

Jeanny Jilisen

RESIDUALISERING EN RESIDENTIËLE SEGREGATIE

Residualisering en residentiële segregatie

De woonsegmentatie van lage inkomens en het effect daarvan op buurten

Jeanny Jilisen

11 juli 2013

Studentnr. : 3815625

Type rapport : Master thesis

Instituut : Universiteit Utrecht

Faculteit : Geowetenschappen

Opleiding : Urban Geography

Supervisor : dr. Gideon Bolt



Universiteit Utrecht

Bedrijf : Portaal

Type bedrijf : Woningcorporatie

Supervisor(s) : Guus Haest & Maurice Caniels



Voorwoord

Voor u ligt het wetenschappelijke onderzoeksrapport naar de relatie tussen residualisering en residentiële segregatie en de daaraan gerelateerde leefbaarheid in Nederlandse buurten. De focus ligt hier voornamelijk bij de lage inkomensgroepen en de sociale huursector.

Met dit onderzoek heb ik het afgelopen half jaar mijn theoretische kennis verbreed en verdiept en heb ik deze kennis als goede basis voor het onderzoek kunnen gebruiken. Het onderzoek is in opdracht van woningcorporatie Portaal uitgevoerd als onderdeel van de Master Urban Geography. Met een frisse start ben ik begonnen aan dit onderzoek bij de woningcorporatie Portaal binnen de afdeling Volkshuisvesting en Vastgoed in Utrecht en heb ik deze frisse houding tot het einde kunnen volhouden. Al moet ik bekennen dat het uitzoeken van de kwantitatieve data veel tijd en geduld heeft gevegd, maar heeft mij dit gelukkig niet de moed ontnomen. Met trots kijk ik dan ook terug op een leuke, maar vooral ook leerzame periode waarmee ik mijn Master succesvol heb kunnen afronden.

Graag wil ik mijn twee begeleiders Guus Haest (adviseur Wonen en Maatschappelijke ontwikkeling) en Maurice Caniels (adviseur Onderzoek en Informatie) bedanken voor de inhoudelijk en procesmatige ondersteuning tijdens deze onderzoeksperiode. In het bijzonder wil ik dr. Gideon Bolt bedanken, supervisor vanuit de Universiteit van Utrecht. Ik kan met zekerheid zeggen dat de tijd die hij in mijn onderzoek heeft gestoken heeft geholpen met de juiste aansturing van mijn onderzoek. Dit heeft mijn inziens ervoor gezorgd dat ik mijn afstudeeronderzoek tot een goed einde heb kunnen brengen. Tot slot wil ik mijn vriend(inn)en, familie en vriend bedanken voor het luisteren, maar zeker ook voor de nodige afleiding die ze me het afgelopen half jaar hebben gegeven.

Jeanny Jilisen

11 juli, 2013

Samenvatting

In dit rapport is onderzoek gedaan naar de woningsegmentatie van zowel sociale huurwoningen als particuliere- en koopwoningen. Hiermee zijn de ontwikkelingen binnen de sociale huurbranche onderzocht en onderbouwd. De sociale huurbranche blijkt daarbij steeds meer lage inkomens te huisvesten, waardoor er lage inkomens buurten ontstaan. Vanwege deze reden is onderzocht in hoeverre lage inkomens effect hebben op de tevredenheid met de leefomgeving. Verondersteld wordt namelijk dat een concentratie van lage inkomens een negatief effect zouden hebben.

Bekend is dat er van alles speelt omtrent de huisvesting van lage inkomens in de sociale huursector. Huishoudens die behoren tot de laagste inkomensgroepen raken steeds meer geconcentreerd in de sociale huursector van Nederland (Van Ham e.a., 2006; Van Kempen & Priemus, 2002), waar deze ook voor bestemd is. Dat de lage inkomensgroepen steeds meer terecht komen in de goedkoopste woningvoorraad, staat ook wel bekend als 'residualisation', dan wel residualisering (Van Ham e.a., 2006). De veronderstelling is dat residualisering samengaat met een concentratie van lage inkomens in buurten, ofwel residentiële segregatie. Een concentratie van lage inkomens in buurten wordt daarbij vaak gelinkt aan leefbaarheidsproblemen en zou dus onwenselijk zijn. De volgende hoofd- en deelvragen zijn daarom opgesteld:

Wat is de relatie tussen residualisering en residentiële segregatie? En in hoeverre heeft een concentratie van lage-inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheid in Nederlandse wijken?

- 1) Hoe heeft de inkomenssamenstelling zich in de sociale huursector van Nederland zich ontwikkeld in de afgelopen 30 jaar?
- 2) In hoeverre leidt het residualiseringsproces in Nederland tot meer inkomenssegregatie?
- 3) In hoeverre heeft een concentratie aan lage inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheidsproblemen in Nederlandse wijken?

Literatuurstudie

Voor het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen is allereerst een literatuurstudie gedaan naar de begrippen residualisering en leefbaarheid. In de afgelopen decennia is de definitie van residualisering onderhevig geweest aan (subtiele) veranderingen, waardoor het begrip overeenstemmende en elkaar aanvullende definities kent. De definitie die in dit rapport gehanteerd wordt is: Residualisering is het proces waarbij de lage inkomensgroepen steeds meer geconcentreerd komen te wonen in de goedkoopste delen van de woningvoorraad, ofwel de sociale huursector. Er zijn verschillende oorzaken die residualisering tot stand brengen. Allereerst ontstaat

residualisering als een gevolg van het wegtrekken van de hogere inkomens uit de sociale huursector. Ten tweede zou de slechte status van de woning en/of buurt bijdragen aan residualisering, aangezien deze buurten onaantrekkelijk zijn zullen ook de hogere inkomens wegtrekken of zich er in eerste instantie niet huisvesten (Schutjens e.a., 2002). Hierdoor zullen zich hier met name lage inkomens huisvesten, wat het residualiseringsproces versterkt. Processen die ook zorgen voor het ontstaan van residualisering zijn sociaaleconomische ontwikkelingen. Deze kunnen leiden tot sociale polarisatie, waarbij de kloof tussen arm en rijk groter wordt, en sociale ongelijkheid. Ook hiervoor geldt dat de kloof tussen lage en hoge inkomens groter wordt (Tasan-Kok e.a., 2013; PBL, 2010). Daarnaast hebben structurele veranderingen in de verzorgingsstaat ook enige invloed op de huishoudinkomens en de verstrekking van woningen, wat het residualiseringsproces kan versterken (Forrest & Murie, 1988; Schutjens e.a., 2002; NRC, 2012).

Desondanks is de residualiseringstrend in Nederland niet zo ver gevorderd. Oorzaken hiervan zijn dat Nederland niet veel onaantrekkelijke buurten en/ of woningen heeft. Daarnaast is er ook sprake van scheefwonen. In Nederland huisvest de sociale huursector met name lage inkomensgroepen, maar wonen er ook niet lage-inkomensgroepen (Meusen & Van Kempen, 1995; Murie & Priemus, 1994).

Een gevolg van het residualiseringsproces is dat het vaak resulteert in meer ruimtelijke segregatie en concentratie van lagere-inkomensgroepen, waarbij eerder gesteld is dat een concentratie van lage inkomensgroepen vaak als onwenselijk wordt gezien. Residualisering van de sociale huursector kan vanuit het oogpunt van de bewoners ook als een goede ontwikkeling worden gezien. Een verhuizing naar de sociale huursector kan namelijk leiden tot een grote verbetering van de levensomstandigheden van de lagere-inkomensgroepen, doordat ze met name meer geld voor andere investeringen overhouden.

In het rapport komt ook naar voren dat het concept residualisering een relatie heeft met leefbaarheid. Een concentratie van lage inkomensgroepen zou de leefbaarheid in een buurt en/ of wijk namelijk kunnen schaden (Harris, 2001 en Parkes e.a., 2002, zoals aangehaald door Posthumus e.a., 2012; Mohan & Twigg, 2007 en Hipp, 2010). Ook Permentier e.a. (2011) halen aan dat de woontevredenheid slechter is in wijken met een lage sociaaleconomische status dan in wijken met een hoge sociaaleconomische status. Hierom is tevens onderzoek uitgevoerd naar de leefbaarheid in Nederlandse buurten.

In 2008 is in opdracht van het Ministerie van VROM (nu ministerie van BZK) de Leefbaarometer ontwikkeld als instrument om de leefbaarheid van een buurt of wijk te meten. De Leefbaarometer beperkt zich in feite tot aspecten die te maken hebben met de woonomgeving. Deze aspecten zijn grotendeels onder drie

hoofddimensies te plaatsen: fysiek, sociaal en veilig. Leefbaarheid heeft hierin betrekking op de kwaliteit van de leefomgeving, waarin de mening van de bewoners medebepalend is voor de meting van leefbaarheid.

Methode

Om de onderzoeksvragen op individueel – en buurtniveau te beantwoorden zijn de volgende bronnen geraadpleegd: gemeenten, CBS Statline (Centraal Bureau voor de Statistiek) en WoonOnderzoek Nederland (WoON). De onderzoekspopulatie voor dit onderzoek betreft personen van 18 jaar of ouder woonachtig in particuliere huishoudens in Nederland met een inkomen (al dan niet uit overheidssteun, zoals uitkeringen, AOW, Anw en de bijstand).

De eerste onderzoeksvraag onderzoekt de woningsegmentatie in de sociale huursector, particuliere huursector en koopsector voor de jaren vanaf 1981 tot en met 2012. De gemiddelde inkomens zijn hiervoor in decielen (groepen van 10% van het totaal) gerangschikt en tellen cumulatief op tot 100%. Hierbij is de weging van de huishoudens meegenomen, waardoor de decielen representatief zijn voor de gehele Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Respondenten wonende bij hun ouders, wonende in een gezamenlijke woning (zoals een studentenhuus) en respondenten niet wonende in een huis (zoals een woonboot- of wagen) worden hier buiten beschouwing gelaten.

De tweede onderzoeksvraag onderzoekt de inkomenssegregatie, de segregatie van de sociale huurwoningen en de sterkte van het verband tussen lage inkomens en sociale huurwoningen voor de periode 2002, 2006 en 2010. Voor dit onderzoek zijn de vier steden met het grootste aanbod in sociale huurwoningen van Nederland geselecteerd, dit zijn: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Daarin is nagegaan hoe sterk het verband is tussen lage inkomens en sociale huurwoningen, waarmee antwoord wordt gegeven in hoeverre het residualiseringsproces leidt tot meer inkomenssegregatie. De laatste onderzoeksvraag onderzoekt het effect van individuele- en huishoudvariabelen, buurtvariabelen en subjectieve buurtvariabelen op de tevredenheid met de leefomgeving van 2009. Dit onderzoek is uitgevoerd in vijf multilevel modellen. Aan de hand van deze modellen kan dus zowel op individueel als op buurtniveau worden geanalyseerd in hoeverre lage inkomensgroepen de tevredenheid met de leefomgeving beïnvloeden.

Resultaten

In het rapport is een overzicht opgenomen van de woningsegmentatie in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector van Nederland voor de jaren 1981 tot en met 2012. De veranderingen in de woningsegmentatie zijn onderbouwd door middel van landelijke stads- en economische ontwikkelingen.

In 1981 zijn de inkomensdecielen nog redelijk gelijkmatig verdeeld in de sociale huursector. Aan de ene kant was er in de jaren '70 sprake van suburbanisatie en een stijgende welvaart waardoor veel huishoudens zich (ver) buiten de stad vestigden. Terwijl rond de jaren '80 de stadsvernieuwingsperiode zich ontwikkelde, waar er veel renovatie, sloop en nieuwbouw plaatsvond. Dit ging de beweging van suburbanisatie tegen. Toch trokken tussen 1981 en 1990 steeds meer hogere inkomens weg uit de sociale huursector, waardoor steeds meer lage inkomens terecht kwamen in deze sector. Begin jaren negentig was de uittocht van hogere inkomens uit de sociale huursector al meer zichtbaar, waar deze trend eind jaren '90 begin 2000 goed zichtbaar was. Het was rond deze periode dat VINEX-wijken in rap tempo werden ontwikkeld. De komst van de VINEX-wijken heeft er dan ook toe geleid dat steeds meer hogere inkomens zich in deze wijken vestigden en ze de lagere inkomens achterlieten in bestaande wijken. Doordat de hogere inkomens wegtrokken ontstond er een hogere concentratie van lage inkomens in de sociale huursector, de voortzetting van het residualiseringsproces. Vanaf 2006 is deze residualiseringstrend echter redelijk stabiel gebleven, dit kan mogelijk worden verklaard vanwege de aanvang van de mondiale kredietcrisis halverwege 2007. Deze crisis zou voor een langere tijd effect uitoefenen op de regionale woning- en woningbouwmarkt. Dit heeft er toe geleid dat de woningprijzen daalden, de nieuwbouwoontwikkelingen afnamen en er daardoor vrijwel geen doorstroming meer plaatsvond, waardoor de huizenmarkt 'bevroor' (PBL, 2011). Huishoudens zijn hierdoor 'gedwongen' blijven wonen in de huidige woning, waaronder dus ook hogere inkomens in de sociale huursector zijn blijven zitten. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat lagere inkomens vanaf 2006 niet in grotere concentraties in de sociale huursector zijn komen te wonen, de residualiseringstrend is stabiel gebleven.

Onderzoeksvraag twee heeft onderzocht in hoeverre de residualiseringstrend samengaat met meer inkomenssegregatie. De verwachting is dat deze relatie er wel degelijk is, mede vanwege het feit dat lage inkomens in de afgelopen decennia meer geconcentreerd terecht zijn gekomen in de sociale huursector. De resultaten van de inkomenssegregatie tonen aan dat Den Haag voor zowel de 20% laagste inkomens als de 40% laagste inkomens de hoogste inkomenssegregatie kent (22,8 en 26,5), gevolgd door Utrecht (20,6 en 24,0), Rotterdam (16,4 en 19,6) en Amsterdam (13,8 en 16,2). Dit betekent dat Den Haag de meest ongelijkmatige spreiding van inkomens in de stad heeft, waarbij 22,8% van de 20% laagste inkomens of de midden- en hoge inkomens dient te verhuizen voor een gelijkmatige inkomensspreiding. De overige waarden dienen hetzelfde geïnterpreteerd te worden. In het geval van de segregatie van de sociale huurwoningen geldt dat Amsterdam hier het hoogst scoort (62,4) gevolgd door Den Haag (52,6). Utrecht en Rotterdam volgen met 47,1 en 32,7. In het voorbeeld van Amsterdam geldt dat 62,4% van een van de woningtypen (sociale huurwoningen of

particuliere huur en koopwoningen) moet worden 'verplaatst' (als in sloop, verkoop en/ of nieuwbouw) om een evenredige spreiding van de woningtypologieën in de stad te krijgen.

Om een beter inzicht te krijgen in de samenhang tussen lage inkomens en sociale huurwoningen is voor dezelfde steden eveneens het verband tussen lage inkomens en sociale huurwoningen berekend. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat er een sterk positief verband bestaat tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal lage inkomens (40%-groep). De correlaties voor de steden Utrecht (0,71), Rotterdam (0,68) en Den Haag (0,69) liggen dichtbij elkaar, waarin Amsterdam enigszins achterblijft met 0,57. Vanuit de praktijk kan dit beargumenteerd worden doordat Amsterdam veel sociale huurwoningen heeft en een grote vraag naar woningen heeft, waardoor het scheefwonen boven het gemiddelde van Nederland ligt (Schutjens e.a., 2012; CBS, 2012). Deze hoge correlaties bekrachtigen de veronderstelling dat lage inkomens geconcentreerd in de sociale huursector wonen. De verschillende correlaties per stad over de jaartallen zijn zo goed als verwaarloosbaar. Omdat het verband voor Rotterdam in lichte mate is afgenomen en die van Den Haag lichtelijk is toegenomen geldt dat er niet kan worden gesproken van een algemene toe- of afname van het verband.

In paragraaf 5.1 zijn de resultaten en interpretaties van een serie multilevel modellen (model 1-5) te zien. Aan de hand van deze modellen is onderzocht of een concentratie aan lage inkomens een negatief effect uitoefenen op de leefbaarheid. Hieruit blijkt dat zowel individuele, buurt en subjectieve buurtvariabelen een significant effect op de leefbaarheid hebben. Het effect van het percentage lage inkomens heeft dan ook invloed op de leefbaarheid, maar deze is minder significant wanneer de acht subjectieve variabelen zijn toegevoegd. De subjectieve variabelen die aan het model zijn toegevoegd, zijn: tevredenheid met de eigen woning, tevredenheid met de bebouwing, netheid van de openbare ruimte, bang (sociale veiligheid), tevredenheid winkels, tevredenheid groen, contact met burens en tevredenheid met de bevolkingssamenstelling. Deze variabelen behandelen de drie hoofddimensies fysiek, sociaal en veilig die de leefbaarheid bepalen. Alle subjectieve variabelen, behalve bang (sociale veiligheid), hebben een significant positief effect op de leefbaarheid. De variabele bang (sociale veiligheid) heeft een negatief effect op de leefbaarheid, waarbij de subjectieve variabelen: netheid openbare ruimte en contact met burens de leefbaarheid het meest beïnvloeden.

Na toevoeging van de subjectieve variabelen wordt een redelijk groot deel van de variantie op individueel niveau verklaard (namelijk 35,11 %) en stijgt het aandeel verklaarde variantie op buurtniveau naar 95,11%. Kortom: de subjectieve variabelen bepalen voor een groot deel de tevredenheid met de leefomgeving, waarbij het percentage lage inkomens minder significant is, maar nog steeds een negatieve

invloed heeft op de beoordeling van de woonomgeving. Een concentratie van lage inkomens leidt dan ook tot een afname van de leefbaarheid in buurten. Daarbij zou de openbare ruimte, winkels en groen slechter zijn in lage inkomensbuurten. Deze subjectieve variabelen werken dus door op de leefbaarheid.

Conclusie

De sociale huursector ontwikkelt zich steeds meer als huisvester van de lage inkomensgroepen. De hoge inkomens zijn de afgelopen jaren uit deze sector verhuisd en terecht gekomen in de particuliere huur- en met name in de koopsector. Sinds 2006 is de trend echter stabiel gebleven. De resultaten die hebben aangetoond dat de lage inkomens steeds meer terecht zijn gekomen in de sociale huursector hebben bevestigd dat er een relatie bestaat tussen de sociale huursector en lage inkomens. De resultaten van de inkomenssegregatie, de segregatie van de sociale huursector en de correlatie van sociale huurwoningen en lage inkomens bekrachtigen dit. Er bestaat dus een duidelijk verband tussen residualisering en residentiële segregatie, ondanks dat deze trend enigszins stabiel is gebleven sinds 2006.

Een concentratie van lage inkomens zou inderdaad leiden tot een afname van de tevredenheid met de leefomgeving. Echter beïnvloeden de subjectieve variabelen de leefbaarheid meer. Toch kan gesteld worden dat er een relatie bestaat tussen lage inkomensgroepen en de leefbaarheid. Een concentratie van lage inkomens leidt namelijk tot een afname van de leefbaarheid in buurten.

Lijst van figuren en tabellen

Figuren

2.1 Dimensies van leefbaarheid en de onderliggende factoren.....	33
2.2 Conceptueel model.....	39
4.1 Percentage per inkomensdeciël.....	49

Tabellen

3.1 Aantal en leeftijdsgrenzen respondenten met een inkomen per bronbestand.....	42
4.1 De veranderende woonsegmentatie in Nederland per sector.....	47
4.2 De veranderende woonsegmentatie in Nederland in de sociale huursector.....	48
4.3 Ontwikkeling inkomenssegregatie in de vier grootste steden.....	51
4.4 Ontwikkeling segregatie van de sociale huursector.....	52
4.5 Correlatie lage inkomens (40% groep) en sociale huurwoningen.....	53
5.1 Beschrijvende statistiek voor de variabelen gebruikt in de analyse.....	55
5.2 Multilevel regressie model over tevredenheid met de woonomgeving.....	56

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting	6
Lijst van figuren en tabellen	13
Figuren	13
Tabellen.....	13
1. Inleiding	18
1.1 Aanleiding	18
1.2 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie	19
1.3 Doelstelling, hoofd- en deelvragen	21
1.4 Leeswijzer	21
2. Literatuur over residualisering en de effecten daarvan	23
2.1 Residualisering	23
2.2 Oorzaken van residualisering	24
2.3 Relatie segregatie en residualisering	28
2.3.1 (Onevenwichtige) spreiding sociale huursector en daarmee samenhangende factoren	28
2.3.2 Ontwikkelingsstrategieën.....	29
2.4 Gevolgen van residualisering	31
2.4.1 Leefbaarheid	31
2.4.2 Lage inkomensgroepen en leefbaarheid.....	37
2.5 Conceptueel model.....	38
2.6 Werkwijze.....	39
3. Methodiek	41
3.1 Data	41
3.1.1 Tijdsperiode	41
3.1.2 Onderzoekspopulatie.....	42
3.2 Methode.....	42
3.2.1 Onderzoeksvraag 1.....	42
3.2.2 Onderzoeksvraag 2.....	43
3.2.3 Onderzoeksvraag 3.....	44

4. Residualisering en inkomenssegregatie.....	46
4.1 Resultaten.....	46
4.1.1 Resultaten onderzoeksvraag 1.....	46
4.1.2 Resultaten onderzoeksvraag 2.....	51
5. Lage inkomens en leefbaarheid	54
5.1 Resultaten onderzoeksvraag 3.....	54
Conclusie.....	62
Samenvattend.....	65
Aanbevelingen	66
Literatuurlijst.....	68
Bijlagen	I
Bijlage I: Relevante subdimensies t.a.v. de leefbaarheid van de woonomgeving	I
Bijlage II: Meetbaarheid van de drie categorieën van woontevredenheid.....	II
Bijlage III: Indicatoren Leefbaarometer	III
Bijlage IV: Construct van (sociale) leefbaarheid.....	IV
Bijlage V: Sociale huurgrens	V
Bijlage VI: Inkomensgrenzen decielen	VI

1. Inleiding

Het rijksoverheidsbeleid bepaalt in grote mate hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Zo ook in de sociale huursector. De bewegingsvrijheid van woningcorporaties wordt in grote mate bepaald door wetsbepalingen als de verhuurderheffing, waarin de heffing oploopt van €45 miljoen (bovenop de €5 miljoen uit het belastingplan) in 2013 naar €800 miljoen in 2014. En zou deze bijna op €2 miljard uitkomen in 2017 (Ministerie van BZK, 2012). Maar ook het herstructureringsbeleid oefent effect uit op de bewegingsvrijheid van de woningcorporaties. En dan zijn er natuurlijk nog de wettelijke huurverhogingen en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze wettelijke huurverhogingen en inkomensafhankelijke huurverhoging hebben een positieve invloed op de bewegingsvrijheid van de woningcorporaties, aangezien de woningcorporaties hiermee meer inkomsten uit huur kunnen genereren. Deze wetsbepalingen beïnvloeden mede de bevolkingssamenstelling in buurten. De verhoging van de huur stimuleert bijvoorbeeld de doorstroom waardoor hogere inkomensgroepen eerder verhuizen naar andere woningen en daarmee mogelijk ook naar andere buurten. Vooralsnog is onbekend wat de bevolkingssamenstellingsontwikkelingen zijn in de sociale huursector. Verondersteld wordt dat er een steeds groter wordende groep lage inkomens in de sociale huursector terecht komt, ook wel bekend als residualisering. Deze veronderstelling zal in paragraaf 1.1, waarin de aanleiding van dit rapport is opgenomen, toegelicht worden. In paragraaf 1.2 zal de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie aan bod komen, waarna in paragraaf 1.3 de centrale hoofdvraag voorgelegd zal worden met de daarbij horende deelvragen. Tot slot wordt in paragraaf 1.4 toegelicht hoe het rapport is opgebouwd.

