voor de Rotterdamse wijken. De vooroorlogse Tarwewijk heeft een opmerkelijk hoog aandeel particuliere huurwoningen, passend bij het beeld van een oude, nauwelijks gerenoveerde wijk. De Rotterdamse vroeg naoorlogse wijken en wijken uit de jaren tachtig vallen op door een laag aandeel koopwoningen, vergeleken met de andere onderzoeksgemeenten. Voor

wijken uit de jaren tachtig is de sterke afwijking van het landelijk gemiddelde beeld mogelijk te verklaren door de stadsvernieuwing. Het gemiddelde beeld (WBO) betreft immers alleen het bouwjaar, niet het wijkttype.

Bij de indeling naar *woningtypen* (3) hanteren de proefgemeenten verschillende categorieën. Voor de woningtypen is daarom slechts een beperkte indeling van eengezins- en meergezinshuizen herleid. In principe is het mogelijk om de woningtypen nader onder te verdelen.

Voor alle wijken hebben we de verdeling naar woningtype geïnventariseerd (tabel 4.14). In Tilburg is nog een categorie 'overig' opgenomen; hierin vallen de zogenaamde b.a.r.'s (bewoonde andere ruimten). Ook bij deze inventarisatie laten de Rotterdamse wijken weer een ander beeld zien dan de wijken in Zaanstad en Tilburg. In Rotterdam is het aandeel woningen in meergezinshuizen veel hoger dan in de andere steden, zoals blijkt uit de stedelijke totalen.

Tabel 4.14 Woningtypen naar wijk, 1992 en gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, 1989 (in % en aantallen)

Wijktypen	Eengezinshuizen	Meergezinshuizen	Overig	Totaal
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>				
Tarwewijk (R)	5	95	-	6.683
Loven/Besterd (T)	80	16	4	2.498
Russische buurt (Z)	74	26	-	1.258
Steden > 100.000 inw.	40	60	-	100%
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>				
Pendrecht (R)	15	85	-	6.183
Oerle (T)	44	55	1	1.926
Kogerveld (Z)	40	60	-	2.099
Steden > 100.000 inw.	34	66	-	100%
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>				
Groot-IJsselmonde (R)	32	68	-	13.648
Wandelbos (T)	59	39	2	3.661
Peldersveld (Z)	44	56	-	4.518
Steden > 100.000 inw.	40	61	-	100%
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>				
Zevenkamp (R)	53	47	-	6.864
Reeshof (T)	92	8	-	4.672
Westerwatering (Z)	85	15	-	4.061
Steden > 100.000 inw.	40	60	-	100%
Stad Rotterdam	20	80	-	275.523
Stad Tilburg	68	32	-	64.226
Stad Zaanstad	68	32	-	52.832

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, WBO 1989.

Dit wordt vooral veroorzaakt door de vele bovenwoningen in de grote steden. Deze vallen bij de gehanteerde indeling onder de meergezinshuizen. Binnen de wijktypen vertonen de Zaanse en Tilburgse wijken weer grotendeels een gelijksoortig patroon. In de vooroorlogse wijken en de recente uitbreidingswijken is het aandeel eengezinshuizen het grootst en in de vroeg naoorlogse wijken het aandeel meergezinshuizen. In wijktype 3 is de variatie groot. In Wandelbos blijken meer eengezinshuizen voor te komen dan meergezinshuizen. In de meeste wijken, behalve Wandelbos, staan meer meergezins- dan eengezinshuizen. In de meer recente wijken staan wel meer eengezinshuizen.

De indelingen naar *bouwperiode* (4) vertonen kleine verschillen tussen de onderzoeksgemeenten. We hebben desondanks een eenduidige typering met klassen van tien jaar samengesteld. In een beperkt aantal gevallen is de periode enigszins aangepast. De bouwjaargegevens zijn voor alle proefwijken makkelijk verkregen. In tabel 4.15 zijn de percentages woningen gebouwd in de verschillende perioden terug te vinden voor de wijken en gemeenten in het proefonderzoek. De voornaamste conclusie die uit deze gegevens is te trekken, is dat de woningen in de gekozen wijktypen grotendeels zijn gebouwd in de vereiste bouwperioden. De onderzochte wijken doorstaan deze controle.

Tabel 4.15 Bouwperiode per wijk en gemeente, 1992 (in % en aantallen)

Wijktypen	Tot 1906	1906- 1930	1931- 1944	1945- 1959	1960- 1970	1971- 1979	1980- 1992	Totaal
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>								
Tarwewijk (R)	0	33	56	7	1	0	0	6.683
Loven/Besterd (T)	18	44	13	2	2	8	9	2.498
Russische buurt (Z)	11	44	6	1	1	10	27	1.258
								6.183
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>								
Pendrecht (R)	0	0	0	76	17	7	0	6.183
Oerle (T)	0	5	8	66	14	2	6	1.926
Kogerveld (Z)	0	3	1	15	76	5	0	2.099
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>								
Groot-IJsselmonde (R)	0	2	7	4	62	19	6	13.648
Wandelbos (T)	0	0	0	0	83	16	1	3.661
Peldersveld (Z)	0	0	0	1	43	54	3	4.518
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>								
Zevenkamp (R)	0	0	0	0	0	0	100	6.864
Reeshof (T)	0	0	0	0	0	0	100	4.672
Westerwatering (Z)	2	3	3	0	0	0	91	4.061
Stad Rotterdam	7	22	12	16	16	6	21	275.524
Stad Tilburg	11							64.226
Stad Zaanstad	6	12	9	11	21	22	17	5.282

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

De vooroorlogse wijken zijn vooral gebouwd in de periode 1906 tot 1944. Ook is er aan stadsvernieuwing gedaan. In de periode 1980 tot 1992 is zelfs 27% van de woningvoorraad in de Russische Buurt gebouwd. De vroeg naoorlogse wijken stammen grotendeels uit de periode 1945 tot 1960. Kogerveld wijkt wat af. De woningen zijn deels in het begin van de jaren zestig gebouwd. De wijk voldoet echter wel aan het beeld van een vroeg naoorlogse wijk. De naoorlogse wijken met menging van bouwhoogte zijn, zoals verwacht, voornamelijk gebouwd in de jaren zestig en begin zeventig. De woningen in de recente uitbreidingswijken zijn vrijwel allemaal gebouwd na 1980.

De variabele *kameraantal* (5) is opgenomen om de grootte van de woningen te vergelijken. Het gegeven is goed verkrijgbaar bij de gemeenten. Er zijn echter nauwelijks overeenkomsten binnen de wijktypen te herkennen (tabel 4.16). Alleen bij de recente wijken en, iets minder sterk, bij de naoorlogse wijken is een gelijksoortig patroon te zien in Tilburg en Zaanstad.

Tabel 4.16 Kameraantal per wijk, 1992, en in steden met meer dan 100.000 inwoners, 1989 (in %)

Wijktypen/kameraantal	1 of 2	3	4	5	6 of meer
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>					
Tarwewijk (R)	48	29	13	8	2
Loven/Besterd (T)	12	17	35	21	13
Russische buurt (Z)	18	30	37	11	4
Steden > 100.000 inw.	11	20	33	19	17
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>					
Pendrecht (R)	13	47	32	8	1
Oerle (T)	30	17	37	11	5
Kogerveld (Z)	5	11	71	9	3
Steden > 100.000 inw.	8	18	47	19	8
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>					
Groot-IJsselmonde (R)	20	28	34	17	1
Wandelbos (T)	12	6	39	33	10
Peldersveld (Z)	13	10	49	22	6
Steden > 100.000 inw.	8	13	39	32	8
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>					
Zevenkamp (R)	16	20	51	13	0
Reeshof (T)	5	13	78	4	0
Westerwatering (Z)	5	16	74	5	1
Steden > 100.000 inw.	15	22	42	17	5
Stad Rotterdam	25	33	26	14	3
Stad Tilburg	12	15	44	19	10
Stad Zaanstad	10	18	39	23	6

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, WBO 1989.

Tabel 4.17 Gemiddelde woningbezetting per wijk en gemeente, 1992 (in aantal personen per woning)

Wijktype	Aantal inwoners	Aantal woningen	Gemiddelde woningbezetting
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>			
Tarwewijk (R)	12.502	6.683	1.87
Loven/Besterd (T)	6.176	2.498	2.47
Russische Buurt (Z)	2.780	1.258	2.20
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>			
Pendrecht (R)	12.041	6.183	1.95
Oerle/Broekh. (T)	3.898	1.926	2.02
Kogerveld (Z)	4.644	2.099	2.21
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>			
Groot-IJsselmonde (R)	29.174	13.648	2.14
Wandelbos (T)	8.669	3.661	2.37
Peldersveld (Z)	10.417	4.518	2.31
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>			
Zevenkamp (R)	17.609	6.864	2.57
Reeshof (T)	12.646	4.672	2.71
Westerwatering (Z)	11.001	4.061	2.71
Rotterdam	589.678	275.523	2.14
Tilburg	160.644	64.226	2.50
Zaanstad	131.591	52.832	2.49

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, 1992.

De *gemiddelde woningbezetting* (6) is eenvoudig te berekenen met behulp van het aantal woningen en het aantal inwoners. In het proefonderzoek varieert de gemiddelde woningbezetting nogal binnen de wijktypen (tabel 4.17). In wijktype 1 loopt de gemiddelde woningbezetting uiteen van 1,87 in Rotterdam tot 2,47 in Tilburg. In de vroeg naoorlogse proefwijken zit ook weinig regelmaat; de woningbezetting varieert van 1,95 in Rotterdam tot 2,21 in Zaanstad. In de naoorlogse wijken met menging van bouwhoogten zijn de verschillen ook aanwezig, hoewel de wijk in Tilburg 2,37 redelijk overeenkomt met die in Zaanstad 2,31. Bij de recente uitbreidingswijken is de woningbezetting in Tilburg en Zaanstad gelijk: beide 2,71. In Zevenkamp ligt dit cijfer lager, namelijk 2,57. Verschillen in woningbezetting zijn voor een belangrijk deel toe te schrijven aan verschillen in woninggrootte.

De gegevens 7 tot met 14 bleken wat meer problemen op te leveren. De verdeling van de woningvoorraad naar *huur- en koopklassen* (7) en (8) is alleen in Rotterdam op wijkniveau beschikbaar. Wel is op basis van de onroerende-zaakbelasting de economische waarde van de woningvoorraad in alle proefgemeenten op wijkniveau bekend. Dit gegeven wordt gebruikt bij de woningkwaliteit (paragraaf 4.5).

Over (*strategische*) *nieuwbouw/toevoegingen* (9) houden de proefgemeenten geen statistieken bij. De aantallen zijn echter wel te achterhalen via beleidsmedewerkers van de diensten Stadsontwikkeling of Volkshuisvesting. Het thema strategische nieuwbouw moet in de inzoomfase aan de orde komen onder meer in verband met doorstromingsinspanningen.

Het aantal *gesloopte woningen* (10) is te achterhalen via de sloopvergunningen die de dienst Bouw- en Woningtoezicht bijhoudt. Voor het thema beschikbaarheid is het interessant om bij te houden hoeveel woningen er aan de voorraad worden onttrokken of toegevoegd. De sloopvariabele scoort, vanwege de stadsvernieuwing, vooral in de oudere wijken. In de drie naoorlogse wijktypen in het proefonderzoek wordt uiteraard nauwelijks gesloopt. Indien sloop voorkomt, kan het om extremen gaan, bijvoorbeeld relatief nieuwe woningen die vanwege betonrot of leegstand worden gesloopt.

Het *leegstandspercentage* (11) per wijk is moeilijk verkrijgbaar. In zowel Rotterdam als Zaanstad wordt dit gegeven niet (meer) op wijkniveau bijgehouden. Volgens betrokkenen is er nauwelijks sprake van leegstand. In Tilburg wordt de leegstand nog wel op wijkniveau bijgehouden. Hetzelfde geldt voor de *mutatiegraad* (12). Met uitzondering van Tilburg konden woningcorporaties dit gegeven alleen voor hun eigen woningvoorraad in de buurt leveren. De gemeenten zelf beschikken niet over deze cijfers.

Een interessante variabele is de *wijkvoorkeur* (13) van woningzoekenden. Hiermee wordt de populariteit van de wijk gemeten. Helaas kon alleen Rotterdam dit gegeven leveren. In Tilburg werkt men aan een systeem dat dit gegeven opslaat en in Zaanstad mogen woningzoekenden geen wijkvoorkeur opgeven. Hier is de wijkvoorkeur bij de inschrijving van de woningzoekende ondergeschikt aan het gewenste woningtype en de gewenste huurklasse.

Het gegeven 'wijkvoorkeur' is belangrijk. Bij vervolgonderzoek moet rekening worden gehouden met het feit of dit gegeven wel of niet wordt bijgehouden.

In Rotterdam zijn de gegevens van de wijkkeuze ook beschikbaar naar aantal personen per huishouden, starter/doorstromer en huidige samenlevingsvorm. De naoorlogse wijk Groot-IJsselmonde heeft de voorkeur van 2635 woningzoekenden (4% van het totaal aantal woningzoekenden in Rotterdam). Voor de recente uitbreidingswijk Zevenkamp hebben 1542 woningzoekenden belangstelling (2% van het totale woningzoekenden bestand). Hiervan is 27% starter op de woningmarkt en komt 26% van buiten de stad. Pendrecht en Tarwewijk hebben de voorkeur van respectievelijk 1354 en 774 woningzoekenden. Tarwewijk, de vooroorlogse wijk, is bij slechts 1% de eerste wijkkeuze. Afgezet tegen de sociale-huurwoningvoorraad is Zevenkamp het meest populair (47 voorkeuren per 100 woningen) en Pendrecht het minst (28).

Tabel 4.18 Woonduur van personen op adres per wijk, 1992 (in %)

Wijktypen	0-1 jr	1-5 jr	5-10 jr	10-15 jr	> 15 jr	Totaal
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>						
Tarwewijk (R)	10	25	15	7	15	12.666
Russische buurt (Z)	8	32	19	20	21	2.746
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>						
Pendrecht (R)	19	20	19	12	31	12.001
Kogerveld (Z)	9	38	14	14	24	4.574
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>						
Groot-IJsselmonde (R)	18	19	20	12	31	29.055
Peldersveld (Z)	9	35	16	11	29	10.313
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>						
Zevenkamp (R)	37	26	41	14	0	17.936
Westerwatering (Z)	15	67	14	2	3	10.724

Bron: COS Rotterdam, ESO Zaanstad 1992.

Het gegeven *woonduur op adres* (14) is via het Bevolkingsregister te verkrijgen. Het gegeven zegt iets over de verhuisbewegingen in de wijk. Woonduur is een belangrijke indicatie van tevredenheid met de huidige woonsituatie. Hierbij moet echter niet uit het oog worden verloren dat het mogelijk is dat mensen niet in staat zijn om te verhuizen, bijvoorbeeld door financiële omstandigheden. Ook zijn bewoners van sommige woningtypen minder honkvast, bijvoorbeeld een- en tweepersoonshuishoudens in zogenaamde HAT-eenheden. Dit moet in de zoomfase verder aan de orde komen. Wanneer in een wijk een hoog percentage personen op korte termijn verhuist, kan dit een indicatie zijn van ontevredenheid. Bij de interpretatie van dit gegeven moet rekening worden gehouden met twee factoren. Ten eerste betreft het personen, geen huishoudens. En ten tweede kan uit de gegevens niet worden herleid of mensen binnen of buiten de wijk verhuizen.

In het profonderzoek konden wij de verblijfsduurgegevens voor de wijken in Zaanstad en Rotterdam verzamelen (tabel 4.18).

Via de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) is informatie te verkrijgen over de *verkoopontwikkeling* (15), de *kooprijontwikkeling* (16) en de *gemiddelde doorlooptijd* (17) per postcodegebied. De NVM beschikt over een zeer fijnmazig informatiesysteem over alle woningverkoppen via NVM-makelaars in Nederland. Het systeem wordt dagelijks bijgewerkt en is dus zeer actueel. Nadelen van deze bron zijn dat niet alle makelaars zijn aangesloten bij de NVM, dat het zuiden enigszins is ondervertegenwoordigd en dat verkoop van nieuwbouw lang niet altijd via de makelaardij verloopt. Verder zijn aan de gegevens kosten verbonden. De kosten voor het verkrijgen van de bovenstaande gegevens voor twaalf wijken voor twee jaren zijn

f 1.650,- excl. BTW. Hiervoor wordt een speciaal programma geschreven. Het programma kan bij elke meting weer worden gebruikt. De kosten nemen dus na de eerste meting beduidend af. Wanneer de wijken dusdanig gekozen worden dat ze samenvallen met een viercijferig postcodegebied zijn de kosten lager. De gegevens zijn interessant en de kosten lijken aanvaardbaar. De NVM kan een belangrijke gegevensbron vormen in het wijkonderzoek.

In tabel 4.19 zijn de NVM-gegevens van de twaalf onderzoekswijken opgenomen. In alle onderzoekswijken daalde het aantal verkochte objecten in 1993 ten opzichte van 1992. Alleen in Zevenkamp was er een spectaculaire groei van het aantal verkopen, waarschijnlijk door de oplevering van een nieuwbouwcomplex. Ook de gemiddelde doorlooptijd daalde nagenoeg overal, weer met uitzondering van Zevenkamp, waar de doorlooptijd toenam. In de prijsverandering van de verkochte objecten is

Tabel 4.19 Aantal verkochte objecten, gemiddelde doorlooptijd, gemiddelde verkoopprijs en prijsverschil tussen 1992 en 1993 van woningen die door bij de NVM aangesloten makelaars zijn verkocht, per wijk, 1992 en 1993

Wijktypen	Aantal verkochte objecten		Doorlooptijd (in dagen)		Gemid. verkoop-verandering prijs (in f)		Prijs 1992-1993 (in %)
	1992	1993	1992	1993	1992	1993	
<i>Wijktype 1</i>							
<i>vooroorlogs</i>							
Tarwewijk (R)	15	9	93	45	61.333	88.700	+45
Loven/Besterd (T)	42	37	52	54	115.230	137.464	+19
Russische Buurt (Z)	15	9	40	49	90.083	135.867	+51
<i>Wijktype 2</i>							
<i>vroeg naoorlogs</i>							
Pendrecht (R)	9	7	72	97	90.786	152.278	+68
Oerle (T)	19	20	53	51	103.200	138.289	+34
Kogerveld (Z)	61	50	41	28	95.568	89.607	-6
<i>Wijktype 3</i>							
<i>jaren '60</i>							
Groot-IJsselmonde (R)	16	9	108	63	103.111	188.852	+83
Wandelbos (T)	21	25	48	53	213.660	214.905	+1
Peldersveld (Z)	33	21	58	50	202.940	212.864	+5
<i>Wijktype 4</i>							
<i>jaren '80</i>							
Zevenkamp (R)	108	748	52	65	168.466	188.852	+12
Reeshof (T)	95	62	42	31	165.249	189.934	+15
Westerwating (Z)	68	40	91	50	174.319	198.449	+14

Bron: NVM-informatiesysteem 1992 en 1993.

geen systematiek herkenbaar. Met uitzondering van Zevenkamp stegen overigens in de Rotterdamse wijken de verkoopprijzen aanzienlijk.

4.5 Kwaliteit van de woningen in de wijk

Het is niet eenvoudig om de woningkwaliteit snel en globaal te meten, omdat daarover weinig standaardinformatie wordt bijgehouden. De volgende gegevens kunnen een indicatie geven van de woningkwaliteit:

- (1) Bouwjaar (zie ook bij beschikbaarheid, par. 4.4).
- (2) Economische waarde (afdeling Onroerende Zaken).
- (3) Aantal klachten over woningkwaliteit en onderhoud (Huurcommissies).
- (4) Gemeentelijke/corporatie-investeringen in de wijk (gemeente/corporaties).
- (5) Subsidieaanvragen particuliere woningverbetering per wijk (gemeente).
- (6) Gemiddeld aantal woningpunten per wijk (corporaties).

De *bouwperiode* (1) geeft een globale indruk van de woningkwaliteit. Zo zijn de vroeg naoorlogse woningen van een mindere kwaliteit dan woningen uit latere bouwjaren. Bij de vooroorlogse woningen is voorzichtigheid geboden, vanwege stadsvernieuwingsinspanningen in dit deel van de voorraad. Het gegeven bouwjaar blijft uiteraard hetzelfde in de loop der jaren.

De *economische waarde* (2) van een woning zegt iets over de woningkwaliteit. Op basis van de economische waarde van een woning wordt de hoogte van de onroerende-zaakbelasting (voormalig onroerend-goedbelasting) vastgesteld. De economische waarde is een afgeleide van de marktwaarde, maar loopt altijd achter. De economische waarde wordt bijgesteld aan de hand van de marktwaarde. De economische waarden zijn verkrijgbaar via de gemeente, afdeling Onroerend Goedsaken.

In de proefwijken is een verband te onderscheiden tussen de economische waarden van de woningen en de wijktypen. Het gaat om zowel huur- als koopwoningen. Hoe jonger het wijktype, des te hoger het percentage duurere woningen. In wijktype 1 en 2 hebben de meeste woningen een economische waarde tot f 100.000,-. In wijktype 3 stijgt de economische waarde voor meer dan 15% boven de ton. En in het recente wijktype heeft meer dan 50% een economische waarde boven de f 100.000,- (tabel 4.20).

De Huurcommissies houden op postcodeniveau het *aantal klachten over het onderhoud en de puntenkwaliteit* (3) bij. Alle Huurcommissies gebruiken hetzelfde computersysteem waarin de klachten worden opgeslagen. De Huurcommissies vallen onder het ministerie van VROM. De specifieke vraag vergt wel enige programmeertijd. Deze is echter eenmalig, aangezien het programma bij een volgende meting weer kan worden gebruikt. Er zijn geen kosten aan de gegevens verbonden. Hoewel de commissies in eerste instantie direct hun medewerking toezegden, is er enige vertraging ontstaan. Volgens nieuwe regels moet een onderzoek formeel worden aangemeld bij de Huurcommissies en worden getoetst aan een aantal rand-

Tabel 4.20 Economische waarden per wijk en gemeente, 1992 (in %)

Wijktypen/Econ. waarden ^{*)}	0	1	2	3	4	5	6	7
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>								
Tarwewijk (R)	-	74	25	1	0	0	0	0
Loven/Besterd (T)	2	7	75	8	2	1	0	0
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>								
Pendrecht (R)	-	43	55	1	10	0	0	0
Oerle (T)	1	46	51	2	2	0	0	0
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>								
Groot-IJsselmonde (R)	-	15	61	15	3	0	0	0
Wandelbos (T)	-	23	56	21	2	2	1	2
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>								
Zevenkamp (R)	-	2	45	20	30	3	4	0
Reeshof (T)	16	2	10	63	7	1	0	0
Stad Rotterdam	-	33	49	11	5	1	1	1
Stad Tilburg	4	16	38	36	2	2	1	1

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg.

^{*)}1 = < 50.000 2 = 50.000 - 100.000
 3 = 100.000 - 160.000 4 = 160.000 - 200.000
 5 = 200.000 - 250.000 6 = 250.000 - 300.000
 7 = > 300.000 0 = onbekend

voorwaarden. Dit onderzoek voldoet aan deze voorwaarden. Wanneer het onderzoek voortijdig bij de Huurcommissies wordt aangemeld, staan alle gegevens ter beschikking.

In het proefonderzoek zijn alleen de gegevens over Zaanstad verkregen (tabel 4.21). Afgezet tegen het aantal huurwoningen in de wijk blijkt duidelijk dat de meeste klachten in de twee oudere wijktypen voorkomen.

Investerings (4) in wijken worden voorzover bekend niet systematisch bijgehouden. Dit gegeven kan tijdens de gesprekken in de inzoomfase terugkomen.

Het totale aantal *subsidie-aanvragen voor particuliere woningverbetering* (5) zegt iets over de bereidheid van bewoners om hun woning te verbeteren en de klaarblijkelijke noodzaak om te verbeteren. Dikwijls zijn echter gemeentelijke subsidieregelingen (soms gebiedsgericht) hierop van invloed. Statistische gegevens kunnen daarom niet zonder verdere mondelinge toelichting worden gebruikt. Deze variabele scoort uiteraard vooral in de oudere wijken (vooroorlogs, vroeg naoorlogs) hoog.

Tabel 4.21 Aantal onderhouds- en puntenklachten bij de Huurcommissie per wijk, 1992

Wijktype/Klachten	Totaal	Aantal huurwoningen	Aantal per 1000 huurwoningen
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>			
Russische Buurt (Z)	12	780	15,4
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>			
Kogerveld (Z)	31	1620	19,1
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>			
Peldersveld (Z)	23	3570	6,4
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>			
Westerwatering Zaanstad	4	1380	2,9

Bron: Huurcommissie Haarlem, huurjaar 1992/1993.

In het proefonderzoek zijn alleen de subsidiegegevens voor Tilburg ontvangen. Hieruit blijkt zoals verwacht dat vooral voor de vooroorlogse wijken aanvragen worden gedaan. In Tilburg komt uit de vooroorlogse wijk zelfs 10% (49 stuks) van het totale aantal aanvragen. In Tilburg komt verder nog 3% (7 stuks) van de aanvragen uit de vroeg naoorlogse wijk. Voor de wijken van type 3 en 4 is geen enkele aanvraag gedaan. Deze wijken komen vanwege hun jonge leeftijd niet in aanmerking voor subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds.

Het gemiddeld aantal *woningpunten* (6) zegt iets over de kwaliteit van de woningen in de wijk. Elke huurwoning krijgt een aantal punten op basis van zaken als grootte en de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen. Het is tot nu toe niet gelukt om dit gegeven voor alle proefgemeenten te krijgen. Corporaties kennen alleen de woningpunten voor hun eigen bezit in de wijk.

4.6 Fysieke kwaliteit van de woonomgeving

In de fase van de brede gegevensverzameling worden statistische gegevens verzameld over de *voorzieningen*:

- (1) Aantal basisscholen (afdeling Onderwijs, gemeente).
- (2) m² openbaar groen (afdeling Vastgoed, gemeente).
- (3) m² winkelloppervlak (Kamer van Koophandel, afdeling Ruimtelijke Ordening).
- (4) Speelvoorzieningen (gemeente).
- (5) Aantal haltes openbaar vervoer (gemeente).
- (6) Kinderopvang.
- (7) Uitgaansmogelijkheden.

en over de *klachten* met betrekking tot de fysieke omgeving:

- (8) Aantal klachten over bestrating.
- (9) Aantal klachten over groenvoorziening.
- (10) Aantal klachten over vervuiling en graffiti.
- (11) Aantal meldingen parkeerproblemen.
- (12) Aantal meldingen milieuoverlast.
- (13) Bebouwingsdichtheid.
- (14) Kwaliteit bestrating.

De kwaliteit van de fysieke woonomgeving wordt bepaald door de aanwezigheid van *voorzieningen* (1-7), *nethed* van de omgeving e.d. Om de fysieke kwaliteit van de wijken te typeren wordt de aanwezigheid van een aantal voorzieningen gemeten. De informatie over de voorzieningen is grotendeels bij de gemeenten te verkrijgen. In sommige gevallen zijn er overzichten bij de afdeling Onderzoek en Statistiek, in andere gevallen moeten de verschillende afdelingen worden benaderd. Voor het aantal basisscholen per postcodegebied kan gebruik worden gemaakt van het bestand van het ministerie van Onderwijs dat in paragraaf 4.3 is besproken. De kinderopvang wordt niet op wijkniveau bijgehouden en ook de uitgaansmogelijkheden zijn

Tabel 4.22 Voorzieningen per wijk

Wijktypen/Voorzieningen	Aantal basis-scholen	m ² openbaar groen	m ² groen/inwoner	m ² winkeloppervlak	Aantal speelplekken	Aantal bushaltes
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>						
Tarwewijk (R)	5	421652	33,7	5568	-	-
Loven/Besterd (T)	7	24932	4,0	28665	3	18
Russische buurt (Z)	2	58655	21,1	200	-	-
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>						
Pendrecht (R)	4	216121	17,9	6201	-	-
Oerle (T)	5	168758	43,3	21613	1	40
Kogerveld (Z)	2	450822	97,1	710	-	-
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>						
Groot-IJsselmonde (R)	10	1311920	45,0	16247	-	-
Wandelbos (T)	2	-	-	3919	5	14
Peldersveld (Z)	6	455331	43,7	3990	-	-
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>						
Zevenkamp (R)	4	421652	23,9	5243	-	-
Reeshof (T)	8	-	-	1168	18	36
Westerwatering (Z)	3	196750	17,9	2100	-	-

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad, 1994.

lastiger te meten. In tabel 4.22 zijn de voorzieningen per wijk en wijktype weergegeven. De oppervlakte aan groen is ook per inwoner berekend, hetgeen ook van de winkels mogelijk is. Bij dit type gegevens moeten we bedenken dat het soms arbitrair is waartoe grote parken (als het Zuiderpark) worden gerekend. Zeker zo interessant als de inventarisatie van voorzieningen is het *aantal klachten over de woonomgeving* (8-14). Hiervoor zijn twee bronnen gevonden: de klachtenafhandeling van de gemeente en de politie. De proefgemeenten hebben alle een klachtennummer voor klachten over de leefomgeving. De klachten lopen uiteen van zwerfvuil tot dode vogels en vissen. De klachten zijn te herleiden naar wijkniveau en zeggen iets over de beleving van de fysieke woonomgeving.

In het proefonderzoek zijn alleen de klachten uit Rotterdam bruikbaar. In Zaandam is de klachtentelefoon pas per 1 januari 1994 van start gegaan en in Tilburg worden de klachten sinds 1993 bijgehouden. Bijkomend probleem in Tilburg is, dat de klachten per stadsdeel worden bijgehouden, niet per wijk. Voor het vervolgonderzoek is deze bron echter wel bruikbaar. De klachtenafdelingen in Zaanstad en Rotterdam zijn zeker bereid om mee te werken. Hieronder zijn voor Rotterdam per wijk de vier belangrijkste klachten weergegeven.

Tarwewijk: vooroorlogs (totaal 360 klachten, 29 per 1000 inwoners):

1. voetpad (180 klachten)
2. zwerfvuil (25 klachten)
3. grofvuil (14 klachten)
putten (14 klachten)
plantsoenen (14 klachten)
4. straatmeubilair (13 klachten).

Pendrecht: vroeg naoorlogs (totaal 587 klachten, 49 per 1000 inwoners)

1. voetpad (296 klachten)
2. plantsoenen (31 klachten)
3. zwerfvuil (30 klachten)
4. rijweg (29 klachten).

Groot-IJsselmonde: jaren zestig (totaal 1391 klachten, 48 per 1000 inwoners)

1. voetpad (657)
2. rijweg (120)
3. heesters snoeien (84)
4. graffiti (80).

Zevenkamp: jaren tachtig (totaal 527 klachten, 30 per 1000 inwoners)

1. voetpad (246)
2. plantsoenen (360)
3. bomen overig (25)
4. vervuiling singel (21).

Over de kwaliteit van het voetpad, de plantsoenen en de rijweg wordt veel geklaagd. In alle wijktypen staan deze elementen van de fysieke woonomgeving in de 'top vier'. Vooral het voetpad levert in de eerste drie wijktypen opvallend veel ergernis op. In de recente wijken moet het plantsoen het ontgelden. Het aantal klachten is uiteraard sterk afhankelijk van het aantal inwoners in de wijken. Hieruit blijkt dat vooral in de twee naoorlogse wijken in Rotterdam relatief veel wordt geklaagd over de fysieke woonomgeving. Het aantal klachten kan ook iets over de mensen in de wijk zeggen. Wanneer er veel wordt geklaagd kan dat behalve veel ongemak, ook betekenen dat de bewoners mondiger, kritischer of meer betrokken bij de buurt zijn. De tweede bron is het Bedrijfs-Processensysteem (BPS-systeem) van de politie. In dit systeem worden alle *meldingen* opgeslagen, naar aanleiding waarvan de politie activiteiten heeft ondernomen. Twee bruikbare categorieën binnen dit systeem zijn parkeerproblemen en defect straatmeubilair. Deze zijn verkrijgbaar, bruikbaar, maar in het proefonderzoek niet aangeleverd. Er zijn dus geen vermeldenswaardige resultaten.

In het proefonderzoek bleek overigens dat uitgerekend Rotterdam één van de weinige gemeenten is die gebruik maakt van een ander meldingssysteem. Hierop wordt in de volgende paragraaf dieper ingegaan.

4.7 Sociale kwaliteit van de woonomgeving

Tijdens de brede gegevensverzameling worden de volgende statistische gegevens verzameld die iets zeggen over de leefbaarheid in de wijk:

- (1) Samenstelling wijkbevolking (zie demografische ontwikkeling, paragraaf 4.2).
- (2) Verhouding nationaliteiten (zie demografische ontwikkeling, paragraaf 4.2).
- (3) Huisuitzettingen wegens overlast (corporaties).
- (4) Aantal politiemeldingen diefstal.
- (5) Aantal politiemeldingen beroving en zakkenrollen.
- (6) Aantal politiemeldingen vernielingen.
- (7) Aantal politiemeldingen vandalisme en baldadigheid.
- (8) Aantal politiemeldingen geweld (zonder letsel, met letsel en dodelijk).
- (9) Aantal politiemeldingen diverse overlast (prostitutie, drugs, dronkenschap).
- (10) Aantal politiemeldingen conflict (onenigheid, belediging en discriminatie).

De basis voor het thema sociale kwaliteit wordt gevormd door de *bevolkingsgegevens* (1-2) die hiervoor al bij de demografische ontwikkeling zijn beschreven. Met deze cijfers kan een indruk worden gekregen van de wijkbevolking. Aandachtspunten zijn een hoog aandeel bejaarden (vergrijzing), een hoog aandeel niet-Nederlanders (segregatie), een hoog aandeel jeugd. Ook de variabelen die onder sociaal-economische kwaliteit zijn genoemd, kunnen een licht werpen op de sociale kwaliteit van de wijken (het aandeel werklozen, lage-inkomensgroepen e.d.).

Een indicator voor de sociale kwaliteit van de wijk is het aantal *huisuitzettingen wegens overlast* (3). Dit gegeven wordt echter niet centraal bijgehouden. Via de corporaties is dit wel terug te vinden, maar het vergt veel tijd. De dossiers moeten

handmatig worden nagekeken. Voor het proefonderzoek is dit niet gebeurd. Bij vervolgonderzoek kunnen de corporaties worden verzocht dit gegeven voor de onderzoekswijken bij te houden.

Een andere indicator voor de sociale kwaliteit is het aantal *politiemeldingen* (4-10) per wijk voor een aantal zaken. In het Bedrijfs-ProcessenSysteem (BPS) worden alle meldingen waarop actie wordt ondernomen, in categorieën ondergebracht. Het BPS-systeem is een landelijk informatie-systeem dat door bijna alle gemeenten wordt gebruikt. Een uitzondering hierop is Rotterdam. Rotterdam werkt als één van de weinige Nederlandse steden met een eigen meldingssysteem, het Flexibel MeldingSysteem (FMS). Het belangrijkste verschil is dat in het BPS ook meldingen zijn opgenomen die aan politiemensen op straat worden gedaan. In het FMS gaat het alleen om meldingen die bij de meldkamer binnenkomen. Hierdoor kan een onderschatting van het aantal meldingen ontstaan. De categorie-indeling is zo verschillend, dat de gegevens uit het FMS in het proefonderzoek nauwelijks bruikbaar bleken te zijn. De politie beschikt ook over een aangiftensysteem, het HKS-systeem. In dit systeem worden alle aangiften per categorie opgeslagen. Aangezien niet elke melding resulteert in een aangifte, is in het proefonderzoek gekozen voor het BPS-systeem. Het HKS-systeem is echter wel beschikbaar voor het onderzoek en zou dus in een vervolgonderzoek kunnen worden opgenomen.

In tabel 4.23 is het absolute aantal meldingen voor zeven geselecteerde categorieën opgenomen. Deze aantallen zijn gerelateerd aan het aantal huishoudens in de wijken. Het aantal meldingen houdt immers verband met het aantal huishoudens.

In de categorie diefstal van of uit een voertuig zijn geen directe verbanden te zien binnen de wijktypen. Wel komt, met uitzondering van Rotterdam, het percentage meldingen ten opzichte van het aantal huishoudens in de vroeg naoorlogse en naoorlogse wijken overeen. In wijktype 2 respectievelijk 5 en 6 per 100 huishoudens, in wijktype 3 beide 4 per 100 huishoudens. In de vooroorlogse wijk Russische Buurt is ten opzichte van het aantal huishoudens een bijzonder hoog aantal meldingen gedaan over autodiefstal (37). Dit aantal wordt grotendeels verklaard door de ligging nabij het centrum. Ook in de andere categorieën scoort de Russische Buurt hoog boven het stedelijk gemiddelde. Wat betreft overlast scoren de vooroorlogse wijken boven het stedelijk gemiddelde, de vroeg naoorlogse wijken gelijk aan het stedelijk gemiddelde en de wijken uit de jaren zestig en jaren tachtig onder het stedelijk gemiddelde. Bij de interpretatie van deze klachten moet dezelfde voorzichtigheid worden betracht als bij de klachten over de fysieke woonomgeving.

4.8 Betaalbaarheid van het wonen

Om de onderzoeksvragen met betrekking tot betaalbaarheid te beantwoorden, worden in de wijkscan de volgende statistische gegevens verzameld:

- (1) Woonlastenquote.
- (2) Gemiddelde huurprijs (gemeente/corporaties).

Tabel 4.23 Aantal politiemeldingen (aantal meldingen per 100 huishoudens) per wijk en gemeente, 1992

Wijktypen	Diefstal af/uit voertuig	Diefstal af/uit o.r. zaken	Diefstal overig	Vernieling/ vandalisme	Gewelds- delicten	Overlast/ geluids- overlast	Conflict/ onienigheid
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>							
Tarwewijk (R)	112 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Loven/Besterd (T)	115 (3)	149 (4)	- (-)	108 (3)	39 (1)	230 (7)	50 (1)
Russische buurt (Z)	520 (37)	148 (11)	510 (36)	139 (10)	60 (4)	206 (15)	- (-)
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>							
Pendrecht (R)	51 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Oerle (T)	109 (5)	160 (7)	- (-)	59 (3)	24 (1)	145 (6)	42 (2)
Kogerveld (Z)	137 (6)	85 (3)	13 (1)	37 (2)	12 (-)	97 (4)	- (-)
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>							
Groot-IJsselmonde (R)	186 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Wandelbos (T)	149 (4)	153 (4)	- (-)	101 (2)	33 (1)	146 (3)	55 (1)
Peldersveld (Z)	192 (4)	72 (1)	26 (1)	59 (1)	18 (0)	121 (2)	- (-)
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>							
Zevenkamp (R)	67 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Reeshof (T)	108 (2)	171 (3)	- (-)	100 (2)	44 (1)	227 (4)	52 (1)
Westerwatering (Z)	173 (4)	52 (1)	34 (1)	56 (1)	10 (0)	83 (2)	-
Stad Rotterdam	7.001 (3)	27.338 (10)	-	-	-	-	26.186 (10)
Stad Tilburg	5.558 (7)	2.452 (3)	-	2.891 (4)	833 (1)	4.967 (6)	1.132 (1)
Stad Zaanstad	4.410 (8)	2.129 (4)	1.484 (3)	1.867 (4)	478 (1)	2.224 (4)	-

Bron: BPS-systeem politie Zaanstad en Tilburg, FMS-systeem Rotterdam 1992.

- = niet bekend.

- (3) Gemiddelde huurverhoging (corporaties).
- (4) Aantal IHS-toekenningen (VROM, gemeente).
- (5) Gemiddeld IHS-bedrag (VROM, gemeente).
- (6) Aantal huurders met huurachterstand bij corporaties.
- (7) Aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand door corporaties.
- (8) Aantal huurschuldcliënten bij de sociale dienst.
- (9) Schuldenproblematiek (gemeentelijke kredietbank).
- (10) Aantal koopwoningen naar koopprijs (NVM).

De *netto woonlastenquote* (1) is het deel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed. De woonquote voor de lagere-inkomensgroepen, en met name de huurders onder hen, is gemiddeld hoger dan bij de hogere-inkomensgroepen. Dit wordt deels veroorzaakt door de jonge starters in deze groep, van wie verwacht kan worden dat de hoge woonlastenquote tijdelijk is. Voor de ouderen met een laag inkomen en een hoge quote is echter de kans gering dat zij uit deze situatie zullen raken. Voor de huursector ligt de woonlastenquote in 1993 op 21,2% en voor de koopsector op 14,0%.

De woonlastenquote kan worden berekend met behulp van de netto woonlasten en het netto huishoudinkomen¹. De netto woonlasten worden echter niet op wijkniveau bijgehouden. Hiernaar kan de bewoners in de inzoomfase worden gevraagd.

Met de gegevens *gemiddelde huurprijs* (2) of het aantal woningen per huurprijscategorie in de wijken kan het duurder (of goedkoper) worden van de woningen worden gevolgd. Ook de *gemiddelde huurverhoging* (3), mogelijk per woningtype, zou dit inzicht kunnen verschaffen.

Tijdens het proefonderzoek bleek dat niet alle gemeenten deze gegevens op wijkniveau bijhouden. De gegevens zijn alleen voor Rotterdam verkregen. Hierbij wordt het beeld bevestigd dat in het oudere wijktype de huren een stuk lager liggen dan in de recentere wijktypen. In de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijk heeft ongeveer 75% van de huurhuizen een huur van minder dan f 530,- per maand (prijzen 1993). In de wijk uit de jaren zestig is dat 45% en in de wijk uit de jaren tachtig gaat het slechts om 5% van de huurwoningenvoorraad. Voor de gehele woningvoorraad in Rotterdam geldt dat 56% van de woningen een huur heeft van minder dan f 530,- per maand.

Enkele corporaties hebben de gemiddelde huurverhoging doorgegeven. Meestal gaat het om 5,5%. De gemiddelde huurverhoging per wijk wordt alleen door corporaties bijgehouden voor hun eigen bezit. Het is daarom moeilijk om voor een wijk tot één cijfer te komen. De proefgemeenten houden dit gegeven niet bij.

¹ Netto woonlasten huursector = basishuur minus huursubsidie of huurgewenningsbijdrage.
 Netto woonlasten koopsector = (hypotheeklasten minus kooppremie) + erfpacht + opstalverzekering + eigenaarsdeel OGB minus fiscaal effect eigen woningbezit (rente-af trek en huurwaardeforfait).

Tabel 4.24 Huurders met huursubsidie per wijk, in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en per gemeente, 1992

Wijktypen	Aantal huurders	Aantal IHS-toekenningen	Percentage huurders met IHS
<i>Wijktype 1 vooroorlogs</i>			
Tarwewijk (R)	5.615	806	14
Loven/Besterd (T)	984	423	43
Russische Buurt (Z)	780	210	27
Steden > 100.000 inw.	-	-	13
<i>Wijktype 2 vroeg naoorlogs</i>			
Pendrecht (R)	5.160	1.579	31
Oerle (T)	1.546	556	36
Kogerveld (Z)	1.617	355	22
Steden > 100.000 inw.	-	-	20
<i>Wijktype 3 jaren '60</i>			
Groot-IJsselmonde (R)	10.434	4.075	39
Wandelbos (T)	2.966	963	33
Peldersveld (Z)	3.569	1.284	36
Steden > 100.000	-	-	29
<i>Wijktype 4 jaren '80</i>			
Zevenkamp (R)	4.715	2.167	46
Reeshof (T)	1.315	708	54
Westerwatering (Z)	1.381	345	25
Steden > 100.000	-	-	39
Stad Rotterdam	225.310	64.229	29
Stad Tilburg	38.842	15.253	39
Stad Zaanstad	30.643	7.967	26

Bron: COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg en ESO Zaanstad 1994.

De individuele huursubsidie (IHS) is een belangrijk instrument dat de prijs voor het wonen beïnvloedt. Huishoudens met een belastbaar inkomen tot f 38.000,- kunnen voor woningen met huren tot f 775,- huursubsidie krijgen (prijspeil 1990).

De hoge uitgaven aan huursubsidie hebben geleid tot verscherping van het toewijzingsbeleid en bevordering van de doorstroming. Door huishoudens een qua inkomen passende woning toe te wijzen, kan men de aanspraak op de huursubsidie verminderen. Sinds 1989 mag een woning in beginsel niet worden toegewezen als de IHS-bijdrage hoger is dan f 250,-. Alleen met speciale toestemming van de gemeente (fiattering) mag hiervan worden afgeweken. Inmiddels is de fiatteringsgrens opgetrokken. In het wijkonderzoek is het van belang om de ontwikkeling van het aantal IHS-toekenningen in de wijken te volgen en bij toe- of afname de achtergronden te

achterhalen in de zoomfase. Ook het aantal flatteringen per wijk kan inzicht geven in de betaalbaarheid van het wonen.

De IHS-gegevens zijn op verschillende wijzen verkrijgbaar. De eenvoudigste manier is om gebruik te maken van de bestanden van het ministerie van VROM. Hieruit is het aantal *IHS-toekenningen* (4) en het *gemiddelde IHS-bedrag* (5) te betrekken. De gegevens zijn beschikbaar op postcodeniveau. Hiermee moet bij de wijkkeuze rekening worden gehouden. De gegevens moeten via de officiële weg worden aangevraagd. Gezien de werkdruk van de IHS-afdeling is het zaak dit bijtijds te doen.

Met uitzondering van de Zaanse wijk (25%) heeft wijktype 4 (recente uitbreidingswijken) de hoogste percentages huurders die niet in staat zijn om zelfstandig de huur op te brengen (46% en 54%). In het wijktype uit de jaren zestig liggen de percentages met een variatie van 33% tot 39% redelijk dicht bij elkaar. Voor de andere wijktypen is het moeilijk overeenkomsten te ontdekken. Opvallend is het hoge percentage in de vooroorlogse wijk Loven/Besterd (43%). Ook valt op dat bijna alle onderzochte wijken hoger scoren dan de gemiddelden in steden met meer dan 100.000 inwoners.

Het aantal huurders met *huurachterstand* (6) of het percentage huurachterstand in de wijk zijn indicaties voor de betaalbaarheid van het wonen in de wijken. De beslissing om de huur- of elektriciteitsrekening even te laten liggen als men in geldnood verkeert, lijkt snel genomen. Toch komt de huisbaas slechts weinig voor op het lijstje van schuldeisers (Engbersen en Van der Veen, 1987). Bij de minima ligt dat anders. Uit het onderzoek *Minima en schulden in de Maasstad* (Brand, 1989) blijkt dat 47% van de aanvragers voor een eenmalige schuldsanering een huurachterstand had. En zelfs 69% stond bij het energiebedrijf in het krijt.

Het aantal huurachterstandsituaties per wijk wordt in de proefgemeenten bijgehouden door de corporaties. Zij doen dit uiteraard alleen voor hun eigen woningvoorraad. Dit betekent dat de gegevens bij alle woningcorporaties moeten worden verzameld en berekend. In het proefonderzoek is dit gedeeltelijk gebeurd. Niet alle corporaties per wijk werkten mee aan het onderzoek. Voor sommigen is het veel werk om voor voorgaande jaren gegevens op wijkniveau uit te zoeken. Het is echter niet onmogelijk en men is hiertoe wel bereid voor het eventuele vervolgonderzoek. Hierover moeten dan vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt, zodat men het direct kan bijhouden. De in het proefonderzoek verzamelde statistische gegevens zijn te beperkt om hier te worden weergegeven.

Een andere indicatie van de betaalbaarheid van het wonen is het aantal *huisuitzettingen wegens huurachterstand* (7). Het niet betalen van de huur kan uiteindelijk tot huisuitzetting leiden. Uit onderzoek (Deben en Teymant, 1992) blijkt dat mensen het veelal niet zover laten komen. Het aantal huisuitzettingen is meestal een fractie van het aantal huurders met huurschulden. In schuldensituaties wordt het huis vaak pas in

laatste instantie opgegeven. Ontruimingen zijn ook voor de verhuurder kostbaar, zodat in ieders belang naar andere wegen wordt gezocht.

Voor de verzameling van de gegevens over huisuitzettingen wegens huurachterstand geldt in feite hetzelfde verhaal als bij de huurachterstandgegevens. Het gegeven is verkrijgbaar per corporatie. Voor een wijkcijfer moeten de gegevens van alle corporaties worden berekend. In het proefonderzoek is dit niet gebeurd, omdat niet alle corporaties zijn benaderd. Bij een vervolgonderzoek kunnen corporaties worden gevraagd dit gegeven per onderzoekswijk bij te houden.

Het aantal *cliënten van de Sociale Dienst met een huurschuld* (8), wordt niet geautomatiseerd op wijkniveau bijgehouden. De gegevens zijn te achterhalen door dossieronderzoek. Wanneer het onderzoek continueert, zijn hierover afspraken te maken met de Sociale Diensten. Voor het proefonderzoek zijn de gegevens niet verkregen. Belangrijke oorzaak hier was de reeds genoemde werkdruk bij de Sociale Diensten.

