

---

# **Op naar een vitale wijk**

**De bijdrage van tien jaar herstructurering in Malburgen aan wooncarrières, bewonersdifferentiatie en woongenot**

Masterthesis Stadsgeografie

Mattijs Letteboer

Studentnummer: 3089223

Universiteit Utrecht

Faculteit Geowetenschappen

Begeleider: dr. Gideon Bolt

---



---

## Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie over de effectiviteit van de herstructureringsaanpak in Malburgen. In deze scriptie heb ik geprobeerd de effecten van verschillende ingrepen in de wijk zo zuiver mogelijk in beeld te brengen en op waarde in te schatten.

Wat me tijdens mijn werk als beleidsmedewerker bij Volkshuisvesting en mijn studie Stadsgeografie duidelijk is geworden, is dat op veel verschillende manieren aan wijkvernieuwing en verbetering van de woonomstandigheden wordt gewerkt. Het perspectief van waaruit men werkt is daarbij ook verschillend. Zo wordt gewerkt aan het verbeteren van de positie en het functioneren van de wijk zelf, aan de positie en de leefkwaliteit van bewoners in de wijk en aan de positie en de levenskansen van mensen in een achterstandspositie.

In de laatste jaren staan vooral leefbaarheidsvraagstukken en vraagstukken over sociale integratie in de belangstelling en lijkt de aandacht voor de verbetering van de positie van wijken wat naar de achtergrond verdwenen. Het herstructureringsbeleid werkt juist vanuit het perspectief van wijken. Officieel stamt dit beleid uit 1997, maar door de lange aanloop en het lange proces worden nu pas echt de resultaten van het beleid zichtbaar en merkbaar. Door de verschoven aandacht dreigt bij het evalueren van herstructurering te weinig naar de oorspronkelijke motieven van deze aanpak te worden gekeken. Bovendien blijkt het lastig om verbeteringen in het functioneren van wijken te onderzoeken.

Wat ik heb gemerkt in de recente studies naar de effecten van herstructurering is dat het beleid kritisch wordt benaderd. Zo zou het weinig positieve effecten hebben op de leefbaarheid, op de contacten tussen bewoners en problemen in de wijk niet oplossen. De vraag of herstructurering bijdraagt aan het veranderproces tot een 'vitale wijk' wordt in mijn ogen echter nog onvoldoende goed onderzocht. Problemen bij de onderzoeksmethode zijn hier een belangrijke oorzaak van.

In deze thesis ben ik op basis van de oorspronkelijke motieven van het herstructureringsbeleid op zoek gegaan naar de effectiviteit van uiteenlopende herstructureringsmaatregelen. Voor de herstructureringswijk Malburgen waren veel rijke en nog ongebruikte onderzoeksdata beschikbaar, waardoor ik mogelijkheden zag om deze uitdaging aan te gaan. Met deze thesis hoop ik een bijdrage te kunnen leveren aan inzicht in de effecten van herstructurering in het algemeen en in de effectiviteit van de aanpak in Malburgen in het bijzonder.

Tot slot wil een aantal mensen bedanken die mij tijdens mijn scriptieperiode hebben geholpen. Allereerst wil ik mijn collega Christien Woldringh bij Volkshuisvesting bedanken, die mij in de beginfase van het onderzoek heeft geholpen om ruwe onderzoeksgegevens te verwerken tot bruikbare overzichten. Ook mijn kamergenoot Marion Gerrits wil ik bedanken voor het feit dat zij gedurende de onderzoeksperiode altijd een luisterend oor bood en mij van goede tips en adviezen heeft voorzien. Verder wil ik mijn scriptiebegeleider Gideon Bolt bedanken voor zijn fijne reflecties en inhoudelijke adviezen. Zijn enthousiasme en betrokkenheid bij mijn scriptie heb ik als erg prettig ervaren.

Als laatste wil ik mijn vrouw Geertje en mijn dochters Nynke en Maartje bedanken. Zonder de liefdevolle steun van Geertje was het voor mij veel moeilijker om deze scriptie te schrijven. Mijn schatjes thuis hebben me daarbij op de been gehouden in het drukke afgelopen jaar en hebben me in de eindfase gestimuleerd om de scriptie snel af te ronden.

Veel plezier bij het lezen van deze scriptie.





---

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>1</b>
1.1	Herstructurering en evaluatieonderzoek.....	1
1.2	Doelstellingen en motivaties voor herstructurering .....	1
1.3	Probleemstelling en onderzoeksvragen.....	6
<b>2.</b>	<b>De invloed van herstructurering: zoeken naar causaliteit en meetbaarheid .....</b>	<b>8</b>
2.1	Herstructurering, wooncarrières en verblijfsduurperspectief.....	8
2.2	Herstructurering en economisch draagvlak.....	17
2.3	Het meten van omgevingskwaliteit.....	20
2.4	De vorming van tevredenheid met de woonomgeving.....	24
2.5	Invloed herstructurering op oordeel over woonomgeving .....	28
2.6	Subvragen bij het onderzoek.....	33
<b>3.</b>	<b>Onderzoeksopzet .....</b>	<b>34</b>
3.1	Onderzoeksstrategie en –ontwerp .....	34
3.2	Onderzoekspopulatie, steekproefkader en representativiteit.....	34
3.3	Onderzoeksmethode.....	37
<b>4.</b>	<b>De herstructurering van Malburgen in vogelvlucht .....</b>	<b>41</b>
4.1	Uitgangspositie van de wijk .....	41
4.2	Verkoopprogramma huurwoningen en realisatie .....	43
4.3	Nieuwbouwprogramma en realisatie.....	45
4.4	Sloopprogramma, herhuisvestingsbeleid en realisatie .....	46
4.5	Realisaties in voorzieningen, ruimtelijke structuur en publieke ruimte .....	48
<b>5.</b>	<b>Effecten op wooncarrières van wijkbewoners .....</b>	<b>50</b>
5.1	Verkoop van huurwoningen aan nieuwe bewoners.....	50
5.2	Nieuwe woningen in de wijk.....	51
5.3	Herhuisvesting bewoners uit sloopwoningen.....	54
5.4	Samenvatting.....	59
<b>6.</b>	<b>Effecten woningdifferentiatie op economisch draagvlak.....</b>	<b>62</b>
6.1	Effecten van de verkoop van huurwoningen.....	62
6.2	Effecten nieuwbouw op economisch draagvlak.....	63
6.3	Verhuispatronen inkomensgroepen bij sloop.....	66
6.4	Samenvatting.....	67
<b>7.</b>	<b>Effecten woningdifferentiatie op bewonerssamenstelling.....</b>	<b>69</b>
7.1	Profielen van kopers van vrijkomende huurwoningen.....	69
7.2	Profielen van bewoners in opgeleverde nieuwbouw .....	70
7.3	Verhuispatronen geherhuisveste bewonersgroepen .....	73
7.4	Samenvatting.....	75
<b>8.</b>	<b>Impact herstructureringsingrepen op tevredenheid.....</b>	<b>77</b>
8.1	Ontwikkeling tevredenheid door de jaren heen.....	77
8.2	De invloed van woningdifferentiatie en nieuwe instroom .....	79
8.3	Tevredenheidsontwikkeling in bestaande buurten .....	81
8.4	Effecten van impulsen in de publieke en functionele omgeving.....	82
8.5	Invloed ingrepen op omwonenden .....	85
8.6	Samenvatting.....	91
<b>9.</b>	<b>Hoofdconclusies van dit onderzoek .....</b>	<b>94</b>
	<b>Literatuurlijst .....</b>	<b>101</b>
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>I</b>
	Bijlage 1: Locatie verkochte/ te verkopen sociale huurwoningen in Malburgen .....	I
	Bijlage 2: Huishoudinkomens in Malburgen t.o.v. Arnhem.....	IV
	Bijlage 3: Regressiemodellen .....	V
	Bijlage 4: Ontwikkeling rapportcijfer voor de woonomgeving per buurt (oorspronkelijke buurten) .....	VIII

---



# 1. Inleiding

## 1.1 Herstructurering en evaluatieonderzoek

In Nederland worden momenteel veel (vroeg) naoorlogse wijken in steden aangepakt met grootschalige herstructurering. In veel wijken bevindt deze herstructureringsoperatie zich inmiddels in een vergevorderd stadium. Herstructurering is een ingrijpend proces dat veel verschillende sociale en economische implicaties heeft voor zowel de wijk als de bewoners. In de laatste jaren wordt er dan ook veel onderzoek verricht naar de effecten van deze wijkvernieuwingsaanpak. Onderzoek naar de effecten is bovendien gerechtvaardigd vanwege de hoge investeringskosten die er mee gemoeid zijn en de lange tijd die het kost voordat er zichtbare en merkbare resultaten worden geboekt.

Beleidsvaluatie richt zich primair op de mate waarin de doelstellingen van dat beleid zijn behaald. De eerste vraag bij evaluatieonderzoek naar herstructureringsbeleid is dus: op basis van welke zaken beoordeel je de effectiviteit van deze aanpak? Vervolgens spelen er allerlei onderzoekstechnische uitdagingen, zoals: wat meet je om de effectiviteit te kunnen bepalen, hoe meet je deze zaken, over welk geografisch gebied meet je deze effecten, over welke tijdsperiode meet je deze effecten (voor- en nameting) en last but not least, hoe maak je causale relaties aannemelijk tussen het beleid en wat je meet? Deze vragen zijn essentieel omdat anders het gevaar dreigt dat beleid op verkeerde gronden wordt beoordeeld, dat effecten niet correct in beeld worden gebracht en dat de vraag of effecten er nu zijn *vanwege* of *ondanks* het beleid niet beantwoord kan worden.

In de praktijk lijkt het moeilijk om aan al deze voorwaarden tegemoet te komen. Wat opvalt in de reeds verschenen onderzoeken naar herstructurering is dat de meeste zijn gebaseerd op één meetmoment. Op deze manier wordt een beeld gekregen over de tevredenheid van bewoners over hun huidige leefsituatie in de wijk. Vaak wordt bij dit soort onderzoek via interviews of enquêtes geprobeerd te duiden of bewoners vinden dat de wijk (of diverse deelaspecten in de wijk) is verbeterd of achteruit is gegaan. Deze methode heeft zijn beperkingen als het gaat om het verkrijgen van betrouwbare inzichten over vroegere situaties (herinneringen) en om causale relaties te duiden met de ingrepen. Analyses die gebruik maken van onderzoeksgegevens over een langere periode lijken vruchtbaarder om trends in de tijd, en nog beter: oorzaak-gevolg relaties te duiden. Deze data zijn helaas weinig voorhanden of worden slechts op een globaal geografisch niveau gepresenteerd. Ook wanneer er rijke data voorhanden zijn worden doorgaans evaluaties op het wijkniveau uitgevoerd. De vraag is of effecten wel op dit niveau gemeten kunnen en moeten worden. Beleving van de woonomgeving bijvoorbeeld speelt zich meestal op een kleiner ruimtelijk schaalniveau af. Door een uitmiddeleffect blijven in veel onderzoeken de lokale gevolgen van (fysieke) ingrepen bovendien minder zichtbaar. Soms zijn onderzoeksdata beschikbaar op buurtniveau (zoals het WoOn<sup>1</sup>). Echter, ook dan nog bestaat het dilemma van 'voorafbakening van een gebied'. Buurtbeleving is iets persoonlijks en houdt niet per se op bij een administratieve buurtgrens. Wanneer onderzoek gedaan wordt naar de impact van herstructureringsingrepen zal op enigerwijze rekening gehouden moeten worden met de (geografische) mate waarin een ingreep beleefd wordt door bewoners.

In dit onderzoek wordt een poging gedaan om zo goed mogelijk tegemoet te treden aan de onderzoeksproblemen om de effectiviteit van het herstructureringsbeleid zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Om duidelijk te krijgen op welke zaken de effectiviteit van dit beleid gemeten kunnen worden wordt nu eerst nader onder de loep genomen wat nu precies de doelstellingen van herstructurering zijn.

## 1.2 Doelstellingen en motivaties voor herstructurering

De aanpak van de problematiek in wijken heeft door de tijd heen verschillende benaderingen, accenten en motieven gekend. Om de effectiviteit van het nog altijd actuele herstructureringsbeleid als wijkvernieuwingsstrategie te beoordelen is het dus van belang te kijken naar de oorspronkelijke motieven en doelstellingen van dit beleid. Met een overzicht in de veranderende aanpak en accenten van de overheid bij het aanpakken van wijken met een achterstandspositie op sociaal, maatschappelijke en economisch gebied wordt duidelijk wat de positie is van het herstructureringsbeleid.

---

<sup>1</sup> WoonOnderzoek Nederland

Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw is veel aandacht gekomen voor de opkomende problemen in vroeg naoorlogse wijken in Nederland. In de problematiek van deze woonwijken staan een aantal elementen centraal: afnemende concurrentiekracht van woningen en woonmilieus, fysiek verval van woningen en woonomgeving, een toenemende instroom van mensen met een lagere sociaal-economische status in combinatie met een vertrek van kansrijkere groepen, verschraling van het voorzieningenniveau, toenemende leefbaarheidsproblemen en als resultaat een afnemende woonbeleving van bewoners.

Overheidsbeleid om woonwijken in steden aan te pakken was echter niet iets nieuws. Al sinds de jaren zeventig van de 20<sup>e</sup> eeuw werd de lage woonkwaliteit in veel stadswijken aangepakt om de woonsituatie van bewoners en de fysieke leefbaarheid in de buurt te verbeteren. Stadsvernieuwing was destijds vooral fysiek van aard. In de jaren tachtig nam de sociale problematiek in de grotere steden erg toe. Bovendien concentreerde deze zich in veel oude, maar ook in naoorlogse stadswijken. Men kwam er achter dat alleen met fysieke vernieuwing de sociale problemen moeilijk kon worden opgelost. Pas in de jaren negentig echter, kreeg het stedelijk vernieuwingsbeleid onder het Grote-Stedenbeleid (GSB) een integraal karakter. Het GSB had bovendien het schaalniveau van de stad, waarbij men trachtte de achterstand van de sociaal-economische positie van steden op de rest van Nederland in te halen. Het integrale karakter bestond er uit dat er zowel aan sociale, fysieke en economische vernieuwing van steden werd gewerkt.

In 1997 kwam het Ministerie van VROM met de *Nota Stedelijke Vernieuwing*, waarbij het herstructureringsbeleid als fysieke pijler van het GSB werd geïntroduceerd. Het herstructureringsbeleid richtte zich voornamelijk op de fysieke verbetering van de woonomgeving en de woonkwaliteit van vooral naoorlogse wijken, maar in tegenstelling tot het stadsvernieuwingsbeleid uit de jaren '70/'80 niet met louter als motief het verbeteren van de woonkwaliteit voor de aanwezige bewoners, maar bovenal het creëren van een duurzaam evenwichtiger sociaal-economische positie van de stad (VROM, 1997). Dat betekende dat het beleid er op werd gericht om midden- en hogere inkomens naar de stad te krijgen en te behouden. De fysieke maatregelen gingen dan ook verder dan de woningen zelf en betrokken ook expliciet de openbare ruimte, bedrijvenlocaties en voorzieningen om aantrekkelijke woonmilieus te maken. Met de introductie van het herstructureringsbeleid kreeg het GSB weer een wijkgerichte uitwerking. De aan te pakken wijken bij het revitaliseren van de steden werden 'prioriteitswijken' genoemd. De sociale en economische aanpak bleef binnen het GSB echter vooral een aangelegenheid op stedelijk niveau (VROM, 1997).

Hoewel herstructurering een fysieke, structurele aanpak van wijken betreft is het vooral de doelstelling rondom de bewonersdifferentiatie die in later onderzoek veel aandacht heeft gekregen. Vooral op dit centrale thema van wijkvernieuwing zijn in de loop der jaren veel accentverschuivingen en verwachtingen ontstaan. Zelfs zodanig dat het lastig is om de oorspronkelijke doelstellingen en verwachtingen hierbij van het herstructureringsbeleid duidelijk voor ogen te houden.

Om duidelijkheid te scheppen in de rol van bewonersdifferentiatie bij de herstructureringsaanpak helpt het om onderscheid te maken in een drietal argumentaties om via bewonersdifferentiatie te werken aan woonwijken die kampen met toenemend sociaal, fysiek en economisch verval. Dit zijn een ruimtelijk-economische argumentatie, een sociaal-culturele argumentatie en een sociaal-economische argumentatie (Buys, 1997).

De **ruimtelijk-economische argumentatie** is gebaseerd op revitalisatie van de wijk door het tegengaan van verschraling van het voorzieningenniveau en het verbeteren van de huidige en toekomstige woningmarktpositie. Bij deze argumentatie voor bewonersdifferentiatie heeft men het vaak over inkomensgroepen, gezinnen en tweeverdieners. Het centrale ruimtelijke vraagstuk is gericht op het verkrijgen en vasthouden van deze groepen in de wijk.

De **sociaal-culturele argumentatie** is gericht op vergroten van de ervaren leefbaarheid. In termen van bevolkingsgroepen wordt daarbij gerept over culturele minderheden, leefstijlgroepen, levensfasecategorieën, nieuwkomers en onaangepasten. Het centrale ruimtelijke vraagstuk is daarbij in hoeverre menging en scheiding van deze groepen de objectieve en ervaren leefbaarheid in de wijk beïnvloedt.

De **sociaal-economische argumentatie** is gebaseerd op het verbeteren van ontplooiingskansen voor kansarme individuen door in te zetten op het voorkomen van probleemaccumulatie binnen de woonomgeving. Typische bevolkingscategorieën die in deze argumentatie worden gebruikt zijn werklozen, allochtonen, kansarmen en lage inkomens. Het centrale ruimtelijke vraagstuk hierbij richt zich op de vraag

of spreiden of concentratie van deze bevolkingsgroepen voordelen biedt aan de levenskansen van individuen. Deze argumentatie veronderstelt dus het bestaan van zogenaamde buurteffecten in verschillende vormen.

Wanneer het gaat om de motieven voor bewonersdifferentiatie wordt in het oorspronkelijke beleid van herstructurering primair ingezet op de ruimtelijk-economische argumentatie. Hiermee wordt getracht de sociale en economische vervalspiraal te doorbreken. De 'bestaande onevenwichtigheid in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad in veel wijken' (VROM, 1997, p. 40) wordt aangepakt via de lijn van verbeteringen in fysieke en functionele woonkwaliteit, waardoor een positief vestigingsklimaat voor hogere inkomens ontstaat en een groter economisch draagvlak voor voorzieningen in de wijk en stad. Een secundaire, maar niet onbelangrijke rol is weggelegd voor de sociaal-culturele argumentatie. Deze benadrukt de rol die bewonersgroepen hebben op de objectieve leefbaarheid (criminaliteit en overlast) en op de ervaren woonbeleving van mensen in de wijk. Dit laatste aspect is vooral van belang omdat de samenstelling van de bevolking langs sociaal-culturele maatstaven van groot belang is bij het voorkomen van onderlinge overlast, van contact met buurtgenoten, het thuisgevoel van iemand in de sociale woonomgeving en de ervaren leefbaarheid in de wijk.

In de *Nota Wonen* uit 2000 komt de sociaal-culturele kwaliteit in de wijk sterker naar voren als belangrijke pijler van goede woonkwaliteit. Hierbij wordt thuisgevoel temidden van de buurtbewoners centraal gesteld. Het beleid richt zich wat meer op toegankelijkheid en op het diversificeren van woonmilieus, waardoor voor mensen meer te kiezen valt bij het uitzoeken van hun woonmilieu. De *Nota Wonen* is waardevrij als het gaat op wat beter is voor thuisgevoel: sociale diversiteit of homogeniteit (VROM, 2000, p. 32).

Het uitplaatsen of spreiden van lage inkomensgroepen en kansarmen om de leefbaarheid te stimuleren wordt nergens benoemd in zowel de *Nota Stedelijke Vernieuwing* als de *Nota Wonen*. Het deconcentreren van lage inkomensgroepen lijkt in deze beleidsnota's eerder een *gevolg* van de fysieke woonmilieuverbetering via sloop en via een kleinere instroom van lage inkomens door de verkoop van huurwoningen. In het kabinetsbeleid van Balkenende I (2002-2003) en II (2003-2006) werd echter de concentratie van etnische minderheden en lage inkomens in verband gebracht met problemen rondom de veiligheid en de leefbaarheid. Herstructurering kreeg daarmee een impliciete betekenis voor het tegengaan van concentraties van etnische minderheden probleemhuishoudens ter versterking van de ervaren leefbaarheid. Hoewel deze argumentatie niet geldt bij het oorspronkelijke herstructureringsbeleid, sluit die wel moeiteloos aan bij de wens om via een betere leefbaarheid in de wijk het imago van de wijk te verbeteren en daarmee meer kansrijke huishoudens naar de wijk te trekken.