1.1 Aanleiding

Huishoudens die behoren tot de laagste inkomensgroepen raken steeds meer geconcentreerd in de sociale huursector van Nederland (Van Ham e.a., 2006; Van Kempen & Priemus, 2002). De sociale huursector werd in de jaren '80 en '90 al gekenmerkt door een toenemende aanwezigheid van huishoudens uit de lagere inkomensdecielen, terwijl het aantal mensen in de hogere decielen afnam. Eind jaren '90 en begin 2000 werd dit proces doorgezet. Waar er in 1998 52% van het laagste inkomensdeciel in de sociale huursector leefde is dit percentage in 2002 toegenomen tot 58,4%. Daarbij daalden de hoogste inkomensdecielen gedurende deze periode in de sociale huursector (Van Ham e.a., 2006; Van Kempen & Priemus, 2002). Volgens Van Kempen & Priemus (2002) wordt de sociale huursector dan ook steeds belangrijker voor de laagste inkomensgroepen in Nederland. Dit proces, waarbij een toenemende concentratie van huishoudens met lage inkomens in de sociale huursector

terecht komt, wordt ook wel ‘residualisation’ genoemd (hierna residualisering) (Van Ham e.a., 2006).

Residualisering wordt beschreven als het proces “*whereby an increasing number of low-income households would be living in the worst parts of the housing stock*” (Van Ham e.a., 2006, p.334). Moore (2002) beschrijft het ook wel als het proces waarin de oudere woningvoorraad steeds vaker de plaats wordt voor de armste, de meest kwetsbare en sociaal uitgesloten, waardoor er een complexe mix ontstaat van de slachtoffers en de deelnemers aan antisociaal gedrag. Hirschi (2009) beschrijft dat antisociaal gedrag ontstaat bij gebrek aan binding met de maatschappij en door invloeden vanuit de omgeving van het individu. Omdat lage inkomens zich met name in bepaalde buurten concentreren is de angst dat deze buurten verder achteruitgaan. Daarnaast kan antisociaal gedrag zich ontwikkelen wanneer de binding tussen het individu en de buurt (de omgeving) ontbreekt, wat volgens Moore (2002) vaak leidt tot sociale problemen in de wijk. De woningen raken hierdoor minder populair met als gevolg dat de hogere-inkomensgroepen wegtrekken en de lagere-inkomensgroepen achterblijven. Op deze wijze ontstaat er een steeds grotere concentratie van lagere-inkomensgroepen en wordt daarmee het residualiseringsproces versterkt (Moore, 2002). Ook SEO (2006) stelt dat een concentratie van een economisch zwakke bevolking – lagere inkomensgroepen waaronder ook de sociale huishoudens vallen – de achteruitgang van de wijk kunnen versterken. In het rapport van Musterd e.a. (1999, p.14) wordt echter gesteld dat “... *de relatie tussen woningmarktkenmerken en sociale problemen gecompliceerd ligt*”. Toch is het aandeel (sociale) huurwoningen in sociale probleemwijken volgens Musterd hoog, wat zou wijzen op een mogelijk verband tussen woningmarktkenmerken en sociale problemen.

1.2 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

Nederland kent veel wijken met een groot aantal sociale huurwoningen, ondanks dit grote aantal woningen in de sociale huursector zijn er praktisch geen wijken waar alleen lage inkomenshuishoudens wonen (Van Kempen & Priemus, 2002). De voorraad van sociale huurwoningen in Nederland is namelijk dusdanig verspreid, zodat het residualiseringsproces niet per definitie samengaat met inkomenssegregatie (Van Ham e.a. 2006; Moore, 2002). Anders geformuleerd, de sociale woningvoorraad is dusdanig verspreid over wijken, waardoor er niet altijd een clustering of concentratie ontstaat van sociale woningen in een buurt/ wijk en daarbij dus ook niet verondersteld kan worden dat er een ruimtelijke segregatie van inkomens ontstaat. Toch raken de lage inkomenshuishoudens volgens Van Kempen & Priemus (2002) steeds meer geconcentreerd in wijken met een groot aantal sociale huurwoningen en wordt daarom de sociale huursector steeds belangrijker voor deze groep. Onderzocht zal worden in hoeverre het residualiseringsproces samengaat met meer inkomenssegregatie. Hiermee wordt beoogd in kaart te brengen hoe de trend van residualisering zich verder heeft ontwikkeld. De laatste gegevens van het

residualiseringsproces dateren van begin 2000. Het is dan ook wenselijk de gegevens te actualiseren en daarnaast mogelijk nieuwe ‘trends’ te verklaren.

De ruimtelijke segregatie die plaatsvindt door een toename van lage inkomenshuishoudens in wijken met een groot aantal sociale huurwoningen wordt vaak als onwenselijk gezien. Verondersteld wordt dat een concentratie van lage inkomensgroepen de leefbaarheid in een buurt en/ of wijk negatief beïnvloed (Harris, 2001 en Parkes e.a., 2002, zoals aangehaald door Posthumus e.a., 2012; Mohan & Twigg, 2007 en Hipp, 2010). Daarnaast komt in het onderzoek van Permentier e.a. (2011) tevens naar voren dat de woontevredenheid slechter is in wijken met een lage sociaaleconomische status. Redenen voor het (negatieve) effect van lage inkomens op de buurt zijn onder andere dat lage inkomens minder sterk staan tegen het verminderen van leefbaarheidsproblemen, omdat ze minder zelfredzaam zijn. Dit uit zich ook in het feit dat ze minder draagvlak hebben voor voorzieningen, waarin voorzieningen bijdragen aan het hebben van sociale contacten in de buurt. Daarnaast hebben buurten met lage inkomens ook minder sociale samenhang, waarbij sociale samenhang bijdraagt aan de leefbaarheid (Kleinhans & Bolt, 2010).

Het huidige beleid stuurt aan op de leefbaarheid van een wijk door middel van differentiatie van de woningvoorraad en creëert daarmee een mix van inkomens op zowel stads- wijk- en buurtniveau (PBL, 2010). Veronderstelde gevolgen van diversificatie zijn volgens Tunstall (2003) een verbeterde positie op de woningmarkt, verminderde onderhoudskosten, minder sociale uitsluiting, meer sociale cohesie, meer participatie van de gemeenschap en daardoor een betere reputatie voor de wijk. Kleinhans (2004) stelt daarbij dat veel van deze claims kunnen worden toegeschreven aan de instroom van de midden- en hogere inkomensklasse in de wijken die voorheen gedomineerd werden door goedkope sociale huurwoningen.

Regionale en gemeentelijke overheden zijn volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2010) al minstens twee decennia bewust van de mogelijke effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van bestaande stadswijken en buurten. Diversificatie van de woningvoorraad én de bevolkingssamenstelling zou dan ook noodzakelijk zijn (Ministerie van VROM, 1997). De focus ligt hier met name op de vroeg naoorlogse stadswijken, aangezien deze wijken zich kenmerken door een groot aantal sociale huurwoningen met neveneffecten als: vandalisme, hoge werkloosheidscijfers, spanningen tussen bewoners en verwaarlozing van de openbare ruimte. Hierdoor hebben ze vaak een ongunstige positie op de woningmarkt (Ministerie van VROM, 1997). De overheid hoopt door middel van herstructureringsbeleid verdere afzwakking te voorkomen (Uitermark, 2003) en de midden- en hogere inkomensgezinnen aan de stad te binden (PBL, 2010).

Het is waarschijnlijk dat beleidsvoering op de bevolkingssamenstelling, door middel van bouwbeleid, enig effect heeft uitgeoefend op het proces van residualisering. De discussie omtrent het herstructureringsbeleid – en haar beoogde effect op de verbetering van de leefbaarheid – maakt het mede interessant te onderzoeken wat het herstructureringsbeleid tot dusverre voor effect heeft uitgeoefend op de leefbaarheid. Met andere woorden hoe bepalend is de inkomenssamenstelling van de buurt voor de leefbaarheid. Onderzoek hierna laat de literatuur op leefbaarheid en inkomenssamenstellingen beter begrijpen, waardoor beleid beter uitgevoerd kan worden. Het onderzoek is daarmee met name van belang voor gemeenten, advies- en ontwikkelingsbureaus, woningcorporaties evenals voor de Rijksoverheid.

1.3 Doelstelling, hoofd- en deelvragen

Het doel van dit rapport is om te onderzoeken of een toenemende concentratie van lage inkomens in de slechtste delen van de sociale huursector samengaat met een toenemende concentratie van lage inkomens in buurten. Hiermee zal het residualiseringsproces over een langere tijd in kaart gebracht worden en zal deze trend naast de ontwikkelingen van buurten gelegd worden. Gerelateerd hieraan zal onderzocht worden of een concentratie van lage-inkomensgroepen effect uitoefenen op de leefbaarheid in Nederlandse wijken. Doel hiervan is te onderzoeken of de discussie omtrent differentiatie van de woningvoorraad – met als achterliggende gedachte een heterogene bevolkingssamenstelling te realiseren – een logische stap is om de leefbaarheidsproblemen tegen te gaan. Hiervoor is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Wat is de relatie tussen residualisering en residentiële segregatie? En in hoeverre heeft een concentratie van lage-inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheid in Nederlandse wijken?

De onderzoeksvragen die de hoofdvraag zullen beantwoorden zijn hieronder uiteengezet:

- 1) Hoe heeft de inkomenssamenstelling zich in de sociale huursector van Nederland zich ontwikkeld in de afgelopen 30 jaar?
- 2) In hoeverre leidt het residualiseringsproces in Nederland tot meer inkomenssegregatie?
- 3) In hoeverre heeft een concentratie aan lage inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheidsproblemen in Nederlandse wijken?

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een verkenning naar de gerelateerde literatuur omtrent het begrip residualisering opgenomen. Hierin is een verdiepende studie naar het residualiseringsproces gedaan en worden hier enkele veronderstelde effecten en gevolgen beschreven.

Zo blijkt dat leefbaarheidsproblemen vaak worden gerelateerd aan het proces van residualisering. In hoofdstuk 3 wordt de onderzoeksopzet en uitvoering toegelicht. Hierin is beschreven welke data gebruikt zijn en welke methoden zijn gehanteerd bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen. In hoofdstuk 4 is het residualiseringsproces behandeld. Onderzocht is hier wat de inkomenssamenstelling in de sociale huursector is. Daarbij is gekeken of er in de afgelopen 30 jaar een trend valt waar te nemen en in hoeverre de lagere-inkomensgroepen meer gesegeerd zijn komen te leven. Dit laatste is uitgewerkt in een segregatie-index, waarbij onderzocht is of het residualiseringsproces samengaat met meer inkomenssegregatie. In hoofdstuk 5 is vervolgens de relatie van de inkomenssegregatie met de leefbaarheid onderzocht. Tenslotte zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

2. Literatuur over residualisering en de effecten daarvan

In het voorgaande hoofdstuk is duidelijk geworden dat het residualiseringsproces nader onderzocht zal worden. De verschillende theorieën die hiermee samenhangen zullen in dit hoofdstuk toegelicht worden. In de eerste paragraaf zal het begrip residualisering gedefinieerd worden vanuit de wetenschappelijke literatuur. In paragraaf 2.2 zullen de oorzaken van residualisering ter sprake komen, waar in paragraaf 2.3 vervolgens de relatie tussen residualisering en segregatie gelegd zal worden. Als laatste zullen in paragraaf 2.4 de gevolgen van residualisering besproken worden, waarbij de focus op de leefbaarheid ligt.

2.1 Residualisering

Het concept residualisering wordt breed gebruikt om het proces van verval, dat de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden in de sociale huisvesting, te karakteriseren (Fahey, 1999). De opvatting van het concept residualisering ('residualisation', of anders geschreven 'residualization') is in de jaren '70 in Groot-Brittannië ontstaan (Fahey, 1999) en zou afgeleid zijn van het Engelse woord 'residue' (Malpass, 1990). In het Nederlands vertaald staat 'residue' voor residu, dan wel een rest of overblijfsel. Het begrip residu refereert in dit geval aan de lagere-inkomensgroepen, maar kan ook refereren aan de sociale huursector. In het eerste geval zijn de lagere-inkomensgroepen de 'overgebleven' groep die de minste kansen hebben op de woningmarkt. En ten tweede is de sociale huursector vaak de sector die 'overblijft', omdat deze als ongewenst wordt gezien door groepen die niet tot de laagste inkomens behoren. De term residualisering verwijst dus "*naar de situatie dat de goedkope delen van de woningvoorraad steeds sterkere concentraties vertonen van huishoudens met lage tot zeer lage inkomens*" (PBL, 2010, p.44). Toch kan hier een kanttekening bij geplaatst worden, aangezien niet alle sociale huurwoningen 'onaantrekkelijk' zijn. In een deel van de sociale huurwoningen is namelijk sprake van scheefwonen, wat de 'onaantrekkelijkheid' enigszins tegenspreekt. Daarnaast zijn niet alle lage-inkomensgroepen toegewezen aan de sociale huursector door bijvoorbeeld ouders die bijspringen en/ of vanwege verworven erfenissen en/ of financieel bereikbare (goedkope) koopwoningen. Een deel van de goedkope koopwoningen zijn sociale huurwoningen die te koop zijn aangeboden met een koopgarant, hierbij wordt de woning met een korting op de marktprijs verkocht en kan de woning terug worden verkocht aan de corporatie (Posthumus, e.a., 2012).

In de afgelopen decennia is de definitie van residualisering onderhevig geweest aan (subtiele) veranderingen, waardoor het begrip overeenstemmende en elkaar aanvullende definities kent. Hier opvolgend wordt het begrip residualisering nader toegelicht. Malpass (1990) beschrijft dat residualisering de ontwikkeling van de (resterende) publieke sector karakteriseert. Hierin is volgens Malpass niet de grootte

van de publieke sector belangrijk, maar de huishoudens die in deze sector leven. In dit perspectief is de resterende publieke sector een sector die volledig of grotendeels in de vraag van de benadeelde huishoudens voorziet. Deze groep benadeelde huishoudens zijn immers niet in staat een woning in de private sector te bezitten en zijn zodoende toegewezen aan de publieke sector, waarin ze overheidssteun genieten (Malpass, 1990).

Enerzijds wordt residualisering gezien als een proces waarin een vangnet wordt ontwikkeld van sociale woningen voor de minder welgestelden:

“... residualisation refers to the processes of moving towards a residual safety-net type of state welfare provision, and in relation to housing it refers to the way in which the local authority sector has begun to take on this role” (Malpass, 1990, p.27).

Anderzijds wordt residualisering gezien als het proces waarbij de sociale woningen in toenemende mate het bezit wordt voor de minst sociaal krachtige:

“The way in which council housing has increasingly become the tenure of the least well-of” (Malpass & Murie, 1994, p.22).

In meer recente literatuur wordt de definiëring van residualisering breder getrokken en wordt verder gekeken dan alleen het type bewoners dat in de sociale woningvoorraad is gehuisvest. Naast het type bewoners wordt ook de kwaliteit van de woningvoorraad aangehaald. Zo beschrijven Van Ham e.a. (2006) dat een toenemend aantal huishoudens met lage inkomens zouden leven in de slechtste delen van de woningvoorraad. Moore (2002) legde al eerder de link tussen lage inkomensgroepen en een oude woningvoorraad en omschrijft dat de oudere woningvoorraad steeds vaker de plaats is van de armste, de meest kwetsbare en sociaal uitgesloten. Veel van de minder sociaal krachtigen wonen dus veelal geconcentreerd in wijken met een relatief slechte woningvoorraad (Andersson & Musterd, 2005; Van Kempen e.a., 2006). De definitie van residualisering die in dit rapport gehanteerd wordt is: Residualisering is het proces waarbij de lage inkomensgroepen steeds meer geconcentreerd komen te wonen in de goedkoopste delen van de woningvoorraad, ofwel de sociale huursector. Hier opvolgend wordt een nadere beschrijving gegeven van de onderliggende oorzaken van het residualiseringsproces.

2.2 Oorzaken van residualisering

Er zijn verschillende oorzaken die residualisering tot stand brengen. Residualisering ontstaat onder andere als gevolg van het wegtrekken van hogere inkomens uit de sociale huursector. Volgens Schutjens e.a. (2002) wordt het vertrek van de hogere inkomens mogelijk gemaakt door uitbreidingen in de koopsector. Zo beschrijven ze dat het waarschijnlijk is dat de beter gesitueerde bevolking zal verhuizen wanneer er

zich betere opties voordoen in de woningmarkt, waarbij de nieuwe alternatieven aantrekkelijker zijn dan het huidige aanbod in termen van prijs, kwaliteit en grootte. Onder dergelijke omstandigheden ontstaat volgens Schutjens e.a. (2002) residualisering. Doordat de vrijgekomen woningen zo onaantrekkelijk zijn dat ze enkel worden bezet door huishoudens met lage inkomens zonder een beter alternatief en hoeft residualisering dus niet het gevolg te zijn van veranderingen in het sociale woonbeleid. Het residualiseringsproces zou daarbij volledig zijn wanneer de lage inkomensgroepen minder en minder opties hebben, doordat een deel van de sociale huursector verkocht of gesloopt wordt en nieuw gebouwde woningen steeds duurder worden.

Schutjens e.a. (2002) beschrijven dat de onaantrekkelijkheid van de woning en/of buurt mede bijdragen aan residualisering. De woning en/of buurt worden vaak onaantrekkelijk bevonden door achterstallig onderhoud. Indien de woning slecht is onderhouden doet dit teniet aan de status (ofwel de kwaliteit) van de woning. De onaantrekkelijkheid van de betreffende omgeving wordt met name gebaseerd op de mate van vervuiling in de omgeving.

De slechte kwaliteit van de woning en/of omgeving kan het gevolg zijn van initiële gebreken, waarbij de woning en of omgeving al vanaf het begin in slechte staat verkeerd. Een van de belangrijkste gebreken is het missen van de financiële middelen om de woning te onderhouden, met als gevolg dat bewoners lage onderhoudsnormen hanteren. Nalatig onderhoud ontstaat mede door toedoen van woningcorporaties en gemeenten, aangezien zij vaak alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud uitvoeren. Dit kan leiden tot achteruitgang van de woning en omgeving. Ook kan het selectieve karakter van de verkoop ervoor zorgen dat alleen de minder goed onderhouden woningen overblijven in de sociale huursector (Forrest & Murie, 1987). De kwalitatief betere woningen worden eerder verkocht en liggen vaak in een betere omgeving: *“The more desirable properties were often located in more desirable areas, in terms of residential environment and housing market position”* (Kleinhans & Van Ham, 2013, p.5).

Residualisering is in Nederland niet zo ver gevorderd, toch is er wel degelijk een trend van residualisering zichtbaar. Dat Nederland zich heeft kunnen beschermen tegen residualisering zou met name komen vanwege het feit dat de sociale huurwoningen in Nederland in het bezit zijn van privaatrechtelijke woningcorporaties, waardoor een voortijdige uitverkoop van de sociale woningvoorraad uitbleef. Daarnaast heeft Nederland de grootste en meest diverse sociale woningvoorraad van Europa in relatief goede staat (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2004). De privatisering van de woningcorporaties – ook wel de bruteringsoperatie genoemd – vond plaats in 1995. Hierbij was de taak aan de woningcorporaties hun

publieke verantwoordelijkheid niet uit het oog te verliezen en daarbij hun maatschappelijke prestaties te blijven leveren (Botter, 2010). De definitieve verandering van het karakter van de Nederlandse woningmarkt vond in de jaren '90 plaats na de explosieve groei van het eigenwoningbezit. De koopsector was in deze periode erg populair. De eerste stappen richting residualisering werden gezet na de bruteringsoperatie. Het was in deze tijd dat ook woningcorporaties nieuwbouwprojecten met koopwoningen gingen ontwikkelen, wat ertoe heeft bijgedragen dat in de sociale huursector achterblijvende investeringen ontstonden. Daarnaast nam de druk vanuit de Tweede Kamer op woningcorporaties toe om woningen te verkopen. *“Zo stelde de PVDA in haar plannen uit 1996 een sociale koopsector voor om huurders een kooprecht te geven en woningcorporaties te verplichten tot verkoop van hun woningen”* (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2004, p.109). In 1998 stegen de huizenprijzen vanwege economische hoogconjunctuur tot zulke hoge bedragen dat deze onbereikbaar werden. Dit heeft ertoe geleid dat niet alleen de doorstroming van de huursector naar de koopsector stokte, maar ook de doorstroming binnen de huursector (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2004). Vanuit het oogpunt dat hogere inkomens meer keuzevrijheid hebben en veelal de betere woningen in de betere buurten verkiezen, omdat de buurt als statussymbool fungeert (Anderiesen & Reijndorp, 1989; De Wijs-Mulkens, 1999; Mohan & Twigg, 2007; Permentier, e.a., 2011), zorgt dit er grotendeels voor dat lagere inkomens geclusterd komen te wonen in de slechtere wijken met de goedkopere woningvoorraad – ‘het restant’. Al hoeft dit niet overal hetzelfde te zijn

In Nederland huisvest de sociale huursector met name lage inkomensgroepen, maar wonen er ook niet lage-inkomensgroepen (Meusen & Van Kempen, 1995; Murie & Priemus, 1994). Deze niet lage-inkomensgroepen staan ook wel bekend als scheefwoners (PBL, 2010). Huurders die scheefwonen behoorden bij de toewijzing van de sociale huurwoning nog tot de doelgroep, maar behoren er in veel gevallen al lang niet meer toe (Musterd & Ostendorf, 1996). De woningtoewijzing zou ervoor moeten zorgen dat alleen lage inkomensgroepen in de sociale huursector komen te wonen wat het residualiseringsproces versterkt, dit proces wordt desalniettemin teniet gedaan door inkomensstijgers – de scheefwoners. Scheefwonen komt met name voor in de goedkope woningen in buurten die (zeer) geliefd zijn. Deze buurten kenmerken zich door de goede locatie en aantrekkelijke woonomgeving en hebben daardoor dus nauwelijks doorstroming (Musterd & Ostendorf, 1996).