De *schuldenproblematiek* (9) van huishoudens zou theoretisch te achterhalen zijn bij de gemeentelijke kredietbanken. De gegevens zijn echter zeer persoonsgebonden en worden niet op wijk- of postcodeniveau bijgehouden. Uit gesprekken met directeurs van de gemeentelijke kredietbanken bleek dat men niet geïnteresseerd is in gegevens op wijkniveau. Wanneer het wijkonderzoek zou worden uitgevoerd, kan nogmaals contact worden opgenomen met de overkoepelende organisatie van de kredietbanken in Almere.

Voor de betaalbaarheid van het wonen is ook de *ontwikkeling van de koopprijs* (9) van belang. Deze informatie is via de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) verkrijgbaar. In paragraaf 4.4 is reeds het informatie-systeem van de NVM aan de orde geweest. Elke NVM-transactie wordt geregistreerd. De koopprijzen zijn op postcodeniveau beschikbaar.

4.9 Conclusie statistische gegevensverzameling

In deze paragraaf worden kort de gegevensbronnen gerecapituleerd die voor de brede gegevensverzameling worden gebruikt. De voornaamste bronnen zijn:

- gemeente (bevolkings-, woningvoorraad-, voorzieningen-, mobiliteitsstatistiek)
- politie (criminaliteits- en overlaststatistieken, BPS- en HKS-systeem)
- Centraal Bureau voor Statistiek (inkomensstatistieken)
- Sociale Diensten (uitkeringscijfers)
- ministerie VROM (IHS-bestanden)
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
- Regionale Bureaus Arbeidsvoorziening (werkloosheidsgegevens)
- Huurcommissies (klachtenbestanden)
- KWR (waardering woonomgeving/woning/verhuisgeneigdheid)
- RPD-woonmilieutypologie

- corporaties
- PTT (postcodes).

In dit hoofdstuk is verslag gedaan van de statistische gegevensverzameling. Gezien het karakter van het onderzoek betreft het vooral een inventarisatie van gegevensbronnen. Voor de in hoofdstuk twee geformuleerde onderzoeksvragen zijn in dit hoofdstuk de antwoordbronnen, mogelijkheden en problemen op een rijtje gezet.

Vanwege het grote aantal onderzoeksvragen in het wijkonderzoek is de eerste verzameling van de onderzoeksgegevens een tijdrovende kwestie. Het is belangrijk om de gegevens goed op elkaar af te stemmen en de juiste mensen binnen de organisatie te vinden. In de praktijk bleken de ontvangen gegevens dikwijls niet overeen te komen met de gevraagde gegevens, waardoor opnieuw contact moest worden gezocht met de informatieverstrekker. Maar met deze inventarisatie is de weg geplaveid voor de gegevensverzameling in een vervolgonderzoek. Doordat de mogelijkheden en problemen in beeld zijn gebracht, kunnen de belangrijkste obstakels de volgende keer worden vermeden.

Hoewel de daadwerkelijk verzamelde gegevens niet overweldigend in getal zijn, blijken er voor een vervolgonderzoek toch veel mogelijkheden te zijn. Tijdens de inventarisatie bleek dat gemeenten en organisaties in de toekomst steeds meer gegevens op wijkniveau willen gaan bijhouden. Voor het wijkonderzoek betekent dit dat de gegevensverzameling steeds eenvoudiger wordt. Per item wordt hieronder een korte conclusie over de bronnen gegeven.

De *demografische* statistische gegevens zijn goed en gratis via de onderzoeksgemeenten verkrijgbaar. De categorieproblemen kunnen voor het vervolgonderzoek ondervangen worden door vooraf categorieën vast te stellen en aan de gemeenten voor te leggen. In het proefonderzoek is afgewacht wat gemeenten te bieden hadden. De eerste meting van de gegevens zegt nog niet zoveel, bij een aantal variabelen is een voorzichtig verband terug te vinden voor de wijktypen.

De *sociaal-economische* variabelen zijn grotendeels gemakkelijk verkrijgbaar. De onderzochte bronnen zijn: gemeenten, het CBS, Regionale Besturen voor Arbeidsvoorziening, Sociale Dienst en ministerie van Onderwijs. Aan sommige gegevens, zoals de inkomens- en werkloosheidsgegevens, zijn kosten verbonden. De cijfers zijn echter belangrijk voor het inzicht in de sociaal-economische ontwikkeling in de wijktypen. De gegevens zijn periodiek tegen acceptabele kosten verkrijgbaar. In het proefonderzoek zijn alleen de CBS-gegevens aangekocht.

Op basis van de verzamelde gegevens lijkt met name wijktipe 2 (vroeg naoorlogse wijken) een zwakkere sociaal-economische positie in te nemen. Over de andere wijktypen zijn op basis van de beperkte gegevens geen eenduidige uitspraken te doen.

Voor de gegevens over de *beschikbaarheid van woningen* zijn drie bronnen onderzocht: gemeente, corporaties en de NVM. Van de 17 beschikbaarheidsgegevens is meer dan de helft goed verkrijgbaar en bruikbaar, met name de gegevens die als

achtergrond dienen. Een aantal gegevens wordt, althans in de onderzoeksgemeenten, niet op wijkniveau of op postcodeniveau bijgehouden. Het gaat om leegstand, mutatiegraad en wijkvoorkeur van woningzoekenden. Bij de NVM kunnen voor de onderzoekswijken gegevens over de koopwoningen op postcodeniveau worden aangekocht. De bestanden worden periodiek bijgehouden, de kosten zijn acceptabel.

In het proefonderzoek zijn tot nu toe zes van de onder beschikbaarheid vallende variabelen voor alle wijktypen verzameld. Het zijn: aantal woningen, eigendomsverhoudingen, woningtypen, bouwperiode, kameraantal en gemiddelde woningbezetting. Over leegstand, nieuwbouw en sloop is informatie ingewonnen bij de desbetreffende beleidsmedewerkers. Hierover worden geen standaardstatistieken bijgehouden.

Uit de statistische gegevens komt weinig informatie naar voren over belangrijke kwesties als scheefheid in de woonruimteverdeling. Er is weinig informatie over de vraag-aanbodverhoudingen. In de verdiepende fase moet aandacht worden besteed aan ontwikkelingen op dit gebied.

Voor de *woningkwaliteit* zijn vier bronnen onderzocht: gemeente, corporaties, gemeentelijke afdeling Onroerende Zaken en de Huurcommissies. Er worden op wijkniveau geen concrete gegevens bijgehouden over de woningkwaliteit. Via de gemeentelijke afdeling Onroerende Zaken kunnen gratis gegevens worden verkregen over de economische waarden van de woningen. De gegevens zijn op postcodeniveau beschikbaar. Via de Huurcommissies kan het aantal onderhouds- of puntenklachten worden verzameld. Bij de Huurcommissies moet hiervoor een formele aanvraag worden ingediend. Zij beschikken over veel informatie. De gegevens zijn op postcodeniveau beschikbaar.

In het proefonderzoek zijn niet voor alle wijken alle gegevens verkregen. Hierdoor kunnen geen uitspraken over de wijktypen worden gedaan.

Feitelijke gegevens over de *fysieke kwaliteit* van de wijken zijn verkrijgbaar bij de afdeling Vastgoed en Ruimtelijke Ordening van de gemeenten en de Kamer van Koophandel. Over de beleving van de fysieke woonomgeving kunnen de klachtenafdelingen bij de gemeenten en het BPS-systeem van de politie worden geraadpleegd.

Deze gegevens zijn goed verkrijgbaar, er zijn geen kosten aan verbonden. Niet alle gemeenten hebben echter een klachtenafdeling. Hiermee moet bij de wijkkeuze rekening worden gehouden.

Voor de *sociale kwaliteit* van de wijken wordt een deel van de gegevens gebruikt die bij de demografische en sociaal-economische ontwikkeling zijn verzameld. Belangrijkste bronnen zijn: gemeente, CBS, RBA, corporaties en politie. Deze gegevens zijn goed verkrijgbaar. Aan de CBS- en RBA-gegevens zijn kosten verbonden. De politiegegevens zijn gratis. Corporatiegegevens zijn bewerkelijk.

Over de *betaalbaarheid* van het wonen worden binnen gemeenten niet veel concrete statistische gegevens bijgehouden. In het proefonderzoek zijn vier bronnen onder-

zocht: de corporaties, ministerie van VROM, Sociale Diensten en de NVM. Met name met de corporaties en de Sociale Diensten moeten formeel goede afspraken worden gemaakt voor de gegevensverzameling in een vervolgonderzoek. De gegevensvraag moet exact worden aangegeven, zodat de informatie kan worden bijgehouden. De informatie van de NVM kan voor een redelijke prijs worden gekocht. En met de afdeling Huursubsidie van het ministerie van VROM moeten formele afspraken worden gemaakt over de gegevenstoelevering. De gegevens zijn periodiek gratis verkrijgbaar.

In het proefonderzoek zijn onvoldoende gegevens verzameld om uitspraken te kunnen doen over de wijktypen. In de verdiepende fase zal de reeds vergaarde informatie geverifieerd en aangevuld worden.

Op basis van de ervaringen met de statistische gegevensverzameling kunnen we een aantal voorlopige conclusies trekken. De eerste conclusie betreft het soort gegevens. Het is zinvol een onderscheid te maken tussen achtergrondgegevens en ontwikkelingsgegevens. De eerste veranderen niet veel per jaar (aantal woningen, bewoners, huren, woninggrootte, voorzieningen), zijn redelijk gemakkelijk te verkrijgen en dienen als referentie van de wijk ten opzichte van andere (typen) wijken in stad en land. Het tweede type gegevens brengt ontwikkelingen in beeld. Hierover zijn dikwijls minder statistieken voorhanden, die bovendien niet altijd met elkaar (of landelijk) te vergelijken zijn. Hier worden echter juist snel signalen zichtbaar. Deze signalen, eventueel met cijfermatige onderbouwing, dienen op een andere manier verkregen te worden, bijvoorbeeld via interviews.

De tweede conclusie betreft de wijkkeuze. Gezien de gegevensbestanden die via het CBS, de NVM, de Huurcommissies e.d. kunnen worden verkregen, is het zaak dat de onderzoekswijken zoveel mogelijk overeenstemmen met zowel de CBS- als de postcode-indeling. Bij de selectie van gemeenten moet hierop worden gelet.

De derde conclusie betreft de tijd tussen de aanvraag van gegevens en de ontvangst. Tijdens het proefonderzoek bleek dat gegevens in de regel niet snel worden aangeleverd. Het is zaak dat bij het vervolgonderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium (dus direct na de wijkselectie) de gegevensbestanden bij de verschillende organisaties worden besteld. Na dit proefonderzoek is het precies duidelijk welke gegevens relevant zijn, waar, hoe en bij wie deze besteld kunnen worden, wat precies de behoefte is en welke kosten eraan verbonden zijn.

De vierde conclusie die volgt uit de statistische gegevensverzameling, maar die in feite geldt voor het hele onderzoek, is dat in een vroeg stadium alle betrokken instanties en organisaties officieel bij het onderzoek moeten worden betrokken. Dat wil zeggen dat zij, nadat zij hun medewerking hebben toegezegd, door het DGVH of de IVH (of een andere opdrachtgever) worden aangeschreven.

Tot slot een aanbeveling voor de gemeenteselectie. Het is praktisch om vooraf te checken of gemeenten en corporaties de benodigde gegevens ook inderdaad kunnen leveren. Dit kan gebeuren door de afdelingen van Onderzoek en Statistiek en de (Federatie van) corporaties een gegevenslijst te sturen, waarop kan worden aangegeven welke gegevens leverbaar zijn. Vervolgens kunnen mede op basis van deze

lijsten gemeenten worden geselecteerd. Tijdens de statistische gegevensverzameling is het een aantal maal voorgekomen dat gemeenten toegezegde gegevens niet konden leveren.

5.1 Inleiding

Louter statistische gegevens schetsen een te beperkt beeld van de dagelijkse werkelijkheid in de woonwijken. Daarom hebben we reeds in een vroeg stadium van het proefonderzoek meningen en indrukken van professionals gepeild. Dat is gebeurd door middel van een schriftelijke enquête onder makelaars en corporatiemedewerkers.

Zij zijn gekozen vanwege hun betrokkenheid bij het wonen. Verwacht wordt dat zij op basis van hun werkervaring een beeld van de wijken kunnen geven. Wij hebben gekozen voor een schriftelijke benadering om na te gaan wat een dergelijke onderzoeksmethode aan informatie zou opleveren. Vanzelfsprekend is het aantal respondenten per buurt gering; er zijn nu eenmaal geen tientallen makelaars en corporaties actief per wijk. Daarom mogen geen harde conclusies aan de uitkomsten worden verbonden.

Het doel van de proefenquête is om via de meningen en indrukken van professionals, in dit geval corporatiemedewerkers en makelaars, een beeld van de situatie rond het wonen in de verschillende wijken te krijgen. De verwachting was dat via de enquête ook opvallende zaken in de wijken konden worden achterhaald. Deze enquête is gehouden en verwerkt vóór de grote bewonersenquête, die in het volgende hoofdstuk aan bod komt. Dat bood de gelegenheid om vragen te toetsen en bij te stellen.

Ook voor deze onderzoeksmethode geldt dat de onderzoeksresultaten in dit stadium nog van ondergeschikt belang zijn. Ons voornaamste doel is om te testen of de gegevensbron hanteerbaar is en er redelijke resultaten uitkomen.

5.2 Werkwijze

In elke onderzoeksgemeente hebben we de corporaties benaderd die het meeste bezit in de onderzoekswijken hebben. In Zaandam zijn dat er drie, in Rotterdam vijf en in Tilburg vier. De Rotterdams corporaties werkten alle zonder problemen mee, de Zaanse corporaties eisten een formeel verzoek via de IVH Noord-Holland. In

Tilburg hebben twee corporaties zich teruggetrokken¹. Op het laatste moment is via de IVH Noord-Brabant een andere corporatie benaderd.

Van de twaalf benaderde corporaties hebben er negen aan het onderzoek meegewerkt. In Zaanstad en Tilburg ontvingen de corporaties elk vier vragenlijsten, per wijktype één. In Rotterdam zijn ze verdeeld over de corporaties, omdat geen van hen bezit in alle onderzoekswijken heeft. De vragenlijsten zijn binnen de organisaties verdeeld over woonconsulenten of medewerkers die in of met de wijken werken. Deze personen zijn ook contactpersonen later in het onderzoek. In totaal zijn er 34 vragenlijsten verstuurd en 26 teruggestuurd (respons 76%).

De vragenlijsten zijn over het algemeen goed ingevuld en de meeste respondenten gaven aan ook bij een mogelijk vervolgonderzoek hun medewerking te willen verlenen. De medewerking moet dan wel formeel worden verzocht via de IVH-regio-kantoren. Tussen het versturen van de vragenlijsten en de ontvangst zat gemiddeld 4,5 weken. Vooral doordat verschillende medewerkers de vragenlijsten invulden, nam dit alles veel tijd in beslag.

In elke onderzoeksgemeente zijn uit het telefoonboek twee makelaars geselecteerd en telefonisch gevraagd om mee te werken aan de enquête. In totaal zijn er zeven makelaars benaderd. Zij stonden allen positief tegenover het onderzoek en zegden hun medewerking toe. Elke makelaar kreeg vier vragenlijsten; één per onderzoekswijk in de gemeente. Vier makelaars hebben uiteindelijk de vragenlijsten niet ingevuld, wegens tijdgebrek, kennisgebrek of door onbekende reden. In totaal zijn er 28 enquêtes verspreid, waarvan er twaalf ingevuld zijn ontvangen (respons 43%). De non-respons loopt snel op omdat er, wanneer één persoon zich terugtrekt, direct vier vragenlijsten minder zijn.

Het duurde gemiddeld drie weken tot een maand voordat de vragenlijsten ingevuld terug werden ontvangen. Uit de reacties van de makelaars bleek dat het aantal vragenlijsten te groot was. Bij een vervolgonderzoek kan het aantal beter beperkt worden tot twee enquêtes, dus twee wijken, per makelaar. Per gemeente zullen dan wel meer makelaars moeten worden benaderd. De selectie van de makelaars en het verzoek om medewerking kunnen bij het vervolgonderzoek via de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) lopen. Naar verwachting zal dit de respons bevorderen.

Corporaties en makelaars kregen vragenlijsten die vooral bij de vragen over beschikbaarheid en betaalbaarheid van elkaar verschilden. Bij de corporaties richten de vragen zich op huurwoningen en huurprijzen en bij de makelaars op koopwoningen en koopprijzen.

De makelaarsenquête bestaat uit 25 vragen en de corporatie-enquête uit 28 vragen. De vragen zijn verdeeld over de verschillende onderzoeksthema's en worden voorafgegaan door een algemeen deel. De beschouwde periode is 1992.

¹ Tilburg stond in 1993 ruim in de belangstelling vanwege de problemen die zich voordeden met betrekking tot de woonruimteverdeling. De Veestraat in Tilburg werd landelijk bekend. De corporaties gaven aan 'onderzoeksmoe' te zijn.

5.3 Resultaten

Bij de analyse stuiten we op het probleem van de kleine aantallen. Van de makelaarsenquêtes zijn er twaalf bruikbare exemplaren voor vier wijktypen. Dat wil zeggen drie per wijktipe, dus veel te weinig om harde conclusies uit de resultaten te kunnen trekken. Voor de corporatie-enquête geldt ongeveer hetzelfde. Er zijn 24 bruikbare enquêtes voor vier wijktypen. Ze zijn echter niet evenredig over de wijktypen verdeeld. Wijktype 1 en 2 hebben beide vier enquêtes, wijktype 3 heeft er negen en wijktype vier heeft zeven enquêtes. De hierna volgende wijkresultaten moeten dus zeer behoedzaam worden behandeld.

Een algemene conclusie over het materiaal is dat de makelaars en corporatiemedewerkers over veel zaken een verschillend beeld hebben van de wijken. In het navolgende wordt ingegaan op de enquêteresultaten. Per vraag worden de reacties van de makelaars en corporaties gegeven.

Populariteit

Uit de populariteitsvraag is naar voren gekomen dat zowel de makelaars als de corporaties een positief beeld hebben over de wijken uit de jaren tachtig. De wijk uit de jaren zestig wordt door de corporaties als populair ervaren, terwijl de makelaars hier wat neutraler tegenaan kijken.

Pluspunten

De pluspunten van de vooroorlogse wijken liggen volgens beide bronnen vooral op het gebied van de centrale ligging en de nabijheid van winkels.

De belangrijkste pluspunten van de vroeg naoorlogse wijken zijn volgens de makelaars vooral de centrale ligging en volgens de corporaties de groenvoorzieningen.

Over de wijken uit de jaren zestig zijn de makelaars nogal verdeeld, de corporaties noemen vooral de woningen en de ruime wijkopzet als pluspunten.

De wijken uit de jaren tachtig hebben volgens de makelaars vooral als pluspunt dat ze nieuw zijn. De corporaties noemen de woningen als voordeel.

Minpunten

Wat betreft de vooroorlogse wijken noemen makelaars allen verschillende minpunten: verpaupering, treinoverlast en parkeer- en verkeersoverlast. De corporaties noemen ook de verkeersproblemen en verder de dichte bebouwing en het negatieve imago.

Voor de vroeg naoorlogse wijken noemt men ook verschillende minpunten: bewonersoverlast, weinig winkels, onveiligheid, de woningen en het negatieve wijkimago.

De wijken uit de jaren zestig worden door de makelaars slecht bereikbaar genoemd.

De corporaties zien als minpunten: verpaupering, te ver van het centrum, het negatieve imago, vergrijzing, lage tolerantiegrens van wijkbewoners en de vele flats.

Als minpunten van de wijken uit de jaren tachtig noemden de makelaars de bereikbaarheid, de ontsluiting van de wijk en de ligging. De corporaties vinden ook de bereikbaarheid een belangrijk minpunt en noemen daarnaast de woonsfeer en de hoge huren.

Wijkenmerken

De corporaties zien in het vooroorlogse wijktype vooral de vergrijzende bevolking. De makelaars valt de toename van buitenlanders in dit wijktype op en ook zien zij de hogere-inkomensgroepen deze wijken verlaten.

De vroeg naoorlogse wijken kenmerken zich volgens de corporaties door een vergrijzende bevolking, een toename van niet-Nederlanders, een toenemend aantal verhuizingen en een toename van het aantal lagere-inkomensgroepen. De celvulling van de makelaars is te laag voor het trekken van conclusies.

In de wijken uit de jaren zestig signaleren de corporaties een toenemende vergrijzing, een toename van het aantal migranten en een toename van de lagere-inkomensgroepen. Bij de makelaars zijn er te weinig antwoorden.

In de wijken uit de jaren tachtig zien de makelaars vooral een verjongende bevolking. De corporaties zijn het daarmee eens. Ook noemt een enkeling een toename van het aantal niet-Nederlanders.

Werkloosheid

De makelaars schatten de werkloosheid in de vooroorlogse wijken vooral tussen de 10% en 30%. De corporaties signaleren een hogere werkloosheid, namelijk tussen de 30% en 50%. Voor de vroeg naoorlogse wijken variëren de antwoorden van de makelaars tussen de 0% en de 50%. De corporaties denken dat het aandeel tussen de 10% en 30% ligt.

Over de wijken in de jaren zestig zijn de makelaars het eens: de werkloosheid is minder dan 10%. De corporaties schatten het aantal werklozen iets hoger: 10% tot 30%. De makelaars denken dat de werkloosheid in de recente wijken laag is. De corporaties zijn verdeeld over de categorieën minder dan 10% en 10% tot 30%.

Inkomen

Volgens de makelaars is het gemiddelde inkomenspeil in de vooroorlogse wijken lager dan modaal, de corporaties variëren in hun antwoord tussen modaal en lager dan modaal.

Ook in de vroeg naoorlogse wijken is het inkomenspeil laag, menen zowel de makelaars als de corporaties laag. De wijken uit de jaren zestig schatten de makelaars vooral in als hoger dan modaal en modaal en corporaties als modaal en lager dan modaal. In de recente wijken ligt het gemiddeld inkomen volgens de makelaars rond modaal en volgens de corporaties rond en onder modaal.

Opleiding

De makelaars hebben geen hoge pet op van het gemiddelde opleidingsniveau in de vooroorlogse wijken; allen schatten het in op laag. De corporaties variëren van laag tot en met gemiddeld. In de vroeg naoorlogse wijken is volgens de makelaars het opleidingsniveau ook laag, een enkeling denkt dat het opleidingsniveau gemiddeld is. De corporaties zijn het onderling eens: in het vroeg naoorlogse type is het opleidingsniveau laag.

Over de wijken uit de jaren zestig hebben de makelaars dezelfde mening; een gemiddeld opleidingsniveau. De corporaties schatten het lager in. Over de wijken uit

de jaren tachtig denken de makelaars en corporaties hetzelfde: een gemiddeld opleidingsniveau.

Typering van de woningvoorraad

Onder het thema beschikbaarheid is de respondenten gevraagd om typeringen die zij van toepassing achten op de woningvoorraad in de onderzoekswijk, aan te kruisen. Zij konden meer typeringen noemen.

De makelaars noemen voor het vooroorlogse type vooral de grote verhuisgeneigdheid. Volgens de corporatie zijn de wijken geliefd bij huurders, maar is toch de verhuisgeneigdheid hoog. Over het vroeg naoorlogse type zijn de makelaars verdeeld. Volgens de corporaties is ook dit type gewild bij huurders. De wijken uit de jaren zestig en tachtig zijn gewild onder zowel kopers als huurders volgens de respondenten.

Typering van de woningmarkt

Meningen van de makelaars en de corporaties over de woningmarktsituatie in de vooroorlogse wijken schommelen tussen een gespannen en evenwichtige woningmarkt. De woningmarkt in de vroeg naoorlogse wijken is volgens de makelaars ronduit gespannen, de corporaties zijn hierover minder eenduidig. De wijken uit de jaren zestig en tachtig zijn volgens de meeste respondenten gespannen woningmarkten.

Koop- en huurprijzen

Volgens de meeste makelaars zijn de kooprijzen in de vooroorlogse en de wijken uit de jaren tachtig het afgelopen jaar gestegen met meer dan 10% en in de vroeg naoorlogse en de wijken uit de jaren zestig met minder dan 10%. De huurprijzen zijn volgens de meeste corporaties in alle wijken het afgelopen jaar gestegen met 5,5%.

Huurachterstand

In alle wijktypen is het percentage huurders met een huurachterstand van meer van één maand in 1992 over het algemeen gelijk gebleven aan 1991.

De corporaties geven alle verschillende oorzaken voor de huurachterstand aan. Zij noemen: huurverhoging, inkomensachteruitgang, slordigheid en persoonlijke omstandigheden.

Gedwongen huisverkoop

Een gedwongen huisverkoop door hypotheekachterstand komt volgens de makelaars in de meeste wijktypen een tot vijf maal per jaar voor.

Belangstelling voor koopwoningen

De belangstelling voor koopwoningen is volgens de corporaties vooral in de wijken uit de jaren zestig toegenomen. In de andere wijken bleef de belangstelling gelijk. Volgens de makelaars nam de belangstelling vooral in de wijken uit de jaren zestig en die uit de jaren tachtig toe. De gemiddelde verkooptijd is het langst in de

vooorlogse wijken (meer dan drie weken). In de recente wijken ligt het gemiddelde tussen de één en twee weken.

Belangstelling voor huurwoningen

In de vooroorlogse wijken worden volgens de corporaties vaker woningaanbiedingen geweigerd in verhouding tot andere wijken. In de andere wijktypen zou dat minder vaak het geval zijn. De belangrijkste weigeringsredenen in de vooroorlogse wijken en de vroeg naoorlogse wijken is de woning. Voor de wijken uit de jaren zestig worden de woning, de huurprijs en de wijk als weigeringsredenen genoemd. Bij de recentere wijktypen is de huurprijs de voornaamste reden.

Over de gemiddelde wachttijd in de vooroorlogse wijken zijn de corporaties het onderling niet eens; alle mogelijkheden worden genoemd. Voor de vroeg naoorlogse wijken wordt een gemiddelde wachttijd aangegeven, voor de wijken uit de jaren zestig gemiddeld en hoger dan gemiddeld. Voor woningen in de wijken uit de jaren tachtig zou een langere wachttijd dan gemiddeld gelden.

Woningkwaliteit

In de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken is de woningkwaliteit volgens de meeste makelaars en corporaties voldoende. Over de wijken uit de jaren zestig lopen de meningen uiteen; de corporaties zijn verdeeld over 'voldoende' en 'goed' en makelaars wisselen van 'slecht' tot 'goed'. De woningkwaliteit in de recente wijken beoordelen de meeste respondenten als goed.

Sociale kwaliteit

Voor de sociale kwaliteit kon een rapportcijfer worden gegeven. Uit de beoordelingen van de respondenten zijn geen conclusies te trekken omdat de meningen te ver uiteenlopen. Deze variatie is opvallend te noemen.

De sociale kwaliteit in de vooroorlogse wijken is volgens de makelaars verslechterd en volgens de corporaties grotendeels gelijk gebleven. In de vroeg naoorlogse wijken is de situatie in 1992 volgens alle respondenten niet veranderd. Voor het type uit de jaren zestig vindt een aantal respondenten (voornamelijk corporaties) dat de situatie is verslechterd. En over de recente wijken zijn de makelaars het eens: de sociale kwaliteit is in 1992 verbeterd. Volgens de corporaties veranderde er niet veel.

Vaak voorkomende problemen in de wijk

De respondenten konden uit twaalf genoemde zaken kiezen. Er mochten meer antwoorden worden gegeven. Bij de verschillende wijktypen noemen ze vaak dezelfde problemen. Voor de vooroorlogse wijken noemden zowel de makelaars als de corporaties vervuiling van de leefomgeving, toename van criminaliteit, illegalen en bewonersoverlast. Een corporatie maakt ook nog melding van spanningen tussen zwervers en bewoners. Het vroeg naoorlogse type heeft volgens de makelaars last van vervuiling van de leefomgeving, onveilige plekken, toename van criminaliteit en bewonersoverlast. De corporaties sluiten zich hierbij aan.

In de wijken uit de jaren zestig signaleren de makelaars vervuiling, onveilige plekken, toenemende criminaliteit, bewonersoverlast, drugsoverlast en rondhangende

jongeren. De corporaties noemen dezelfde zaken, aangevuld met overlast van brommersleutelaars.

Ook voor de recente wijken worden de vervuiling, onveilige plekken, bewonersoverlast, rondhangende jongeren, spanningen tussen bewoners en illegalen genoemd als zaken die in 1992 zijn voorgekomen.

Fysieke kwaliteit

Volgens de makelaars verbeterde de fysieke kwaliteit in de nieuwere wijktypen, maar bleef die in de andere wijktypen gelijk. De corporaties zien weinig verandering in de fysieke kwaliteit in de wijken.

Voor een aantal voorzieningen konden de respondenten rapportcijfers geven. Voor de basisscholen scoren alle wijktypen een ruime voldoende. Voor het openbaar vervoer scoort alleen het wijktipe uit de jaren tachtig soms een onvoldoende. Over de speelvoorzieningen lopen de meningen uiteen. De parkeergelegenheid beoordelen zij in de vooroorlogse wijken lager dan in de andere wijktypen.

Voor kinderopvang zijn de beoordelingen zo divers dat geen richting kan worden aangegeven. Op uitgaansgelegenheden scoren, zoals verwacht, de dichtbij het centrum gelegen vooroorlogse wijken beter dan de andere wijktypen.

De vooroorlogse wijken scoren slecht op groenvoorzieningen. Deze worden hoger gewaardeerd in de andere wijken. Met name de wijk uit de jaren tachtig krijgt hoge beoordelingen. Wat betreft de winkelvoorzieningen krijgen de vooroorlogse wijken hoge cijfers.

Over de inrichting van de openbare ruimte in vooroorlogse wijken oordelen de makelaars verschillend. De corporaties geven vooral een zes. De makelaars geven op hun beurt aan de vroeg naoorlogse openbare ruimte qua inrichting een zes, terwijl hier de meningen van de corporaties ver uiteenlopen. Voor de wijken uit de jaren zestig en tachtig lopen de beoordelingen zo ver uiteen dat geen richting kan worden aangegeven.

5.4 Conclusie

De enquête ronde onder makelaars en corporaties is opgezet om de statistische gegevens aan te vullen. We hebben gekozen voor een schriftelijke enquête. Al vooraf was duidelijk dat het om een geringe hoeveelheid respondenten ging, zodat uitkomsten meer richtinggevend dan statistisch betrouwbaar zijn. Een vermeldenswaard positief punt was dat de makelaars en corporatiemedewerkers over het algemeen bereidwillig zijn om hun medewerking te verlenen.

De enquête ronde diende meer doelen. Ten eerste zijn indicatieve resultaten verkregen. In een aantal gevallen vulden deze de statistieken aan. Ook zijn contacten gelegd die elders in het onderzoek gebruikt konden worden. De enquête was ook een proef voor de latere bewonersenquête, die in hoofdstuk 6 wordt besproken. De corporatiemedewerkers en de makelaars droegen hiervoor enkele onderwerpen aan, die in de bewonersenquête zijn uitgediept.

Al met al hebben de corporaties en de makelaars een goede en nuttige bijdrage geleverd aan het onderzoek. In het vervolg kan deze onderzoekscomponent echter beter worden aangepast. Een enquête met zulke lage celvullingen roept vragen op over de representativiteit en nodigt anderzijds uit om over vele onderwerpen meer te willen weten. Deze overwegingen hebben er gaandeweg het onderzoek toe geleid dat er een serie interviews is gehouden bij sleutelpersonen in de wijk. Bij een volgende ronde is het beter om de makelaars en de corporatiemedewerkers ook als sleutelpersonen te benaderen. De interviews komen in hoofdstuk 7 terug.

BEWONERSENQUETE

6.1 Inleiding

Na de enquête onder corporaties en makelaars in de onderzoekswijken, is ook een schriftelijke enquête onder een steekproef van de bewoners gehouden. Het doel van deze bewonersenquête is hun oordeel te meten over de zeven onderzochte thema's: de demografische en sociaal-economische ontwikkeling in de wijk, de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningen, de fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving en tenslotte de betaalbaarheid van het wonen in de wijk. In dit hoofdstuk presenteren wij de resultaten van de bewonersenquête in volgorde van deze thema's.

6.2 Representativiteit

In mei en juni 1994 zijn in elke onderzoekswijk at random 200 bewonersenquêtes verspreid. In totaal zijn er 2400 enquêtes verstuurd. De adressen van de respondenten hebben wij verkregen uit adressenbestanden van de desbetreffende gemeenten. Voor Tilburg en Zaanstad zijn totale adressenbestanden per wijk geleverd. Het OTB heeft hieruit willekeurig een steekproef getrokken. Rotterdam heeft zelf de steekproef getrokken. De gemeente leverde 300 adressen per wijk. De nettorespons is, volgens onderstaand overzicht, 37% (885 bruikbare enquêtes versus 2387 bereikte adressen).

Aantal benaderde adressen	2.400
Onbestelbaar	13
Totaal bereikte adressen	2.387
Totaal teruggestuurde enquêtes,	929
waarvan onbruikbaar (wijknummer verwijderd)	41
te laat binnengekomen	3
Totaal bruikbare enquêtes	885

Tabel 6.1 Respons per wijk

Wijken	Abs. aantal enquêtes
Tarwewijk	66
Pendrecht	52
Groot-IJsselmonde	70
Zevenkamp	69
Loven/Besterd	64
Oerle	80
Wandelbos	89
Reeshof	95
Russische Buurt	61
Kogerveld	78
Peldersveld	77
Westerwatering	84
Totaal aantal enquêtes	885

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

De respons is redelijk verdeeld over de wijken. In tabel 6.1 geven wij de respons per wijk weer. In de vooroorlogse wijken is de respons iets lager dan in de andere wijktypen. De hoogste respons vinden we in de wijk Reeshof 48% uit de jaren tachtig.

De respons is getoetst naar eigendomsverhouding, huishoudenssamenstelling, woningtype en nationaliteit/geboorteland. Wij hebben de enquêteresultaten vergeleken met de reeds verzamelde statistische gegevens uit 1992. De enquêteresultaten blijken in een aantal wijken niet op alle kenmerken representatief te zijn. Wij stuiten op significante verschillen.

Wat betreft de *eigendomsverhouding* is er een selectieve respons in de volgende wijken:

Tarwewijk	te veel sociale huur
Pendrecht	te weinig sociale huur
Wandelbos	te weinig sociale huur
Russische Buurt	te veel koop
Kogerveld	te weinig sociale huur
Peldersveld	te weinig particuliere huur
Westerwatering	te veel koop.

Wat betreft *huishoudenssamenstelling* is er een selectieve respons in bijna alle wijken. Met name alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn ondervertegenwoordigd. Dit laatste kan een voor de hand liggende oorzaak hebben. Veel mensen die in het bevolkingsregister alleenstaand zijn, kunnen in de praktijk samenwonen. Het aantal 'stellen' blijkt inderdaad groter dan verwacht.

Wat betreft *woningtype* is er een selectieve respons in de wijken: Tarwewijk, Wandelbos, Russische Buurt, Peldersveld en Westerwatering. Hier treffen we te veel eengezinswoningen in de bewonersenquête aan.

Wat betreft *geboorteland* is er een selectieve respons in de wijken:

Tarwewijk	te weinig niet-Nederlanders
Pendrecht	te veel niet-Nederlanders
Groot-IJsselmonde	te veel niet-Nederlanders
Zevenkamp	te veel niet-Nederlanders
Peldersveld	te weinig niet-Nederlanders.

Om de representativiteit te vergroten zijn voor twee belangrijke variabelen (eigendomsverhouding en huishoudenssamenstelling) wegingen toegepast. We hebben deze variabelen gekozen, omdat de statistische gegevens van de gemeenten en de resultaten uit de enquête met elkaar te vergelijken zijn. Het gebruik van andere variabelen levert problemen op. De gemeente Rotterdam werkt bijvoorbeeld met een definitie die een menging is van nationaliteit en geboorteland. Zaanstad werkt alleen met nationaliteit als ingang. De variabele leeftijd levert de moeilijkheid op dat op gemeentelijk niveau alleen maar cijfers over de totale bevolking beschikbaar zijn, terwijl in de enquête de hoofdbewoners uitgangspunt zijn.

Geen van de twee gebruikte weegfactoren blijkt de representativiteit van de responsen opzichte van de andere kenmerken echter voldoende te verhogen. Er blijven significante verschillen bestaan. In tabel 6.2 tot en met 6.5 hebben wij de resultaten zonder en met weging weergegeven. In de tabellen is te zien dat geen van de weegfactoren de representativiteit van alle wijken verhoogt. Sommige variabelen veranderen in de goede richting, andere echter weer niet.

Bij de interpretatie van de onderzoeksgegevens moet rekening worden gehouden met een selectieve respons in een aantal wijken. We hebben te maken met een wat selectieve groep 'waarnemers' in de wijken. Daar waar verwacht wordt dat de eigendomssamenstelling of huishoudenssamenstelling invloed uitoefenen op de resultaatmeting, zal dit worden vermeld. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van de ongewogen resultaten.

6.3 Demografische en sociaal-economische kenmerken

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, hebben we te maken met een selectieve respons. Aangezien de huishoudenssamenstelling een grote invloed kan uitoefenen op de variabelen die in deze paragraaf worden behandeld, dient men in het achterhoofd te houden dat de uitkomsten betrekking hebben op een selectieve groep bewoners.

Tabel 6.2 Eigendomsverhoudingen ongewogen (in %)

Wijken	Enquête 1994			Statistische gegevens 1992		
	soc. huur	part. huur	koop	soc. huur	part. huur	koop
<i>Rotterdam</i>						
Tarwewijk	79	14	8	31	53	16
Pendrecht	43	33	25	78	15	7
Gr. IJsselmonde	74	10	16	56	20	16
Zevenkamp	46	9	46	48	21	32
<i>Tilburg</i>						
Loven/Besterd	11	18	71	15	26	58
Oerle	69	13	18	59	22	20
Wandelbos	37	12	51	67	14	19
Reeshof	18	12	71	19	15	66
<i>Zaanstad</i>						
Russische Buurt	39	7	54	34	28	37
Kogerveld	38	10	52	52	25	22
Peldersveld	62	7	31	56	23	21
Westerwatering	16	2	82	25	9	66
<i>Totaal</i>						
Wijktype 1	43	13	44	27	36	37
Wijktype 2	50	19	32	63	21	16
Wijktype 3	58	10	33	60	19	19
Wijktype 4	27	8	66	31	15	55

Bronnen: OTB-Bewonersenquête, 1994, COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

Tabel 6.3 Eigendomsverhoudingen gewogen (in %)

Wijken	Enquête 1994			Statistische gegevens 1992		
	soc. huur	part. huur	koop	soc. huur	part. huur	koop
<i>Rotterdam</i>						
Tarwewijk	82	8	13	31	53	16
Pendrecht	44	32	24	78	15	7
Gr. IJsselmonde	75	10	16	56	20	16
Zevenkamp	49	9	42	48	21	32
<i>Tilburg</i>						
Loven/Besterd	15	19	66	15	26	58
Oerle	70	13	18	59	22	20
Wandelbos	44	12	44	67	14	19
Reeshof	31	8	61	19	15	66
<i>Zaanstad</i>						
Russische Buurt	43	8	49	34	28	37
Kogerveld	38	14	48	52	25	22
Peldersveld	71	5	24	56	23	21
Westerwatering	29	2	70	25	9	66

Bronnen: OTB-Bewonersenquête, 1994, COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

Tabel 6.4 Huishoudenssamenstelling¹⁾ ongewogen (in %)

Wijken	Enquête 1994				Statistische gegevens 1992			
	alleen	alleen + kind	gezin z. kind	gezin + kind	alleen	alleen + kind	gezin z. kind	gezin + kind
<i>Rotterdam</i>								
Tarwewijk	43	6	37	14	55	10	18	16
Pendrecht	41	0	35	25	45	8	31	15
IJsselmonde	34	4	38	24	42	7	30	21
Zevenkamp	25	4	19	52	33	14	19	35
<i>Tilburg</i>								
Loven/Besterd	34	0	28	38	56	6	14	24
Oerle	53	0	28	19	61	5	17	17
Wandelbos	17	3	40	39	43	9	24	24
Reeshof	11	2	25	62	38	2	18	37
<i>Zaanstad</i>								
Russische Buurt	26	5	28	41	49	9	19	24
Kogerveld	30	6	39	26	51	8	19	22
Peldersveld	27	4	36	33	45	8	22	25
Westerwatering	11	2	21	66	41	6	17	36

Bronnen: OTB-Bewonersenquête, 1994, COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

¹⁾ Samenwonenden worden in de bronnen niet geteld als gezin, maar als twee alleenstaanden.

Tabel 6.5 Huishoudenssamenstelling¹⁾ gewogen (in %)

Wijken	Enquête 1994				Statistische gegevens 1992			
	alleen	alleen + kind	gezin z. kind	gezin + kind	alleen	alleen + kind	gezin z. kind	gezin + kind
<i>Rotterdam</i>								
Tarwewijk	30	5	57	8	55	10	18	16
Pendrecht	43	0	34	23	45	8	31	15
Gr. IJsselmonde	28	8	39	25	42	7	30	21
Zevenkamp	29	5	15	52	33	14	19	35
<i>Tilburg</i>								
Loven/Besterd	37	0	29	34	56	6	14	24
Oerle	37	0	29	18	61	5	17	17
Wandelbos	23	6	43	28	43	9	24	24
Reeshof	11	2	25	62	38	2	18	37
<i>Zaanstad</i>								
Russische Buurt	32	10	27	32	49	9	19	24
Kogerveld	39	8	35	17	51	8	19	22
Peldersveld	24	3	36	36	45	8	22	25
Westerwatering	13	2	24	61	41	6	17	36

Bronnen: OTB-Bewonersenquête, 1994, COS Rotterdam, Publieke Werken Tilburg, ESO Zaanstad.

¹⁾ Samenwonenden worden in de bronnen niet geteld als gezin, maar als twee alleenstaanden.

Tabel 6.6 Huishoudenssamenstelling, leeftijd en etniciteit van de respondent naar wijktype (in %)

	Voor- oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Samenstelling huishouden				
Eenpersoonshuishouden	35	41	25	15
Een volwassene met kind(eren)	4	2	4	3
Twee of meer volwassenen zonder kinderen	31	34	38	22
Twee of meer volwassenen met kind(eren)	31	23	33	61
Abs. aantal (=100%)	190	205	232	247
Leeftijd				
20-34 jaar	26	32	22	38
35-64 jaar	48	43	52	54
65-plus	26	25	26	8
Abs. aantal (=100%)	191	210	236	248
Etniciteit				
Nederland en Noord Europa	93	90	93	92
Overig	7	10	7	8
Abs. aantal (=100%)	189	208	234	246

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Uit tabel 6.6 volgt dat de wijken uit de jaren tachtig vooral opvallen vanwege de verhoudingsgewijs jonge bewoners. Slechts 8% is ouder dan 65 jaar, terwijl 38% jonger is dan 35 jaar. Dit wijktype telt ook de meeste gezinnen met kinderen (64%). In de andere wijktypen is het aandeel jongeren kleiner en vooral het aandeel ouderen veel groter. Het percentage gezinnen met kinderen bedraagt maximaal 37%.

In de wijken uit de jaren zestig wonen veel gezinnen zonder kinderen en weinig alleenstaanden. Bewoners tot 35 jaar zijn er ondervertegenwoordigd.

De vroeg naoorlogse wijken vallen op door de vele huishoudens zonder kinderen. Er wonen met name veel eenpersoonshuishoudens. Bewoners van middelbare leeftijd zijn hier ondervertegenwoordigd.

De vooroorlogse wijken nemen een middenpositie in. Wat de etniciteit betreft zijn er geen grote verschillen tussen de vier wijktypen te ontdekken.

Tabel 6.7 geeft een overzicht van de netto inkomens van de huishoudens. Duidelijk is dat de bewoners van de nieuwbouwwijken de hoogste inkomens hebben, gevolgd door de bewoners van de wijken uit de jaren zestig. Het verschil met de bewoners van de andere twee andere wijktypen is fors. Zij moeten met beduidend minder geld rondkomen. Zo verdient hier 60% minder dan f 2.500,- netto per maand, terwijl dat in de andere twee wijktypen slechts 28% en 40% is.

Tabel 6.7 Nettohuishoudensinkomen naar wijktype (in %)

Huishoudensinkomen	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Tot f 1.750,-	32	38	23	13
f 1.750,- tot f 2.500,-	25	28	17	15
f 2.500,- tot f 3.500,-	25	20	23	29
f 3.500,- of meer	18	15	36	42
Abs. aantal (=100%)	191	210	236	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Alleenstaanden verdienen het minst; nog geen vijfde deel ontvangt meer dan f 2.500,- netto. Daarna volgen de gezinnen zonder kinderen (64% meer dan f 2.500,-) en de gezinnen met kinderen (72% meer dan f 2.500,-). Het inkomen is dus één van de variabelen waarop de huishoudenssamenstelling een grote invloed heeft.

Verder geldt dat 65-plussers en etnische minderheden de laagste inkomens hebben.

Als we bekijken wat de inkomensbron van de bewoners is, dan zien we weer de duidelijke tweedeling tussen de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken en de wijken uit de jaren zestig en tachtig. In de nieuwbouwwijken uit de jaren tachtig wonen veel bewoners die in loondienst zijn. Dit komt mede doordat er weinig ouderen in dit wijktype wonen. In de wijken uit de jaren zestig wonen naar verhouding veel mensen met een VUT- of pensioenregeling. Deze twee groepen zijn in de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken sterk ondervertegenwoordigd. Hier treffen we relatief veel mensen aan met uitkeringen, studiefinanciering of AOW.

Bij het opleidingsniveau zien we dit patroon nogmaals. Bewoners van de nieuwbouwwijken hebben nog al eens een hoge opleiding (44% HAVO of meer). In de wijken uit de jaren zestig bedraagt dit percentage 35%. In de overige twee wijktypen komt het percentage niet boven de 28%. Eenderde deel van de bewoners heeft hier alleen de lagere school of lager beroepsonderwijs genoten. Uit sociaal-economisch oogpunt is dus duidelijk een tweedeling in wijktype aan te brengen.

Tabel 6.8 Woonduur naar wijktype (in %)

Woonduur	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Tot 1 jaar	16	20	12	9
1 tot 5 jaar	16	24	33	43
5 tot 10 jaar	19	13	14	44
10 tot 15 jaar	13	13	8	13
15 jaar of langer	36	31	33	2
Abs. aantal (=100%)	191	210	236	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.9 Vorige woonsituatie naar huidig wijktype (in %)

Vorige woonsituatie	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Bij ouders/verzorgers	27	24	16	17
Op kamers/bij hospita	9	9	2	1
Zelfstandig in huurwoning	48	48	59	58
Zelfstandig in koopwoning	12	11	20	22
Anders	4	8	4	3
Abs. aantal (= 100%)	184	205	229	245

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Onder woonduur verstaan we hier het aantal jaren dat een bewoner in de huidige woning woont. Laten we de nieuwbouwwijken buiten beschouwing (de gemiddelde woonduur is hier gering, omdat de woningen er relatief kort staan), dan valt op dat de bewoners uit vooroorlogse woningen verhoudingsgewijs vaak al langer dan vijf jaar in hun huidige woning wonen. In de andere twee wijktypen is het aandeel bewoners dat minder dan vijf jaar in de woning woont groter (tabel 6.8). Veel bewoners van vroeg naoorlogse wijken zijn nog maar maximaal een jaar geleden naar hun huidige woning verhuisd. In dit wijktype lijkt de doorstroming dus het grootst.

De vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken zijn echte starterswijken, de wijken uit de jaren zestig en tachtig doorstromerswijken. Dit is de belangrijkste conclusie uit tabel 6.9. Ook hier is de al eerder genoemde tweedeling in de wijktypen aan te brengen.

6.4 Beschikbaarheid

Tabel 6.10 laat zien dat in alle wijktypen de meeste respondenten in een eengezinswoning wonen. In het vroeg naoorlogse wijktype 2 ligt dat percentage met 38% beduidend lager, terwijl in de nieuwe wijken juist eengezinshuizen domineren. Hier schuilt wel een groot verschil tussen de drie onderzoeksgemeenten: in Rotterdam staan veel minder eengezinshuizen dan in Zaandam en Tilburg, zoals we hiervoor reeds zagen. In de gehele stad Rotterdam staat 20% eengezinshuizen, in beide andere steden is dat 68% (zie tabel 4.14).

In de rest van deze paragraaf nemen we enkele woningtypen samen. Flats met lift en ouderenwoningen vormen de groep 'lifflat'. Deze blijken fors oververtegenwoordigd in de wijktypen 2 en 3. Flats zonder lift en boven/benedenwoningen vormen de derde groep, genaamd 'trapflat'. Deze zijn vooral in de vroeg naoorlogse wijken te vinden.

Tabel 6.10 Woningtype naar wijktype (in %)

Woningtype	Wijktype 1 Voor- oorlogs	Wijktype 2 Vroeg naoorlogs	Wijktype 3 Jaren '60	Wijktype 4 Jaren '80
Eengezinswoning	60	38	57	83
Flat met lift	5	17	20	4
Ouderen- of seniorenwoning, service- Flat, aanleunwoning	3	2	8	3
Flat zonder lift	22	17	14	5
Beneden- of bovenwoning	8	23	2	3
HAT-eenheid, kamers, e.d.	2	2	0	2
Abs. aantal (=100%)	187	207	235	247

Bron: OTB-bewonersenquête, 1994.