In zowel de *Nota Stedelijke Vernieuwing* als in de *Nota Wonen* wordt niet gesproken over mengen van bevolkingsgroepen vanwege de positieve bijdragen die de instroom van mensen met een hogere sociaal-economische status kunnen hebben voor de sociale integratie en de levenskansen van individuen. Slechts in één korte passage in de *Nota Stedelijke Vernieuwing* wordt gerept over positieve effecten die zouden kunnen uitgaan van interne doorstroming van allochtone middenklasse die als positief voorbeeld en referentie kunnen gelden voor andere etnische minderheden in de woonomgeving (Ministerie van VROM, 1997, p.44). Later, in de kabinetten Balkenende I en II worden concentraties van etnische minderheden geproblematiseerd, omdat deze de integratie zouden tegengaan (Bolt & Torrance, 2005). Maar het mengen van inkomensgroepen vanuit het idee dat kansrijkere huishoudens voordelen met zich zouden brengen voor de sociaal-economisch zwakkeren wordt nergens genoemd. Dit is anders bij het huidige wijkenbeleid van het Ministerie van VROM, waarbij 'Samenleven' tussen bevolkingsgroepen een van de centrale thema's is. Dit beleid is gericht op het verbeteren van het leven en de levenskansen van individuen onder meer via het wonen en de eigen contacten in hun wijk (VROM, 2007). Het zogenaamde Krachtwijkenbeleid waarbij veertig wijken tot speerpunt van beleid zijn aangewezen, staat echter los van het nog bestaande Stedelijke Vernieuwingsbeleid en de daarbij aangewezen 56 prioriteitswijken.

Op landelijk niveau kent herstructurering dus in hoofdzaak een ruimtelijk-economische en geen sociaal-economische argumentatie. De sociaal-culturele argumentatie voor bewonersdifferentiatie speelt vooral op de achtergrond mee en moet worden gezien vanuit het effect van de bewonerssamenstelling op de ervaren leefbaarheid en het imago van de wijk.

In een aantal herstructureringsplannen wordt het bevorderen van sociale cohesie als een van de doelen van de wijkaanpak. Het is daarbij opmerkelijk dat vaak niet duidelijk wordt wat er precies met sociale cohesie

wordt bedoeld (Kleinhans, 2005) en hoe de fysieke ingrepen en woningdifferentiatie daaraan zouden moeten bijdragen.

Vanuit wetenschappelijke hoek heeft men deze positieve verwachtingen vaak getemperd en bestreden (Ouweland e.a., 2004; Van Kempen & Bolt, 2008). Bolt en Torrance (2005) maakten het 'vage' begrip sociale cohesie een stuk hanteerbaarder door drie dimensies van sociale cohesie te onderscheiden. Hierdoor kan de betekenis van sociale cohesie bij herstructureringsplannen beter geduid worden. De drie onderscheiden dimensies zijn:

1. onderlinge contacten (sociale netwerken);
2. gelijkgestemde opvattingen over wonen in de buurt; en
3. identificatie met de buurt (thuisgevoel, betrokkenheid, trots).

Bron: Bolt & Torrance (2005)

Effecten van herstructurering voor de onderlinge contacten en netwerken en de voordelen daarvan vallen binnen de sociaal-economische argumentatie. Gelijkgestemde opvattingen over het wonen in de buurt passen het beste in de sociaal-culturele argumentatie, waarbij naar effecten van botsende leefstijlen wordt gekeken. Het stimuleren van trots en betrokkenheid past het best bij de ruimtelijk-economische argumentatie vanuit de redenering dat trotse en betrokken bewoners graag in hun omgeving willen investeren en minder geneigd zijn de wijk te verlaten.

In herstructureringsplannen zal het vooral om de tweede en derde dimensie gaan van het begrip. In veel wijken waar herstructurering plaatsvindt is overigens sprake van een apart sociaal programma om bewonerscontacten, ontmoeting en integratie te bevorderen en ontplooiingskansen te bieden (eerste dimensie). Soms al aan het begin van de herstructureringsaanpak, maar tegenwoordig vaker, via het Krachtwijkenbeleid van het huidige kabinet. Het werken aan sociale cohesie langs deze lijn valt echter niet onder de motieven van herstructurering.

De fysieke herstructurering is dus vanuit de opzet een strategie voor het sociaal en economisch revitaliseren van de wijk door te werken aan betere fysieke wijkcondities, betere huisvestings- en doorstroommogelijkheden, bewonerstevredenheid en een beter imago. De bewonersdifferentiatie is een eindresultaat in termen van meer midden- en hogere inkomens in de wijk, maar is langs sociaal-culturele maatstaven impliciet ook instrumenteel, door een verwacht positief effect op de leefbaarheid en het imago.

In de tabellen op de volgende pagina zijn achtereenvolgens de oorspronkelijke doelstellingen van het herstructureringsbeleid (tabel 1.1a.) en de 'additieve' doelstellingen van wijkbeleid als gevolg van discoursverschuivingen (tabel 1.1b.) opgenomen. Per tabel is uitgewerkt hoe de doelstellingen van herstructurering met de fysieke ingrepen worden opgepakt (3<sup>e</sup> kolom) en tot welke resultaten dit zou moeten leiden (4<sup>e</sup> kolom). In de laatste kolom staat vervolgens tot welke effecten deze resultaten moeten leiden.

Deze tabel maakt duidelijk op welke gronden herstructureringsbeleid kan worden beoordeeld en welke effecten juist niet als criterium voor de effectiviteit van het beleid kunnen gelden.

**Tabel 1.1a: Doelstellingen, maatregelen, beoogde resultaten en effecten van herstructurering**

Invalshoek	Doelstelling	Middel (ingreep herstructurering)	Beoogd resultaat van de ingrepen	Beoogd maatschappelijk effect
Ruimtelijk-economisch	Verbeteren positie wijk op de woningmarkt (status)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassen stedenbouwkundige structuur<sup>2</sup></li> <li>- Nieuwbouw</li> <li>- Renovatie</li> <li>- Sloop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gedifferentieerde woonmilieus</li> <li>- Concurrende woonproducten/-locaties in de woningmarkt met toekomstperspectief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeterd imago</li> <li>- Duurzame instroom sociaal-economisch sterke huishoudens</li> <li>- Verhoogd/ gunstig vastgoedwaardepotentieel</li> </ul>
	Revitaliseren wijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeren in vastgoed voor detailhandel</li> <li>- Nieuwbouw, vooral in koop- en (middel)dure segment</li> <li>- Verkoop huurwoningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantrekkelijke winkelruimten en -centra</li> <li>- Nieuwe bedrijvigheid/ werkgelegenheid</li> <li>- Bewonersdifferentiatie (meer hogere inkomens)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhoogd economisch draagvlak in de wijk</li> <li>- Verbeterd investeringsklimaat</li> </ul>
Sociaal-cultureel	Verbeteren woonkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningrenovatie</li> <li>- Sloop/ herhuisvesting</li> <li>- Vervangende nieuwbouw</li> <li>- Verkoop huurwoningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wooncarrières in eigen woning/ woonomgeving</li> <li>- Doorstromen naar betere woonsituatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud (kansrijkere) huishoudens</li> <li>- Vergroot verblijfsduurperspectief in woning en/of woonomgeving</li> </ul>
	Verbeteren leefbaarheid in de wijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeren in wijkvoorzieningen</li> <li>- Herinrichten openbare ruimte</li> <li>- Gevelrenovaties</li> <li>- Sloop oude woningen/ flats</li> <li>- Nieuwbouw</li> <li>- Verkoop huurwoningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeterde functionele leefkwaliteit</li> <li>- Minder criminaliteit, overlast, vandalisme</li> <li>- Betere uitstraling woonomgeving</li> <li>- Impliciet: bewonersdifferentiatie (sociaal-cultureel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeterde 'place utility'</li> <li>- Positievare beleving woonomgeving</li> <li>- Meer betrokkenheid bewoners</li> <li>- Behoud (kansrijkere) huishoudens</li> <li>- Beter imago van buitenaf (relatie met 'Positie wijk op woningmarkt')</li> </ul>

**Tabel 1.1b: Niet-oorspronkelijke doelstellingen en verwachtingen over herstructurering**

Invalshoek	Additief doel (discoursverschuiving)	Middel (ingreep herstructurering)	Beoogd resultaat van de ingrepen	Verondersteld maatschappelijk effect
Sociaal-economisch	Tegengaan van probleemcumulatie/ vergroten levenskansen individuen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sloop</li> <li>- Nieuwbouw (inbreiding)</li> <li>- Verkoop van huurwoningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spreiding van kansarmen naar betere omgeving</li> <li>- Sociale mix (bewonersdifferentiatie op microniveau)</li> <li>- Interne doorstroming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sociale integratie</li> <li>- Tegengaan van onvrijwillige segregatie</li> <li>- Voorkomen negatieve buurteffecten</li> <li>- Toename sociaal kapitaal in de wijk en van bewoners</li> <li>- Vruchten van nieuwe sociale contacten</li> </ul>

<sup>2</sup> Voorbeelden uit Ontwikkelingsplan Malburgen (1998): Verparken: aanleg parken, singels en groenstroken op de plaats van oude (portiek)woningen. Vertuindorpen: laagbouw op de plaats van portiekflats, woningen met tuin.

### 1.3 Probleemstelling en onderzoeksvragen

Onderzoek naar de effectiviteit van herstructurering blijkt een lastige aangelegenheid. De hoofdredenen hiervan zijn het ontbreken van een voor- en nameting en de afwezigheid van data waarmee causale relaties tussen de meetresultaten en de ingrepen aannemelijk kan worden gemaakt. Vooral de rol van veranderende bewonerssamenstelling blijft daarbij onderbelicht. Ten tweede is onderzoek naar de verhuisstromen van de verhuizers die naar of binnen herstructureringswijken verhuizen vaak moeilijk, vanwege een gebrek aan volledige migratiedata met belangrijke achtergrondkenmerken van nieuwe en vertrekkende bewoners.

Voor de herstructureringswijk Malburgen zijn gedetailleerde en omvangrijke databestanden van bewonersonderzoeken op adresniveau beschikbaar. Deze bevatten belangrijke achtergrondkenmerken van bewoners en hun woonsituatie. Met behulp van gedetailleerde informatie over de aard, omvang en locatie van herstructureringsingrepen in deze wijk kan de impact van meerdere ingrepen ook afzonderlijk gemeten worden voor de *direct* omwonenden. Doordat deze data over verschillende jaren bekend zijn (2002 tot en met 2009) kan in theorie voor elke ingreep een voor- en een na-situatie onderzocht worden, waarmee de impact van de ingreep beter gemeten kan worden. Bovendien zijn voor Malburgen nagenoeg volledige verhuisbestanden samen te stellen met aanvullende achtergrondkenmerken van de verhuizers. Met deze rijke informatiebron kunnen verhuispatronen in beeld worden gebracht en de effecten van de woningdifferentiatie worden geanalyseerd.

Voor evaluatieonderzoek naar de effectiviteit van herstructurering is het belangrijk doelstellingen van het beleid als vertrekpunt te nemen. De aanwezigheid van potentierijke onderzoeksdata heeft geleid tot een selectie van een aantal te evalueren doelstellingen van de herstructurering in de wijk Malburgen. Deze hebben betrekking op het vergroten van het economisch draagvlak in de wijk, op het behouden van (kansrijke) huishoudens voor de wijk via wooncarrières in de eigen wijk en op het tot stand brengen van een woonomgeving waar mensen graag wonen.

De probleemstelling van dit onderzoek luidt daarmee als volgt:

*Hoe effectief is de herstructureringsaanpak in Malburgen sinds de start in 1999 tot en met 2008 geweest voor het vergroten van het economisch draagvlak, het behoud van (kansrijke) bewoners en het vergroten van de tevredenheid over de woonomgeving, en hoe kan de impact van verschillende ingrepen geduid worden?*

Deze probleemstelling is vervolgens geoperationaliseerd in drie te beantwoorden hoofdvragen bij het onderzoek:

- 1. In hoeverre dragen de herstructureringsingrepen bij aan het vasthouden van bewonersgroepen voor de wijk via een positieve stap in de wooncarrière?**
- 2. In hoeverre zorgen de herstructureringsingrepen voor sociaal-economische bewonersdifferentiatie in de wijk?**
- 3. In welke mate hebben verschillende herstructureringsingrepen impact op de beleving van de woonomgeving in Malburgen en wat is de rol van een veranderende bewonerssamenstelling daarbij?**

De eerste hoofdvraag gaat in op de wijze waarop de verkoop van vrijkomende huurwoningen, de nieuwbouw en de gedwongen herhuisvesting bij sloop Malburgenaren helpen bij het realiseren van een opstap naar een betere woonsituatie.

De tweede hoofdvraag gaat over de vraag in hoeverre de strategieën om de woningvoorraad te differentiëren (verkoop van vrijkomende huurwoningen, nieuwbouw van koop- en huurwoningen en sloop van huurwoningen) bijdraagt aan de gewenste sociaal-economische bewonersdifferentiatie in Malburgen.

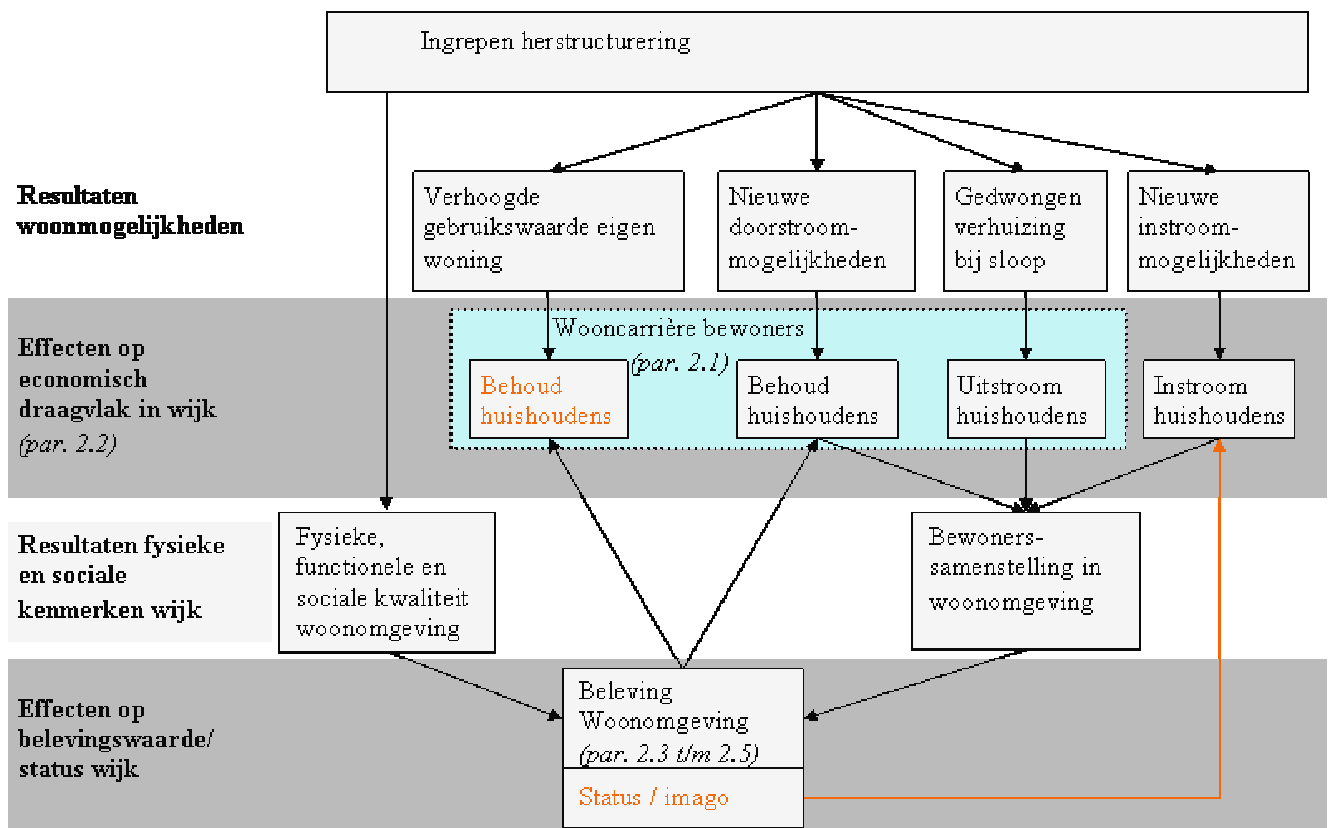
De derde hoofdvraag richt zich op de mate waarop diverse ingrepen van herstructurering: sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop van huurwoningen, investeringen in voorzieningen en in veranderingen in



de ruimtelijke structuur impact hebben op de beleving van bewoners op de eigen woonomgeving. Hiertoe wordt gekeken welke veranderingen zij hebben teweeg gebracht in de fysieke en sociale woonomgeving en naar de manieren waarop dit doorwerkt in de beleving van de woonomgeving door bewoners. Hiertoe wordt tevens onderzocht wat de effecten zijn van woningdifferentiatie voor de sociaal-culturele bewonerssamenstelling in de buurten.

De reikwijdte van deze thesis en de onderlinge samenhang van de onderzochte aspecten is schematisch weergegeven in Figuur 1.1. Ook is aangegeven in welke paragrafen de bewuste hoofdthema's worden uitgewerkt.

**Figuur 1.1: Samenhang tussen de beoogde resultaten en effecten en de onderzoeksaspecten\***



\*oranje gemarkeerd: buiten het onderzoeksbestek

Dit onderzoek is alleen gericht op de effecten van de fysieke aanpak van de herstructurering. Effecten van flankerend sociaal beleid bij de wijkvernieuwing blijven buiten beschouwing.

## **2. De invloed van herstructurering: zoeken naar causaliteit en meetbaarheid**

Dit hoofdstuk vormt het theoretisch kader van het onderzoek. Allereerst wordt een conceptueel model ontwikkeld voor de invloed van herstructurering op verblijfsduurperspectief en wooncarrières in de wijk. Vervolgens wordt uiteengezet op welke wijze effecten van woningdifferentiatie op economisch draagvlak gemeten kunnen worden. Daarna volgt een theoretische uitwerking van de wijze waarop tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving gevormd wordt en hoe veranderingen in buurtbeleving gemeten kunnen worden. Tot slot wordt stilgestaan bij de mechanismen waarop herstructurering veranderingen in het tevredenheidsoordeel teweeg kunnen brengen.

### **2.1 Herstructurering, wooncarrières en verblijfsduurperspectief**

Een van de doelen bij herstructurering is om draagvlak voor voorzieningen op te bouwen. Een van de speerpunten bij dit doel is om kansrijke huishoudens langer in de wijk te laten wonen. Een probleem hierbij is dat veel mensen in vroeg-naoorlogse wijken die willen doorstromen dit niet kunnen vanwege de eenzijdigheid van de woningtypologieën. Dit betekent dat het beleid er op gericht is om wooncarrières binnen de wijk meer mogelijk te maken. Tegelijkertijd moet men zich realiseren dat lang niet iedereen binnen de eigen wijk zou willen verhuizen als daartoe wel mogelijkheden aanwezig zijn. Met behulp van verschillende benaderingen in de verhuistheorie wordt nu stilgestaan bij factoren die verhuisgedrag binnen en buiten de wijk veroorzaken en beperken. Vervolgens wordt de context van herstructurering op deze theorieën geprojecteerd, zodat een beeld ontstaat van de invalshoeken van waaruit herstructurering iets kan bijdragen aan de wooncarrières van wijkbewoners en het verblijfsperspectief in de wijk.