Met de komst van de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft Minister Blok van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de mogelijkheid geboden huurverhoging toe te passen onder huurders, wonende in de sociale huursector, met een hoger inkomen (Ministerie van BZK, 2013a). De extra huurverhoging voor hogere en middeninkomens dient voor een meer evenwichtige huurverhoging toe te

kunnen passen. Met dit voorstel hoopt de overheid dat huurders met een hoger inkomen eerder verhuizen. De overheid probeert daarmee het scheefwonen tegen te gaan en de doorstroming (in geliefde buurten) te bevorderen (Ministerie van BZK, 2013a). De (geliefde) buurten passen ook niet binnen het beeld van residualisering. Bij residualisering gaat het voornamelijk om wijken die achteruitgang kennen, waar een steeds groter wordende groep lage inkomens in de sociale huursector terecht komt en waarbij de hogere inkomensgroepen wegtrekken (Moore, 2002; SEO, 2006; Schutjens e.a., 2002; Skifter Andersen, 2008; Van Ham e.a., 2006).

Processen die eveneens zouden zorgen voor het ontstaan van residualisering zijn sociaaleconomische ontwikkelingen. Sociaaleconomische ontwikkelingen kunnen leiden tot sociale polarisatie en sociale ongelijkheid. “*Social polarisation can be defined as an increase of people or households with a high income together with an increase of people with low incomes and a simultaneous decrease of the middle or median-income groups*” (Tasan-Kok e.a., 2013, p.15). Sociale polarisatie verwijst dus naar de groeiende kloof tussen ‘arm’ en ‘rijk’, er ontstaat een ruimtelijke scheiding wat ook wel bekend staat als een inkomenssegregatie. Sociale ongelijkheid wordt gedefinieerd als de situatie waarin de hoogste inkomens steeds meer verdienen, terwijl de lage inkomens steeds minder verdienen. Echter staat sociale ongelijkheid ook bekend als de situatie waarin het inkomen van huishoudens stijgen, waarbij de inkomens van de hogere inkomens tegelijkertijd sterker toenemen. In deze situatie ontstaat tevens een toenemende kloof tussen lage en hoge inkomensgroepen (Tasan-Kok e.a., 2013). De sociaaleconomische ontwikkelingen kunnen dus leiden tot een groter wordende inkomenssegregatie, de sleutel van ongelijkheid. Mede door deze toenemende kloof tussen lage en hoge inkomensgroepen, zijn de lage inkomensgroepen in de meeste gevallen niet in staat een woning te kopen. Deze huishoudens blijven daardoor aangewezen op de sociale huursector, waardoor volgens onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2010) vervolgens ook een sterke polarisatie op de woningmarkt tussen de huur- en koopsector kan ontstaan.

Daarnaast hebben structurele veranderingen in de verzorgingsstaat ook enige invloed op de inkomsten en op de verstrekking van de woningen. De inkomsten voor de lagere-inkomensgroepen zijn afgenomen door een in het regeerakkoord opgenomen toegenomen inkomstenbelasting (NRC, 2012). En omdat er minder woningen voor de lagere inkomensgroepen werden gebouwd werd de toegankelijkheid van goedkope woningen voor deze doelgroep belemmerd. Bovendien kregen non-profit organisaties meer vrijheid bij het vaststellen van de huurprijzen, wat tevens een belemmering kon zijn voor lage inkomens (Forrest & Murie, 1988; Schutjens e.a., 2002).

Residualisering van de sociale huursector kan vanuit het oogpunt van de bewoners ook als een positieve ontwikkeling worden gezien. Een verhuizing naar de sociale huursector kan namelijk leiden tot een grote verbetering van de levensomstandigheden van de lagere-inkomensgroepen. De lagere-inkomensgroepen zullen namelijk in de sociale huursector minder geld aan onderdak kwijt zijn, dan wanneer ze nog in de private sector zouden wonen. Doordat ze minder geld hoeven te investeren in de woning houden ze meer over en hebben ze dus meer bewegingsvrijheid (Schutjens e.a., 2002).

Een gevolg van het residualiseringsproces is dat het vaak resulteert in meer ruimtelijke segregatie en concentratie van lage-inkomensgroepen. Op individueel niveau van de lage inkomensgroepen kan residualisering vaak bevorderlijk zijn (Schutjens e.a., 2002). Residualisering typeert zich dus zowel als een positief evenwel als een negatief proces. Kortom de oorzaken van residualisering zijn de nieuwbouwontwikkelingen (ook herstructurering) en het verval (slecht onderhoud) van de woningen en hun omgeving, waardoor hogere inkomensgroepen vertrekken. Maar daarnaast zorgen ook het toewijzingsbeleid, de inkomensontwikkelingen in de sociale huursector en ontwikkelingen in wetsbepalingen voor het versterken van het residualiseringsproces.

2.3 Relatie segregatie en residualisering

Zoals hiervoor gesteld, wordt er een relatie gelegd tussen ruimtelijke segregatie en residualisering. Hoe deze relatie verband houdt zal in deze paragraaf worden toegelicht. Ook zal er een korte introductie worden gegeven op de strategieën die ruimtelijke segregatie tegen proberen te gaan.

2.3.1 (Onevenwichtige) spreiding sociale huursector en daarmee samenhangende factoren

Het aanbod van sociale huurwoningen binnen de steden is historisch gezien onevenwichtig verdeeld. Zo hebben recent gebouwde wijken een lagere concentratie aan sociale huurwoningen dan voormalige stadsvernieuwingswijken en naoorlogse wijken (1946-1975). Deze onevenwichtige spreiding kent de nodige politieke discussie. De discussie staat onder andere in het kader van het tegengaan van concentraties van lagere-inkomensgroepen. Doelstelling is dan ook om concentraties van lagere-inkomensgroepen te verminderen en de daarmee samenhangende selectieve migratie van hogere inkomens tegen te gaan (Posthumus e.a., 2012).

De spreiding van de huur- en koopsector ontstaat mede als gevolg van een selectief verkoopkarakter van de sociale huursector. In veel gevallen speelt de staat van de woning hierin mee, maar ook de karakteristiek van de buurt oefent enige druk uit. De staat van de woning is bepalend voor de verkoop, zo zullen voornamelijk de woningen verkocht worden die nog in relatief goede staat zijn en in de betere buurten

staan, waarvoor de karakteristiek van de buurt bepalend is (Schutjens e.a., 2002). Het selectieve verkoopkarakter van de sociale huursector leidt dan ook tot een spreiding van de huur- en koopsector over goede en slechte delen van een wijk. De goede delen zullen met name een toename van koopwoningen hebben en de slechtere delen zullen voornamelijk uit (sociale) huurwoningen blijven bestaan, waardoor het selectieve verkoopkarakter de achteruitgang van deze buurten bevordert. Het selectieve verkoopkarakter van de sociale huursector leidt daarbij tot een steeds grotere ruimtelijke segregatie naar inkomen. Een concentratie van een economisch zwakke bevolking – lagere inkomensgroepen waaronder ook de sociale huishoudens vallen – kunnen het effect van achteruitgang van de buurt daarbij versterken. Doordat lagere inkomensgroepen niet de financiële middelen hebben om de woning en of/ omgeving te onderhouden, raakt deze sneller in verval (SEO, 2006). Dit proces wordt vervolgens versterkt, doordat de hogere inkomens wegtrekken en de buurt nog verder in verval raakt (PBL, 2010; Schutjens e.a., 2002). Achteruitgang van de buurt ontstaat dus door meerdere factoren. Zowel de inkomenssamenstelling als de status van de woningen dragen hieraan bij. Deze en andere gevolgen zullen in paragraaf 2.4 nader besproken worden.

Deze ononderbroken tendens is dan ook een zelf versterkend proces. Wanneer de hogere inkomens wegtrekken en de buurt in verder verval raakt zorgt dit voor een nog selectiever verkoopkarakter en dus verdere spreiding van de huur en koopsector waardoor de cyclus weer rond is. Middels invloeden, als wetsbepalingen, nieuwbouw en herstructurering, van gemeente, provincie en het rijk wordt deze tendens tegengegaan. Er wordt door voorgenoemde overheidsorganisaties dan ook ingezet op differentiatie van de woningvoorraad.

2.3.2 Ontwikkelingsstrategieën

Het tegengaan van concentraties van lagere-inkomensgroepen gebeurt deels door herstructurering in wijken met relatief veel sociale huurwoningen. De ruimtelijke segregatie die in deze wijken voorkomt zou in veel gevallen immers onwenselijk zijn, vanwege de gerelateerde sociale problemen. Het is dan ook een voor de hand liggende politieke doelstelling om de ruimtelijke segregatie te doorbreken (Posthumus e.a., 2012). Getracht wordt dan ook door het ministerie van VROM (tegenwoordig ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)) om ongewenste concentraties van bepaalde kansarme groepen te doorbreken of tegen te gaan. Daarnaast trachten het ministerie van BZK en gemeenten te voorkomen dat bewoners, die een positieve invloed uitoefenen, wegtrekken (Ministerie van VROM, 2000).

Bekend is dat de lage inkomensgroepen voornamelijk zijn aangewezen op de minst gewenste delen van de woningvoorraad. Hiervoor is beschreven dat in veel stadsvernieuwingswijken en vroeg naoorlogse wijken een groot aantal sociale

huurwoningen staat, die regelmatig in minder goede staat zijn of waren. In veel van deze wijken is in de afgelopen jaren dan ook herstructurering uitgevoerd (Kleinhans, 2005). Een van de belangrijkste instrumenten van herstructurering is herdifferentiatie. Herdifferentiatie van de woningvoorraad wordt uitgevoerd middels een aantal fysieke maatregelen, zoals renovatie, sloop, maar ook verkoop en nieuwbouw. Voorgenoemde maatregelen zorgen voor meer variëteit in prijs, kwaliteit, grootte en type woning en daarnaast in de eigendomsverhoudingen wat indirect zou moeten leiden tot sociale menging van verschillende inkomensgroepen. De slechtste woningen worden gesloopt en vervangen voor nieuwbouw, wat desegregerend werkt. Beleidsmakers verwachten met deze strategie dan ook de sociaal economische samenstelling van de buurt te veranderen en daarmee de sociale netwerken van zittende bewoners te versterken (Kleinhans, 2005).

Herdifferentiatie zou zich volgens het ministerie van VROM (2000) alleen moeten richten op de hogere inkomensgroepen die overwegen te vertrekken uit een buurt met overwegend veel sociale huurwoningen. In deze wijken ontstaat op deze wijze een concentratie van lage inkomensgroepen. Deze homogene samenstelling kan problematisch worden genoemd, omdat deze onvrijwillig tot stand is gekomen door een gebrek aan keuzemogelijkheden. In deze wijken wordt dan ook ingezet op desegregatie om de wijk meer in evenwicht te trekken. Dit wordt bewerkstelligd door het vasthouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Hierbij is diversificatie van de woningvoorraad én de bevolkingssamenstelling volgens VROM dan ook noodzakelijk. Mogelijk effect hiervan is volgens Posthumus e.a. (2012) dat er een verschuiving van het probleem kan ontstaan – lagere-inkomensgroepen trekken naar wijken met een hoog aantal sociale huurwoningen die (nog) niet geherstructureerd zijn. Het PBL (2011) bevestigt dat de middeninkomens naar nieuwbouw verhuizen (ook in herstructureringsgebieden), maar dit zou de segregatietendens onvoldoende tegengaan doordat de middeninkomens de voorkeur zouden hebben voor nieuwbouwlocaties als in VINEX wijken waar de woon- en bouwtechnische eisen meer aan deze tijd voldoen. De tendens van het wegtrekken van de hogere inkomensgroepen naar betere wijken komt overeen met wat Moore, 2002; SEO, 2006; Schutjens e.a., 2002; Skifter Andersen, 2008 en Van Ham e.a., 2006 stellen, al eerder aangehaald in paragraaf 2.2.

Het interne effect van herdifferentiatie leidt ertoe dat het woongebied beter voldoet aan diverse en veranderende woonvoorkeuren en dat de wijkbevolking stabiel wordt. Het herstructureringsbeleid heeft dus zowel interne als externe gevolgen die zowel (gedeeltelijk) positief als negatief uitpakken. Vanwege het met name positieve effect van herdifferentiatie, is dit een van de drijfveren binnen het stedelijke vernieuwingsbeleid. Het stedelijke vernieuwingsbeleid is een zeer complexe ontwikkelingsstrategie. Vanwege de variëteit aan stedelijke problemen, zoals een

verslechterende woningkwaliteit en de daarmee samenhangende armoede, werkloosheid, ruimtelijke segregatie en sociale uitsluiting, is het ontwikkelen van een passend plan buurtafhankelijk en dus maatwerk. Aan de hand van de fysieke ingrepen wordt getracht de leefbaarheid te verbeteren (Kleinhans, 2005). Binnen deze thesis zal onderzocht worden of concentraties van lage inkomensgroepen in de sociale huursector ook daadwerkelijk samengaan met sociale problemen of dat hier mogelijk andere factoren op van invloed zijn. Het antwoord op deze vraag zal eveneens aantonen of sociale menging van verschillende inkomensgroepen aan de hand van herstructurering zinvol is.

2.4 Gevolgen van residualisering

De situatie dat steeds grotere delen van de sociale huursector concentraties van lage inkomens kent is onwenselijk. Eerder onderzoek heeft uitgewezen dat een hoger gemiddeld inkomen een positief effect heeft op de buurt, waarbij lagere inkomensgroepen een negatief effect tot gevolg kunnen hebben. Lagere inkomensgroepen staan immers minder sterk tegen het verminderen van leefbaarheidsproblemen, waarbij een concentratie van lage inkomensgroepen de leefbaarheid in een buurt en/ of wijk zelfs kunnen schaden (Harris, 2001 en Parkes e.a., 2002, zoals aangehaald door Posthumus e.a., 2012; Mohan & Twigg, 2007 en Hipp, 2010). Dit staat ook wel bekend als het effect van de buurt. Ook Fahey (1999) beschrijft dat sociale problemen in de sociale huursector een van de symptomen zijn die vaak gerelateerd worden aan residualisering. *“the escalation of social problems in social housing – often considered a central symptom of residualisation”* (Fahey, 1999, p. 20). De sociale problemen zouden volgens Fahey voortkomen uit het feit dat lagere inkomens steeds meer geconcentreerd komen te wonen in de sociale huursector en zoals hiervoor beschreven beïnvloedt dit de leefbaarheid. In de wetenschappelijke literatuur is vaak de link gelegd tussen een concentratie van lage-inkomensgroepen en leefbaarheidsproblemen. In deze paragraaf zal de focus dan ook op de leefbaarheid liggen, specifiek in relatie gebracht met lage inkomensgroepen.

2.4.1 Leefbaarheid

De leefbaarheid van een wijk of buurt geeft aan hoe de bewoners hun woonomgeving ervaren. Bewoners beoordelen hun woonomgeving op verschillende aspecten, waarbij sociale problemen in een wijk of buurt de leefbaarheid beïnvloeden (Ministerie van BZK, 2011). De leefbaarheid van een buurt is op verschillende wijzen meetbaar gemaakt. Ten eerste zal het concept leefbaarheid toegelicht worden, waarna de indicatoren van leefbaarheid worden behandeld.

Leefbaarheid

Het begrip leefbaarheid kent in de wetenschappelijke literatuur verwante begrippen als ‘quality of life’, ‘kwaliteit van de leefomgeving’, en in zekere zin ook ‘duurzaamheid’ (Leidelmeijer e.a., 2008). Het verband tussen deze begrippen is dat ze

allen een invulling geven aan de waardering van het leven of de leefomgeving, waarbij er een afstemming is tussen de mens en de omgeving. Leefbaarheid heeft betrekking op de kwaliteit van de leefomgeving waarbij de mening van de mens in overweging wordt genomen. Bij ‘quality of life’ wordt gekeken in welke mate de omgeving bijdraagt aan de kwaliteit van het leven. Hierin staat de mens centraal en wordt de kwaliteit van de omgeving meegenomen in het oordeel. Bij ‘duurzaamheid’ ligt het net even anders. Bij duurzaamheid wordt gekeken hoe ‘duurzaam’ ofwel solide de relatie is tussen de mens en haar omgeving en wordt dit afgezet op een tijdspad (Leidelmeijer e.a., 2008).

Volgens Davies en Herbert (1993) wordt de buurt vaak begrensd door ruimtelijke aspecten. De volgende twee ruimtelijke aspecten worden genoemd: de woning en de woonomgeving waarin bewoners face-to-face interacties hebben. De ruimtelijke aspecten die de buurt afbakenen zijn dus veelal gebaseerd op de binding – ontstaan door de face-to-face interacties – in de buurt. Meegan & Mitchell (2001) beschrijven dat de bewoners bepalen wat de buurt is en halen hiermee US National Research Council aan. Dit onderzoek maakt duidelijk dat een buurt is: “*dat wat de bewoners vinden dat de buurt is*” en dat de enige echt nauwkeurige afbakening van de buurt gevormd kan worden door de mensen die er wonen en werken. De afbakening van de buurt wordt zowel gevormd door bewoners en niet-bewoners en verschilt van persoon tot persoon. Deze resultaten zullen elkaar waarschijnlijk beïnvloeden als gevolg van een voortdurende sociale interactie tussen bewoners en niet-bewoners (Permentier e.a., 2007). Afgezien daarvan hebben bewoners het vermogen een meer verfijnde indeling van de buurt te geven, doordat ze op verschillende schaalniveaus – straat, blok, gebouw – een oordeel kunnen geven (Wacquant, Hastings & Dean en Purdy, zoals aangehaald door Permentier e.a., 2007).

Ondanks dat over het algemeen de woonomgeving niet langer als het middelpunt van het dagelijkse leven van de bewoners wordt gezien, zou de woonomgeving toch een grote rol spelen in de boordeling en de leefbaarheid van de buurt (Permentier e.a., 2007) en zou daarmee mede de waarde van de woningen in de buurt bepalen. Als de woonomgeving er niet toe zou doen zouden de woningprijzen overal hetzelfde moeten zijn (afhankelijk van de woningtype, grootte etc.) (Cheshire, 2012). Toch kost het volgens Cheshire (2012) meer om in een goede buurt te wonen. Hiervoor benoemt hij een aantal belangrijke karakteristieken als: bereikbaarheid tot goede banen, mooie parken en uitzichten, lage criminaliteitscijfers, rust en vrede en aanwezigheid van publieke goederen. De woonomgeving bepaalt dus nog steeds in grote mate de beoordeling van de buurt, waar de leefbaarheid sterk mee samenhangt. De definitie die daarom aan leefbaarheid gegeven kan worden is als volgt:

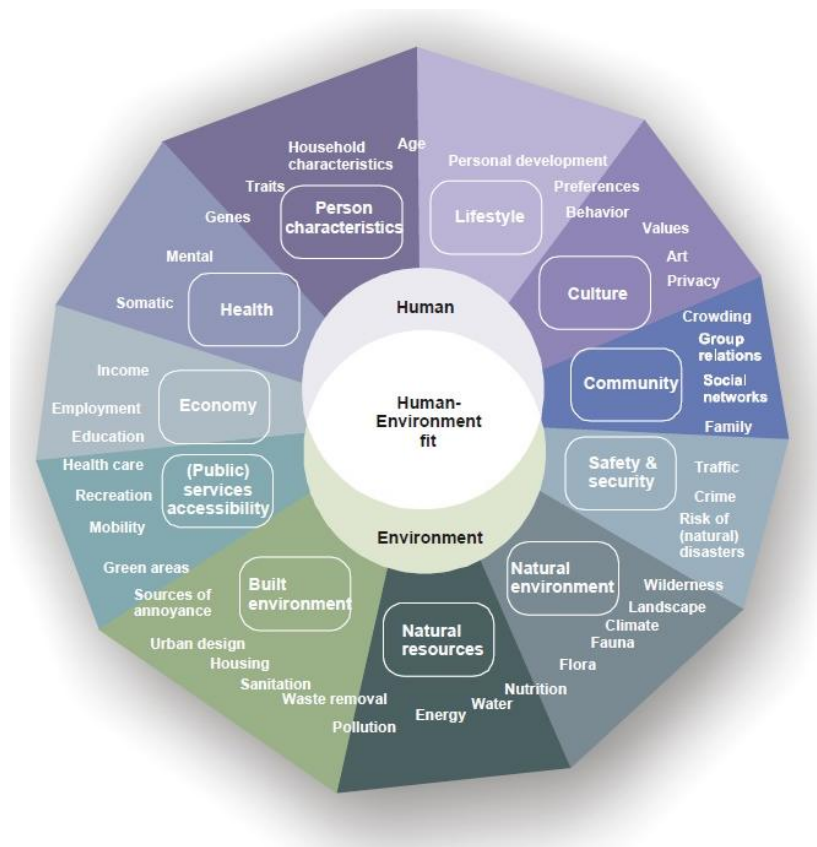
“Leefbaarheid is de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld”
(Leidelmeijer e.a., 2008, p.14).

Om de leefbaarheid van een wijk of buurt meetbaar te maken is in 2008 in opdracht van het ministerie van VROM de Leefbaarometer ontwikkeld.

Indicatoren van leefbaarheid

De Leefbaarometer tracht inzicht te geven in de leefbaarheid (ook wel woontevredenheid) van buurten en wijken en beperkt zich in feite tot aspecten die te maken hebben met de woonomgeving. Hierin worden verschillende dimensies benaderd, zoals: de gebouwde omgeving, de natuurlijke en de sociale omgeving, maar ook de culturele en de economische omgeving waarin mensen verkeren. De persoonlijke omstandigheden, de psychologische en sociologische aspecten, zijn eveneens belangrijke aspecten. Deze persoonlijke omstandigheden en psychologische en sociologische aspecten bepalen mede hoe (groepen) mensen eenzelfde type omgeving ervaren. Factoren die binnen deze dimensies van de Leefbaarometer vallen zijn zeer breed (Leidelmeijer e.a., 2008). De dimensies met onderliggende factoren van leefbaarheid zijn door Leidelmeijer en Van Kamp (2003) inzichtelijk weergegeven, zie figuur 2.1.