Een kwart van de ondervraagden woont al langer dan vijftien jaar op het huidige adres. Dat blijken vooral de bewoners van eengezinshuizen te zijn. Vooral in wijktype 2 valt dit op. In deze vroeg naoorlogse wijken woont in totaal 31% langer dan vijftien jaar in hetzelfde huis, maar bij eengezinswoningen is dit bijna de helft. Vergelijking met hoofdstuk 4 (tabel 4.18) laat zien dat het percentage van 31% redelijk overeen komt met de voor Zaanstad en Rotterdam beschikbare gemeentelijke statistieken.

De woningen in de wijktypen 3 en 4 zijn gemiddeld groter dan die in de twee oudere wijktypen. Vier- en vijfkamerwoningen zien we vooral in de twee nieuwere wijktypen. Kleine woningen treffen we het meest aan in de vroeg naoorlogse wijken. De grootte van de woningen is evenredig aan de grootte van de huishoudens. Circa 20% van de respondenten woont met evenveel mensen als er kamers zijn in de woning. Van alle respondenten woont 3,5% met méér mensen in een woning dan er kamers zijn en is dus erg krap behuisd. Aan de andere kant van het spectrum woont 17% van de een- en tweepersoonshuishoudens in woningen met vijf of meer kamers, hetgeen ruim te noemen is. Deze huishoudens zijn vooral in wijktype 3, wijken uit de jaren zestig, te vinden (27%).

Wat betreft de huishoudenskenmerken van de respondenten, valt op dat de relatie tussen gezinnen en eengezinswoningen heel sterk is (tabel 6.11). De gezinnen wonen vooral in de nieuwe wijken, waar ook de meeste eengezinshuizen staan. Alleenstaanden wonen vooral in de twee oudere wijktypen, met name wijktype 2 (de vroeg naoorlogse wijken). Dit patroon treffen we in alle onderzoeksgemeenten aan.

De jonge huishoudens (tot 35 jaar) wonen vooral in de wijken uit de jaren tachtig. Dat zijn dikwijls de gezinnen met kinderen. Ouderen (65-plus) zijn in alle overige wijktypen oververtegenwoordigd en wonen daar relatief vaak in flats met een lift. Jongeren wonen relatief vaak in een flat zonder lift, hoewel een twee keer zo groot aantal een eengezinshuis bewoont.

Tabel 6.11 Huishoudenssamenstelling en leeftijd van de respondenten per type woning (in %)

Woningtype	Huishoudenstype			Leeftijd			totaal
	alleen	stel	gezin	20-34 jaar	35-64 jaar	65+	
Eengezinswoning	28	60	85	57	74	38	62
'Liftflat'	30	20	4	14	8	37	16
'Trapflat'	42	20	11	29	18	25	22
Abs. aantal (=100%)	230	268	355	249	431	181	855

Bron: OTB-bewonersenquête, 1994.

Hier schuilen verschillen tussen de drie gemeenten: in Rotterdam wonen de jongere huishoudens vaker in de vroeg naoorlogse wijken. In de twee andere steden zijn ze meer te vinden in de wijken uit de jaren tachtig.

Het aantal niet-Nederlanders in de enquête bedraagt 7%. De vroeg naoorlogse wijken scoren iets boven het gemiddelde met 9%. Verder is deze categorie vrij gelijkmatig over de wijktypen verdeeld. Er zijn wel grote verschillen naar woningtype. Nederlanders wonen veel vaker in eengezinshuizen dan niet-Nederlanders: 64% tegen 36%. De niet-Nederlanders wonen veel vaker in de flats-met-trappen, 51% tegen slechts 20% van de Nederlanders. Deze verdeling treffen we in alle wijktypen aan.

Hoe hoger het inkomen, des te vaker woont men in een eengezinshuis. De lagere-inkomensgroepen wonen in de beide flattypen. De gemiddelde inkomens zijn in wijktype 2 het laagst en in wijktype 4 het hoogst. Van de hoogste onderscheiden inkomensgroep (boven f 3.500,- per maand) woont 9% in het type 'trapflat': een flat met trappen of een boven- of benedenwoning. In wijktype 1 is dit percentage opvallend hoger, namelijk 34%. In de vooroorlogse wijken wonen kennelijk veel mensen met een behoorlijk inkomen in een gestapelde woning.

Van de respondenten huurt 55% de woning en is 45% eigenaar. Deze getallen zijn vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Het aantal huurders is het hoogst in wijktype 2 (68%). Wijktype 3 (66%) en wijktype 1 (57%) volgen op de voet. In wijktype 4 wonen veel meer kopers (67%) In Rotterdam huren gemiddeld gezien meer mensen een huis dan in de andere onderzoeksgemeenten. De vooroorlogse Tarwewijk kent van alle wijken het hoogste percentage huurders (92%). Het Tilburgse vooroorlogse Loven/Besterd kent juist veel eigenaren (70%).

Vier vijfde van de huurwoningen is in eigendom van een sociale verhuurder, doorgaans een woningcorporatie. De 21% particuliere huurwoningen is verdeeld over de wijktypen, waarbij de wijken uit de jaren zestig wat onderbedeeld zijn.

Particuliere personen verhuren vooral in de oudere wijktypen; particuliere organisaties (zoals institutionele beleggers) hebben vooral woningen in de nieuwste wijken.

Eengezinshuizen vinden we meestal in de koopsector. We enquêteerden twee maal zo veel eigenaren van een eengezinshuis als huurders. De etagewoningen (alle niet-eengezins) worden bijna allemaal (89%) gehuurd. In alle steden treffen we de meeste kopers aan in de nieuwste wijken. Daar staan ook de eengezinshuizen. De weinige eigenaren die géén eengezinshuis maar een gestapelde woning hebben, wonen vooral in de vroeg naoorlogse wijken.

Huurders verschillen van kopers. Van de alleenstaanden huurt 80%, van de 65-plussers is dat 85%, van de niet-Nederlanders 73%, van de lager opgeleiden 75% en van de laagste onderscheiden inkomensgroep (tot f 1.750,- per maand) 83%.

Kopers vormen telkens het spiegelbeeld: veel gezinnen (64%), veel jongere huishoudens (49%) en vooral de tussengroep (35-64 jaar, 55%) en veel Nederlanders (47%). Het aantal kopers stijgt verder evenredig met het inkomen. Dat geldt niet qua opleidingsniveau. Alleen de groep met de laagste opleiding (maximaal lager onderwijs) kent nauwelijks huiseigenaren, bij de andere groepen is het percentage kopers gelijk.

Van alle geënquêteerden in de twaalf wijken heeft 44% vage of concrete verhuisplannen. De overige 56% wil niet binnen twee jaar verhuizen.

Het meest verhuislustig zijn de bewoners van wijktype 2. Dit is te verklaren door het woningtype (zie tabel 6.13). Bewoners van eengezinshuizen zijn duidelijk het meest honkvast. Bewoners van flats met trappen, inclusief boven- en benedenwoningen, willen veel vaker verhuizen. Meer dan 60% heeft vage of concrete verhuisplannen. Zoals we in de vorige paragraaf zagen, is dit woningtype het meest vertegenwoordigd in de vroeg naoorlogse wijken. Hier is de verhuisgeneigdheid het grootst. Als we de drie onderzoeksgemeenten vergelijken, valt op dat de verhuisgeneigdheid in de vier Rotterdamse wijken telkens groter is dan in Tilburg en Zaandam. De vroeg naoorlogse wijk Pendrecht in Rotterdam kent als gevolg hiervan het minste aantal mensen dat niet aan verhuizen denkt, slechts 31%.

Stellen en vooral gezinnen met kinderen zijn honkvaster dan alleenstaanden. Dat geldt eveneens voor de middelste van de drie onderscheiden leeftijdsgroepen (35-64 jaar). Beide groepen overlappen elkaar voor een groot deel; in de praktijk gaat het om dezelfde respondenten. In de vorige paragraaf constateerden we dat juist deze groepen vaak in eengezinshuizen wonen en die zijn het meest aanwezig in de wijken uit de jaren tachtig.

In tabel 6.14 geven wij de redenen aan waarom de groep met concrete of eventuele verhuisplannen weg wil.

Tabel 6.12 Verhuisgeneidheid naar wijktype (in %)

Verhuisgeneidheid	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Ja	8	12	8	6
Misschien	25	31	18	23
Nee	56	46	60	59
Weet niet	10	11	15	11
Abs. aantal (=100%)	190	209	235	246

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.13 Verhuisgeneidheid naar woningtype (in %)

Woningtype	Geen verhuisplannen	Wel/misschien verhuisplannen
Eengezinswoning	64	36
'Liftflat'	51	49
'Trapflat'	39	61
Totaal	56	44

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.14 Verhuisredenen naar wijktype (in %)

Verhuisreden	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Huishoudenssituatie	20	19	16	4
Woning	30	34	38	40
Buurt/wijk	24	28	14	28
Verandering werk	11	2	10	12
Anders	16	18	22	17
Abs. aantal (=100%) ^{*)}	71	102	63	78

Bron: OTB-enquête Kijk op de Wijk, 1994.

^{*)} 281 respondenten gaven 314 redenen.

De meeste redenen hebben betrekking op de woning: 40% vindt de woning te klein, een aandeel dat opvallend hoog is in de nieuwe wijken, met 57%. Op de tweede plaats volgen de redenen die met de buurt te maken hebben. Ruim eenderde vindt dat de buurt erop achteruit gaat, met name in de vroeg naoorlogse wijken. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving komt terug in paragraaf 6.6.

Aan de mensen zonder verhuisplannen is gevraagd naar de reden daarvan. De meesten zijn wel tevreden in het algemeen (37%), met de woning of de wijk (beide

24%) of woont er net (10%). Bij deze redenen zijn geen opmerkelijke verschillen tussen de wijktypen te herkennen.

De vroeg naoorlogse wijken zijn van de vier onderzochte wijktypen het minst populair. Dat blijkt ook als we de verhuisgeneigden vragen waar bij voorkeur hun volgende woning moet staan (tabel 6.15). Ruim twee keer zo veel verhuisgeneigden in de vroeg naoorlogse wijken vertrekken liever naar een andere buurt dan dat zij binnen hun eigen buurt willen verhuizen. Potentiële verhuizers in wijktype 3 zijn duidelijk meer tevreden over de buurt. Verhuisgeneigden in de wijken uit de jaren tachtig hebben relatief vaak voorkeur voor een woning buiten de stad.

Voorals de ouderen (65-plus) blijven het liefst binnen de eigen buurt: 55% tegen 28% gemiddeld. Dit geldt voor alle wijken, behalve de wijken uit de jaren tachtig. De jongere huishoudens (tot 35 jaar) zoeken het meest een locatie buiten de stad (46% tegen 39% gemiddeld). Nederlanders en niet-Nederlanders hebben op dit punt dezelfde wensen.

Huurders zijn mobieler dan bewoner-eigenaren. Twee derde van de eigenaren heeft geen verhuisplannen, tegen 45% van de huurders. Omgekeerd woont twee derde van de potentiële verhuizers nu in een huurwoning. In tabel 6.16 is aangegeven hoe de voorkeur voor kopen of huren over de wijktypen is verdeeld.

Tabel 6.15 Gewenste verhuisrichting naar wijktype (in %)

Gewenste verhuisrichting	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Binnen de buurt	28	22	40	25
Naar een andere buurt in de stad	28	48	26	24
Buiten de stad	44	30	33	52
Abs. aantal (=100%)	57	87	57	68

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.16 Gewenste eigendomssituatie (%)

Gewenste eigendomssituatie	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Ik wil alleen maar huren	46	46	31	7
Ik wil liever huren dan kopen	14	9	7	1
Ik heb geen voorkeur	10	11	5	7
Ik wil liever kopen dan huren	17	17	34	21
Ik wil alleen maar kopen	14	17	23	63
Abs. aantal (=100%)	59	88	61	71

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.17 Gewenste en huidige woonsituatie (%)

Gewenst \ Huidig	Sociale huur	Particuliere huur	Bewoner-Eigenaar	Totaal
Wil huur	66	52	5	44
Wil koop	34	48	95	56
Totaal (in %)	47	21	32	100

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Duidelijk blijkt dat de voorkeur voor een huur- of een koopwoning onder de potentiële verhuizers niet evenredig is verdeeld over de wijktypen. Bewoners van de twee oudere wijktypen hebben een duidelijke voorkeur voor huren. De bewoners van de recente nieuwbouwwijken willen juist kopen.

De gewenste voorkeur heeft een duidelijke relatie met de huidige eigendomssituatie. Dat laat tabel 6.17 zien. Hierin is de groep zonder voorkeur buiten beschouwing gelaten. Van de huidige eigenaren wil 95% opnieuw kopen. Daarentegen wil slechts 62% van de huurders opnieuw huren. Dit aandeel ligt beduidend hoger in de twee oudere wijktypen (beide ruim 81%) en veel lager in wijktype 3 en wijktype 4. Let wel, we hebben het hier over de groep die graag of misschien wil verhuizen. Het aandeel potentiële kopers is onder de bewoners van een particuliere huurwoning groter dan onder de bewoners van een sociale-huurwoning.

Bepaalde huishoudenskenmerken zien we terug: potentiële kopers zijn jonger (98% van de 65-plussers wil huren) en hebben een hoger inkomen. Opvallend is dat er geen significant verschil bestaat naar etniciteit. Niet-Nederlanders wonen wel vaker in een huurwoning, maar bij de wensen van verhuislustigen zien we geen verschillen met de Nederlanders.

6.5 Kwaliteit van de woningen

Tabel 6.18 geeft de tevredenheid over de indeling van de woningen weer. Over het algemeen is de tevredenheid groot. Opmerkelijk is dat in elk van de vier wijktypen minimaal drie kwart van de bewoners (zeer) tevreden is, ook in de oudere wijken. Woontechnische problemen met bijvoorbeeld onhandige plattegronden blijken hier dus niet uit. De wijken uit de jaren tachtig tellen de minste ontevreden bewoners (4%). De overige drie wijken scoren minimaal het dubbele percentage, maar erg groot zijn de verschillen niet. De verschillende typen huishoudens laten ook geen grote verschillen zien. Interessant is de vergelijking naar etnische afkomst. De niet-Nederlanders zijn beduidend vaker ontevreden over de indeling van de woning dan de Nederlanders. Het percentage niet-Nederlanders dat (zeer) ontevreden is, bedraagt 21%. Dit is drie keer zoveel als bij de Nederlanders.

Het oordeel over de onderhoudsstaat van de woning (tabel 6.15) laat grotere verschillen zien. Niet verwonderlijk is dat in de nieuwbouwwijken de tevredenheid op dit punt het grootst is. Toch is hier nog altijd 5% ontevreden over het onderhoud

van de woning. Het gaat om woningen die vaak nog geen tien jaar oud zijn. De wijken van net na de oorlog scoren het slechtst. Minder dan de helft van de bewoners is daar tevreden.

Over het algemeen moeten we de ontevredenheid niet bij de eigenaar-bewoners zoeken. Slechts 7% hiervan is ontevreden over het onderhoud, maar slechts weinigen zullen willen toegeven dat het onderhoud aan de woning onvoldoende is. Van de huurders van sociale-huurwoningen is 24% ontevreden en iets meer dan de helft tevreden. Dit steekt positief af tegen de mening van de huurders van particuliere huurwoningen. Wanneer we zien dat maar liefst 42% van hen ontevreden is en slechts 36% tevreden, dan moeten we concluderen dat deze groep bewoners de meeste klachten heeft.

Weliswaar is het verschil kleiner dan bij de indeling over de woning, maar ook hier zien we dat de niet-Nederlanders (27%) vaker ontevreden zijn dan de Nederlanders (17%).

De ontevredenheid over de onderhoudsstaat van de woning komt ook tot uitdrukking in het aantal bewoners met verhuisplannen. Mensen die ontevreden zijn met de onderhoudsstaat van de woning willen twee keer zo vaak (62%) verhuizen als mensen die geen klachten hebben (30%).

Tabel 6.18 Tevredenheid over de indeling van de woning naar wijktype (in %)

Tevredenheid	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Heel tevreden	20	12	20	20
Tevreden	54	62	59	62
Neutraal	16	17	14	14
Ontevreden	11	7	5	4
Heel ontevreden	1	3	3	0
Abs. aantal (=100%)	187	205	232	246

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.19 Oordeel over de onderhoudsstaat van de woning naar wijktype (in %)

Tevredenheid	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Heel tevreden	10	9	15	24
Tevreden	46	38	47	60
Neutraal	21	27	18	11
Ontevreden	20	18	17	5
Heel ontevreden	4	8	3	0
Abs. aantal (=100%)	189	206	234	247

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

In de enquête is de bewoners ook gevraagd of er de komende twee jaar verbeteringen aan hun woning verricht moeten worden. Uit tabel 6.20 blijkt dat de meesten dit inderdaad nodig achten. De vooroorlogse en de vroeg naoorlogse wijken scoren hier met ruim 70% het hoogst. In de nieuwe wijken wil ruim de helft iets verbeterd zien. Tabel 6.21 laat zien waardoor dit komt. Ten opzichte van de andere drie wijktypen noemen de bewoners van de nieuwe wijken vaak schilder- en behangwerkzaamheden als gewenste verbeteringen. Dit zijn bewonerstaken. Verbeteringen aan het casco en isolatie zijn beduidend minder vaak nodig, verbeteringen aan keuken en badkamer even vaak. Bij de categorie 'anders' noemen de bewoners vaker het nemen van beveiligingsmaatregelen en het vergroten van de woning (aanbouwen).

Bij de wijken uit de jaren zestig wensen veel bewoners verbeteringen aan de keuken en de badkamer, het aanbrengen van isolatiemateriaal en het verbeteren van daken, muren en dergelijke.

Bij de twee oudste wijktypen constateren we dat de verbeteringen zich veel meer op bouwtechnische aspecten richten. Vooral het casco springt er in vergelijking met de andere twee wijktypen uit, maar ook een opknaptbeurt van de voorzieningen voor elektriciteit, warm water en gas wordt vaak aangekruist. Deze bewoners noemen even vaak als de bewoners uit de wijken van de jaren zestig de isolatie als knelpunt. Relatief weinig noemt men schilderwerkzaamheden.

Vele huurders van particuliere huurwoningen zijn ontevreden over de onderhoudsstaat van hun woning. Dit zagen we zojuist al. Het is opvallend dat zij even vaak als huurders van sociale-huurwoningen en eigenaar-bewoners van mening zijn dat er niets aan de woning verbeterd hoeft te worden. Het zou logischer geweest zijn dat zij juist vaker vinden dat hun woning aangepakt moet worden. Bewoners die verbeteringen wensen, hebben vaker verhuisplannen (49%) dan de bewoners die deze niet wensen (37%). De woonduur laat geen significante verschillen zien.

Tabel 6.20 Noodzaak van verbeteringen aan de woning naar wijktype (in %)

Noodzaak verbeteringen	Voor- oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Ja	75	70	57	55
Nee	25	30	43	45
Abs. aantal (=100%)	186	204	231	247

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.21 Door bewoners gewenste verbeteringen aan de woning naar wijktpe (in %)

Verbetering	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Schilderen, behangen e.d.	46	44	56	70
Keuken, badkamer	33	32	50	36
Dak, muren, vloeren e.d.	41	46	28	10
Isolatie	32	28	26	5
Elektriciteit, C.V. e.d.	7	7	3	2
Anders	10	14	8	15
Abs. aantal ¹⁾	138	143	132	135

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

¹⁾ Meer antwoorden per respondent zijn mogelijk.

6.6 Fysieke kwaliteit van de woonomgeving

De vraag in welke mate men tevreden is over de buurt, wordt overwegend positief beeld beantwoord (tabel 6.22). Verrassend is dat de wijken uit de jaren zestig even goed scoren als de nieuwbouwwijken uit de jaren tachtig. Slechts 5% van de bewoners in beide wijktypen is ontevreden. Daarmee scoren deze twee het best. De vroeg naoorlogse wijken scoren met bijna één ontevreden bewoner op iedere vijf bewoners het slechtst. De vooroorlogse wijken nemen een middenpositie in.

Waren de niet-Nederlanders bij het oordeel over de woning duidelijk ontevredener dan de Nederlanders, bij de mening over de buurt zijn de verschillen niet significant. Ook de leeftijd, huishoudenssamenstelling en woontuur laten geen verschillen zien. Wel leidt ontevredenheid over de buurt tot meer verhuisplannen (of loopt de causaliteit andersom?). Bij de verhuismotieven noemt immers een kwart onder andere de buurt of wijk als verhuismotief. Degenen die (zeer) tevreden zijn over de buurt, hebben in ruim twee derde van de gevallen geen verhuisplannen. Bij degenen die (zeer) ontevreden zijn, is dit slechts een vijfde deel.

Tabel 6.22 Tevredenheid over de buurt naar wijktpe (in %)

Tevredenheid	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Zeer tevreden	10	5	19	15
Tevreden	57	45	60	57
Neutraal	24	32	17	22
Ontevreden	7	13	4	5
Zeer ontevreden	2	5	1	1
Abs. aantal (=100%)	190	208	232	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.23 Voorzieningen die nauwelijks aanwezig (linker kolommen) en die ruimschoots aanwezig (rechter kolommen) zijn in de buurt naar wijktype (in %)

Voorziening	Nauwelijks aanwezig				Ruimschoots aanwezig			
	voor-oorlogs	vroeg naoorlogs	jaren '60	jaren '80	voor-oorlogs	vroeg naoorlogs	jaren '60	jaren '80
Speelgelegenheid	45	41	46	39	39	33	35	45
Bank/postkantoor	35	48	37	29	61	40	55	43
Winkels	31	40	36	40	74	51	64	51
Openbaar groen	48	29	10	39	51	64	81	52
Parkeergelegenheid	27	20	19	21	60	54	68	64
Buurthuis	11	8	33	26	59	46	34	30
Medische voorzieningen	26	29	11	9	62	46	69	68
Openbaar vervoer	19	17	13	12	67	63	78	62
Kinderopvang	15	13	20	16	34	22	24	28
Basisscholen	10	10	12	5	64	55	62	77
Abs. aantal	134	157	135	174	180	195	222	234

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.23 presenteert de aan- of afwezigheid van verschillende voorzieningen in de wijktypen. In de linker kolommen staat het percentage bewoners dat van mening is dat de desbetreffende voorziening nauwelijks aanwezig is. In de rechterkolommen staat het percentage bewoners dat juist vindt dat de genoemde voorziening ruimschoots aanwezig is.

Gezamenlijk komen de twee percentages niet tot 100%. Het ontbrekende deel bestaat uit mensen die geen van beide antwoordmogelijkheden hebben aangekruist. Soms komt het voor dat bewoners aangeven dat een voorziening zowel nauwelijks als ruimschoots aanwezig is. Vooral bij de winkels in de vooroorlogse wijken zien we dit. Vermoedelijk bedoelen bewoners uit deze wijken hiermee dat er wel veel winkels zijn, maar dat bepaalde winkels ontbreken.

In de ogen van de bewoners onderscheiden de vooroorlogse wijken zich van de andere wijktypen vooral door het ontbreken van plantsoenen en juist de aanwezigheid van vele ontmoetingsruimten en winkels. Er is relatief weinig parkeergelegenheid. In de vroeg naoorlogse wijken vallen vooral de afwezigheid van bank/postkantoor en medische voorzieningen op. Verder zijn er relatief veel bewoners die de winkels en parkeerplaatsen ruimschoots aanwezig achten. De wijken uit de jaren zestig hebben veel groen, maar weinig ontmoetingsruimten. Ze scoren hoog op de ruime aanwezigheid van winkelvoorzieningen en openbaar vervoer. De ruime aanwezigheid van basisscholen en de afwezigheid van ontmoetingsruimten kenmerken de nieuwbouwwijken. Winkels ontbreken.

Hoe ouder men is, des te vaker men aangeeft dat het openbaar vervoer, winkels, medische voorzieningen, banken en postkantoren nauwelijks in de wijk aanwezig zijn. De 65-plussers klagen dus het meest over deze voorzieningen. Om deze te bereiken moeten zij te grote afstanden afleggen. Zij beschikken ook minder vaak over een auto, en hebben daardoor beduidend minder klachten over het gebrek aan parkeerplaatsen. Vooral de jongeren hebben dergelijke klachten. Zoals verwacht vinden gezinnen met kinderen de speelplekken vaak onvoldoende.

Net als bij het algemene oordeel over de buurt, scoren op het punt van de netheid de wijken uit de jaren zestig en de nieuwbouwwijken het best. Hier is 80% van mening dat de buurt netjes en schoon is. Slechts een enkeling vindt de buurt vervuild (tabel 6.24). Bekijken we de ontwikkeling in de afgelopen twee jaar, dan zien we dat de nieuwbouwwijken het meest stabiel zijn. Toch geeft 9% aan dat de omgeving van deze jonge woningvoorraad verslechtert (tabel 6.25).

Circa 15% van de bewoners van de vroeg naoorlogse wijken vindt de buurt (een beetje) rommelig en vuil. Dit is het hoogste percentage van alle vier de wijktypen. Slechts 57% spreekt van een (redelijk) nette en schone buurt. Daarmee onderscheidt dit wijktype zich negatief van de andere drie wijktypen. Positief is dat 13% van de bewoners vindt dat de situatie verbeterd is. In geen enkel ander wijktype hebben zovelen deze mening. Bij de vooroorlogse wijken vindt 9% de buurt erg rommelig en vuil. Ten opzichte van de vroeg naoorlogse buurten vinden evenveel bewoners dat de vervuiling in de buurt toeneemt. Het aantal personen dat aangeeft dat de vervuiling afneemt, bedraagt slechts 8%.

Tabel 6.24 Oordeel over de netheid van de buurt naar wijktype (in %)

Netheid	Voor- oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Erg rommelig en vuil	9	15	3	3
Een beetje rommelig en vuil	29	29	17	17
Redelijk netjes en schoon	56	52	66	69
Erg netjes en schoon	7	5	14	11
Abs. aantal (100%)	189	207	233	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.25 Oordeel over de ontwikkeling van de netheid naar wijktype (in %)

Ontwikkeling	Voor- oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Verbeterd	8	13	9	3
Gelijk gebleven	65	62	70	81
Verslechterd	16	16	13	9
Weet niet	11	9	8	8
Totaal (abs. = 100%)	190	207	233	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.26 Oordeel over de netheid van de buurt en ontwikkeling ervan naar woningtype (in %)

Netheid	Eengezinswoning	Flat met lift ouderenwoning	Flat zonder lift boven/beneden woning
Erg rommelig en vuil	5	6	14
Een beetje rommelig en vuil	19	23	30
Redelijk netjes en schoon	66	62	50
Erg netjes en schoon	10	10	6
Abs. aantal (=100%)	527	136	192
Ontwikkeling netheid			
Verbeterd	7	9	9
Gelijk gebleven	76	65	67
Verslechterd	12	16	17
Weet niet	5	10	7
Abs. aantal (=100%)	514	128	181

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Nederlanders en migranten hebben dezelfde mening over de netheid van de buurt. Wel is het opvallend dat de migranten vaker menen dat het schoner wordt in de buurt (15%; Nederlanders 7%), terwijl de Nederlanders juist vaker vinden dat de vervuiling toeneemt (14%; niet-Nederlanders 6%). Wat de leeftijd betreft zien we dezelfde situatie. De tevredenheid over de netheid in de buurt is bij alle leeftijdsklassen even groot. Maar hoe ouder men is, des te vaker men van mening is dat de netheid achteruitgaat. De bewoners die vinden dat ze in een erg rommelige en vuile buurt wonen, hebben doorgaans inkomens van minder dan f 2.500,- per maand. Is het inkomen hoger, dan is men positiever over de mate van vervuiling. Bij de ontwikkeling van de buurt treffen we dit verband niet aan. We zien dat de verhuisgeneigdheid het grootst is bij degenen die aangeven dat de vervuiling in de buurt toeneemt.

Tabel 6.26 neemt het woningtype als ingang. De omgeving van flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen is volgens de bewoners het meest rommelig en vuil. De bewoners van andere woningtypen uit zich minder negatief. Wel vindt een hoog percentage bewoners van de flatwoningen met lift en de ouderenwoningen dat de vervuiling toeneemt.

Als de bewoners de buurt zouden mogen aanpakken, dan werd er ook daadwerkelijk iets verbeterd. In de vooroorlogse, vroeg naoorlogse en nieuwbouwbuurten zegt maar ongeveer 20% dat er niets verbeterd hoeft te worden. De wijken uit de jaren zestig scoren hier het best. Hier geeft 30% van de bewoners aan dat er niets hoeft te gebeuren.

Tabel 6.27 Meest gewenste verbetering in de buurt naar wijktype (in %)

Verbetering	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Bebouwing	12	14	8	5
Mensen	12	17	8	10
Voorzieningen	24	23	21	36
Verkeerssituatie	34	20	23	36
Veiligheid	21	20	18	11
Anders	3	3	6	5
Geen verbeteringen	21	20	30	19
Abs. aantal (=100%)	185	197	216	239

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

In elk van de vier wijktypen willen de bewoners vooral de verkeerssituatie en de voorzieningen aanpakken (tabel 6.27). Vaak genoemde maatregelen om de verkeerssituatie te verbeteren, zijn drempels aanleggen (19%), snelheidsbeperkingen aanbrengen (18%), het auto-luw maken van de buurt (13%), meer parkeergelegenheid creëren (19%) en een betere ontsluiting tot stand brengen (12%).

Bij de voorzieningen bestaat de top-drie uit speelplekken (25%), plantsoenen verbeteren/aanleggen (32%) en meer winkels in de buurt creëren (30%). Andere voorzieningen worden nauwelijks genoemd. Na de verkeerssituatie en de voorzieningen volgt overal het verbeteren van de veiligheid op de derde plaats. Twee aspecten springen er uit: meer politiecontrole op straat (41%) en meer en betere verlichting (24%). Als vierde en vijfde actiepunten volgen het verbeteren van de bebouwing en wat we maar even het 'verbeteren van de buurtbewoners' noemen. Het verbeteren van de bebouwing houdt voor veel mensen het bouwen van mooiere woningen in (34%). Bij het verbeteren van de buurtbewoners moeten we vooral denken aan de verbetering van het gedrag en de mentaliteit van mensen (33%), het veranderen van de bewonerssamenstelling (20%) en het verminderen van het aantal buitenlanders (17%). Tenslotte noemen bewoners nog andere maatregelen, waarvan het schoonhouden van de omgeving (35%) en het aanleggen van hondentoiletten (18%) het hoogst scoren.

In de vooroorlogse wijken willen veel bewoners de verkeerssituatie aanpakken. De desbetreffende maatregelen kunnen we het beste samenvatten met het reduceren van de snelheid van het verkeer, het reduceren van de aantallen auto's en het aanleggen van meer parkeerplaatsen.

In de vroeg naoorlogse wijken daarentegen willen relatief veel bewoners de bebouwing verbeteren (mooiere woningen bouwen) en 'de buurtbewoners verbeteren'. Zo wil 28% dat er minder buitenlanders wonen en nog eens 28% wil het gedrag van de buurtbewoners verbeteren.

De wijken uit de jaren zestig kennen geen uitschieters. Zoals al is vermeld wil 30% van de bewoners geen enkele maatregel nemen.

In de nieuwbouwwijken ligt het accent op de voorzieningen en de verkeerssituatie. Vooral de groenvoorzieningen en de winkels springen eruit. Over de verkeerssituatie denken ze anders dan de bewoners van de andere drie wijktypen. Bewoners pleiten niet alleen voor snelheidverlagende maatregelen of een autoluwer woonmilieu, maar noemen een betere ontsluiting het vaakst. Enkelens geven zelfs aan dat er drempels weggehaald moeten worden.

Nog enkele aardige feiten: bewoners van de nieuwbouwwijken willen weinig verbeteringen aan de bebouwing. Blijkbaar zijn ze wel tevreden met het type woning en de architectonische kwaliteit. Verder willen zij opvallend weinig maatregelen op het gebied van de veiligheid. Slechts een kwart van degenen die wel maatregelen op dit gebied willen nemen, vraagt om meer politiecontrole. Bij de wijken uit de jaren zestig daarentegen bedraagt dit percentage ruim 60. Bij veiligheid denken de bewoners van de nieuwbouwwijken ook aan heel andere zaken, zoals het plaatsen van hekjes om waterpartijen (23%).

Tenslotte kijken we nog even naar de maatregelen met betrekking tot de buurtbewoners. In de nieuwbouwwijken richten deze zich op het verbeteren van het gedrag van mensen, in de wijken uit de jaren zestig op het verbeteren van het gedrag en het veranderen van de bewonerssamenstelling en in de overige twee wijktypen relatief veel op het verminderen van het aantal niet-Nederlanders.

Tabel 6.28 presenteert de meest gewenste verbetering in de buurt, waarbij onderscheid is gemaakt naar eigendomsverhouding, woningtype en verhuisgeneigdheid. Bewoners van huurwoningen wensen relatief veel maatregelen op het gebied van de veiligheid, de bewoners en de bebouwing. Bewoners van koopwoningen daarentegen willen vooral de verkeersveiligheid en de voorzieningen verbeteren. Eenzelfde soort conclusie kunnen we trekken voor het woningtype. Bewoners van eengezinswoningen willen vooral de verkeerssituatie en de voorzieningen aanpakken, bewoners van flatwoningen met lift en ouderenwoningen met name de veiligheid en bewoners van flatwoningen zonder lift, boven- en benedenwoningen tenslotte meer de buurtbewoners en de bebouwing.

Het onderste gedeelte van de tabel laat ook nog een interessant gegeven zien. De potentiële verhuizers en de bewoners zonder verhuisplannen willen globaal gezien dezelfde aspecten in de buurt verbeteren. Er zijn twee uitzonderingen: de bebouwing en de buurtbewoners. Bewoners met verhuisplannen noemen deze twee aspecten beduidend vaker als meest gewenste verbetering in de buurt. Waarschijnlijk spelen deze aspecten een niet onbeduidende rol bij de verhuisbeslissing.

Verbeteringen wensen in de buurt is één, maar het daadwerkelijk tijd willen steken in het verbeteren van de buurt is een heel andere zaak. Uit de antwoorden van de respondenten blijkt dat in alle vier de wijktypen eenderde deel van de bewoners niet bereid is tijd daarvoor vrij te maken. Het percentage bewoners dat wel tijd wil besteden, is in de vooroorlogse wijken 20%, in de vroeg naoorlogse wijken 18% en in de nieuwbouwwijken 17%. In de wijken uit de jaren zestig is de bereidheid geringer (11%). Al met al ontlopen de vier wijktypen elkaar niet veel.

Tabel 6.28 Meest gewenste verbetering in de buurt naar eigendomsverhouding, woningtype en verhuisgeneidheid (in %)

	Verkeer	Voorzie- ningen	Veilig- heid	Mensen	Bebouwing	Anders	Geen maatregelen
Eigendomsverhouding							
Huur	17	17	19	14	10	4	20
Koop	31	28	10	6	6	4	17
Abs. aantal (=100%)	238	222	142	99	80	36	188
Woningtype							
Eengezinswoning	29	25	11	7	5	4	19
Flat met lift+	15	17	24	10	8	4	23
Ouderenwoning							
Flat zonder lift+	13	15	18	18	18	2	16
Boven/beneden wo- ning							
Abs. aantal (=100%)	228	214	69	99	80	35	184
Verhuisgeneidheid							
Geen verhuisplannen	24	24	14	7	5	4	22
(Misschien) wel verhuisplannen	23	20	14	13	12	3	15
Abs. aantal (=10- 0%)	237	222	141	99	81	36	187

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

De ouderen, bewoners van flatwoningen met een lift, ouderenwoningen en bewoners van huurwoningen zijn het minst bereid. Bij de migranten treffen we opmerkelijk veel enthousiasme aan. Een kwart van hen wil actief meehelpen (Nederlanders 16%).

6.7 Sociale kwaliteit van de woonomgeving

De vorige paragraaf ging in op de vraag hoe bewoners de fysieke woonomgeving beoordelen. In deze paragraaf staan de meningen over de sociale woonomgeving en de medebewoners in de buurt centraal. Uit tabel 6.29 blijkt dat twee derde van de bewoners in de geselecteerde vier wijktypen tevreden is over de bewonerssamenstelling in de buurt. De meest tevreden mensen wonen in de wijktypen 3 en 4, uit de jaren zestig resp. tachtig.

Eén derde is echter niet tevreden; zij konden aangeven waarom ze één of meer groepen te dominant aanwezig vonden. Een teveel aan niet-Nederlanders wordt het meest genoemd, met name in de vooroorlogse wijken (22%) en nog meer in de

Tabel 6.29 Oordeel over de bewonerssamenstelling in de buurt (in %)

	Voor-oorlogs	Vroeg na-oorlogs	Jaren '60	Jaren '80	gemiddeld
Ik ben tevreden	61	52	74	78	67
Teveel jongeren	3	4	2	5	3
Teveel ouderen	7	6	8	2	6
Teveel niet-Nederlanders	22	27	12	7	16
Teveel Nederlanders	1	2	0	1	1
Teveel asociale	14	18	5	7	11
Teveel werklozen	4	11	4	5	6
Anders	6	6	4	6	5

280 respondenten (33%) zijn ontevreden, ze gaven 410 categorieën aan.

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

vroeg naoorlogse wijken (27%). In de vroeg naoorlogse wijken wordt daarnaast het teveel aan asociale en werklozen het vaakst genoemd.

In Rotterdam klagen de bewoners meer over de bewonerssamenstelling dan in beide andere steden. De verhouding tussen de wijktypen is wel bij benadering dezelfde.

Uitschieters zijn Pendrecht Rotterdam (met slechts 39% tevreden; 45% beoordeelt het aantal niet-Nederlanders als te hoog), Oerle Tilburg (45% tevreden, veel klachten over asociale) en Tarwewijk Rotterdam (teveel niet-Nederlanders volgens 34%). Opvallend in Zaandam is de spreiding van het oordeel over niet-Nederlanders. In de drie oudere wijktypen telkens meer dan 20% klagers. In de nieuwe wijken klaagt nauwelijks iemand.

Als de respondenten iets aan hun buurt mochten laten verbeteren, zou de meerderheid voor fysieke zaken kiezen. Dit constateerden we in paragraaf 6.6. In totaal geeft tien procent een verandering in de bewonerssamenstelling als belangrijkste verbetering aan. Eén derde wil het gedrag van mensen ten opzichte van de woonomgeving verbeteren en nog eens twintig procent zou betere onderlinge verhoudingen wensen tussen bewoners. Deze beide wensen voor gedragsverandering leven vooral in de wijktypen 3 en 4, dus de wijken uit de jaren zestig en de jaren tachtig.

Minder niet-Nederlanders in de buurt - geen gedrags-, maar een persoonskenmerk - scoort het hoogst in de vroeg naoorlogse wijken. Dit is consistent met het teveel aan niet-Nederlanders dat daar wordt genoemd.

Niet iedereen is in dezelfde mate aan de eigen buurt gehecht. Tabel 6.30 toont dat bewoners uit de vooroorlogse wijken zich het meest aan hun buurt verbonden voelen. Het minst is dat het geval met mensen uit de wijktypen 2 en 4.

Niet verrassend is dat de gehechtheid sterk gerelateerd is aan leeftijd en woonduur. In het algemeen geldt dat ouderen, mensen die er al langer wonen, maar ook vrouwen, mensen met een lagere opleiding of met een lager inkomen zich bovengemiddeld hechten aan hun buurt. Zo voelt slechts 15% van de 65-plussers zich

Tabel 6.30 Gehechtheid aan de buurt (in %)

In welke mate bent u aan de buurt gehecht?	Voor-oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Helemaal niet	18	29	19	27
Een beetje	46	46	52	51
Heel erg	29	18	20	13
Weet niet	8	7	9	10
Abs. aantal (=100%)	187	201	227	247

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

helemaal niet gehecht aan de eigen buurt. Bij een verhuizing kijken deze bevolkings-categorieën het eerst naar mogelijkheden binnen de eigen buurt. Kandidaten voor doorstroming binnen de buurt zullen, gemiddeld gezien, dus binnen de genoemde bevolkingscategorieën gezocht moeten worden.

Het omgekeerde geldt voor jongeren, hoger opgeleiden, mannen en mensen die er korter wonen. Zij hechten zich minder aan een buurt. Opvallend is dat er naar etniciteit, huishoudenssituatie of type eigendom geen verschillen bestaan.

Er bestaan tussen de wijktypen geen verschillen in de mate waarin mensen onderlinge contacten hebben. Het aantal medebewoners met wie men wekelijks een praatje maakt en het aantal mensen waar men regelmatig over de vloer komt, verschillen niet duidelijk per wijktype.

Er bestaan wel enkele verschillen naar type bewoners. Alleenstaanden hebben de minste contacten, gezinnen met kinderen de meeste. Opvallend is dat mensen met lagere opleidingen, en mensen met hogere inkomens meer contacten hebben. Omgekeerd hebben mensen met lagere inkomens of hogere opleidingen minder buurtcontacten. Bewoner-eigenaren komen vaker bij elkaar langs dan huurders, met name in vergelijking met de particuliere huursector. Dit gebeurt vooral in wijktype 4. Verder hebben mensen die er korter wonen, (nog) minder contacten kunnen opbouwen.

Wie heeft er behoefte aan meer contact? Dit zouden wellicht de mensen kunnen zijn die zich niet zo gelukkig voelen in hun buurt. Voor zover er al verschillen tussen typen huishoudens en binnen typen wijken bestaan, zijn ze gering. In wijktypen 1 en 4 hebben de mensen die er het laatst zijn komen wonen, het meest behoefte aan meer contacten; dit is de groep die het minste aantal mensen in de wijk kent. Naar huishoudenskenmerken zijn de etnische minderheden de enigen die meer contacten in de buurt willen. Dit wordt met name in wijktype 2, de vroeg naoorlogse wijken, naar voren gebracht. Van hen wil bijna 60% meer mensen kennen in de buurt, tegen nog geen tien procent van de Nederlandse bevolking.

We onderscheiden twee bronnen van overlast die van de directe buren, en van andere buurtbewoners. Eén op de zes bewoners in de onderzochte wijken heeft dagelijks of wekelijks te maken met overlast van de directe buren. Ruim de helft (55%) heeft daar nooit last van. Meer dan tachtig procent van de burenoverlast is geluidsoverlast, door muziek (23%), dieren (8%), klussen (8%), ruzies (7%), kinderen (4%), of geluid in het algemeen (33%). Alle overige vormen van burenoverlast komen incidenteel voor: knutselen aan de auto, huisvuil, intimidatie, stank, discriminatie enzovoorts.

Overlast van naaste buren komt in de vroeg naoorlogse wijken vaker voor dan elders (tabel 6.31), hoewel de verschillen niet groot zijn. Tussen de drie onderzoeksgemeenten zijn evenmin grote verschillen in mate van overlast te constateren. Alleen de wijk Pendrecht scoort slechter. Hier hebben twee op de drie bewoners overlast van de buren.

Een deel van de verklaring van de verschillen tussen de wijktypen schuilt in het woningtype. Uit tabel 6.32 blijkt dat in de categorie 'trapflats', zoals we de flats met trappen en boven- en benedenwoningen samen noemen, mensen vaker overlast van buren ervaren dan in de beide andere woningtypen. Dit gaat voor alle wijken op, met uitzondering van de wijken uit de jaren zestig (type 3). In deze wijken zijn geen merkbare verschillen tussen bewoners van de verschillende woningtypen te constateren.

Niet alle soorten respondenten ervaren evenveel overlast. Er zijn geen verschillen te constateren naar huishoudenstype, etniciteit of opleiding. Dat is wel het geval voor de leeftijd: hoe ouder, des te minder overlast men ervaart. Bewoners van een huurwoning, vooral een sociale huurwoning, hebben vaker met overlastgevend buren te maken dan eigenaren. Dit geldt vooral in de vooroorlogse wijktypen.

Tabel 6.31 Overlast van directe buren (in %)

Mate van overlast	Voor- oorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Dagelijks/wekelijks	19	19	14	18
Maandelijks/een paar maal per jaar	23	32	29	25
Nooit	58	49	57	57
Abs. aantal (=100%)	188	205	228	245

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.32 Overlast van directe buren naar woningtype (in %)

Mate van overlast	Eengezins	'Liftflat'	'Trapflat'	Totaal
Dagelijks/wekelijks	15	13	25	17
Maandelijks/een paar maal per jaar	25	23	35	27
Nooit	60	63	40	56
Abs. aantal (=100%)	524	134	187	845

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Voortdurende overlast blijkt een reden te zijn om te verhuizen. Bewoners die dagelijks of wekelijks last hebben van de buren, willen twee keer zo vaak verhuizen als mensen zonder die overlast (24% tegen 12%). Dit is in alle wijktypen het geval.

Naast overlast door directe buren, komt ook overlast door andere buurtbewoners regelmatig voor. Dikwijls zijn het dezelfde mensen die overlast van directe buren en van andere buurtbewoners ervaren. Twee derde van de bewoners in de onderzoeksbuurten heeft nooit overlast van buurtbewoners, en een derde dus wel. In totaal heeft één op de acht bewoners dagelijks of wekelijks overlast van buurtbewoners.

Bij de directe buren ging het in vier van de vijf gevallen om geluidsoverlast. Bij de andere buurtbewoners ligt het accent ook op geluidsoverlast, maar in iets mindere mate. In totaal ervaart 64% geluidsoverlast van andere buurtbewoners. Dit kan onderverdeeld worden in muziek (17% van alle overlast), auto's en motoren (9%), dieren (9%, meer dan alleen geluid), klussen (4%), ruzies en kinderen (3%) en diversen (21%). Ook in de iets verdere woonomgeving vormt geluidsoverlast de grootste bron van overlast voor bewoners. De overige vormen van overlast door buurtbewoners zijn verschillend: 7% door parkeerproblemen, 8% door spelende kinderen, 7% door rondslingerend huisvuil, 3% door vandalisme.

In tegenstelling tot overlast van de directe buren, bestaan er bij overlast van andere buurtbewoners geen duidelijke verschillen naar wijktipe. Wel ervaren ook hier de 65-plussers het minste overlast in hun buurt.

Onveiligheid op straat staat in allerlei onderzoeken al jarenlang in de top drie van de grootste problemen in de samenleving. In de vier onderzochte wijktypen ervaart men de onveiligheid verschillend (tabel 6.33). In totaal voelt twee derde zich nooit onveilig in de eigen buurt, en in de nieuwe wijken uit de jaren tachtig is dat bijna tachtig procent. In de vroeg naoorlogse wijken loopt het grootste aantal mensen met angstgevoelens rond: bijna de helft.

Tussen de drie gemeenten signaleren we grote verschillen in mate van onveiligheid. In Rotterdam voelt slechts 55% zich veilig in de eigen buurt, in de beide andere gemeenten is dit aandeel ongeveer 70%. De wijk Pendrecht scoort binnen Rotterdam duidelijk het laagste, met slechts 34% mensen die zich veilig voelen. In de twee

Tabel 6.33 Onveiligheid in de buurt (in %)

Hoe vaak voelt u zich onveilig in de buurt?	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Dagelijks/wekelijks	14	22	14	5
Maandelijks/een paar maal per jaar	26	24	17	16
Nooit	59	54	68	79
Abs. aantal (= 100%)	187	198	224	244

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

andere gemeenten kent de wijk Oerle in Tilburg (ook een vroeg naoorlogse wijk) het laagste aandeel met 54%.

De redenen voor onveiligheidsgevoelens zijn divers. Het hoogst scoren redenen als eng op straat en enge figuren of rondhangende jongeren (samen 30%, vooral wijktype 4 scoort hoog met 46%), angst voor inbraak in huis of auto of inbraakervaring (36%, vooral in wijktype 3 met 49%) en horeca of drugshandel nabij (17%, vooral in de vooroorlogse wijken met 37%).

Naar persoonlijke kenmerken bestaan er verschillen. Zoals verwacht, zijn vrouwen dikwijls angstiger dan mannen. Dit is ook naar leeftijd het geval: ouderen kennen meer angstgevoelens dan de beide andere leeftijdsgroepen. Beide uitkomsten komen overeen met andere bevindingen. Naar etniciteit zijn er geen verschillen.

De mate waarin bewoners zich aan een buurt gehecht voelen (zie tabel 6.30), heeft geen relatie met gevoelens van onveiligheid. Onveiligheid is echter wel een reden om te verhuizen. Mensen die zich dagelijks of wekelijks onveilig voelen, hebben veel vaker verhuisplannen dan mensen die veilig wonen in hun buurt: 61% tegen 40%. Deze groep zoekt ook veel vaker iets buiten de eigen woonbuurt dan de anderen, in cijfers 49% tegen 18% (de resterende 33% zoekt buiten de stad). Mensen in wijktype 1 willen wel vaker verhuizen vanwege de onveiligheid, maar vinden dit geen reden om vaker buiten de huidige wijk te kijken. Dit geldt ook voor mensen in de wijktypen 3 en 4, waar zelfs geen opmerkelijke verschillen bestaan naar angstgevoelens tussen wel en niet verhuizers. Heel sterk geldt het echter voor wijktype 2, de vroeg naoorlogse wijken, waar mensen met verhuisplannen zich veel onveilig voelen dan mensen zonder verhuisplannen (66% tegen 45% voelt zich veilig). Zij willen ook het vaakst uit de wijk verhuizen (45% tegen 24%).