#### **2.1.1 Wooncarrières**

Een wooncarrière kan worden omschreven als een neutrale opeenvolging van woningen die een huishouden gedurende zijn bestaan bewoont. Een wooncarrière krijgt gestalte doordat huishoudens via verhuizingen hun woonsituatie aanpassen aan hun aspiraties (Kleinhans, 2005). Omdat woonaspiraties van persoon tot persoon verschillen en gedurende het leven wijzigen is het lastig om wooncarrières te meten in termen van beter of slechter. Gemeten langs de kwaliteitsas zoals bewoners die in het algemeen ervaren, is er toch een duidelijke richting te zien: zo wordt er doorgaans doorgestroomd van kleine naar grotere woningen, van oude naar nieuwe woningen, van slecht naar goed uitgeruste woningen, en van huur naar koopwoningen (Kleinhans, 2005). Vaak wordt impliciet met het maken van wooncarrière een stijging op de woninghiërarchie bedoeld. Van een stijging is echter lang niet altijd sprake. Bij een gemiddelde wooncarrière vindt een stijging plaats tot een leeftijd van 42 jaar, waarna een daling in de woninghiërarchie plaatsvindt (Kleinhans, 2005). Bij onderzoek naar wooncarrières kan met deze daling bij ouderen rekening worden gehouden. Zo kan een stap van een eengezinswoning of flat zonder lift naar een gelijkvloerse woning als positieve stap in de woningcarrière worden gezien.

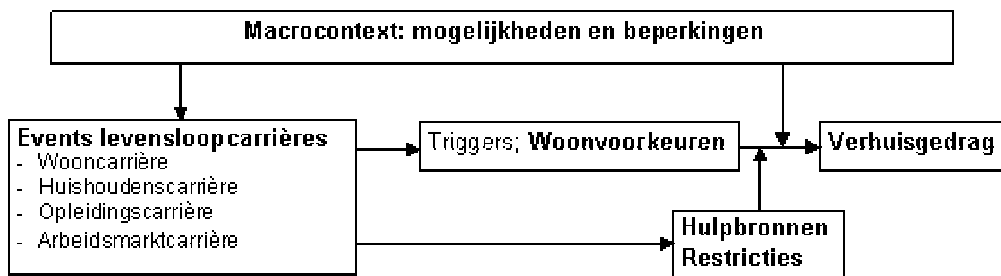
#### **2.1.2 Bestaande verhuistheorie**

In de loop der tijd is veel literatuur verschenen over verhuismotieven van huishoudens en zijn er theorieën ontwikkeld die verhuisgedrag verklaren. Er zijn theorieën waarbij algemene (basis)woonbehoeften van huishoudens centraal staan, benaderingen die uitgaan van de centrale invloed vanuit macro- en institutionele context (bijv. het woningaanbod, regelgeving en sleutelspelers op de woningmarkt), benaderingen die uitgaan van individuele hulpbronnen en beperkingen die verhuisgedrag van huishoudens mogelijk maken en inperken en tot slot benaderingen waarbij persoonlijke voorkeuren van huishoudens centraal staan bij woonmilieu- en woningkeuzes.

Mulder en Hooimeijer (1999) hebben al deze benaderingen in één model geïntegreerd. Hierdoor ontstaat een completer beeld van de verschillende invloedsfactoren van verhuisbeslissingen en woonlocatiekeuzes. Een belangrijke bijdrage die zij daarbij leveren is het inzicht dat aan verhuisbeslissingen gebeurtenissen in de eigen levensloopcarrières ten grondslag liggen.

Mulder en Hooimeijer onderscheiden vier onafhankelijk te doorlopen levenspaden (carrières): de huishoudenscarrière, de arbeidscarrière, de educatieve carrière en de wooncarrière (Mulder & Hooimeijer, 1999). De positie op de wooncarrière wordt in dit model verklaard door eerdere gebeurtenissen op de andere drie levenslopen (zie ook Clark & Dieleman, 1996). Een verandering op een van de drie levenspaden kan een verhuiscens uitlokken. Zo kan de behoefte om samen te wonen (verandering op de huishoudenscarrière), het accepteren van een baan in een andere regio (gebeurtenis op de arbeidscarrière) of het gaan volgen van een opleiding in een andere stad (gebeurtenis educatieve carrière) zorgen voor een behoefte aan een andere woning. Dit zal het geval zijn als er een discrepantie ontstaat tussen de huidige en gewenste woonsituatie. Echter, ook zonder een ingrijpende gebeurtenis ('event') op een andere levensterrein kan een discrepantie ontstaan. In dat geval is het de negatieve beoordeling van de 'positie' op de eigen wooncarrière die de aanleiding ('trigger') voor een verhuiscens (Mulder & Hooimeijer, 1999). In figuur 2.1 is het model van Mulder en Hooimeijer weergegeven. Hierin is af te lezen dat verhuiscensbeslissingen worden ingegeven ('getriggerd') vanuit een verandering in een van de levensloopcarrières en dat verhuiscensbewegingen worden beïnvloed door zowel de macrocontext (situatie op de woningmarkt, het vrijkomende aanbod) en de eigen hulpbronnen en beperkingen.

**Figuur: 2.1 Theoretisch model verhuiscensgedrag**



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999

Wanneer onderzoek wordt gedaan naar wooncarrières binnen de wijk is het onderkennen van verschillende levensloopcarrières van waaruit motieven ontstaan om te verhuizen erg belangrijk, omdat dit zorgt voor een onderscheid in de geografische reikwijdte van de verhuizing. Wanneer er wordt verhuisd vanwege werk of vanwege de opleiding dan is er in bijna alle gevallen sprake van een verhuizing naar een andere woonplaats. Bij een verhuizing vanwege een verandering in de huishoudenscarrière (bijv. door gezinsuitbreiding) of vanwege de wooncarrière (bijv. door toenemende woonaspiraties of de wens om gelijkvloers te wonen) is meestal sprake van een verhuizing binnen de eigen woonplaats. We spreken dan van *residential mobility*. Een belangrijke reden voor dit soort verhuizingen is dat het oude activiteitenpatroon gehandhaafd kan blijven, maar soms speelt ook de wens om in de vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen een rol voor verhuizingen op korte afstand.

Uiteraard speelt ook de aanbodzijde een cruciale rol in de doorstroommogelijkheden en uiteindelijke verhuiscensstromen van huishoudens (in het model onderdeel van de macrocontext). Beschikbaarheid en betaalbaarheid van gewenste woningen is dus een belangrijke (beperkende) factor bij de mogelijkheden die mensen hebben om te verhuizen. Voor de beschikbaarheid in een woningmarktgebied is de samenstelling en de omvang van de woningvoorraad erg bepalend (zie Kleinans, 2005, p.44). Dit geldt in eerste instantie voor verhuiscensmogelijkheden binnen de wijk, maar ook de aanwezigheid van concurrerende of betere woonlocaties elders kan zorgen voor mogelijkheden om de wijk te verlaten.

Bovendien speelt bij het vrijkomende aanbod ook nadrukkelijk mee de wijze waarop via regelgeving en instituties de woningen worden verdeeld. Woonruimteverdeelsystemen in de sociale huursector vallen daaronder. Passendheidscriteria spelen in veel woningmarktgebieden in Nederland nog altijd een prominente rol bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Hierdoor zijn sommige woningtypen of woningen in een bepaalde prijscategorie niet toegankelijk voor bepaalde categorieën huishoudens. Sommige auteurs leggen bovendien nadruk op de rol die sleutelspelers op de woningmarkt (*gatekeepers*) spelen in de beschikbaarheid van woningaanbod. Zo spelen op de vrije woningmarkt factoren als discriminatie t.a.v. bepaalde inkomensgroepen of etnische minderheden een negatieve rol in de

mogelijkheden die iemand krijgt om ergens aan een woning te komen (Kleinhaus, 2005). De aanbodzijde van de woningmarkt vormt een onderdeel van de veel bredere maatschappelijke context. Economische omstandigheden en sociaal-culturele opvattingen bijvoorbeeld zijn andere contextuele factoren die mogelijkheden en beperkingen teweegbrengen voor verhuismotieven en woning- en locatiekeuzes.

Een belangrijke factor bij verhuisgedrag op individueel niveau vormen uiteraard de persoonlijke hulpbronnen waarover een huishouden beschikt en de restricties waar het mee te maken heeft. Het meest in het oog springen daarbij de financiële mogelijkheden van een huishouden of, in het licht van de verdelingsystemen in de huursector, de positie op de verdelingscriteria (zoals de opgebouwde woonduur). Maar ook kennis van de woningmarkt, het hebben van een netwerk (connecties) en taalproblemen die mensen belemmert om (woningmarkt)informatie tot zich te nemen zijn voorbeelden van persoonlijke hulpbronnen en restricties.

### 2.1.3 Verhuisgedrag, wooncarrières en buurtcontext

Hoewel het model van Mulder en Hooimeijer belangrijke theoretische inzichten integreert is het voor dit onderzoek een gemis dat de rol van de huidige woonomgeving en de preferenties ten aanzien van de woonlocatie niet goed tot uiting komt.

Vanuit de preferenties voor de woonlocatie speelt de huidige woonomgeving op drie manieren mee voor het al dan niet willen verhuizen binnen de huidige omgeving. Een eerste factor voor het willen verhuizen binnen de huidige woonomgeving vormen banden die een huishouden heeft met de woonomgeving. Maatschappelijke of economische banden in de buurt, zoals schoolgaande kinderen in de buurt, kunnen gezien worden als persoonlijke restrictie voortvloeiend uit eerdere keuzes op de levensloopcarrières. Je kunt zeggen dat het hier gaat om **buurtgebondenheid** van een huishouden.

Een andere vorm van banden zijn sociale en emotionele banden in de buurt, zoals familie in de buurt of herinneringen aan de wijk. Deze vloeien voort uit de context van de buurt. Wanneer er omwille van de huishoudenscarrière of wooncarrière een verhuismotie ontstaat, is de mate waarin iemand sociale of emotionele banden heeft met de buurt van invloed op de kans of men in dezelfde wijk een andere woning zoekt. Wanneer er van sociale of emotionele banden sprake is kun je spreken van **buurtbetrokkenheid** van een huishouden. Permentier vond recentelijk een negatief verband tussen emotionele betrokkenheid en de kans dat iemand plannen heeft de wijk te verlaten (Permentier, 2009).

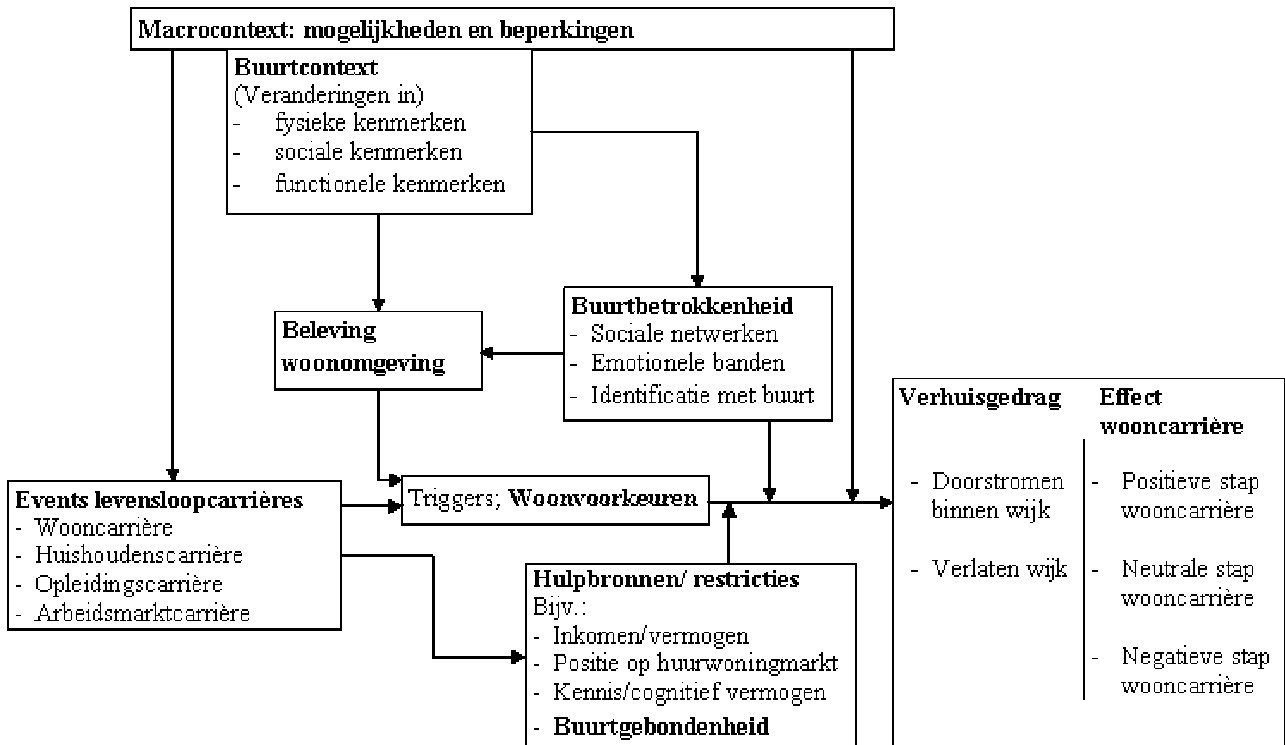
Een derde factor kan ontstaan vanuit een grote ontevredenheid met de woonomgeving. Deze kan leiden tot de wens om de wijk te willen verlaten. Brown & Moore brachten in 1970 woontevredenheid en verhuisgeneigdheid in verband met elkaar, via het begrip ‘*residential stress*’. Toenemende stress kan veroorzaakt worden door veranderende woonvoorkeuren maar ook door negatief ervaren veranderingen in de buurt. Wanneer deze stress een bepaald niveau heeft bereikt zal er een verhuismotie ontstaan (Brown & Moore, 1970)<sup>3</sup>. In verschillende studies is aangetoond dat ontevredenheid met de wijk, onafhankelijk van achtergrondkenmerken van bewoners, een grote rol heeft bij het ontstaan van een verhuismotie en in mindere mate ook bij daadwerkelijke verhuizingen (Lu, 1998, Lee e.a. 1994). Een logisch gevolg is dat in wijken waar de sociale en fysieke leefkwaliteit laag is, men relatief vaak wil verhuizen vanwege de woonomgeving.

In figuur 2.2 is het model van Mulder en Hooimeijer aangevuld met de invloed van de buurtcontext via de beleving van de woonomgeving en de buurtbetrokkenheid op de beslissingen voor het verhuizen binnen of buiten de wijk. En hoewel Mulder en Hooimeijer ontevredenheid met de eigen woonsituatie als bron van het ontstaan van een verhuismotie beschouwen (via de wooncarrière) is in het aangepaste model ontevredenheid met de woonomgeving apart als ‘vijfde trigger’ gepositioneerd om een beter onderscheid aan te brengen tussen ontevredenheid over de eigen woning en over de woonomgeving. Een tweede toevoeging aan het model is het effect dat een verhuizing heeft voor de wooncarrière.

---

<sup>3</sup> Brown & Moore verstonden onder *residential stress* ook een opgebouwde ontevredenheid met de woning zelf (veroorzaakt door veranderende voorkeuren of door externe factoren (zoals slecht onderhoud). In dit verband worden deze buiten beschouwing gelaten omdat de verhuismotie veroorzaakt door ontevredenheid over de huidige woning al ligt besloten in de wooncarrière.

**Figuur: 2.2: Theoretisch model over verhuisgedrag: integratie van buurtcontext, wooncarrières en verblijfsperspectief**



Geïnspireerd op Mulder & Hooimeijer (1999), Brown & Moore (1970), Bolt & Torrance (2005), Kleinhaus (2005)

Met het ontstane model in figuur 2.2 worden vijf aannames rondom verhuisgedrag en wooncarrières en binnen de buurt expliciet gemaakt:

1. De kans dat iemand binnen zijn eigen wijk verhuist wordt positief beïnvloed door: zijn betrokkenheid bij de buurt, wanneer er doorstroommogelijkheden binnen de buurt zijn die voldoen aan de persoonlijke woonvoorkeuren en die bereikbaar zijn met het oog op persoonlijke hulpbronnen.
2. Wanneer iemand verhuist omwille van de arbeids- of educatieve carrière of vanwege ontevredenheid met de woonomgeving, dan is de kans op een verhuizing binnen de wijk nihil.
3. Buurtbetrokkenheid heeft een positieve relatie met tevredenheid met de woonomgeving, maar de twee concepten spelen ieder een eigen rol bij de keuze voor de woonlocatie; ontevredenheid met de omgeving zorgt voor een verhuiswens uit de buurt (en niet het gebrek aan buurtbetrokkenheid) en het hebben van buurtbetrokkenheid zorgt in het geval dat er al een verhuiswens bestaat(!) voor de wens om binnen een wijk door te stromen (en niet een hogere mate van buurttevredenheid).
4. Buurtgebondenheid komt voort uit eerder gemaakte keuzes op de levensloopcarrières en beïnvloedt de kans op verhuizing uit de buurt negatief (het is een restrictie).
5. Een verhuizing impliceert afhankelijk van de positie op de wooncarrière, een positieve, neutrale of negatieve stap op de woninghiërarchie. Deze zijn uiteraard afhankelijk van de woonmogelijkheden in het zoekgebied van de klant, de woonvoorkeuren en de persoonlijke hulpbronnen en restricties.

Met het model kan vervolgens op een betere manier de invloed van herstructurering op het verhuisgedrag en de bijdrage aan de wooncarrières worden aangegeven.

Het ontstane model heeft wel een nadeel en dat is dat de rol die persoonskenmerken en culturele waarden en normen spelen bij verhuisgedrag niet zichtbaar wordt. De positie op de levensloopcarrières en daarmee de aard en de frequentie van gebeurtenissen die een verhuiswens uitlokken lijken vooral afhankelijk te zijn van persoonskenmerken, zoals leeftijd, inkomen, huishoudtype, opleidingsniveau en etniciteit en van culturele normen en waarden die mensen (geërfd of ontwikkeld) hebben. Deze factoren hebben ook een grote voorspellende waarde voor de woonvoorkeuren, die uiteindelijk de individuele woonkeuzes bepalen. De kans dat een huishouden überhaupt verhuist en vervolgens binnen de eigen wijk is dan ook sterk verbonden

met deze achtergrondkenmerken. Voor de overzichtelijkheid van het model zijn deze relaties verder weggelaten. Bij het onderzoek naar doorstroom van wijkbewoners is het evenwel van belang om waar mogelijk onderscheid te maken naar achtergrondkenmerken.

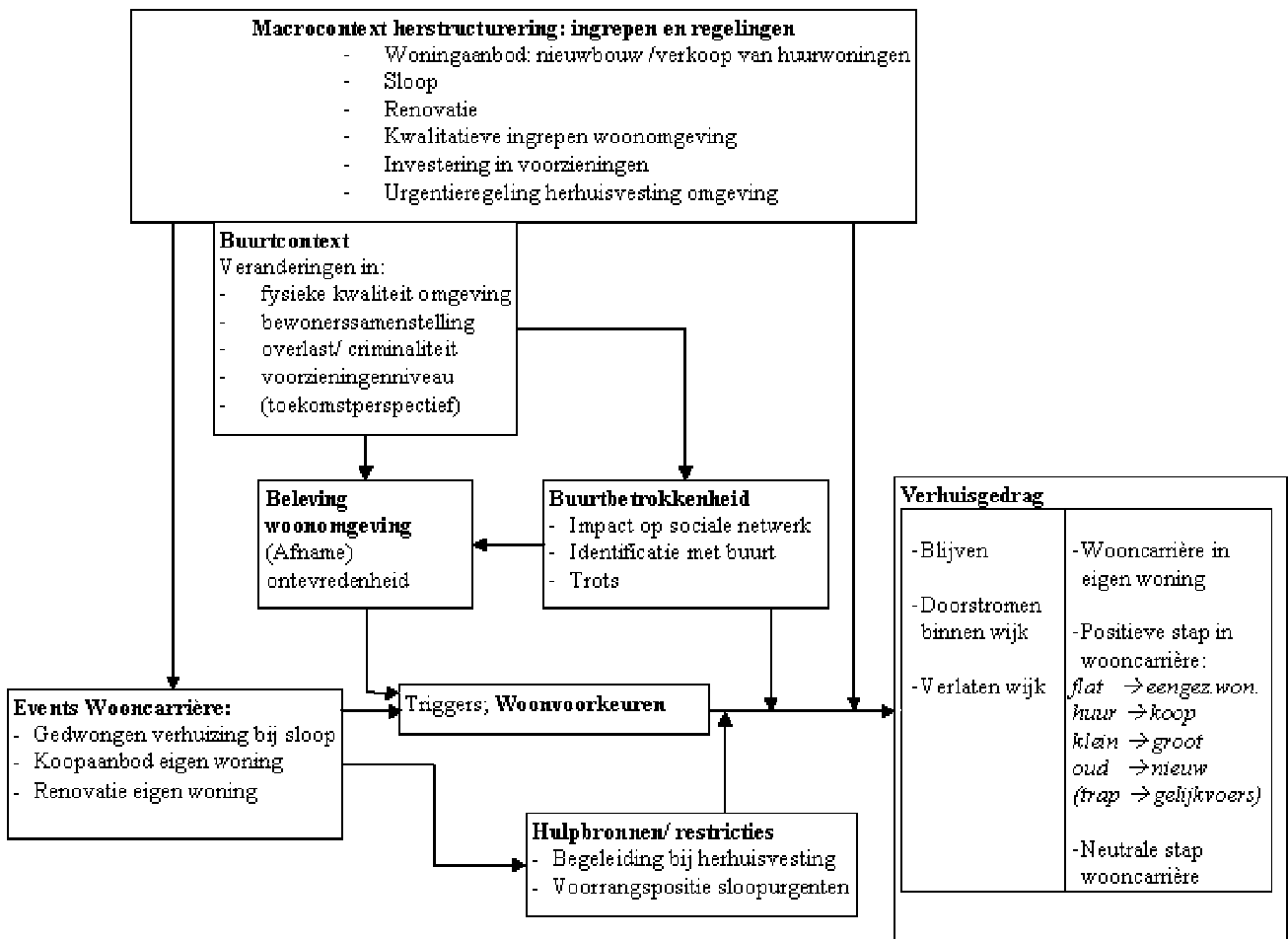
Zoals al uit de tweede aanname duidelijk wordt is de rol van de buurtcontext en de interne doorstroommogelijkheden maar in een deel van de verhuisbeslissingen relevant. Uit de landelijke cijfers van het WoOn en het eerdere WBO blijkt dat verhuizingen vanwege werk en studie vooral over langere afstand verlopen en dat verhuizingen vanwege huishoudensvorming (samenwonen, echtscheiding) zowel plaatsvinden op korte als lange afstand. Verhuizingen vanwege (ontevredenheid met) de woning vinden veruit het vaakst (87%) plaats binnen 10 kilometer (ABF Research, 2007; Feijten & Visser, 2005).