Figuur 2.1: Dimensies van leefbaarheid en de onderliggende factoren



Bron: Leidelmeijer en Van Kamp, 2003, p.63.

Zichtbaar is dat er elf dimensies zijn die zijn onderverdeeld in verschillende factoren die de leefbaarheid beïnvloeden. De onderliggende factoren van de elf dimensies worden enerzijds gemeten op het oordeel van de bewoners en anderzijds middels het woongedrag van de bewoners. Deze twee meetmethoden kunnen onderling vergeleken worden. De elf dimensies kunnen ook afzonderlijk bestudeerd worden en leunen op drie hoofddimensies die te onderscheiden zijn in: de fysieke verschijningsvorm van de woonomgeving; de sociale context van de woonomgeving en veiligheid en overlast (Leidelmeijer e.a., 2008).

In het rapport van Leidelmeijer e.a. (2008) behandelt de fysieke dimensie de visuele woonomgeving, dus hoe ziet deze eruit en wat is er wel en niet aanwezig aan woningen, voorzieningen en openbare ruimten. De sociale dimensie behandelt de sociale context van de woonomgeving en kijkt naar wie er wonen en de onderlinge omgang van bewoners. Ook wordt gekeken of de bewoners zich er thuis voelen. Als laatste wordt binnen de dimensie van veiligheid en overlast gekeken hoe veilig bewoners zich voelen en hoeveel en welke ongemakken er zijn. De subdimensies die onder deze drie hoofddimensies vallen zijn terug te vinden in bijlage I.

In het rapport van Sirgy en Cornwell (2002) worden eveneens drie hoofddimensies genoemd die de woontevredenheid zouden meten, dit zijn eveneens de fysieke en sociale dimensies en daarnaast spreken zij van een economische dimensie in plaats van de dimensie veiligheid. De dimensies van Sirgy en Cornwell komen dus sterk overeen met die van de Leefbaarometer. De drie dimensies omvatten alle buurtaspecten waarmee de woontevredenheid kan worden vastgesteld. Ook hier bepaalt het waardeoordeel van de bewoners de mate van de woontevredenheid in de buurt, waarbij de fysieke, sociale en economische eigenschappen van de buurt een rol spelen (Sirgy & Cornwell, 2002). Hoe de drie dimensies van Sirgy en Cornwell meetbaar zijn gemaakt is terug te vinden in bijlage II.

De Leefbaarometer meet de omgevingscondities die op hun beurt weer iets zeggen over de leefbaarheid en de ontwikkelingen daarin binnen wijken en buurten (Ministerie van BZK, 2011). De Leefbaarometer bestaat uit zeven dimensies, die verder zijn opgesplitst in 49 indicatoren (zie bijlage III). De zeven dimensies zijn: 1) woningvoorraad; 2) publieke ruimte; 3) voorzieningen; 4) bevolkingssamenstelling; 5) sociale samenhang; 6) veiligheid en 7) overig (Ministerie van BZK, 2011) en zijn geformuleerd aan de hand van de drie hoofddimensies (fysiek, sociaal en veiligheid), die weer zijn voortgekomen uit het schema van figuur 2.1. De dimensies 1 tot en met 3 en 7 vallen onder de hoofddimensie fysiek, 4 en 5 behoren tot de sociale hoofddimensie. En dimensie 6 behoort tot de hoofddimensie veiligheid. Als resultaat geeft de Leefbaarometer een indicatie van *“hoe prettig mensen het vinden om ergens*

te wonen en hoeveel ze daarvoor over hebben” (Ministerie van BZK, 2011, p.6). Nadere toelichting van factoren die de leefbaarheid bepalen zal hieronder per hoofddimensie gegeven worden.

- Hoofddimensie fysiek

De literatuur verwijst naar verschillende fysieke factoren die de leefbaarheid in een buurt beïnvloeden. Fysieke factoren die medebepalend zijn voor de leefbaarheid worden zowel gemeten op de aanwezigheid of afwezigheid van voorzieningen en de openbare ruimte en hoe deze eruit ziet, maar ook hoe de woningvoorraad eruit ziet. Met andere woorden de fysieke factoren zijn bepalend voor de leefbaarheid en kent twee niveaus: de omgeving en de woning. In veel onderzoeken wordt de leefbaarheid op beide fysieke niveaus beoordeeld.

Op het niveau van de woonomgeving zijn de volgende fysieke aspecten bepalend: bereikbaarheid van de omgeving en de openbare school (Lee & Guest, 1983), de tevredenheid met de woonomgeving of wijk, waaronder de fysieke aspecten van publieke services (winkelvoorzieningen en scholen) en groene ruimtes vallen en de esthetiek, ofwel de waardering van de omgeving (Davies & Herbert, 1993; Permentier e.a., 2011). Op het niveau van de woning zijn het met name de volgende factoren die de leefbaarheid bepalen: de tevredenheid met de woning (Lee & Guest, 1983) en de kwaliteit en uitstraling van het eigendom (Davies & Herbert, 1993).

De fysieke factoren onder leefbaarheid bestaan dus voornamelijk uit omgevingsfactoren en minder uit factoren van de woning. Dit veronderstelt dat de woning minder bepalend is voor de leefbaarheid, maar de omgeving daarentegen des te meer. Toch stellen Permentier e.a. (2011) dat de tevredenheid met de woning een belangrijke voorspeller is voor de leefbaarheid. “... *residents who are satisfied with their dwelling are much more likely to be satisfied with the neighbourhood than residents who are unhappy with their current dwelling*” (Permentier e.a., 2011, p. 992). Ook is de leefbaarheid in het algemeen hoger bij inwoners die meer tevreden zijn met de voorzieningen en openbare ruimte in de buurt (Permentier e.a., 2011).

- Hoofddimensie sociaal

De sociale dimensie wordt beoordeeld op de onderlinge omgang van de bewoners en wat er zich afspeelt in de omgeving. Binnen de literatuur zijn vrij veel sociale factoren terug te vinden voor het construct leefbaarheid. Dit wijst erop dat de sociale dimensie zwaarder mee zou tellen, of dient te tellen dan de fysieke dimensie.

Hier volgt een opsomming aan sociale factoren die de leefbaarheid zouden bepalen: gevoel van betrokkenheid; overlast en ergernissen; empowerment, waarmee de mate aangegeven wordt waarin mensen het gevoel hebben de controle over de buurt te

hebben; participatiegraad van de buren; de symboliek van de plaats, waarin de status van de buurt centraal staat; de gemeenschappelijke waarden en empathie of gevoel van verbondenheid (Davies & Herbert, 1993); buurtpopulatie; buurtcontact; tevredenheid met de woonomgeving waaronder de sociale aspecten vallen: de algemene indruk van de buurt, geluidsoverlast en onderlinge omgang medebewoners (Permentier e.a., 2011); sociaaleconomische status en sociale karakteristieken, zoals: residentiële stabiliteit, afkomst/ etnische heterogeniteit, economische middelen en gebroken gezinnen (Hipp, 2010).

De sociale factoren die Davies en Herbert (1993) aanhalen in hun rapport zijn nader beschreven in bijlage IV. Hierin zouden alle sociale factoren, met uitzondering van overlast en ergernissen, bijdragen aan de leefbaarheid. De factor overlast en ergernissen zouden daarentegen juist afbreuk doen aan de leefbaarheid (Davies & Herbert, 1993). De sociale factoren: buurtpopulatie (compositie) en buurtcontact zijn volgens onderzoek van Permentier e.a. (2011) even belangrijk voor de bepaling van de leefbaarheid en zouden een positief effect hebben op de leefbaarheid.

De sociale karakteristieken die Hipp (2010) aanhaalt zouden zowel een positief als negatief effect uitoefenen op de leefbaarheid. De sociale karakteristieken zijn volgens Hipp van invloed op het creëren van sociale banden, omdat deze volgens hem nodig zijn om misdaad en wanorde (wanneer deze verschijnen) aan te pakken. Anders geformuleerd, de aanwezige sociale karakteristieken op buurtniveau beïnvloeden de leefbaarheid. Ook zou een hoge sociaaleconomische status bijdragen aan de leefbaarheid, zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

- Hoofddimensie veilig

De veiligheid in de buurt zou eveneens de leefbaarheid van de buurt bepalen. Lee en Guest (1983) halen daarom evenals Hipp (2010) en Davies en Herbert (1993) de lokale veiligheid aan als een belangrijke factor voor het meten van de leefbaarheid. Het veiligheidsgevoel, geen gevoel van angst of bedreiging (Davies & Herbert, 1993), de sociale (waargenomen) veiligheid (Kleinmans e.a., 2010; Permentier e.a., 2011) en de sociale banden (Hipp, 2010) zijn factoren die de lokale veiligheid bepalen en daarmee de leefbaarheid beïnvloeden.

In al deze onderzoeken komt naar voren dat veiligheidsproblemen de leefbaarheid negatief beïnvloeden (Lee & Guest, 1983; Davies & Herbert, 1993; Permentier e.a., 2010; Hipp, 2010). Het veiligheidsgevoel zou daarom positief bijdragen aan de leefbaarheid, dit vanwege een gevoel van controle (Davies & Herbert, 1993). De sociale veiligheid binnen het onderzoek van Permentier e.a. (2011) zou even zwaar meewegen met de bepaling van de leefbaarheid als de overige sociale aspecten buurtpopulatie en buurtcontact. Daarnaast wordt verondersteld dat bij een gebrek aan

sociale banden criminaliteit en wanorde voortvloeien, zoals beschreven onder de sociale hoofddimensie. Dit zou de waargenomen veiligheid negatief beïnvloeden en daarmee de leefbaarheid van de buurt doen verslechteren (Hipp, 2010).

Een compositie van de drie dimensies en hun onderliggende factoren zijn volgens eerder onderzoeken dan ook van invloed op de leefbaarheid. Daarbij dient men in het achterhoofd te houden dat binnen de wetenschappelijke literatuur het construct leefbaarheid op verschillende wijze is samengesteld en dat er dus niet één juiste of accurate meetmethode van leefbaarheid is. Het construct leefbaarheid zoals opgenomen in dit rapport kent dan ook een ‘vrije’ samenstelling van de wetenschappelijke literatuur bestudeerd in dit rapport.

2.4.2 Lage inkomensgroepen en leefbaarheid

Zoals in het begin van deze paragraaf is gesteld, worden lage inkomensgroepen vaak gerelateerd aan leefbaarheidsproblemen. Volgens onderzoek van VROM (Ministerie van VROM, 1997) treden met name in de vroeg naoorlogse wijken vaak neveneffecten op als: vandalisme, hoge werkloosheidscijfers, spanningen tussen bewoners en verwaarlozing van de openbare ruimte vanwege het groot aantal aanwezige sociale huurwoningen waar de lage-inkomensgroepen leven. Het proces waarbij de lagere-inkomensgroepen steeds meer geconcentreerd komen te leven zou de leefbaarheidsproblemen volgens Feijten en Van Ham (2009) zelfs versterken.

“Those who succeed in leaving are most likely to be replaced by less affluent families, bringing poverty, unemployment and associated problems to the neighbourhood. And as a result, the socioeconomic status and the desirability of the neighbourhood drop further. Such a drop might be perceived as a sign that the worst is still to come” (Feijten & Van Ham, 2009, p.2106).

Ook Permentier e.a. (2011) halen aan dat de woontevredenheid slechter is in wijken met een lage sociaaleconomische status, dan in wijken met een hoge sociaaleconomische status. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te dragen. Lage inkomens hebben een (negatief) effect op de buurt, doordat lage inkomens minder sterk staan tegen het verminderen van leefbaarheidsproblemen. Dit komt mede doordat ze minder zelfredzaam zijn. Buurten met geconcentreerde sociaaleconomische achterstanden zijn namelijk minder zelfredzaamheid dan meer welvarende buurten (Boardman & Robert, 2000; Kleinhans & Bolt, 2010). De verhuisintentie is in deze buurten dan ook hoger, aangezien bewoners afkerig zijn tegen lage inkomens, een laag opleidingsniveau en werkloosheid (Feijten & Van Ham, 2009). Er valt daarbij een onderscheid te maken tussen individuele huishoudens die ‘arm’ zijn en hun effect op de leefbaarheid en buurten die ‘arm’ zijn. Individuen dragen bij aan een sociaaleconomische achterstand, maar kunnen zich nog optrekken

aan de ‘rijkere’ in de buurt (rolmodellen). Als de buurt echter ‘arm’ is dan kent de buurt een sociaaleconomische achterstand, waardoor de buurt minder zelfredzaam is. Dit heeft een groter effect op de individuen die hier wonen. In lage sociaaleconomische buurten zijn namelijk minder rolmodellen, die de lage inkomens positief kunnen beïnvloeden (Bauder, 2002; Hedman, 2011). Daarbij komt dat buurten met een lage sociaaleconomische status minder zelfredzaam zijn, mede doordat ze minder te besteden hebben, ze ook minder draagvlak voor voorzieningen hebben (Buys, e.a. 1997). Bekend is dat voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt, zoals benoemd onder de hoofddimensie fysiek. Voorzieningen dragen namelijk bij aan het hebben van sociale contacten in de buurt, doordat het plekken zijn waar bewoners elkaar tegenkomen. Deze ontmoetingen leiden tot een familiair contact. Mensen kennen elkaar van gezicht en maken zo nu en dan een praatje (Dautzenberg, 2008).

Daarnaast veronderstelt de literatuur dat de sociaaleconomische samenstelling samenhangt met de sociale samenhang, waarbij de sociale samenhang bijdraagt aan de leefbaarheid. Zo zouden buurten met lage inkomens minder sociale samenhang hebben. De identificatie met de buurt is daarbij van belang. Des te meer bewoners zich identificeren met de buurt des te meer tevreden ze zijn met de buurt. Belangrijke oorzaken waardoor bewoners zich minder identificeren met de buurt is dat lage inkomens minder vestigingsmogelijkheden hebben en meer ‘gedwongen’ in een buurt wonen. Het individuele inkomen is dus medebepalend bij de tevredenheid. Maar ook de lagere sociaaleconomische status leidt tot een slechter imago, waardoor bewoners minder trots zijn op hun buurt en zich hier niet mee willen identificeren (Van der Horst e.a., 2001; Mohan & Twigg, 2007; Kleinhans & Bolt, 2010; Permentier e.a., 2011). Des te lager de sociaaleconomische status van de buurt is, des te slechter blijkt de reputatie dan ook te zijn (Permentier, 2007). Dit komt de sociale samenhang in de buurt dus niet ten goede. Evenzo draagt de etnische samenstelling niet bij aan identificatie met de buurt. In buurten waar een toename is van etnische minderheden neemt de verhuisintentie toe (Feijten & Van Ham, 2009).

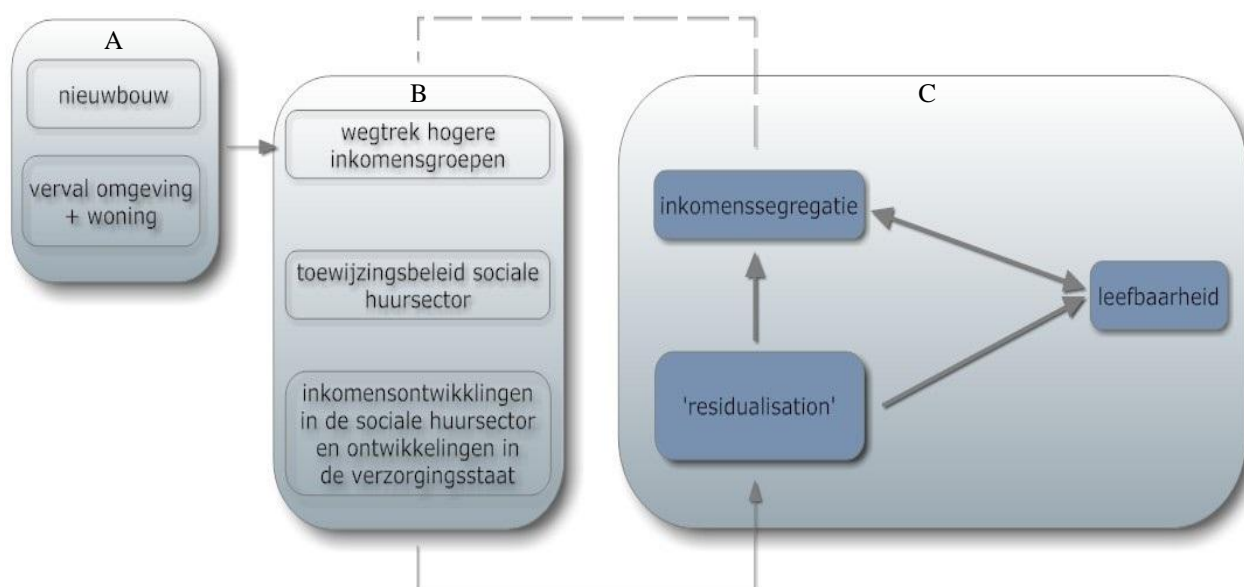
2.5 Conceptueel model

In de literatuurstudie is naar voren gekomen dat het concept residualisering – waaronder de segregatie van lage inkomensgroepen vallen die steeds meer geconcentreerd komen te leven in de sociale huursector – een relatie heeft met leefbaarheid. In figuur 2.2 zijn de verbanden die in de theorie zijn gevonden weergegeven in het conceptueel model. Door middel van het onderzoeken van deze verbanden zal gekeken worden in hoeverre er een relatie is tussen deze verbanden.

In figuur 2.2 zijn de te onderzoeken relaties omtrent het residualiseringsproces weergegeven. Af valt te lezen dat nieuwbouw en verval van de omgeving en woning in blok A invloed uitoefenen op het vertrek van de hogere inkomensgroepen in blok

B. De factoren in blok B: het vertrek van de hogere inkomensgroepen, het toewijzingsbeleid van de sociale huursector en de inkomensontwikkelingen in de sociale huursector en ontwikkelingen in de verzorgingsstaat zouden volgens de wetenschappelijke literatuur leiden tot residualisering zichtbaar in blok C. Residualisering oefent weer invloed uit op de inkomenssegregatie en op de leefbaarheid. De inkomenssegregatie heeft indirect weer invloed op residualisering via blok B. Verder is zichtbaar dat de drie categorieën – residualisering, inkomenssegregatie en leefbaarheid – in blok C zich in een zelf versterkend proces bevinden. Deze verbanden zijn gelegd in de wetenschappelijke literatuur. Kortom, blok C geeft dus de hoofdrelaties weer die onderzocht zullen worden.

Figuur 2.2: Conceptueel model



2.6 Werkwijze

Allereerst zal de inkomenssamenstelling in de sociale huursector inzichtelijk worden gemaakt van 1980 tot en met 2012, waarmee deelvraag 1 beantwoord wordt. Deze verdeling in de sociale woningvoorraad zal vervolgens naast die van de verdeling van de woningvoorraad in buurten gelegd worden. Hiermee zal de residualiseringstrend de relatie tussen de sociale huursector en de segregatie naar inkomens belichten. En zal inzichtelijk worden gemaakt hoe de inkomens zijn verdeeld over de sociale huursector, waarbij de mate van inkomenssegregatie geanalyseerd wordt. De mate van inkomenssegregatie over de tijd zal daarbij naast de ontwikkelingen binnen het stedelijke beleid gelegd worden. Hier zal gekeken worden of de komst van bijvoorbeeld, stadsvernieuwingswijken en VINEX-wijken een verklaring kunnen bieden voor veranderingen in de mate van inkomenssegregatie. De inkomenssegregatie en de segregatie van sociale huurwoningen zijn voor vier steden berekend. Daarnaast is de correlatie tussen lage inkomens en sociale huurwoningen berekend voor dezelfde steden. Deze resultaten zullen antwoord geven op deelvraag 2

of het residualiseringsproces tot meer inkomenssegregatie leidt. Als laatste zal de relatie tussen residualisering en de leefbaarheid worden onderzocht, wat de laatste onderzoeksvraag (deelvraag 3) zal beantwoorden.

3. Methodiek

In dit hoofdstuk is informatie opgenomen over de databestanden die benodigd zijn voor het onderzoek. Daarbij wordt een korte toelichting gegeven over de onderzoekspopulatie en de tijdsperiode van de databestanden. Vervolgens zal de methode per onderzoeksvraag toegelicht worden, waarin kort de benodigde variabelen worden beschreven en de analyses die nodig zijn.

3.1 Data

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden is gebruik gemaakt van zowel individuele gegevens als buurtgegevens. De individuele gegevens zijn afkomstig uit het data bestand WoonOnderzoek Nederland (WoON). WoON is beschikbaar gesteld voor wetenschappelijk onderzoek via het elektronisch archiveringssysteem ‘Data Archiving and Networked Services’ (DANS) (Ministerie van BZK, 2013b) en wordt aangeboden door het ministerie van BZK in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het WoON betreft een steekproef onder de Nederlandse bevolking met een omvang van minimaal 60 duizend respondenten. De steekproef bevat personen van 18 jaar of ouder woonachtig in particuliere huishoudens in Nederland. Personen in institutionele huishoudens zoals tehuizen, instellingen en inrichtingen worden buiten de steekproef gelaten (CBS, 2010). De buurtgegevens zijn afkomstig van CBS Statline.

De verdeling van het besteedbaar huishoudinkomen in de woningsector, waarin de focus met name ligt op de sociale huursector, bevat het eerste deel van het onderzoek. In het tweede deel zijn de inkomenssegregatie, de segregatie-index van de sociale huurwoningen en de correlatie tussen lage inkomens en sociale huurwoningen opgenomen. Het laatste deel van het onderzoek focust op de leefbaarheid in buurten en welke variabelen hierop van invloed zijn. Hiervoor zullen de gegevens op postcodegebied bekeken worden. De gegevens die binnen dit onderzoek op postcodegebied van belang zijn, zijn de inkomensgegevens, gezinssamenstelling en etnische afkomst. Daarnaast zijn alle variabelen benodigd die op individueel- en huishoudniveau iets vertellen over de bewoners en de leefbaarheid in de omgeving. De afweging welke variabelen al dan niet meegenomen worden voor het construct leefbaarheid zal bij de uitwerking nader toegelicht worden.