6.8 Betaalbaarheid

Het ministerie van VROM stelt jaarlijks inkomensgrenzen vast om te bepalen wie tot de aandachtsgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid hoort. In 1994 bedroegen de maximum besteedbare inkomens respectievelijk f 25.000,- voor alleenstaanden en f 34.000,- voor meerpersoonshuishoudens. In de enquête is geïnformeerd naar het

netto-inkomen van het huishouden. Dit is omgezet naar het besteedbaar inkomen, waarbij rekening is gehouden met kinderbijslag, ziektekosten en vakantiegeld. Naar zaken als alimentatie, periodieke maandelijkse inkomsten en winstdeling hebben we niet geïnformeerd. Tabel 6.34 laat zien wie in ieder wijktype tot de aandachtsgroep behoort. We maken onderscheid tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens, zodat we in totaal vier groepen bewoners hebben.

In de vroeg naoorlogse wijken (48%) en vooroorlogse wijken (42%) vinden we de meeste bewoners die tot de aandachtsgroep behoren. In de wijken uit de jaren zestig en tachtig bedragen deze percentages respectievelijk slechts 28 en 18. Binnen de huursector zijn de verschillen kleiner. Dit is in dezelfde tabel onder de kolommen 'huur' te zien. De vroeg naoorlogse wijken scoren hier het hoogste percentage (65%) en de nieuwbouwwijken het laagste (37%).

In de koopsector behoort slechts 13% tot de aandachtsgroep. Bijna 80% van de eigenaar-bewoners maakt deel uit van een meerpersoonshuishouden dat buiten de definitie van de rijksoverheid valt. Dit heeft als gevolg dat de percentages in de totaalkolom telkens lager zijn dan die in de huurkolom. In de rest van deze paragraaf concentreren we ons op de huursector.

Er bestaan forse verschillen tussen de drie gemeenten. In de drie wijken in Zaanstad behoort maar 23% tot de aandachtsgroep, in Tilburg 34% en in Rotterdam 40%.

Tabel 6.35 laat de leeftijd en de opleiding van de aandachtsgroepen in de huursector zien. Duidelijk is dat de ouderen relatief vaak tot de aandachtsgroep behoren. Vaak gaat het om alleenstaande ouderen. Mensen met een hogere opleiding behoren minder vaak tot de aandachtsgroep dan mensen met lagere opleidingen. Twee van elke drie huurders zonder opleiding of met ten hoogste basisonderwijs of LBO behoren tot de aandachtsgroep, waaronder veel ouderen. Een ander kenmerk van de aandachtsgroep is het grote aandeel van niet-Nederlanders. Van de migranten behoort namelijk 57% tot de aandachtsgroep, van de Nederlanders 30% in de vier onderzochte wijktypen.

Tabel 6.34 Aandachtsgroep naar wijktype (in %)

Aandachtsgroep	Vooroorlogs		Vroeg naoorlogs		Jaren '60		Jaren '80	
	huur	totaal	huur	totaal	huur	totaal	huur	totaal
Wel, alleenstaand	30	19	35	24	18	13	15	5
Wel, meerpersoons	24	23	30	24	23	15	22	13
Niet, alleenstaand	17	16	18	16	14	11	18	9
Niet, meerpersoons	30	42	17	37	46	61	46	73
Abs. aantal (=100%)	91	163	114	178	140	212	74	231

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

In tabel 6.36 is per woningtype te zien welk deel van de bewoners tot de aandachtsgroep behoort. De cijfers hebben wederom betrekking op alleen de huursector. De verschillen tussen de drie woningtypen zijn niet groot, maar in eengezinswoningen wonen relatief veel bewoners die niet tot de aandachtsgroep behoren. Binnen de aandachtsgroep wonen de gezinnen vaker in de eengezinswoningen en de alleenstaanden in de andere woningtypen.

In het onderzoek definiëren we de woonlasten als de maandelijks terugkerende uitgaven voor het wonen: de huur of hypotheek, gas, water, licht en eventuele servicekosten. De kosten voor gas, water en licht zijn het hoogst in de recente wijken, slechts 30% van de bewoners in deze wijken betaalt hiervoor minder dan f 200,- per maand. In de overige drie wijken ligt dit percentage tussen de 40% en 50%. De vele eengezinswoningen zullen hier de oorzaak van zijn. Verder zijn er geen verschillen tussen de drie wijken te ontdekken. In alle wijktypen betaalt circa 10% meer dan f 400,- per maand.

Tabel 6.35 Aandachtsgroep naar leeftijd en opleiding (in %)

Aandachtsgroep	Leeftijd			Opleiding			
	20-34 jaar	35-64 jaar	65- plus	Univ./ HBO	VWO/HBS/ HAVO	MAVO/ MBO	Basis/LBO/ geen opleid.
Wel, alleenstaand	27	17	34	25	16	19	32
Wel, meerpersoons	19	31	22	11	14	26	34
Niet, alleenstaand	17	14	19	28	24	12	12
Niet, meerpersoons	36	39	25	36	47	43	23
Abs. aantal (= 100%)	129	175	115	75	51	129	161

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.36 Aandachtsgroep naar type huurwoning (in %)

Aandachtsgroep	Eengezinswoning	Flat met lift ouderenwoning	Flat zonder lift boven/benedenwoning
Wel, alleenstaand	9	31	30
Wel, meerpersoons	32	18	24
Niet, alleenstaand	7	22	23
Niet, meerpersoons	52	29	23
Abs. aantal (=100%)	151	103	150

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.37 geeft per wijktype een beeld van de huursector. Het is een overzicht van de huurprijzen, waarbij drie verschillende definities zijn gehanteerd. De vier linker kolommen stellen de kale huurprijzen voor. De kale huurprijzen zijn het uitgangspunt voor de woonlasten. De kale huurprijs vermeerderd met de servicekosten, is de basishuur. Deze is niet in de tabel weergegeven. De vier rechter kolommen tonen de nettohuur. Dit is de basishuur minus eventuele huursubsidie, oftewel kale huur plus servicekosten minus huursubsidie.

De vroeg naoorlogse wijken zijn de goedkoopste wijken, gevolgd door de vooroorlogse. Op ruime afstand volgen de twee andere wijktypen. Bekijken we de kale huur (en de basishuur), dan blijken de nieuwbouwwijken uit de jaren tachtig veel duurder te zijn dan die uit de jaren zestig. In de cijferreeksen bij de nettohuur zien we dat dit voor een groot gedeelte gecompenseerd wordt door de individuele huursubsidie. Bij de goedkope woningen zijn de percentages bijna gelijk. Wel zien we dat in de nieuwbouwwijken veel bewoners ook na aftrek van eventuele huursubsidie maandelijks meer dan f 750,- huur en servicekosten betalen.

Tabel 6.37 Kale huur en nettohuur naar wijktype (in %)

Maandhuur	Kale huur				Nettohuur			
	voor-oorlogs	vroeg naoorlogs	jaren '60	jaren '80	voor-oorlogs	vroeg naoorlogs	jaren '60	jaren '80
< f 350,-	22	34	6	9	24	37	10	10
f 350,- tot f 450,-	30	27	16	6	27	24	12	9
f 450,- tot f 550,-	19	26	25	6	19	20	20	17
f 550,- tot f 650,-	12	7	23	17	14	12	20	7
f 650,- tot f 750,-	9	3	14	17	7	4	14	12
f 750,- tot f 900,-	6	2	9	31	7	1	12	27
f 900 of meer	3	1	7	14	3	2	13	17
Abs. aantal (=100%)	108	142	155	81	108	142	155	81

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.38 Kale huur naar wijktype (in %)

Kale huur	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Goedkope huurwoning (< f570,-)	73	88	49	22
Middeldure huurwoning (f570,- - f770,-)	19	9	37	37
Dure huurwoning (> f570,-)	7	4	14	41
Abs. aantal (=100%)	108	142	155	81

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

In tabel 6.38 zijn de grenzen opgenomen die het ministerie hanteert om de huurvoorraad in drie klassen op te delen: de goedkope (huur tot f 570,-, prijspeil voorjaar 1994), de middeldure en de dure huurwoningen (boven de f 770,-). Deze tabel vat in het kort de vorige tabellen samen. De recente nieuwbouw is het duurst, terwijl de goedkope woningen zich in de vroeg naoorlogse voorraad bevinden.

Tabel 6.39 laat de relatie zien tussen de hoogte van het inkomen en de huurprijs. Als hoogte van het inkomen hanteren we het netto-huishoudensinkomen. Hoe hoger het inkomen des te hoger is de huurprijs. De goedkope voorraad bijvoorbeeld wordt voor de helft bewoond door huishoudens met een inkomen van minder dan f 1.750,-. Bij de middeldure voorraad is dit circa een kwart en bij de dure woningen circa eentiende deel.

Ruim 75% van de migranten in de vier onderzochte wijktypen woont in een goedkope huurwoning. Dit percentage is veel hoger dan dat van de Nederlanders (58%). Bewoners zonder of met een lage opleiding wonen relatief vaak in een goedkope woning (66%). Bij de overigen ligt dit percentage op circa 55. Gezinnen met kinderen bewonen het vaakst de duurere (en grotere) woningen, alleenstaanden zoals verwacht de goedkopere (en kleinere) woningen.

Slechts in 20% van de dure huurwoningen woont iemand uit de aandachtsgroep. Bij de middeldure en goedkope huurwoningen bedraagt dit percentage respectievelijk 41 en 60.

Wanneer iemand die tot de aandachtsgroep behoort, in een dure huurwoning woont, spreekt het ministerie van dure scheefheid of te duur wonen. Goedkope scheefheid komt voor indien bewoners die niet tot de aandachtsgroep behoren, in een goedkope huurwoning wonen. De overige huishoudens wonen (financieel) passend.

Tabel 6.40 geeft het beeld van de scheefheid voor de vier wijktypen. Overal woont de meerderheid passend. De positie van de nieuwbouwwijken is opvallend: het grootste aandeel passend wonenden, het kleinste aandeel te goedkoop wonenden en de meeste te duur wonenden. Tabel 6.41 laat de scheefheid per woningtype zien. Te goedkoop wonenden vinden we vooral in de flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen. Te duur wonenden zijn geconcentreerd in de eengezinshuizen.

Tabel 6.39 Nettomaandinkomen van het huishouden naar kale huur (in %)

Inkomensklasse	Goedkoop	Middelduur	Duur
Minder dan f 1.750,-	51	23	10
f 1.750,- tot f 2.500,-	27	33	16
f 2.500,- tot f 3.500,-	16	32	28
f 3.500,- of meer	6	12	46
Abs. aantal (=100%)	297	120	68

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Vooral de alleenstaanden en de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen wonen te goedkoop, twee keer zo vaak als gemiddeld. Het gaat vooral om jongere huishoudens. Te duur wonenden zijn vaak gezinnen met kinderen en ouderen. Circa 7% van de migranten woont in een te dure huurwoning (gemiddeld: 3%). De goedkope scheefheid is bij Nederlanders en niet-Nederlanders even groot.

Tabel 6.42 geeft een overzicht van de individuele huursubsidie (IHS) die de huurders ontvangen. De huursubsidie betekent een vermindering van de woonlasten. In alle vier de wijktypen ontvangt circa 20% à 25% IHS. Het aantal aanvragen verschilt niet veel per wijktype. Dat is anders voor de hoogte van de uitgekeerde subsidie. Deze is het hoogst in de nieuwbouwwijken. Daar zit minimaal 10% van de huurders boven de flatteringsgrens (f 275,-; voorjaar 1994). De overige wijktypen ontlopen

Tabel 6.40 Scheefheid in de huursector naar wijktype (in %)

Scheefheid	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Goedkoop	29	29	21	8
Passend	68	69	77	84
Duur	3	2	2	8
Abs. aantal (=100%)	90	116	139	75

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.41 Scheefheid in de huursector naar wijktype (in %)

Scheefheid	Eengezinswoning	Flat met lift ouderrenwoning	Flat met lift boven/beneden
Goedkoop	12	19	38
Passend	82	79	61
Duur	7	2	1
Abs. aantal (=100%)	153	101	150

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.42 Individuele huursubsidie naar wijktype (in %)

IHS	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Geen IHS	76	71	74	73
f 100,- of minder	7	6	10	5
f 100,- tot f 200,-	7	14	10	4
f 200,- tot f 300,-	6	6	4	9
f 300,- of meer	5	2	3	10
Abs. aantal (=100%)	106	138	155	80

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

elkaar niet veel. Het type woning is wel van invloed op de IHS. Van de bewoners van flatwoningen met lift en ouderenwoningen, ontvangt 37% IHS. Bij de flatwoningen met lift en boven- en benedenwoningen bedraagt dit percentage 26, bij de eengezinswoningen slechts 20. De hoogte van de huurprijs heeft invloed op het gebruik van de IHS-regeling. Bij de woningen met een huurprijs lager dan f 350,- heeft 24% huursubsidie. Dit percentage loopt langzaam op tot 33% in de klasse van f 650,- tot f 750,-.

Nederlanders en niet-Nederlanders ontvangen even vaak IHS. Vooral alleenstaanden en ouderen maken gebruik van de regeling. Gezinnen met kinderen ontvangen doorgaans de hoogste bedragen.

Vermeldenswaard is verder dat 7% de IHS-regeling niet kent. Dit betreft dan vooral de bewoners uit de vroeg naoorlogse en wijken uit de jaren zestig.

Bij de eigenaar-bewoners informeerden we naar de verkoopwaarde van de woning en de hypotheeklasten. Bewoners van de vroeg naoorlogse wijken wonen in de goedkoopste woningen (zie tabel 6.43). Circa 70% van de woningen is daar naar schatting minder dan f 150.000,- waard.

Slechts 8% woont er in een woning van meer dan twee ton. Daarna volgen de vooroorlogse wijken. Hier vinden we wat meer differentiatie, maar het accent blijft liggen op goedkope woningen. De wijken uit de jaren tachtig bestaan uit vooral middeldure woningen, waar het segment onder de f 150.000,- nagenoeg ontbreekt. De duurste voorraad koopwoningen staat in de wijken uit de jaren zestig. Ook hier staan maar weinig goedkope woningen. Het accent ligt op woningen tussen de twee en drie ton, ruim een kwart is duurder dan f 280.000,-. De verschillen in verkoopwaarde komen ook tot uitdrukking in de hypotheeklasten. Bij de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken heeft slechts 12% meer dan f 1.000,- aan hypotheeklasten per maand. In de andere twee wijktypen bedraagt dit aandeel meer dan 35%.

Woonlasten kunnen dan wel hoog of laag zijn, maar het is ook belangrijk om te weten of de bewoners tevreden zijn over hun woonlasten. In de enquête is geïnformeerd naar de hoogte van de woonlasten in verhouding met het inkomen.

In de verschillende wijktypen zien we eenzelfde beeld. Tussen de 1% en 4% van de bewoners vindt de woonlasten te laag, tussen de 54% en 61% vindt de woonlasten redelijk en 37% tot 43% spreekt van te hoge woonlasten. De tevredenheid laat dus nogal eens te wensen over.

Tabel 6.43 Verkoopwaarde naar wijktype (in %)

Verkoopwaarde	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
Tot f 150.000,-	55	70	8	3
f 150.000,- - f 200.000,-	28	23	29	56
f 200.000,- - f 280.000,-	12	6	36	29
Meer dan f 280.000,-	5	2	27	11
Abs. aantal (=100%)	83	66	77	166

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.44 Gewenste maximale woonlasten naar wijktype (in %)

Gewenste woonlasten	Vooroorlogs	Vroeg naoorlogs	Jaren '60	Jaren '80
<i>f</i> 450,- of minder	42	48	33	20
<i>f</i> 450,- tot <i>f</i> 600,-	20	19	16	9
<i>f</i> 600,- tot <i>f</i> 750,-	9	11	14	13
<i>f</i> 750,- tot <i>f</i> 1.000,-	19	18	22	27
<i>f</i> 1.000,- tot <i>f</i> 1.500,-	7	3	11	25
<i>f</i> 1.500,- of meer	1	1	6	6
Abs. aantal (=100%)	191	210	236	248

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.45 Gewenste woonlasten naar nettohuishoudinkomen (in %)

Gewenste woonlasten	Minder dan <i>f</i> 1.750,-	<i>f</i> 1.750,- <i>f</i> 2.500,-	<i>f</i> 2.500,- <i>f</i> 3.500,-	Meer dan <i>f</i> 3.500,-
<i>f</i> 450,- of minder	73	35	20	14
<i>f</i> 450,- tot <i>f</i> 600,-	18	30	16	4
<i>f</i> 600,- tot <i>f</i> 750,-	6	15	20	8
<i>f</i> 750,- tot <i>f</i> 1.000,-	3	17	35	30
<i>f</i> 1.000,- tot <i>f</i> 1.500,-	-	3	8	32
<i>f</i> 1.500,- of meer	-	-	1	12
Abs. aantal (=100%)	228	184	215	258

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

De gewenste woonlasten zijn te zien in tabel 6.44. Bijna de helft van de bewoners uit de vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken wil maximaal *f* 450,- aan woonlasten betalen. Dit is veel meer dan in de beide andere wijktypen. Waar de bewoners uit de twee oudste wijktypen zich sterk op het goedkope segment richten, hebben vooral de bewoners uit de nieuwbouwwijken rond de *f* 1.000,- voor maandelijkse woonuitgaven over. Bewoners uit de wijken uit de jaren zestig hebben meer uiteenlopende wensen.

Weinig verrassend is het dat mensen met een hoger inkomen meer geld voor het wonen willen besteden. Tabel 6.45 laat zien dat drie kwart van de laagste inkomensgroep (< *f* 1.750,-) tot *f* 450,- wil betalen voor huur of hypotheek, gas, water, licht en servicekosten. Eveneens drie kwart van de hoogste inkomensgroep (> *f* 3.500,-) wil *f* 750,- of meer betalen. Van deze hoogste inkomensgroep heeft 12% meer dan *f* 1.500,- over voor het wonen en 32% tussen de *f* 1.000,- en *f* 1.500,-.

De helft van de bewoners van flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoning wil hooguit *f* 450,- uitgeven. Bij de bewoners van flatwoningen met lift en ouderwoning is dit 45% en bij eengezinswoningen nog altijd 25%. Bewoners van koopwo-

ningen hebben er meer geld voor over dan bewoners van een huurwoning. Circa drie op de vijf ouderen willen niet meer betalen dan f 450,-. Dit is twee keer zo veel als de andere leeftijdsgroepen.

Uit het voorgaande blijkt dat in ieder wijktype circa 40% van de bewoners de woonlasten te hoog vindt. Soms levert dit problemen op met het betalen van huur of hypotheek. In de vroeg naoorlogse wijken signaleren we op dit vlak de meeste problemen. De verschillen met de andere wijktypen zijn echter niet groot. In tabel 6.46 staan de resultaten.

De maatregelen die de bewoners zouden nemen als de woning te duur wordt, staan in tabel 6.47 vermeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de huurders en de eigenaar-bewoners. Over het algemeen zouden de bewoners van koopwoningen op andere zaken bezuinigen, trachten wat bij te verdienen of een goedkopere woning zoeken. Bij de huurders scoren een goedkopere woning zoeken en huursubsidie aanvragen veruit het hoogst.

Tabel 6.46 Aantal keren dat gedurende het afgelopen anderhalf jaar de huur of hypotheek moeilijk betaald kon worden, naar wijktype (in %)

Betalingsproblemen	Vooroorlogs		Vroeg naoorlogs		Jaren '60		Jaren '80	
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
Nooit	82	92	79	87	87	100	86	91
1 - 3	13	7	14	11	8	-	10	9
4 of meer	2	1	5	1	2	-	1	-
Abs. aantal (=100%)	106	72	139	55	153	72	80	162

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

Tabel 6.47 Maatregelen indien de woning te duur zou worden, naar wijktype (in %)

Oplossingen	Vooroorlogs		Vroeg naoorlogs		Jaren '60		Jaren '80	
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
Goedkopere woning zoeken	42	25	42	34	39	21	35	24
Op andere zaken bezuinigen	13	39	16	36	17	49	16	42
Huren in plaats van kopen	-	23	-	19	-	10	-	10
Kopen in plaats van huren	16	-	8	-	12	-	19	-
Proberen bij te verdienen	9	17	9	19	3	30	7	27
Huursubsidie aanvragen	27	-	31	-	32	-	24	-
Kamer(s) verhuren	-	5	2	2	-	-	-	1
Anders	4	1	4	-	5	4	10	5
Abs. aantal (=100%)	101	75	134	59	148	78	81	165

Bron: OTB-Bewonersenquête, 1994.

De vooroorlogse wijken vallen op doordat er relatief veel bewoners willen switchen van een huurwoning naar een koopwoning en vice versa. In de vroeg naoorlogse wijken is er bij budgetproblemen weinig animo om van een huur- naar een koopwoning te verhuizen. Met de vele lage huren in deze wijken is het ook praktisch onmogelijk om een koopwoning te vinden met minder woonlasten. Wel geven veel eigenaar-bewoners aan dat ze zouden gaan huren. Het zoeken naar een goedkopere koopwoning scoort echter het hoogst in deze wijken. In de wijken uit de jaren zestig vertonen de huurders een afwijkend beeld. Op andere zaken bezuinigen en proberen bij te verdienen zijn hier de meest genoemde oplossingsstrategieën. Ditzelfde, maar in iets minder extreme mate, zien we bij de eigenaar-bewoners in de wijken uit de jaren tachtig. Bij te hoge woonlasten willen relatief veel huurders kopen.

Een andere optie voor huurders is het kopen van de huidige huurwoning. In de vroeg naoorlogse wijken bestaat hiervoor echter nauwelijks belangstelling. Slechts 2% geeft aan dit zeker te willen. Ook bij de wijken uit de jaren zestig is de animo gering (6%). Bij de vooroorlogse wijken en de wijken uit de jaren tachtig bestaat de meeste belangstelling, respectievelijk 12% en 17%.

Onderverhuur kan optreden wanneer huurders verhuizen naar een andere woning zonder het oude huurcontract op te zeggen. Ze bepalen vervolgens zelf aan wie ze de vrijkomende woning verhuren. Dit kan, zeker bij een schaarse woningmarkt, aardige winsten voor de verhuurende huurder opleveren. De woonlasten van de onderhuurder nemen in zo'n geval echter toe.

Onderverhuur komt het meest voor in de vroeg naoorlogse wijken, waar 22% vermoedt dat onderverhuur voorkomt, en in de vooroorlogse wijken (16%). In de twee andere wijktypen liggen de percentages rond de zes.

6.9 Conclusies

Het enquêteren van bewoners levert niet zozeer informatie op over de feitelijke situatie, maar meer over de perceptie ervan door de betrokkenen. De bewoners-enquête bevestigt de statistische gegevens en vult ze op een aantal punten aan of corrigeert ze. Zo blijken er veel meer mensen samen te wonen dan de bevolkingsregisters tonen. Desalniettemin ligt de nadruk op de ervaring van de situatie. Signalen komen vooral uit deze subjectieve beoordeling naar voren.

Dit vormt ook meteen het grootste pluspunt van de methode. De bewonersoordelen blijken vooral extra informatie op te leveren voor de laatste drie thema's: de fysieke en sociale kwaliteit van de omgeving en de betaalbaarheid. De eerste twee algemene thema's (demografische en sociaal-economische ontwikkelingen) en een groot deel van het thema beschikbaarheid leveren wel informatie op, maar die informatie is voor een deel al bekend uit andere bronnen.

De enquête is breed opgezet omdat we alle zeven thema's uitvoerig wilden beproeven. De respondenten kregen derhalve veel vragen voorgeschoteld. In de praktijk bleek een aanzienlijk deel van de resultaten al uit andere bronnen bekend te zijn (met

name het WBO). Af en toe bestond het idee dat uitkomsten uit het WBO bevestigd worden. Dit is natuurlijk niet verkeerd, maar draagt weinig extra's bij.

Het enquêteren van bewoners is een vrij omvangrijke en tijdrovende bezigheid gebleken. Per onderzoekswijk hebben we 200 enquêtes verstuurd, waarvan er in totaal 885 zijn geretourneerd, een effectieve respons van 37%. Voor een schriftelijke enquête is dit niet bijzonder hoog, maar ook niet slecht te noemen. In niet alle wijken bleek de respons goed verdeeld te zijn. Met name naar eigendomsverhouding constateerden we afwijkingen.

Het geheel overziend, kunnen we constateren dat de enquête vooral nuttig is geweest voor de thema's betaalbaarheid en de fysieke en sociale woonomgeving. De nieuws-waarde bleek echter niet altijd even groot en de representativiteit soms problematisch. In een vervolg zou de enquête bovendien sneller afgerond moeten zijn. Dat kan gebeuren door minder enquêtes af te nemen (maar dat levert problemen met de representativiteit op), niet alle wijktypen te enquêteren (levert beperkte uitkomsten op) of minder uitgebreid te enquêteren. Dit hoofdstuk laat zien waar in dat geval de meest interessante informatie kan worden verzameld.

Op de inhoudelijke uitkomsten van de enquête gaan we op deze plaats niet verder in. De situatie in de vier wijktypen en de ontwikkelingen die daarin plaatsvinden zijn samengevat in hoofdstuk 8.

INTERVIEWS SLEUTELPERSONEN

7.1 Inleiding

De interviewronde langs sleutelfiguren in de wijken is de laatste methode die wij in het proefonderzoek hebben getoetst. Het voornaamste doel van de mondelinge interviews is om signalen op te vangen die minder goed tot uiting komen in de schriftelijke methoden.

Een sleutelpersoon is in dit onderzoek iemand die vanwege zijn of haar werksituatie betrokken is bij de wijk en naar verwachting goed op de hoogte is van ontwikkelingen in de wijk. De sleutelpersoon hoeft zelf niet in de wijk te wonen. Wij hebben in het proefonderzoek in totaal veertien typen sleutelpersonen benaderd. Een doel van het onderzoek is immers het informatiegehalte per bron te bepalen. Daarom is ook gekozen voor enkele minder 'bekende typen' informanten. Voor de hand liggende informanten als de corporaties en makelaars, zijn in hoofdstuk 5 reeds aan bod gekomen.

De interviewmethode is subjectief. Wat de sleutelpersonen vinden of denken hoeft immers niet feitelijk zo te zijn. De signalen en meningen die we in de analyse meenemen, zijn door minimaal twee sleutelpersonen genoemd. Wanneer slechts één persoon een interessant signaal geeft, is aangegeven dat het slechts om één persoon gaat.

Een belangrijk verschil met de geënquêteerde makelaars en verhuurders is dat in die enquête dezelfde sleutelpersonen verschillende wijken evalueerden. Zij konden de wijken onderling vergelijken en zo eventuele problemen goed in perspectief zien en relativeren. In dit hoofdstuk staat voor de sleutelpersonen telkens één wijk centraal en de diverse sleutelpersonen schetsen samen een beeld van die wijk. De meeste sleutelfiguren zijn voor hun dagelijkse beroepspraktijk gebonden aan de wijk die zij evalueren. We verwachten dat ze daardoor minder relativeren en zodoende problemen kunnen signaleren die, bij vergelijking met wijken waar de problematiek zich erger voordoet, niet opgemerkt zouden worden.

In paragraaf 7.2 gaan we in op de sleutelpersonen en het type informatie dat zij konden leveren. De daarop volgende paragrafen schetsen vier wijktypen, waarbij

telkens eerst de afzonderlijke wijken binnen een type beschreven worden. Per wijk worden de resultaten per thema uiteengezet. Aan het eind van de paragrafen wordt bezien in hoeverre er samenhang binnen een wijktype is.

7.2 De sleutelpersonen

We hebben de volgende veertien typen informanten geraadpleegd: wijkagenten, maatschappelijk werkers, postbodes, winkeliers/bedrijfsleiders supermarkt, leden bewonerscommissies, huismeesters, leden van een wijkonderhoudsploeg, huurdersverenigingen, verenigingen van eigenaren, schoolhoofden of onderwijzers, artsen, wijkverpleegkundigen, dominees of pastoraal werkers en opbouwwerkers.

In totaal hebben we in de twaalf onderzoekswijken 63 interviews afgenomen. De interviews zijn als volgt over alle wijken verdeeld. In alle wijken zijn standaard vier sleutelpersonen geraadpleegd (totaal 48 standaardinterviews). Om de onderlinge vergelijking tussen de twaalf wijken mogelijk te maken, hebben we in alle wijken steeds drie dezelfde beroepsgroepen (een opbouwwerker, een wijkagent en een schoolhoofd of onderwijzer) geïnterviewd. De vierde informant is variabel. Hij of zij is uit de resterende lijst van elf informanten gekozen. Op één na, is elke beroepsgroep minimaal tweemaal aan de beurt gekomen.

In één gemeente, namelijk Zaanstad, zijn meer dan vier informanten per wijk geïnterviewd, om zoveel mogelijk typen informanten te toetsen. In de wijken Russische Buurt en Westerwatering zijn ieder vijf interviews gehouden, in Kogerveld tien en in Peldersveld elf. Tabel 7.1. geeft schematisch weer met welke personen in de diverse wijken is gesproken.

Na de selectie van de informanttypen per wijk, zijn er telefonisch afspraken met hen gemaakt. De gemeentelijke informatiebureaus zijn hierbij onontbeerlijk. Hierin staan praktisch alle adressen van de sleutelpersonen. In de praktijk bleek het effectief om eerst de opbouwwerker te benaderen. Deze persoon onderhoudt over het algemeen contacten met andere sleutelpersonen in de wijk en is behulpzaam bij het verstrekken van namen en adressen van potentiële kandidaten. In tabel 7.2 is aangegeven hoe contact is gelegd met de verschillende informanten.

De tijdsduur van de interviews varieert tussen de 60 en 90 minuten. De verwerking van een interview neemt, afhankelijk van de antwoorden, minimaal 45 en maximaal 120 minuten in beslag.

Op enkele specifieke vragen na, kregen alle informanten dezelfde vragen voorgelegd.

Bijlage 2 bevat een lijst met gespreksonderwerpen. De vragen zijn onder te brengen bij de zeven onderzoeksthema's. Er is geprobeerd om achtergronden van en aanvullende informatie over de verschillende thema's boven water te krijgen.

Tabel 7.1 Interviewschema

Sleutelpersonen	Zaanstad				Tilburg				Rotterdam				Totaal
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Opbouwwerk	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	12
Wijkagent	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	12
Schoolhoofd of onderwijzer	xx	xx	xx	xx	x	x	x	x	x	x	x	x	16
Postbode						x		x		x			3
Bewonerscommissielid		x	x									x	3
Maatschappelijk werker		x	x										2
Huismeester		x	x										2
Arts			x										1
Wijkonderhoudsteam		x	x										2
Huurdersvereniging			x								x		2
Wijkverpleegkundige	x								x				2
Dominee of pastoraalwerker		x			x								2
Vereniging van Eigenaren		x	x										2
Winkeliers/bedrijfsleider supermarkt				x			x						2
Totaal	5	10	11	5	4	4	4	4	4	4	4	4	63

Zaanstad 1 = Russische Buurt

2 = Kogerveld

3 = Peldersveld

4 = Westerwatering

Tilburg 1 = Loven/Besterd

2 = Oerle

3 = Wandelbos

4 = Reeshof

Rotterdam 1 = Tarwewijk

2 = Pendrecht

3 = Groot-IJsselmonde

4 = Zevenkamp

In deze paragraaf geven wij per type informant kort aan hoe de interviews zijn verlopen en welke informatie ze opleverden. In tabel 7.2 is schematisch een evaluatie van de interviews weergegeven. In de tabel zijn de volgende onderdelen terug te vinden:

1. type informant
2. aantal interviews
3. contact
4. medewerking
5. inhoud
6. thema's.

De eerste twee kolommen spreken voor zich. Hierin worden het type informant en het totale aantal interviews aangegeven. In kolom drie wordt vermeld op welke wijze het contact tot stand is gekomen. Er zijn drie mogelijkheden: via de opbouwwerker, via de gemeentegids, of anders. In de vierde en vijfde kolom wordt door middel van een + of - een oordeel over de bereidheid tot medewerking en de inhoudelijke inbreng gegeven. De laatste kolom vermeldt aan welke thema's of onderwerpen de sleutelpersonen de grootste bijdrage leverden. In het proefonderzoek zijn aan alle geïnterviewden dezelfde vragen voorgelegd. In een vervolgonderzoek kan op basis van de nu opgedane ervaring een effectievere selectie van thema en sleutelpersoon worden toegepast.

1. Opbouwwerker

In alle twaalf wijken is een opbouwwerker geïnterviewd. Het opbouwwerk ondersteunt en adviseert bewoners en organisaties die zich inzetten op het gebied van wonen, werken en de leefsituatie. Het opbouwwerk beschikt over technische kennis over de volkshuisvesting en stadsvernieuwing.

De opbouwwerker scoort op alle geëvalueerde onderdelen uitermate goed. Hij of zij was in alle gevallen bereid om mee te werken. De afspraken waren makkelijk te maken en de inhoudelijke inbreng was groot. De opbouwwerkers zijn, gezien hun functie, sterk betrokken bij de wijk en beschikken over een schat aan informatie. Zij hebben over het algemeen inzicht in alle onderzoeksthema's. Daarnaast kent de opbouwwerker veel sleutelpersonen. Via hem/haar zijn de contacten makkelijk te leggen. De opbouwwerker is een belangrijke informant gebleken.

2. Wijkagent

De wijkagent behoorde ook tot de standaard-geïnterviewden. Tijdens het proefonderzoek is met twaalf agenten gesproken. De wijkagent is zoals de functienaam al aangeeft, werkzaam op wijkniveau. Niet alle wijken hebben een eigen politiepost. In sommige gevallen delen ze de accommodatie met collega-agenten uit andere wijken. De wijkagent is een direct aanspreekpunt voor bewoners. De wijkagent bemiddelt bij overlast, ruzies, huisuitzettingen en dergelijke. Wanneer de wijk sterk is georganiseerd, onderhoudt de wijkagent ook contacten met de bewonerscommissie en is betrokken bij het wijkoverleg.

Tabel 7.2 Evaluatieschema interviewronde

Informant	Aantal inter-views	Contact via	Medewerking	Inhoud	Thema's
Opbouwwerker	12	b	++	++	alle zeven onderzoeksthema's
Wijkagent	12	a/b	++	++	sociaal-economische positie, sociale kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid
Schoolhoofd	16	a	++	++	demografie, sociaal-economische positie, beschikbaarheid
Postbode	3	b	++	++	sociaal-economische positie, beschikbaarheid en fysieke kwaliteit
Bewonerscommissie	3	a	++	++	alle zeven onderzoeksthema's
Maatschappelijk werk	2	b	++	++	sociaal-economische positie en sociale kwaliteit
Huismeester	2	a	++	++	beschikbaarheid, sociale kwaliteit en woningkwaliteit
Arts	1	a/b	+/-	++	sociaal-economische positie en woningkwaliteit
Wijkonderhoudsteam	2	a/b	++	+	fysieke kwaliteit
Huurdersvereniging	2	a	++	++	beschikbaarheid, woningkwaliteit en betaalbaarheid
Wijkverpleging	2	b	++	++	demografie, sociaal-economische positie, woningkwaliteit, beschikbaarheid
Dominee/pastoor	2	a	++	++	beschikbaarheid, sociaal (-economische) positie
Vereniging van Eigenaren	2	a	+/-	+	woningkwaliteit
Winkeliers/bedrijfsleven	2	c	-	+	algemeen

a = opbouwwerker

b = gemeentegids

c = anders

In het kader van de sociale vernieuwing bestaan er in sommige wijken duidelijke overlegstructuren tussen de wijkagent, opbouwwerker, schoolhoofden, onderhoudswerk en anderen.

In Rotterdam en Zaanstad zijn praktisch alle wijken voorzien van een wijkbureau en wijkagent. In Tilburg zit men midden in een reorganisatie. De rijks- en gemeentepolitie zijn verdwenen en maken plaats voor regionale politiekorpsen. Het Tilburgse korps wordt verdeeld over vijf teams met een eigen werkgebied. In de toekomst betekent dit dat de bewoners van het gebied steeds te maken krijgen met dezelfde politiemensen, waardoor de agent een nog betere informant kan worden. De gebiedseenheden bevatten een aantal wijken. Aangezien de reorganisatie in volle gang is, was het soms niet eenvoudig om de juiste agent te vinden.

De politiefunctionarissen waren in alle gevallen bereid om mee te werken aan het onderzoek. Inhoudelijk hebben zij de meeste inbreng bij de thema's sociaal-economische positie (werkloosheid, financiële problemen), sociale kwaliteit (criminaliteit, overlast) en betaalbaarheid (huisuitzettingen). Voor het thema beschikbaarheid dragen zij kennis aan over illegalen en onderverhuur. De conclusie over de wijkagent is eenvoudig: een interessante sleutelpersoon met een ruime kennis over de wijk.

3. Schoolhoofd

Het schoolhoofd is de derde sleutelpersoon die wij in alle wijken hebben benaderd. In Zaanstad zijn zelfs twee schoolhoofden per wijk geïnterviewd. Hiervoor is gekozen om te checken of de zienswijze van de schoolhoofden enigszins overeen komt. In tegenstelling tot de opbouwwerker en de wijkagent, waar er meestal maar één per wijk werkzaam is, staan er in een wijk vaak wel meer dan twee basisscholen. Bij vergelijking van de interviews tussen de schoolhoofden per Zaanse wijk, bleken de meningen over de wijk meestal overeen te komen. Wel moet rekening worden gehouden met het fenomeen 'witte' en 'zwarte' scholen. De sociaal-economische positie van de ouders is bij de verschillende scholen nogal verschillend en dit kan het beeld van de informant kleuren.

De benaderde schoolhoofden hebben allen meegewerkt aan het onderzoek. Het maken van afspraken ging ook goed. Wel zijn zij meer gebonden aan bepaalde tijden. Sommigen geven ook nog les. Hoewel de schoolhoofden meestal alle vragen konden beantwoorden, hebben zij vooral inzicht in het demografische, sociaal-economische en beschikbaarheidsthema. Aan de omvang en samenstelling van de klassen zijn veranderingen in bevolkingsopbouw te signaleren (leeftijd, huishoudensomvang en nationaliteit). Bij de inschrijving van de kinderen krijgen zij informatie over de opleiding, het beroep en het inkomen van de ouders. Bij de inning van de schoolgelden krijgen zij signalen over financiële moeilijkheden. Bij mutaties van leerlingen naar andere scholen kunnen zij toe- of afnames zien in het aantal verhuizingen. Hierbij is ook de verhuisrichting bekend. En bij de controle van de gegevens

van de kinderen bij de gemeente, blijkt of er kinderen van illegalen op school komen. Het schoolhoofd is een bereidwillige en informatieve sleutelpersoon.

4. *Postbode*

De postbode is één van de elf variabele informanten. In drie wijken is met een postbode gesproken. Een postbode heeft vaak een eigen wijk waar hij of zij dagelijks werkzaam is. De postbodes zijn benaderd via hun chef of coördinator. Deze hield de postbode voor het interview vrij. Zowel de chef of coördinator als de postbodes waren bereid om mee te werken aan het onderzoek. Het maken van een afspraak verliep soepel. Inhoudelijk droeg de postbode het meeste bij aan de thema's sociaal-economische positie, beschikbaarheid en fysieke kwaliteit. De postbode signaleert ook verhuizingen, illegale bewoning en onderverhuur (postadressen). Aangezien de postbode dagelijks in de wijk komt, heeft hij of zij ook zicht op de fysieke kwaliteit van de wijk. De postbode is een welwillende informant.

5. *Bewonerscommissie*

Een andere variabele sleutelpersoon is het bewonerscommissielid. We hebben in de drie verschillende wijken een bewonerscommissielid geïnterviewd. De commissieleiden zijn over het algemeen sterk betrokken bij het wonen in de wijk. Alle benaderde leden waren direct bereid om mee te werken en het maken van een afspraak liep soepel. De sleutelpersonen wisten veel te vertellen over alle behandelde thema's. Ze benaderden de specifieke thema's over beschikbaarheid en betaalbaarheid worden voornamelijk vanuit de invalshoek van de huurders.

6. *Maatschappelijk werker*

In twee wijken is gesproken met een maatschappelijk werker. Hoewel het maatschappelijk werk niet in de wijk zelf is gevestigd, wordt wel vaak wijkgericht gewerkt. In Zaanstad houdt men de problematiek wel per wijk bij, maar men is om praktische redenen afgestapt van een strikte wijkgerichte aanpak. Ook het gestructureerde wijkoverleg van de eerste-lijnzorg is op de achtergrond geraakt.

Binnen het maatschappelijk werk in Zaanstad waren nog wel makkelijk twee medewerkers te vinden die veel in de onderzoekswijken werkzaam waren. Inhoudelijk dragen de maatschappelijk werkers het meeste bij aan de thema's sociaal-economische ontwikkeling en sociale kwaliteit.

7. *Huismeester*

De huismeester is een belangrijke figuur in de wijken met flats. In de flat is hij het aanspreekpunt van de bewoners. Ook is de huismeester vaak betrokken bij het wijkoverleg en de bewonerscommissie. We hebben met twee huismeesters gesproken. Beiden waren direct bereid om mee te werken aan het onderzoek en konden makkelijk tijd vrij maken. Eén van hen woont ook in de flat waar hij werkt, de andere is in dienst van de woningbouwvereniging en woont in een andere wijk. Inhoudelijk verschilden hun bijdragen. De huismeester die niet in de wijk woont, projecteerde alle vragen op zijn flat en directe omgeving. De andere huismeester was

ook zeer gericht op de eigen flat, maar wist ook veel over de wijk als geheel. De huismeesters leveren vooral bijdragen aan de thema's beschikbaarheid, sociale kwaliteit en woningkwaliteit. Vooral de huismeester die ook in de flat woont bleek een informatieve sleutelpersoon te zijn.

8. Huisartsen

Hoewel het werkgebied van veel huisartsen niet bij de wijkgrenzen ophoudt, zijn veel artsen toch binnen een wijk werkzaam. De huisartsen waren moeilijk te benaderen. In de geselecteerde wijken hadden de huisartsen vaak geen tijd voor een interview. Ook was het moeilijk om de arts zelf aan de telefoon te krijgen. Voor de wijken waar de arts de variabele sleutelpersoon was, is uiteindelijk slechts met één arts gesproken. Een andere arts wilde niet meewerken en één zei af. De arts met wie wel is gesproken, was een vruchtbare gesprekspartner. Hij wist veel over de wijk en was zeer betrokken. Hij heeft aan alle thema's een bijdrage geleverd. Hij had vooral inzicht in de sociaal-economische problematiek van zijn patiënten. Mensen bespreken hun problemen met de huisarts. Zeker wanneer deze fysieke bijverschijnselen veroorzaken. Ook over de problemen onder allochtonen wist hij veel te vertellen. Omdat hij bij de mensen thuis komt, heeft de arts ook zicht op de woningkwaliteit. Interessant zijn ook zijn ervaringen met illegale patiënten die met valse ziekenfondspapieren proberen tijdens de weekenddiensten te worden behandeld.

Hoewel de huisarts een boeiende gesprekspartner lijkt te zijn, is hij erg moeilijk te benaderen. Vanwege de verwachte sociale kennis van deze sleutelpersoon lijkt het toch de moeite waard om bij een vervolgonderzoek enkele pogingen tot een afspraak te wagen.

9. Wijkonderhoudsteam

In twee wijken is met de coördinator van het wijkonderhoudsteam gesproken. Niet alle wijken hebben een wijkonderhoudsteam, maar het wordt wel een steeds bekender verschijnsel. Het team bestaat meestal uit banenpoolers die met behoud van uitering onderhoud aan de wijk plegen. De sleutelpersonen waren bereid tot een gesprek en konden makkelijk tijd vrijmaken. De belangrijkste inbreng van deze informanten ligt op het gebied van de fysieke kwaliteit van de wijk. Het onderhoudsteam heeft goed inzicht in het aantal en de aard van de klachten over de leefomgeving.

10. Huurdersvereniging

We hebben met twee huurdersverenigingen gesproken. De bestuursleden van de vereniging reageerden enthousiast op het onderzoek en wilden graag meewerken. Het feitelijk maken van een afspraak ging eenvoudig. Inhoudelijk droegen deze sleutelpersonen het meeste bij aan de thema's woningkwaliteit (onderhoud door woningbouwverenigingen), beschikbaarheid (vraag en aanbod, scheefheid) en betaalbaarheid (huurverhogingen, subsidies). Maar ook over de andere thema's konden ze veel vertellen. De huurdersverenigingen bekijken de situatie in de wijk uiteraard vooral uit het gezichtspunt van de huurders.

11. Wijkverpleegkundige

De wijkverpleegkundige blijkt een verrassende informant te zijn. Wij hebben met twee van hen gesproken. Hoewel beiden direct bereid waren tot een interview, was het maken van een afspraak wat moeilijker dan bij de gemiddelde sleutelpersoon. De wijkverpleegkundigen hebben een strak werkschema.

De wijkverpleegkundigen werken, zoals hun titel al doet vermoeden, wijkgericht. Meestal is de verpleegkundige voor langere tijd werkzaam in dezelfde wijk. Aangezien zij dagelijks bij de mensen thuishouden, kennen zij de wijk en vooral de bewoners. De inhoudelijke inbreng aan het onderzoek was dan ook groot. Ten eerste wisten zij veel over de demografische ontwikkeling (bevolkingssamenstelling en veranderingen). Ook over de sociaal-economische positie van bewoners wisten ze het een en ander. De verpleegkundigen komen vooral bij bejaarden thuis. Zij krijgen ook te maken met woningkwaliteit. Behalve thuisverpleging, doet de wijkverpleegkundige namelijk ook woninginspecties bij CARA-patiënten. Rond het beschikbaarheidsthema wisten ze het een en ander te vertellen over illegalen en onderverhuur. Deze komen aan het licht bij het consultatiebureau en huisbezoeken na geboortenaangiften. Ook de sociale kwaliteit van de wijk is uitgebreid aan bod gekomen tijdens de interviews. We kunnen concluderen dat deze informant interessant genoeg is om in een vervolgonderzoek op te nemen.

12. Dominee of pastoraal werker

In het wijkonderzoek is met één pastoraal werker en één dominee gesproken. Beiden waren bereid om mee te werken aan het onderzoek. Een afspraak was snel gemaakt. Niet iedere stadswijk heeft tegenwoordig meer een eigen kerk. Vooral in de nieuwe uitbreidingswijken ontbreekt deze voorziening nog weleens. In de wijken waar wel een kerk aanwezig is, meestal de wat oudere wijken, kan de pastoor of dominee een geschikte sleutelpersoon zijn. Vaak woont hij zelf in de wijk en heeft hij via het kerkelijk werk te maken met de sociale aspecten (sociale netwerken) van de wijk. Deze sleutelpersoon heeft via het adressenbestand van de kerk zicht op de demografische ontwikkeling en verhuizingen. Verder komt de kerk in contact met illegalen.

13. Vereniging van Eigenaren

De leden van de Verenigingen van Eigenaren waren iets moeilijker te bereiken dan de andere sleutelpersonen. In het proefonderzoek ging het om mensen met een drukke baan die overdag niet thuis waren. Wij hebben deze personen 's avonds benaderd en bezocht. Deze sleutelpersonen weten vooral veel over de woningkwaliteit en hebben als bewoner redelijk zicht op de algemene ontwikkelingen in de wijk.

14. Winkelier/bedrijfsleider

Deze laatste sleutelpersoon is in het proefonderzoek niet goed uit de verf gekomen. Het maken van een afspraak was moeilijk. De benaderde winkeliers vonden het lastig om tijd vrij te maken voor het interview. Het interview nam immers minimaal een uur in beslag. Ook hebben we geprobeerd om winkeliers 'spontaan' te benaderen in hun winkel. Hiervoor bleek de vragenlijst echter toch wat lang. Uiteindelijk

hebben we met slechts één winkelier gesproken. Deze wist veel te vertellen over de wijk en had inzicht in de ontwikkelingen. Vanwege gebrek aan vergelijking kan geen eendoordeel over dit type sleutelpersoon worden gegeven.

De interviewronde langs de sleutelpersonen kan over het algemeen als geslaagd worden beschouwd. De afspraken met de sleutelpersonen konden we in de regel makkelijk maken. Alleen met de huisarts en de winkelier was het moeilijk om tot een afspraak te komen. De benaderde personen vonden het meestal leuk om over 'hun' wijk te praten. Een aantal personen was al op de hoogte van het onderzoek door de aandacht die plaatselijke kranten aan het onderzoek hebben gegeven. Sommige informanten bekijken de wijk vanuit twee posities, namelijk 'beroepsmatig' en als bewoner.

7.3 Wijktype 1: vooroorlogse wijken

De vooroorlogse onderzoekswijken zijn Tarwewijk in Rotterdam, Loven/Besterd in Tilburg en de Russische Buurt in Zaanstad. Zoals al in eerdere hoofdstukken naar voren kwam, sterk verschillen deze wijken van elkaar.