In totaal verhuist ‘maar’ 20% van alle huishoudens binnen de eigen wijk (ABF Research, 2007). Verhuizingen vanwege ontevredenheid met de vorige woonomgeving maken 10% uit van alle verhuizingen (Buys e.a. 2007). Aangenomen mag worden dat dit aandeel in te herstructureren wijken wat hoger ligt. Deze landelijke percentages geven in elk geval aan wat de verwachtingen mogen zijn van interne doorstroming. Zelfs wanneer herstructurering voor een perfecte buurtcontext kan zorgen en goede doorstroommogelijkheden, dan zou met een ruwe schatting maar éénderde van de verhuisgeneigden voor de eigen wijk behouden kunnen worden.

### 2.1.4 Invloed herstructurering op verhuisgedrag en wooncarrières

Het proces van herstructurering van een wijk is onderdeel van de macrocontext die invloed heeft op verhuiswensen en woon(locatie)keuzegedrag. In figuur 2.3 is de invloed van herstructurering weergegeven in het ontwikkelde verhuismodel. In het vervolg van deze paragraaf worden de relaties toegelicht.

**Figuur 2.3** Specifieke invloed herstructurering op wooncarrières en verblijfperspectief wijkbewoners



### Nieuwe woonmogelijkheden

De meest directe invloed van herstructurering vormen de nieuwe woonmogelijkheden die ontstaan door verkoop van huurwoningen en de bouw van nieuwe woningen. De bouw van nieuwe en ruimere woningen biedt huishoudens de mogelijkheid door te stromen naar woningen die er tot dan toe nauwelijks waren. Dit geldt in veel naoorlogse wijken specifiek voor de bouw van een groter aanbod van ruimere eengezinswoningen en van koopwoningen. De bouw van nieuwe en modernere appartementen kan een oplossing zijn voor ouderen in eengezinswoningen en portiekflats die graag gelijkvloers willen wonen. De bouw van betaalbare en middeldure woningen beïnvloedt de woonmogelijkheden en de doorstroming binnen de wijk positief, vooral de bouw van woningen in de sociale huursector.

De verkoop van huurwoningen zorgt er voor dat mensen met een koopwens ook een mogelijkheid krijgen om een betaalbare koopwoning in de eigen wijk te vinden. Het is bovendien een uitkomst voor huishoudens die graag naar een eengezinswoning in de wijk willen verhuizen, maar die in de sociale huursector moeilijk aan bod komen, vanwege een korte inschrijftijd of woonduur.

### Gebeurtenis in de wooncarrière (1): Gedwongen verhuizingen door sloop

In de literatuur worden verhuizingen omwille van gebeurtenissen in de wooncarrière vaak benaderd vanuit het idee dat een beslissing om te verhuizen vrijwillig en autonoom tot stand komt. Het besluit van een woningcorporatie om een woning of flat te slopen brengt echter gedwongen verhuizingen met zich mee. Herstructurering heeft in dit licht een hele directe invloed op verhuisgedrag van bewoners. Popp omschrijft de situatie van gedwongen verhuizingen als hoofdmotief en geeft aan dat er twee manieren zijn waarop deze huishoudens een nieuw onderkomen vinden: 1. het huishouden moet uit de woning vertrekken, krijgt op hetzelfde moment een woning aangeboden, accepteert en verhuist; 2. het huishouden moet vertrekken, zoekt zelf een andere woning en verhuist (Popp, 1976). Het onderscheid bestaat dus uit de rol die de woningeigenaar speelt in de begeleiding van het huishouden en de houding die het huishouden aanneemt om een vervangende woning te vinden.

In het geval van herhuisvestingsprojecten bij sloop is het te voren opgestelde *Sociaal plan* de context waarbinnen deze herhuisvestingskandidaat zelf een nieuwe woning kan zoeken. Het gaat dan om een verhuiskostenvergoeding en voorrang bij het reageren op vrijkomende sociale huurwoningen. De uitwerking van herhuisvestingsregelingen vindt op lokaal niveau plaats. De uitwerking is van groot belang voor de mate waarin sloopurgenten een stap in de wooncarrière kunnen zetten en bepaalt voor een belangrijk deel de mate van doorstroom binnen en uitstroom uit de wijk. Bij sommige regelingen krijgen bewoners alleen voorrang voor vergelijkbare woningen als de huidige woning of kunnen ze alleen in bepaalde wijken met voorrang op eengezinswoningen reageren. In andere regelingen zijn de mogelijkheden veel ruimer. Soms is additioneel geregeld dat bewoners voorrang krijgen voor een nieuwbouwwoning in de wijk of krijgen ze een terugkeergarantie naar de wijk.

In veel gevallen krijgen herhuisvestingskandidaten individuele begeleiding bij het vinden van een woning. De begeleiding die de herhuisvestingskandidaten ter hand staat kan worden beschouwd als een persoonlijke hulpbron. Ook de concurrentiepositie bij het reageren op een woning ten opzichte van andere reagerende huishoudens vormt een persoonlijke hulpbron. Bij de meeste herhuisvestingsprojecten gaan bewoners zelf binnen de geboden mogelijkheden op zoek naar een woning. De herhuisvestingsperiode wordt doorgaans ruim gekozen om mensen ruim de mogelijkheid te geven een passende nieuwe woning te vinden.

Dat de lokale context van de woningmarkt en de urgentieregeling erg bepalend is voor de kans op verbetering van de woonsituatie is duidelijk geworden uit het onderzoek van Kleinhans (2005). Hij onderzocht daarbij niet zozeer de 'objectieve' hiërarchische verbetering qua woonsituatie, maar wel de perceptie van mensen met hun nieuwe woonsituatie. In drie onderzochte wijken blijkt het aandeel ondervraagde sloopurgenten dat een verbetering in de woonsituatie heeft ervaren nogal uiteen te lopen (zie tabel 2.1).

**Tabel 2.1: Aandeel geherhuisveste bewoners dat een verbetering in de eigen woonsituatie heeft ervaren**

Stad (wijk)	Ervaren verbetering in woonsituatie
Den Haag (Morgenstond-Oost)	35/41 (=85%)
Utrecht (Nieuw-Hoograven)	12/24 (=50%)
Enschede (Pathmos)	26/34 (=76%)

Bron: Kleinhans, 2005, p. 231 & 244 (eigen bewerking)

Voor mensen die zeiden een verbetering te hebben doorgemaakt was een belangrijke reden hiervoor het feit dat ze binnen de buurt konden verhuizen. De hogere score in Den Haag had bovendien te maken met het feit dat veel bewoners in de nieuwbouw in de buurt terecht konden, waar ze te maken kregen met een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding. In Enschede, waar bewoners konden profiteren van een ruimhartige urgentieregeling en een intensieve begeleiding waren bewoners die de wijk hadden verlaten zelfs nog iets vaker dan doorstromers binnen de wijk van mening dat ze een verbetering hadden gerealiseerd. Naast een kwalitatieve verbetering qua woning werd ook wel het vertrek uit Pathmos zelf als een verbetering gezien (Kleinhans, 2005, p. 243).

Van de mensen die zeiden dat ze er niet op vooruit waren gegaan was de belangrijkste reden de wijk waar ze in terecht kwamen. Van de (kleine groep) mensen die zeiden er op achteruit te zijn gegaan was met name de gestegen huurprijs of de prijs-kwaliteitverhouding de oorzaak van de ontevredenheid (Kleinhans, 2005, p. 222).

Over het geheel bekeken was de conclusie dat veel mensen bij de gedwongen verhuizing hun woonsituatie hebben kunnen verbeteren, door toedoen van de geboden mogelijkheden in de urgentieregeling, de (nieuwe) doorstroommogelijkheden binnen de wijk, de begeleiding bij de herhuisvesting en de eigen concurrentiepositie op de (huur)woningmarkt (Kleinhans, 2005). Daarnaast mag gelet op de resultaten in Den Haag aangenomen worden dat ook de *bouwstroom* in het herstructureringsproces (vóór de sloop eerst elders betaalbare nieuwbouw plegen) van belang is voor de mate waarin men (tot tevredenheid) binnen de wijk door kan doorstromen.

In een ander onderzoek naar herhuisvesting hebben Slob e.a. gekeken naar de rol van bewonerskenmerken bij de kans dat zij binnen de wijk doorstroomden of de wijk verlieten. In dat onderzoek werd geconstateerd dat onafhankelijk van de wens om binnen de wijk te blijven dat het verhuizen binnen de onderzochte wijken samenhangt met: (1) een hoge leeftijd, (2) een lange woontijd in de huidige woning en (3) een niet-westerse komaf. Als verklaring voor het eerste en tweede verband werd de positie op de huurwoningenmarkt aangehaald: deze mensen konden van hun lange woontijd profiteren om voorrang te krijgen boven andere urgenten en reguliere woningzoekenden om hun wens om binnen de wijk te blijven wonen te realiseren. Ouderen zijn daarbij waarschijnlijk meer gehecht aan de eigen woonomgeving en hebben minder behoefte naar een andere wijk te verhuizen. Een verklaring voor het relatief hoge aandeel doorstromende allochtonen geven de onderzoekers niet. Wel bleken allochtonen minder vaak een wens te hebben om de wijk te verlaten dan autochtonen. Voor dit gegeven zochten de onderzoekers een verklaring in relatieve onbekendheid met de woonmogelijkheden elders en de (voor hen) onduidelijke informatie over de verhuismogelijkheden en het woningaanbod (Slob e.a., 2008, p. 25). Er kan echter ook sprake zijn van een bewuste keuze om bij familie of mensen met dezelfde culturele achtergrond te blijven wonen.

Kleinhans betoogt dat de kwaliteit van de nieuwe woonsituatie deels afhangt van het hebben van problemen met betrekking tot zoekgedrag en informatieverwerking. Het niet snappen van de geboden informatie, afwachtend gedrag, of het niet (willen) gebruiken van begeleiding kunnen tot gevolg hebben dat de uiteindelijke nieuwe woonsituatie minder is dan mensen die optimaal gebruik (kunnen) maken van de geboden mogelijkheden (Kleinhans, 2005, p. 43).

Huishoudensamenstelling en opleidingsniveau bleken in het onderzoek van Slob e.a. overigens geen invloed te hebben op het doorstromen binnen de wijk. Zo verhuizen gezinnen niet vaker binnen de wijk dan alleenstaanden en stellen en verlaten hoger opgeleiden niet vaker de wijk dan lager opgeleiden, ondanks dat van hoogopgeleiden vaak wordt verondersteld dat zij beter over de mogelijkheden geïnformeerd zijn. In zeer recentelijk onderzoek door Bolt en Van Kempen over segregatiepatronen bij herhuisvesting komt naar



voren dat lage inkomens bij herhuisvesting weliswaar vaker een wens hebben om in de eigen wijk te verhuizen (vanwege de grotere afhankelijkheid van sociale contacten in de eigen wijk), maar dat er uiteindelijk geen verschillen in uitstroom bestaan tussen inkomensgroepen. Ook bleken er geen verschillen tussen de mate waarin inkomensgroepen hun wens om te blijven blijken te realiseren (Bolt & Van Kempen, 2010).

#### Gebeurtenis in de wooncarrière (2): Koopaanbieding voor huurders

Een ander direct effect van herstructurering op wooncarrières van bewoners is het aanbod dat huurders krijgen om hun woning te kopen. Het te koop aanbieden van een huurwoning aan bewoners is een beoogd middel om middeninkomens voor de wijk te behouden. In een onderzoek in opdracht van enkele corporaties met een groot verkoopprogramma constateren Elsinga e.a. dat van de ondervraagde bewoners die hun huurwoning kochten bijna 40% al eens eerder het kopen van een andere woning had overwogen (Elsinga e.a., 2008). Dit kan een indicatie zijn van verhuisgeneigde bewoners die door het kopen behouden zijn voor de wijk. Een meer direct effect werd aangetoond in een onderzoek uitgevoerd door USP Marketing Consultancy. Daarin werd geconstateerd dat van de onderzochte bewoners die hun woning met een Maatschappelijk Gebonden Eigendomsconstructie<sup>4</sup> kochten, 10% zei niet in de woning te zijn gebleven als zij het koopaanbod met deze voorwaarden niet hadden gekregen (USP Marketing Consultancy, 2007). In wijken met weinig koopmogelijkheden in de betaalbare sector helpt het betaalbaar maken van een woning en het verstrekken van garantieregelingen middeninkomens met een koopwens om in hun woning te blijven wonen. Het te koop aanbieden van de eigen huurwoning kan mensen dus doen besluiten om van verhuizing af te zien en de eigen woning te kopen. Dit fenomeen wordt ook wel eens aangeduid als ‘woningcarrière in eigen woning’.

Hoewel relevant voor de theoretische uitwerking van de mogelijke invloed van herstructurering op wooncarrières valt het onderzoeken van de impact van het koopvoorstel van eigen woning op het verdwijnen van een verhuishwens buiten het onderzoekskader.

#### Verbeterde woonkwaliteit, langer woonperspectief

Verhuizingen vanwege ontevredenheid met de woning vormen een belangrijke verhuisfactor. Uit onderzoek in herstructureringswijken blijkt ook andersom dat mensen die tevreden zijn met de eigen woning een langer verblijfsperspectief in de wijk hebben (Van Bergeijk e.a. 2008, p. 226 e.v.).

Wanneer mensen uit sloopwoningen zich bij de herhuisvesting in de wijk verbeteren betekent dat hun tevredenheid over de eigen woonsituatie toeneemt. Herhuisvesting zal dan ook een indirect positief effect hebben op het verblijfsperspectief in de wijk. Bij de aanname dat mensen in sloopwoningen relatief vaak ontevreden zijn over hun woning zal een vervangende woning die kwalitatief beter is de noodzaak om op kortere termijn nogmaals te verhuizen kleiner maken. Het is dan ook van belang om te onderzoeken in hoeverre geherhuisveste bewoners die in de wijk zijn gebleven een positieve stap in de woninghiërarchie hebben gezet.

Bij herstructurering krijgt een aantal huurders te maken met renovatie van hun woning. Met renovatie wordt beoogd de woningen weer aantrekkelijk te maken voor de woningmarkt en het wooncomfort van de huurder te vergroten. Interne woningrenovatie (3<sup>e</sup> gebeurtenis op de wooncarrière) zal na afronding een positief effect hebben op het ervaren wooncomfort. Verwacht mag worden dat een wens om vanwege de woning te verhuizen bij een aantal mensen verdwijnt. Het effect zal evenwel niet zo groot zijn bij de wetenschap dat de meeste verhuizingen omwille van de woning samenhangen met de grootte of de wens om een woning te kopen. Hoewel ook woningrenovatie voor de theoretische uitwerking van de invloed van herstructurering op wooncarrières en verblijfsperspectief relevant is valt dit aspect buiten het onderzoekskader.

#### Andere buurtcontext, andere verhuisbeslissingen

Naast het veroorzaken van ‘events’ op de wooncarrière (de eigen woning) zorgt herstructurering voor veranderingen in de woonomgeving. Deze hebben impact op de betrokkenheid bij en de beleving van de woonomgeving. Een lage tevredenheid met de omgeving zorgt voor de wens om te verhuizen uit de wijk.

---

<sup>4</sup> De betreffende MGE-constructies waren KoopGarant (kopen met korting i.c.m. winstdeling en terugkoopregeling) en KoopComfort (terugkoopregeling)

Al eerder werd genoemd dat landelijk 10% van de verhuizingen plaatsvindt vanwege ontevredenheid met de omgeving (ABF Research, 2007), waarbij het aannemelijk is dat dit percentage voor te herstructureren wijken hoger ligt. Herstructurering brengt grote veranderingen teweeg in de fysieke, sociale en functionele kenmerken van de woonomgeving en heeft impact op aanwezige sociale relaties en – processen. Deze zorgen voor veranderingen in de buurtbetrokkenheid en beleving van de woonomgeving en daarmee op de kans van bewoners om de wijk te verlaten of binnen de wijk te blijven.

Van Beckhoven en Van Kempen hebben in herstructureringsbuurten in Amsterdam en Utrecht geconstateerd dat herstructurering heeft bijgedragen aan betrokkenheid bij de buurt (Van Beckhoven & Van Kempen, 2003). Het is lastig precies te duiden wat buurtbetrokkenheid precies bepaalt. Duidelijk is wel dat betrokkenheid samenhangt met de mate waarin men vertrouwd is met de woonomgeving en zich er thuis voelt. Ook een gevoel van trots (ten aanzien van de buitenwereld) kan een gevoel van betrokkenheid bij de omgeving veroorzaken.

Er zijn verschillende mechanismen denkbaar waarop herstructurering buurtbetrokkenheid beïnvloedt. Deze lopen hoofdzakelijk via een (hernieuwd) gevoel van trots, het thuisgevoel en de vertrouwdheid met de omgeving. Fysieke en sociale veranderingen in de buurt spelen daarbij een prominente rol. Veel herstructurering is gericht op fysieke ingrepen: slopen, nieuwbouw (veelal van duurdere woningen) en gevelverfraaiing. Deze ingrepen zijn meetbaar en ook zichtbaar. Een opgeknapte woonomgeving kan het maken dat bewoners weer trots zijn op hun woonomgeving en zich er niet voor schamen in de wijk te wonen. Een negatieve uitwerking van een ingrijpende wijziging van de buurt kan er voor zorgen dat mensen hun vertrouwde woonomgeving kwijtraken, waardoor ze zich er niet meer mee identificeren. Vooral bij mensen die al lang in de buurt wonen kan dit aspect spelen. Vooral bij hen bestaat de kans dat de betrokkenheid bij de buurt afneemt. Wat bij het thuisgevoel in de buurt echter vooral speelt zijn de veranderingen in de bewonerssamenstelling in de buurt. De grootschalige sloop- en nieuwbouwprojecten zorgen voor vertrek van vertrouwde gezichten en een geheel nieuwe instroom van mensen die door bestaande bewoners als “anders” worden gezien. De andere bewonerssamenstelling kan ervoor zorgen dat men zich niet meer thuis voelt tussen de buurtbewoners, waardoor de buurtbetrokkenheid van bestaande bewoners afneemt (Needham & De Kam 2003, Bolt & Torrance, 2005).