3.1.1 Tijdsperiode

Voor het onderzoek worden de meest recente data gebruikt. Het meest recente databestand van WoON dateert van 2012, dit geldt eveneens voor de gegevens van CBS statline. Om onderzoeksvraag één te beantwoorden zullen tevens eerdere WoON-bestanden benodigd zijn. Het WoON wordt om de 3 á 4 jaar uitgevoerd, waardoor het tijdsinterval niet overal gelijk is. Voor deelvraag één zullen daarom

achtereenvolgens de volgende WoON-bestanden gebruikt worden: 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012. De gegevens van 1998 en 2002 zijn afkomstig van het WoningBehoeft Onderzoek (WBO), de voorganger van WoON. Voor onderzoeksvraag twee zullen gegevens van CBS Statline en gemeenten van de afgelopen 10 jaar aangewend worden. De laatste onderzoeksvraag zal aan de hand van WoON 2009 uitgevoerd worden. Dit is het meest recente bestand waar de postcodegebieden aan zijn gekoppeld.

3.1.2 Onderzoekspopulatie

De onderzoekspopulatie voor dit onderzoek betreft personen van 18 jaar of ouder woonachtig in particuliere huishoudens in Nederland met een inkomen (al dan niet uit overheidssteun, zoals: uitkeringen, AOW, Anw en bijstand). Respondenten wonende bij hun ouders, wonende in een gezamenlijke woning (zoals een studentenhuus) en respondenten niet wonende in een huis (zoals een woonboot- of wagen) worden hier buiten beschouwing gelaten. Redenen hiervoor zijn dat respondenten wonende bij hun ouders, bij de toewijzing of huurverhoging van de sociale huurwoningen, ook niet worden meegenomen bij de berekening van de totale inkomsten van het huishouden. Daarnaast heeft een gezamenlijke woning geen (gemeenschappelijk) huishoudens-inkomen, aangezien het hier om samenlevende individuen gaat. En als laatste focust dit onderzoek zich op de woningsector en niet op de niet-woningen. Het aantal respondenten dat na deze (voor)selectie overblijft is in tabel 3.1 weergegeven. Vanwege de grootte van de steekproeven en de optie om huishoudens te wege, waarmee het bestand opgehoogd wordt naar de particuliere huishoudens van 18 jaar en ouder, zijn de bestanden representatief voor de Nederlandse bevolking.

Tabel 3.1: Aantal respondenten en leeftijdsgrenzen per bronbestand na (voor)selectie

	Aantal respondenten per brondata				
	1998	2002	2006	2009	2012
N	55189	64970	54944	67974	59307
% van totaal	89,8	86,6	85,8	87,1	85,5
Leeftijdsgrenzen	18 - 96	18 - 104	18 - 103	18 - 107	18 - 100

Bron: WBO 1998 en 2002, WoON 2006, 2009 en 2012, bewerking door auteur (ongewogen)

3.2 Methode

In deze paragraaf zal de werkwijze van het onderzoek toegelicht worden. De onderzoeksvragen zijn hier ieder afzonderlijk behandeld.

3.2.1 Onderzoeksvraag 1

Hoe heeft de inkomenssamenstelling zich in de sociale huursector van Nederland zich ontwikkeld in de afgelopen 30 jaar?

Onderzocht wordt wat de inkomensverdeling in de sociale huursector van Nederland is. De gemiddelde inkomens in de sociale huursector zijn hiervoor in decielen (groepen van 10% van het totaal) gerangschikt en tellen cumulatief op tot 100%. Dit is berekend door middel van de range van huishoudinkomens te verdelen in 10 groepen, van het 1^{ste} tot het 10^{de} deciel. Hierbij is het 1^{ste} deciel de groep laagste inkomens en het 10^{de} deciel de groep met de hoogste inkomens. Daarnaast is de weging van de huishoudens ('hweegwon' in het WBO en WoON bestand) meegenomen, waardoor de decielen representatief zijn voor de gehele Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Deze gegevens zijn voor een periode van ± 30 jaar (afhankelijk van de beschikbaarheid van de databestanden) inzichtelijk gemaakt. Daarnaast zijn de inkomensgrenzen van deze decielen, per (in dit rapport) gepubliceerd jaar, opgenomen.

Eveneens is gekeken hoe de percentages van de tien decielen zich verhouden tot de woningsectoren. Hierbij is zowel gekeken naar de 1^{ste} tot en met het 10^{de} deciel in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. In dit geval tellen de woningsectoren samen op tot 100%. De resultaten van deze analyses zijn geïnterpreteerd en zijn onder meer verklaard vanuit de ontwikkelingen binnen het stedelijke beleid. Beide analyses zullen een overzicht geven van de inkomensontwikkelingen in zowel de sociale huursector als de particuliere- en koopsector.

3.2.2 Onderzoeksvraag 2

In hoeverre leidt het residualiseringsproces in Nederland tot meer inkomenssegregatie?

Voor het beantwoorden van deze vraag zijn de vier grootste steden van Nederland gehanteerd, dit zijn: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Deze vier grootste steden hebben het grootste aanbod in sociale huurwoningen, wat de keuze voor deze steden heeft bepaald. Amsterdam heeft 47% sociale huurwoningen, Rotterdam 47%, Den Haag 33% en Utrecht 36% (CBS Statline, 2013). Allereerst is voor deze vier steden de inkomenssegregatie geanalyseerd. Deze resultaten geven aan of deze steden meer of minder gesegregeerd zijn geworden. De segregatie-index kent een range van 0 tot 100 (evenredige spreiding tot complete segregatie). De waarde van de segregatie-index geeft aan welk percentage van de onderzoekscategorie zou moeten verhuizen om een gelijkmatige verdeling (van inkomensgroepen) in de stad te krijgen (PBL, 2010). De segregatie-index wordt als volgt berekend:

$$SI = 0,5 * \sum_{i=1}^n | 100 * \frac{x_i}{X} - 100 * \frac{y_i}{Y} |$$

Hierin is:

x_i = Het absolute aantal van de onderzoekscategorie in wijk i ;

X = Het absolute aantal van de onderzoekscategorie in het referentiegebied (stad);
 y_i = Het absolute aantal van de vergelijkingscategorie in wijk i ;
 Y = Het absolute aantal van de vergelijkingscategorie in het referentiegebied (stad)

De onderzoekscategorie betreft de lage inkomens, waarbij als vanzelfsprekend de midden- en hoge inkomens de vergelijkingscategorie zijn.

Daarnaast is eveneens de correlatie tussen de laagste inkomensklassen (40%-groep) en de sociale huurwoningen geïnterpreteerd. De correlatie is berekend op buurtniveau, waarbij de gegevens afkomstig zijn van gemeenten en CBS Statline. De interpretatie van de correlatie loopt van -1 tot +1 (perfect negatief tot perfect positief verband).

3.2.3 Onderzoeksvraag 3

In hoeverre heeft een concentratie aan lage inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheidsproblemen in Nederlandse wijken?

Onderzocht is in hoeverre individuele- buurt- en subjectieve variabele de leefbaarheid van een wijk bepalen. Aangezien de individuen uit WoON 2009 (meest recente bestand met postcodes) zijn geclusterd in wijken is er gebruik gemaakt van multilevel modellen. Hierin is gebruik gemaakt van random intercept modellen waarin de intercept varieert binnen buurten, maar de hellingen zijn vastgesteld. Dus de intercept varieert voor individuen en buurten, waarbij de relatie tussen de afhankelijke (intercept) en onafhankelijke variabelen wordt verondersteld hetzelfde te zijn voor alle individuen binnen een buurt. Doordat gebruik wordt gemaakt van de multilevel analyse worden de individuele- buurt en subjectieve variabelen voor elkaar gecorrigeerd, hierdoor wordt inzichtelijk welke variabele de variatie binnen de afhankelijke variabele verklaren. Aan de hand van deze analyse kan de invloed van zowel individuele als buurtkenmerken worden geanalyseerd op de leefbaarheid.

Allereerst is een intercept only model uitgevoerd. In dit model is de intercept 'tweonomg' opgenomen, waarin gemeten is in hoeverre de bewoners tevreden zijn met de woonomgeving. Vervolgens zijn er nog vier analyses uitgevoerd waarin naast de intercept opeenvolgend de individuele en huishoudvariabelen, de buurtvariabelen en de subjectieve buurtvariabelen zijn toegevoegd. De subjectieve variabelen opgenomen uit WoON zijn gefilterd aan de hand van gerelateerde literatuur. Hiervoor zijn de variabelen gekozen die de drie hoofddimensies: fysiek, sociaal en veilig vertegenwoordigen. Deze drie hoofddimensies zijn sterk vertegenwoordigd in de literatuur over 'leefbaarheid'. Zo hanteren Leidelmeijer e.a. (2008) deze exacte dimensies, behandelen Sirgy en Cornwell (2002) economische aspecten in plaats van veiligheid en benadert het Ministerie van BZK (2011) zeven dimensies met de Leefbaarometer sterk gerelateerd aan deze drie hoofddimensies.

Voor het bepalen welke variabelen uiteindelijk meegenomen worden voor het meten van de leefbaarheid is een 'reliability toets' uitgevoerd. Door middel van deze uitvoer is getoetst wat de correlatiesterkte van de variabelen onderling is. De Cronbach's Alpha meet daarbij de interne consistentie, waarbij aangegeven wordt of de variabelen samen het construct meten of dat deze beter scoort door een variabele weg te laten.

4. Residualisering en inkomenssegregatie

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van onderzoeksvraag 1 en 2 gepresenteerd. Beide onderzoeksvragen behandelen het residualiseringsproces en de inkomenssegregatie in Nederland. De resultaten van deze onderzoeksvragen zijn hierom beide in dit hoofdstuk opgenomen.

4.1 Resultaten

4.1.1 Resultaten onderzoeksvraag 1

Hoe heeft de inkomenssamenstelling zich in de sociale huursector van Nederland zich ontwikkeld in de afgelopen 30 jaar?

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de woningsegmentatie in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector van Nederland voor de jaren 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012. De resultaten geven weer dat de inkomenssamenstelling in de sociale huursector – en daarbij ook deze in de particuliere huur- en koopsector – van Nederland in de afgelopen decennia veranderd is. Het aantal sociale huurwoningen in Nederland van de totale woningvoorraad (sociale huur, particuliere huur en koop) kent lichte schommelingen. Waar in 1998 32,9% van het totale woningaanbod sociale huur was, steeg dit percentage tot 35,7% in 2002. In 2012 daalde het percentage van het totaal tot 31,5%. Dit is een procentuele daling van het totaal van 1,4 over een periode van 15 jaar. Ook de particuliere huursector kent een daling, deze is maar liefst 12,1% van het totaal. Dit betekent als vanzelfsprekend dat de koopsector de afgelopen jaren in ruime proportie is toegenomen. In een periode van 15 jaar is een groter aanbod aan koopwoningen ontstaan, met een stijging van maar liefst 13,4% van het totaal, wat de doorstroming op de woningmarkt bevorderde. Dit heeft ertoe geleid dat de hogere inkomensgroepen uit de sociale- en particuliere huursector zijn getrokken.

Van 1998 tot en met 2006 is het aantal hoge inkomens in de sociale huursector afgenomen, waarbij de lage inkomens toenamen. Respectievelijk nam het aantal huishoudens van het laagste deciel in de sociale huursector toe van 46,0% naar 70,2% en het tweede deciel van 55,0% naar 67,3%. Het aantal huishoudens van het negende deciel nam in de sociale huursector af van 11,7% naar 9,0%, het tiende deciel nam af van 6,2 naar 3,6%. Dit indiceert dat de laagste inkomensdecielen meer geconcentreerd zijn komen te wonen in de sociale huursector.

Tabel 4.1: De veranderende woonegmentatie in Nederland: percentages per inkomensdecil in de sociale huursector, de particuliere huursector, de particuliere huursector en de koopsector, 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012.

	Sociale huursector					Particuliere huursector					Koopsector				
	1998	2002	2006	2009	2012	1998	2002	2006	2009	2012	1998	2002	2006	2009	2012
1 ^{ste} deciel	46,0	59,8	70,2	64,0	59,9	38,9	20,5	17,5	14,9	18,2	15,1	19,7	12,3	21,1	21,9
2 ^{de} deciel	55,0	67,0	67,3	63,3	64,2	30,3	13,8	13,9	10,4	11,7	14,7	19,2	18,8	26,2	24,1
3 ^{de} deciel	52,4	61,4	60,8	55,3	53,6	25,5	12,6	12,7	9,3	12,2	22,1	26,0	26,5	35,4	34,3
4 ^{de} deciel	48,0	51,3	49,0	46,5	43,9	24,4	12,5	11,3	9,3	11,5	27,6	36,2	39,7	44,2	44,5
5 ^{de} deciel	38,6	39,3	38,4	34,7	33,4	21,7	12,0	9,1	7,8	10,8	39,7	48,7	52,5	57,5	55,8
6 ^{de} deciel	31,2	29,9	26,7	27,4	24,3	19,4	10,3	7,1	5,8	8,1	49,4	59,8	66,2	66,8	67,6
7 ^{de} deciel	24,5	21,5	19,5	19,6	16,9	16,5	7,9	6,0	4,9	7,8	59,0	70,6	74,4	75,5	75,4
8 ^{ste} deciel	16,4	15,0	13,4	14,9	12,7	15,3	6,4	5,0	5,0	6,0	68,4	78,6	81,6	80,0	81,4
9 ^{de} deciel	11,7	9,2	9,0	10,8	8,1	11,4	6,2	4,1	4,0	4,3	76,9	84,6	86,9	85,2	87,7
10 ^{de} deciel	6,2	4,6	3,6	5,2	3,9	10,5	5,3	3,9	3,2	3,4	83,4	90,1	92,5	91,7	92,7
Totaal	32,9	35,7	35,3	33,8	31,5	21,3	10,7	8,9	7,4	9,2	45,8	53,6	55,8	58,9	59,2

Bron: WBO 1998 en 2002, WoON 2006, 2009 en 2012, bewerking door auteur (gewogen)

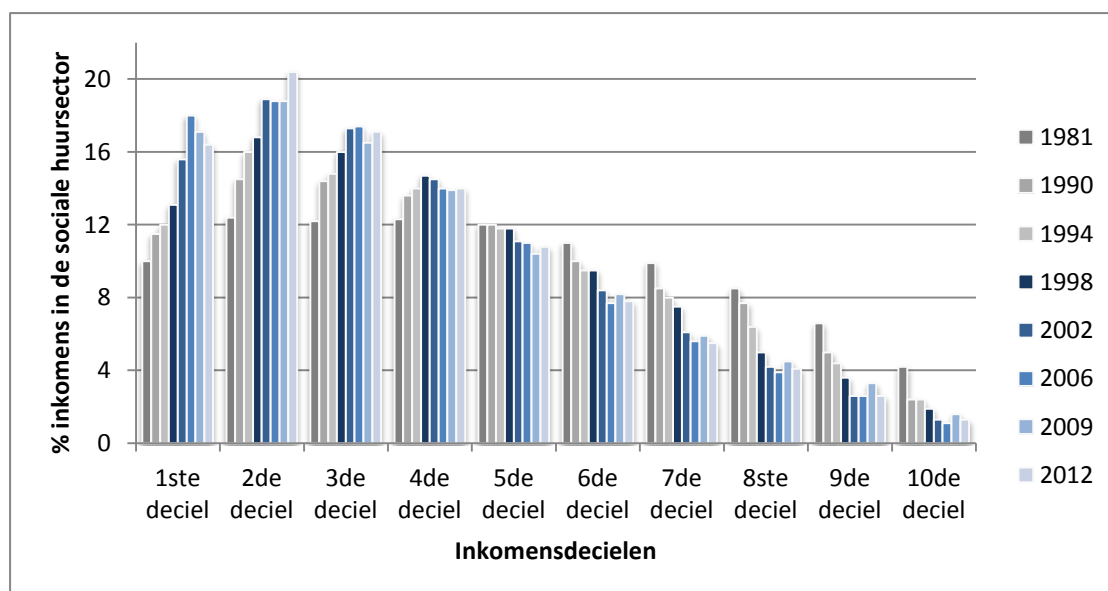
Tabel 4.2: De veranderende woonsegmentatie in Nederland: percentages per inkomensdeciël en inkomensgroep in de sociale huursector, 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012.

	Sociale huursector					Sociale huursector					
	1998	2002	2006	2009	2012	1998	2002	2006	2009	2012	
1 ^{ste} deciel	13,1	15,6	18,0	17,1	16,4	Laagste inkomensgroepen (20%)	29,9	34,5	36,8	35,9	36,8
2 ^{de} deciel	16,8	18,9	18,8	18,8	20,4						
3 ^{de} deciel	16,0	17,3	17,4	16,5	17,1						
4 ^{de} deciel	14,7	14,5	14,0	13,9	14,0						
5 ^{de} deciel	11,8	11,1	11,0	10,4	10,8		Midden inkomensgroepen (60%)	64,5	61,6	59,6	59,4
6 ^{de} deciel	9,5	8,4	7,7	8,2	7,8						
7 ^{de} deciel	7,5	6,1	5,6	5,9	5,5						
8 ^{ste} deciel	5,0	4,2	3,9	4,5	4,1						
9 ^{de} deciel	3,6	2,6	2,6	3,3	2,6						
10 ^{de} deciel	1,9	1,3	1,1	1,6	1,3	Hoogste inkomensgroepen (20%)	5,5	3,9	3,7	4,9	3,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0						

Bron: WBO 1998 en 2002, WoON 2006, 2009 en 2012, bewerking door auteur (gewogen)

In het artikel van Schutjens e.a. (2002) is de inkomensverdeling in de sociale huursector per inkomensdeciël weergegeven van vóór 1998. Hier werd de residualiseringstrend al onderzocht voor de periode van 1981 tot en met 1994. Hierin is zichtbaar dat in 1981 de inkomensdeciëlen gelijkmatig zijn verdeeld in de sociale huursector, waar deze spreiding in 1990 al heel anders was (figuur 4.1). In 1990 woonden er meer lage inkomens en minder hoge inkomens in de sociale huursector dan in 1981. Het begin van het residualiseringsproces heeft dus zijn aanvang genomen tussen 1981 en 1990. In dit rapport is deze trend verder onderzocht en is gekeken tot en met 2012. De woningsegmentatie van 1998 tot en met 2012 is te vinden in tabel 4.2. In deze tabel percenteren de aantallen over de rijen tot 100%. De laagste 20% inkomensgroepen kennen een stijging in de sociale huursector van 29,9% naar 36,8%, dit is een stijging van maar liefst 23%. De hoogste 20% inkomensdeciëlen kennen intussen een daling van 5,5% naar 3,9%, een daling van 29,1%. Deze ontwikkeling heeft mede plaatsgevonden doordat de koopsector zich heeft uitgebreid. Dit proces is versterkt doordat de huizenprijzen bijna verdrievoudigd zijn in deze periode. De lage en voor een deel ook de midden inkomens zijn hierdoor ‘gevangen’ in de sociale huursector en zijn nog steeds niet in staat een woning te kopen (Van Ham e.a., 2006). Deze resultaten bevestigen dat de laagste inkomensdeciëlen meer geconcentreerd zijn komen te leven in de sociale huursector. De residualiseringstrend heeft zich dus verder ontwikkeld, let wel dat deze trend het sterkst was tot en met 2006. Hierna is de woningsegmentatie per inkomensdeciël redelijk stabiel gebleven.

Figuur 4.1: Percentage per inkomensdeciël in de sociale huursector in Nederland, 1981, 1990, 1994, 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012



* de staven tellen per jaartal op tot 100%, zie voor inkomensgrenzen per deciel bijlage VI

** de grijze staven (1981, 1990 en 1994) zijn afkomstig uit het artikel van Schutjens e.a., 2002

Bron: Schutjens e.a., 2002; WBO, 1998 en 2002; WoON, 2006, 2009 en 2012, bewerking door auteur (gewogen)

De trend die zichtbaar is in figuur 4.1 valt voor een groot deel te verklaren vanuit landelijke stads- en economische processen die rondom deze perioden plaatsvonden. In de jaren zeventig was suburbanisatie en een stijgende welvaart de aanleiding voor veel huishoudens zich (ver) buiten de stad te vestigen in betere, grotere en nieuwere woningen, tevens door een gebrek aan deze woningen in de steden. Deze periode stond ook wel bekend als de grote uittocht (Van Ham e.a., 2006; Halbertsma, 2007). Dit (langdurige) proces heeft ertoe geleid dat de lagere inkomens achterbleven in de oudere en slecht onderhouden woningen in de steden. Begin jaren tachtig woonden er meer lage inkomens in de sociale huursector dan hoge inkomens, maar de verdeling was toen nog min of meer gelijkmatig verdeeld te noemen (zie figuur 4.1). Volgens Van Ham e.a. (2006) kwam dit met name door een gebrek aan betere woningen, waardoor hogere inkomens ‘noodgedwongen’ in de sociale huursector in de stad bleven wonen. Een andere reden voor hogere inkomens om niet te verhuizen komt voort uit de ontwikkelingen in de stadsvernieuwingsperiode. In deze periode werden renovatie sloop en nieuwbouw initiatieven opgericht, om de woonomgeving te verbeteren. Dit moest suburbanisatie tegengaan (Schutjens e.a., 2002; Priemus, 2003). Begin jaren negentig was de uittocht van hogere inkomens uit de sociale huursector al meer zichtbaar, waar deze trend eind jaren negentig begin 2000 goed zichtbaar was. Het was rond deze periode dat VINEX-wijken in rap tempo werden ontwikkeld.

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) werden door de overheid doelstellingen opgenomen ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad. Er werden uitleglocaties aangewezen, de welbekende VINEX-wijken. Deze VINEX-wijken moesten volgens het rijk tegemoet komen aan de woonvoorkeuren, waardoor er meer gewenste woningen moesten worden gebouwd (Jókövi e.a., 2006). VINEX-wijken staan voornamelijk bekend als wijken met een groot aantal dure gezinswoningen. Dankzij de economische groei en lage rentestand nam het eigen woningbezit toe, waarbij de hoogopgeleiden een van de belangrijkste doelgroepen zijn in de VINEX-wijken (Jókövi e.a., 2006). De trek van hoogopgeleiden naar de VINEX-wijken heeft ervoor gezorgd dat meer lage inkomens de sociale huursector hebben kunnen betrekken, waardoor de residualiseringstrend zich verder heeft ontwikkeld.