7.3.1 Tarwewijk in Rotterdam

Tarwewijk is grotendeels in de jaren dertig tot stand gekomen. Het is een tweederingwijk die in de jaren tachtig deels is opgeknapt tijdens de stadsvernieuwingsoperaties. Het andere deel is overgelaten aan de markt. In dit deel is momenteel sprake van verpaupering. De aandacht van de gemeente en de markt is, volgens de informanten, voornamelijk gericht op de Kop van Zuid en andere grootstedelijke projecten. De ontwikkelingen in Tarwewijk zijn daardoor nagenoeg stil komen te liggen. Vanaf 1988 worden beloften om de rest van de wijk aan te pakken niet nagekomen. De wijkssituatie verslechtert zienderogen. Volgens de politie is de wijk in korte tijd veranderd in een gekleurde wijk met veel spanningen.

Tarwewijk heeft een slechte naam in Rotterdam. Binnen Charlois is het zelfs de slechtste wijk. Het is een trieste wijk, "waar je niet voor je lol woont", aldus één van de sleutelpersonen. Als minpunten worden genoemd: weinig groen, stank- en geluidsoverlast van nabijgelegen industrie, het hoge percentage particuliere huisjesmelkers, gebrek aan voorzieningen en de onveiligheid. Over de pluspunten moeten de woordvoerders nadenken. Ze noemen: de paar rustige buurtjes met eengezinswoningen in de wijk en de twee speeltuinen voor kinderen. Ook is er gestart met intensief buurtbeheer.

Demografie

De bevolkingssamenstelling bestaat uit veel eenoudergezinnen en allochtonen. Vooral in de Antilliaanse gemeenschap in de Millinxbuurt zijn veel gezinnen incompleet. Op de geïnterviewde basisschool zit geen enkel 'doorsnee 1.0 kind' (zie tabel 4.10). De

woordvoerders signaleren dat het aandeel eenoudergezinnen en allochtonen in de toekomst zal toenemen.

De nationaliteit van de allochtonen verandert. In 1988 ging het vooral om Kaapverdianen, in 1993 was er sprake van een hausse aan Antillianen en momenteel komen er vooral Turken en Marokkanen in de wijk wonen. In het stadsvernieuwingsdeel is volgens de opbouwwerker 60% van de bewoners van Turkse en Marokkaanse afkomst. De autochtonen zijn na de renovaties nauwelijks teruggekeerd. De Nederlanders die nog in de wijk wonen, zijn over het algemeen oud en kunnen niet verhuizen. Met het aantal allochtonen neemt ook het aantal kinderen toe. Tarwewijk is hierdoor een kinderrijke wijk.

Sociaal-economische positie

Tarwewijk heeft de hoogste werkloosheidscijfers in Rotterdam. Volgens de sleutelpersonen is de werkloosheid vooral onder de allochtonen hoog. De werkloosheid is in sommige gezinnen cultureel erfgoed geworden: de werkloosheid wordt overgedragen van vader op zoon. Dit wordt volgens de informanten vooral veroorzaakt door het verdwijnen van de laaggeschoolde arbeid en discriminatie op de arbeidsmarkt.

Het gemiddeld inkomen schatten de woordvoerders laag. Veel mensen leven van een uitkering. Alle sleutelpersonen signaleren een toename van financiële problemen onder de bewoners. Het schoolhoofd signaleert een toename in het aantal ouders dat de schoolbijdrage moeilijk kan betalen. Momenteel gaat het om ongeveer 10% van de ouders. Aan de kleding van de kinderen is goed te zien wanneer de kinderbijslag is ontvangen. De wijkverpleegkundige signaleert armoede bij de bejaarden. Zij zijn bijzonder zuinig, bijvoorbeeld in het gebruik van medische artikelen.

De wijkagent was tot twee jaar geleden betrokken bij de huisuitzettingen. Er waren toen gemiddeld honderd aanzeggingen per jaar. In ongeveer de helft van de gevallen werd nog een regeling getroffen. Momenteel begeleidt een ander deel van het politiekorps de huisuitzettingen. Volgens de wijkagent wordt er nu veel minder bemiddeld en leidt de aanzegging vaker tot een ontruiming.

De sleutelpersonen schatten het opleidingsniveau zeer laag. Het ontbreekt de wijk ook aan kader dat de wijk 'draagt'. Op de benaderde scholen zit geen enkel kind waarvan de ouders enige opleiding van betekenis hebben genoten.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Tarwewijk bestaat grotendeels uit gestapelde portiekwoningen van drie à vier hoog. Ook staan er nog ongeveer driehonderd eengezinshuizen. Hierin wonen vooral oorspronkelijk Nederlandse bewoners. De woningen zijn over het algemeen klein tot heel klein. De nieuwbouw uit de stadsvernieuwingsperiode is wat ruimer. Deze woningen stijgen echter snel in huur. Ze zijn duurder uitgevallen vanwege het uitblijven van objectsubsidies. De huren in de wijk variëren van f 250,- per maand in de slechte delen tot f 500,- in de nieuwbouw. Etages zijn volgens één van de sleutelpersonen te koop voor ongeveer f 40.000,-.

Er worden in Tarwewijk veel kamer(tje)s verhuurd aan de meest kansarmen in de samenleving. De huren hiervan zijn vaak hoog: f 500,- à f 600,- per maand. Dit

zijn volgens de opbouwwerker en de politie ook degenen die te duur scheefwonen. Zij worden uitgebuit door particuliere verhuurders. Te groot wonen komt in de Tarwewijk niet voor, men woont eerder te klein. Veel panden worden overbewoond (acht à tien bellen op de voordeur).

Volgens de sleutelfiguren verhuist men veel in de wijk. Met name uit de slechtere delen. Er is nauwelijks sprake van enige wijkbinding, dus men vertrekt vaak naar een andere wijk. Tarwewijk is een tussenstation. Volgens het schoolhoofd neemt het aantal verhuizingen toe. Veel kinderen verhuizen tijdens het schooljaar.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit is erg divers. De particuliere huurwoningen (vooral in de Millinxbuurt) hebben vaak een slechte kwaliteit. De eigenaren laten de woningen verkrotten. Als mankementen noemen de sleutelpersonen: rioleringslekkages, verrotte balkons en gebrek aan voorzieningen (bijvoorbeeld een nooddouche op het balkon of in het toilet). Vooral in de verhuurde kamerwoningen is de kwaliteit verontrustend. De gerenoveerde woningen zijn daarentegen ook niet van bijzonder goede kwaliteit. De sleutelpersonen vertellen over gehorigheid en vochtigheid als gevolg van bouwtechnische fouten. Veel woningen hebben te kampen met kakkerlakken en zwammen. De woningindeling vinden ze over het algemeen wel goed. Over de nieuwbouw is men eenduidig positiever. Deze stadsvernieuwingswoningen zijn zowel bouw- als woontechnisch van goede kwaliteit.

Fysieke kwaliteit

Over de voorzieningen in Tarwewijk zijn de sleutelfiguren weinig positief. Het ontbreekt de wijk aan groen, de kleine winkeliers trekken weg (wegens de vele overvallen), er zijn geen banken, de huisartsen trekken weg (praktijken worden niet overgenomen), er zijn weinig ontmoetingspunten en er zijn nauwelijks hangmogelijkheden voor de jeugd. De wijkverpleegkundige weet dat (vooral ouderen) vanwege de regelmatige overvallen nauwelijks nog naar het postkantoor durven.

Tarwewijk is geen nette wijk, volgens sommigen een ronduit smerige wijk. De wijkverpleegkundige ziet hier en daar wel wat lichtpuntjes. Vooral de omgeving van de weinige eengezinshuizen wordt door de bewoners redelijk zelf bijgehouden. De wijkonderhoudsploeg van de gemeente houdt de wijk schoon. Ook is er een deelgemeenteproject waarin mensen met een WAO-uitkering klusjes opknappen voor wijkbewoners.

Sociale kwaliteit

Volgens alle sleutelfiguren is Tarwewijk een sociaal onleefbare wijk geworden. De criminaliteit en dus de onveiligheid nemen schrikbarend toe. Vooral in de Millinxbuurt is volgens de politie sprake van 'wild-west-toestanden'. Vorig jaar liep het politieproject 'Millinxpolitieteam' waarbij de drugscene in deze buurt effectief is aangepakt. Het project is inmiddels gestopt en de drugsproblemen komen weer terug. 's Avonds en 's nachts heeft men vrij spel in de wijk. Jonge criminele Marokkanen maken zich schuldig aan berovingen en diefstal. Volgens het school-

hoofd is de jeugd al geheel vertrouwd met de situatie. Van een schietpartij op straat kijken ze niet meer op.

Wat betreft overlast noemt men geluid en criminaliteit. Ook botst het nog wel tussen de vele verschillende culturele groeperingen.

Met de sociale contacten is het slecht gesteld. Velen kennen de burens niet. De wijk is als los zand, er is geen sprake van enig wij-gevoel of wijkgebondenheid. De wijkverpleging signaleert dit ook bij de organisatie van mantelzorg. Hierbij worden contactpersonen van de patiënt gezocht die een eigen huissleutel hebben, om bijvoorbeeld eens een boterham te smeren of een oogje in het zeil te houden. Sommige mensen blijken helemaal geen contacten te hebben in hun directe leefomgeving.

Toekomst

Over de toekomst zijn de sleutelpersonen bezorgd. De wijkverpleegkundige ziet weinig mogelijkheden. Er zou veel geld nodig zijn voor renovatie en een ruimere groenere opzet. Ook het schoolhoofd is somber. Volgens hem is Tarwewijk een onbekende wijk die Rotterdam nauwelijks iets te bieden heeft. Hij verwacht dat de criminaliteit zal verschuiven naar het Zuidplein, omdat er in Tarwewijk geen winkel meer overblijft om te overvallen.

De wijkagent en de opbouwwerker maken zich zorgen over de toenemende multiculturele en multiraciale verschillen tussen bewoners. Verbetering van de sociale netwerken wordt echter zeer bemoeilijkt door de hoge doorstroming. Wanneer verbeteringen uitblijven, vreest men voor excessen. Volgens de wijkagent is de gettovorming vooral in de Millinxbuurt al ver gevorderd. De sleutelpersonen denken dat de wijk verder zal afglijden.

Signalen

- * De wijk heeft een slecht imago en de informanten kunnen nauwelijks pluspunten bedenken.
- * De wijk is slechts gedeeltelijk opgeknapt. Het andere deel verpaupert, de woningen zijn in zeer slechte staat.
- * Sociaal-economisch is de wijk uitermate zwak.
- * In de particuliere verhuur zijn huisjesmelkers actief. Hier komt ook overbewoning voor.
- * Bewoners verhuizen veel. Daardoor hebben zij nauwelijks enige binding met de wijk hebben.
- * Er zijn toenemende spanningen tussen verschillende (buitenlandse) bevolkingsgroepen.
- * Wijkvoorzieningen trekken noodgedwongen weg.
- * Positieve voorbeelden in de wijk worden schaars.

7.3.2 Loven/Besterd in Tilburg

De vooroorlogse wijk Loven/Besterd is in de jaren twintig ontstaan in Besterd, het betere deel van de wijk. Oorspronkelijk is Besterd het 'middenstandsdeel' en Loven het 'arbeidersdeel' van de wijk. De bevolking maakt nog steeds duidelijk onder-

scheid tussen de twee delen. Ze komen uit Loven of uit Besterd, niet uit Loven/Besterd.

De wijk heeft als geheel geen slechte naam in Tilburg. Het is volgens de opbouwwerkster een behoudende wijk met veel complete gezinnen. Wel zijn er minder populaire wijkdelen. De Beuksteeg in Loven heeft een slechte naam. In deze buurt staan vooral goedkope sociale-huurwoningen.

Als pluspunten noemen de sleutelpersonen de ligging bij het centrum. Ook het feit dat de wijk goed is onderhouden ervaren zij als positief. Toch schuilt hierin ook een minpunt. Volgens de opbouwwerkster is het gevaar van achteruitgang wel degelijk aanwezig. De wijk krijgt geen preventieve aandacht omdat er geen directe problemen zijn. Andere minpunten zijn vergrijzing, geringe betrokkenheid van de wijkbewoners, eenzijdige instroom van lagere-inkomsgroepen en een toename van het aantal CD-stemmers.

Demografie

In de wijk wonen vooral traditionele gezinnen en oudere (oorspronkelijke) bewoners. In de nieuwe sociale-huurwoningen zijn nu ook eenoudergezinnen geplaatst. Volgens de sleutelpersonen verandert de bevolkingssamenstelling. Er komen steeds meer allochtonen, terwijl met name de hoogopgeleide Nederlanders de wijk verlaten. De allochtonen wonen geconcentreerd in de goedkope huurwoningen in de Beuksteeg. Op de school in Loven zitten veel buitenlandse kinderen, terwijl de school in Besterd beschouwd wordt als een 'witte' school. Nederlandse kinderen uit Loven gaan soms in Besterd naar school.

Sociaal-economische positie

De werkloosheid is niet schrikbarend hoog volgens de sleutelpersonen. Wel is er sprake van een concentratie in de slechtere delen van Loven. Hier zijn zowel Nederlanders als buitenlanders werkloos. Op de school in Loven is tussen de 10 en 20% van de ouders werkloos.

De sleutelpersonen schatten het gemiddeld inkomen laag, beneden modaal. Zij signaleren ook een toename in het aantal mensen met financiële problemen. Hierbij maken ze wel kanttekeningen. Zo vermoedt het schoolhoofd dat buitenlandse ouders veel geld besteden aan de jaarlijkse reizen naar het moederland. De pastoraal werker signaleert verkeerde bestedingspatronen en de opbouwwerker merkt op dat vooral ouderen bang zijn voor financiële problemen, al voordat deze zich daadwerkelijk voordoen.

Het opleidingsniveau wordt laag geschat; maximaal mavo. Op de Lovense school neemt het aantal 1.25 leerlingen (zie tabel 4.10) toe.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In de wijk staan vooral eengezinswoningen. Een groot deel hiervan is particulier bezit. Alleen in de Beuksteeg en Park Horizon staan sociale-huurwoningen. De koopprijzen worden laag geschat, omdat er volgens de sleutelpersonen niet veel

vraag naar is: f 90.000,- tot f 150.000,-. Ook de huren schatten ze laag. In de Beuksteeg variëren deze van f 200,- tot f 300,-.

In 1992 was de politie betrokken bij ongeveer zeventien huisuitzettingen. In 1993 ging het om tien uitzettingen.

Over scheefwoners hebben de sleutelpersonen geen idee. Alleen de wijkagent vermoedt dat huishoudens scheef wonen, waarvan het inkomen in de loop der jaren is gestegen. Dit lost zich volgens hem echter vanzelf op, omdat deze huishoudens de wijk verlaten vanwege de toenemende verloedering.

In Loven/Besterd verhuist men over het algemeen weinig. Dit komt vooral door het hoge percentage eigen woningbezit. Ook de lage huren zijn aantrekkelijk. De opbouwwerker verwacht een toename van het aantal verhuizingen, omdat corporaties meer woningen aan starters willen toewijzen. Er heerst in de wijk een stemming van 'als het zo doorgaat, gaan we hier weg'.

De meeste sleutelpersonen denken dat er illegalen in de wijk wonen. Over onderverhuur is men verdeeld. De helft denkt van wel. Hetzelfde geldt voor asielzoekers. De opbouwwerker weet dat er asielzoekerswoningen in de wijk zijn. Er zijn volgens haar geen problemen, maar wel bestaat er angst onder bewoners dat leegkomende huizen steeds meer bestemd worden voor asielzoekers.

Woningkwaliteit

Over de woningkwaliteit zijn de sleutelpersonen redelijk tevreden. Het zijn kleine maar degelijke woningen. Een groot deel van de woningen moet nog wel worden opgeknapt. Met name de eigenaar-bewoners onderhouden het particuliere bezit goed. Slechter is het gesteld met de woningen die aan studenten worden verhuurd en de huurwoningen in de Beuksteeg. Deze laatste staan op de nominatie om over een aantal jaren te worden gesloopt. De corporaties investeren er dus niet meer in.

Fysieke kwaliteit

De sleutelpersonen vinden allen dat er te weinig groenvoorzieningen en te weinig speelgelegenheid in de wijk aanwezig zijn. Verder zijn ze wel tevreden over het voorzieningenniveau.

De wijk is redelijk netjes, maar sommige delen in Loven laten te wensen over. De opbouwwerker vindt de wijk minder netjes worden, de andere sleutelfiguren signaleren geen veranderingen.

Er is geen wijkonderhoudsteam in Loven/Besterd. Klachten over de woonomgeving kunnen worden aangemeld bij de gemeente.

Sociale kwaliteit

De wijkagent beschouwt de wijk als redelijk veilig. Er zijn geen uitschieters in de meldingen. De meeste meldingen betreffen parkeerklachten, inbraken, sociale gezinsproblematiek en jeugdoverlast. De politie signaleert een toename van de problemen rond de horeca en coffeeshops in Besterd. De wijk krijgt te maken met uitwassen uit het centrum. Volgens het schoolhoofd en de opbouwwerker neemt de veiligheid af. Onder de bevolking bestaan volgens hen veel angstgevoelens.

Wat betreft de sociale netwerken maken de sleutelpersonen een onderscheid tussen Loven en Besterd. In Loven zouden er hechtere contacten zijn dan in Besterd. De opbouwwerker signaleert ook een zekere verharding onder de bewoners. Mensen zijn steeds minder betrokken bij het wel en wee in de wijk. Het wordt moeilijker om vrijwilligers voor wijkactiviteiten te vinden. Er heerst een zekere apathie. Met name ten opzichte van de gemeente heerst een houding van 'ze zoeken het maar uit, ze doen toch altijd wat ze zelf willen'.

Er is een wijkraad en er zijn verschillende werkgroepen. Men is zeer effectief bezig om de horeca (coffeeshops) en prostitutie terug te dringen. De gemeente hanteert nu een 'uitsterf beleid' voor coffeeshops.

Wat betreft overlast noemen de sleutelpersonen parkeer- en verkeersoverlast, overlast van jongeren, geluidsoverlast en overlast van coffeeshops en horeca. Er is in de wijk een aantal groepen jongeren actief. Ze vervelen zich en zijn soms bedreigend voor bewoners.

Toekomst

Over de toekomst zijn de sleutelfiguren niet uitgesproken negatief of positief. Er moeten wel zaken veranderen wil de wijk leefbaar blijven. Loven/Besterd zal echter nooit een hoogstaande wijk worden. Dit is inherent aan de woningtypen. De politie waarschuwt voor achteruitgang wanneer de voorzieningen niet verbeteren. De wijk gaat ook qua type bewoners steeds meer achteruit. De opbouwwerker wijst op de onrustgevoelens over allochtonen. De wijk is een haard voor racisme. De onvrede wordt binnenskamers geuit, nooit openlijk. Bij meer woningtoewijzingen aan allochtonen zou daarin verandering kunnen komen.

Volgens de pastoraal werker moet de wijk socialer worden. De mensen moeten meer betrokken raken bij hun omgeving. Hij pleit voor meer wijkgericht werken. Het schoolhoofd verwacht veel van de kerk op dit gebied. Het kerkleven bloeit volgens hem op en maakt mensen weer enthousiast.

Signalen

- * De wijk is redelijk populair. Het deel met de meeste sociale-huurwoningen heeft echter een slechtere naam.
- * Sociaal-economisch is de wijk niet bijzonder sterk. De hoog opgeleiden verlaten de wijk.
- * De woningen zijn goedkoop en er is veel eigen-woningbezit dat redelijk wordt onderhouden.
- * De toename van het aantal allochtonen versterkt onrustgevoelens onder de bevolking.
- * De betrokkenheid van de bevolking bij de wijk neemt af.
- * De wijk ondervindt hinder van de horeca, coffeeshops en de prostitutie in het wijkdeel Besterd.

7.3.3 Russische Buurt in Zaanstad

De Russische Buurt in Zaanstad dankt haar naam aan tsaar Peter de Grote die in de periode 1696-1697 in Zaandam stage liep als scheepstimmerman. De tsaar bewoonde destijds een huis in de Russische Buurt.

Tot de stadsvernieuwingsinspanningen in de jaren zeventig was de wijk een typische volksbuurt, waar verschillende generaties woonden. Ook woonde er een aanzienlijk aantal allochtonen. Na de stadsvernieuwing zijn veel oorspronkelijke bewoners, vaak vanwege de huurverhogingen, niet meer teruggekeerd. Veel allochtonen vertrokken naar de wijken Poelenburg en de Spoorbuurt. De nieuwe wijkbewoners kwamen voornamelijk uit de flats in Peldersveld.

De Russische Buurt is redelijk populair. Het is een arbeiderswijk waar de bewoners over het algemeen naar hun zin wonen. Als pluspunten van de wijk noemen de sleutelpersonen de sociale controle, de ligging bij het centrum en de sterke bewonersorganisatie. Minpunten betreffen voornamelijk de horeca-overlast en coffeeshops. Een aantal oorspronkelijke Turkse koffiehuisen is getransformeerd van café tot coffeeshop met drugsverkoop. De wijk is een ontmoetingsplaats voor Turken uit andere wijken. Door het nieuwe gemeentebestuur wordt het aantal coffeeshops teruggedrongen en neemt de overlast af. Ander minpunt zijn de toenemende criminaliteit en de overlast van het centrum.

Demografie

De bevolkingsopbouw in de wijk is gemêleerd. Veel bewoners komen oorspronkelijk uit Amsterdam. Er wonen relatief veel vijftigers en allochtonen. Het aandeel allochtonen neemt toe. Het schoolhoofd illustreert de toename met percentages in de verschillende klassen. In de kleuterklassen is ongeveer 30% van de kinderen van buitenlandse afkomst. In de hogere klassen ongeveer de helft daarvan. Volgens de sleutelpersonen is er sprake van een instroom van jonge allochtone gezinnen uit de wijk Poelenburg. Het schoolhoofd ziet oudleerlingen terug die destijds na de stadsvernieuwing met hun ouders naar de andere wijken verhuisden en nu getrouwd weer terugkeren.

Sociaal-economische positie

Met de werkloosheid lijkt het in de Russische Buurt wel mee te vallen. De werklozen die men kent, zijn veelal van buitenlandse afkomst.

De inkomens in de wijk liggen iets onder het Zaanse gemiddelde. Over financiële problemen is de sleutelpersonen niets bekend. Het schoolhoofd vermoedt dat het gemiddelde inkomen in de loop der jaren is gestegen. In de jaren zeventig moest de school veel vaker soebatten over de schoolbijdragen. Destijds was het normaal dat er slechts 75% van de schoolgelden werd geïnd. Nu betalen de ouders meestal op tijd. De inkomensstijging komt ook tot uiting in de kleding van de kinderen. Vroeger gingen veel kinderen gekleed in kleding van de goedkope winkels als Zeeman en Wibra (zogenaamde 'Zebrakinderen'). Tegenwoordig zijn dat uitzonderingen.

Over het opleidingsniveau is men verdeeld. Volgens de opbouwwerker is dit vrij laag, het schoolhoofd signaleert een stijging van laag naar gemiddeld en de rest van de informanten heeft geen idee.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In de wijk staan veel eengezinshuizen. De eigendomsverhoudingen zijn gemêleerd, maar de koopwoningen zijn licht in de meerderheid. De huren worden redelijk genoemd. Op scheefwonen in de wijk hebben de sleutelpersonen geen zicht. Bewoners verhuizen weinig. Wanneer er wordt verhuisd, gaat het vaak om eigenaar-bewoners die naar een nieuwbouwwijk vertrekken. Voor sommige oorspronkelijke bewoners was de overlast van de coffeeshops aanleiding om te verhuizen.

Volgens de politie wonen er illegale Turken in de wijk en is er ook sprake van onderverhuur. De andere sleutelfiguren hebben hierop weinig zicht. Ook zijn er een aantal asielzoekerswoningen in de wijk. Hierover worden geen problemen gemeld.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit is over het algemeen goed te noemen. De wijk heeft een uitgebreide stadsvernieuwingsoperatie achter de rug.

Fysieke kwaliteit

Over het voorzieningenniveau zijn de sleutelpersonen redelijk positief. Als tekort of gebrek noemen ze: groen, speelgelegenheid en scholen.

De wijk is volgens de sleutelpersonen rommelig en hier en daar zelfs vuil. Wel signaleren zij verbetering sinds de instelling van het wijkteam (ongeveer één jaar geleden). De bewoners kunnen hun klachten telefonisch doorgeven. Volgens het schoolhoofd is het echter altijd een rommelige stadswijk geweest.

Sociale kwaliteit

De wijk ondervindt hinder van randcriminaliteit (drugshandel) van de coffeeshops. Men verwacht dat dit vanwege het veranderde gemeentelijk beleid zal afnemen. Het schoolhoofd signaleert dat de kinderen in deze wijk relatief vaker zijn betrokken bij winkeldiefstal. Behalve overlast van de horeca, ondervindt de wijk ook hinder van het verkeer.

Alle sleutelfiguren zijn het erover eens dat de sociale banden in de wijk zeer sterk zijn. Er bestaat een duidelijk 'wijkgevoel'. In de wijk zijn twee bewonersorganisaties actief. De ene stamt nog uit de stadsvernieuwingsperiode en is georganiseerd als een vereniging. De ander is van recentere datum en fungeert als klankbordgroep van de wijk. De belangrijkste agendapunten zijn het gemeentelijk verkeerscirculatieplan, evaluatie van het parkeren voor belanghebbenden, de gemeentelijke centrumplannen en de instelling van straatvertegenwoordigers.

Toekomst

De sleutelpersonen zijn gematigd positief over de wijk. Ze geven geen alarmerende signalen voor nu of de toekomst.

Signalen

- * De Russische Buurt is een tamelijk populaire arbeiderswijk.
- * De overlast van horeca en coffeeshops neemt na gemeentelijk ingrijpen af.
- * Er bestaat in de wijk een sterk 'wijkgevoel'.

7.3.4 Conclusies vooroorlogse wijken

De vooroorlogse wijken laten een vrij divers beeld zien. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het feit dat de geselecteerde wijken nogal van elkaar verschillen. Vooral de Tarwewijk in Rotterdam onderscheidt zich van de andere twee wijken. Deze wijk scoort op praktisch alle thema's uitermate zwak. Het is een typische grootstedelijke probleemwijk die ook binnen Rotterdam problemen oplevert. De Russische Buurt en Loven/Besterd daarentegen zijn beide redelijk populaire arbeiderswijken met weinig directe problemen. Sociaal-economisch zijn ze niet bijzonder sterk, maar ook niet alarmerend zwak. Beide wijken liggen tegen het stadscentrum aan en ondervinden hinder van horeca en coffeeshops. In Loven/Besterd worden wel verontrustende signalen voor de toekomst gegeven. Vooral de onrustgevoelens over allochtonen en de afnemende betrokkenheid bij de wijkbewoners baren de sleutelpersonen zorgen.

7.4 Wijktype 2: vroeg naoorlogse wijken

De vroeg naoorlogse wijken in het wijkonderzoek zijn Pendrecht in Rotterdam, Oerle in Tilburg en Kogerveld in Zaanstad.

7.4.1 Pendrecht in Rotterdam

Pendrecht is een ruim opgezette wijk uit de jaren vijftig met veel groen. De wijk is gebouwd volgens het zogenaamde Tuinstadconcept: stempelbouw met gemeenschappelijke tuinen. De eerste bewoners werden door de woningbouwvereniging Onze Woongemeenschap (eigenaar van ongeveer 75% van de woningen) nauwkeurig geselecteerd. Potentiële huurders werden thuis bezocht en gecontroleerd op hygiëne en netheid, alvorens zij werden geaccepteerd. Huisdieren werden niet toegestaan. De woningbouwvereniging voerde een soepel sociaal beleid. En nog steeds zijn er in Pendrecht minder huissuitzettingen dan in andere wijken. De woningbouwvereniging zoekt samen met de huurder langer naar een oplossing.

Tot tien jaar geleden was Pendrecht een populaire wijk in Rotterdam. Vooral vanwege de huurdersselectie van de woningbouwvereniging waren de bewoners trots dat ze in Pendrecht woonden. De laatste jaren verandert de wijk. De oude garde trekt weg en de wijk wordt nu vanwege de lage huren steeds populairder bij mensen uit de lagere-inkomensgroepen.

Als pluspunten van de wijk noemen de sleutelpersonen: de ruime opzet en het groen, de lage huren en de actieve en bereikbare gemeentedelraad.

Negatieve punten zijn volgens hen: de kleine woningen, vergrijzing, afname van de buurtvoorzieningen, veel mutaties onder starters en overlast van junks bij de methadonbus.

Demografie

Alle sleutelpersonen zijn het erover eens dat Pendrecht vergrijst. Meer dan de helft van de bevolking is ouder dan 55 jaar. Gezinnen die het zich kunnen permitteren, trekken weg naar wijken als Zevenkamp, Pernis of de randgemeenten. Oorspronkelijk was Pendrecht een zeer kinderrijke wijk. Per school waren er ongeveer 400 leerlingen, nu zijn dat er gemiddeld 125. De scholen zijn dan ook genoodzaakt om te fuseren.

Behalve de vergrijzing, verandert de bevolkingssamenstelling ook qua nationaliteit. Tot zo'n vijf jaar geleden was de wijk bijna volledig blank. Nu komen er steeds meer allochtonen wonen. Volgens een van de sleutelpersonen is 70% van de ingeschrevenen bij de woningbouwvereniging van buitenlandse afkomst. Pendrecht heeft hun voorkeur vanwege de lage huren. Met de komst van grote buitenlandse gezinnen neemt het aantal kinderen in de wijk weer iets toe.

Sociaal-economische positie

Over werkloosheid is bij de sleutelpersonen weinig bekend. Het aantal werkenden is wel laag vanwege het hoge aandeel gepensioneerden. Volgens de postbode neemt de werkloosheid toe. Zij signaleert een toename in het aantal brieven van de Sociale Dienst.

Het gemiddelde opleidingsniveau wordt laag geschat. De oorspronkelijke bewoners waren vooral (haven)arbeiders en lage ambtenaren.

Ook het inkomen schatten de sleutelpersonen laag. Volgens de politie trekken de mensen met hogere inkomens weg. Voor hen zijn er nauwelijks geschikte woningen in de wijk. Alle sleutelpersonen hebben de indruk dat de financiële problemen toenemen. De opbouwwerker signaleert een gebrek aan reserves bij ouderen met alleen AOW en hooguit een klein pensioen. Men doet de hond de deur uit, zegt de televisiegids op of gaat minder vaak naar de kleinkinderen. Het schoolhoofd ziet een toename van financiële problemen bij de eenoudergezinnen. Ze betalen het schoolgeld pas wanneer de kinderbijslag binnen is. In sommige gevallen betaalt de Sociale Dienst het schoolgeld. Volgens de politie zijn er per maand gemiddeld vijf aanzeggingen tot huisuitzetting. In iets minder dan de helft van de gevallen komt het daadwerkelijk tot uitzetting. Ongeveer 99% van de uitzettingen is het gevolg van huurschulden. Sommige mensen misbruiken het lange uitzettingstraject. Zij betalen bewust geen huur en verdwijnen vlak voor de uitzetting met de noorderzon.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit portiek- en galerijflats. De meeste flats zijn drie à vier hoog zonder lift. Verder staan er duplex-, eengezins- en bejaardenwoningen in de wijk. De huren van de flats variëren van f 280,- tot f 600,-. De

huren van de eengezinswoningen liggen rond de f 500,-. Deze huren worden in rap tempo verhoogd. Er staat in de wijk ook een aantal later gebouwde, duurere flats van ongeveer f 700,- à f 800,-. De woningen in de koopsector zijn goedkoop, namelijk variërend van f 50.000,- tot f 140.000,-.

Volgens de sleutelpersonen woont men in Pendrecht hier en daar scheef. De hogere-inkomensgroepen (tweeverdieners) trekken op den duur vanzelf weg uit de wijk, vanwege gebrek aan alternatieve huisvesting binnen de wijk. Ouderen die te goedkoop wonen, zullen echter niet verhuizen. Deze groep wil in de regel de wijk niet verlaten en ook zij hebben nauwelijks mogelijkheden binnen de wijk. Qua huishoudensomvang woont men ook scheef. Sommige wonen veel te klein, anderen te ruim.

In Pendrecht wordt zowel binnen als buiten de wijk verhuisd. Binnen de wijk zijn er verschuivingen van kleine naar grotere woningen en van slechtere (Ossensissebuurt) naar betere buurten. Buiten Pendrecht zijn er bewegingen naar Zevenkamp, Barendrecht en Spijkenisse. Vooral starters wonen kort in Pendrecht om vervolgens elders een woning te kopen. Volgens de sleutelpersonen is dit een slechte ontwikkeling omdat de starters geen enkele binding met de wijk hebben of krijgen.

In Pendrecht wonen ook illegalen en is er sprake van onderverhuur. Er zijn volgens de postbode veel postadressen waar de mensen zelf niet wonen. Op sommige adressen staan wel tien mensen ingeschreven. Vaak blijft de oude woning postadres na samenwoning. De onderverhuur betreft volgens de informanten zowel kamers als hele woningen.

Pendrecht heeft een aantal asielzoekerswoningen. Hierover zijn geen problemen bekend. Wel opperen de sleutelfiguren dat het raadzaam is om wijkbewoners beter te informeren over de gang van zaken rond deze woningen. Niemand heeft nu enig zicht op het reilen en zeilen van de asielzoekers.

Woningkwaliteit

Veel woningen zijn zowel bouwtechnisch als woontechnisch slecht. Het belangrijkste minpunt van de woningen is dat ze te klein zijn. Verder zijn ze slecht geïsoleerd, gehorig, hebben verouderde kleine keukens en gaskachels. De woningkwaliteit wordt de laatste jaren beter als de woningen worden gerenoveerd. Met het teruglopen van de subsidies is het daarentegen de vraag of de hele wijk nog wel aan de beurt komt. Huurders hebben het idee dat de woningbouwvereniging liever investeert in de nieuwe wijken dan in de verbetering van Pendrecht.

Fysieke kwaliteit

De meeste voorzieningen zijn voorhanden in Pendrecht. Alleen de speelgelegenheid voor zowel de kleine kinderen als de opgroeiende jeugd is ontoereikend.

Pendrecht is een redelijk nette wijk. Vooral de straten die al zijn opgeknapt, zijn in positieve zin veranderd. De wijk wordt schoongehouden door banenpoolers vanuit de gemeente en de wijkonderhoudsploeg Pendrecht (WOP). Het WOP verhelpt kleine klachten, zoals het rechtleggen van stoeptegels. Bewoners kunnen hun klachten via het opbouwwerk kenbaar maken.

Sociale kwaliteit

Het aantal inbraken in Pendrecht is een tijdlang erg hoog geweest. De inbraken werden vaak door junks gepleegd. Zij kwamen (komen) met de metro uit het centrum. Sinds de instelling van het Woninginbraak-politieteam is het aantal inbraken aanzienlijk afgenomen. De wijk ondervindt veel overlast van crimineel gedrag van druggebruikers rondom het metrostation.

Over de sociale contacten zijn de sleutelpersonen gematigd positief. De sociale netwerken bestaan vooral onder de oorspronkelijke (oudere) bewoners. Zij onderhouden hechte contacten. Nieuwe bewoners, vaak allochtonen, maken geen deel uit van deze netwerken. Omdat men de nieuwe burens soms niet direct durft aan te spreken, wordt weleens een briefje opgehangen met instructies over orde, netheid en het schoonmaken van de portiek. Wanneer de nieuwkomers hieraan geen gehoor geven of minder goed schoonmaken dan de oude burens, wordt men boos.

Wat betreft de overlast in Pendrecht noemen de sleutelpersonen naast drugscriminaliteit en onenigheid over het schoonhouden van de trapportalen, ook geluidsoverlast van burens, de havenspoorlijn en de metro. Er zijn veel burenruzies in de flats. Volgens de wijkagent komt dat onder meer door het aangescherpte urgentiebeleid. De gemeente moet een woningzoekende binnen één jaar twee woningaanbiedingen doen. Het ontbreekt hierdoor weleens aan tijd om voor iedereen een 'sociaal passende' plek te vinden. Zo komen er soms mensen op minder geschikte plekken terecht.

Er is een zeer actieve bewonersorganisatie in de wijk. De organisatie bestaat uit een netwerk van kleine groepen die zich met deelgebieden bezighouden. De aandacht van de organisatie richt zich onder andere op de woningverbeteringen, de huurverhogingen en de Betuwespoorlijn die vlak langs Pendrecht is gepland.

Toekomst

De postbode en het schoolhoofd zijn gematigd positief over de toekomst. Zij verwachten dat er, behalve een toename van het aantal ouderen, niet veel zal veranderen. De opbouwwerker en de wijkagent zijn kritischer. Wanneer de bestaande verbeteringsplannen niet doorgaan, loopt Pendrecht de kans om te verpauperen. De wijk wordt van alle kanten 'aangevallen'. De bevolkingssamenstelling verandert (instroom starters, migranten en studenten). Nieuwe bewoners zouden beter geïntroduceerd moeten worden bij de oorspronkelijke bewoners. Een uitstroom van de 'betere' bewoners naar de nieuwe wijken zou eigenlijk vermeden moeten worden. Zij moeten alternatieven binnen de wijk aangeboden krijgen. Wijken buiten de Pendrecht hebben een zuigende werking. De opbouwwerker waarschuwt voor een herhaling van de stadsvernieuwingsfout: alleen inzetten op woningverbetering. Hij pleit voor een combinatie van investeringen in woningen en voorzieningen, bewoners en omgeving.

Signalen

* Pendrecht is een wijk die verandert. De populariteit neemt af, de vergrijzing en het aantal allochtonen nemen toe.

- * De woningen in de wijk zijn klein, goedkoop en zowel bouwtechnisch als woon-technisch van slechte kwaliteit. De woningvoorraad heeft door de lage huren aantrekkingskracht op allochtonen en starters.
- * De wijk biedt geen mogelijkheden voor hogere-inkomensgroepen die te goedkoop wonen en ouderen die te groot wonen.
- * Het wijkgevoel neemt af door de toename van starters die de wijk als tussenstation beschouwen, hogere-inkomensgroepen die wegtrekken en allochtonen die geen deel uitmaken van de bestaande sociale netwerken.
- * De financiële problemen nemen vooral onder ouderen toe.

7.4.2 Oerle in Tilburg

Oerle is een vroeg naoorlogse wijk met een omvangrijk corporatiebezit. Flats, eengezinswoningen en duplexwoningen wisselen elkaar af. De flats zijn omgeven door brede gazons. De straten met de eengezinswoningen zijn echter grotendeels verstoken van enig groen. In de wijk staan de goedkoopste woningen uit Tilburg.

Oorspronkelijk was Oerle een goede volkswijk voor Tilburgse textielarbeiders. De laatste tien jaar neemt de populariteit van de wijk zienderogen af. Veel oorspronkelijke bewoners hebben de wijk in het begin van de jaren tachtig al verlaten na de renovatie van de duplexwoningen. Vanwege de lage huren heeft de wijk een grote aantrekkingskracht op de lagere-inkomensgroepen en probleemgroepen. Volgens de sleutelpersonen is de wijk weinig aantrekkelijk. Het is een wijk zonder gezicht. Behalve de oververtegenwoordiging van minder draagkrachtigen en probleemgevallen noemen de sleutelpersonen de volgende minpunten van de wijk: gebrekkige onderlinge contacten, te weinig aandacht van de gemeente, te kleine woningen en weinig groen.

Demografie

In Oerle wonen veel alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen. Verder herbergt de wijk de hoogste percentages ouderen en buitenlanders van Tilburg. Jonge gezinnen die instromen, vertrekken meestal zo snel mogelijk. De sleutelpersonen zien de wijk qua bevolkingssamenstelling steeds meer achteruitgaan. Degenen die het zich kunnen permitteren verlaten de wijk en hun plaats wordt ingenomen door minder draagkrachtigen. Het schoolhoofd illustreert de bevolkingsverandering aan de hand van de achtergrond van de nieuw ingeschreven kinderen. Volgens hem kwamen vroeger negen op de tien kinderen uit een standaard gezin. Nu hebben negen van de tien kinderen een problematische achtergrond. Verder ziet men de wijk vergrijzen en neemt het aandeel allochtonen, vooral in de flats, toe.

Sociaal-economische positie

De werkloosheid onder de wijkbewoners is hoog en neemt vooral onder allochtonen toe. De postbode kent gezinnen waar generatie op generatie werkloos is. De opbouwwerker meent dat er van de huurders in de duplexwoningen niemand meer werkt. De politie merkt op dat mensen waarnaar men zoekt vaak thuis zijn.

Het gemiddelde inkomen wordt laag geschat. Met name onder de werklozen verwacht men lage inkomens. Volgens de politie leeft het merendeel van de huishoudens op uitkeringsniveau. De sleutelpersonen zien de financiële problemen toenemen. Naast een laag inkomen worden de problemen veroorzaakt door een onzorgvuldig bestedingspatroon. Het schoolhoofd is op de hoogte van financiële problemen bij de ouders van zijn leerlingen. De leerkrachten merken het aan de kleding en verzorging van de kinderen en de gebrekkige opbrengst van de ouderbijdragen. Sommige ouders komen zelfs op school hun hart luchten. De wijkagent signaleert een toename in het aantal huisuitzettingen bij huurschulden. In 1992 kwam het circa tien keer daadwerkelijk tot een huisuitzetting, in 1993 vijftien keer.

De sleutelpersonen menen allen dat het opleidingsniveau laag tot bijzonder laag is.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Oerle wisselen eengezinswoningen, duplexwoningen en flats elkaar af. Het merendeel van de woningen is corporatie- en gemeentebezit. De huren zijn erg laag. De duplexwoningen hebben een huur van ongeveer f 265,- per maand, de eengezinswoningen zijn niet duurder dan f 500,- per maand.

Volgens de sleutelpersonen komt het nauwelijks voor dat huurders scheefwonen qua inkomen. Zowel de inkomens als de huren zijn laag. Wel heeft men de indruk dat met name buitenlandse gezinnen te klein wonen. Zoals reeds genoemd zijn de woningen vanwege de lage huren vooral aantrekkelijk voor de minder draagkrachtigen in Tilburg. Volgens de informanten neemt als gevolg van de woningtoewijzingen de concentratie van probleemgevallen in de wijk verontrustende vormen aan.

Er wordt veel verhuisd uit Oerle. De opbouwwerker meent dat ruim 70% van de bewoners wil verhuizen. Veel van degenen die het kunnen betalen vertrekken naar de Reeshof. Op de school verlaten ongeveer tien à vijftien kinderen tussentijds de wijk. De meeste sleutelpersonen hebben het idee dat er illegalen in de wijk wonen. Twee menen te weten dat deze vooral bij buitenlandse gezinnen in de flats inwonen. Ook onderverhuur is een bekend verschijnsel in Oerle. De sleutelfiguren melden dat buitenlanders hun woning onderverhuren als zij tijdelijk naar hun moederland gaan. Ook staan er vaak veel verschillende mensen ingeschreven op één adres dat alleen gebruikt wordt als postadres om een uitkering te kunnen ontvangen.

Twee sleutelpersonen hebben geen idee of er asielzoekers in de wijk wonen, de andere twee weten dat er een aantal woont.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit van veel woningen is slecht en gaat achteruit. Zowel de corporaties als de bewoners onderhouden de woningen slecht. Vanwege de slechte basiskwaliteit is het volgens één van de sleutelfiguren 'dweilen met de kraan open'. Bewoners klagen over het onderhoud van zowel de sociale als de particuliere verhuurders.

Fysieke kwaliteit

Over het voorzieningenniveau in de wijk zijn de sleutelpersonen negatief. Er is te weinig groen, te weinig speelgelegenheid, buurtwinkels trekken weg, er is geen post-

kantoor of bank, geen bibliotheek en er zijn nauwelijks 'hangmogelijkheden' voor de jeugd. Men vindt de wijk ook rommelig en vies. De slordigheid lijkt toe te nemen. Er is veel zwerfvuil, de tuinen worden slecht onderhouden en grofvuil wordt gewoon op straat gezet, zonder de ophaaldienst te bellen. Oerle heeft geen wijkonderhoudsteam.

Sociale kwaliteit

Zowel de feitelijke criminaliteit als de onveiligheidsgevoelens nemen toe in Oerle. Er bestaat volgens de wijkagent vooral veel angst voor samenscholingen van jongeren. Druggebruikers plegen regelmatig (auto)inbraken en berovingen. De school in Oerle is flink beveiligd. Men komt er niet makkelijk in en uit. Curieus is dat de daders vaak in Oerle zelf wonen. Volgens één van de sleutelfiguren breekt men soms bij elkaar in om de verzekering op te lichten.

De onderlinge sociale contacten in Oerle zijn over het algemeen niet sterk. Wel bestaan er kleine netwerkjes binnen families of tussen bureaus. Vanwege de vele mutaties is er weinig wijkbinding; een hechte wijkgemeenschap ontbreekt. Volgens de opbouwwerker nemen de verloedering en achteruitgang van de wijk hierdoor erg toe. De wijkagent is iets positiever. Hij merkt dat men wel op elkaar terugvalt bij bijvoorbeeld huissuitzettingen.

De bewoners hebben veel overlast van geluid. De woningen zijn gehorig en, volgens de politie, wil men vooral bij drankmisbruik de volumeknop van de muziekinstallatie nog weleens openzetten. Verder spreekt men over overlast van criminaliteit, druggebruik, prostitutie en jeugd die zich verveelt.

Er is in Oerle een wijkraad. Elke tweehonderd woningen hebben een bewonerscommissie. Het wordt echter steeds moeilijker om vrijwilligers te vinden. Volgens een van de sleutelpersonen worden actieve bewoners soms geïntimideerd. De verbetering van de leefbaarheid in Oerle staat al jaren op de agenda van de wijkraad.

Toekomst

De sleutelpersonen zijn uitermate somber over de toekomst van de wijk. Zij zagen de wijk de afgelopen jaren afglijden en denken dat daar weinig verbetering in komt. Vanwege de goedkope woningvoorraad en de daarmee samenhangende cumulatie van sociaal-zwakkere Tilburgers is de wijk in een neerwaartse spiraal terechtgekomen. Momenteel is de wijk aandachtsgebied van de gemeente. Er wordt 1,5 miljoen gulden in de wijk geïnvesteerd. De sleutelpersonen hebben er geen vertrouwen in dat dit enige zoden aan de dijk zet. Zij verdenken de politiek van een politieke stunt, een tijdelijk zoethoudertje. De beleidmakers weten volgens hen nauwelijks waar Oerle ligt. Zolang de problemen niet structureel worden aangepakt, zal er volgens de informanten weinig verbeteren.

Er zijn steeds sterkere geruchten dat bewoners intoleranter worden tegenover buitenlanders. Bewoners zien liever dat woningen aan familie of aanverwanten worden toegewezen dan aan buitenlanders. Soms worden huizen die aan buitenlanders zijn toegewezen, beklad met leuzen.

De wijkagent oppert dat de duplexwoningen misschien beter aan studenten kunnen worden toegewezen dan aan druggebruikers. Maar aan de andere kant ontraadt de politie ouders in de regel om hun studerende kinderen in Oerle onder te brengen, wanneer deze de politie weleens om advies over de wijk vragen.

Volgens een van de informanten kan de wijk het best worden platgegooid en opnieuw worden opgebouwd. Dit zou de enige manier zijn om de leefbaarheid in Oerle te verbeteren.

Signalen

- * Oerle verandert, de wijk gaat qua bevolkingssamenstelling achteruit, de populariteit neemt af.
- * De sociaal-economische positie van de wijk verslechtert. De financiële problemen onder bewoners nemen toe.
- * De woningen zijn klein, goedkoop en vaak van mindere kwaliteit. De lage huren trekken vooral de minder draagkrachtigen aan. Hierdoor ontstaat een cumulatie van probleemgroepen in de wijk.
- * Er wordt veel verhuisd. Iedereen die het zich kan permitteren, verlaat de wijk.
- * Ook de sociale kwaliteit is zwak. Vanwege de vele verhuizingen bestaat er in Oerle weinig tot geen wijkbinding.
- * Het voorzieningenniveau laat op verschillende fronten te wensen over. Winkels verdwijnen.
- * De informanten vinden dat de wijk in een neerwaartse spiraal is terechtgekomen en zijn somber over de toekomst.

7.4.3 Kogerveld in Zaanstad

In de vroeg naoorlogse wijk Kogerveld hebben wij met tien sleutelpersonen gesproken. De wijk was een van de eerste nieuwbouwwijken in Zaanstad. Geografisch gezien, ligt de wijk nogal op zichzelf. Er zijn slechts twee toegangswegen en deze liggen aan één kant van de wijk. De wijk is ruim opgezet en beschikt over veel groen. De woningvoorraad bestaat voor ongeveer tweederde uit goedkope huurflats en een derde uit goedkope eengezinswoningen. Er is ook een klein aantal eengezinswoningen. De woningen zijn destijds op een goedkope wijze gebouwd.

Opvallend aan Kogerveld is het goed ontwikkelde wijkoverleg. Verschillende partijen (politie, opbouwwerk, maatschappelijk werk, bewonerscommissies en woningbouwverenigingen) werken intensief samen op het gebied van de leefbaarheid van Kogerveld.