Uit meerdere studies blijkt dat er vrij weinig sociale interacties ontstaan tussen (bestaande) huurders en (nieuwe) eigenaar-bewoners (zie bijv. Van Beckhoven & Van Kempen, 2003). Tegelijkertijd zien veel bestaande bewoners de instroom van kopers als een sociale verbetering in de buurt (Kleinmans, 2005). Deze schijnbare tegenstelling lijkt te verklaren met een hoog aandeel bewoners die negatief zijn over de huidige bewonerssamenstelling of met de ontwikkelingen die zich daarin afspelen. Herstructurering zorgt voor het doorbreken van die patronen, waardoor men positief gestemd is. Bewonersdifferentiatie langs sociaal-culturele lijn (minder kansarmen, overlastgevende huishoudens, maar ook etnische minderheden) kan zonder het voorkomen van intensieve contacten het thuisgevoel onder buurtbewoners vergroten.

Ook het toekomstperspectief dat het herstructureringsproces biedt heeft effect op de betrokkenheid bij de omgeving en daarmee op de kans dat iemand uit de wijk verhuist. Lee e.a. (1994) tonen aan dat neutrale/positieve toekomstverwachtingen over de buurtontwikkelingen de kans op een verhuisswens verkleint. Op het daadwerkelijk verhuisgedrag heeft het achteruitgaan van een buurt of toekomstverwachtingen over de buurtontwikkeling veel minder duidelijk een relatie (Lu, 1998; Lee e.a., 1994). Het creëren van positieve toekomstverwachtingen kan deels gestuurd worden bij de procesaanpak van de herstructurering. Invloed van bewoners bij de planvorming (zie Van Bergeijk e.a., 2008), duidelijkheid over toekomstplannen en planning en een goede communicatie over de behaalde resultaten zijn instrumenten om toekomstverwachtingen en buurtbetrokkenheid te verbeteren.

Een hogere buurtbetrokkenheid vergroot, conform de redenering in het model, de kans dat iemand bij een verhuisswens of gedwongen verhuizing in de wijk wil blijven wonen. Tegelijkertijd zorgt een hogere buurtbetrokkenheid voor een positievere beleving van de woonomgeving. Dit verkleint de kans op een verhuisswens vanwege de woonomgeving.

De beleving van de woonomgeving wordt behalve door buurtbetrokkenheid ook direct beïnvloed door veranderingen in de omgeving. Vanwege de centrale positie van de beleving van de woonomgeving in dit onderzoek wordt de impact van herstructurering op de tevredenheid met de woonomgeving apart behandeld (zie par. 2.5). Voor nu wordt volstaan met de aanname dat wanneer de fysieke, functionele en sociale buurtkarakteristieken verbeteren, de ‘residential stress’ van bewoners over hun woonomgeving zal afnemen.

Hierdoor zullen zij minder snel geneigd zijn de wijk te verlaten. Door ontwikkelingen in tevredenheid met de woonomgeving te onderzoeken kan ingeschat worden of de kans op een wens om de wijk te verlaten groter of kleiner is geworden. Tevredenheid met de woonomgeving is een van de benodigde factoren om middeninkomens en mensen met meer mogelijkheden op de woningmarkt vast te kunnen behouden in de wijk.

Samengevat kan herstructurering het verblijfsduurperspectief in de wijk dus op drie manieren vergroten. Een hogere gebruikswaarde van de eigen woning voorkomt een verhuiscens. Een positieve stap op de wooncarrière binnen de wijk verbetert de woonsituatie en voorkomt een nieuw verhuiscens. Afnemende ontevredenheid neemt de behoefte weg om de wijk te verlaten. Een stijgende buurtbetrokkenheid doet de kans op verhuizingen binnen de wijk toenemen. In deze thesis staan de wooncarrières binnen de wijk centraal en de toename van de tevredenheid met de wijk. Hiermee kunnen uitspraken worden gedaan over het verblijfsperspectief van bewoners.

## **2.2 Herstructurering en economisch draagvlak**

Om het economische draagvlak voor winkelvoorzieningen, horeca en overige bedrijven en detailhandel in de wijk te vergroten richt het herstructureringsbeleid zich op instroom van sociaal-economisch sterkere en kansrijke bewonersgroepen en het behoud van deze groepen via doorstroming binnen de wijk of het creëren van een langere verblijfsduur in de eigen woning. Voor deze strategieën zijn nieuwbouw en verkoop van huurwoningen de belangrijkste middelen binnen herstructurering.

Hoewel dit onderzoek geen economische studie is naar het bestedingspatroon van (nieuwe) bewoners en de locaties waar zij hun uitgaven doen (in de eigen wijk of daarbuiten), wordt in dit onderzoek van een tweetal basisprincipes uitgegaan. Het eerste is dat elk huishouden een deel van zijn bestedingsbudget uitgeeft in de eigen wijk, vooral waar het gaat om dagelijkse benodigdheden. Het tweede is dat naarmate het inkomen hoger is, het budget voor deze dagelijkse benodigdheden toeneemt. Simpel gesteld gaat deze studie er dus van uit dat elk extra huishouden zorgt voor economisch draagvlak in de wijk en dat naarmate het inkomen van nieuwe bewoners hoger is het effect groter is. Interne doorstroom uit de wijk zorgt dus niet voor een (directe) toename van het economisch draagvlak.

Eerder verricht onderzoek naar de effecten van herstructurering op het economisch draagvlak in de wijk is niet ruim voorhanden. Bolt en Torrance constateerden dat er in de herstructureringswijk Bouwlust in Den Haag het aandeel lage inkomens in de wijk in de periode 1995-2002 harder was gedaald dan in de meeste overige wijken in Den Haag. Voor een andere onderzochte wijk in Utrecht konden effecten moeilijk gemeten worden omdat de schaal van sloop en nieuwbouw te beperkt was (Bolt & Torrance, 2005). Ouwehand en Davis constateerden op basis van analyse van vroege herstructureringsprojecten in zes verschillende steden dat in de meeste wijken een stijging was van het relatieve aandeel lage inkomens in de wijk. Zij konden dit verklaren door het feit dat bewonersdifferentiatie in een aantal wijken nog geen belangrijk doel was en dat de ingrepen er (dus) ook niet op waren gericht (Ouwehand & Davis, 2004). Het betrof hier dan ook herstructureringsprojecten van voor de Nota Stedelijke Vernieuwing uit 1997. Wittebrood en Van Dijk hebben door middel van een quasi-experiment de bevolkingsontwikkeling van herstructureringswijken vergeleken met die in soortgelijke wijken. Geconstateerd werd dat in herstructureringswijken waar op grote schaal gesloopt en nieuw werd gebouwd, de daling van lage inkomens in de wijk groter was dan in herstructureringswijken zonder deze schaal van sloop en nieuwbouw. De daling in laatstgenoemde was even groot als in de zogenaamde controlewijken (Wittebrood & Van Dijk, 2007).

Een nadeel bij het duiden van effecten van herstructurering zoals het in bovenstaande studies is uitgevoerd is dat er ook andere factoren meespelen in de bevolkingsontwikkeling in de wijken. Een belangrijke factor is de instroom van lage inkomens in de stad als geheel. Een ander probleem, zoals ook geconstateerd in bovenstaande studies is dat de schaal van de ingrepen niet groot genoeg is om zichtbare effecten te hebben voor de wijk als totaal (zie ook Gijsberts & Dagevos, 2007). Om effecten van herstructurering goed te duiden is het belangrijk om de effecten per differentiemaatregel afzonderlijk te onderzoeken. In dit onderzoek worden de effecten dan ook per maatregel onderzocht.

### Toenemend economisch draagvlak

Belangrijke determinanten voor de inkomensgroep die in de nieuwbouw- en verkochte huurwoningen terecht komt zijn de aard, de prijsklasse (en bij nieuwbouw) de eigendomsvorm van de woningen. Of er sprake is van een positieve ontwikkeling op het economisch draagvlak hangt echter ook af van de mate waarin bewoners van buitenaf instromen in de wijk. Immers, wanneer er alleen sprake zou zijn van interne doorstroming, dan zou er geen sprake zijn van een stijgend economisch draagvlak. Het economisch draagvlak in de wijk kan worden afgemeten aan het aantal huishoudens in de wijk, gedifferentieerd naar inkomensklassen.

In de studies die inkomenseffecten van herstructurering hebben gemeten is vooral gelet op het aandeel van lage inkomens in de wijk. Bij een dergelijke benadering is het meten van nieuwe instroom slechts één kant van de medaille. Het effect van de uitstroom van bewoners uit de te slopen woningen is dan de andere kant van diezelfde medaille. Door uitstroom van lage inkomens wordt het aandeel hoge inkomens in de wijk vanzelf hoger. Voor het economisch draagvlak heeft uitstroom echter geen positieve bijdrage. Met elk inwonerverlies (door daling aantal woningen) daalt het economisch draagvlak. Wanneer er daarbij juist middeninkomens de wijk verlaten heeft dit zelfs nog een groter negatief effect. Toenemend economisch draagvlak draait met andere woorden vooral om veranderingen in absolute aantallen en veel minder om relatieve aandelen.

### Instroom van buitenaf

Een belangrijke bepaler van de mate waarin mensen van buitenaf instromen, is de aard van het woonmilieu. Is er sprake van een nieuw woongebied aan de rand van de wijk, dan heeft dit meer wervingspotentieel van buitenaf dan een woning in een bestaande omgeving van de herstructureringswijk. Dit heeft ten eerste te maken met het vaak negatieve imago van de bestaande wijk. Potentiële nieuwe bewoners zijn terughoudend om zich te vestigen in een wijk met veel ‘achterstand’. Kleinhans concludeerde op basis van zijn onderzoek naar instromers en doorstromers in herstructureringswijken dat hoe groter de schaal van nieuwbouw en sloop, hoe groter de instroom van buitenaf is (Kleinhans, 2005, p. 249). Een tweede verklaring voor dit verhoogde wervingspotentieel hangt met de eerste samen en ligt in de veronderstelling dat het wonen aan de rand van de wijk vaak gepaard gaat met een aparte ‘daily activity space’<sup>5</sup>: buurtgebonden activiteiten spelen zich weinig af in de oude herstructureringswijk en wijkontsluiting verloopt soms via andere straten. Ontwikkelaars bij herstructureringsprojecten spelen in op de gevoeligheden bij potentiële nieuwe bewoners door uitbreidingslocaties aan de randen van de bestaande wijk apart te profileren en als nieuwe woonbuurt te ‘branden’. Bestaande bewoners die doorstromen in de wijk zijn minder beïnvloed door imagoaspecten. Zij kennen de woonbuurt, wonen er vaak tot volle tevredenheid en hebben er vrienden en familie. Ook de wens om tussen de ‘eigen mensen’ of te kunnen blijven wonen bij vrienden of familie maakt het dat zij een nieuwbouw in de bestaande woonomgeving eerder opteren (zie ook Kleinhans, 2005, p. 251). Een derde factor voor een beter wervingspotentieel in uitbreidingsgebieden kan liggen in gunstige locatiekwaliteiten, zoals een ligging aan groene gebieden, recreatieve mogelijkheden of goede uitvalsmogelijkheden naar snelwegen (forenzen). Deze aspecten verschillen per locatie, maar de veronderstelling is dat bij het bepalen van de locatie van uitbreidingsgebieden sterk wordt gelet op deze kwaliteiten, waardoor ze meer dan bovengemiddeld aanwezig zullen zijn.

De grotere marktaantrekkelijkheid van uitbreidingslocaties leidt vanzelfsprekend tot hogere prijzen en de vestiging van hogere inkomens. De effecten van hogere inkomens in de uitbreidingsgebieden en een hogere instroom van buitenaf worden in de praktijk versterkt, doordat de woningtypen in het bouwprogramma, de (huur)prijzen en soms zelfs het toewijzingsbeleid daarop zijn ook afgesteld (voorrangpositie wijkbewoners, sloopurgenten). Hierdoor worden de woningen in inbreidingsgebieden vaker betrokken door de midden- en lagere inkomens uit de wijk. In een hypothetisch model kunnen de effecten van nieuwbouw op bewonersdifferentiatie naar sociaal-economische maatstaven in beeld worden gebracht (zie tabel 2.2).

---

<sup>5</sup> Term geïntroduceerd door Hägerstrand (1970).

**Tabel 2.2: Effect nieuwbouw op economisch draagvlak in wijk**

	Duur/middelduur		Goedkoop	
	uitbreiding	Inbreiding	uitbreiding	inbreiding
Koopwoningen	+++	++	++ (rel. veel instroom)	+
Huurwoningen	++	+ (rel. veel doorstroom)	+	0

0 = geen effect; + = enig effect; ++ redelijk effect; +++ = veel effect

Ook van verkoop van bestaande huurwoningen wordt verondersteld dat deze bijdraagt aan een toename van het economisch draagvlak in de wijk. Bestaande huurwoningen die bij het vrijkomen worden verkocht zijn woningen in een doorgaans lage prijsklasse. Dit komt hoofdzakelijk door de beperkte grootte, de ouderdom, de (woon)technische kwaliteit en de ligging in de herstructureringswijk. Door de lage woningprijzen zijn het vooral lagere inkomens die instromen, waarbij een inkomen uit arbeid echter wel nodig is om de woning te kunnen financieren<sup>6</sup>.

De prijsklasse maakt de woningen ook voor starters van buiten de wijk aantrekkelijk, waardoor er instroom van buitenaf te verwachten is. Het effect wordt naar verwachting nog eens versterkt doordat de vrijkomende woningen ook niet meer op de huurmarkt komen. De veronderstelling is dat nieuwe instroom in de huurwoningen voor een groot deel uit minima-plus inkomens bestaan. In een hypothetisch model kunnen de effecten van verkoop van vrijkomende huurwoningen als volgt in beeld worden gebracht (zie tabel 2.3).

**Tabel 2.3: Effect verkoopbeleid vrijkomende woningen op economisch draagvlak in wijk**

Verkoop bij vrijkomen woning (t.o.v. niet vrijkomen):	+
Verhuren bij vrijkomen (t.o.v. niet vrijkomen):	-
Resultaat (verkopen t.o.v. verhuren):	++

0 = geen effect; + = enig positief effect; ++ redelijk positief effect

Het slopen van woningen in de wijk leidt er toe dat een aantal huishoudens de wijk verlaat. Voor een wijk betekent elk verlies van huishoudens een negatief effect op het economisch draagvlak. Eerder onderzoek naar verhuisstromen van mensen uit sloopwoningen leert dat bij de meeste onderzochte herhuisvestingsprojecten een groot deel van de bewoners de wijk verlaat. De hoogte hiervan fluctueert sterk per herstructureringsproject (Slob e.a., 2008). Bolt en Van Kempen hebben op basis van herstructureringsprojecten in Den Haag, Utrecht en Leiden geen verband gevonden waarbij hogere inkomens de wijk vaker verlaten (Bolt & Van Kempen, 2010). Een selectief vertrek van hogere inkomens die het negatieve effect voor het economisch draagvlak zou versterken is voorsnog niet aangetoond.

Zoals in paragraaf 2.1.4 werd toegelicht kan het te koop aanbieden of het renoveren van woningen leiden tot een langer verblijfsperspectief in de woning. In theorie zou dit er toe kunnen leiden dat bewoners die de financiële mogelijkheden hebben, afzien van de verhuishwens om buiten de wijk een andere woning te vinden. Het onderzoeken van deze effecten valt buiten het kader van dit onderzoek.

<sup>6</sup> Uitgaande van een leencapaciteit van max. 4x het huishoudinkomen, de beperkte inbreng van eigen vermogen en het prijspeil van verkochte huurwoningen van naar schatting minimaal €120.000 excl. in de stedelijke woningmarkten kosten koper en verbouwingkosten.

## 2.3 Het meten van omgevingskwaliteit

### 2.3.1 Objectief of subjectief?

Een van de hoofddoelen van herstructurering is het verbeteren van de leefkwaliteit in de buurten. Hoe de kwaliteit van een woonomgeving in beeld kan worden gebracht is een lastige opgave. Kwaliteit van een buurt laat zich deels objectief vaststellen, bijvoorbeeld via de mate waarin criminaliteit en meldingen van vandalisme voorkomen, of via kengetallen over het voorzieningenniveau. Echter, “kwaliteit zonder een ‘waarderende’ component is niets meer dan een neutrale beschrijving van een situatie” (Leidelmeijer e.a., 2009, p. 4). Leefbaarheid is duidelijk een subjectief begrip en wordt goeddeels gemeten door de mate waarin de woonomgeving past bij de wensen en verwachtingen van de mensen die er wonen. Een goede manier om tevredenheid met de woonomgeving in kwantitatief onderzoek te verklaren is te kijken naar de samenhang met oordelen op diverse deelaspecten. Zo wordt duidelijk wat in de beleving van bewoners belangrijk is. Uit de omvangrijke literatuur over leefbaarheid wordt duidelijk dat bewonersoordelen op deelaspecten samenhangen met zowel de buurtcontext (objectieve buurtkenmerken, sociale processen in de omgeving) als met de individuele achtergrond van de evaluerende bewoner. Bij de laatste gaat het zowel om persoonskenmerken, de persoonlijke normen en waarden als om eerdere ervaringen in de omgeving (zie bijv. Oppelaar en Wittebrood, 2006; Wittebrood & van Dijk, 2007; Leidelmeijer e.a., 2009; Permentier, 2009).

Objectieve buurtkenmerken en sociale processen in de buurt zijn sterk met elkaar verweven. Kort gezegd zijn fysieke en functionele eigenschappen en kwaliteiten enerzijds en de bevolkingssamenstelling anderzijds in belangrijke mate verantwoordelijk voor sociale processen die zich in de buurt afspelen. Ze vormen de context waarin sociale processen mogelijk zijn. Sociale processen in de wijk kunnen op hun beurt weer aanleiding geven voor het aanhouden of versterken van die processen of andere processen teweegbrengen. Uiteindelijk hebben de sociale processen ook weer zijn weerslag op objectieve buurtkenmerken zoals de mate van verloedering of de mate van criminaliteit.

In onderzoek naar wat leefbaarheid of woongenot in de buurt bevordert wordt veel waarde gehecht aan het objectiveren van buurtkenmerken om vervolgens de samenhang met bewonersoordelen te meten. Om de invloed van de omgeving te onderzoeken blijft het essentieel om rekening te houden met de achtergrondkenmerken van bewoners, met hun woonnormen en met ervaringen rondom slachtofferschap.

### 2.3.2 Schaalniveau van woonbeleving

In onderzoek naar leefbaarheid wordt vaak gebruik gemaakt van vragen over de beleving van respondenten van bepaalde aspecten in de eigen buurt. Gegevens uit zulke onderzoeken worden vaak geaggregeerd naar grotere gebieden zoals viercijferige postcodegebieden of CBS-wijk- en buurtindeling. Het aansluiten bij officiële administratieve grenzen heeft als voordeel dat er al veel achtergrondgegevens over dat gebied bekend zijn die gebruikt kunnen worden in de analyse. De keuze voor een bepaald aggregatieniveau kan grote gevolgen hebben voor de validiteit van de bevindingen. De problemen hierbij bestaan uit twee varianten: het zone- of indelingseffect en het schaaffect. Het zone-effect houdt in dat bevindingen worden vertekend door de keuze in afbakening van een gebied: betrek je bepaalde zones (straten) wel of niet tot de onderzoekseenheid (buurt). Het schaaffect houdt in dat resultaten worden vertekend doordat aggregatie op een te hoog niveau bepaalde fenomenen op een lager niveau onzichtbaar maken. Zo kunnen verbanden op zescijferig postcodeniveau verdwijnen op viercijferig postcodeniveau. Het dilemma van de keuze voor aggregatieniveaus is binnen de geografie al langer bekend en wordt ook wel aangeduid met de term ‘modifiable areal unit problem’ (Kaal e.a., 2008).

Het nadeel van het gebruik van officiële buurtgrenzen is echter dat er onterecht van wordt uitgegaan dat de beleving van bewoners in dat gebied betrekking heeft op het voorafgebakende gebied. De beleving van eigen buurt begint bij de eigen woonplek.

Een voorbeeld van een studie die zich bezig houdt met (theoretische) kennis over ruimtelijke kenmerken op de buurtbeleving van bewoners is die van Guo en Bhat uit 2007. In hun benadering van ‘sliding neighbourhoods’ is een perceptie van de buurt afhankelijk van de woonplek van elke bewoner. Zij onderscheiden daarbij twee methodieken om te komen tot een individuele buurtdefinitie, namelijk het

trekken van cirkels om de betreffende woning/bewoner en de constructie van een netwerkband (Guo & Baht, 2007).