Dat de residualiseringstrend vrijwel stabiel is gebleven vanaf 2006 kan mogelijk worden verklaard vanwege de aanvang van de mondiale kredietcrisis halverwege 2007. Deze crisis zou voor een langere tijd effect uitoefenen op de regionale woning- en woningbouwmarkt (PBL, 2011). “*De kredietcrisis heeft geresulteerd in een daling van de woningprijzen, een daling van de nieuwbouwproductie en in een afname van de verhuismobiliteit (doorstroming)*” (PBL, 2011, p.8). De afname van nieuwbouwproductie en de verhuismobiliteit hebben vermoedelijk tot de trendbreuk van het residualiseringsproces geleid.

4.1.2 Resultaten onderzoeksvraag 2

In hoeverre leidt het residualiseringsproces in Nederland tot meer inkomenssegregatie?

Onderzocht is of een concentratie aan lage inkomensgroepen in de stad samengaat met een hoge correlatie tussen lage inkomens en sociale huurwoningen. De verwachting is dat deze relatie er wel degelijk is, mede vanwege het feit dat lage inkomens in de afgelopen decennia meer geconcentreerd terecht zijn gekomen in de sociale huursector (zie paragraaf 4.1.1), waarbij de sociale huursector vaak in bepaalde delen of buurten haar voorraad heeft. Deze concentratie aan sociale huurwoningen is weergegeven aan de hand van een segregatie-index. Met andere woorden als er sprake is van inkomenssegregatie – lage inkomens die geconcentreerd in de stad wonen – valt te verwachten dat dit met name komt omdat de stad eveneens een hoge concentratie aan sociale huurwoningen heeft. Daarnaast zal een hoge correlatie tussen lage inkomens en de sociale huursector deze verwachting moeten bevestigen.

Tabel 4.3 geeft een overzicht van de inkomenssegregatie in de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De inkomenssegregatie is berekend over de 20%- en 40% laagste inkomensgroepen van de jaren 2002, 2006 en 2010. De tabel geeft weer dat Den Haag de hoogste inkomenssegregatie kent (22,8 en 26,5), gevolgd door Utrecht, waarna Rotterdam en Amsterdam volgen. De tabel dient als volgt te worden geïnterpreteerd: de segregatie-index van de 20% laagste inkomens van Den Haag geeft weer dat 22,8% van een van beide groepen (lage inkomens of midden- en hoge inkomens) moet verhuizen om een gelijkmatige spreiding te krijgen. In de segregatie-index van de 40% laagste inkomens zou dit percentage 26,5% zijn.

Tabel 4.3: Ontwikkeling inkomenssegregatie in de vier steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht 2002, 2006, en 2010

Segregatie-index waarden				
		2002	2006	2010
Segregatie-index 20% laagste inkomens	Amsterdam	15,1	15,0	13,8
	Rotterdam	16,0	15,5	16,4
	Den Haag	21,9	23,0	22,8
	Utrecht	18,1	21,7	20,6
Segregatie-index 40% laagste inkomens	Amsterdam	17,2	17,4	16,2
	Rotterdam	18,8	19,5	19,6
	Den Haag	24,7	26,5	26,5
	Utrecht	19,7	23,6	24,0

Bron: Gemeente Den Haag, 2013, bewerking door auteur

In Tabel 4.4 is de segregatie-index van de sociale huursector opgenomen van de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De segregatie-index is eveneens berekend voor de jaren 2002, 2006 en 2010 (zover gegevens beschikbaar). De tabel geeft weer dat Amsterdam het hoogst scoort (62,4) op de segregatie-index van de sociale huurwoningen, gevolgd door Den Haag (52,6). Voor de steden Rotterdam, Den Haag en Utrecht geldt dat de segregatie-index waarden voor deze steden zijn gedaald. Dit betekent dat de steden al een betere gelijkmatige spreiding hebben van sociale huurwoningen, particuliere huur- en koopwoningen ten opzichte van de jaren daarvoor. Dit komt vermoedelijk door herstructureringsbeleid, waarin meer woningdifferentiatie is aangebracht. Echter valt eveneens op dat de waarden nog relatief hoog zijn in 2010, Amsterdam en Den Haag liggen hier zelfs boven de 50%. In het voorbeeld van Den Haag geldt dat de stad al een betere spreiding heeft gekregen maar dat in 2010 nog steeds 52,6% van een van de woningtypen (sociale huurwoningen of particuliere huur en koopwoningen) moet worden ‘verplaatst’ (als in sloop, verkoop en/ of nieuwbouw), om een evenredige spreiding van de woningtypologieën in de stad te krijgen.

Tabel 4.4: Ontwikkeling segregatie van de sociale huursector in de vier steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht 2002, 2006 en 2010

Segregatie-index waarden		2002	2006	2010
Segregatie-index sociale huurwoningen	Amsterdam	-	-	62,4
	Rotterdam	-	34,7	32,7
	Den Haag	55,2	55,0	52,6
	Utrecht	49,8	48,3	47,1

Bron: Gemeente Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, 2013/ CBS Statline, bewerking door auteur

Door de steden afzonderlijk te benaderen en hun waarden voor de segregatie-indexen te vergelijken wordt duidelijk dat Amsterdam de hoogste concentratie aan sociale huurwoningen heeft, terwijl de inkomenssegregatie het laagst is. De verwachting is dat bij een hoge concentratie aan sociale huurwoningen daar ook een hoge concentratie aan lage inkomens toebehoort. Mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat Amsterdam een zeer groot aandeel sociale huurwoningen heeft en daarnaast ook een zeer geliefde stad is. Vanwege de grote woningbehoefte naar Amsterdam (tevens ook andere steden in de Randstad) ontstaat er krapte op de woningmarkt hierdoor hebben hoge inkomens geen verhuiskeuze en vindt er dus minder doorstroming plaats (Schutjens e.a., 2002; Ministerie van BZK, 2013). Het wel bekende scheefwonen. Rotterdam kent in beide gevallen lagere waarden, verondersteld kan worden dat Rotterdam dan ook een betere spreiding heeft van zowel de lage inkomens als de sociale woningvoorraad.

Om een beter inzicht te krijgen in de samenhang tussen lage inkomens en sociale huurwoningen is voor dezelfde steden eveneens de correlatie berekend. Hiermee wordt inzichtelijk of er een verband bestaat tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal lage inkomens (40%-groep). Deze correlaties zijn berekend voor dezelfde steden aan de hand van de buurten waarvan gegevens bekend zijn. In tabel 4.5 zijn de correlaties voor de steden inzichtelijk gemaakt voor de jaren 2002, 2006 en 2010 (ook hier geldt zover gegevens beschikbaar).

Tabel 4.5: Correlatie lage inkomens (40% groep) en sociale huurwoningen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, 2002, 2006 en 2010

	Correlatiecoëfficiënt (r)		
	2002	2006	2010
Amsterdam	-	-	0,57
Rotterdam	-	0,72	0,68
Den Haag	0,66	0,68	0,69
Utrecht	-	-	0,71

Bron: gemeente Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht/ CBS Statline, 2013 bewerking auteur

Tabel 4.5 laat zien dat de correlatie tussen lage inkomens (40%-groep) en sociale huurwoningen in alle steden een positief verband houdt. Dit houdt in dat als het aantal sociale huurwoningen toeneemt het aantal lage inkomens ook toeneemt. De correlatie is het hoogste voor de stad Utrecht (0,71). Bovendien is zichtbaar dat de correlatie van de steden Rotterdam (0,68) en Den Haag (0,69) daar dichtbij liggen. Amsterdam blijft enigszins achter (0,57).

Vanuit de praktijk kan dit beargumenteerd worden doordat Amsterdam veel sociale huurwoningen heeft en een grote vraag naar woningen heeft, waardoor het scheefwonen boven het gemiddelde van Nederland ligt (Schutjens e.a., 2012; CBS, 2012). Toch hebben zowel Amsterdam, Rotterdam en Den Haag een sterk positief verband tussen lage inkomens en sociale huurwoningen, waarbij Utrecht een zeer sterk positief verband heeft. De verschillende correlaties per stad over de jaartallen zijn zo goed als verwaarloosbaar. Toch is zichtbaar dat de relatie voor Rotterdam is afgenomen, dit betekent dat er in mindere mate geldt dat als het aantal sociale huurwoningen toeneemt het aantal lage inkomens ook toeneemt. Voor Den Haag geldt daarentegen dat het verband sterker is geworden. Hiervoor geldt dat als het aantal sociale huurwoningen toeneemt, het aantal lage inkomens ook toeneemt. Er kan dus niet gesproken worden van een toenemende of afnemende concentratie in het algemeen.

5. Lage inkomens en leefbaarheid

In dit hoofdstuk is onderzoeksvraag 3 behandeld, waarin de relatie tussen lage inkomens en de leefbaarheid is onderzocht. De onderzoeksvraag is uitgevoerd aan de hand van een multilevel analyse, waarin de afhankelijke variabele ‘woonomg’ is. Deze variabele betreft de vraag: “Hoe tevreden bent u met uw huidige woonomgeving”. De vraag kent vijf antwoordcategorieën, van ‘zeer tevreden’ tot en met ‘zeer ontevreden’ (WoON, 2009). De variabele is operationeel gemaakt door de antwoordcategorieën te coderen aan de hand van een één tot vijf schaal, hierin is 1 zeer ontevreden en 5 zeer tevreden.

5.1 Resultaten onderzoeksvraag 3

In hoeverre heeft een concentratie aan lage inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheidsproblemen in Nederlandse wijken?

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat individuen in het databestand WoON 2009 zijn geclusterd in buurten, waardoor hier gebruik wordt gemaakt van een multilevel model. Een overzicht van alle variabelen meegenomen in de multilevel analyse is te vinden in tabel 5.1. De subjectieve buurtvariabelen zijn gemeten op acht verschillende aspecten van de buurt, die onder te verdelen zijn in de drie hoofddimensies fysiek, sociaal en veilig (zie paragraaf 2.4.1). Deze acht subjectieve variabelen zijn: tevredenheid met de eigen woning, tevredenheid met de bebouwing, netheid van de openbare ruimte, bang (sociale veiligheid), tevredenheid winkels, tevredenheid groen, contact met burens en tevredenheid met de bevolkingssamenstelling. De variabelen betrekking hebbende op de woning, bebouwing, openbare ruimte, winkels en groen vertegenwoordigen de fysieke omstandigheden van de buurt. De variabele die betrekking hebben op de bevolkingssamenstelling en het onderlinge contact tussen de burens representeren de sociale hoofddimensie. En voor de hoofddimensie veilig is de variabele bang, ofwel de sociale veiligheid bepalend. Op deze wijze is een selectie gemaakt van subjectieve variabelen die op alle drie de dimensies (fysiek, sociaal en veilig) de leefbaarheid vertegenwoordigen.

De vragen over de tevredenheid zijn gemeten op een vijf-punt schaal van zeer ontevreden (1) tot zeer tevreden (5). De variabele bang (sociale veiligheid) meet in hoeverre de ondervraagde het eens is met de stelling: ‘Ik ben bang in deze buurt om lastiggevallen of beroofd te worden?’ (WoON, 2009), waarin de antwoordcategorieën bestaan uit helemaal mee oneens (1) tot helemaal eens (5). Daarnaast zijn de variabelen ‘netheid openbare ruimte’ en ‘contactburens met burens’ gestandaardiseerd en zijn ze gecodeerd met een score van 0 tot 1. Zie tabel 5.1 voor details van de gebruikte variabelen.

Tabel 5.1: Beschrijvende statistiek voor de variabelen gebruikt in de analyse (N=65458), 2009

Beschrijvende statistiek			
	(%)	Gemiddelde (S.D.)	Min.–Max.
Afhankelijke variabele (intercept)			
Tevredenheid met de woonomgeving		4,0 (0,9)	1 - 5
Variabelen op het individuele/ huishoud niveau			
<i>Geslacht</i>			
Man	43,7		
Vrouw	53,7		
Leeftijd		51,2 (16,7)	18 - 107
Huishoudinkomen (CBS)		34749,5 (24394,6)	
<i>Opleidingsniveau*</i>			
Laag	23,5		
Midden	46,2		
Hoog	30,1		
<i>Etniciteit**</i>			
Geen etnische minderheid	91,5		
Etnische minderheid	5,8		
<i>Eigendom</i>			
Sociale huurwoning	35,2		
Particuliere huurwoning	7,3		
Koopwoning	56,4		
Variabelen op buurtniveau			
Percentage lage inkomens (0-20%)		20,7 (9,6)	3,7 - 68,0
Percentage etnische minderheden		15,4 (15,8)	0,0 - 86,6
Percentage gezinnen met kinderen		33,9 (9,7)	3,5 - 67,2
Subjectieve buurtvariabelen			
Tevredenheid met de woning		4,3 (0,8)	1 - 5
Tevredenheid met bebouwing		3,7 (0,9)	1 - 5
Netheid openbare ruimte***		0,8 (0,2)	0,3 - 1
Bang (sociale veiligheid)		2,1 (0,9)	1 - 5
Tevredenheid met winkels		4,0 (1,0)	1 - 5
Tevredenheid met groen		3,9 (1,0)	1 - 5
Contact met burens****		0,6 (0,2)	0,2 - 1
Tevredenheid met bevolkingssamenstelling		3,8 (0,8)	1 - 5

* Het hoogste genoten opleidingsniveau is in drie categorieën gedefinieerd (laag: geen opleiding + basisschool + lagere beroepsopleiding; midden: middelbare school + middelbare beroepsopleiding en hoog: hogere beroepsopleiding + universitair).

** Etnische minderheden zijn gedefinieerd als mensen die zich categoriseren als leden van een etnische groep uit Afrika, Azië, Latijns-Amerika, de Nederlandse Antillen, Suriname of Turkije.

*** Is het gestandaardiseerde construct van de variabelen 'obeklad', 'orommel', 'ostank' en 'ohpoep'.

**** Is het gestandaardiseerde construct van de variabelen 'conbuur1' en 'conbuur2'.

Bron: WoON 2009, bewerking door auteur

Tabel 5.2 laat de resultaten van een serie multilevel modellen (model 1-5) zien, waarmee onderzocht wordt welke variabelen invloed hebben op de uitkomstvariabele (tevredenheid met de woonomgeving). Model 1 is het intercept only model, welke dus

Tabel 5.2: Multilevel regressie model over tevredenheid met de woonomgeving (N=66458), 2009

	Multilevel modellen				
	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Intercept	4,0893	3,6072	4,5491	4,0156	0,4696
Individuele / huishoud niveau					
Man		-0,0052		-0,0050	-0,0391**
Leeftijd		0,0053**		0,0051**	-0,0013**
Huishoudinkomen (CBS)		0,0000**		0,0000**	0,0000
Opleiding midden (ref. = laag)		-0,0113		-0,0090	-0,0007
Opleiding hoog (ref. = laag)		-0,0196		-0,0094	0,0008
Etnische minderheid (ref. = geen etnische minderheid)		0,0029		0,0590**	0,0247*
Particuliere huur (ref. = sociale huur)		0,1823**		0,1844**	0,0938**
Koopwoning (ref. = sociale huur)		0,2885**		0,2663**	-0,0026
Variabelen op buurniveau					
Percentage lage inkomens (0-20%)			-0,0079**	-0,0049**	-0,0014*
Percentage etnische minderheden			-0,0124**	-0,0107**	-0,0019**
Percentage gezinnen met kinderen			-0,0049**	-0,0049**	-0,0058**
Subjectieve buurtvariabelen					
Tevredenheid met de woning					0,2194**
Tevredenheid met bebouwing					0,2290**
Netheid openbare ruimte					0,7989**
Bang de sociale veiligheid					-0,0732**
Tevredenheid met winkels					0,0669**
Tevredenheid met groen					0,0982**
Contact met burens					0,3416**
Tevredenheid met bevolkingssamenstelling					0,1931**
Modelstatistiek					
eoi	0,7436	0,7270	0,7438	0,7271	0,4825
uo	0,0634	0,0442	0,0222	0,0179	0,0031
-2 log likelihood	168588,783	166786,901	167557,000	166007,543	138592,232

* p ≤ 0,05

** p ≤ 0,01

Bron: WoON 2009, bewerking door auteur

alleen de afhankelijke variabele bevat en geen verklarende variabelen. Model 2 bevat naast de intercept ook individuele- en huishoudvariabelen. In model 3 zijn de individuele- en huishoudvariabelen vervangen door buurtvariabelen. Door de resultaten van model 3 op te nemen in de tabel is onderscheid gemaakt tussen het effect van alleen individuele- en huishoudvariabelen op de uitkomstvariabele als het effect van alleen de buurtvariabelen op de uitkomstvariabele. Vervolgens zijn in model 4 de individuele- en huishoudvariabelen samen met de buurtvariabelen toegevoegd. En als laatste zijn in model 5 de subjectieve buurtvariabelen daar nog aan toegevoegd. Ook is voor alle modellen de -2 log likelihood opgenomen samen met de variantie van de intercept en de residuen. Door deze variabelen in verschillende modellen op te nemen is het mogelijk het effect van deze variabelen op de tevredenheid van de woonomgeving te bestuderen.

Model 1 fungeert als het ijkpunt voor de overige modellen en maakt het mogelijk de totale variantie op individueel niveau (niveau 1) en op buurniveau (niveau 2) te ontleden. Aan de hand van het intercept only model (model 1) kan dus worden berekend welk deel van de variantie zich op het buurniveau bevindt. Dit kan aan de hand van de intraclass correlatiecoëfficiënt (ICC). De intraclass correlatiecoëfficiënt van model 1 is berekend door de onverklaarde variantie van niveau 2 ($u_{0j} = 0,0634$) te delen door de totale onverklaarde variantie ($u_{0j} = 0,0634 + e_{0ij} = 0,7436$) (Field, 2011). De ICC voor model 1 geeft aan dat 7,86% van alle variatie binnen de afhankelijke variabele zich bevindt op het buurniveau en dus 92,14% op het individuele niveau. Dit betekent dat de buurtvariabelen mogelijk een deel van de uitkomstvariabele (tevredenheid met de woonomgeving, de afhankelijke variabele) kunnen verklaren, waarbij de variantie binnen het buurniveau significant ($p \leq 0,01$) is. De interceptscore is 4,09 waarbij de maximale score 5 is. Dit betekent dat de bewoners gemiddeld tevreden tot zeer tevreden zijn met hun woonomgeving.

Na het toevoegen van individuele en huishoudvariabelen in model 2 is het model significant ($p \leq 0,01$) verbeterd ten opzichte van het intercept only model, de -2 log likelihood is namelijk kleiner geworden ($168588,783 - 166786,901 = 1801,882$). Hoe sterker de afname van de -2 log likelihood hoe beter het model verklaart (Field, 2011). Het model laat zien dat alleen de variabelen leeftijd, huishoudinkomen en beheervorm significante voorspellers zijn voor de woontevredenheid. Personen met een hogere leeftijd zijn zeer waarschijnlijk meer gebonden aan hun buurt, omdat ze vaak al voor langere tijd in een buurt wonen. Kortom, hoe ouder de persoon is des te meer tevreden is hij met de woonomgeving. Daarnaast fungeert de buurt als statussymbool voor hogere inkomens en eigenwoningbezitters. Deze groepen hebben meer keuzevrijheid in het type buurt dat ze betrekken (Anderiesen & Reijndorp, 1989; De Wijs-Mulkens, 1999; Mohan & Twigg, 2007; Permentier, e.a., 2011), waardoor geldt: hoe hoger het

huishoudinkomen des te meer tevreden met de woonomgeving afneemt (Baum e.a., 2010; Mohan & Twigg, 2007); en personen met een particuliere huur- of koopwoning zijn meer tevreden dan personen met een sociale huurwoning. Het effect van geslacht, opleidingsniveau en etnische afkomst zijn allen niet significant in het model. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het feit dat de variabelen ‘leeftijd’, ‘huishoudinkomen’ en ‘beheervorm’ het effect van deze variabelen opvangen.

Op het individuele niveau verklaren de individuele en huishoudvariabelen $100 * (0,7436 - 0,7270) / 0,7436 = 2,23\%$ van de variatie in de tevredenheid met de woonomgeving. De verschillen tussen buurten betreffende de woontevredenheid wordt voor 30,28% verklaard door de verschillende bevolkingssamenstellingen in deze buurten. Sommige buurten scoren bijvoorbeeld hoger, omdat een relatief groot aantal respondenten bijvoorbeeld ouder is, een hoger inkomen heeft, en een particuliere huur- of koopwoning bezit.

Ook model 3 is significant ($P \leq 0,01$) verbeterd ten opzichte van het intercept only model ($168588,783 - 167557,000 = 1031,783$). In model 3 is zichtbaar dat de variabelen op buurtniveau een significant negatief effect hebben op de tevredenheid. Hoe meer lage inkomens er in een buurt wonen hoe minder tevreden men is met de woonomgeving. Ditzelfde geldt voor etnische minderheden, zelfs na controle voor de economische status van de buurt blijft de etnische samenstelling van de buurt significant. Dus in een buurt met meer etnische minderheden is men minder tevreden met de woonomgeving. Deze resultaten komen overeen met het artikel van Permentier e.a. (2011). In het artikel van Feijten en Van Ham (2009) komt naar voren dat bewoners uit de buurt wensen te verhuizen indien de buurt zich kenmerkt met een lage sociaaleconomische status. Dit zou komen omdat bewoners zich afzetten tegen buuren met lage inkomens, een laag opleidingsniveau of buuren die werkloos zijn, omdat dit afwijkende standaarden zijn van de reguliere normen en waarden. Daarnaast geldt dat in buurten met een geconcentreerde sociaaleconomische samenstelling de buurt minder zelfredzaam is (Boardman & Robert, 2000; Kleinmans & Bolt, 2010) en dat deze een slechter image heeft, waardoor met name lage inkomens op deze buurten zijn aangewezen (Van der Horst e.a., 2001; Mohan & Twigg, 2007; Kleinmans & Bolt, 2010; Permentier e.a., 2011). Deze verhuisintentie geldt ook voor buurten waar etnische minderheden toenemen. De onderliggende gedachte hiervoor kan discriminatie zijn, maar ook dat de buurt in verval raakt en de leefbaarheid beïnvloed wordt door een toename aan etnische minderheden. *“The racial proxy hypothesis argues that a whole range of social problems are concentrated in neighbourhoods with a high percentage of ethnic minorities”* (Feijten en Van Ham, 2009, p. 2106).