Kogerveld is gemiddeld populair in Zaanstad. Het is een vriendelijke rustige woonwijk zonder hoge status. Vanwege de lage huren is de wijk vooral populair bij starters en jonge gezinnen. Als pluspunten noemen de sleutelpersonen de ruime en vooral groene wijkopzet en het NS-station. Kogerveld heeft ook minpunten. Ze noemen vaak het wegwijnende winkelbestand en het verdwijnen van voorzieningen uit de wijk. Verder vergrijst de wijk, is het er een beetje saai, neemt het aantal allochtonen toe en zijn er te weinig doorstroommogelijkheden van een huurflat naar een eengezinswoning binnen de wijk.

Demografie

De bevolking in Kogerveld bestaat vooral uit ouderen en jonge starters. Qua bevolkingssamenstelling mist de wijk een middengeneratie van veertigers met kinderen ouder dan tien jaar. Zij verlaten de wijk vanwege het gebrek aan mogelijkheden voor hun kinderen en de kleine woningen. De scholen merken dat aan de verschillen in kinderaantal in de onder- en bovenbouw. De onderbouw is veel voller (gemiddeld dertig kinderen per klas) dan de bovenbouw (gemiddeld vijftien).

In de wijk wonen nog veel oorspronkelijke bewoners die nu in de 'lege-nestfase' zijn beland. De vergrijzing neemt vooral in de eengezinshuizen enorm toe. In de flats wonen veel (alleenstaande) starters en allochtonen (Turken). Door het toenemende aantal Turkse gezinnen stabiliseert de afname van kinderen in de wijk enigszins. De sleutelpersonen vinden deze toename problematisch. Met name de oudere Nederlanders zijn bang voor de andere cultuur en hebben vooral in de flats overlast van de levenswijze (veel visite, kinderen laat naar bed, televisie 's nachts aan) van sommige allochtone families. De toename van het aantal allochtonen zou het imago van de wijk geen goed doen.

Sociaal-economische positie

De sleutelpersonen schatten dat er in Kogerveld sprake is van een gemiddeld werkloosheidscijfer en zien geen grote veranderingen. Wel veronderstellen ze dat het aantal gepensioneerden en VUT-ters boven het gemiddelde ligt. Ze denken dat de werkloosheid onder de flatbewoners (vaak allochtonen) hoger is dan onder de bewoners in de laagbouw.

De inkomens worden geschat van laag tot gemiddeld. De inkomens van de flatbewoners liggen volgens de informanten een stuk lager dan die van de bewoners in de eengezinshuizen. Financiële problemen komen volgens de meeste sleutelpersonen sporadisch voor. Volgens de maatschappelijk werker gaat het dan om gezinnen waar op vele fronten problemen zijn. De belangrijkste oorzaak is dat mensen onverstandig met hun geld omgaan. De schoolhoofden vinden dat de gemiddelde Kogervelder verstandig met zijn, vaak beperkte, budget omgaat. Men past zich aan aan de financiële beperkingen. De schoolgelden worden voor 100% geïnd. Huisuitzettingen zijn er nauwelijks. Eén sleutelpersoon denkt hierover heel anders. Hij kent minimaal twintig gezinnen, vooral ouderen, met financiële problemen. Volgens hem wordt er teveel op afbetaling gekocht bij postorderbedrijven. Zo dekken ze de ene schuld met de andere.

Het opleidingsniveau is over het algemeen laag. Kogerveld is een arbeiderswijk (zoals PTT-ers en bouwvakkers). De ouderen hebben vaak alleen lagere school en de jongeren LBO of een paar jaar mavo. Vooral de allochtonen zijn laag opgeleid. De ouderen onder hen beheersen soms nauwelijks de Nederlandse taal.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Kogerveld staan veel lage goedkope huurflats en een beperkt aantal eengezinskoop- en huurhuizen met plat dak.

De kooprijzen van de eengezinshuizen zijn volgens de sleutelfiguren niet hoger dan f 165.000,-. De eengezinshuurhuizen (huur ongeveer f 600,-) worden tegenwoordig steeds vaker verkocht als de huurders gaan verhuizen. De huren van de flats zijn over het algemeen laag en variëren van f 300,- tot f 600,-.

In de wijk komen bijna alle varianten van scheefwonen voor. In eengezinskoophuizen wonen huishoudens soms te goedkoop en te groot. Bijvoorbeeld 'empty-nesters' die hun hypotheek allang hebben afgelost, of tweeverdieners in een eengezins-huurhuis van f 600,-. In de flats wonen sommige huishoudens veel te klein en/of te goedkoop. Voor ouderen met alleen AOW zijn de lage huren soms toch nog moeilijk op te brengen.

In de laagbouw is nauwelijks sprake van doorstroming. Bewoners blijven er zitten waar ze zitten. Eén van de informanten, die zelf in een te kleine flat woont, staat al elf jaar ingeschreven voor een eengezinshuurhuis. In de flats daarentegen wordt veel verhuisd. Jonge mensen die het zich kunnen permitteren, verlaten de wijk en vertrekken naar recente nieuwbouwwijken. Vaak gaat het om jonge gezinnen waarvoor de woning te klein is geworden en waarvoor geen mogelijkheden binnen de wijk zijn. Hun woningen worden steeds meer toegewezen aan allochtonen en sociaal-zwakkere bewoners. Volgens de opbouwwerker is het niet ongebruikelijk dat een flat om de drie jaar van bewoners wisselt.

Ook in Kogerveld wonen illegalen en komt onderverhuur voor. Hoewel niet alle sleutelpersonen ook daadwerkelijke aanwijzingen hebben dat er illegalen wonen, weten sommige wel adressen waar 'teveel' mensen in één woning wonen. De scholen kennen wel directe voorbeelden van illegaliteit. In hun bestanden komen buitenlandse kinderen voor die officieel ergens anders wonen, maar in Kogerveld op school zitten. De familierelaties zijn vaak onduidelijk. Vanwege taalproblemen nemen soms andere familieleden dan de ouders de honneurs waar. Zowel de school als de gemeente laten deze gevallen met rust.

Onderverhuur komt volgens een aantal sleutelpersonen steeds vaker voor onder allochtonen. Omdat er soms teveel mensen in een te kleine flat samenwonen, ontstaan er problemen met de andere flatbewoners. Het komt ook voor dat een kind in de woning van de ouders blijft wonen en zo op een snelle manier over een woning beschikt. Volgens de opbouwwerker willen de corporaties hun beleid aanscherpen, maar weten ze nog niet precies hoe.

Niet alle sleutelpersonen hebben zicht op de aanwezigheid van asielzoekers. Er is wel een aantal asielzoekerswoningen in de wijk. Sommige weten dat de wijkbevolking vooroordelen heeft, maar dit levert geen noemenswaardige problemen op. Wel wordt er over een incident met een Somalische vrouw verteld. De vrouw sloeg een hond van een medeflatbewoner, waarop deze de vrouw sloeg. De vrouw voelde zich bedreigd, meldde dit bij de begeleidende instantie en kreeg binnen zes weken een nieuwe woning toegewezen. Dit heeft kwaad bloed gezet bij andere flatbewoners die al jaren wachten op een andere woning. Bewoners vinden dat buitenlanders worden voorgetrokken. Volgens een andere sleutelpersoon maken bewoners in Kogerveld overigens geen onderscheid tussen nationaliteiten; iedere buitenlander is een Turk.

Woningkwaliteit

De eigenaar-bewoners en de corporaties onderhouden de woningen redelijk tot goed. De woningen zijn nu gemiddeld ruim dertig jaar oud en vergen veel onderhoud. Vooral de flats zijn woontechnisch verouderd. Sommige flats hebben geen centrale verwarming.

Volgens een bestuurslid van de Vereniging van Huiseigenaren (VVH), onderhouden de eigenaar-bewoners hun woning minder goed dan corporaties. Huiseigenaren ondernemen pas actie als er iets stuk is. Vaak wordt het euvel dan onvakkundig door de doe-het-zelver verholpen. Het bestuurslid verwacht dat de koopwoningen binnen twintig jaar 'versleten' zullen zijn. De VVH is een vrijwillige vereniging die gereedschap om te klussen uitleent aan haar leden. De doelstelling van de VVH is particuliere woningverbetering. De vereniging heeft ongeveer 140 leden, van wie er 50 actief lenen en klussen. De leden kunnen twee maal per week gereedschap lenen. Vanwege het succes in Kogerveld heeft men ook pogingen ondernomen om het initiatief in andere wijken op te zetten. Hiervoor bestond echter te weinig animo. Volgens het bestuurslid is dit te wijten aan een gebrek aan sociale contacten in de andere wijken.

Fysieke kwaliteit

Alle sleutelpersonen zijn van mening dat de winkelvoorzieningen in Kogerveld onvoldoende zijn. Het kleine winkelcentrum verpaupert, winkels sluiten en er komen geen nieuwe voor in de plaats. Binnen de wijk kunnen bewoners alleen nog enkele dagelijkse boodschappen doen. Naast het teruglopende winkelbestand is een aantal sleutelpersonen ontevreden over het gebrek aan ontmoetingsplaatsen voor wijkbewoners en jongeren en het ontbreken van een bibliotheek. De overige voorzieningen zijn wel voldoende aanwezig in de wijk.

Kogerveld is volgens de coördinator van de wijkonderhoudsteams één van de schoonste wijken in Zaanstad. De andere sleutelpersonen vinden de wijk redelijk netjes. Rond de flats zou de situatie wat minder rooskleurig zijn. Sommige bewoners gooien hun huisvuil over de balustrade. Men ziet wel verbetering sinds de instelling van het wijkonderhoudsteam dat in het kader van de sociale vernieuwing is ingesteld. Ook de bewoners zelf nemen initiatieven om de leefomgeving aantrekkelijker te maken. Zo verzorgen ze een aantal bloembakken.

Sociale kwaliteit

Voor de politie is Kogerveld een rustige wijk. De criminaliteit is laag. De politiemeldingen betreffen vooral burenruzies. De meeste sleutelpersonen vinden de wijk ook redelijk veilig. Toch bestaat bij sommigen het idee dat de criminaliteit toeneemt. Ze wijten dit vooral aan het NS-station. Criminelen uit Amsterdam zouden met de trein naar Kogerveld komen. Ook de omgeving van het station wordt als onveilig ervaren. Er is nauwelijks sociale controle. Volgens een van de informanten bestaat er vraag naar burgerwachten. Er is een buurtpreventieproject gestart dat de volgende doelen nastreeft: terugbrengen criminaliteit, vergroting sociale controle en verkleining van het isolement van ouderen door hen met elkaar in contact te brengen. Ook

is in samenwerking met de wijkagenten een 'vakantieproject' gestart, waarbij woningen van vakantiegangers extra in de gaten worden gehouden.

Volgens het maatschappelijk werk zijn er vanuit Kogerveld niet opvallend veel aanmeldingen. Wel bestaat de indruk dat de (potentiële) cliënten vooral in de flats wonen. In 1993 heeft het maatschappelijk werk 31 cliënten uit Kogerveld gezien. Dit is slechts 3% van de totale hulpvraag over alle wijken. De grootste categorie hulpvragen betrof echtscheidingen.

De onderlinge contacten in Kogerveld zijn redelijk. In de eengezinshuizen zijn de contacten sterker dan in de flats. In sommige flats zijn de contacten beter dan in andere flats. Vooral onder de ouderen schijnen het isolement en de eenzaamheid toe te nemen. Volgens de pastoor bestaat onder alleenstaanden in de flats, vaak gescheiden, veel eenzaamheid.

Gevraagd naar vormen van overlast die in Kogerveld voorkomen, noemen de sleutelpersonen geluidsoverlast in de flats, parkeer- en verkeersoverlast en overlast van de handel rond de moskee.

Veel sleutelpersonen noemen de afnemende tolerantie en groeiende weerstand ten opzichte van buitenlanders. Bewoners vinden het bedreigend dat het aandeel buitenlanders toeneemt.

Er zijn veel actieve bewonersorganisaties in de wijk. Elke flat heeft zijn eigen organisatie. De eigenaar-bewoners zijn georganiseerd in de Vereniging van Eigenaren. Alle organisaties zijn vertegenwoordigd in het Platform Kogerveld. Aandachtspunten van het Platform zijn: het verloederende winkelcentrum, het sluipverkeer van de Coentunnelweg, de sociale-vernieuwingswerkgroep 'Mooi 93' en speelgelegenheid.

Toekomst

De sleutelpersonen zijn over het algemeen positief over de toekomst van Kogerveld. Ze verwachten dat Kogerveld wel een rustige wijk zal blijven. Wel vinden ze dat het winkelbestand moet worden verbeterd. Het is vooral voor de ouderen belangrijk dat de voorzieningen binnen de wijk beschikbaar blijven. Verder moeten de flats worden gemoderniseerd.

Ze achten de medewerking van de gemeente aan de verbetering van de leefbaarheid en de teruggang van de verpaupering cruciaal. Nu zijn bewoners zeer actief betrokken in het wijkbeheer. De wijkbeheerders zijn de ogen en oren van de wijk. Zij worden echter soms tegengewerkt door ambtenaren die zich bedreigd zouden voelen door de positie van de wijkbeheerders. Dit komt de vooruitgang van de wijk niet ten goede.

Eén van de sleutelpersonen spreekt zijn ongerustheid uit over het feit dat de wijk voor de gemeente niet zo aantrekkelijk is. De wijk levert weinig onroerend-goedbelasting op en is vanwege de ruime groene opzet duur in onderhoud.

Signalen

* Een positief signaal in Kogerveld is het uitgebreide wijkoverleg, waarbij verschillende partijen zijn betrokken.

- * De bevolkingssamenstelling verandert. De wijk vergrijsst en neemt het aantal allochtonen toe. Hiertegen ontstaat hier en daar weerstand. Het ontbreekt de wijk aan een middengeneratie. Gezinnen met opgroeiende kinderen verlaten de wijk vanwege gebrek aan voorzieningen en doorstrommogelijkheden naar een grotere woning.
- * Sociaal-economisch zit de wijk aan de lage kant.
- * In de flats verhuist men veel, in de eengezinshuizen nauwelijks. De flats die vrijkomen, worden vaak toegewezen aan allochtonen en starters.
- * De woningen zijn goedkoop en over het algemeen redelijk onderhouden.
- * Het voorzieningenbestand neemt af. Vooral het wegwijnende winkelbestand baart de sleutelpersonen zorgen.
- * Veel (oudere) mensen zijn eenzaam in de wijk.
- * De informanten zijn positief over de toekomst van de wijk

7.4.4 Conclusies vroeg naoorlogse wijken

De informanten uit de vroeg naoorlogse wijken geven op een aantal aspecten dezelfde signalen. Wel wordt bij vergelijking van de drie wijken duidelijk dat de fase waarin zij verkeren verschillend is. Zo lijkt de situatie in Oerle het meest problematisch te zijn. Over deze wijk schetsen de informanten een tamelijk hopeloos beeld en ook in de toekomst lijken zij weinig vertrouwen te hebben. In Pendrecht zien we een deel van de signalen terug, maar hier zien de sleutelpersonen nog mogelijkheden om het tij te keren. Kogerveld lijkt de minst zwakke wijk van de drie. Hoewel een aantal signalen ook hier wordt genoemd, hebben zij (nog) niet zulke vormen aangenomen als in de andere twee wijken.

Demografisch zijn de vroeg naoorlogse wijken in verandering. De wijken vergrijzen en het aandeel allochtonen neemt toe. De wijken hebben weinig te bieden voor de hogere-inkomensgroepen. Sociaal-economisch gaat het vooral Oerle slecht. De andere wijken krijgen wel steeds meer te maken met sociaal-economische problemen. Wat betreft de beschikbaarheid melden de meeste sleutelpersonen dat de huren laag zijn en dat vooral oudere bewoners scheefwonen. Zij zijn erg wijkgebonden en vinden binnen de wijk geen woonalternatief. De lage huren trekken starters, allochtonen en andere minder draagkrachtige bewoners aan. Vaak fungeren de woningen als doorgangshuis. Zodra bewoners de mogelijkheid krijgen, vertrekken zij naar een betere wijk. In Kogerveld geldt dit alleen voor de flats. In de laagbouw is nauwelijks doorstroming. In alle wijken maakt men melding van onderverhuur en illegalen. Ook zijn overal wel asielzoekerswoningen aanwezig.

De woningkwaliteit is in Oerle en Pendrecht slechter dan in Kogerveld. Wat betreft de fysieke kwaliteit geeft men in Oerle en Kogerveld signalen over het wegtrekkende winkelbestand. In alle wijken zijn de voorzieningen voor de jeugd gebrekkig. Bij de sociale kwaliteit valt op dat de onderlinge contacten en de wijkbinding afnemen. Dit is vooral het gevolg van de vele mutaties. Ook merken de sleutelpersonen het toenemende aantal allochtonen en de weerstand hiertegen in de wijken als verontrustend aan.

7.5 Wijktype 3: wijken uit de jaren zestig

De wijken uit de jaren zestig in dit onderzoek zijn Groot-IJsselmonde in Rotterdam, Wandelbos in Tilburg en Peldersveld in Zaanstad. We zullen ze achtereenvolgens bespreken.

7.5.1 Groot-IJsselmonde in Rotterdam

Het oorspronkelijke dorp IJsselmonde is in 1945 door de Duitsers geannexeerd en bij Rotterdam gevoegd. Het dorp bestond toen grotendeels uit boerderijen. Hoewel in de jaren vijftig al werd gebouwd in Groot-IJsselmonde, is het grootste deel in de jaren zestig tot stand gekomen. In deze jaren kwamen er vooral jonge modale gezinnen wonen, waarvan de kostwinner in de haven werkte. Veel gezinnen kwamen uit Zeeland en Brabant.

Nu vergrijsst de wijk. Groot-IJsselmonde beschouwen de sleutelpersonen als een prettige wijk. Wel zijn er duidelijk minder goede delen aan te wijzen. Zo hebben de Beverwaard en Hordijkerveld een negatief imago vanwege het toenemende aantal 'buitenlanders'. Ook Sportdorp heeft een minder goede naam. Hier wonen veel mensen uit de lagere-inkomensgroepen.

Als pluspunten van de wijk noemen de sleutelpersonen: ruimte, betaalbaarheid van de woningen, bereikbaarheid van de voorzieningen, veel groen en een goede verhouding tussen hoog- en laagbouwoningen. Minpunten zijn er ook: behoudendheid van de met name oudere bevolking, slecht onderhoud van openbare ruimten en concentraties van goedkope mindere woningen in bepaalde delen van de wijk.

Demografie

De wijk vergrijsst sterk. De oorspronkelijke bewoners zijn in de lege-nest-fase terechtgekomen. Hun kinderen hebben inmiddels de wijk verlaten. De ouderen wonen vooral in de eengezinswoningen. In de flats komen wel nieuwe jonge gezinnen binnen. Dit botst soms met de oudere bewoners. Jongeren hebben andere leefgewoonten. In de buurten Hordijkerveld en Beverwaard neemt het aantal allochtonen sterk toe. De sleutelpersonen spreken zelfs over gettovorming. In Sportdorp bespeurt men een toename van problematische groepen.

Sociaal-economische positie

De werkloosheid is niet hoog. Wel is er een bijzonder laag potentieel werkenden. Velen zijn met de VUT of pensioen. De werklozen zijn veelal van buitenlandse afkomst en laag opgeleid. Het opleidingsniveau is volgens de sleutelpersonen in het algemeen 'gemiddeld'. Het gemiddeld inkomen in Groot-IJsselmonde ligt rond modaal. De ouderen hebben vaak lagere inkomens. Velen hebben slechte pensioenen uit hun havenarbeid. Volgens de sleutelpersonen komt bij vele ouderen stille armoede voor. Hun woning is vaak te groot en te duur. De huurdersvereniging signaleert de financiële problemen door de toename van het aantal huursubsidieaanvragen en bezwaarschriften tegen huurverhogingen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Groot-IJsselmonde staan eengezinshuizen, afgewisseld met flats. Volgens de opbouwwerker wordt de huurdifferentiatie ruim toegepast in Groot-IJsselmonde. De relatief lage huren worden in rap tempo omhoog gebracht. De wijk wordt steeds duurder. De huren variëren van f 550,- tot f 1.200,- per maand. Volgens de politie is het aantal huisuitzettingen hoog: ongeveer twee per week.

De sleutelpersonen hebben het idee dat vooral ouderen zowel qua inkomen als huishoudensomvang scheefwonen. Deze groep heeft echter weinig doorstroommogelijkheden. Men wil meestal in de wijk blijven wonen en heeft weinig financiële middelen om een verhuizing te bekostigen. Tweeverdieners wonen soms te goedkoop. De eengezinshuurhuizen zijn vaak zo aantrekkelijk dat er weinig reden is om te verhuizen. Wanneer zij willen kopen kunnen ze niet binnen de wijk terecht.

Er wordt dus weinig verhuisd in de wijk. Sommigen bewoners willen wel, maar het aanbod ontbreekt. Wanneer men wel verhuist, is dat vaak vanuit de flats naar de eengezinswoningen.

Illegalen en onderverhuur komen volgens de geïnterviewden nauwelijks voor. Er wonen wel asielzoekers in de wijk. Soms geeft dit overlast door andere leefgewoonten. Ook worden er weleens racistische leuzen op muren gezet.

Woningkwaliteit

Met uitzondering van de huurdersvereniging zijn de sleutelfiguren redelijk positief over de woningkwaliteit. Vooral de flats worden goed opgeknapt. Hierachter schuilt het doel om de huren te verhogen. Volgens de huurdersvereniging kampen (te) veel woningen met vocht- en tochtproblemen. Dit geldt ook voor de meest recente woningen. De grond zou niet bouwrijp genoeg zijn gemaakt, alvorens men met de bouw startte. De oude sloten lopen nog onder de woningen door.

Fysieke kwaliteit

Alle sleutelpersonen vinden dat er te weinig voorzieningen voor de opgroeiende jeugd en zorgvoorzieningen voor ouderen aanwezig zijn. Verder zijn ze over het algemeen tevreden over het voorzieningenniveau.

Men vindt Groot-IJsselmonde een nette wijk. Wel is er een verschil tussen de woonbuurten (heel netjes) en de buurten waar ook andere voorzieningen zijn (minder netjes). De opbouwwerker weet dat er wel conflicten zijn tussen ouderen en jongeren over het bijhouden van gemeenschappelijke ruimten en tuintjes. Jongeren zijn minder netjes dan de ouderen.

Er zijn drie banenpools in de wijk die de woonomgeving schoonhouden. Ook werken de gemeente, gemeentewerken en de politie actief samen om de omgeving leefbaar en schoon te houden.

Sociale kwaliteit

Groot-IJsselmonde is een veilige wijk en behoort zelfs tot de veiligste wijken van Rotterdam. De beleving van de bewoners is volgens de politie anders. Vooral

ouderen durven 's avonds nauwelijks de straat op. De huurderscommissie vindt dat er veel te weinig politie op straat is.

Over de sociale contacten is men niet positief. De ouderen hadden wel sociale netwerken, maar die brokkelen af. Ouderen raken soms erg geïsoleerd. In de hoogbouw is het slechter gesteld met de onderlinge contacten dan in de laagbouw. De bewonersorganisaties en verenigingen 'drijven op oud kader' en nemen af. Als bronnen van overlast noemen ze: burenoverlast, last van jeugdige groepen en van andere leefgewoonten van allochtonen.

Toekomst

Over de toekomst zijn de meningen verdeeld. De politie en het schoolhoofd zijn hoopvol gestemd. Zij menen dat de mensen het best naar hun zin hebben in de wijk en dat er weinig reden is om aan te nemen dat de wijk achteruit zal gaan. Er zijn weinig grote woningen in de wijk, dus er wordt geen grote aanloop van allochtone gezinnen verwacht.

De opbouwwerker en de huurdersvereniging zijn wat somberder. De opbouwwerker spreekt van een neerwaartse spiraal. Hoewel de wijk genoeg potenties heeft qua woningaanbod en voorzieningen, kan de wijk toch afglijden. De wijk is namelijk nog niet slecht genoeg om aandacht van de gemeente te krijgen. De huurdersvereniging is vooral ongerust over de financiële situatie van de ouderen. De huurverhogingen en bezuinigingen baren haar grote zorgen.

Signalen

- * In het algemeen is de wijk wel populair maar er zijn slechtere delen waar men een concentratie en toename van sociale problemen constateert.
- * Afnemende sociale stabiliteit door vergrijzing en instroom van jongere (deels allochtone) huishoudens.
- * Toenemende financiële problemen ondanks redelijke huren. De problemen hangen samen met woningverbetering en huurstijging enerzijds en stagnerende inkomens bij ouderen en werklozen.
- * Binnen de wijk zijn weinig aantrekkelijke doorstromingsmogelijkheden voor ouderen die te groot wonen en voor jongere huishoudens met een goed inkomen die naar de koopsector willen.

7.5.2 Wandelbos in Tilburg

De wijk Wandelbos is ongeveer dertig jaar geleden gebouwd in een oud bosgebied. De dennebomen zijn nog in de wijk terug te vinden. De wijk bestaat uit twee delen: een zuidelijk en een noordelijk deel. Het zuidelijke deel is een ruim opgezet villa-achtig deel met weinig problemen. In het noordelijk deel staan huurflats en eengezinswoningen.

Wandelbos is volgens de sleutelfiguren een redelijk populaire woonwijk. Het zuidelijk deel is uiteraard het populairst, maar ook het noordelijk deel komt er op een paar buurten na, niet slecht af. De slechtste delen van Wandelbos (Kruizemunt-

weg) zijn de laatste jaren flink verbeterd. Wandelbos is lange tijd probleemgebied geweest met veel drugsoverlast. Zowel taxi's als politie meden dit wijkdeel.

Als pluspunten worden genoemd: de ligging, het groen en de ruime opzet van de wijk. Negatief is men over het achterstallig onderhoud van sommige woningen, probleemcumulatie in de goedkope sociale-huurwoningen en het weinige vertier in de wijk.

Demografie

Wandelbos vergrijsd. De oorspronkelijke bevolking wordt ouder. Het aantal kinderen neemt af. Een basisschool heeft het aantal klassen in dertig jaar zien teruglopen van 48 naar 12 klassen. Jongeren verlaten de wijk. De wijk biedt hun geen huisvestingsmogelijkheden. Er komt nu wel een voorzichtige doorstroming op gang. De woningen van ouderen die gaan verhuizen, worden over het algemeen, vanwege de lage huren, ingenomen door gezinnen met lage inkomens. Instromers zijn vaak grote allochtone gezinnen.

Sociaal-economische positie

Het aandeel werkenden neemt volgens de sleutelpersonen af. In het noordelijk deel van de wijk is de werkloosheid, vooral onder allochtonen, hoog. Hun aantal neemt toe. Ouderen zitten vaak in de VUT en krijgen pensioen. Het opleidingsniveau varieert van heel hoog, in het villadeel, tot heel laag (zelfs met analfabeten) in het noordelijk deel van de wijk.

In het noordelijk deel wordt het gemiddeld inkomen laag geschat. Ook worden financiële problemen gesignaleerd. Op de school blijken zowel Nederlandse als buitenlandse ouders regelmatig moeilijkheden te hebben met het betalen van de schoolbijdragen. Ongeveer 15% van het schoolgeld wordt niet geïnd. Allochtonen praten niet makkelijk over hun financiële situatie. De notoire wanbetalers zijn echter meestal van Nederlandse afkomst.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Zowel de flats als de eengezinswoningen zijn niet bijzonder groot. De huren zijn dan ook niet erg hoog; volgens de sleutelpersonen onder de f 600,-. Scheefwonen komt regelmatig voor in Wandelbos. Sommigen, met name bijstandsontvangers, wonen toch nog te duur, maar vaker woont men te goedkoop. Het gaat dan vooral om ouderen in de eengezinshuurwoningen. Zij wonen zowel te groot als te goedkoop. De kinderen zijn het huis uit, ze zijn verknocht aan de wijk en er zijn nauwelijks alternatieven binnen de wijk.

Een sleutelpersoon weet te vertellen dat in een deel van de relatief goedkope sociale-huurwoningen gepensioneerde ambtenaren en docenten wonen. Deze mensen zijn vaak goed op de hoogte van de mogelijkheden binnen de volkshuisvesting en onderhouden goede contacten met de woningbouwverenigingen. Ze weten veel voor elkaar te krijgen op het gebied van verbeteringen en dergelijke. Voor de woningbouwverenigingen zijn het prettige en betrouwbare huurders.

Daartegenover staat de signalering van de opbouwwerker dat een deel van de huurders onder grote financiële druk staat. Vooral in de sociale sector blijken mensen naar zijn zeggen vaak verbeteringen te weigeren vanwege de daarbij behorende huurverhogingen. Zo zijn er nog veel woningen zonder c.v., isolatie of wasmachine-aansluiting. Ook blijken cursussen van f 5,- per uur in het buurthuis voor sommige mensen te duur te zijn. De deelname neemt af.

Volgens een van de sleutelpersonen zijn in Wandelbos aardig wat mensen met een huurschuld uit Reeshof (een recente uitbreidingswijk) komen wonen.

Er wordt weinig verhuisd in de wijk. Het gaat vooral om verhuizingen uit de flats. Jongeren verlaten de wijk, terwijl ook buitenlanders die nog goedkoper willen wonen, soms vertrekken. Zij gaan naar de oudere delen van de binnenstad. De laagbouwoningen die vrijkomen, worden vaak betrokken door allochtone gezinnen. De autochtone bewoners hebben hierover hun bedenkingen.

Op illegalen hebben de sleutelpersonen niet zoveel zicht. Wel weet het schoolhoofd dat een paar jaar geleden, tijdens een buitenlands schoolreisje de douane maar liefst vijf illegale kinderen signaleerde.

Onderverhuur komt nog steeds voor. Vooral op zogenaamde 'drugsadressen'. De woningbouwverenigingen zijn er wel attenter op geworden. Vooral bij Surinaamse gezinnen is er relatief vaak sprake van inwoning van familieleden, volgens het schoolhoofd.

Er zijn asielzoekers in de wijk. Zij zelf veroorzaken geen noemenswaardige problemen. Wel denken andere wijkbewoners dat de asielzoekerswoningen beter en mooier zijn dan hun eigen woning en dat de asielzoekers worden voorgetrokken bij het krijgen van bepaalde voorzieningen. De organisatie die de asielzoekers begeleidt, heeft geen enkel overleg met andere organisaties (zoals opbouwwerk en bewonersorganisaties) in de wijk. Er is dus veel onbekendheid met de situatie.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit is redelijk maar divers. De gerenoveerde woningen zijn goed, maar andere zijn nog erg slecht. De laatste jaren is er (volgens de sleutelpersonen veel te laat) veel gedaan aan het onderhoud. De uitvoering van de onderhoudsplanen is sterk afhankelijk van de woningbouwvereniging. De ene is voortvarender dan de ander.

Met name in het slechtere deel van noord-Wandelbos heeft de renovatie veel goeds gebracht. Na de werkzaamheden is een 'betere' selectie van bewoners gemaakt. Problematische huurders zijn niet teruggekomen. De nieuwe huismeesters zorgen ervoor dat mensen die neigen naar onaangepast gedrag, gecorrigeerd worden.

Fysieke kwaliteit

Over het voorzieningenniveau zijn de sleutelpersonen over het algemeen tevreden. De opbouwwerker heeft echter wel de indruk dat voorzieningen als banken wegtrekken. Dit is bijzonder ongemakkelijk voor de vele ouderen in de wijk. Ook heeft de

wijk te weinig sportvoorzieningen. Er is in Wandelbos geen speciaal wijkonderonderhoudsteam. De wijk wordt door de gemeente schoongehouden.

Sociale kwaliteit

Op het gebied van de veiligheid is er volgens de sleutelpersonen de laatste jaren veel verbeterd. De drugsoverlast in het noorden van de wijk is voor een groot deel teruggedrongen. Het schoolhoofd voelde zich in de jaren tachtig onveilig rond de school. Nu heeft hij daar geen moeite meer mee. Er bestaat nog wel behoefte om de veiligheid te verbeteren. Er zijn bijvoorbeeld nog veel onverlichte plekken in de wijk. De politie werkt hieraan.

De politie signaleert conflictsituaties tussen de oudere en jongere bevolking. De jongere gezinnen houden er andere waarden en normen op na dan de ouderen. De wijkagenten bemiddelen in Wandelbos relatief vaak bij burencconflicten.

Over de sociale contacten denken de sleutelpersonen verschillend. De opbouwwerker denkt dat met name de oorspronkelijke bewoners in de laagbouw goede contacten met elkaar onderhouden en elkaar ook bijstaan wanneer dat nodig is. In portiekflats wordt geklaagd dat de onderlinge contacten verdwijnen omdat er in één portiek vaak verschillende nationaliteiten wonen. Het schoolhoofd heeft de indruk dat vooral ouderen en allochtone vrouwen erg geïsoleerd zijn in de wijk. De politie geeft aan dat in de sociaal-zwakkere delen met name bij conflicten, een sterk 'ons kent ons' gevoel bestaat. Hier kan een hele straat zich tegen de politie keren.

Overlast speelt zich volgens de sleutelpersonen vooral af in de flats. Er wordt gesproken over geluids- en drugsoverlast. Op straat heeft men hinder van 'samen-scholingen' van jongeren. Voor jongeren is er weinig te doen in de wijk.

Wandelbos kent een actieve bewonersorganisatie. Er zijn ongeveer 120 vrijwilligers bij betrokken. Hoog op de agenda staat het organiseren van activiteiten voor jongeren. Verder houdt men zich onder andere bezig met stedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling van een werkplan voor de wijk en onderwijs.

Toekomst

De sleutelpersonen hebben wel vertrouwen in de toekomst van de wijk. De wijk heeft zich de laatste tijd in positieve zin verbeterd. Het inplaatsings- en renovatiebeleid van de woningbouwverenigingen ervaren ze als positief. De excessen worden teruggedrongen. Het schoolhoofd vindt het een goede ontwikkeling dat er weer langzaamaan meer jonge gezinnen met kinderen in de wijk komen wonen.

Een beetje bezorgd is men over de instroom van allochtonen. Vanwege de lage huren zullen steeds meer mensen uit de lagere-inkomsgroepen naar Wandelbos komen. De opbouwwerker hoopt dat de gemeente de voorzieningen met name voor allochtonen handhaaft en niet allemaal wegbezuinigt (zoals bijvoorbeeld taallessen). Dit is voor de stabiliteit van de wijk belangrijk. Hij pleit voor structurele voorzieningen en hoopt dat het ad hoc beleid van projecten (elk jaar weer wat anders) achterwege wordt gelaten.

Wat betreft de ouderen is men ook wat bezorgd. Nu hebben ouderen nog te weinig mogelijkheden in de wijk. De woningbouwverenigingen en de gemeente werken aan

een proefproject 'Woningplus' voor ouderen. Hierbij worden 'oudervriendelijke' woningen gemaakt, waarbij een aanbod van directe hulp (thuishulp, klein onderhoud, medische voorzieningen, informatiecentrum, ouderenadviseur) wordt gerealiseerd. De algemene conclusie over de wijk van één van de sleutelpersonen luidt: 'Als de beheerders in de wijk hun werk goed doen, kan de wijk nog lang en gelukkig leven'.

Signalen

- * De populariteit en sociale stabiliteit verschillen voor de flats en de laagbouw. In de flats is een grotere diversiteit aan bewoners: jong en oud, en verschillende nationaliteiten. De stabiliteit in de flats is verbeterd door woningonderhoud en woningverbetering en door selectieve toewijzing en controle op de bewoning.
- * Er is sprake van vergrijzing en een instroom van allochtone huishoudens, veelal met een laag inkomen.
- * Ondanks een laag huurniveau worden toenemende betalingsproblemen geconstateerd. In het noordelijke deel van de wijk wonen weinig mensen met een inkomen uit werk.
- * Sommige ouderen in de buurt wonen scheef (te ruim en te goedkoop), maar er zijn voor hen onvoldoende doorstroomalternatieven in de wijk, terwijl men wel in de wijk wil blijven wonen.

7.5.3 Peldersveld in Zaanstad

In Peldersveld is met elf sleutelpersonen gesproken. Peldersveld is qua woningaanbod en bewoners vrij heterogeen. De wijk kenmerkt zich door enkele hoge ERA-flats aan de oostkant en in het overige gebied vooral laagbouw. Aan de westkant van de wijk is ook een aantal bungalows te vinden. De wijk is ruim opgezet en heeft redelijk veel openbaar groen.

Binnen de wijk bestaat een duidelijke scheiding tussen de flats en de laagbouw. In de flats woont vooral 'sociaal zwak spul', zoals één van de sleutelpersonen het uitdrukte, en in de laagbouw wonen veel ouderen. Bij de start van de wijk waren de flats zeer gewild. In de loop der jaren is daarin, volgens de sleutelpersonen door de wijze van woonruimteverdeling, verandering gekomen. In sommige flats zou sprake zijn van gettovorming en verpaupering. Door de inzet van verschillende bewonerscommissies is er de afgelopen jaren veel verbeterd. In de laagbouw wonen veelal oorspronkelijke bewoners op leeftijd van wie de kinderen het huis uit zijn.

Wanneer naar de populariteit van Peldersveld wordt gevraagd, maken alle sleutelpersonen een duidelijk onderscheid tussen de flats en de laagbouw. De flats zijn impopulair in Zaanstad vanwege het groeiend aantal allochtone bewoners. De flats hebben een negatieve uitstraling op de wijk. Ze hebben een doorstroomfunctie gekregen. Onder allochtonen is de wijk tamelijk populair. Zij wonen liever in de flats in Peldersveld dan in het aangrenzende Poelenburg. Poelenburg heeft een slechte naam in Zaanstad vanwege het hoge aandeel allochtonen en staat lager in de wijkrangorde dan Peldersveld.

De populariteit van de laagbouw is een stuk hoger. Het zijn over het algemeen goede eengezinshuizen met een redelijke huur.

Als pluspunten van de wijk noemen de sleutelpersonen de groenvoorzieningen en de ligging bij het centrum en recreatiegebieden. De wijkagent kan geen pluspunten bedenken.

Als minpunten kwamen de volgende zaken naar voren: verwaarlozing van de leefomgeving en speelplekken, verkeersoverlast van de Coentunnelweg, concentratie van allochtonen in de flats, intolerantie en gebrek aan sociale contacten in de flats en de hoeveelheid hondepoep.

Demografie

De bevolking is vrij heterogeen. Het heersende beeld bij de sleutelpersonen is dat er in Peldersveld relatief veel jonge starters, ouderen en allochtonen wonen. De allochtonen en starters wonen vooral in de flats en de ouderen in de laagbouw.

Er komen steeds meer jonge (allochtone) starters in de flats wonen. Dit komt volgens één van de sleutelfiguren door gebrek aan Nederlandse belangstelling. Volgens een ander komt het evenwicht in de wijk hierdoor in gevaar. Ook de allochtonen zelf zouden de toename van niet-Nederlanders niet prettig vinden.

Wat betreft verandering in de bevolkingssamenstelling valt het een schoolhoofd op dat vooral de allochtone oudleerlingen in de wijk blijven wonen, terwijl de Nederlandse oudleerlingen de wijk voor het merendeel verlaten.

Sociaal-economische positie

De sleutelfiguren hebben het idee dat de werkloosheid in de flats hoog is en verder toeneemt. De maatschappelijk werkster weet dat vooral onder de tweede generatie Turken de werkloosheid toeneemt. De huisarts signaleert een toename in het aantal lichamelijke klachten dat verband houdt met werkloosheid. In Zaanstad vindt momenteel een grote arbeidsuitstoot van laag en ongeschoold werk plaats. In de laagbouw schat men de werkloosheid onder het gemiddelde. Een schoolhoofd denkt dat de werkloosheid met name onder buitenlandse jongeren sterk toeneemt. Hij verwacht problemen voor de toekomst van deze groep.

Het inkomen is heel verschillend en varieert van laag in de flats tot zeer hoog in de bungalows aan de rand van de wijk.

Vooraf in de flats nemen de financiële problemen toe. Een huismeester wijt dit behalve aan de werkloosheid ook aan een verkeerd bestedingspatroon: gokken en teveel bestellingen bij postorderbedrijven. Zelfs asielzoekers hebben volgens hem al de weg naar de postorderbedrijven ontdekt.

Eén van de sleutelfiguren signaleert dat er onder allochtonen veel 'stille armoede' voorkomt. Allochtone stellen beginnen soms met een flinke startschuld, die veroorzaakt is door het afkopen van militaire dienst in het moederland en het betalen van de bruidsschat. Om deze zaken te betalen gaan ze leningen binnen de familie aan. Volgens deze bron gaat het in sommige gevallen om zwart geld uit het criminele circuit. De schuldenaar zou bedreigd worden door de schuldeisers en worden gedwongen tot criminele activiteiten. Op deze schulden heeft de sociale dienst vaak

geen zicht. Ook Nederlandse jonge stellen komen volgens deze bron steeds meer in de problemen. Sommigen zijn 'jong, dom, nauwelijks opgeleid en leven ver boven hun stand. De ene schuld wordt met de andere gedicht'. Wanneer één van hen vervolgens werkloos wordt, zijn de problemen niet meer te overzien.

Hoewel er nauwelijks over financiële problemen in de laagbouw wordt gerept, blijken in één straat vier huishoudens te zijn verhuisd vanwege de hoge huur (f 1.100,-). Ook ouderen zitten soms krap bij kas. De wijkverpleging krijgt te maken met ouderen die moeite hebben om het lidmaatschap van f 65,- tot f 106,- per jaar op te brengen. Op de scholen moet er meer moet worden aangedrongen op het betalen van de schoolgelden. Tot echte wanbetaling komt het nog niet.

Het opleidingsniveau loopt evenals het inkomen erg uiteen. In de flats hebben de bewoners de laagste opleidingen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De flats in Peldersveld waren oorspronkelijk zeer gewild. Ze zijn groot, maar erg duur. De huren liggen rond de f 800,-. De flats zijn over het algemeen duurder dan de eengezinswoningen in de wijk. Een zeer groot deel van de huurders maakt aanspraak op huursubsidie.

De huren van laagbouw eengezinswoningen liggen tussen de f 600,- en f 800,-. De drive-in woningen zijn een stuk duurder, namelijk f 1.100,-.

Volgens de sleutelpersonen wordt er in de wijk zowel te duur als te goedkoop gewoond. De dure scheefheid komt vooral voor in de flats; de goedkope scheefheid in de laagbouw. De laatste groep woningen is aantrekkelijk en redelijk geprijsd. De bewoners hebben nauwelijks redenen om te gaan verhuizen. Voor de eengezinshuizen bestaan wachtlijsten van twaalf tot vijftien jaar. Woningen die leegkomen zouden worden betrokken door allochtonen. Nederlanders vinden dit geen prettige ontwikkeling. De opbouwwerker wijst op het gevaar van een 'anti-front' tegen de allochtonen. De woningtoewijzing moet beter gestuurd worden. Vooral in de laagbouw is men bang dat de allochtonen 'af dalen' vanuit de flats. Veel allochtonen staan inmiddels ook al lang genoeg ingeschreven om in aanmerking te komen voor een eengezinshuis.

Uit de flats wordt veel verhuisd (zes à zeven verhuizingen per maand). Volgens de opbouwwerker verandert elke vijf jaar de bewonerssamenstelling van een flat. Nederlandse jonge stellen vertrekken naar de premiewoningen in de nieuwbouwwijken Westerwatering en Rooswijk wanneer zij daarvoor de mogelijkheid krijgen. Ook verhuizen met name allochtonen wel van de ene flat naar de andere. De flats verschillen nogal in aanzien.

Bewoners van de eengezinshuizen verhuizen zoals vermeld nauwelijks. Dit geldt echter niet voor de dure drive-inwoningen. Bewoners van deze woningen gaan nogal eens goedkoper wonen of kopen een huis.

Wat betreft illegalen zijn bijna alle sleutelpersonen het eens: er wonen illegalen in de flats. Vaak wonen ze bij familieleden in. Eén sleutelpersoon spreekt over het 'Bijlmereffect'. De politie wordt regelmatig getipt over illegale Turken. Volgens de

politie komen degenen die veel geld hebben verdiend, niet meer terug. Anderen worden al snel na de uitzetting weer gesignaleerd. Het is vaak 'dweilen met de kraan open'. De illegaliteit leidt soms tot wantoestanden in een flat. Zo kent één sleutelpersoon een flat waar het water onder de voordeur uitstroomde. Nadat de politie de flat had opengebroken, bleek dat er een groot aantal illegalen woonde. Zij hadden uit angst voor ontdekking geen alarm over de gesprongen leiding durven te slaan. De flat was vol geplaatst met stapelbedden. Huisartsen signaleren illegalen tijdens avond- en weekenddiensten. Zij durven niet op de reguliere spreekuren te komen. Onderverhuur komt ook voor volgens de sleutelpersonen. Vroeger was dit een snelle manier om een woonvergunning te krijgen. Voor sommige woningen wordt nu geen woonvergunning meer gegeven, omdat er handeltjes in waren ontstaan. Per flatcomplex wordt het aantal onderverhuurde woningen geschat op vier à vijf. Vaak blijft de woning op naam van de ouders staan, terwijl een kind de woning bewoont. Ook worden flats aangehouden terwijl men elders samenwoont met iemand anders. In de laagbouw worden weleens kamers verhuurd. Men weet weinig over asielzoekers. Ze schijnen wel in de flats te wonen.

Woningkwaliteit

De flats zijn volgens sommige sleutelpersonen aan het verslijten. Woontechnisch zijn ze goed. De woningbouwverenigingen zijn de flats aan het verbeteren. De bewonerscommissies hebben hierop echter sterk moeten aandringen.

Volgens de wijkverpleegkundige zijn de bejaardenwoningen erg slecht. Ze zijn onlogisch gebouwd met kleine onhandige badkamers. De woningen stammen uit een tijd dat bejaarden sneller naar een bejaardenhuis gingen. In de eengezinswoningen komen vochtproblemen en houtrot voor. De wijkverpleging onderzoekt huizen van CARA-patiënten.

Fysieke kwaliteit

Over de voorzieningen in Peldersveld zijn weinig klachten. Wel signaleren de sleutelpersonen een teruggang in het winkelbestand. Zij zijn van mening dat de speelplekken voor kinderen slecht worden onderhouden. Ook signaleren zij een achteruitgang in het onderhoud van het openbare groen.

De netheid van de leefomgeving is lange tijd een probleem geweest. Vooral rond de flats was de situatie zorgelijk. De woningbouwverenigingen (huismeesters en toezichthouders) houden nu de omgeving van de flats schoon. Sommige sleutelpersonen vinden dat de situatie is verbeterd, anderen vinden het nog rommelig en vuil in de wijk. Vooral in en rond het winkelcentrum laat de netheid nog te wensen over.

Sleutelfiguren die in en om de flats werkzaam zijn, hebben de indruk dat de gemeente het onderhoud aan de openbare ruimte rond de flats verwaarloost. Vooral rond flats met een slechte naam zou dat het geval zijn.

Er is geen wijkonderhoudsteam in Peldersveld. Soms knapt het wijkonderhoudsteam uit de aangrenzende wijk Poelenburg wel klusjes op.

Sociale kwaliteit

Over de veiligheid en criminaliteit zijn de sleutelpersonen verdeeld. Ongeveer de helft vindt dat Peldersveld een redelijk veilige wijk is en dat de criminaliteit de afgelopen jaren is verminderd: veel 'enge plekken' zijn beter verlicht en een buurthuis met een levendige drugshandel is gesloten. Op de basisscholen lijkt de baldadigheid af te nemen. Ook de politie vindt dat Peldersveld redelijk veilig is. Wel zijn er veel inbraken in en rond de flats. De andere sleutelpersonen zijn van mening dat de wijk onveilig is en dat de criminaliteit toeneemt. De politie krijgt de meeste meldingen over burenruzies.

Het maatschappelijk werk houdt het aantal en type aanvragen per wijk bij. Peldersveld heeft 7% van het totaal aantal hulpvragen in Zaanstad. Dit is een tamelijk hoog percentage; de wijk met de meeste aanvragen scoort 10%. Opvallend is het grote aantal aanvragen over problemen tussen ouder en kind.

In Peldersveld schijnt men niet erg veel onderlinge contacten te onderhouden. Er is geen wijk- of buurtgevoel, volgens de meeste sleutelpersonen. Vooral in de flats lopen de contacten moeizaam. In sommige delen van de flats zijn wel kleine netwerkjes ontstaan, bijvoorbeeld op een galerij. Vooral allochtonen onderhouden sterke onderlinge (familie)verbanden. Volgens één sleutelpersoon heeft de huismeester een goede invloed op het ontstaan van onderling contact. Ook door groot-onderhoud en renovaties zijn contacten ontstaan. Via de woningbouwverenigingen werden hierover praatgroepen opgericht.

De contacten tussen allochtonen en autochtonen verlopen volgens een schoolhoofd steeds beter. De kinderen konden altijd al goed met elkaar overweg. Het schoolhoofd meent dat dit komt doordat de tweede generatie meestal goed Nederlands spreekt en geïntegreerd is in de Nederlandse samenleving.

Wat betreft overlast worden de volgende zaken genoemd: verkeer en vliegtuigen, vandalisme in de flats, vuilnis op straat en geluid (laat opblijvende kinderen van allochtonen in flats).