Het trekken van cirkels om de woning van een bewoner is een eenvoudige manier om de percipieerde buurt weer te geven. Echter in de operationalisering behelst dit veel meer. Een verfijnde toepassing van het trekken van cirkels om onderzoekseenheden om invloed van de omgeving te meten is de *Leefbaarometer* (Leidelmeijer e.a., 2008). Bij de Leefbaarometer is het 6-cijferig postcodegebied de onderzoekseenheid. De invloed van verschijnselen in de omgeving werd gemeten door de aanwezigheid er van binnen een cirkel rondom het midden van het 6pc-gebied. Hierin werd ook aangetoond dat verschijnselen hun eigen uitstraling hadden op de beleving. In het model werd na analyse het best passende schaalniveau per aspect gekozen. In de meeste gevallen betrof dit een straal van 200 meter rondom het postcode gebied. Bij kenmerken van de bewonerssamenstelling werd er een verband gelegd van een nog lager schaalniveau 6pc-gebied. (Leidelmeijer e.a., 2008, p. 77-80). Deze geavanceerde analysemethode is een grote stap vooruit in het kwantitatief onderzoeken van leefbaarheid en de samenhang met de buurtfactoren. Maar het trekken van cirkels rondom een woning of 6pc-gebied blijft een naïeve operationalisering, omdat het namelijk veronderstelt dat het gehele gebied binnen de cirkel van even groot belang is bij de perceptie van de buurt (Guo & Baht, 2007).

De tweede manier, het construeren van een netwerkband om de woonlocatie is een wat meer genuanceerde manier om de buurtperceptie van een bewoner weer te geven. Deze wijze houdt rekening met de verbondenheid van de straten om de woning en passende afstanden die tot de buurt kunnen worden gerekend. Zo kan vanuit de woning een (loop)afstand van 500 meter worden afgetekend langs alle kanten. De eindpunten kunnen vervolgens worden verbonden door een lijn, waarmee een netwerkband van 500 (loop)meters om de woning ontstaat.

De bovengenoemde werkwijzen hebben als nadeel dat subjectieve en door onderzoekers zelf opgelegde stralen of (loop)afstanden als basis worden gebruikt. In woonbelevingsonderzoek wordt zelden aandacht besteed aan de vraag welk gebied mensen in gedachten hebben bij het beoordelen van bepaalde aspecten van de eigen buurt. Dit gebied blijkt een stuk kleiner en anders te liggen dan de formele wijk of buurtindeling (Wassenberg e.a., 2006; Kaal e.a., 2008; Coulton, 2001).

#### Grootte van de gepercipieerde buurt

Om een beter beeld te krijgen van de buurtperceptie van bewoners bij het beantwoorden van vragen over de eigen buurt lieten Kaal e.a. bewoners van verschillende wijken in verschillende plaatsen hun wijk op een stadsplattegrond omlijnen. Met GIS-software werd vervolgens bekeken hoe groot het gebied was dat mensen aangaven. Hieruit bleek dat de gemiddelde omlijning in de deelstudies een oppervlak bestreek van tussen de 0,12 en 0,67 km<sup>2</sup>. Ter vergelijking: de gemiddelde grootte van de 25% kleinste 4pc-gebieden in Nederland (veelal in steden) bedraagt 1,1km<sup>2</sup> (Kaal e.a., 2008). Wel bleek dat de getekende grootte per individu erg uiteenliep. Met achtergrondfactoren van respondenten werden geen relaties gevonden. De getekende omvang bleek wel samen te hangen met de schaalgrootte van de gebruikte plattegrond.

Een andere benadering voor hetzelfde doel werd in een pilotproject door VROM toegepast (Wassenberg e.a., 2006). Hierbij konden bewoners op een raster met een projectie van de eigen wijk aangeven welke cellen zij tot hun directe omgeving en tot hun buurt rekenden. In de pilot werden telkens vijf bewoners uit een straat (pc6-gebied) genomen. De overeenkomstig ingekleurde cellen werden uiteindelijk als buurtdefinitie gehanteerd voor bewoners uit die betreffende straat. Uit deze analyse bleek dat de (overeenkomstig ervaren) buurt zeer klein was. Bij een definitie van vier van de vijf overeenkomstig aangegeven cellen was dit gebied beperkt tot een straal van ongeveer 100 meter (een oppervlak van 0,03 km<sup>2</sup>). Bij de methodiek van VROM moesten respondenten bij het inkleuren van hun directe omgeving denken aan die straten waar men vrijwel dagelijks gebruik van maakt. Uiteindelijk bleek de invulling van de eigen buurt sterk te lijken op deze directe woonomgeving.

#### Vorm van de gepercipieerde buurt

Door de duidelijke instructie in de methode van VROM was het resultaat dat de intekening van de buurt veelal het stratenpatroon volgde, met een nadruk op de aanwezige hoofdwegen. Wellicht niet verwonderlijk, want daar vinden de meeste (gedeelde) dagelijkse activiteiten plaats. In de methode van Kaal e.a had de gepercipieerde buurt het karakter van een gebiedsomlijning. De vormen van de ingetekende

buurten verschilden nogal, maar bij analyse van deze omlijnningen werd geconstateerd dat buurtafbakening erg samenhang met wat Lynch in 1960 aanduidde met ‘edges’: waterwegen en hoofdwegen die als afscheiding werden gezien. ‘Landmarks’ als een kerktoeren of een postkantoor speelden nauwelijks een rol in de afbakening van de eigen buurt (Kaal e.a., 2008).

Op basis van analyse van de gekozen onderzoekswijken geven Kaal e.a. mogelijke verklaringen voor de geconstateerde verschillen in getekende buurtgrootte. Zo hangt de gepercipieerde buurtgrootte onder meer samen met verschillen in architectonische eenheid, met de samenhang van straatnamen (bijv. ‘Bloemenbuurt’), de mate van aanwezigheid van fysieke grenzen, de bevolkingsdichtheid en met het vervoersmiddel dat men doorgaans in de omgeving gebruikt (Kaal e.a., 2008).

Hoewel over de schaal van de buurtperceptie de aanwezige studies nogal variëren, geven ze wel een goede handreiking voor een verantwoorde inschatting van de buurtperceptie. Een beleving heeft een beperkte reikwijdte van 100 tot 200 meter om de woning, en de vorm loopt grillig, veelal over nabije straten en begrensd door fysieke barrières.

### 2.3.3 Gelaagde effectmeting

Voor het meten van effecten van herstructurering wordt in de wetenschap en de beleidspraktijk vaak gewerkt met uiteenlopende onderzoeksmethodes en meetniveaus. Voor een goede effectmeting in evaluatieonderzoek is een voor – en een nameting nodig. Soms, als gegevens over de aanvangsituatie ontbreken wordt een beroep gedaan op herinneringen van respondenten om te bepalen of er een positieve dan wel negatieve ontwikkeling in de buurt is.

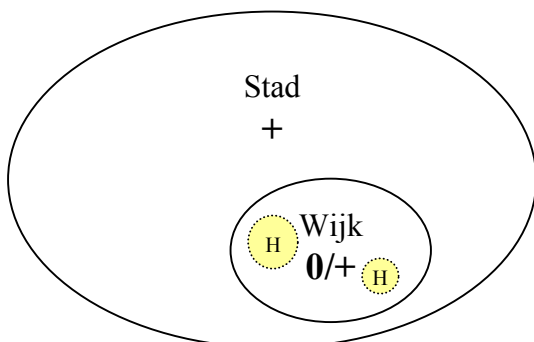
De meest voorkomende manieren om te kijken er positieve effecten zijn op de tevredenheid met een wijk die geherstructureerd is zijn:

1. De autonome ontwikkeling van de tevredenheid in de wijk (zie bijv. Van Bergeijk e.a., 2008).
2. De ontwikkeling van bewonersoordelen in de wijk ten opzichte van de rest van de stad (zie bijv. Ouwehand & Davis, 2004)
3. De ontwikkeling van de tevredenheid in de wijk ten opzichte van vergelijkbare, niet geherstructureerde wijken (zie bijv. Wittebrood & Van Dijk, 2007)

De drie genoemde manieren van effectmeting hebben elk hun waarde. Toch blijven relevante vragen over de effecten van de ingrepen zelf onbeantwoord. Zo is een nadeel van de eerste methode dat bij de analyse van ontwikkelingen in tevredenheid geen rekening wordt gehouden met ontwikkelingen op een hoger geografisch niveau die weleens verantwoordelijk kunnen zijn voor ontwikkelingen op het wijkniveau.

In andere onderzoeken wordt de ontwikkeling van de wijk afgezet tegen de rest van de stad (tweede methode). Afhankelijk van de score van de wijk tegen de stedelijke trend wordt geconcludeerd of herstructurering effectief is geweest (zie figuur 2.4).

**Figuur 2.4: Schematisch voorbeeld ontwikkeling tevredenheid herstructureringswijk t.o.v. ontwikkeling in de rest van de stad**



H = herstructureringszone



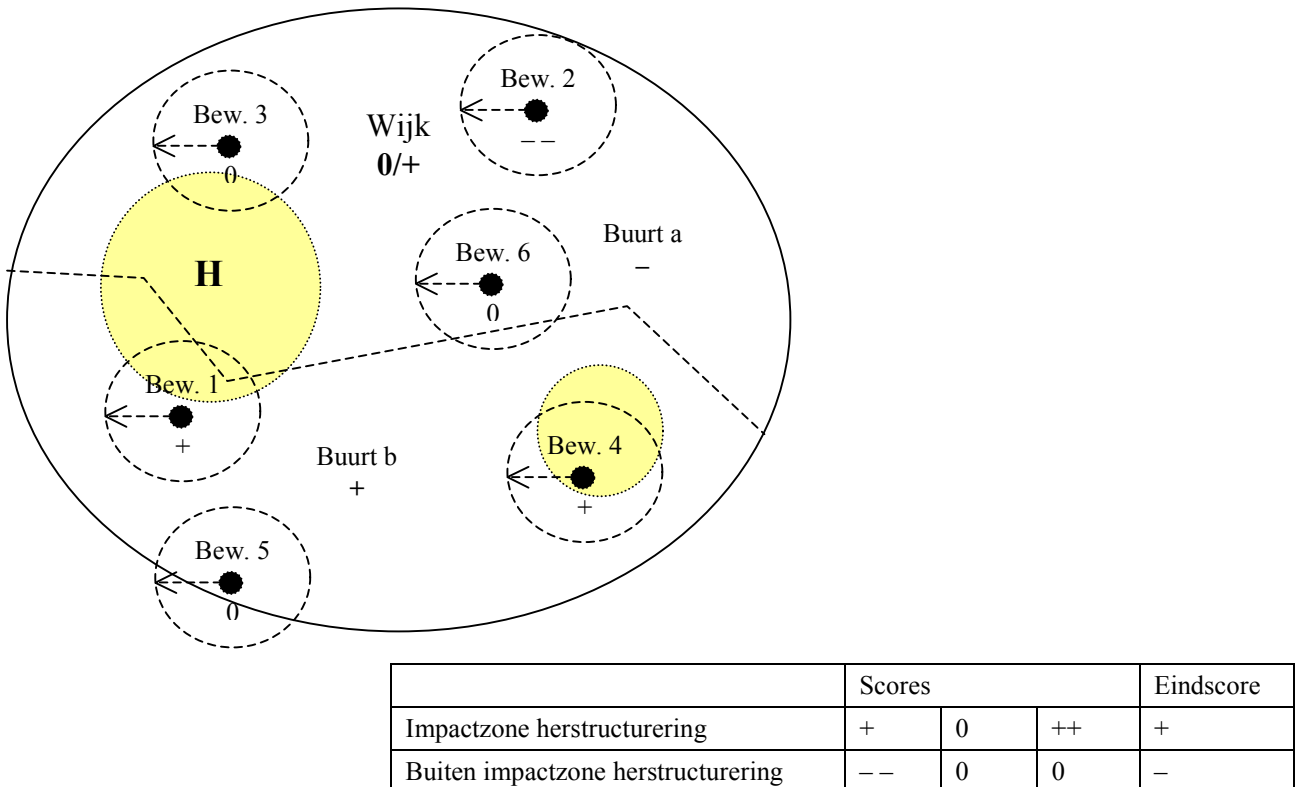
Het nut van het afzetten van de wijkontwikkeling tegenover de stedelijke trend is dat op deze manier beter de lokale context wordt meegenomen (bijvoorbeeld woningmarktontwikkelingen op stedelijk of regionaal niveau). Het nadeel van deze werkwijze is dat oorzaak-gevolgrelaties onbelicht blijven. Het voorbeeld in figuur 2.4 toont een wijkontwikkeling die lager is dan de stedelijke trend. De vraag blijft in dit geval echter: wat zou er in deze wijken met achterstand gebeurd zijn als de ingrepen niet hadden plaatsgevonden? Is de benedengemiddelde ontwikkeling er dankzij of ondanks de herstructurering?

Wittebrood en Van Dijk (2007) hebben in een quasi-experiment een voor- en nameting uitgevoerd bij geherstructureerde wijken en de ontwikkeling van de tevredenheid afgezet tegen vergelijkbare wijken die niet werden geherstructureerd (derde methode). Het vergelijken van ontwikkelingen in soortgelijke wijken heeft een belangrijke toegevoegde waarde voor effectmeting van herstructurering. Desondanks moet bij de interpretatie van zulke vergelijkingen altijd in het achterhoofd gehouden worden dat herstructurering en de ontwikkelingen die dit teweeg brengt in bijvoorbeeld bewonerstevredenheid in elke herstructureringswijk geheel anders uitpakken (zie Van Bergeijk e.a., 2008; Ouwehand & Davis, 2004). Lokale context, uitgangspunten van de wijk en verschillende accenten in doelstellingen en aanpak blijven een essentieel aspect bij het ontwikkelingsperspectief van een wijk.

In de meeste verrichte studies naar de effecten van herstructurering is gebruik gemaakt van het wijkniveau als onderzoekseenheid, zo ook de drie aangehaalde studies hierboven. Met de eerdere constatering over de beperkte schaal van buurtbeleving en contextgevoeligheid van tevredenheid met de woonomgeving blijft het lastig om op basis van deze onderzoeken iets over de directe effecten van herstructureringsmaatregelen op de woontevredenheid te concluderen. De belangrijkste vraag blijft: is er sprake van een ontwikkeling ondanks of dankzij herstructurering?

Voor een goede effectmeting is het essentieel om bij de analyse rekening te houden met het beperkte schaalniveau voor buurtbeleving en kennis te hebben van de locaties van de herstructureringsingrepen. In figuur 2.5 is schematisch weergegeven hoe buurtbeleving van bewoners zich verhoudt tot de officiële wijk- en buurtgrenzen. In het schema is verder aangegeven hoe herstructureringsgebieden al dan niet invloed hebben op de woonbeleving van individuele bewoners.

**Figuur 2.5: Geografische impact van herstructureringsingrepen op buurtbeleving in relatie tot administratieve wijk- en buurtgrenzen**



In figuur 2.5 wordt duidelijk dat Bewoners 1 en 3 weliswaar niet in het geherstructureerde gebied wonen, maar dat gebied wel als woonomgeving beleven. Hun oordeel over de omgeving wordt daarmee door de herstructurering beïnvloed. Dit geldt ook voor Bewoner 4, die in het herstructureringsgebied zelf woont. Bewoner 1 en 4 zijn positiever over hun woonomgeving gaan denken, Bewoner 3 oordeelt dat de omgevingsverandering als neutraal. Bewoners 5 woont in de wijk, maar heeft een buurtbeleving die over de wijkgrens valt. Zijn oordeel over de buurt is gelijk gebleven. Analyse van de scores geeft een positieve ontwikkeling binnen de impactzones van herstructurering en een negatieve score buiten deze aangepakte zones. In dit geval zou de conclusie zijn dat herstructurering een positief effect had op de tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving.

Uit het bovenstaande wordt duidelijk dat effectmeting van herstructurering het best kan gebeuren door op meerdere schaalniveaus onderzoek te doen. Ontwikkelingen in relatieve scores kunnen vervolgens geïd worden naar de effecten van afzonderlijke ingrepen en/of geherstructureerde zones.

## **2.4 De vorming van tevredenheid met de woonomgeving**

Tevredenheid met de woonomgeving is zoals gezegd een subjectief begrip. Het hangt samen met de mate waarin de woonomgeving voldoet aan de wensen en verwachtingen van de bewoner. Sociale, fysieke en functionele buurtkenmerken kunnen (al dan niet via sociale processen) voor (on)tevredenheid zorgen. De impact van de omgeving op woonbeleving staat centraal in deze thesis. Daarbij mag echter niet uit het oog verloren worden dat tevredenheid ook sterk samenhangt met persoonlijke verwachtingen en wensen, herinneringen en eerdere ervaringen in de wijk. Om deze te duiden zijn in verschillende studies persoonlijke achtergrondkenmerken, woongeschiedenis, huishoudkenmerken en zelfs leefstijlkenmerken en de mate van sociaal kapitaal onderzocht als mogelijke verklaringsbron voor tevredenheid. En niet tevergeefs, want zo werd al vaker aangetoond dat ouderen en gezinnen met kinderen vaker tevreden over hun omgeving zijn (zie bijv. Parkes e.a., 2002; Lu, 1999). Dit laatste aspect komt in ander onderzoek binnen herstructureringswijken juist niet tot uiting. Daar blijken gezinnen en stellen zonder kinderen juist minder vaak tevreden te zijn over hun omgeving dan alleenstaanden (Van Bergeijk e.a., 2008). Verder speelt mee of iemand al eens slachtoffer in de wijk is geweest van een vorm van criminaliteit of geweld en is aangetoond dat vrouwen vaker ontevreden zijn over hun woonomgeving (Leidelmeijer e.a. 2009; Galster & Hesser, 1981). Het belang van inzicht in de invloed van achtergrondkenmerken is dat om effecten van veranderingen in de woonomgeving te duiden, zoveel mogelijk op deze kenmerken gecontroleerd moet worden. In het vervolg van deze paragraaf wordt alleen de invloed van omgevingskenmerken op de tevredenheid met de omgeving uitgewerkt.

### **2.4.1 Dimensies van tevredenheid met de woonomgeving**

Om de kwaliteit van een woonomgeving te evalueren richt onderzoek zich vaak op het centrale thema van leefbaarheid. Een algemeen leefbaarheidsoordeel komt vooral voort uit de persoonlijke evaluatie van de aanwezigheid van problemen, misstanden en gevoelens van ongenoegen. Een andere, meer neutrale manier van het evalueren van de buurtkwaliteit vormt een algemeen tevredenheidsoordeel over de omgeving. In dit oordeel zitten bovendien meer dimensies van de woonomgeving besloten die voor de bewoner relevant zijn voor het wonen in zijn omgeving. Om te onderzoeken of een woonomgeving aan de wensen van de bewoners voldoet verdient het de voorkeur om naar een totaaloordeel te kijken. Overigens is het bij beide indicatoren essentieel te weten welke aspecten daarbij vooral van belang zijn en hoe de tevredenheid over deze aspecten samenhangt met objectieve (meetbare) omgevingskenmerken. Hieronder wordt uiteengezet hoe het tevredenheidsoordeel over de woonomgeving (en de leefbaarheid als essentieel onderdeel) wordt gevormd.

Om de beleving van het brede begrip leefbaarheid te meten kan gebruik worden gemaakt van oordelen op verschillende aspecten van leefbaarheid, zoals het oordeel over de veiligheid (onveiligheidsgevoel), over hoe bewoners met elkaar omgaan (sociale kwaliteit), over het voorzieningenniveau, over de ruimtelijke beleving, enzovoort. In veel studies is aandacht besteed aan het belang van deze suboordelen op de totale leefbaarheidsbeleving of de tevredenheid met de omgeving (zie bijv.: Leidelmeijer e.a., 2009; RIGO, 2004; Van Bergeijk, e.a., 2008; Basolo & Strong, 2002).