De buurtvariabele gezinnen met kinderen is niet meegenomen in het artikel van Permentier e.a., toch wordt verwacht dat in een buurt met veel jonge gezinnen de leefbaarheid beïnvloed wordt (Leidelmeijer e.a., 2008; Ministerie van BZK, 2011).

De tabel laat zien dat in een buurt waar meer huishoudens met kinderen wonen tevens minder tevredenheid is met de woonomgeving. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat huishoudens zonder kinderen, wonende in een buurt met veel kinderen, de buurt negatiever beoordelen vanwege de waargenomen (geluids)overlast die kinderen veroorzaken. (Geluids)-overlast van burens zorgt volgens Leidelmeijer e.a. (2008) per definitie voor een negatieve waardering. De buurtvariabelen hebben per definitie geen effect op het individuele niveau en verklaren dus niets op het individuele niveau. Er is dan ook geen verschil ten opzichte van het intercept only model. De verklaarde variantie op buurtniveau is $100 \cdot (0,0634 - 0,0222) / 0,0634 = 64,98\%$. Het model verklaart dus een redelijk groot deel op buurtniveau.

Model 4 heeft zowel individuele, huishoud als buurtvariabelen opgenomen (niveau 1 en niveau 2). De tabel (5.2) toont dat ook hier het model significant ($p \leq 0,01$) is verbeterd ten opzichte van model 2 ($166786,901 - 166007,543 = 779,358$). Zichtbaar is dat de toevoeging van de buurtvariabelen geen invloed uitoefenen op de variabelen op individueel- en huishoudniveau. Een belangrijk verschil is dat etniciteit nu een significant effect heeft op de tevredenheid met de woonomgeving. Dit betekent dat etnische minderheden meer tevreden zijn met hun woonomgeving dan niet etnische minderheden bij een toename aan etnische groepen. Dit kan worden verklaard doordat de marktpositie van etnische groepen vaak zwakker is, waardoor ze vaak in relatief goedkope buurten terecht komen. Deze goedkope buurten zijn vaak buurten met gemengde etnische groepen (Bolt e.a., 2002), waardoor er dus meer mensen met dezelfde cultuur wonen en ze zich hier ook meer 'thuis' voelen. Dit is zichtbaar aan de variantie waarden van de residuen (eij) die gelijk blijven. In dit model worden verschillende scores tussen buurten voor de tevredenheid met de woonomgeving voor 59,9% verklaard door de buurtvariabelen. Dit betekent dat de buurtsamenstelling van groot belang is voor de beoordeling van de woontevredenheid.

In het laatste model (model 5) zijn de subjectieve buurtvariabelen toegevoegd als indicatoren voor de leefbaarheid op buurtniveau. Ook hier is sprake van een significante ($p \leq 0,01$) verbetering ten opzichte van het voorgaande model ($166007,543 - 138592,232 = 27415,311$). Door toevoeging van de subjectieve variabelen zijn enkele effecten van variabelen binnen de individuele- en buurtvariabelen op de uitkomstvariabele verandert: Geslacht is significant geworden, etniciteit en percentage lage inkomens zijn minder significant geworden en de variabele huishoudinkomen en koopwoning zijn niet meer significant. Het model laat zien dat mannen minder tevreden zijn met hun woonomgeving dan vrouwen. Het effect van deze variabele is gecontroleerd voor alle 'losse' subjectieve variabelen. Hieruit blijkt dat alle subjectieve variabelen het effect van geslacht op de woontevredenheid versterken. Verder geldt nog steeds dat etnische minderheden meer

tevreden zijn met hun woonomgeving dan niet etnische minderheden ($p \leq 0,05$), mede vanwege het feit dat ze meer tevreden zijn over de woonomgeving in het algemeen en met name door de tevredenheid met de woning, bebouwing, bevolkingssamenstelling en de netheid van de openbare ruimte.

De subjectieve buurtvariabelen: netheid openbare ruimte, winkels en groen vangen het effect van de variabele percentage lage inkomens gedeeltelijk op. Waardoor nog steeds geldt dat een hoger percentage aan lage inkomens zorgt voor minder tevredenheid met de woonomgeving, maar ook hier nu met een significantie van $p \leq 0,05$. Dit betekent dat het percentage lage inkomens een negatief effect heeft op de tevredenheid met de woonomgeving en dat de netheid openbare ruimte, winkels en groen slechter is in lage inkomensbuurten. Deze subjectieve variabelen werken dus door op de tevredenheid met de leefbaarheid. In paragraaf 2.4.1 is ook al duidelijk naar voren gekomen dat deze fysieke variabelen de leefbaarheid in een buurt beïnvloeden. De aan- of afwezigheid van voorzieningen en de openbare ruimte en hoe deze eruit ziet zou van groot belang zijn (Davies & Herbert, 1993; Permentier e.a., 2011). Daarnaast heeft de variabele 'leeftijd' een negatief effect gekregen op de uitkomstvariabelen. Dit betekent dat hoe hoger de leeftijd is hoe minder tevreden met de woonomgeving. De subjectieve variabelen tevredenheid met de woning en tevredenheid met de bebouwing controleren hiervoor.

Alle subjectieve variabelen die tevredenheid meten hebben een significant positief effect op de woonomgeving. Voor de subjectieve variabelen geldt: Des te meer tevreden mensen zijn met hun woning, de aanwezige bebouwing in de buurt, de winkels, het groen en de bevolkingssamenstelling des te meer tevreden met de woonomgeving. Ook de netheid van de openbare ruimte heeft een positief effect op de woonomgeving, hoe netter de openbare ruimte hoe meer tevreden men is. Het enige negatieve effect op de woonomgeving is afkomstig van de variabele bang (sociale veiligheid). Des te banger men is voor overvallen of beroving, des te minder tevreden men is. En als laatste heeft het contact met de burens ook een positief effect. Des te meer contact de burens onderling hebben, des te meer tevreden met bewoners zijn met de woonomgeving. Dat al deze subjectieve variabelen belangrijke voorspellers van de woontevredenheid zijn viel te verwachten, aangezien deze in eerdere onderzoeken al sterk correleerden met de woontevredenheid (Mohan & Twigg, 2007; Permentier e.a., 2011). Van de hiervoor genoemde subjectieve variabelen dragen netheid openbare ruimte en contact met burens het meeste bij aan de woontevredenheid (respectievelijk 0,7989 en 0,3416).

De verklaarde variantie op het individuele niveau in model 5 is $100 * (0,7436 - 0,4825) / 0,7436 = 35,11\%$ en die op buurtniveau is $100 * (0,0634 - 0,0031) / 0,0634 = 95,11\%$. Hierin wordt een redelijk grote variatie door het individuele niveau verklaard

en een zeer groot deel van de variantie op buurtniveau wordt verklaard door het model.

Kortom, de subjectieve variabelen bepalen voor een groot deel de woontevredenheid, waarbij het percentage lage inkomens minder significant is, maar nog steeds een negatieve invloed heeft op de beoordeling van de woonomgeving. Er bestaat dus wel degelijk een relatie tussen het percentage lage inkomens in een buurt en de leefbaarheid, waarvoor de subjectieve buurtvariabelen zijn meegenomen in het onderzoek. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een concentratie van lage inkomensgroepen de leefbaarheid in een buurt en/ of wijk kan schaden, doordat ze minder sterk staan tegen het verminderen van leefbaarheidsproblemen (Harris, 2001 en Parkes e.a., 2002, zoals aangehaald door Posthumus e.a., 2012; Mohan & Twigg, 2007 en Hipp, 2010). Dit onderzoek heeft daarmee aangetoond dat een concentratie aan lage inkomens de leefbaarheid inderdaad negatief beïnvloedt. Rekening moet daarmee gehouden worden dat des te meer tevreden de bewoners zijn met de fysieke en sociaal aspecten in de buurt, des te minder relevant het percentage lage inkomens wordt. Met andere woorden de subjectieve variabelen (leefbaarheids-indicatoren) meten voor een deel indirect de woontevredenheid, waardoor het percentage lage inkomens minder relevant wordt en dus ook minder invloed uitoefent.

Conclusie

Dit rapport is opgesteld met als doel te onderzoeken of een toenemende concentratie van lage inkomens in de goedkoopste delen van de woningvoorraad, samengaat met een toenemende concentratie van lage inkomens in buurten. Het proces waarin de lage inkomens steeds meer geconcentreerd komen te wonen in de sociale huursector staat ook wel bekend als ‘residualisation’ ofwel residualisering. Aansluitend hieraan is onderzocht of een concentratie van lage inkomens in buurten tevens leidt tot leefbaarheidsproblemen. Kortom de centrale hoofdvraag die aan de hand van dit rapport behandeld is, luidt als volgt:

Wat is de relatie tussen residualisering en residentiële segregatie? En in hoeverre heeft een concentratie van lage-inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheid in Nederlandse wijken?

Het beantwoorden van de centrale hoofdvraag is zowel van wetenschappelijk- als maatschappelijk belang. Verondersteld is namelijk dat een steeds groter wordende groep lage inkomens in de sociale huursector van Nederland terecht komt, waardoor de sociale huursector steeds belangrijker wordt voor de laagste inkomensgroepen in Nederland (Van Ham e.a., 2006; Van Kempen & Priemus, 2002). Van belang is het dan ook deze trend te doorzien en daarmee rekening te houden in toekomstige (bouw)ontwikkelingen. De toenemende concentratie van lage inkomens in de sociale huursector heeft mogelijk ook een sterkere ruimtelijke segregatie tot gevolg. Deze ruimtelijke segregatie van (lage) inkomensgroepen wordt daarbij vaak als onwenselijk beschouwd, verondersteld wordt namelijk dat de sociale compositie in een buurt bepalend is voor de leefbaarheid in de buurt. Het antwoord op de hoofdvraag heeft daarbij een belangrijke toegevoegde waarde bij de huidige discussie omtrent de differentiatie van de woningvoorraad – met als achterliggende gedachte een heterogene bevolkingssamenstelling te realiseren – als middel tegen leefbaarheidsproblemen.

Voor het beantwoorden van de centrale hoofdvraag zijn derhalve drie onderzoeksvragen opgesteld en behandeld in het rapport:

- 1) Hoe heeft de inkomenssamenstelling zich in de sociale huursector van Nederland zich ontwikkeld in de afgelopen 30 jaar?
- 2) In hoeverre leidt het residualiseringsproces in Nederland tot meer inkomenssegregatie?
- 3) In hoeverre heeft een concentratie aan lage inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheidsproblemen in Nederlandse wijken?

Voor onderzoeksvraag 1 en 2 dienen de resultaten uit hoofdstuk 4 als onderbouwing en voor onderzoeksvraag 3 is dit hoofdstuk 5. Daarbij is gekeken hoe de resultaten van hoofdstuk 4 en 5 zich verhouden met de literatuur uit hoofdstuk 2. Onderzoeksvraag 1 heeft de ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling in de sociale huursector uiteen gezet. Onderzocht is de woningsegmentatie van inkomensgroepen in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector over een periode van ongeveer 30 jaar. Aan de hand van deze resultaten is de residualiseringstrend van de afgelopen 30 jaar inzichtelijk gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat het begin van het residualiseringsproces in Nederland haar aanvang had tussen 1981 en 1990 en dat deze zich het sterkst ontwikkeld heeft tot aan 2006. In 1981 waren de inkomensdecielen (van laag (1) naar hoog (10) inkomen) nog redelijk gelijkmatig verdeeld in de sociale huursector, waar in 1990 de lagere inkomens al meer vertegenwoordigd waren en de hogere inkomens minder. Het was gedurende deze tijd dat suburbanisatie plaatsvond – de grote uittocht (Halbertsma, 2007) – mede dankzij de stijgende welvaart. De stadsvernieuwingsperiode ging de suburbanisatie gedeeltelijk tegen (Schutjens e.a., 2002; Priemus, 2003).

Vanaf 1990 tot begin 2000 zette de residualiseringstrend zich voort. In deze periode trokken hogere inkomens ‘massaal’ naar nieuwbouwwontwikkelingen in VINEX-wijken. Door de komst van de VINEX-wijken is het scheefwonen dan ook sterk teruggedrongen. De ‘trendbreuk’ die na 2006 plaatsnam en de residualiseringstrend heeft doen stabiliseren is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van de mondiale kredietcrisis. Deze nam haar aanvang halverwege 2007 en zou voor langere tijd effect uitoefenen op de regionale woning- en woningbouwmarkt (PBL, 2011). Zowel de daling van de nieuwbouwproductie en de woningprijzen zijn een gevolg van de mondiale kredietcrisis. Beide processen hebben vervolgens geleid tot minder doorstroming (PBL, 2011), waardoor de residualiseringstrend stabiel is gebleven. Met andere woorden residualisering heeft plaatsgevonden in Nederlandse steden en buurten vanaf 1981, maar kent na 2006 geen voortgang meer.

In onderzoeksvraag 2 is de relatie onderzocht tussen lage inkomens en sociale huurwoningen. De verwachting is dat er een hoge correlatie tussen beide bestaat, doordat de lage inkomens de afgelopen decennia steeds meer terecht zijn gekomen in de sociale huursector. Als er sprake is van een hoge concentratie aan lage inkomens en daarnaast de lage inkomens en sociale huurwoningen hoog met elkaar correleren, betekent dit dat er lage inkomensbuurten zijn waarin de lage inkomens met name in de sociale huursector zijn gevestigd. Onderzoek naar de correlatie tussen lage inkomens en sociale huurwoningen dient tevens als tussenstap voor de beantwoording van de vervolgvraag – of een concentratie van lage inkomens in buurten effect uitoefenen op de leefbaarheid. Deze vervolgvraag komt aan bod in onderzoeksvraag

3. Onderzoeksvraag 2 is uitgevoerd voor de vier steden met het grootste aantal sociale huurwoningen: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

De inkomenssegregatie van de 40% laagste inkomens is voor Den Haag het hoogst met 26,5%, gevolgd door Utrecht (24,0%), Rotterdam (19,6%) en Amsterdam (16,2%). Dit betekent voor Den Haag dat 26,5% van een van beide groepen (lage inkomens of midden- en hoge inkomens) moet verhuizen om een gelijkmatige spreiding van inkomensgroepen te krijgen. De segregatie-index van de overige drie steden dienen op dezelfde wijze geïnterpreteerd te worden. Voor de segregatie-index van de sociale huursector scoort Amsterdam het hoogst, met 62,4%. Den Haag volgt met 52,6%, waar Utrecht en Rotterdam volgen met een waarde van respectievelijk 47,1% en 32,7% (CBS Statline, 2013).

Opvallend zijn de waarden voor de steden Amsterdam en Rotterdam. Als de waarden voor de steden vergeleken worden is zichtbaar dat Amsterdam een hoge segregatie-index heeft voor de sociale huursector en een lagere inkomens segregatie-index. Mogelijke verklaring hiervoor is dat Amsterdam krapte op de woningmarkt kent vanwege de grote vraagzijde naar woningen, waardoor er hier meer sprake is van scheefwonen. Rotterdam heeft in beide gevallen lagere waarde, wat betekent dat Rotterdam vermoedelijk een betere spreiding heeft van zowel lage inkomens als sociale huurwoningen in de stad.

Nader onderzoek naar de correlatie tussen lage inkomens en sociale huurwoningen lijkt de verwachting dat een toenemende concentratie van lage inkomens in buurten zorgt voor meer ruimtelijke segregatie verder te bekrachtigen. De correlatie tussen het aandeel lage inkomens en het aandeel sociale huurwoningen in de buurt is voor alle steden immers sterk positief. Kortom, als het aantal sociale huurwoningen toeneemt neemt het aantal lage inkomens ook toe. Waardoor geldt dat een concentratie van sociale huurwoningen leidt tot meer inkomenssegregatie.

In de laatste onderzoeksvraag is onderzocht of een concentratie aan lage inkomens een negatief effect uitoefenen op de leefbaarheid. Omdat de individuen zijn geclusterd in buurten zijn hiervoor verschillende multilevel modellen uitgevoerd. Uit het eerste model (intercept only model) blijkt dat de buurtvariabelen mogelijk een deel van de uitkomstvariabele (tevredenheid met de woonomgeving, ofwel leefbaarheid) verklaren. Vervolgens hebben de resultaten aangetoond dat door toevoeging van individuele en huishoudvariabelen, het model significant is verbeterd. Van de verklarende variabelen zijn alleen leeftijd, huishoudinkomen en beheervorm significante voorspellers voor de leefbaarheid. De significante variabelen verklaren 2,23% van de variatie van de leefbaarheid op individueel niveau. De verschillen

tussen buurten betreffende de leefbaarheid wordt voor 30,28% verklaard door de verschillende bevolkingssamenstellingen in deze buurten.

Toevoeging van de buurtvariabelen: percentage lage inkomens, percentage etnische minderheden en percentage gezinnen met kinderen zorgt tevens voor een significante verbetering van het model. Deze buurtvariabelen hebben allen een significant negatief effect hebben op de uitkomstvariabele. Deze variabele verklaren daarbij per definitie niets op individueel niveau, maar daarentegen maar liefst 64,98% op buurtniveau. Door toevoeging van de buurtvariabele percentage etnische minderheden is de variabele etniciteit significant geworden. Dit betekent dat etnische minderheden meer tevreden zijn met hun woonomgeving dan niet etnische minderheden bij een toename aan etnische groepen.

Door toevoeging van subjectieve variabelen wordt het effect van het percentage lage inkomens minder significant, terwijl die van de overige twee buurtvariabelen onveranderd blijven. De subjectieve buurtvariabelen zijn gemeten op acht verschillende aspecten van de buurt. De subjectieve variabelen: tevredenheid woning, tevredenheid bebouwing, netheid openbare ruimte, tevredenheid met winkels, tevredenheid met groen, contact met burens en tevredenheid met de bevolkingssamenstelling hebben allen een significant positief effect op de leefbaarheid. Deze resultaten zijn ook verklaarbaar, des te meer tevreden men is met een van de voorgaande aspecten des te beter de score op de leefbaarheid is. De variabele bang (sociale veiligheid) is het enige negatieve effect op de leefbaarheid. Daarbij geldt dat des te bangere men is voor overvallen of beroving, des te minder tevreden men is. De subjectieve variabelen: netheid openbare ruimte en contact met burens dragen daarbij het meeste bij aan de leefbaarheid. Na toevoeging van de subjectieve variabelen wordt een redelijk groot deel van de variantie op individueel niveau verklaard (namelijk 35,11 %) en stijgt het aandeel verklaarde variantie op buurtniveau naar 95,11%.

Kortom: de subjectieve variabelen bepalen voor een groot deel de tevredenheid met de leefomgeving, waarbij het percentage lage inkomens minder significant is, maar nog steeds een negatieve invloed heeft op de beoordeling van de woonomgeving. Er bestaat dus wel degelijk een relatie tussen het percentage lage inkomens in een buurt en de leefbaarheid.

Samenvattend

Gesteld kan worden dat er steeds meer lage inkomens terecht komen in de sociale huursector en dat er dus een duidelijke relatie bestaat tussen lage inkomens en de sociale huursector. Daarnaast hebben resultaten aangetoond dat er sprake is van inkomenssegregatie en segregatie van de sociale huurwoningen, en dat er een sterk positieve correlatie bestaat tussen lage inkomens en sociale huurwoningen. Deze

resultaten bevestigen dat er een sterk verband is tussen lage inkomens en sociale huurwoningen, wat in de praktijk leidt tot een toenemende concentratie van lage inkomens in goedkopere buurten. Een duidelijk verband valt dan ook te leggen tussen residualisering en residentiële segregatie, ondanks dat deze trend enigszins stabiel is gebleven sinds 2006. Hiermee is antwoord gegeven op het eerste deel van de centrale hoofdvraag: “Wat is de relatie tussen residualisering en residentiële segregatie?”.

Het antwoord op het tweede deel van de centrale hoofdvraag – “En in hoeverre heeft een concentratie van lage-inkomensgroepen een relatie tot de leefbaarheid in Nederlandse wijken?;” – luidt: Een concentratie van lage inkomens leidt tot een afname van de leefbaarheid in buurten. Daarbij is de waardering voor de aspecten openbare ruimte, winkels en groen inderdaad slechter naarmate het aandeel lage inkomens hoger is. Deze subjectieve variabelen werken dus door op de leefbaarheid. Er bestaat dus wel degelijk een relatie tussen lage inkomensgroepen en de leefbaarheid.

Aanbevelingen

Doordat lage inkomenshuishoudens zijn toegewezen aan de sociale huursector is het van belang dat de instroom van de lage inkomens naar de sociale huursector niet tot zo min mogelijk belemmerd wordt door scheefwoners. Onderzoek naar het gericht aanpakken van scheefwonen is dan ook wenselijk. Hiermee wordt niet direct bedoeld op het uithuis proberen te plaatsen van hogere inkomens in de sociale huursector. Literatuur heeft namelijk aangetoond dat inkomenssegregatie leidt tot minder leefbaarheid. Scheefwonen kan daarbij zorgen voor meer gemêleerdheid in de buurt en dus een betere leefbaarheid. Het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging lijkt dan ook een stap in de goede richting. Door hogere inkomens meer te belasten stimuleer je de bewoners die weinig binding hebben met de buurt en de woning te verhuizen, waarbij de bewoners die meer tevreden zijn met hun woning en buurt blijven. Hierdoor ontstaat een selectieve selectie van bewoners, waarbij bewoners die meer gehecht zijn aan de buurt naar alle waarschijnlijkheid ook meer bijdragen aan de sociale samenhang en netheid van de woning en woonomgeving, waardoor de woningtevredenheid zal stijgen en daarmee de leefbaarheid. Daarnaast genereren woningcorporaties meer inkomsten, waardoor ze meer te investeren hebben in herstructurering- en nieuwbouwplannen. Met als doel voor ogen de sociale sector te voorzien in kwalitatief goede woningen. Daarbij valt natuurlijk niet uit te sluiten dat hogere inkomens alsnog zullen verhuizen, wat op zich geen probleem hoeft te zijn. Hierdoor komt er meer ‘bewegingsvrijheid’ op de markt waardoor de lagere inkomens beter gehuisvest kunnen worden en minder gedwongen zijn zich te richten op andere woningsectoren. Of het voorstel van de inkomensafhankelijke huurverhoging daadwerkelijk een goede stap in de juiste richting is moet nog blijken. Nader onderzoek naar het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging is dan ook wenselijk. Het omzetten van scheefwonen in iets positiefs is dan ook wenselijk,

aangezien het tegengaan van scheefwonen lastig blijkt. Het proces van scheefwonen dient dan ook nauwkeurig gevolgd en gestuurd te worden.