Er zijn veel verschillende bewonersorganisaties in de wijk. In de flats zijn verschillende bewonerscommissies. In de eengezinskooptuizen zijn eigenaren georganiseerd in Verenigingen van Eigenaren. In de sociale-huurwoningen komt de bewonerssamenwerking sinds kort op gang. Volgens de opbouwwerker en de huurderscommissie wordt dit vooral veroorzaakt door de groot-onderhoudsactiviteiten van de woningcorporaties. Een overkoepelend platform ontbreekt nog, maar het opbouwwerk gaat zich hiervoor inzetten. Volgens de bewonerscommissie in één van de flats daalt de animo van de bewoners om zich in te zetten voor de flat of wijk. Als oorzaak hiervoor wordt de lakse houding van de woningcorporatie genoemd. Vooral de flatbewoners hebben het idee dat de woningcorporatie plannen laat liggen en hen aan het lijntje houdt. De bewonerscommissie en de huismeester van één van de flats vinden het opvallend dat van de 60% allochtonen in de flat er niemand in de bewonerscommissie zit.

Toekomst

Het toekomstbeeld voor de wijk is over het algemeen wat somber. De toekomst van Peldersveld lijkt vooral in handen van de gemeente te liggen. Een aantal sleutelpersonen heeft de indruk dat de wijk een beetje de verschoppeling van de gemeente is. Onder de bewoners bestaat veel onbegrip over het gemeentelijk beleid. De gemeente steekt veel geld in de prestigieuze vernieuwing van het stadscentrum, terwijl de wijk die wel wat hulp kan gebruiken, aan haar lot wordt overgelaten. Als de gemeente niet inspringt, kan volgens de zegslieden de verpaupering toeslaan. Eén lid van een bewonerscommissie verwacht dat wanneer de gemeente geen maatregelen neemt, de wijk binnen vijf jaar is verloederd. 'Deze wijk heeft geen enkel selfsupport. Op het moment dat je niet oplet, stort de boel in', aldus één van de sleutelfiguren. Een huisarts omschrijft de situatie in medische termen: 'In dit wijktype zal je altijd geld moeten blijven steken. Het is een planologische misser. Deze wijk moet constant worden getransfundeerd: aan de ene kant wordt er bloed ingepompt, aan de andere kant loopt het eruit. De wijk heeft geen eigenheid, geen commitment'.

Signalen

- * Er is een duidelijke scheiding waarneembaar tussen laagbouw (populair) en hoogbouw (impopulair). De hoogbouw heeft een doorstromingsfunctie, de laagbouw is veel stabiel. Er doet zich een segregatie naar nationaliteit voor.
- * In de hoogbouw zorgt de snelle doorstroming voor instabiliteit. Ook doet zich problematische bewoning voor: illegale (over)bewoning en overlast door drugs.
- * In de laagbouw is juist weinig doorstroming, de bevolking vergrijs, er is goedkope scheefheid en er zijn weinig doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Er is een toenemende doch beperkte instroom van allochtone gezinnen.
- * De technische kwaliteit van de woningen staat niet hoog aangeschreven. Wel worden renovaties en groot-onderhoud uitgevoerd.
- * In de flats zijn de huren hoog en de inkomens in het algemeen laag; hier komen dan ook in toenemende mate betaalbaarheidsproblemen voor. Men constateert dat de werkloosheid toeneemt, met name onder de tweede generatie allochtonen. In de dure eengezins-drive-inwoningen doen zich ook betaalbaarheidsproblemen voor: men 'vlucht' naar de koopsector.

7.5.4 Conclusies wijken uit de jaren zestig

De meningen van de sleutelpersonen in de drie verschillende jaren zestig wijken vertonen een aantal belangrijke overeenkomsten. Samenvattend kan worden gesteld dat het om enigszins 'versleten' wijken gaat, die zich in een periode van verandering bevinden. De situatie is over het algemeen absoluut niet hopeloos, maar volgens de zegslieden is speciale aandacht wel vereist om de wijken 'op de rails' te houden.

In elk van de drie onderzoekswijken komen signalen naar voren die op een neerwaartse spiraal lijken te duiden. In sociaal-economisch opzicht nemen sociaal-zwakkere groepen toe, evenals financiële problemen en angst onder zittende bewoners voor de toename van allochtonen. Tenslotte nemen sociale contacten af. In

Wandelbos in Tilburg zijn in de flats al bijzondere beheermaatregelen genomen om het tij te keren. De maatregelen hebben de situatie volgens de zegslieden verbeterd. De woningkwaliteit is nog niet op peil. De kwaliteit van de woningen laat na dertig jaren nogal te wensen over. In de drie onderzoekswijken zijn de corporaties inmiddels wel begonnen met renovaties en groot-onderhoud. Gevolg hiervan is dat de huren gaan stijgen. Deze ontwikkeling, in combinatie met de ongunstige inkomensituatie van veel bewoners, brengt de betaalbaarheid van de woningen in gevaar. Wat betreft de beschikbaarheid komt steeds naar voren dat met name ouderen scheefwonen in de laagbouw. Voor deze ouderen, die meestal graag in de wijk willen blijven wonen, zijn er nauwelijks alternatieven binnen de wijk. Vanuit de flats wordt wel veel verhuisd, maar het gaat meestal om een verhuizing buiten de wijk.

De informanten constateren een toenemende instabiliteit in sociaal opzicht door vergrijzing en instroom van jongere, deels allochtone huishoudens. Dit gaat hand in hand met betaalbaarheidsproblemen. In de betere delen van de wijk komt juist weinig doorstroming voor, doordat er voor ouderen geen aantrekkelijke alternatieven in de wijk zijn. De meeste sleutelpersonen denken dat de wijken met behulp van wat extra aandacht en middelen best een goede toekomst tegemoet kunnen gaan.

7.6 Wijktype 4: recente uitbreidingswijken vanaf de jaren tachtig

De recente uitbreidingswijken in dit onderzoek zijn Zevenkamp in Rotterdam, Reeshof in Tilburg en Westerwatering in Zaanstad.

7.6.1 Zevenkamp in Rotterdam

Zevenkamp is in korte tijd gebouwd en bestaat uit vier deelplannen. De wijk is een mengeling van koop- en huurwoningen. In het begin zijn veel mensen uit de stadsvernieuwingswijken naar Zevenkamp verhuisd. Veel van hen konden niet aarden of hadden problemen met de hogere huren en zijn rond 1986 weer vertrokken.

De sleutelpersonen vinden Zevenkamp geen populaire wijk. Dit wijten ze vooral aan de sociale problematiek, de hoge huren en de mengeling van koop- en huurwoningen. In de jaren tachtig waren de woningen moeilijk te verhuren en te verkopen. Uiteindelijk zijn veel woningen verhuurd aan sociaal-zwakkeren. Ook koopwoningen zijn na langdurige leegstand verhuurd.

Duidelijke pluspunten van Zevenkamp zijn de ruime opzet en het vele groen. Als minpunten worden genoemd: het lage voorzieningenniveau, de zwakke sociale samenhang, gebrek aan mogelijkheden voor de jeugd, verre ligging van het centrum en de hoge huren. 'Op zich heeft Zevenkamp alle potenties voor een fijne woonwijk, alleen de bevolkingsopbouw deugt niet', aldus een sleutelpersoon. Er zijn volgens hem teveel woningen toegewezen aan sociaal-zwakkeren als allochtonen en eenoudergezinnen.

Demografie

In Zevenkamp, met name in de nieuwere delen, wonen veel jonge gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd. In de oudere delen zijn de kinderen van de oorspronkelijke bewoners inmiddels in de puberteit beland. Deze groep zal volgens de woordvoerders de komende jaren steeds groter worden en problemen opleveren. Doordat er voor de jeugd nauwelijks iets te beleven valt in deze wijk, verwacht men een toename van vandalisme en overlast. Het aantal allochtonen neemt toe in Zevenkamp. De Merenbuurt kent vooral een grote instroom van Surinamers en Antillianen. Ook het aantal eenoudergezinnen neemt toe. De scholen zien steeds meer problemen bij kinderen uit deze gezinnen.

Sociaal-economische positie

Vooral onder de eenoudergezinnen en allochtonen bestaat veel werkloosheid. Deze groepen concentreren zich in de sociale-huurwoningen. Omdat deze sociaal-zwakkere groepen in de wijk in aantal toenemen, zal ook de werkloosheid toenemen. De inkomens lopen erg uiteen. Het opleidingsniveau loopt evenals het inkomen uiteen van laag tot hoog.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Zevenkamp staan veel verschillende woningtypen en zijn de diverse buurten heterogeen. Onder de huurwoningen zijn typische probleemcomplexen te vinden. De sleutelpersonen spreken wel over een cumulatie van problemen.

De huren zijn hoog. Volgens één van de sleutelpersonen houden de corporaties de huren wel binnen de maximale huursubsidiegrens. Wanneer ze dit niet doen, zou er een leegloop op gang kunnen komen.

Volgens de sleutelpersonen woont een flink aantal huishoudens te duur. Ze signaleren ook verhuizingen naar goedkopere woningen in het centrum.

Er wordt veel verhuisd. Voorts staan veel huizen te koop. Op de benaderde basisschool zijn er ongeveer twee mutaties per maand. De meesten gaan naar een andere wijk. Bewoners vinden de wijk tegenvallen of willen liever ergens anders een woning kopen. Het schoolhoofd heeft de indruk dat het aantal verhuizingen toeneemt. De opbouwwerker en de bewonerscommissie vermoeden dat veel huishoudens financieel gedwongen worden om te vertrekken. Nederlanders trekken weg uit delen waar steeds meer buitenlanders komen wonen (Merenbuurt).

Het vermoeden bestaat dat er illegalen in de wijk wonen, maar men heeft geen idee hoeveel of waar. Wat betreft onderverhuur zijn de sleutelpersonen het eens: dat komt voor. Men denkt dat de hele woning wordt doorverhuurd als mensen gaan samenwonen en hun eigen huis nog willen aanhouden. Met name bij allochtonen woont veel familie in.

In Zevenkamp wonen ook asielzoekers. Dit levert volgens alle sleutelpersonen problemen op. Er is sprake geluidsoverlast en onaangenaam gedrag, ernstige taalachterstand van kinderen op school en negatieve reacties van wijkbewoners op de vele wisselingen in de asielzoekerswoningen. De wijkbewoners worden slecht voorgelicht over de komst van de asielzoekers.

Financiële problemen worden vooral gesignaleerd bij allochtonen en uitkeringsgerechtigden. Ongeveer 5 à 10% van de schoolgelden kan niet worden geïnd. De opbouwwerker weet dat de betaling van de huur steeds vaker een probleem is. Behalve door de huurhoogte wordt dit ook vaak veroorzaakt door wanbeleid van de mensen zelf. Vaak hebben huishoudens schulden bij postorderbedrijven. Volgens de politie zijn er gemiddeld ongeveer 10 à 15 huisuitzettingen per jaar. Deze worden niet alleen veroorzaakt door huurachterstand maar ook door wanbewoning.

Woningkwaliteit

Over de woningkwaliteit is men wel te spreken. De corporaties onderhouden de woningen over het algemeen goed. In sommige complexen in deelplan 1 en 2 is sprake van vocht- en ventilatieproblemen.

Fysieke kwaliteit

Voorzieningen die de sleutelpersonen onvoldoende aanwezig achten, zijn een bibliotheek en ontmoetingsplaatsen voor de jeugd.

Over het algemeen vindt men de leefomgeving netjes. Er is op dit gebied wel veel veranderd. Door de samenwerking tussen de politie, het opbouwwerk en de woningcorporatie is de vervuiling teruggedrongen.

Er is een wijkonderhoudsteam (banenpool) dat kleine onderhoudswerken verricht aan de straat (vegen, onkruid wieden).

Sociale kwaliteit

De wijkagenten hebben het erg druk in de wijk. Er zijn veel inbraken, straatroof en diefstal van en uit auto's. Volgens de wijkagenten voelen velen, met name ouderen, zich onveilig. Er zijn veel donkere en stille plekken in de wijk zonder sociale controle. Ook veroorzaken jeugdgroepen veel overlast. Men is bezig om zogenaamde 'hangplekken' te realiseren: plekken voor de jeugd die weinig overlast opleveren.

De politie besteedt verder veel tijd aan burenruzies en gezins- en relatieproblemen.

Over het algemeen vinden de sleutelpersonen dat de sociale contacten te wensen overlaten. Wel worden de contacten verstevigd door activiteiten als de 'Opzoomerdag' en het instellen van huismeesters.

De wijk ondervindt overlast van jeugdgroepen, criminaliteit en geluid van burens.

Zevenkamp heeft een actieve bewonersorganisatie. Belangrijke aandachtspunten zijn het wijkbeheer, het vergroten van de sociale samenhang en het verbeteren van de veiligheid in de wijk.

Toekomst

De opbouwwerker en de bewonerscommissie zien de toekomst van Zevenkamp niet erg rooskleurig. Ze verwachten een toename van financiële problemen door de stijgende woonlasten en teruglopende subsidies en inkomens. Zij voorzien dat de bevolkingsopbouw in Zevenkamp steeds eenzijdiger wordt en de scheiding tussen de 'haves' en 'have nots' toeneemt. Ook waarschuwen zij voor het toenemend racisme in de wijk. Aan de andere kant menen zij dat er bij de mensen nog wel motivatie

bestaat om iets van de wijk te maken. Voor veel mensen is de woning in Zevenkamp namelijk een tweede kans (zij ontvluchten de binnenstad).

De politie maakt zich zorgen over de jeugd(groepen). Ze hoopt dat er plannen komen om deze problematiek aan te pakken. Verder verwacht de wijkagent wel dat de wijk stabiel blijft en er geen grote verschuivingen zullen optreden.

Het schoolhoofd waarschuwt voor de ongebreidelde toename van sociaal-economisch zwakkeren zoals eenoudergezinnen en allochtonen. Hij hoopt dat de eenzijdige zwakke sociale structuur verbeterd kan worden.

Signalen

- * De wijk is niet populair en staat daarom - ondanks de hoge huren - open voor economisch zwakke groepen: eenoudergezinnen, allochtonen, werklozen. Het aantal werklozen neemt duidelijk toe.
- * Dure scheefheid manifesteert zich nu al en leidt tot veel verhuizingen en tot toenemende betaalbaarheidsproblemen.
- * De instabiliteit uit zich in sociale problemen zoals burenruzies en gezinsproblemen. Men vreest dat jongeren in toenemende mate voor overlast gaan zorgen en men mist voorzieningen voor deze groep.

7.6.2 De Reeshof in Tilburg

De Reeshof is een zeer grote uitbreidingswijk in Tilburg. De wijk bestaat uit een groot aantal deelplannen. Men is in 1982 gestart met de bouw van het deel Gesworen Hoek. Dit is tevens het deel met de meeste sociale-huurwoningen. In Reeshof wordt anno 1994 nog steeds gebouwd. De wijk is inmiddels zo groot, dat één van de sleutelfiguren de verwachting uitspreekt dat de wijk mettertijd 'loskomt' van Tilburg. "Er komt steeds meer in de Reeshof. Nog even en je hoeft de wijk niet meer uit", aldus een sleutelpersoon.

Over het algemeen vinden de sleutelfiguren de Reeshof niet zo'n populaire wijk. Hoewel geen van hen er zelf wil wonen, denken ze wel dat de bewoners het naar hun zin hebben. Het negatieve imago geldt vooral voor het deel Gesworen Hoek. Dit is een 'sociaal zwak gebied' met veel huurwoningen, éénoudergezinnen en uitkeringsgerechtigden. Volgens de sleutelpersonen is hier sprake van kleine criminaliteit en verpaupering.

Als pluspunten worden genoemd: ruime opzet, rustig, nieuw en veel jonge gezinnen.

Als minpunten worden genoemd: weinig voorzieningen, saai en stil.

Demografie

In Reeshof wonen over het algemeen veel gezinnen met jonge kinderen. In de sociale-huurwoningen wonen ook veel alleenstaande moeders. Volgens één sleutelpersoon komen er in de wijk veel echtscheidingen voor. Een belangrijke verandering in de bevolkingssamenstelling is het ouder worden van de jeugd. De sleutelfiguren signaleren dat er voor tieners in een wijk als Reeshof weinig te beleven valt. Sommigen verwachten een toename van problemen rond deze leeftijdsgroep. De jeugd verveelt zich en gaat over tot vandalisme.

Sociaal-economische positie

Volgens de sleutelfiguren is de werkloosheid in Reeshof laag. Wel denken ze dat in de sociale-huurwoningen de werkloosheid hoger is. Het omgekeerde geldt voor het inkomen en het opleidingsniveau. Over het algemeen worden deze geschat op gemiddeld tot hoog, maar in de Gesworen Hoek laag. De basisscholen krijgen steeds meer te maken met huishoudens die financieel in de problemen komen. De basisschool in Gesworen Hoek merkt dit aan problemen bij het innen van de schoolgelden en de bijdragen aan schoolreisjes. Men verstuurt rekeningen zoveel mogelijk in de periode dat de ouders de kinderbijslag ontvangen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Reeshof staan vooral eengezinshuizen. In Gesworen Hoek is ook gestapelde bouw te vinden. Zowel de huren als de koopprijzen liggen op een hoog niveau. Huren lopen van f 600,- tot f 1.200,- (met garage). De koopprijzen variëren van f 175.000,- tot f 300.000,-.

De sleutelfiguren hebben de indruk dat in de wijk dure scheefheid voorkomt. Als oorzaken noemen zij een te hoge hypotheek, de stijging van de huren en het hoge aantal echtscheidingsgevallen. De politie meldt dat er veel voorbereidingen voor huissuitzettingen zijn (ongeveer een à twee keer per week). Daadwerkelijk komt het slechts eens per drie maanden tot een huissuitzetting. Volgens de sleutelpersonen verhuist men veel binnen de wijk, vooral van de huur- naar de koopwoningen.

Eén sleutelfiguur denkt dat er in de wijk woningen worden onderverhuurd. De anderen weten er niets vanaf. Over het voorkomen van illegalen in Reeshof zijn de sleutelfiguren verdeeld. De helft denkt van wel, vooral bij allochtonen in de Gesworen Hoek, en de andere helft heeft geen idee. Er wonen in de wijk ook asielzoekers. Dit levert echter geen noemenswaardige problemen op.

Woningkwaliteit

De woningen in Reeshof zijn over het algemeen van goede kwaliteit. Wel wordt de gehorigheid van de woningen als minpunt genoemd.

Fysieke kwaliteit

De volgende voorzieningen zijn in onvoldoende mate aanwezig volgens de geïnterviewden: groen, winkels, banken, buurthuis, ontmoetingspunten en voorzieningen voor de jeugd.

Over het algemeen vindt men de wijk wel netjes. Alleen in Gesworen Hoek is het rommeliger op straat. Hieraan wordt nu extra aandacht besteed, maar de resultaten zijn nog niet echt zichtbaar. Men signaleert dat de mensen over het algemeen veel slordiger worden, maar ook dat de gemeente te weinig opruim mogelijkheden biedt (te laat legen van glas- en papiercontainers, te weinig vuilnisbakken).

Er is geen speciaal wijkonderhoudsteam. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente.

Sociale kwaliteit

In Reeshof neemt de criminaliteit, met name auto-inbraak en diefstal, volgens de politie toe. Men heeft veel overlast van jeugdgroepen. Het valt de politie op dat er in Reeshof erg veel burenc conflicten en relatieproblemen zijn. De wijkagenten proberen bij dergelijke meldingen te bemiddelen.

Over het algemeen zijn de sociale netwerken in Reeshof niet bijzonder groot. Het heersende beeld is dat de bewoners er op zichzelf zijn. Er is ook weinig gelegenheid om contacten te leggen. Voor vrouwen is het in een wijk als Reeshof nogal eenzaam. Buiten het naar school brengen van de kinderen is er weinig te doen.

De sleutelpersonen noemen als bronnen van overlast: parkeer- en verkeersoverlast, vandalisme, stank van industriegebied en overlast van de jeugd.

Er zijn in Reeshof verschillende bewonersorganisaties en een overkoepelende wijkraad. De belangrijkste agendapunten zijn nieuwbouw van een wijkcentrum, interne communicatie en beeldvorming.

Toekomst

Over de toekomst is men over het algemeen wel positief. Wel vindt men dat de voorzieningen moeten worden verbeterd en dat er meer aandacht aan de jeugd moet worden besteed. Volgens de politie is het wel belangrijk om te anticiperen en sneller in te grijpen bij problemen dan in het verleden bij andere wijken is gebeurd.

Signalen

- * De sociale-huurwoningen zijn niet populair en de huren zijn hoog, net als de kooprijzen. Er zijn al betalingsproblemen en men vreest voor een toename. Een hoog en toenemend aantal echtscheidingen speelt hierin ook een rol.
- * Er is dure scheefheid en een doorstroming van dure huurwoningen naar koopwoningen binnen de wijk. De werkloosheid is volgens de zegsliden laag, in de sociale-huurwoningen hoger dan in de particuliere huursector en de koopsector.
- * In sociaal opzicht zijn er problemen zoals burenruzies, relatieproblemen en overlast van jongeren. Er wonen veel jonge gezinnen en men verwacht een toename van de problemen met jongeren, mede door een gebrek aan groenvoorzieningen en specifieke voorzieningen voor jongeren.

7.6.3 Westerwatering in Zaandam

Westerwatering is een redelijk populaire nieuwbouwwijk in Zaandam. De sleutelpersonen vinden het een rustige, maar onpersoonlijke woonwijk. De wijk bestaat uit veel verschillende deelgebieden. Volgens één sleutelfiguur ontbreekt in de opzet elke visie. De sleutelpersonen noemen ook een aantal minpunten. Bovenaan staat de slechte ontsluiting van de wijk. Doordat de oorspronkelijke plannen zijn gewijzigd, is de wijk maar via één toegangsweg te bereiken. Voor het verkeer is het uitermate lastig, maar ook in noodsituaties kan dit grote problemen opleveren. Voor bedrijven is het een reden om de wijk weer te verlaten. Voordeel van de slechte ontsluiting is dat de wijk hierdoor minder aantrekkelijk is voor criminelen. Andere minpunten zijn

het tekort aan groen, de gebrekkige winkelvoorzieningen en het toenemend aantal echtscheidingen.

Demografie

De wijkbevolking bestaat voornamelijk uit gezinnen met kinderen. Volgens sommige sleutelpersonen zou de bevolking beter wat gemêleerder kunnen zijn. Zij verwachten voor de toekomst problemen met de grote groep jeugdigen. Er wonen weinig allochtonen in Westerwatering. De allochtonen die er wonen, zijn over het algemeen hooggeschoold en geïntegreerd.

Sociaal-economische positie

Werkloosheid komt nauwelijks voor in Westerwatering. De inkomens lopen uiteen van gemiddeld tot hoog. In veel gezinnen werken beide ouders. De opleiding is over het algemeen gemiddeld.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In de wijk staan voornamelijk eengezinswoningen. Leegstand komt nauwelijks voor. De huren en koopprijzen zijn hoog. De sleutelpersonen vermoeden dat een aantal mensen veel te duur woont in verhouding tot hun inkomen. Hierover spreken de sleutelpersonen hun verontrusting uit. Het aantal huisuitzettingen is volgens de politie te verwaarlozen.

Er wordt veel verhuisd in Westerwatering. Volgens de sleutelpersonen stijgt het aantal verhuizingen, vooral uit de huurwoningen. Op de geïnterviewde basisschool verhuizen ongeveer twintig kinderen tijdens het schooljaar (totale populatie is 280). Een belangrijk deel van de verhuisden vertrekt naar nog recentere nieuwbouwwijken. Volgens de politie zijn veel mensen teleurgesteld in de wijk en/of de burens. Ook is het toenemend aantal echtscheidingen een steeds belangrijkere verhuisreden.

Er wonen nauwelijks illegalen in de wijk. Ook met de onderverhuur schijnt het erg mee te vallen. Over asielzoekers is niets bekend.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit in Westerwatering is over het algemeen goed. Wel klaagt men over de gehorigheid van sommige woningen.

Fysieke kwaliteit

De sleutelpersonen vinden dat er onvoldoende groenvoorzieningen, winkelvoorzieningen en voorzieningen voor de jeugd aanwezig zijn. Voor kerken is men aangewezen op andere wijken in de stad. Het heeft veel te lang geduurd voordat de winkelvoorzieningen van de grond kwamen. Jarenlang heeft de wijk het met een soort 'kampwinkel' van Albert Heijn moeten doen. Het winkelaanbod laat nog steeds te wensen over. Westerwatering wordt beschouwd als een nette wijk. Hierin is de laatste jaren geen verandering te bespeuren. Er is in de wijk overigens geen wijkonderhoudsteam werkzaam.

Sociale kwaliteit

Eén sleutelpersoon spreekt zijn verontrusting uit over de toenemende sociale onrust. Volgens hem neemt het aantal echtscheidingen schrikbarend toe. Dit zou inherent zijn aan een wijktype als Westerwatering. Meestal komt dit na een jaar of vijf op gang. 'Het huis is af, de kindertjes naar school, de burens blijken niet zo leuk meer als in het begin, de hypotheek is eigenlijk net te hoog en in de wijk is weinig te beleven'. Met name vrouwen kunnen hierdoor erg vereenzamen. Na een scheiding is de huur of de hypotheek vaak te hoog voor de achterblijver(s) en moeten de bewoners verhuizen.

Ook tussen gezinnen nemen de spanningen na de gezellige aanvangsjaren toe. In een nieuwbouwwijk komen veel mensen uit verschillende milieus en wijken bij elkaar wonen. In het begin spelen de verschillen nog niet zo, maar later komt dit toch weer naar boven. De politie heeft de handen vol aan burenruzies. Bemiddeling komt in Westerwatering beduidend vaker voor dan in andere wijken.

Met de criminaliteit in Westerwatering valt het wel mee. Vooral bij het station en het winkelcentrum worden voertuigen gestolen. Ook wordt er wasgoed van de lijnen gehaald en bestaat er interesse voor biobakken. Jeugdigen veroorzaken soms wat overlast rond scholen. Ze kunnen zich slecht vermaken in de wijk.

De contacten in Westerwatering komen moeizaam tot stand. Volgens de politie zijn er veel minder contactnetwerken dan in de oudere wijken. De meeste mensen werken en zijn de hele dag niet thuis. In de oudere delen van de wijk zijn wel sociale netwerkjes ontstaan, vooral van moeders die elkaar kennen via de kinderen. In de nieuwere delen komen de contacten maar moeizaam van de grond. De belangrijkste ontmoetingsplaatsen zijn de school en Albert Heijn.

Er zijn in de wijk twee verenigingen: 'de Kopers' en 'de Bewonersvereniging'. Zij houden zich bezig met het wel en wee in de wijk.

Toekomst

Men verwacht dat Westerwatering over het algemeen wel een aantrekkelijke wijk zal blijven om te wonen. Sommige sleutelpersonen zijn ongerust over de hoge woonlasten in de wijk en het gebrekkige voorzieningenniveau.

Signalen

- * De huren en kooprijzen zijn hoog en men vermoedt dure scheefheid. Alarmerende signalen van betalingsproblemen zijn er niet, met uitzondering van de vrij talrijke echtscheidingen.
- * Bewoners verhuizen veel vanuit de huurwoningen naar (nog) recentere wijken. Dit komt de sociale stabiliteit niet ten goede.
- * Men vreest, mede door gebrek aan voorzieningen, op termijn problemen met jongeren. Voorts doen zich burenruzies en relatieproblemen voor.

7.6.4 Conclusies recente uitbreidingswijken

In alle drie onderzoekswijken kenmerkt de bevolkingssamenstelling zich door jonge gezinnen met kinderen. Vaak verwachten de sleutelpersonen dat deze kinderen in de toekomst problemen kunnen geven, omdat er geen voorzieningen voor hen in de wijk aanwezig zijn. Hierop moet volgens de zegslieden geanticipeerd worden. In alle drie de wijken constateert men ook instabiliteit door een opvallend groot aantal echtscheidingen. In alle drie de wijken wordt dure scheefheid als probleem aangekaart, wat tot gevolg heeft dat bewoners de wijk verlaten (Zevenkamp, Westerwatering) of binnen de wijk naar de koopsector verhuizen (Reeshof).

Problemen rond de betaalbaarheid worden bij alle onderzoekswijken van dit type genoemd, hoewel ze niet in sterke mate tot huisuitzetting leiden. Zevenkamp lijkt hier een afwijkende positie in te nemen: daar komen meer huisuitzettingen voor. In het algemeen wijkt het beeld van de sociaal-economische samenstelling van de wijkbevolking in Zevenkamp af. Er zijn daar meer mensen zonder werk dan in de beide andere wijken. Die situatie is al ontstaan bij de oplevering van Zevenkamp. Er was onvoldoende belangstelling en de poorten werden geopend voor economisch zwakkeren. In Zevenkamp is de sociale-huursector ook veel groter dan in de beide andere recente uitbreidingswijken.

7.7 Conclusies interviews

In de twaalf wijken zijn in totaal 63 interviews gehouden onder sleutelpersonen die in de wijk werken. In totaal gaat het om veertien typen, meer en minder voor de hand liggende, informanten. Positief was dat bijna alle betrokkenen graag meewerkten. Een verschil tussen de interviews en de enquêtes uit hoofdstuk 5 onder makeelaars en corporaties, is dat de laatste schriftelijk zijn afgenomen en de interviews mondeling. De gesprekken liepen goed en bleken veel informatie op te leveren. De interviews zijn vooral nuttig gebleken om vroegtijdig signalen op te vangen.

Het nadeel van subjectiviteit, dat aan interviews kleeft, hebben we deels ondervangen door opmerkelijke signalen te checken bij andere informanten. Een ander nadeel is dat betrokkenen vooral naar hun eigen wijk kijken - daarvoor komen we tenslotte langs - zonder dat ze deze (kunnen) relateren aan de algemene stedelijke situatie. Om dit mogelijke nadeel te ondervangen, is een koppeling aan statistische gegevens nodig, waarbij in ieder geval een aantal basiskennmerken geschetst moet worden.

In het proefonderzoek kregen alle sleutelpersonen dezelfde vragen uit de zeven onderzoeksthema's voorgelegd. In het vervolg zou per type respondent een selectie kunnen worden gemaakt. Dit hoofdstuk geeft aan welke thema's dan in aanmerking komen. Nu zijn alle interviews mondeling afgenomen. In een vervolgronde zou ervoor gekozen kunnen worden om een deel mondeling af te nemen en een deel telefonisch.

In grote lijnen bevestigen de interviews het beeld dat via de andere onderzoeksmethoden naar voren komt en vullen dit aan. De vooroorlogse wijken geven onder-

ling het meest diverse beeld te zien. Rotterdam springt er in negatieve zin uit en Zaanstad doet het juist opmerkelijk goed. De wijken binnen de drie naoorlogse wijktypen lijken per type meer op elkaar. Signalen zijn hier dus beter vergelijkbaar. In de vroeg naoorlogse wijken valt de algehele achteruitgang het meest op, met Tilburg aan kop. Deze wijken leveren een weinig positief beeld. De gemengde wijken uit de jaren zestig doen het daarentegen beter. Hier vallen verschillen binnen de wijken op, waar de flats een negatieve uitstraling hebben ten opzichte van de omliggende eengezinshuizen. De nieuwe wijken uit de jaren tachtig verkeren nog in het begin van hun levensfase, wat te merken is aan veel opgroeiende jongeren en hoge woonlasten.

In de volgende hoofdstukken gaan we dieper in op inhoudelijke verschillen tussen de wijktypen en koppelen we de vier gebruikte onderzoeksmethoden aan elkaar.



CONCLUSIES PER WIJKTYPE

In de voorgaande hoofdstukken zijn per informatiebron de resultaten per wijktype aangegeven. In dit hoofdstuk vatten we de gegevens uit alle gehanteerde methoden samen. De vier verschillende wijktypen komen achtereenvolgens aan bod, waarbij we telkens eerst de algemene situatie behandelen en daarna de ontwikkelingen die er spelen.

Het gaat in dit hoofdstuk om een inhoudelijke evaluatie. In hoofdstuk 9 houden we de methode van Kijk op de Wijk tegen het licht.

8.1 Wijktype 1: vooroorlogse wijken

De situatie

In tabel 8.1 zijn de situatie en de ontwikkelingen in de drie vooroorlogse wijken weergegeven. Van de vier onderscheiden wijktypen blijkt in de praktijk het vooroorlogse type de grootste onderlinge verschillen te kennen. Tussen de Rotterdamse Tarwewijk, de Tilburgse wijk Loven/Besterd en de Zaanse Russische Buurt bestaan grote verschillen. Dit maakt het moeilijk om ontwikkelingen in de drie buurten over één kam te scheren, moeilijker dan in de drie andere onderscheiden wijktypen, die hierna ter sprake komen.

In Rotterdam treffen we een zelfs voor grootstedelijke begrippen zeer problematische buurt aan. Alle ellende komt hier samen: er is sprake van verpaupering op grote schaal, en er woont een zeer zwakke bevolking, waar werkloosheid, armoede en lagere inkomens samengaan met een overwegend gekleurde bevolking. Kinderen zijn bijna allemaal van buitenlandse komaf; de Nederlanders die er wonen zijn oud en ontevreden.

In de beide andere steden is de situatie minder zorgwekkend. De Tilburgse en Zaanse wijk zijn voorbeelden van een echte volksbuurt, waarbij de eerstgenoemde zich aan het begin van een negatieve spiraal van verval bevindt.

Een verschil op huisvestingsgebied is de fase waarin de wijken zijn opgeknapt. In Tilburg en Zaanstad is de stadsvernieuwingstrein tijdig langs gekomen, waardoor de wijk, althans de woningen erbinnen, is opgeknapt. In Rotterdam is een deel van de

Tabel 8.1 Ontwikkelingen in Wijktype 1: de vooroorlogse wijken

R = Rotterdam, Tarwewijk, T = Tilburg, Loven/Besterd, Z = Zaanstad, Russische Buurt

THEMA	BRON	Statistische gegevens	Corporaties (C) Makelaars (M)	Bewonersenquête	Interviews
Demografische Ontwikkeling		- veel alleenstaanden - veel jongeren R: veel buitenlanders T + Z: % weinig buitenlanders	C: vergrijzing M: buitenlanders M: vertrek hogere inkomens ↑	- veel tweepersoonshuis- houdens	- buitenlanders ↑ - instroom lagere inkomens R: veel éénoudergezinnen R: veel kinderen
Sociaal- Economische Ontwikkeling		- gemidd. inkomen laag - % actieven laag R: werkloosheid hoog R: bijstand hoog - % veel PvdA en CD	- werkloosheid hoog - inkomen laag - opleiding laag	- % veel hogere inkomens in trapflats - soc-ec. verschillen vooral bepaald door huishoudens- kenmerken	- grote verschillen tussen de drie steden R: zéér zwakke wijk T: matige wijk Z: redelijke wijk
Beschikbaarheid		- veel partic. huur - % veel eengezins-koop (in T + Z) - lage gem. woningzetting	- hoge verhuiscapaciteit - minst gespannen woning- markt C: meeste weigeringen M: langste verkooptijd	- veel goedkope huur - partic. huur is door privé- personen	R: veel partic. verhuur R: veel verhuizingen R: kleine woningen R: overbewoning T: veel goedkope koop T: redelijk onderhouden T + Z: redelijk populaire arbeiderswijken T: weinig verhuizingen
Kwaliteit woning		- goedkope woningen - veel klachten bij huurwoningen	C: belangrijkste weigerings- reden is de woning	- meeste noodzaak tot verbetering - vooral casco	T + Z: redelijke kwaliteit T + Z: stadsvernieuwing grotendeels af R: verpaupering in niet-opge- knapte deel

Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - aanwezigheid moeilijk vergelijkbaar - weinig klachten - klachten vooral over voetpaden 	<ul style="list-style-type: none"> - pluspunten: centrale ligging en winkels - min: vervuiling, groen, parkeerdruk, verpaupering 	<ul style="list-style-type: none"> - plus: winkels, ontmoetingsruimten - min: groen, parkeergelegenheid te verbeteren: groen, speel, mooiere huizen, parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> Z: redelijke wijk, last van centrum T: verloedering dreigt, signalen zijn negatief, last van centrum R: verloedering alom, smerig, voorzieningen vluchten weg
Sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - meer overlast - meer politiemeldingen 	<ul style="list-style-type: none"> - criminaliteit, overlast, relatief veel illegalen M: sociale kwaliteit wijk ↓ 	<ul style="list-style-type: none"> - lagere tevredenheid bewonerssamenstelling - teveel buitenlanders en asociale - meeste gehechtheid aan buurt - in sociale huur meer burenoverlast - gem. onveiligheidsgevoel, vooral door drugs en horeca 	<ul style="list-style-type: none"> Z: sterk wijkgevoel T: betrokkenheid ↓ T: apathie stijgt R: geen wijkgevoel, slecht imago, gebrek aan positieve voorbeelden R: sociaal onleefbare wijk R: veel criminaliteit en grote onveiligheid R: spanningen tussen buitenlandse culturen onderling
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - veel goedkope koop- en huurwoningen - prijsstijgingen koop erg wisselend 	<ul style="list-style-type: none"> C: gelijkblijvende huurontwikkeling, huisuitzettingen en huurachterstanden M: flinke ↑ koopprijzen 	<ul style="list-style-type: none"> - % veel goedkope scheefheid 	<ul style="list-style-type: none"> R: lage huren R: soms problemen in opgeknapte deel R: ↑ huisuitzettingen T: goedkope woningen T: ↓ huisuitzettingen

wijk niet verbeterd en juist daar is de verpaupering het grootst. Dit deel sleept bovendien de gehele wijk in haar kielzog mee. Opknappen op de 'klassieke' stadsvernieuwingsmanier lijkt hier geen soelaas (meer) te kunnen bieden. Het verbeteren van alleen de woningen verbetert het negatieve buurtbeeld niet en bovendien zorgen stijgende huren voor betaalbaarheidsproblemen.

Ondanks de grote verschillen bestaan er ook overeenkomsten. Die versterken het beeld dat er een faseverschil bestaat tussen de drie wijken. Eerst komt Rotterdam, dan (op afstand) Tilburg en dan Zaanstad. Overeenkomsten zijn de lage inkomens, het lage percentage zogeheten actieven (om verschillende redenen, hetzij werkloosheid, hetzij vergrijzing). Woningen zijn er goedkoop, zowel in de huur- als de koopsector. Huurwoningen zijn relatief vaak in eigendom van private personen. De woningen zijn goedkoop en van redelijke kwaliteit, behalve in het niet-opgeknapt deel van Rotterdam. Wel zijn er relatief veel klachten over de woningen. De belangrijkste reden om een huurwoning te weigeren, is de woning zelf.

Ontwikkelingen

De drie steden vertonen meer verschillen dan overeenkomsten. Het verval in de Rotterdamse Tarwewijk valt het meest op. Alle signalen wijzen op een vervalproces. De wijk staat in de dubbele versnelling achteruit. De wijk verpaupert zienderogen. Er komt veel overbewoning voor, vooral van buitenlandse gezinnen en van illegalen in de merendeels particuliere huursector. Onveiligheid en verloedering zorgen voor een volgens velen sociaal onleefbare wijk. Voorzieningen als winkels en banken vluchten wegens de vele overvallen weg uit de wijk. Verontrustend is bovendien dat betrokkenen eigenlijk geen enkel pluspunt aan de wijk kunnen ontdekken. Hele generaties groeien op zonder positieve voorbeelden in de wijk. Er zijn geen spanningen meer tussen Nederlanders en buitenlanders (de eerste groep ontbreekt), maar wel tussen verschillende buitenlandse culturen onderling. Dit is een wijk waar 'normaal' beheer of 'normale' stadsvernieuwing niet werkt.

In het Tilburgse Loven/Besterd zijn de ontwikkelingen minder alarmerend. Toch staat de wijk op een keerpunt, namelijk op het punt waar voortschrijdend verval onomkeerbaar dreigt te worden of waar een positieve ontwikkeling nog met 'normale' middelen is te bewerkstelligen. In Zaanstad is hetzelfde wijktipe redelijk populair. De betrokkenheid bij de wijk is er groot en de wil om iets van de wijk te maken is rijkelijk aanwezig. Ditzelfde vooroorlogse wijktipe doet het goed op de plaatselijke woningmarkt.

Ondanks de grote verschillen, doet zich toch een aantal overeenkomstige ontwikkelingen tussen de drie wijktypen voor. De wijken vergrijzen, maar kennen ook een instroom van jongere huishoudens. Er wonen weliswaar veel alleenstaanden, maar minder dan de bevolkingsregistratie doet vermoeden. Huurwoningen zijn minder gewild dan gemiddeld, hoewel de woningmarkt in de oude wijken redelijk stabiel is. Koopwoningen worden minder snel verkocht, maar kennen wel een bovengemiddelde prijsontwikkeling. Het aandeel buitenlanders neemt toe, hetgeen bij veel bewoners klachten oplevert. Oude wijken die tegen de stadscentra aanliggen, hebben in toenemende mate overlast van drugs- en horecaontwikkelingen. Vervuiling en verpaupe-

ring liggen in alle wijken op de loer. Bij verkiezingen kunnen de Partij van de Arbeid en extreem rechts op veel stemmen rekenen.

8.2 Wijktype 2: vroeg naoorlogse wijken

De situatie

In tegenstelling tot de vooroorlogse wijken hebben de vroeg naoorlogse wijken in het onderzoek zich veel meer hetzelfde ontwikkeld. Het gaat om Pendrecht in Rotterdam, Oerle in Tilburg en Kogerveld in Zaanstad. Tabel 8.2 laat veel minder verschillen tussen de drie steden zien dan tabel 8.1. Ze zijn dus beter met elkaar te vergelijken. Als er sprake is van een faseverschil, dan is de volgorde: Tilburg - Rotterdam - Zaanstad, waarbij in het eerste geval de ontwikkelingen het meest zorgwekkend zijn.

De vroeg naoorlogse wijken, ook wel wederopbouw- of Solexwijken genoemd, stammen grotendeels uit het begin van de jaren vijftig. Er staan veel goedkope en kleine sociale-huurwoningen, veelal in de vorm van portiekflats of boven- en benedenwoningen. Betaalbaarheid is doorgaans geen probleem. Dat komt goed uit, want de inkomens zijn meestal niet hoog. Er wonen veel ouderen en een toenemend aandeel buitenlanders. De laatsten wonen meestal in de meergezinshuizen, terwijl veel ouderen in de eengezinshuizen wonen. Bij de ouderen komt een behoorlijke scheefheid voor omdat ze vaak te groot en/of te goedkoop wonen. Excessen komen echter gezien de kleine woningen en de bescheiden pensioenen niet voor. De gemiddelde woningbezetting in deze wijken is laag. De oververtegenwoordiging van ouderen en buitenlanders gaat samen met een gemiddeld laag opleidingsniveau en een laag percentage actieven. De PvdA doet het er goed.

Ontwikkelingen

De wijken vergrijzen verder. Veel vrijkomende huurwoningen worden aan buitenlanders en aan starters toegewezen. Integratie in de buurt loopt slecht, het wijkgevoel is niet groot. Enerzijds wonen er veel ouderen al lang, anderzijds verschijnen er veel nieuwelingen, die er niet lang wonen. De portiekflats en de boven- en benedenwoningen fungeren voor de meesten als doorgangshuis. De wijkbinding is opvallend laag. Opmerkelijk genoeg geven juist de buitenlanders aan meer met de Nederlanders te willen integreren.

De kwaliteit van de woningen is geen sterk punt. Er zijn veel klachten en de woning zelf is de belangrijkste reden om een aangeboden huurwoning te weigeren. De schaars aanwezige koopwoningen zijn de laatste jaren weinig in prijs gestegen.

De wijken kennen als sterk punt relatief veel groen en openbaar gebied, maar juist over de verwaarlozing ervan zijn veel klachten. Het teruglopende winkelbestand wekt wrevel, vooral bij de in aantal toenemende ouderen. De onveiligheidsgevoelens zijn groot. Er zijn relatief veel mensen ontevreden over de buurt. Deze wijken kennen het hoogste percentage mensen dat een achteruitgang van de buurt bespeurt. Ook is hier het percentage mensen dat ontevreden is over de bewonerssamenstelling het hoogst.

Tabel 8.2 Ontwikkelingen in wijktype 2: vroegnaoorlogse wijken
R = Rotterdam, Pendrecht, T = Tilburg, Oerle, Z = Zaanstad, Kogerveld

THEMA	BRON	Statistische gegevens	Corporaties (C) Makelaars (M)	Bewonersenquête	Interviews
Demografische Ontwikkeling		- veel alleenstaanden - veel ouderen T + Z: veel buitenlanders	C: vergrijzing C: ↑ buitenlanders C: vertrek hogere inkomens	- veel alleenstaanden - ook veel tweepers. huish. - veel buitenlanders, die vooral in de trapflats wonen	- vergrijzing - buitenlanders ↑ - starters ↑
Sociaal- Economische Ontwikkeling		- % actieven wisselend tot laag R: veel pensioenen Z: weinig pensioenen - bijstand gemiddeld - opleiding laag - % PvdA hoog	- inkomens laag - opleidingen laag	- inkomens laag	T: zwakke wijk - ↑ sociaal zwakkere wijken
Beschikbaarheid		- veel sociale huur - veel meergezins - gemidd. woningbezetting laag - lage wijkvoorkeur	- geen bijzonderheden, vrij gemiddeld	- kleine woningen - veel goedkope huur - hoge verhuisgeneigdheid uit trapflats - lange woontijd bij eengezins - huurders willen blijven huren	- eenzijdige voorraad: klein, etage, sociale huur, goedkoop - % veel onderverhuur - % veel illegalen - trapflats zijn doorgangshuis - veel ouderen wonen scheef
Kwaliteit woning		- veel klachten bij huurwoningen	C: belangrijkste weigerreden is de woning	- slechtste onderhoudsstaat - meeste noodzaak tot verbeteren, vooral casco	T + R: kwaliteit woningen ↓

Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - relatief veel groen - veel klachten over woonomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - plus: centrale ligging, groen - min: vervuiling, woningen, weinig winkels 	<ul style="list-style-type: none"> - laagste tevredenheid met de buurt - hoog % buurt gaat achteruit - laag % buurt is netjes - plus: weinig - min: medisch, bank/postk. - te verbeteren: winkels, mooiere huizen, parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> - winkels ↓
Sociale omgeving		<ul style="list-style-type: none"> - relatief veel criminaliteit, overlast, onveilige plekken slecht imago - wijken wel stabiel 	<ul style="list-style-type: none"> - minst tevreden over bewonerssamenstelling - hoogste %: teveel buitenlanders, asocialen en werklozen - weinig aan buurt gehecht - buitenlanders wensen meer contacten in buurt - onveiligheidsgevoelens hoog - veel bewonersoverlast in trapflats 	<ul style="list-style-type: none"> - wijkbinding ↓ - weinig integratie buitenlanders-Nederlanders
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - prijsstijging koop te wisselend voor oordeel 	<ul style="list-style-type: none"> M: geringste prijsstijgingen koop 	<ul style="list-style-type: none"> - % veel goedkope scheefheid - hoogste % aandachtsgroep - hoogste % moeite met betalen - grootste wens voor goedkoop 	<ul style="list-style-type: none"> - huren zijn laag - veel goedkope scheefheid, vooral bij ouderen (en) in eengezinshuizen

De situatie is nergens alarmerend, maar wel verontrustend. Opmerkelijk is dat de sleutelpersonen eigenlijk weinig pluspunten noemen voor deze wijken. Er wonen erg veel mensen die ontevreden zijn met de woning, de buurt of met beide.

Het oorspronkelijke doel, de (gestapelde) gezinswoningen, ambieert tegenwoordig niemand meer. De pluspunten die eertijds golden ontbreken nu. Instromers komen niet van harte, vaak omdat alternatieven (oude wijken) nog minder aantrekkelijk zijn (Rotterdam) of minder toegankelijk (de andere gemeenten). Voor uitstromers ontbreken mogelijkheden binnen de wijk. Eigenlijk hebben zij ook weinig reden om er te blijven wonen. Elders zijn meestal aantrekkelijker alternatieven.

8.3 Wijktype 3: wijken uit de jaren zestig

De situatie

De onderzoekswijken in Rotterdam (Groot-IJsselmonde), Tilburg (Wandelbos) en Zaanstad (Peldersveld) bieden een wisselend beeld met eengezinshuizen, middelhoogbouw en hoogbouw. De meeste etagewoningen zijn per lift te bereiken. De meeste woningen zijn vrij ruim. Relatief veel woningen zijn in het bezit van sociale verhuurders. Opvallend is dat de flats duur zijn, dikwijls duurder dan de nabij liggende eengezinshuizen. Tabel 8.3 vat de gegevens samen.

Er wonen relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens, onder wie vrij veel ouderen. Dat geldt vooral voor Rotterdam en Tilburg. In Zaanstad en Tilburg wonen vrij veel buitenlanders, doorgaans in de flats. Het aantal 'actieven' in de wijk is laag, maar de werkloosheid is beneden gemiddeld. De wijken doen het vrij behoorlijk op de plaatselijke woningmarkt. Veel mensen zijn wel tevreden met de buurt en met de medebewoners. De gebondenheid aan de wijk is gemiddeld.