De studie van Leidelmeijer e.a. (2009) is voor dit onderzoek om twee redenen van grote waarde. Ten eerste wordt in dit onderzoek duidelijk hoe het onderlinge belang is van oordelen van verschillende leefbaarheidsfactoren bij de vorming van een totaaloordeel over de woonomgeving. Maar ten tweede wordt daarin ook duidelijk hoe fysieke en sociale omgevingskenmerken invloed hebben op de deelaspecten van de ervaren leefbaarheid. Op deze manier kunnen veranderingen in de fysieke en ruimtelijke omgeving, die veroorzaakt zijn door herstructureringsingrepen, gekoppeld worden aan een verandering in het leefbaarheidsoordeel. Leidelmeijer e.a. onderscheiden zeven dimensies van bewonersoordelen die het totaaloordeel van leefbaarheid beïnvloeden. In volgorde van belangrijkheid zijn dit:

1. De tevredenheid over de samenstelling van de bevolking
2. De aantrekkelijkheid van de bebouwing en architectuur
3. De ervaren ruimte
4. Het oordeel over vernieling, vervuiling en slecht onderhoud
5. De ervaren sociale onveiligheid
6. De ondervonden hinder van omgevingslawaaai
7. Zorgen over onveilige situaties in de fysieke omgeving

Bron: Leidelmeijer e.a., 2009

Voor de invloed van herstructurering op het oordeel zijn alleen de belangrijkste vijf aspecten relevant. De belangrijkste factor, tevredenheid met de samenstelling van de buurtbevolking, hangt samen met sociale kenmerken in de buurt. De aspecten aantrekkelijkheid van de bebouwing (2), de ervaren ruimte (3) en oordeel over vernieling, vervuiling en onderhoud (4) hangen hoofdzakelijk samen met fysieke omgevingskenmerken. De ervaren sociale onveiligheid (5) wordt zowel door fysieke als sociale omgevingskenmerken beïnvloed.

Ondanks de grote aandacht voor leefbaarheid in onderzoek (specifiek voor stedelijke woonbuurten en aandachtswijken) is het vooral bij herstructureringswijken raadzaam om ook naar de totale tevredenheid te kijken. Uit de literatuur blijken namelijk ook andere omgevingsfactoren waar herstructurering invloed op heeft een invloed te hebben op de tevredenheid met de woonomgeving. Uit veel studies komt naar voren dat het oordeel over de eigen woning een grote samenhang vertoont met het oordeel over de woonomgeving (Permentier 2009; Van Bergeijk e.a., 2008; Lu, 1999). Ook het voorzieningenniveau is sterk van invloed op de tevredenheid over de wijk (Basolo & Strong, 2002; RIGO, 2004; Van Bergeijk e.a., 2008). Herstructurering richt zich vaak op het creëren of revitaliseren van winkelcentra en het creëren en verbeteren van groenvoorzieningen en speelplaatsen. Een verbetering van het voorzieningenniveau (winkels en recreatieve voorzieningen) zorgt er voor dat de omgeving voldoet aan de (functionele) wooneisen. Een verhoging van deze zogenaamde 'place utility', kan de tevredenheid over de omgeving laten toenemen (Brown & Moore, 1970).

#### **2.4.2 Invloed van fysieke omgevingskenmerken op leefbaarheid**

Leidelmeijer e.a. constateren dat het oordeel over de (leefbaarheid van de) woonomgeving het meest wordt bepaald door de tevredenheid met de bewonerssamenstelling in de buurt. Niettemin heeft ook de fysieke omgeving een grote invloed op het oordeel woonomgeving, via andere dimensies van leefbaarheid.

##### Aantrekkelijkheid van de bebouwing

De aantrekkelijkheid van de bebouwing in de eigen buurt (2<sup>o</sup> in belang) blijkt vooral samen te hangen met de bouwperiode en met het overheersende woningtype in de directe omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat de uitstraling en de aantrekkelijkheid van nieuwere woongebieden vaker positief worden beoordeeld dan vroeg-naoorlogse buurten. Dit geldt nog meer voor woonstraten uit de periode 1960-1969 dan uit 1945-1959. Een tweede effect uit de fysieke omgeving komt voort uit het aandeel flats in de directe woonomgeving. Hoe meer hoogbouwflats en/of (portiek)flats hoe minder vaak men positief is met de aantrekkelijkheid van de bebouwing.

##### Ervaren ruimte

De ervaren ruimte in de omgeving (3<sup>o</sup> in belang) is een belangrijke indicator voor de ervaren leefbaarheid. Tien procent van de totale leefbaarheidsoordeel wordt verklaard door deze factor. De ervaren ruimte blijkt,

niet verrassend, het meest samen te hangen met de daadwerkelijke woningdichtheid in de omgeving. De relatie is logaritmisch. Dat wil zeggen dat de ontevredenheid over de dichtheid niet meer toeneemt na een bepaalde waarde. Komt de woningdichtheid onder de 60 won. per ha. dan neemt het aandeel mensen dat tevreden is over de ervaren ruimte steeds mee toe. Van 60 naar 50 scheelt dit echter nog maar 1,4% (Leidelmeijer e.a., 2009).

De ervaren ruimte hangt, onafhankelijk van de woningdichtheid, ook samen met andere aspecten in de ruimtelijke omgeving. Zo is bij een vergelijkbare (stedelijke) woningdichtheid de aanwezigheid van groen en water positief van invloed op de ervaren ruimte. Verder is ook het type buurt bepalend. Een buurt die gedomineerd wordt door flats wordt op dit aspect negatiever beoordeeld dan een wijk met overwegend eengezinswoningen. Dit kan er op duiden dat mensen naast de daadwerkelijke woningdichtheid de nabijheid van anderen (die groter is in flats) meewegen in het oordeel (Leidelmeijer e.a., 2009). De ervaren ruimte is niet alleen afhankelijk van de feitelijke woningdichtheid en de zichtbare aanwezigheid van flats, maar ook van de mate waarin mensen contact hebben met hun burens of buurtgenoten. Het blijkt dat wanneer men (veel en positief) contact heeft met buurtgenoten, de ervaren ruimte onafhankelijk van de feitelijke woningdichtheid in de omgeving toeneemt. Andersom geldt dat bij ruzie en overlast de ervaren ruimte juist afneemt (zie ook Basolo & Strong, 2002).

#### Oordeel over vernieling, vervuiling en slecht onderhoud

Ook het oordeel over vernieling, vervuiling en slecht onderhoud (4<sup>e</sup> in belang) is een onderdeel van de totaalbeleving van de leefbaarheid. Deze factor is samengesteld uit vier verschillende aspecten. Het oordeel over de onderhoudstoestand werd door Leidelmeijer e.a. opgesplitst in twee homogene deelfactoren: een oordeel over de onderhoudstoestand van de publieke omgeving (straatmeubilair en groen) en over de onderhoudstoestand van de private omgeving (onderhoud aan woningen, tuinen en erfafscheidingen).

De oordelen op alle vier aspecten hebben invloed op de beleving van de leefbaarheid, waarbij het oordeel over het private onderhoud het sterkst was, gevolgd door het oordeel over het publieke onderhoud, het oordeel over vervuiling en tot slot het oordeel over vernielingen. Onderling bleken de oordelen van bewoners op deze aspecten sterk samen te hangen.

Evenals bij de overige leefbaarheidsfactoren hebben Leidelmeijer e.a. bekeken waar het oordeel over vernieling, vervuiling en slecht onderhoud mee samenhangt. Hieruit volgde dat bij alle vier de aspecten het belangrijkste omgevingskenmerk niet ruimtelijk, maar een sociaal karakter hadden (zie volgende subparagraaf). Fysieke kenmerken die een negatief oordeel op (bijna) alle vier de aspecten verklaren zijn de mate van bekladding en de mate van vervuiling zoals deze door inspecteurs zijn vastgesteld. Ook een hoge woningdichtheid zorgt voor een lager oordeel over vervuiling, vernieling en publiek onderhoud. Een dominante aanwezigheid van eengezinswoningen zorgt juist voor hogere oordelen op de vier aspecten.

#### Ervaren sociale onveiligheid

Leefbaarheid in een buurt wordt doorgaans sterk geassocieerd met de mate van onveiligheid die mensen ervaren. Een gevoel van sociale onveiligheid kan door verschillende omstandigheden veroorzaakt of verminderd worden. Een directe aanleiding hangt samen met de aanwezigheid van groepen mensen in de omgeving (zoals junks, en hangjongeren). Deze worden geassocieerd met gevaar: overlast, bedreiging, beroving en dergelijke. Fysiek van aard zijn kenmerken die door het publiek worden opgevat als tekenen van dreiging. Leegstaande panden, graffiti en vervuiling hebben een aangetoonde invloed op onveiligheidsgevoelens (Leidelmeijer e.a., 2009). Een andere fysieke aanleiding vormt de inrichting van de publieke ruimte. Onoverzichtelijke plekken en een slechte verlichting zijn daarbij de basis van onveiligheidsgevoelens.

Het is opmerkelijk dat ervaren sociale onveiligheid slechts op de vijfde plaats komt wanneer het gaat om de invloed op de totale beoordeling van leefbaarheid van de woonomgeving. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat een 'bedreigende uitstraling van de fysieke omgeving vooral leeft bij mensen die daar niet wonen. Wanneer men vertrouwd is met de omgeving zijn 'tekenen' uit de omgeving minder van invloed op het oordeel over de veiligheid. Een tweede verklaring is dat een onveiligheidsgevoel het meest blijkt samen te hangen met persoonskenmerken en met eerdere nare ervaringen of slachtofferschap (Leidelmeijer e.a., 2009, zie ook Oppelaar & Wittebrood, 2006). Kenmerken uit de buurt spelen dan op zichzelf een bescheiden rol.

### **2.4.3 Invloed sociale omgevingskenmerken op leefbaarheid**

Sociale omgevingskenmerken zijn de belangrijkste voorspeller voor de mate van tevredenheid met de woonomgeving. Het gaat dan vooral om de bewonerssamenstelling en om de wijze waarop buurtbewoners met elkaar omgaan. Leidelmeijer e.a. constateren dat tevredenheid met de samenstelling van de bevolking in de buurt het meest bepalend is voor het totaaloordeel over de leefbaarheid. Daarnaast blijken kenmerken van de sociale omgeving ook op andere aspecten van leefbaarheid een belangrijke invloed te hebben. In deze subparagraaf worden de relaties tussen sociale omgevingsaspecten en de oordelen op de leefbaarheidsaspecten uitgewerkt.

#### Tevredenheid met de samenstelling van de bevolking in de buurt

De tevredenheid met de samenstelling van de buurtbevolking blijkt erg samen te hangen met de feitelijke bewonerssamenstelling in de directe omgeving, met de mate waarin in men (positief) contact heeft met burens en buurtgenoten of juist ruzie met hen heeft. Vooral de afwezigheid van contact met de eigen burens beïnvloedt de kans op ontevredenheid. Tevredenheid met de buurtbewoners is dus afhankelijk van zowel de objectieve samenstelling als van sociale interacties die iemand heeft.

Leidelmeijer e.a. tonen aan dat de tevredenheid met de bewonerssamenstelling negatief wordt beïnvloed door een hoog aandeel niet-westerse allochtonen in de directe omgeving. Voorbij een aandeel van 10% niet-westerse allochtonen neemt de ontevredenheid bijna lineair toe. Ook een hoog aandeel werklozen in de omgeving is negatief voor het oordeel over de buurtbewoners. De samenhang tussen samenstelling van de bevolking en tevredenheid met de omgeving komt niet alleen via de relatie met objectieve kenmerken naar voren. In de module Sociaal-Fysiek uit het WoOn 2006 is bij mensen die aangaven ontevreden te zijn over de buurtbevolking namelijk ook ingegaan op de vraag welke kenmerken van de bevolking dan vooral onvrede oproepen. Op basis van deze gegevens werd geconstateerd dat ontevredenheid met de buurtbevolking het meest samenhangt met mensen die geen Nederlands spreken, met mensen met een andere levenswijze en met werkloze mensen. Louter het feit dat men van niet-Nederlandse komaf is, is wel een significante factor, maar gecorrigeerd voor de overige kenmerken beperkt in belang (Leidelmeijer e.a., 2009).

#### Overige leefbaarheidsaspecten

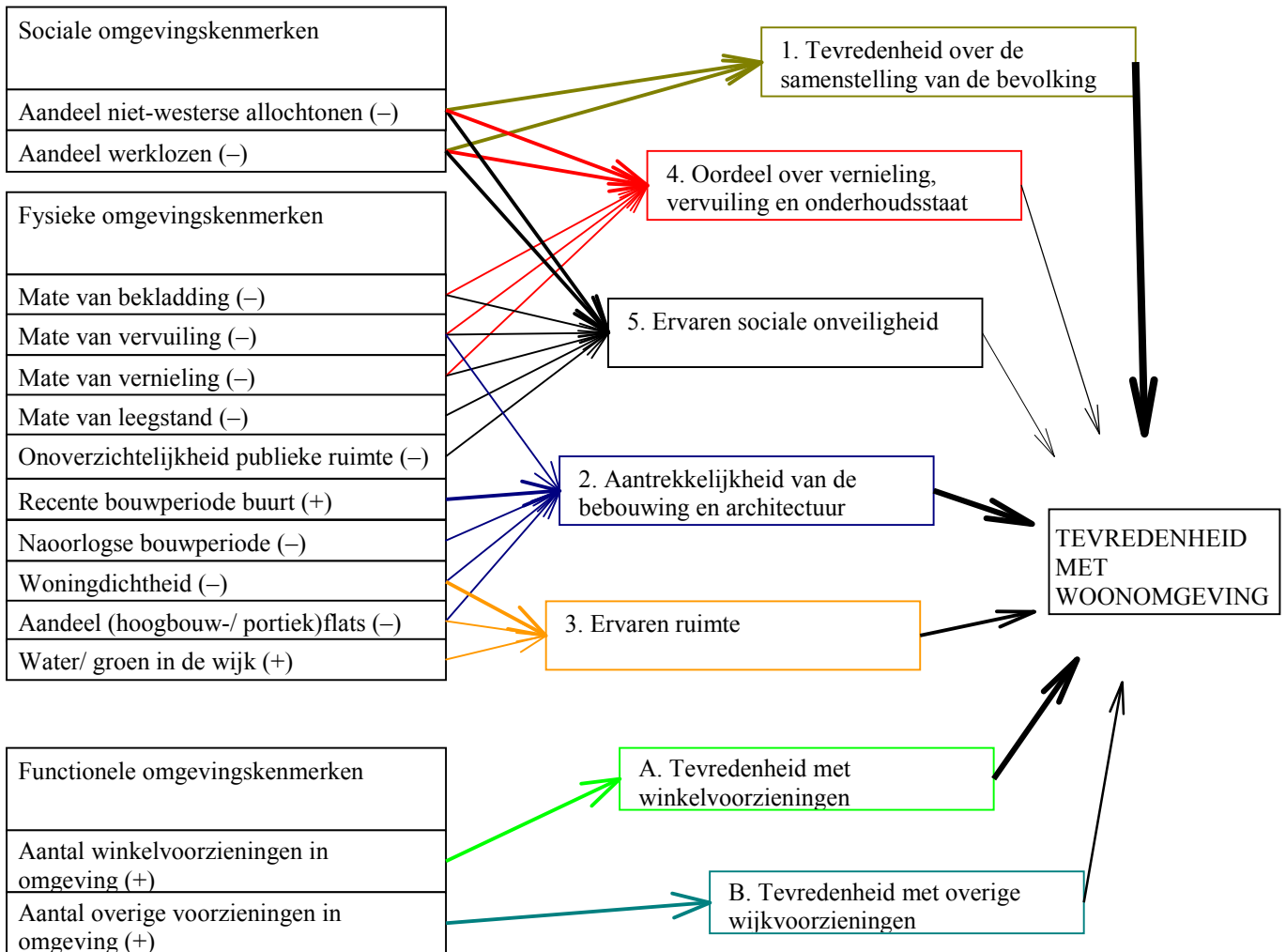
Voor het oordeel over de vernieling, vervuiling en slecht (publiek en privaat) onderhoud zijn sociale buurtkenmerken het meest bepalend. Een negatief oordeel op alle deelaspecten van deze dimensie van leefbaarheid hangt het meest samen met het aandeel niet-westerse allochtonen en met het aandeel werklozen in het gebied. Hoewel de feitelijke relatie tussen verloedering, vervuiling en vernieling en allochtonen niet direct aangetoond is, is er blijkbaar wel de associatie bij buurtbewoners. Wellicht zorgt het voorkomen van mensen met een andere leefstijl of culturele achtergrond ervoor dat mensen zich eerder ergeren aan aanwezige vervuiling en bekladding.

Ook voor de gevoelens van onveiligheid wordt in het onderzoek een positief verband geconstateerd met het aandeel niet-westerse allochtonen en het met aandeel werklozen in de directe omgeving. Ook in andere studies is aangetoond dat een hoog aandeel werklozen en niet-westerse allochtonen in een buurt negatief samenhangt met de tevredenheid met de buurt. Zo werd al eerder een positieve relatie gevonden tussen het aandeel etnische minderheden in een buurt en de ervaren leefbaarheidsproblemen ter plaatse. Wittebrood en Van Dijk (2007) tonen een positieve relatie aan tussen het aandeel niet-westerse allochtonen en onveiligheidsgevoelens en de perceptie van de verloedering. Bovendien tonen zij een zelfstandig verband tussen enerzijds een concentratie van sociaal-economische achterstand (werklozen) en een hoog aandeel niet-westerse allochtonen en anderzijds een lage algemene tevredenheid met de woonomgeving.

### **2.4.4 Model samenhang omgevingskenmerken en tevredenheid woonomgeving**

In figuur 2.6 staan de verbanden aangegeven tussen omgevingskenmerken met de oordelen over verschillende deelaspecten die het totaaloordeel over de woonomgeving beïnvloeden. Hierbij zijn de vijf relevante dimensies van leefbaarheid opgenomen en aangevuld met twee andere belangrijke omgevingsfactoren voor het totaaloordeel.

**Figuur 2.6: Samenhang omgevingskenmerken met de vorming van het oordeel over de woonomgeving**



Geïnspireerd op Leidelmeijer e.a. (2009), Basolo & Strong (2002); Van Bergeijk e.a. (2008)

## 2.5 Invloed herstructurering op oordeel over woonomgeving

Voor een goede effectmeting van herstructurering is het belangrijk om de veranderingen in de tevredenheidsoordelen te kunnen koppelen aan de veranderingen in de buurtkenmerken en –processen die herstructurering teweegbrengt. Het blijkt dat niet alleen fysieke en functionele veranderingen in de buurt van invloed zijn op het totaaloordeel, maar in eerste instantie vooral veranderingen in de sociale woonomgeving. In deze paragraaf wordt eerst een beeld gevormd van de mechanismen van een veranderende bewonerssamenstelling het oordeel over de sociale woonomgeving kan beïnvloeden. Daarna wordt een beeld gegeven van de verwachte veranderingen die herstructurering heeft op de bewonerssamenstelling. Tot slot wordt aangegeven op welke wijze veranderingen in de fysieke omgeving van invloed kunnen zijn op het oordeel.

### 2.5.1. Mechanismen van een veranderende sociale woonomgeving

Veranderende eigenschappen van de bewonerssamenstelling als feit kunnen veranderingen in de buurtbeleving niet verklaren. Hiervoor zijn verschillende (psycho-)sociale processen verantwoordelijk.

Grofweg kunnen er vier mechanismen worden onderscheiden waarlangs veranderingen in het (gemiddelde) oordeel over de woonomgeving ontstaan.

### 1. Selectie en zelfselectie

Herstructurering zorgt in de buurt voor omvangrijke en veranderende verhuisstromen in en uit de wijk. Deze verhuisstromen zijn selectief van aard door vraag en aanbod, verschillen in hulpbronnen en preferenties (zoals beschreven in paragraaf 2.1) en veranderende kenmerken van de bewonerssamenstelling. Deze achtergrondkenmerken (met name leeftijd, geslacht, etniciteit en huishoudinkomen) blijken belangrijke individuele voorspellers van de mate waarin bewoners te maken hebben met criminaliteit en waarin zij zich onveilig voelen. Dit komt omdat verschillende sociale groepen uiteenlopen in leefstijlen, routineactiviteiten en kwetsbaarheid (Wittebrood & Van Dijk, 2007 p.18). Zo blijken jongeren bijvoorbeeld vaker slachtoffer te zijn van geweld en voelen zij zich vaker onveilig (Oppelaar & Wittebrood, 2006). Een andere functie van de wijk op de woningmarkt kan leiden tot een andere samenstelling van huishoudens waardoor er in theorie een andere 'samenstelling van oordelen' ontstaat die een ander buurtgemiddelde oplevert. Bovendien lijkt het logisch dat bij gedwongen verhuizingen ontevreden huishoudens eerder de buurt verlaten. Dit proces van zelfselectie bevordert het gemiddelde oordeel in de wijk. Een ander voorbeeld kan ontstaan via de instroom van nieuwe bewoners in nieuwbouwwoningen/ -buurten, wanneer blijkt dat zij aanmerkelijk vaker tevreden zijn over hun woonomgeving. In eerder onderzoek kwam de positieve invloed van het wonen in een nieuwe of opgeknapte woning al eens naar voren (Van Bergeijk e.a., 2008, p. 198). Het selectie-effect waarbij nieuwe bewoners vaker tevreden zijn en ontevreden bewoners vaker vertrekken is een proces dat alleen op aggregatieniveau (wijkniveau) is te meten. Het zegt nog niets over een verandering van de tevredenheid van een individu.