Dat steeds meer lage inkomens terecht komen in de sociale huursector is een positief gegeven. Toch bevinden nog veel hogere inkomens zich in de sociale huursector, wat zoals hiervoor gesteld niet per definitie een probleem behoeft te zijn. Zoals eerder vermeld is nader onderzoek tegen scheefwonen gewenst. Daarnaast is het interessant om te onderzoeken of er onderscheid valt te maken in de kwaliteitsklasse van sociale huurwoningen en de inkomensgroepen. Met andere woorden zijn de ‘slechtste’ woningen voornamelijk bezet door lage inkomens en ligt deze verhouding anders bij beter onderhouden sociale huurwoningen. Reden om dit te onderzoeken is om na te gaan of niet een concentratie van lage inkomens tot een slechtere leefbaarheid leidt, maar dat de status van de woning daar de achterliggende oorzaak van kan zijn. Een mogelijkheid is de WOZ-waarde van buurten te koppelen aan de inkomensgegevens van dezelfde buurten.

Er blijft een duidelijk effect van lage inkomens op de leefbaarheid overeind. Mixbeleid (op inkomensniveau) zou dan ook bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid. Met andere woorden inkomensdifferentiatie van de buurt, door middel van herstructurering, zou een effectieve bijdragen moeten leveren voor het verbeteren van de leefbaarheid. Echter dragen fysieke-, sociale- en veiligheidsaspecten in de buurt eveneens bij aan de leefbaarheid. Ingrepen op deze vlakken kunnen ingrepen op herdifferentiatie compenseren. Resultaten hebben aangetoond dat de aan of afwezigheid van voorzieningen en hoe de openbare ruimte eruit ziet van groot belang zijn (Davies & Herbert, 1993; Permentier e.a., 2011). Ingrepen hoeven dus niet per definitie te bestaan uit herdifferentiatie middels herstructurering en nieuwbouw. Ook investeringen in de openbare ruimte, voorzieningen en groen kunnen effectief zijn in het verbeteren van de leefbaarheid.

Andere achterliggende oorzaken in plaats van lage inkomens kunnen de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Daarom is het niet uitgesloten dat er mogelijk andere oorzaken voor de verslechtering van de leefbaarheid zijn. Hiervoor kan een longitudinaal onderzoek van nut zijn. Longitudinaal onderzoek kan het effect van lage inkomensgroepen op de leefbaarheid voor een langere periode onderzoeken. Hiermee kan een dieper begrip ontstaan hoe de leefbaarheid van buurten/steden verbeterd kunnen worden. Een mogelijkheid is het om een aantal buurten van dichtbij te volgen voor meerdere jaren. Door middel van observatie, interviews en enquêtes. Veranderingen die in deze buurten waargenomen worden kunnen vervolgens aan de hand van de verworven data onderbouwd worden.

Literatuurlijst

- Anderiesen, G. & A. Reijndorp (1989), *Gescheiden Werelden: sociale segmentering in 19e eeuwse stadswijken*. Den Haag / Amsterdam: Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek en Universiteit van Amsterdam.
- Andersson, R. & S. Musterd (2005), Area-based policies: a critical appraisal. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 96, pp. 377-389.
- Baum, S., K. Arthurson & K. Rickson (2010), Happy people in mixed-up places: The association between the degree and type of local socioeconomic mix and expressions of neighbourhood satisfaction. *Urban Studies* 47(3), pp. 467-485.
- Bauder, H. (2002), Neighbourhood effects and cultural exclusion. *Urban Studies* 39(1), pp. 85-93.
- Boardman, J.D. & S.A. Robert (2000), Neighborhood socioeconomic status and perceptions of self-efficacy. *Sociological Perspectives* 43, pp. 117-136.
- Bolt, G.S., P. Hooimeijer & R. van Kempen (2002), Ethnic segregation in the Netherlands: new patterns, new policies? *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 93(2), pp. 214-220.
- Botter, F.M.P. (2010), *Maatschappelijke ondernemingen: Naar een andere benadering van maatschappelijk ondernemen*. Delft: Uitgeverij Eburon.
- Buys, A., M. de Groot & D. Hoogewoud (1997), De ideale mix? Een verkenning van visies, feiten en verwachtingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken. Amsterdam: RIGO.
- CBS Statline, Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Statline. <http://statline.cbs.nl/statweb/>. Geraadpleegd: 10 mei 2013.
- CBS, Centraal Bureau voor de Statistiek (2010), <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/methoden/data-verzameling/korte-onderzoeksbeschrijvingen/woningonderzoek-nederland-art.htm>. Geraadpleegd: 19 maart 2013.
- CBS, Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3652-wm.htm>. Geraadpleegd: 11 juni 2013.
- Cheshire, P. (2012), Are mixed community policies evidence based?: A review of the research on neighbourhood effects. In: Van Ham, M., D. Manley, N. Bailey, L. Simpson & D. Maclennan (2012), *Neighbourhood effect research: New perspectives*, pp. 267-294. Dordrecht: Springer Science + Business Media B.V.
- Davies, W.K.D. & D.T. Herbert (1993), *Communities within Cities: An Urban Social Geography*. London: Belhaven Press.
- Dautzenberg, M. (2008) *Sociale samenhang: mythe of must? Misvattingen, discussies en beleidsimplicaties*. Amsterdam: DSP-Groep BV/Bureau Ruyterveer.
- De Wijs-Mulkens, M.S. (1999), *Wonen op stand: Lifestyles en Landschappen van de Culturele en Economische Elite*. Amsterdam: Het spinhuis.
- Fahey, T. (1999), *Social Housing in Ireland: A Study of Success, Failure, and Lessons Learned*. Dublin: Oak Tree Press.
- Feijten, P., & M. van Ham (2009), Neighbourhood change... Reasons to leave? *Urban Studies* 46(10), pp. 2103-2122.
- Field, A. (2011), *Discovering statistics: using SPSS*. London: SAGE Publications. Derde Druk.

- Forrest, R. & A. Murie (1987), The pauperization of council housing. *Roof*, January/ February, pp. 20–23.
- Forrest, R. & A. Murie (1988), *Selling the Welfare State: The Privatisation of Public Housing*. London: Routledge.
- Gemeente Amsterdam (2013), *Gemeente Amsterdam: Bureau onderzoek en statistiek*.
<http://www.os.amsterdam.nl/>.
Geraadpleegd 2 mei 2013.
- Gemeente Den Haag (2013), *Den Haag in cijfers*.
<http://denhaag.buurtmonitor.nl/>.
Geraadpleegd: 2 mei 2013.
- Gemeente Rotterdam (2013), *Rotterdam in cijfers*.
<http://www.rotterdamincijfers.nl/>.
Geraadpleegd: 2 mei 2013.
- Gemeente Utrecht (2013), *WistUdata Utrecht*.
<http://www.utrecht.buurtmonitor.nl/>.
Geraadpleegd: 2 mei 2013.
- Halbertsma, M. (2007), *Steden vroeger en nu: een inleiding in de cultuurgeschiedenis van de Europese stad*. Bussum: Coetinho. Eerste druk, tweede oplage.
- Hedman, L. (2011), The impact of residential mobility on measurements of neighbourhood effects. *Housing Studies* 26(04), pp. 501-519.
- Hipp, J. (2010), What is the 'neighbourhood' in neighbourhood satisfaction?: Comparing the effects of structural characteristics measured at the micro-neighbourhood and tract levels. *Urban Studies* 47(12) pp.2517-2536.
- Hirschi, T. (2009), *Causes of delinquency*. New Jersey: Transaction Publishers. Negende druk.
- Jókövi, M., C. Boon & F. Filius (2006), *Woningproductie ten tijde van Vinex: Een verkenning*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Kleinans, R.J. (2004), Social implications of housing diversification in urbanrenewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment* 19, pp. 367–390.
- Kleinans, R.J. (2005), *Sociale implicaties van herstructurering en huisvesting*. Delft: Delft University Press.
- Kleinans, R.J. & G. Bolt (2010), *Vertrouwen houden in de buurt: Verval, ervaring en collectieve zelfredzaamheid in stadsbuurten*. Den Haag: NICIS institute.
- Kleinans, R.J., M. van der Land & Wenda Doff (2010), Dealing with living in poor neighbourhoods. *Journal of Housing and the Built Environment* 25, pp. 381-389.
- Kleinans, R.J., M. van Ham (2013), *Lessons learned from the largest tenure mix operation in the world: right to buy in the United Kingdom*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment.
- Lee, B. & A. Guest (1983), Determinants of neighborhood satisfaction: A metropolitan-level analysis. *Sociological Quarterly* 24(Spring), pp. 287–303.
- Leidelmeijer, K. & I. van Kamp (2003), *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid: naar een begrippenkader en conceptuele inkadering*. Amsterdam/ Bilthoven: RIGO en RIVM.
- Leidelmeijer, K., G. Marlet, J. van Iersel, C. van Woerkens & H. van der Reijden (2008), *De Leefbaarometer: Leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten gemeten en vergeleken*. Amsterdam/ Utrecht: RIGO en Atlas voor gemeenten.
- Malpass, P. (1990), *Reshaping Housing Policy: Subsidies, Rents, and Residualisation*. Londen: Routledge.
- Malpass, P. & A. Murie (1994), *Housing policy and practice*. Londen: Macmillan. Vierde druk.
- Meegan, R., & A. Mitchell (2001), 'It's Not Community Round Here, It's Neighbourhood': Neighbourhood Change and Cohesion in Urban

- Regeneration Policies. *Urban Studies* 38(12), pp. 2167-2194.
- Meusen, H. & R. van Kempen (1995), Towards residual housing? A comparison of Britain and the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment* 10, pp. 239-258.
- Ministerie van BZK, (2011), Leefbaarheid in balans: Ontwikkeling van de leefbaarheid in de periode 2008-2010 op basis van de Leefbaarometer. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK, (2012), Kamerbrief over doorrekening huurbeleid en effecten verhuurderheffing: Bijlage 1 Effecten regeerakkoord op kasstromen van woningcorporaties. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK, (2013a), Extra huurverhoging hogere inkomens en middeninkomens. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK, (2013b), Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van VROM (1997), Nota stedelijke vernieuwing. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2000), Mensen wensen wonen: wonen in de 21ste eeuw. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mohan, J. & L. Twigg (2007), Sense of place, quality of life and local socioeconomic context: Evidence from the survey of English housing, 2002/03. *Urban Studies* 44(10), pp.2029-2045.
- Moore, S. (2002), *Social welfare alive!*. Cheltenham: Nelson Thornes. Derde druk.
- Murie, A. & H. Priemus (1994), Social rented housing in Britain and the Netherlands: trends, trajectories and divergence. *Journal of Housing and the Built Environment* 9, pp. 107-126.
- Musterd, S., & W. Ostendorf (1996), Segregatie en volkshuisvesting. *Rooilijn* 96(4), pp. 174-179.
- Musterd, S., W. Ostendorf & S. de Vos (1999), *Kansarmoedeconcentraties en woningmarkt: Een analyse van de situatie in Amsterdam*. Amsterdam: AME, Universiteit van Amsterdam.
- Nederlandse Woonbond (2013), *Geliberaliseerde huur*. <http://www.woonbond.nl/puntentelling/perjuli2012/info/libhuur.php>. Geraadpleegd: 2 mei 2013.
- NRC (2012), *Koopkracht verlies toch meer dan verwacht: Ook lagere inkomens worden getroffen*. 7 november, 2012.*
- PBL, Planbureau voor de Leefomgeving (2010), *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie: effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*. Den Haag/ Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL, Planbureau voor de Leefomgeving (2011), *Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Permentier, M., M. van Ham & G. Bolt (2007), Behavioural responses to neighbourhood reputations. *Journal of Housing and the Built Environment* 22(2), pp.199-213.
- Permentier, M., G. Bolt & M. van Ham (2011), Determinants of neighbourhood satisfaction and perception of neighbourhood reputation. *Urban Studies* 48(5), pp.977-996.
- Posthumus, H., R. Kleinhans & G. Bolt (2012), *Bijwerkingen van herstructureringsoperaties: Verhuizingen, waterbedeffecten en veranderingen in de woningvoorraad*. Delft: Eburon.
- Priemus, H. (2003), *Wederopstanding van de stad op de nationale beleidsagenda*. In: Priemus, H., R. Kloosterman & W. Korthals Altes,

- ICES, stad & infrastructuur, pp. 75-80. Assen: Koninklijke Van Gorcum.
- Schutjens, V.A.J.M., R. van Kempen & J. van Weesep (2002), The changing tenant profile of Dutch social rented housing. *Urban Studies* 39(4), pp.643-664.
- SEO (2006), *Stedelijke vernieuwing: Kosten en baten*. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek 895.
- Sirgy, M.J. & T. Cornwell (2002), How neighborhood features affect quality of life. *Social Indicators Research* 59, pp.79-114.
- Skifter Andersen, H. (2008), Why do residents want to leave deprived neighbourhoods?: The importance of residents' subjective evaluations of their neighbourhood and its reputation. *Journal of Housing and the Built Environment* 23(2), pp.79-101.
- Tasan-Kok, T., R. van Kempen, M. Raco & G. Bolt (2013), *Towards Hyper-Diversified European Cities: A Critical Literature Review*. Research Report submitted to European Commission. Delft: TUDelft.
- Tunstall, R. (2003), 'Mixed tenure' policy in the UK: Privatisation, pluralism or euphemism? *Housing Theory and Society* 20(3), pp. 153-159.
- Uitermark, J. (2003), 'Social Mixing' and the Management of Disadvantaged Neighbourhoods: The Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited. *Urban Studies* 40(3), pp. 531-549.
- Van der Horst, H., J. Kullberg & L. Deben (2001), *Wat wijken maakt*. Delft/Den Haag: DGW/Nethur Partnership.
- Van Ham, M., R. van Kempen & J. van Weesep (2006), The changing role of the Dutch social rented sector. *Journal of housing and the built environment* 21(3), pp. 315-335.
- Van Kempen, R., & Priemus, H. (2002), Revolution in social housing in the Netherlands: Possible effects of new housing policies. *Urban Studies* 39(2), pp. 237-253.
- Van Kempen, R., A. Murie, I. Tosics & T. Knorr-Siedow (2006), *Regenerating large housing estates in Europe: a guide to better practice*, Utrecht: Urban and regional research centre Utrecht.
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (2004), *Maatschappelijke dienstverlening: Een onderzoek naar vijf sectoren*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Bijlagen

Bijlage I: Relevante subdimensies t.a.v. de leefbaarheid van de woonomgeving

Tabel I: Dimensies en subdimensies van leefbaarheid

Dimensie	Subdimensie
Fysiek	Ruimte en groen
	Samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad
	Kwaliteit van de publieke ruimte, incl. de milieuaspecten geluid en lucht
	Voorzieningen Winkels ... voor de jeugd en voor jongeren ... voor cultuur en ontspanning ... voor werk en verkeer
Sociaal	Sociaal-culturele samenstelling van de wijk
	Sociaal-economisch positie van de bevolking
	Sociale samenhang
Veiligheid en overlast	Geweld
	Diefstal
	Vernieling en vervuiling (van de openbare ruimte)
	Overlast (van mensen)

Bron: Leidelmeijer e.a., 2008, p. 39

Bijlage II: Meetbaarheid van de drie categorieën van woontevredenheid

Fysieke eigenschappen

- Tevredenheid over het onderhoud van woningen en werven
- Tevredenheid over het landschap in de buurt
- Tevredenheid over de straatverlichting in de wijk
- Tevredenheid over drukte en het geluidsniveau
- Tevredenheid over de nabijheid van de wijk voor de benodigde faciliteiten
- Tevredenheid over de kwaliteit van de omgeving in de gemeenschap

Sociale eigenschappen

- Tevredenheid over sociale interacties met de buren
- Tevredenheid over de buiten speelruimte
- Tevredenheid over mensen die in de buurt leven
- Tevredenheid over banden met mensen in de gemeenschap
- Tevredenheid over de criminaliteit in de gemeenschap
- Tevredenheid over rassenverhoudingen in de gemeenschap
- Tevredenheid met het gevoel van privacy in huis

Economische eigenschappen

- Tevredenheid met de woningwaarde in de buurt
- Tevredenheid over de kosten van levensonderhoud in de gemeenschap
- Tevredenheid over sociaaleconomische status van de buurt
- Tevredenheid over de wijkverbetering

Bron: Sirgy & Cornwell, 2002, pp.81-82 (vrij vertaald door auteur)

Bijlage III: Indicatoren Leefbaarometer

Tabel II: Indicatoren en dimensies van de Leefbaarometer

Indicator	Dimensie
1 Dominantie vrijstaande woningen	Woningvoorraad
2 Dominantie tweekappers	
3 Dominantie flats met meer dan 4 verdiepingen	
4 Dominantie etagewoningen	
5 Dominantie boerderijen en tuinderijen	
6 Dominantie stedelijke statuswoningen	
7 Dominantie suburbane statuswoningen	
8 Dichtheid	
9 Percentage sociale huurwoningen	
10 Dominantie 1940-1959 bouw	
11 Dominantie 1970-1979 bouw	
12 Dominantie vroeg naoorlogs (1945-1960)	
13 Dominantie vooroorlogse bouw (tot 1940)	
14 Waarde verkochte huurwoningen	Publieke ruimte
15 Aandeel sloop	
16 Geluidsbelasting railverkeer	
17 Geluidsbelasting totaal	
18 Nabijheid groot water	
19 Groene ruimte tussen vroeg naoorlogse bouw	
20 Water in de wijk	
21 Uitzicht op binnenwater	Voorzieningen
22 Nabijheid supermarkt	
23 Nabijheid bankfiliaal	
24 Nabijheid groot winkelcentrum	Bevolkingssamenstelling
25 Aandeel niet-werkende werkzoekenden	
26 Dominantie inkomens tot 2x modaal	
27 Dominantie minimuminkomens	
28 Dominantie inkomens meer dan 2x modaal	
29 Aandeel niet-westerse allochtonen	
30 Aandeel hoogopgeleiden	
31 Dominantie middelbare paren zonder kinderen	Sociale samenhang
32 Dominantie jonge paren zonder kinderen	
33 Dominantie oudere paren zonder kinderen	
34 Dominantie jong alleenstaand	
35 Dominantie middelbaar alleenstaand	
36 Aandeel ouderen	
37 Aandeel gezinnen met kinderen	
38 Homogeniteit gezinnen met oudere kinderen	
39 Homogeniteit gezinnen met jonge kinderen	
40 Dominantie eigenaar bewoners	
41 Verhuizingen (mutatiegraad)	Veiligheid
42 Vernielingen	
43 Verstoring openbare orde	
44 Gewelddsmisdrijven	
45 Diefstal uit de auto	
46 Overlast	Niet toebedeeld aan een dimensie
47 Nabijheid natuurgebied	
48 Nabijheid bos	
49 Nabijheid kust	

De indicatoren die onder de dimensies vallen zijn niet allen even belangrijk en zijn daarom 'gewogen'.

Bron: Ministerie van BZK, 2011, pp.75-76

Bijlage IV: Construct van (sociale) leefbaarheid

Tabel III: Construct van (sociale) leefbaarheid

Definitie	Functie
Gevoel van betrokkenheid	Mate van geworteld zijn of stabiliteit van de bevolking
Evaluatie	Mate van tevredenheid van de woonwijk
Overlast en ergernissen	Ontevredenheid over de gemeenschap
Veiligheidsgevoel en veiligheid	Relatieve mate van angst of bedreiging die aanwezig is in de gemeenschap
Empowerment	Mate waarin mensen het gevoel hebben dat ze de controle hebben over het gebied (het in staat zijn de toekomst van de gemeenschap te beïnvloeden)
Symboliek van de plaats	De manier waarop gebieden een versterkte of verminderde status voor hun bewoners produceren
Kwaliteit en uitstraling van eigendom	Identificatie van de mate van potentiële malaise of tevredenheid in een gebied
Potentiële participatie (buren)	Het niveau van de verwachte wederzijdse hulp van mensen in het gebied
Esthetiek	Gekoppeld aan uitzicht op schoonheid of de volgorde van plaatsen door ingezetenen (cultuurspecifiek)
Gemeenschappelijke waarden	Mate waarin er interpersoonlijke invloed of gemeenschappelijk gedrag is
Empathie of gevoel van verbondenheid	Sociale cohesie of integratie

Bron: Davies en Herbert, 1993 (vrij vertaald door auteur)

Bijlage V: Sociale huurgrens

Tabel V: Liberalisatiegrens van 1998 tot en met 2012

Liberalisatiegrens		
	<i>f</i>	€
1998	1085	-
1999	1107	-
2000	1149	-
2001	1193	541,36
2002	-	565,44
2003	-	585,24
2004	-	597,54
2005	-	604,72
2006	-	615,01
2007	-	621,78
2008	-	631,73
2009	-	647,53
2010	-	647,53
2011	-	652,52
2012	-	664,66

Bron: Nederlandse Woonbond, 2013

Bijlage VI: Inkomensgrenzen decielen

Tabel VI: Inkomensgrenzen Nederlandse huishoudens per deciel, 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012

	Inkomensgrenzen				
	1998	2002	2006	2009	2012
1 ^{ste} deciel	0 - 19971	0 - 10758	0 - 12719	0 - 14069	0 - 14211
2 ^{de} deciel	19972 - 25702	10759 - 13984	12718 - 16034	14070 - 17600	14212 - 17773
3 ^{de} deciel	25703 - 31221	13985 - 17048	16035 - 19088	17601 - 20984	17774 - 21242
4 ^{de} deciel	31222 - 36814	17049 - 20167	19089 - 22439	20985 - 24758	21243 - 24870
5 ^{de} deciel	36815 - 43570	20168 - 23609	22440 - 26295	24759 - 29048	24871 - 29206
6 ^{de} deciel	43571 - 51344	23610 - 27696	26296 - 30476	29049 - 33878	29207 - 34158
7 ^{de} deciel	51345 - 60141	27697 - 32463	30477 - 35077	33879 - 39196	34159 - 39581
8 ^{ste} deciel	60142 - 70912	32464 - 38312	35078 - 40967	39196 - 46201	39582 - 46523
9 ^{de} deciel	70913 - 89422	38313 - 48294	40968 - 50849	46202 - 57991	46524 - 58219
10 ^{de} deciel	89423 ≥	48295 ≥	50850 ≥	57992 ≥	58220 ≥

Bron: WoON 1998, 2002, 2006, 2009 en 2012, bewerking door auteur (gewogen)