Er zijn redelijk veel voorzieningen, maar die leveren wel de meeste klachten op. Veel klachten gaan over de woonomgeving, met name de voetpaden. De woningen zijn van redelijke kwaliteit. Onveiligheidsgevoelens zijn ook gemiddeld, het meeste angst hebben bewoners voor inbraak in de woning. Het CDA heeft in deze wijken verhoudingsgewijs veel kiezers.

Ontwikkelingen

De wijken zijn nu zo'n dertig jaar oud en zijn eigenlijk toe aan een opknabbeurt. Een probleem bij de huurwoningen is dat dan de betaalbaarheid in het gedrang komt. De huren van met name de flats zijn toch al aan de hoge kant. Er ontstaat een scheiding tussen aan de ene kant de flats, die duur zijn (ook al door de hoge servicekosten), groot en waar veel buitenlandse gezinnen wonen en aan de andere kant eengezinshuizen die goedkoper zijn en waar een vergrijzende bevolking dikwijls scheef woont en niet aan verhuizen denkt. Binnen de wijk zijn ook niet zoveel alternatieven voor ouderen en mensen met bovenmodale inkomens. De grote woningen en de kleine huishoudens zorgen ervoor dat men in dit wijktype ruim woont: relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen in vijfkamerwoningen.

Tabel 8.3 Ontwikkelingen in wijktype 3: wijken uit de jaren '60

R = Rotterdam, Groot-IJsselmonde, T = Tilburg, Wandelbos, Z = Zaanstad, Peldersveld

THEMA	BRON	Statistische gegevens	Corporaties (C) Makelaars (M)	Bewonersenquête	Interviews
Demografische Ontwikkeling		- redelijk veel 1+2 pers. - veel ouderen T + Z: veel buitenlanders	C: ↑ vergrijzing C: ↑ buitenlanders C: ↑ lagere inkomens		- ↑ buitenlanders
Sociaal- Economische Ontwikkeling		- % actieven laag R: werkloosheid laag R: bijstand hoog R: veel pensioenen Z: weinig pensioenen - % veel CDA	- werkloosheid laag - opleiding gemiddeld M: inkomens redelijk hoog C: inkomens redelijk laag		- ↑ spiraal van sociaal-economische zwakte
Beschikbaarheid		- veel sociale huur - veel meergezins - veel hoogbouw T: ook veel eengezins	- populaire wijken C: langer dan gemidd. wachttijd M: ↑ belangstelling voor koop	- veel flats met lift - veel grotere woningen - hoogste % 1+2 pers. in ≥ 5 kamerwoningen - lage verhuisgeneigdheid	- ouderen wonen scheef in de laagbouw - scheiding: de buitenlanders in de flats en de Nederlanders in de eengezinshuizen - weinig doorstroombmogelikheden binnen wijken voor ouderen en hogere inkomens
Kwaliteit woning			C: redelijk tot goed M: wisselend: slecht of goed	- verbeteringen vooral keukens en sanitair	- slijtage: na 30 jaar is een opknapbeurt nodig

Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - veel voorzieningen - veel klachten over de woonomgeving - meeste klachten over voetpaden 	<ul style="list-style-type: none"> - M plus: niets opvallends - C plus: woningen, ruime opzet - min: bereikbaarheid, verpaupering, vervuiling C: negatief imago, vele flats 	<ul style="list-style-type: none"> - grootste tevredenheid met de buurt - hoog % nette buurt - plus: groen, winkels, OV - min: ontmoetingsruimten - te verbeteren: winkels, meer politie, gedrag van mensen 	<ul style="list-style-type: none"> - geen speciale opmerkingen - soms rommel bij flats
Sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - weinig overlast 	<ul style="list-style-type: none"> - sociale kwaliteit ↓ - onveilige plekken, overlast, criminaliteit, drugs, hangjongeren C: lage tolerantiegrens tussen bewoners 	<ul style="list-style-type: none"> - grootste tevredenheid met bewonerssamenstelling - grootste verwachting van gedragsaanpassing - gemiddeld aan buurt gehecht - gemiddeld onveiligheidsgevoel - angst voor inbraak 	<ul style="list-style-type: none"> - onveiligheid - drugs in flats
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - prijsstijgingen koop te wisselend voor oordeel 	<ul style="list-style-type: none"> M: minste prijsstijgingen koop 	<ul style="list-style-type: none"> - scoort gemiddeld 	<ul style="list-style-type: none"> - flats zijn duurder dan de eengezins - betaalbaarheid in gevaar door opknappen van woningen - scheiding ontstaat: flats = duur + groot + buitenlanders + duur scheef, eengezins = Nederlanders + iets goedkoper scheef (+ vergrijzend)

De wijken uit de jaren zestig zijn redelijk populair en wachttijden voor huurwoningen zijn langer dan gemiddeld. Er zijn wel tekenen van verval. De betrokkenen noemen dit een spiraal van sociaal-economische zwakte. Door de vergrijzing neemt het aandeel 'actieven' af. Instromers hebben lagere inkomens en zijn vaak van buitenlandse afkomst. De corporaties zien vooral bij (hoogbouw-) flats de sociale kwaliteit van de buurt achteruitgaan: daar zijn onveiligheid, burenoverlast, criminaliteit, vervuiling en verhuisbewegingen het grootst. De vele flats bezorgen de wijk een negatief imago. Makelaars constateren eigenlijk weinig opvallends aan deze wijken, maar bemerken wel dat de huizenprijzen er achterblijven bij de rest van de stad, ondanks de latente vraag naar koopwoningen in de wijk.

De scheiding tussen flats en eengezinswoningen komt op nog een manier naar voren, namelijk die tussen het probleemrijke en het probleemarme deel. Indien de flatgebouwen groter zijn of indien er meer flats bij elkaar staan, betekent dit al snel een probleembuurt binnen de wijk.

8.4 Wijktype 4: wijken uit de jaren tachtig

De situatie

Het laatste wijktype dat we eruit lichten, zijn de recente nieuwbouwwijken uit de jaren tachtig. Het gaat om Zevenkamp in Rotterdam, Reeshof in Tilburg en Westervatering in Zaanstad (tabel 8.4). De reden om juist nieuwbouwwijken te bekijken, lag in de hypothese dat hier veel woningen zouden staan die relatief klein, duur, compact gebouwd en van matige kwaliteit zouden zijn, met weinig oog voor kwaliteit in de woonomgeving.

De wijken uit de jaren tachtig blijken vrij gewilde wijken te zijn. Er woont een jonge bevolking, vaak gaat het om Nederlandse gezinnen met kinderen. Er wonen weinig buitenlanders. Er staan veel eengezinshuizen en redelijk veel koopwoningen. De populariteit uit zich in langere wachttijden in de huursector en kortere verkooptijden in de koopsector. Er staan veel grote woningen met een hoge gemiddelde woningbezetting. Hier wonen dus veel grote huishoudens. Koop- en huurprijzen zijn aan de forse kant. De inkomens zijn redelijk hoog, vooral in de eengezinshuizen. Opvallend is dat de corporaties de inkomens lager schatten. Het percentage 'actieven' is hoog.

De meeste woningen zijn goed van kwaliteit, al worden ze nogal eens gehorig genoemd. De ligging aan de buitenzijde van de stad impliceert een moeilijker bereikbaarheid. De ontsluiting komt als negatief punt naar voren. Er zijn weinig klachten over de woonomgeving. Opvallend hoog scoren klachten over het openbaar groen. Bij de politieke partijen hebben D66 en de VVD relatief een grote aanhang. Slechts weinigen zijn aan hun buurt gehecht. Dit zal te maken hebben met de geringe woonduur. Wel is men tevreden met de bewonerssamenstelling in de buurt. Er komt weinig overlast voor. Weinig mensen voelen zich onveilig en als dat toch het geval is, komt dat vooral door enge plekken in de woonomgeving.

Tabel 8.4 Ontwikkelingen in wijktype 4: wijken uit de jaren '80

R = Rotterdam, Zevenkamp, T = Tilburg, Reeshof, Z = Zaanstad, Westerwatering

THEMA	BRON	Statistische gegevens	Corporaties (C) Makelaars (M)	Bewonersenquête	Interviews
Demografische Ontwikkeling		- veel gezinnen - veel kinderen - weinig buitenlanders	- verjongende bevolking - ↑ buitenlanders	- veel jonge gezinnen met kinderen - weinig buitenlanders	- veel jonge gezinnen met kinderen - veel echtscheidingen
Sociaal- Economische Ontwikkeling		- inkomens redelijk hoog - hoog % actieven - weinig bijstand - % veel D66 en VVD	- weinig werkloosheid - opleiding gemiddeld C: inkomens redelijk laag M: inkomens redelijk hoog	- inkomens redelijk hoog, vooral in de (vele) eengezins- huizen	R: redelijk zwakke wijk R: instroom = zwak + buiten- landers + werkloos + één- oudergezinnen T + Z: sterkere wijken
Beschikbaarheid		- veel koop - veel eengezins - gemidd. woningbezetting hoog - hoge wijkvoorkeur	- populaire wijken C: langere wachttijd M: kortere verkooptijd	- veel eengezins - grotere woningen - veel koop - lage verhuisgeneigdheid - uitvalsbasis om uit de stad te verhuizen - veel koopwensen	- veel eengezins-koopwoningen - redelijke verhuisgeneigdheid - echtscheidingen veroorzaken verhuizingen
Kwaliteit woning		- goed - duur	- goed	- goed - verbeteringen schilderwerk	- goed - redelijk gehorig

Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - aanwezigheid moeilijk vergelijkbaar - weinig klachten over woonomgeving - klachten vooral over plantsoenen 	<ul style="list-style-type: none"> - pluspunten: nieuwe wijk, woningen en groen - min: bereikbaarheid, ontsluiting, vervuiling C: woonsfeer, hoge huren 	<ul style="list-style-type: none"> - hoog % buurt is netjes - plus: scholen - min: ontmoetingsruimten - te verbeteren: ontsluiting, groenafwerking, gedrag van mensen 	<ul style="list-style-type: none"> - weinig mogelijkheden voor opgroeiende jeugd
Sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - weinig overlast 	<ul style="list-style-type: none"> - onveilige plekken, criminaliteit, hangjongeren, overlast, spanningen bewoners-illegalen 	<ul style="list-style-type: none"> - tevreden buurt met bewonerssamenstelling - grootste verwachting van gedragsaanpassing - weinig aan buurt gehecht - minste onveiligheidsgevoelens als wel: dan door enge plekken of enge mensen 	
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - dure huurwoningen - hoogste en meeste IHS - prijsstijgingen koop te wisselend voor oordeel 	<ul style="list-style-type: none"> M: prijzen koop flink ↑ C: belangrijkste weigerreden is huurprijs 	<ul style="list-style-type: none"> - % veel dure scheefheid - laag % aandachtsgroep - hoge IHS-bedragen - hoog % 'de huur is te hoog' - grootste wens voor duurder 	<ul style="list-style-type: none"> - veel dure scheefheid - veel doorstroom uit dure huur - betaalbaarheidsproblemen bij echtscheiders

Ontwikkelingen

De wijken kennen veel gezinnen met opgroeiende kinderen. Verschillende betrokkenen merken op dat de wijk weliswaar veel voorzieningen heeft voor kleine kinderen, maar weinig voor de wat oudere jeugd. De zogenaamde hangjongeren, zich verveelende jeugd die in groepen rondhangt en her en der voor overlast zorgt, vormen nu al een bron van zorg. Dit zal in de toekomst alleen maar toenemen. Opvallend is het grote aantal echtscheidingen. Dit brengt niet alleen (relatief) veel verhuizingen teweeg, maar is ook oorzaak van betalingsproblemen bij echtscheiders. Het aandeel buitenlanders is bescheiden, maar wel groeiend.

De prijzen van de koopwoningen zijn de laatste jaren flink gestegen, ook in vergelijking met het stedelijke gemiddelde. De hoge huren zorgen voor een flink beroep op huursubsidie. De dure scheefheid zit in dit type wijken geconcentreerd. De belangrijkste reden om een woning te weigeren, is de hoge huurprijs.

De verhuisgeneigdheid is in de huursector aan de hoge kant. Veel mensen zien de nieuwe wijk als een springplank naar iets anders. Veel verhuizers willen een woning kopen.

8.5 Conclusies

In het begin van dit onderzoek hebben we tien wijktypen onderscheiden, waarvan we er vier geselecteerd hebben om nader uit te werken. In drie steden zijn deze vier wijktypen nader geanalyseerd en zijn ontwikkelingen gesignaleerd. Hoewel er verschillen tussen de steden bestaan, zijn de overeenkomsten groter. Verschillen bestaan er natuurlijk naar de schaal van de stad; bij de keuze van de onderzoeksgemeenten is gekozen voor steden van verschillende omvang. Veel problemen blijken in hetzelfde wijktype op dezelfde manier voor te komen. Verschillen tussen steden vallen voor een deel weg als we de wijken in een stedelijke of regionale context plaatsen. Een eenvoudige portiekwoning in een vroeg naoorlogse Rotterdamse wijk blijkt dan dezelfde functie op de woningmarkt te vervullen als een eenvoudige rijtjeswoning in eenzelfde wijktype in Zaanstad.

In paragraaf 8.1 benoemden we een faseverschil tussen ontwikkelingen in bepaalde gemeenten. In het vooroorlogse wijktype zijn de onderlinge verschillen erg groot. In Zaanstad is de vooroorlogse wijk een redelijk gewilde arbeiderswijk, met gemiddelde problemen, maar ook niet meer dan dat. De Rotterdamse oude wijk scoort daarentegen bijzonder negatief op tal van ontwikkelingen en valt ook binnen een stedelijke of regionale vergelijking in negatieve zin op.

Ontwikkelingen in wijktype twee zijn beter vergelijkbaar. Opvallend is vooral de slijtage van de vroeg naoorlogse wijken. De Tilburgse wijk is hierin het verst gevorderd. Verder valt op is dat er weinig mensen echt enthousiast over deze wijken zijn. Eertijdse pluspunten worden nu niet als zodanig opgemerkt of vormen thans een minpunt (de woningen, het groen, de buurt). Men kan zeggen dat de wijken lijden aan metaalmoeheid.

De wijken uit de jaren zestig liggen veel beter in de markt. Slijtageprocessen verkeren in een beginstadium en waar verval dreigt, is dit nog veel gemakkelijker te

keren. Vervalprocessen zijn hier het duidelijkst geografisch gemarkeerd, namelijk in de flatwoningen.

De nieuwe wijken uit de jaren tachtig hebben hun draai nog niet overal gevonden. Opvallend veel recente vestigers verhuizen om uiteenlopende redenen. Dit type wijken zal in de toekomst te maken krijgen met probleemjongeren waar de oudere wijken al uitgegroeid zijn.

9.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Het ministerie van VROM voert op dit moment de beleidsvoornemens van de nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig op een doortastende manier uit. De verschuiving van taken en verantwoordelijkheden van Rijk naar gemeenten, regio's en corporaties gebeurt door het BWS, het BBSH, het huuraanpassingsbeleid, de nieuwe Huisvestingswet en de bruteringsoperatie. Beleidsbepaling en -uitvoering van huisvestingsbeleid vindt plaats op het niveau waar de primaire verantwoordelijkheid ligt: het lokale niveau.

Tegelijkertijd raakt de sector volkshuisvesting steeds meer verweven met andere sectoren. Volkshuisvesting wordt met andere woorden steeds meer afhankelijk van wat eromheen gebeurt. Migratiestromen, werkgelegenheidsontwikkelingen, mobiliteit, aanpassingen in de sociale zekerheid en technologische innovaties hebben gevolgen voor de volkshuisvesting en mogelijkwerwijze voor het te voeren beleid.

Er zijn derhalve twee soorten ontwikkelingen gaande die beïnvloeden het volkshuisvestingsbeleid. Beide soorten worden zichtbaar op een laag schaalniveau, namelijk direct in de wijken zelf. Doordat het lokale niveau aan de lokale partijen wordt overgelaten, dreigt het Rijk de kijk op de praktijk te verliezen. Het ministerie van VROM blijft echter wel eindverantwoordelijke voor de kerntaken van het volkshuisvestingsbeleid: zorgdragen voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid, de kwaliteit van woningen en woonmilieus en de betaalbaarheid van de woningen.

Doel van het onderzoek Kijk op de wijk is het zicht op ontwikkelingen die zich dagelijks in de wijk afspeelen, systematisch te vergroten. Het doel was om een methodiek aan te reiken, waarmee het Rijk op een eenvoudige wijze een periodiek terugkerend onderzoek kan verrichten om zicht te houden op volkshuisvestingsontwikkelingen en -problemen, die zich in de nieuwe ordening van de volkshuisvesting aan de waarneming dreigen te onttrekken.

Het totale project Kijk op de wijk bestaat uit opeenvolgende delen. Het eerste deel betrof het vooronderzoek om relevante ontwikkelingen te formuleren, wijken naar type te ordenen en een onderzoeksmethode te bedenken. Tijdens het vooronderzoek is een wijktypologie van tien wijktypen ontwikkeld. Uit deze typologie kunnen wijktypen worden geselecteerd voor het wijkonderzoek.

Het tweede deel is een proefonderzoek om de bedachte methode in de praktijk te toetsen. Dit rapport doet verslag van dit proefonderzoek. In dit hoofdstuk staat de methodische kant centraal. Na het proefonderzoek is een vervolg mogelijk, waarbij periodiek gegevens worden verzameld om het zicht op de praktijk te vergroten.

Vier wijktypen

Door periodiek de ontwikkelingen rond het wonen in verschillende wijken van hetzelfde type in kaart te brengen, kunnen we achterhalen welke processen of problemen kenmerkend zijn voor bepaalde wijktypen. Uitgangspunt bij het onderzoek is een typering van wijken, die (bijna) allemaal herkenbaar zijn in verschillende gemeenten.

Het idee was om in een beperkt aantal wijken algemene ontwikkelingen te signaleren en te voorspellen. Daartoe heeft het proefonderzoek zich afgespeeld in drie steden van verschillende omvang, verspreid over het land: Rotterdam, Tilburg en Zaanstad. In elke stad zijn vier wijktypen gekozen, waar naar verwachting interessante ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting plaatsvinden. Dit betekent dat het proefonderzoek zich in twaalf wijken heeft afgespeeld. Het gaat om de volgende wijktypen:

- wijktype 1: vooroorlogs, grotendeels gerenoveerde wijk;
- wijktype 2: vroeg naoorlogs, laag- en middelhoogbouw (1945-1960);
- wijktype 3: wijk uit de jaren zestig, gemengde bebouwing, met hoogbouw (1960-1973);
- wijktype 4: wijk uit de jaren tachtig (uitbreidings)wijk, vanaf 1980.

Zeven onderzoeksthema's

De woon- en leefsituatie in de wijk zijn geoperationaliseerd in de volgende zeven thema's:

1. demografische ontwikkeling
2. sociaal-economische ontwikkeling
3. beschikbaarheid van woningen
4. kwaliteit van de woningen
5. fysieke kwaliteit van de woonomgeving
6. sociale kwaliteit van de woonomgeving
7. betaalbaarheid van het wonen.

9.2 Vier onderzoeksmethoden

Het proefonderzoek was erop gericht een methode te bedenken en te toetsen om de gevraagde ontwikkelingen in beeld te brengen. Een belangrijke onderzoekscompo-

nent was te achterhalen welke gegevensbronnen in aanmerking zouden kunnen komen om in een vervolgmeting periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks, verzameld te worden. Voor het proefonderzoek is op vier manieren informatie verzameld:

1. verzamelen van statistische gegevens op wijkniveau;
2. enquêteren van sociale verhuurders en makelaars;
3. bewonersenquête;
4. interviews met sleutelpersonen.

De methode achter het proefonderzoek is het onderwerp van dit evaluerende hoofdstuk. Daarom staan we hier langer stil bij de gebruikte onderzoeksbronnen. Voor wat betreft de vier gehanteerde gegevensbronnen is er een duidelijk onderscheid in de toepasbaarheid voor een vervolgonderzoek. In tabel 9.1 hebben we de gebruikte bronnen in het onderzoek op een rij gezet en becommentarieerd.

Sommige gegevens blijken eenvoudiger verkrijgbaar dan andere. Een deel van de gegevens levert vooral achtergrondinformatie op, die vooral nuttig is bij vergelijking met andere wijken of gemeenten. Een ander deel schetst ontwikkelingen, maar vergelijkbaarheid is dikwijls een probleem. De keuze van de bronnen is afhankelijk van het doel van het onderzoek. Alvorens hierop verder in te gaan, houden we eerst de vier gebruikte methoden nader tegen het licht.

Bron 1: Verzamelen van statistische gegevens op wijkniveau

Voor gegevens over de onderzoeksthema's demografische ontwikkelingen, sociaal-economische ontwikkelingen en beschikbaarheid van woningen is de toegepaste verzameling van statistische gegevens op wijkniveau een goed toegankelijke, betaalbare en bruikbare bron. Gegevens over de sociale kwaliteit van de woonomgeving, maar vooral die van de kwaliteit van de woningen, de fysieke kwaliteit van de woonomgeving en de betaalbaarheid blijven in deze bron onderbelicht.

Belangrijk is dat - in vergelijking met de andere drie onderzoeksbronnen - deze manier van gegevens verzamelen de meest objectieve is.

Bronnen 2 en 3: Enquêteren van sociale verhuurders, makelaars en bewoners

Enquêtes en interviews lijden altijd onder de subjectiviteit van de respondenten. Daarom moeten bij deze onderzoeksmethode hoge eisen worden gesteld aan de representativiteit. Voor wat betreft de uitgevoerde enquête onder makelaars en verhuurders enerzijds en de bewonersenquête anderzijds blijkt juist de representativiteit een probleem in het proefonderzoek. Hoewel de bereidheid groot bleek, was de feitelijke medewerking van corporatiemedewerkers en makelaars aan het (schriftelijke) proefonderzoek dat niet. Hierdoor konden geen harde conclusies worden getrokken over de resultaten.

Bij de bewonersenquête kunnen we een soortgelijke kanttekening maken. Er werden 2.400 adressen benaderd, de nettorespons bedroeg 37% en was op onderdelen selectief. Ofschoon via de bewonersenquête een grote hoeveelheid gegevens is verzameld, blijkt slechts een gedeelte de moeite waard om te worden gerapporteerd. Daarnaast voegen de enquêtegegevens niet veel toe aan wat reeds in het algemeen bekend is (met name via het WBO) over bewoners, uitgesplitst naar woning- en

wijktypen. Voorkomen moet worden dat met de bewonersenquêtes het WBO dunnetjes wordt overgedaan.

De uitgevoerde bewonersenquête heeft in het proefonderzoek een duidelijke functie gehad, maar lijkt voor de vervolgmetingen als standaardcomponent minder van belang.

Bron 4: Interviews met sleutelpersonen

Anders ligt dat voor de gehouden interviews (zie hoofdstuk 7). De rondgang langs de in totaal 63 sleutelpersonen in de twaalf onderzochte wijken wordt over het algemeen als positief beschouwd. In de regel konden we gemakkelijk afspraken maken. De benaderde personen vonden het meestal leuk om over 'hun' wijk te praten. De verwachting dat sleutelpersonen de situatie in hun eigen wijk als uitgangspunt nemen is uitgekomen. Zij signaleren namelijk problemen die, bij vergelijking met wijken waar de problematiek zich erger voordoet, niet opgemerkt zouden worden. De signalen die sleutelpersonen geven, vullen de statische gegevens aan. Met name opbouwwerkers, huismeesters en bewonersvertegenwoordigers hebben een goed inzicht in de kwaliteit van de woningen, de fysieke woonomgeving, de betaalbaarheid van de woningen en de beleving van de sociale kwaliteit van de woonomgeving: de thema's die bij de eerste bron (verzameling van statistische gegevens) onderbelicht bleven.

Het nadeel van deze onderzoeksmethode is dat het oordeel van sleutelpersonen per definitie subjectief is. Dit nadeel weegt echter op tegen hun directe betrokkenheid en feeling met de wijk en hun signalerende functie. De subjectiviteit kan enigszins worden ondervangen door respondenten met elkaars meningen te confronteren.

Het houden van interviews is een tamelijk arbeidsintensieve onderzoeksmethode. Om het tijdsbeslag te bekorten, kan ervoor worden gekozen om een gecombineerde ondervragingsmethode toe te passen. In de praktijk blijkt een telefonische aankondiging van een beknopte schriftelijke vragenlijst met een mondelinge beantwoording goed te werken. Interviews kunnen zo ook voor een deel telefonisch worden afgenomen, met name bij een grote geografische spreiding van de onderzoeksgemeenten. Ook verdient het zeker aanbeveling de gespreksonderwerpen te beperken tot de specifieke deskundigheid van de sleutelpersonen, zoals die in het proefonderzoek naar voren is gekomen.

In het onderzoek is getracht op vier verschillende manieren informatie te vergaren over de zeven onderzoeksthema's. Het informatiegehalte scheelt per thema en per bron. In tabel 9.1 is aangegeven waar per bron het informatiegehalte het hoogst bleek te zijn.

De statistieken verschaffen vooral gegevens over de eerste drie onderzoeksthema's: demografische en sociaal-economische ontwikkelingen en beschikbaarheid van woningen. De interviews leggen de nadruk op de laatste vijf thema's. Corporaties en makelaars geven de meeste informatie over beschikbaarheid en betaalbaarheid. De bewonersenquête omvatte alle thema's, maar het meest bruikbaar bleken de thema's demografische en sociaal-economische ontwikkelingen, alsmede de betaalbaarheid en de fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving.

Tabel 9.1 Informatiegehalte van de onderzoeksmethoden per thema

Thema	Statistieken	Corporaties/ makelaars	Bewoners- enquête	Interviews
Demografie	x		x	
Sociaal-economische positie	x		x	
Beschikbaarheid	x	x		x
Kwaliteit woningen				x
Fysieke kwaliteit van de woonomgeving			x	x
Sociale kwaliteit van de woonomgeving			x	x
Betaalbaarheid		x	x	x

9.3 Evaluatie proefonderzoek Kijk op de wijk

In het proefonderzoek is op vier manieren een reeks verschillende informatiebronnen aangeboord. Elke gegevensbron is getoetst en geëvalueerd op beschikbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid. Het oordeel over de afzonderlijke bronnen is in paragraaf 9.2 reeds gegeven. Hier voegen we enkele opmerkingen op hoofdlijnen toe.

De wijken

Ten eerste mogen we constateren dat de indeling in wijktypen redelijk voldoet, met name in de drie naoorlogse typen. Binnen het vooroorlogse wijktype worden de verschillen soms (te) groot. Daarom is het belangrijk om binnen een gemeente zorgvuldig de onderzoekswijken te kiezen. Wijken moeten elkaar te vergelijken zijn. Dit hoeft geen grote problemen op te leveren. Bij de aanvang van het onderzoek is reeds gesteld dat het om 'een gemiddelde wijk in Nederland' moet gaan; wijken waarvan er in elke stad wel een paar liggen.

In het vooronderzoek werden tien wijktypen onderscheiden, waarvan er vier zijn doorgelicht in het proefonderzoek. De verwachting was dat in deze vier wijktypen meer ontwikkelingen zouden spelen dan in de zes andere. De keuze voor de vier typen lijkt niet verkeerd, maar het is in het vervolg natuurlijk mogelijk om andere wijktypen in het onderzoek op te nemen. Wijktypen kunnen vervallen of worden toegevoegd. Zo zouden op den duur bijvoorbeeld de nieuwe VINEX-lokaties kunnen worden toegevoegd.

De onderzoeksthema's

Het Rijk draagt zorg voor voldoende, goede en betaalbare woningen. Dit komt tot uitdrukking in de drie kerntaken beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. In het

proefonderzoek zijn deze drie thema's tot zeven uitgebreid. Demografische en sociaal-economische achtergronden bleken nodig om een algemeen kader te kunnen schetsen. Daarnaast is het thema kwaliteit in drieën gesplitst. Kwaliteit uit zich niet alleen in de fysieke gesteldheid van de woning, maar minstens evenzeer in de fysieke woonomgeving en de sociale kwaliteit van de omgeving.

Deze indeling bleek zeer bruikbaar. Alle onderwerpen en ontwikkelingen waarmee de volkshuisvesting te maken heeft, konden in deze zeven thema's worden gevat.

Landelijke vergelijkbaarheid

In het proefonderzoek werden regelmatig gegevens op wijkniveau gepresenteerd waarbij het niet altijd mogelijk was om landelijke gegevens als vergelijking te bieden. Voor iemand die op zoek is naar kengetallen, is vergelijkbaarheid belangrijk. In een vervolg zouden de resultaten meer moeten worden verbonden met landelijke metingen als het WBO en de KWR.

Een vergelijking op wijkniveau is echter niet altijd mogelijk. Het zou aanbevelenswaard zijn om wijktypen uit deze landelijke onderzoeken te kunnen halen. Nu is dat niet goed mogelijk, bijvoorbeeld omdat alleen bouwjaren van woningen bekend zijn, en geen ontwikkelingsperioden van wijken. Een stadsvernieuwingswijk uit 1920 kan zo grotendeels onder een nieuwbouwwijk uit de jaren tachtig worden geschaard, met alle misinterpretaties van dien. Het toevoegen van de levensfase van een wijk, verwoord in de tien wijktypen in het WBO, biedt hiertoe de mogelijkheid.

De bewonersenquête

De schriftelijke enquête onder bewoners van alle twaalf wijken leverde weliswaar interessante gegevens op, maar kent nadelen. Voor een snelle signalering kost deze methode te veel tijd. Voor een betrouwbare serie kengetallen is de enquête niet grootschalig en derhalve niet representatief genoeg. Bovendien bestaat er overlap met bijvoorbeeld het landelijke WBO; veel uitkomsten kwamen redelijk overeen.

Toch biedt het rechtstreeks benaderen van bewoners wel voordelen. Een volgende opzet is denkbaar. Eens per vier jaar wordt het landelijke Woningbehoefteonderzoek gebruikt. Dit biedt een brede achtergrondinformatie, voor zover toepasbaar op wijkniveau. Daarnaast wordt eens per vier jaar (alternerend) een bewonersonderzoek opgezet, dat eenvoudiger van opzet is, sneller uitgevoerd kan worden en vooral is gericht op de signalering van ontwikkelingen op wijkniveau.

Breed of diep?

Het kijken naar de wijk in de praktijk houdt eigenlijk twee activiteiten in, gebaseerd op twee achterliggende doeleinden. De eerste is het systematisch bijhouden van ontwikkelingen, het vergelijken van kengetallen in de ene wijk of gemeente met de andere. Hiervoor moeten de gegevens representatief en betrouwbaar zijn. De methode Kijk op de wijk dient hiertoe uitgebouwd te worden tot een monitoring-systeem.

De tweede activiteit is het signaleren van actuele en mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Hier dient alert gekeken te worden naar mogelijke signalen. Hiervoor is het belangrijk dat signalen zichtbaar worden voordat ze een trend worden, laat staan

voordat ze in allerlei statistieken zichtbaar worden. Het accent in de methode Kijk op de wijk dient hiertoe verlegd te worden naar snelheid en vroegtijdigheid. Het huidige proefonderzoek Kijk op de wijk heeft van beide doeleinden wat in zich. Het probeert enerzijds vroegtijdige ontwikkelingen te signaleren en anderzijds representatieve kengetallen te leveren. Het nadeel hiervan is dat het van beide doeleinden ook de nadelen met zich draagt. Uitkomsten zijn regelmatig te beperkt om representatief te zijn, terwijl een onderzoeksrunde te lang duurt voor een snelle signalering. Het huidige onderzoek valt hiermee eigenlijk tussen het bekende tafellaken en het servet.

Splitsing van het onderzoek

Het verdient aanbeveling het onderzoek te splitsen overeenkomstig de beide geschetste doeleinden. Dit heeft consequenties voor de te hanteren methoden.

Doel 1: Een kengetallensysteem voor de volkshuisvesting. Dit komt overeen met wat ook wel 'Staat van de Volkshuisvesting' of een 'volkshuisvestingsthermometer' wordt genoemd. Hierbij worden van zoveel mogelijk gemeenten kengetallen bijgehouden. Betrouwbaarheid en vergelijkbaarheid vergen een fors aantal gemeenten. Informatie kan op wijkniveau worden verzameld, maar dat hoeft niet. Hier is de breedte belangrijk: veel gemeenten houden een beperkt aantal indicatoren bij. Het gebruik van reeds aanwezige of eenvoudig te vergaren statistische gegevens is hier de meest aangewezen methode. Het type gegevens en de mogelijke bronnen zijn in dit proefonderzoek verkend. In tabel 9.2 zijn ze samengevat.

Doel 2: Een signaleringssysteem om mogelijke ontwikkelingen vroegtijdig te onderkennen. Hier is niet de breedte, maar de diepte belangrijk. De methode van de interviews biedt hiervoor het meeste houvast. Enkele statistieken kunnen als achtergrond dienen, met name gegevens die ontwikkelingen illustreren. In tabel 9.2 is aangegeven welke dit zijn. Dit tweede doel dient in ieder geval op wijkniveau uitgevoerd te worden.

Dit tweede type onderzoek dient binnen een veel korter tijdsbestek gereed te zijn dan het hiervoor genoemde. De sleutelpersonen die in aanmerking komen, zijn in hoofdstuk 7 aan de orde geweest. Dit tweede doel, de vroegtijdige signalering van mogelijke ontwikkelingen, ligt dicht bij het oorspronkelijk geformuleerde doel van Kijk op de wijk.

In het proefonderzoek zijn corporaties en makelaars schriftelijk geënquêteerd. Het ligt echter meer voor de hand om vertegenwoordigers van deze partijen te benaderen als sleutelpersonen en ook hen te interviewen.

Tot slot

In het vervolg moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen het verzamelen van kengetallen voor een Staat van de Volkshuisvesting of Volkshuisvestingsthermometer en het signaleren van vroegtijdige ontwikkelingen in een Kijk op de wijk. De Staat van de Volkshuisvesting levert een brede gegevensverzameling, waarbij representatieve en vergelijkbare kengetallen van gemeenten voorop staan. In een vernieuwd Kijk op de wijk staat het trendzoekende karakter voorop, waarbij een snelle rondgang in wijken vroegtijdig signalen oplevert.

Tabel 9.2 Beoordeling gebruikte methoden en bronnen bij Kijk op de wijk

A. STATISTISCHE GEGEVENS					
	variabele	bron	tijd, kosten, moeite	niveau	opmerkingen
1. Demografische ontwikkeling	- inwoners, leeftijd, huishoudenssamenstelling, nationaliteit	- gemeente, bevolkingsregister	- eenvoudig	- wijk	- basisinformatie, definities leggen beperkingen op
2. Sociaal-Economische Ontwikkeling	- inkomensgegevens - % actieven, soc-ec categorie - werkloosheid, werkzoekenden - bijstand, eenmalige uitkeringen - leerlinggewichten (SES) - verkiezingsuitslagen	- CBS - RBA - Sociale Dienst - Min. Onderwijs - gemeente	- gering - f 400,- per stad - moeizaam - f 1000,- - eenvoudig	- CBS-wijkindeling - wijk - wijk - postcodegebied - wijk	- achtergrondvariabele referentie noodzaak - achtergrondvariabele referentie noodzaak - achtergrondvariabele referentie noodzaak - beperkingen aan gebruik - achtergrondvariabelen
3. Beschikbaarheid	- woningen, type, eigendom, bouwperiode, kameraantal, g.w.b. - verdeling huur- en koopklassen - nieuwbouw + sloop - leegstand, mutatiegraad - wijkvoorkeur woningzoekenden - woonduur - verkoopcijfers	- gemeente (O + S, ROV) - gemeente - gemeente - corporaties - corporaties, Dienst VHV - bevolkingsregister - NVM	- eenvoudig - beperkt bekend - via gesprekken - alleen eigen bezit - eenvoudig - redelijk eenvoudig - max. f 1650,-	- wijk - stad - complex - wijk - wijk - wijk, postcodegebied	- basisinformatie relatie met WBO - moeizame bron - gegevens incidenteel, geen statistieken, achtergrondinfo - schetst ontwikkelingen, niet systematisch bijgehouden - schetst ontwikkelingen, wordt wisselend bijgehouden - schetst ontwikkelingen, zegt weinig zonder referentiekader - schetst ontwikkelingen, in sommige wijken te kleine aantallen

4. Kwaliteit woning	<ul style="list-style-type: none"> - bouwjaar, econ. waarde in klassen - klachten - investeringen, particul. woningverbetering - woningpunten 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeente, afd. Onroerend Goedzaken - Huurcommissies, MVROM - corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> - eenvoudig - tijdig toestemming regelen - via gesprekken - alleen eigen bezit 	<ul style="list-style-type: none"> - wijk - postcodeniveau - complex 	<ul style="list-style-type: none"> - achtergrondvariabele, is vrij statisch - schetst ontwikkelingen, wel kleine aantallen - wordt niet systematisch bijgehouden - achtergrondvariabele
5. Fysieke Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - aanwezige voorzieningen - klachten - klachten 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeente (O + S) - klachtenafdeling gemeente - politie 	<ul style="list-style-type: none"> - eenvoudig - enkele praktische hobbels - enkele praktische hobbels 	<ul style="list-style-type: none"> - wijk - wijk of stadsdeel - wijk 	<ul style="list-style-type: none"> - achtergrond, ontwikkeling via gesprekken - schetst ontwikkelingen - schetst ontwikkelingen, meer systemen in omloop
6. Sociale Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - huisuitzettingen wegens overlast - meldingen, aangiften 	<ul style="list-style-type: none"> - corporaties - politie 	<ul style="list-style-type: none"> - handmatig, dus moeizaam - redelijk eenvoudig 	<ul style="list-style-type: none"> - complex, wijk - wijk 	<ul style="list-style-type: none"> - schetst ontwikkelingen, kleine en wisselende aantallen - schetst ontwikkelingen, meer systemen in omloop
7. Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - gemiddelde huur, huurverhoging - IHS-toekenning, IHS-bedragen - huurschuld, huisuitzettingen wegens huurschuld - cliënten met huurschuld - cliënten gem. Kredietbank - ontwikkeling koopprijs 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeente, corporaties - MVROM - corporaties - Sociale Dienst - Gemeentelijke Kredietbank - NVM 	<ul style="list-style-type: none"> - corporaties alleen eigen bezit - tijdig aanvragen - alleen eigen bezit, moeizaam - moeizaam, handmatig - moeizaam - max. f 1650,- 	<ul style="list-style-type: none"> - stad, complex - postcode - complex - stad, evt. per wijk - niet per wijk - wijk, postcode 	<ul style="list-style-type: none"> - gegevens niet op wijkniveau, dus niet bruikbaar - geeft achtergrond en schetst ontwikkelingen - schetst ontwikkelingen, beter via gesprekken - beter via gesprekken - geen ingang - schetst ontwikkelingen, soms te kleine aantallen

LITERATUUR

Bertholet, P., 1992, **Stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvoorkeuren**, Den Haag, ministerie van VROM.

Brand, A., 1989, **Minima en Schulden in de Maasstad, Een vergelijkend onderzoek naar de huishoudvoering van 150 Rotterdamse minima met en zonder problematische schuld**, Rotterdam, Gemeentelijke Sociale Dienst.

Deben, L., en I. Teymant, 1992, **Huurschulden en huissuitzettingen. Een verkenning in Amsterdam**, Amsterdam, Stedelijk Netwerken Werkstukken 37. Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek, Universiteit van Amsterdam.

Driessen, F.M.H.M., en C.A.M. Hoffschulte, 1991, **Laag inkomen en woonkwaliteit**, Utrecht, Bureau Driessen.

Engbersen, G., en R. van der Veen, 1987, **Moderne armoede. Overleven op het sociaal minimum**, Leiden/Antwerpen, Stenfert en Kroese.

Erkel, F.R. van, 1993, **Woonmilieus in Nederland naar een getrapte woonmilieutypologie. De steden nader beschouwd**, Den Haag, interne publikatie Rijksplanologische Dienst.

Kempen, R. van, en R.B.J. Teule, 1990, **In de klem tussen stedelijke woningmarkt en arbeidsmarkt: kansarm in de Randstad. deelrapport 4: Perspectieven voor de jaren negentig**, Stedelijke Netwerken werkstukken 26, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Prak, N.L., 1991, **Het Nederlandse woonhuis van 1800 tot 1940**, Delft, Delftse Universitaire Pers.

Thijssen, C.C.F., 1990, **Technische kwaliteit van etagewoningen**, Volkshuisvesting in theorie en praktijk 28-29, Delft, Delftse Universitaire Pers.

Voordt, D.J.M. van der, en H.B.R. van Wegen, 1991, Sociaal veilig ontwerpen; checklist ten behoeve van het ontwikkelen en toetsen van (plannen voor) de gebouwde omgeving, Delft, Publikatiebureau Bouwkunde.

Wassenberg, F, 1992, Ideeën voor naoorlogse wijken. Evaluatie Voorbeeldplannen Vierde Nota, Delft, Delftse Universitaire Pers.

BIJLAGE 1

PERSONEN EN ORGANISATIES DIE EEN BIJDRAGE HEBBEN GELEVERD AAN DE GEGEVENSVERZAMELING

ROTTERDAM

Gemeentelijke contactpersonen

mw. E. Boering en A. Ouwehand (dienst Stedebouw en Volkshuisvesting)

Corporaties

Woningbouwvereniging Onze Woongemeenschap

Woningbouwvereniging IJsselmonde

Woongoed

Woningstichting Onze Woning

Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam

Geïnterviewde sleutelpersonen:

W. Blackman

mw. I. Bruinooge

H. van Diest

I. Festen

mw. M. Huisman

H. Kosse

mw. E. Kloet

C. Maliepaard

J. Lankreijer

Th. Noordermeer

mw. E. Nouwe

H. Poldervaart

B. Roodbergen

S. de Roode

H. Struik

H. Visser

T. van Welie

B. van Zanten

TILBURG

Gemeentelijke contactpersonen

G.J. Latijnhouwers, R. Schouten en J. de Beer (Publieke Werken)

Corporaties

De Woonstad

Stichting Verenigde Woningcorporaties (SVW)

Makelaars

Makelaarskantoor van Daal/Lupker

Ginbrère Makelaardij og. bv

Geïnterviewde sleutelpersonen:

E. Brevort

J. Brouwer

mw. L. Donkers

H. van Doorn

J.P. van Doorn

C. van Gent

Th. van Gils

J.P.C.N. Hutten

A. Kimenai

P. Nas

J. Oosterwaal

J.G.B.M. Vissers

M. Vorstenbosch

Th. te Wierik

J. Wouters

Speciale dank aan:

politie Tilburg: P. van de Vrande

ZAANSTAD

Gemeentelijk contactpersoon

J. van der Velde (Directie Economische Zaken, Statistiek en Onderzoek)

Corporaties

Samenwonen

ZVH

Beheerstichting Patrimonium

Makelaars

Makelaarskantoor HVM&S

Makelaarskantoor Fris

Geïnterviewde sleutelpersonen:

M. Bink

J.B. Bonekamp

F.J. Brinke

mw. M. Brinkman

J.A. Broersen

G. Doorgeest

H. van Egdom

W.R. Fijnheer

G.J. Geertsen

F. Hesse

R. Jimmink

M. Jonker

mw. I. Kaper

H. Klaassen

F.P.M. Knijn

J. van der Mey

mw. L. Mulder-Hensbergen

mw. A. Nijkamp

B. Oegema

mw. P. Perihan

H. Remie

G. Roelofsen

D. Smit

Th. Sombroek

Speciale dank aan:

opbouwwerkers: W. Borger en P. Heysen

BIJLAGE 2

GESPREKSONDERWERPEN MET SLEUTELPERSONEN

ALGEMEEN

1. Achtergrond sleutelpersoon en kennis over de wijk
2. Populariteit van de wijk
3. Plus/Minpunten van de wijk

DEMOGRAFIE/SOCIAAL-ECONOMISCHE POSITIE/BETAALBAARHEID

4. Bevolkingssamenstelling
5. Verandering bevolkingssamenstelling
6. Werkloosheid
7. Inkomen/financiële problemen
8. Opleidingsniveau
9. Illegalen
10. Asielzoekers

WONINGEN

11. Woningtypen
12. Koop/huurprijzen
13. Scheefheid
14. Woningkwaliteit
15. Verhuizingen
16. Onderverhuur

FYSIEKE EN SOCIALE KWALITEIT

17. Voorzieningen
18. Netheid van de wijk/verandering
19. Veiligheid/criminaliteit
20. Sociale contacten
21. Overlast
22. Bewonersorganisatie
23. Wijkteam

TENSLOTTE

24. Toekomst

REEDS VERSCHENEN IN DE SERIE VOOR- RAADBEHEER EN WONINGMARKTONDER- ZOEK

1. A. Boersma, 'De markt voor de naoorlogse etagebouw in beeld'
1990/316 blz./ISBN 90-6275-598-4/f 63,60
2. M. Spaans, 'Naar een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoor-
raad'
1990/240 blz./ISBN 90-6275-599-2/f 49,80
3. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Buurtbeheer-informatiesysteem
in de gemeente Almelo'
1990/73 blz./ISBN 90-6275-601-8/f 21,75
4. F. Wassenberg, 'De bewoners over de toekomst van de Bijlmermeer'
1990/58 blz./ISBN 90-6275-604-2/f 17,50
5. M. Coenen, G. Lentz en N.L. Prak, 'De kop is eraf: evaluatie van de
aftopping van een flat in Middelburg'
1990/253 blz./ISBN 90-6275-614-X/f 49,80
6. R. Zwartenkot, A. Graafland en H. Priemus, 'Vastgoedinformatie ten
behoefte van het lokaal woningvoorraadbeleid; knelpunten en perspectieven'
1991/156 blz./ISBN 90-6275-711-1/f 42,40
7. F. van der Zon, 'Woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Voorburg'
1991/212 blz./ISBN 90-6275-736-7/f 49,80
8. H. Heeger en Iris Smid (red.), 'Verval en herstel van naoorlogse woning-
complexen'
1992/117 blz./ISBN 90-6275-743-X/f 31,80
9. J. Kersloot, 'Woonwaardering en woonbehoefte in Gorinchem'
1992/176 blz./ISBN 90-6275-772-3/f 49,80
10. Inge Drontmann, Ton Hoenderdos, Hugo Priemus en Frans van der Zon,
'Woningmarkt in Tilburg, bouwstenen voor strategische nieuwbouw en
voorraadbeleid van woningcorporaties'
1992/99 blz./ISBN 90-6275-789-7/f 28,-
11. Sandra Adrianow, 'Sociaal woningbeheer door corporaties in naoorlogse
woonbuurten'
1993/268 blz./ISBN 90-6275-928-9/f 63,60
12. Henk Heeger, 'Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen'
1993/403 blz./ISBN 90-6275-926-2/f 75,-

13. Jeanet Kullberg m.m.v. Manon Pepers en Sandra Adrianow, 'Als er een schaap over de dam is, een studie naar negen navolgers van het Delftse woonruimteverdelingsmodel'
1993/72 blz./ISBN 90-6275-947-5/f 20,-
14. Sandra Adrianow en Iris Smid (red.), 'Naoorlogse woonwijken: oplossingsstrategieën rondom markt en klant'
1994/76 blz./ISBN 90-6275-991-2/f 22,50
15. Ans Metselaar, 'Zelfwerkzaamheid in de sociale huursector in Nederland'
1994/255 blz./ ISBN90-407-1052-X/f 70,-
16. Ton Hoenderdos, 'Signaleringsystemen voor woning- en wijkbeheer'
1994/449 blz./ISBN90-407-1053-8/f 95,40

In opdracht van het ministerie van VROM ontwikkelde het Onderzoeksinstituut OTB een instrument dat periodiek ontwikkelingen in een woonwijk kan registreren en monitoren.

Dit rapport omvat een proefonderzoek in een aantal wijken, waarbij een onderzoeksmodel wordt ontwikkeld en getoetst in de praktijk. Centraal staat de wijze waarop gegevens worden verzameld en geanalyseerd.

Het proefonderzoek bestond uit drie fasen. In de eerste fase werden gegevens verzameld van zeven onderzoeksitems: de demografische en sociaal-economische ontwikkeling in de wijk, de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningen in de wijk, de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving en tot slot de betaalbaarheid van het wonen in de wijk. De gegevens bestaan voornamelijk uit statistisch materiaal en worden aangevuld met meningen van corporatie-medewerkers en makelaars over de onderzoeksthema's in de wijk. De tweede fase diepte de probleemvelden uit en probeerde de waargenomen verschijnselen te verklaren. De antwoorden op deze vragen komen in deze fase voornamelijk van bewoners en sleutelfiguren uit de wijk. Per wijktype wordt gekeken of de verwachte items inderdaad in de wijken terug te vinden zijn.

De laatste fase koppelde terug naar het oorspronkelijke onderzoeksmodel en evalueerde de onderzoeksmethodiek. In deze fase werd het model aangepast en verbeterd voor een volgende wijkmeting. Het resultaat is een operationeel instrument om ontwikkelingen in het wonen in de wijk te meten. Door zo'n instrument in te zetten krijgt het Rijk een betrouwbare kijk op ontwikkelingen in de wijk.



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