### 2. Verdunning van overlastgevend gedrag in de buurt

Een tweede manier waarop veranderende bewonerssamenstelling invloed kan hebben op het totaaloordeel is via de verdunningseffecten van het voorkomen van ongewenst gedrag in de buurt. De verhuizingen die worden veroorzaakt door herstructurering kunnen als gevolg hebben dat problematische groepen bewoners verdwijnen uit de buurt, waardoor de feitelijke overlast in de buurt lager wordt. De objectieve leefkwaliteit in de omgeving verbetert daardoor.

### 3. Thuisgevoel, associatie en tolerantie

Een derde en belangrijke factor rondom veranderingen in bewonerssamenstelling is de het gevoel dat mensen hebben bij hun buurtbewoners. Hierbij draait het om de mate waarin mensen zich thuis voelen bij de mensen in de buurt. Een zekere mate van gedeelde waarden en normen, leefstijlkenmerken en woongedrag bepalen of mensen zich fijn voelen tussen buurtgenoten. Grote verschillen in leefstijlen en woongedrag beïnvloeden het thuisgevoel in de buurt negatief.

Tegelijkertijd liggen niet alleen feitelijk gedrag of ervaringen ten grondslag aan beleving, maar ook associaties rondom andere bewoners(groepen). Onveiligheidsgevoelens zijn hiervan een uiting evenals een gevoel van vervreemding, wanneer er na verloop van tijd andere groepen mensen in de eigen omgeving wonen. De mate waarin mensen zelf tolerant zijn naar mensen met een andere leefstijl of culturele achtergrond zal van invloed zijn op de mate waarin mensen nog tevreden zijn met de buurtbewoners.

In de hedendaagse samenleving is sprake van individualisering en pluriforme leefstijlen. Dit maakt het dat homogeniteit en gedeelde leefstijlen in een buurt of straat steeds minder vanzelfsprekend is. Veel stedelijke wijken met overwegend sociale huur hebben bovendien te maken met de instroom van nieuwe migrantengroepen met andere culturele leefgewoonten. Taalproblemen kunnen meespelen in de sociale afstand tussen bestaande en nieuwe bewoners. Een ander hedendaags probleem is de toename van het aantal mensen met psychische problemen, verslaving of andere sociale problematiek<sup>7</sup>. Het zijn vaak de wijken aan de onderkant van de woningmarkt waar een bovengemiddeld aandeel van problematische huishoudens instroomt. Een grote sociale afstand en verschillende leefgewoonten vergroten de overlastkans en de kans dat bestaande bewoners zich steeds minder prettig tussen hun buurtbewoners.

---

<sup>7</sup> Zie: <http://www.woonoverlast.nl/achtergronden.htm>

#### 4. Sociale processen en buurteffecten

De vierde wijze waarop veranderingen in de bewonerssamenstelling doorwerken is via veranderingen in sociale processen. Gedwongen verhuizingen uit de buurt leiden tot verlies aan sociale contacten in de buurt en veranderingen in het dagelijkse activiteitenpatroon. Dit verlies en deze veranderingen kunnen als negatief worden ervaren. Overigens lijkt dit effect bij herhuisvesting niet groot te zijn (Kleinhans, 2005). Vanuit de (hoofdzakelijk Amerikaanse) literatuur is veel aandacht besteed aan de veronderstelde invloed van de bewonerssamenstelling op sociale processen in de buurt. Zo zou een concentratie van kansarmen in een buurt samengaan met een gebrek aan positieve rolmodellen en het overheersen van negatieve normen en waarden die maatschappelijk als ongewenst worden beschouwd. Dit wordt ook wel eens aangeduid als een ‘culture of poverty’. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de sociale context het bestaan van deze normen in stand houdt en versterkt (Musterd e.a., 2003). In vergelijking met de onderzochte (getto)wijken in Noord-Amerika is er in de Nederlandse wijken niet echt sprake van dergelijke concentraties kansarmen en is bovendien de mate van kansarmoede nauwelijks te vergelijken met die in Amerikaanse getto’s. In de Nederlandse context lijken buurteffecten nauwelijks voor te komen (Musterd e.a., 2003). Niettemin kan op kleine schaal beïnvloeding van negatief gedrag in bepaalde buurten in Nederland voorkomen. Veranderingen in bewonerssamenstelling via woningdifferentiatie kunnen tot een andere sociaal-culturele opmaak van de buurt leiden. Deze kunnen mogelijk tot andere heersende sociale normen en gedragingen in de wijk leiden.

##### **2.5.2 Invloed herstructurering op kenmerken bewonerssamenstelling**

In dit onderzoek wordt gekeken naar verschuivingen in de sociaal-demografische opmaak van de buurt veroorzaakt door herstructurering. Hierbij wordt gekeken naar veranderingen in huishoudsamenstellingen, leeftijdsgroepen, etnische groepen, inkomens en werkstatus. Veranderingen door de instroom (en bij sloop de uitstroom) zijn de basis voor veranderingen in sociale processen, buurtbeleving en het gemiddelde totaaloordeel in de wijk. Ze kunnen helpen bij het verklaren van ontwikkelingen in de tevredenheid over de (sociale) woonomgeving.

Zoals uit de vorige paragraaf al naar voren kwam blijkt statistisch gezien vooral het aandeel niet-westerse allochtonen in de omgeving en het aandeel werklozen een negatief verband te hebben met het oordeel over de woonomgeving. De bestaande studies naar effecten van herstructurering op de etnische bewonerssamenstelling laten een verschillend beeld zien (Ouweland & Davis, 2004; Bolt & Torrance, 2005; Kleinhans 2005, Wittebrood & Van Dijk, 2007). In al deze onderzoeken werd bovendien uitgegaan van een voor- en nameting van de situatie in de gehele wijk. De effecten van de ingrepen zelf blijven echter nog niet beantwoord. Immers, het is heel goed denkbaar dat ondanks de ingrepen het aandeel allochtonen in stand blijft of groter wordt door de instroom van etnische minderheden in huurwoningen en het vertrek (en sterfte) van overwegend autochtone wijkbewoners. Zoals vermeld wordt in dit onderzoek de effecten van de differentiatie strategieën als uitgangspunt genomen.

#### Invloed van verkoop

De invloed van verkoop op het aandeel werklozen lijkt eenvoudig te beantwoorden. Immers, voor het kopen van een woning is immers een inkomen uit arbeid nodig. De instroom in huurwoningen bestaat echter deels uit mensen zonder betaalde baan. Voor wat betreft de effecten van verkoop van huurwoningen op het aandeel allochtonen in de buurt zijn enkele studies bekend. In Amsterdam bleken de in 2002 en 2003 verkochte corporatiehuurwoningen voor een groot deel aan allochtonen te zijn terechtgekomen. Volgens de onderzoekers mede te verklaren doordat zij ook een groot deel uitmaakten van de bevolking in wijken met veel sociale huurwoningen (De Heer & Dignum, 2005). Kullberg kwam op basis van cijfers uit het WBO tot de constatering dat in wijken met meer dan helft allochtonen, 70% van de verkochte huurwoningen terecht komt bij allochtone huishoudens (Kullberg, 2006). Deze studies lijken er op te wijzen dat het aandeel allochtonen in de buurt niet lager wordt door verkoop. Er lijkt nog geen onderzoek te zijn verricht naar verschillen tussen instromende kopers en instromende huurders, die het beleidseffect van het verkopen van huurwoningen in plaats van het opnieuw verhuren in kaart heeft gebracht. Deze studie probeert op dit vraagstuk antwoord te geven voor de Malburgse situatie.



### Invloed van sloop

Doorgaans wordt aangenomen dat het aandeel etnische minderheden en mensen zonder werk in te slopen woningen relatief groot is. Wanneer dit inderdaad blijkt leidt sloop tot het vertrek van relatief veel mensen uit deze groepen. Populatiecijfers uit sloopwoningen lijken nauwelijks voorhanden uit de beschikbare studies over herstructurering. Op basis van enquêtegegevens in het onderzoek van Slob e.a. kan worden afgeleid dat allochtonen en werklozen inderdaad een substantieel aandeel uitmaken van de bewoners. In de drie door hen onderzochte wijken in verschillende steden varieerde het percentage allochtonen van 30% tot 44% en het aandeel huishoudens zonder betaalde baan (exclusief 65<sup>+</sup>-ers) van 30% tot 35% (Slob e.a., 2008). Via de herhuisvesting is het de verwachting dat een deel van de huurders uit sloopwoningen elders in de buurt komt te wonen, waardoor veranderingen op bewonerssamenstelling op wijk-/ buurtniveau minder wordt. Etnische minderheden blijken daarbij vaker binnen de wijk te verhuizen dan autochtonen (Slob e.a., 2008, Bolt & Van Kempen, 2010). In een hechte gemeenschap kan sloop leiden tot het verlies van veel sociale contacten en als negatief worden ervaren door achterblijvers. In een te herstructureren omgeving waar weinig sprake is van sociale binding tussen bewoners kan zal het negatieve effect van het verlies kleiner zijn.

### Invloed van nieuwbouw

Voor nieuwbouw in herstructureringsgebieden wordt verwacht dat prijs, woningtype en de ligging ten opzichte van de bestaande woonomgeving van invloed zijn op het profiel van de mensen die instromen. Diverse onderzoekers wijzen op het feit dat de allochtone middenklasse relatief vaak gebruik maakt van deze nieuwe woonmogelijkheden (Kleinhaus, 2005, Gijsberts & Dagevos, 2007). Onduidelijk blijft echter of dit geldt voor iedere prijsklasse. Een te onderzoeken hypothese in dit onderzoek is dat duurdere woningen en woningen die buiten de bestaande woonomgeving liggen meer westerse huishoudens van buiten de wijk trekken. De nadruk op eengezinswoningen in de koopsector zal naar verwachting zorgen voor een grote instroom van huishoudens in de gezinsvormende fase (eindtwintigers/ begindertigers) met veelal twee inkomens. De kloof in leefstijlen tussen oorspronkelijke en nieuwe bewoners is groot. Een gescheiden ligging kan het effect op de beleving van de eigen omgeving echter beperken. Een lager prijspeil van nieuwbouw in en langs de bestaande woongebieden kan echter zorgen voor relatief veel instroom van mensen uit de wijk zelf. De leefstijlkloof tussen bewoners van de oudbouw en de nieuwbouw zal minder groot zijn. Niettemin wordt verwacht dat mensen in de bestaande buurten de nieuwkomers met argusogen bekijken en hen niet beschouwen als 'ons soort mensen'.

Voor wat betreft de leefbaarheid in de bestaande buurten kan een negatief bijeffect van nieuwbouw langs de randen zijn dat veel mensen met een middeninkomen uit de bestaande woonomgeving naar de nieuwbouwlocaties vertrekken. Dit betekent dat de sociale samenstelling in de oude buurt verder onder druk komt. Dit indirecte effect kan met dit onderzoek helaas niet worden onderzocht.

In dit onderzoek wordt vastgesteld welke verschuivingen de verkoop, sloop en de nieuwbouw (naar prijsklasse en naar onderscheid in huur/koop) teweeg hebben gebracht. Dit kan helpen om eventuele ontwikkelingen in tevredenheid over de sociale omgeving te verklaren, gebruik makend van de mechanismen waarlangs het oordeel over de sociale omgeving wordt gevormd.

### **2.5.3 Invloed via veranderende fysieke omgevingskenmerken**

De fysieke omgeving kan op twee verschillende manieren andere oordelen teweeg brengen. Ten eerste via een andere beleving van de fysieke omgeving door bewoners en ten tweede door veranderende sociale processen die ontstaan door veranderingen in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

#### Veranderende beleving van de fysieke omgeving

Woonbuurten die recent gebouwd zijn worden doorgaans aantrekkelijker beoordeeld dan vroeg-naoorlogse. Met deze constatering kan geredeneerd worden dat nieuw gebouwde buurten in herstructureringswijken vaker positief ervaren worden dan oude buurten. De sloop van flats in de buurt en het vervangen door laagbouw of het openlaten van deze ruimte zou uiteindelijk een positief, maar bescheiden effect moeten hebben op de aantrekkelijkheid van de bebouwing zoals die door omwonenden wordt ervaren.

In herstructureringswijken kan de woningdichtheid op sommige gebieden vrij hoog zijn. Sloop van flats leidt doorgaans tot een lagere woningdichtheid. Hoe hoger de oorspronkelijke dichtheid, hoe meer het verwachte effect zal zijn op de ruimtebeleving. Het effect van sloop gaat echter teniet wanneer er in dezelfde mate woningen of appartementen worden teruggebouwd. Soms wordt sloop ook expliciet toegepast om meer ruimte in de wijk te krijgen, zoals ook in Malburgen het geval is (zie Ontwikkelingsplan Malburgen, 1997). Flats maken daarbij plaats voor singels of groenstroken. Op deze wijze zou een versterkt effect op de ruimtebeleving verwacht kunnen worden.

Een andere factor is dat de vernieuwde fysieke karaktereigenschappen van de geherstructureerde wijk, waar oude portiekflats aan het zicht zijn onttrokken, waar nieuwe woningen staan en waar de openbare ruimte er verzorgd uitziet een positieve bijdrage levert aan de wijze waarop bewoners denken dat buitenstaanders naar hun wijk kijken (Permentier, 2009). Een gevoel dat buitenstaanders positiever over hun wijk denken kan bewoners een gevoel van trots geven en daarmee zorgen voor een hogere tevredenheid met de woonomgeving.

Vanuit het perspectief van vervuiling, bekladding en vernieling speelt een aanstaande sloop een potentieel negatieve rol. Voor aanvang worden de te slopen woningen nog maar op een beperkt niveau door de eigenaar van het complex (meestal corporaties) onderhouden. Vanuit dit perspectief speelt bovendien mee dat aangebrachte bekladding niet meer wordt weggehaald. De laatste periode vóór sloop van enkele maanden waarin de complexen steeds meer leeg staan, gaat ook vaak gepaard met toenemend vandalisme, verrommeling en bekladding. Dit werkt negatief voor het oordeel over de netheid en het onderhoud.

Het proces van nieuwbouw kan ook negatief ervaren worden. Voor de omwonenden gaat dit proces vaak gemoeid met bouwoverlast en bovendien zijn woningen in aanbouw gevoelig voor vormen van vandalisme. Is nieuwbouw, renovatie of herinrichting eenmaal voltooid, dan is de onderhoudsstaat van publieke en private omgeving naar een hoger plan getild. Dit zal naar verwachting een positief effect hebben op de beleving van de onderhoudsstaat. Bovendien heeft een opgeknapte woonomgeving, zowel publiek als privaat een verwacht langdurig effect. Keizer e.a. hebben recentelijk aangetoond dat een verloederde omgeving nog meer verrommeling, bekladding en vernieling uitlokt in tegenstelling tot een omgeving die goed onderhouden is en niet beklad (Keizer e.a., 2008). Zo kan een opgeknapte omgeving bijdragen aan een beter oordeel over vervuiling en vernieling en aan een hoger veiligheidsgevoel.

#### Veranderende sociale processen door de stedenbouwkundige structuur

Een andere fysieke inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige structuur kan voor minder gelegenheid zorgen voor ongewenst gedrag en het veiligheidsgevoel van de gebruikers vergroten. Je zou kunnen denken aan de inrichting en de overzichtelijkheid van parken. Het streven bij de inrichting zou daarbij moeten zijn dat de publieke ruimte een zo hoog mogelijke functiedichtheid heeft, waardoor er weinig verlaten gebieden zijn zonder duidelijke bedoeling. Het feit dat mensen op straat aanwezig zijn zorgt voor sociale controle die het veiligheidsgevoel kunnen vergroten. Om dezelfde reden is het beperken van grootschalige, anonieme woningbouw ook na te streven (Wittebrood & van Dijk, 2007).

Wittebrood & Van Dijk die zelf de effecten van herstructurering op leefbaarheid en veiligheid hebben onderzocht concluderen dat herstructurering voor minder ervaren criminaliteit en verloedering (rommel, bekladding, vandalisme) in de buurt zorgt. Ook wordt aangetoond dat in geherstructureerde wijken de onveiligheidsgevoelens lager zijn dan in vergelijkbare wijken zonder sloop en nieuwbouwprojecten. Echter de meeste samenhang hierbij lijkt hierbij veroorzaakt te zijn worden door veranderingen in bewonerskenmerken door de woningdifferentiatie (Wittebrood & Van Dijk, 2007). Uiteindelijk draagt de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid positief bij aan de woonbeleving van bewoners.

## 2.6 Subvragen bij het onderzoek

Op basis van het uitgewerkte theoretisch kader worden de hoofdvragen in dit onderzoek met behulp van de volgende subvragen onderzocht.

### Verblijfsduurperspectief via wooncarrières

1. In hoeverre realiseren mensen uit Malburgen een positieve stap in de wooncarrière door het kopen van een vrijkomende huurwoning in Malburgen en welke bewonersgroepen zijn dit?
2. In hoeverre realiseren mensen uit Malburgen een positieve stap in de wooncarrière door het betrekken van een nieuwbouwwoning in Malburgen en welke bewonersgroepen zijn dit?
3. In hoeverre realiseren groepen huishoudens bij herhuisvesting een positieve stap in de wooncarrière binnen Malburgen en wat is de rol van de bemiddeling, de urgentiestatus en de nieuwe woonmogelijkheden in de wijk daarbij?

### Economisch draagvlak via sociaal-economische bewonersdifferentiatie

4. Wat zijn de effecten van herstructurering op het economisch draagvlak in de wijk via:
  - a. de strategie om vrijkomende huurwoningen te verkopen in plaats van te verhuren;
  - b. de inkomenspositie van naar Malburgen verhuisde huishoudens in opgeleverde huur- en koopwoningen;
  - c. het vertrek van huishoudens uit de wijk als gevolg van herhuisvesting?

### Sociaal-culturele bewonersdifferentiatie door woningdifferentiatie

5.
  - a. Wat zijn de bewonersprofielen van kopers van vrijgekomen huurwoningen, van bewoners in opgeleverde huur- en koopwoningen en van vertrokken huishoudens uit sloopwoningen?
  - b. In hoeverre hebben de verkoop van huurwoningen, de nieuwbouw en de sloop effect op de huishoudenskenmerken in de Malburgse wijken?

### Positievare beleving van de woonomgeving door de herstructureringsaanpak

6. Hoe heeft het oordeel over de woonomgeving in Malburgen zich sinds de start van de herstructurering ontwikkeld, zowel binnen de wijk als ten opzichte van andere delen in Arnhem?
7.
  - a. Met welke aspecten uit de fysieke, functionele en sociale omgeving hangt het totaaloordeel over de omgeving in Malburgen samen en in hoeverre is op de oordelen over die aspecten vooruitgang geboekt?
  - b. Hoe kan de invloed van herstructurering daarmee in verband worden gebracht?
8. In hoeverre is sprake van een verbetering in het oordeel door het proces van (zelf)selectie bij verhuizingen en in hoeverre komt de stijging voort uit een stijging van binnenuit?
9. In hoeverre beïnvloeden sloop, verkoop van huurwoningen, gevelrenovatie en nieuwbouw het oordeel van direct omwonenden en wat is de rol van veranderingen in de sociale omgeving daarbij?

### 3. Onderzoeksopzet

#### 3.1 Onderzoeksstrategie en –ontwerp

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwantitatieve onderzoekstechnieken. Voor het onderzoeksdeel naar verhuisstromen in de nieuwe, verkochte en gesloopte woningen wordt gebruik gemaakt van bestanden van corporatie Volkshuisvesting Arnhem, met daarin vastgelegde informatie over deze huishoudens. Deze bestanden bevatten nagenoeg 100% van de betreffende huishoudens in de onderzoekperiode. Door de dominante rol van Volkshuisvesting bij de sloop-, verkoop, en nieuwbouwpogave in de wijk benaderen deze gegevens populatiecijfers voor de verhuizingen veroorzaakt door de woningdifferentiatie in de wijk. Databestanden met de instroom van mensen in huurwoningen maken vergelijkingen tussen de instroomprofielen mogelijk, waardoor de effecten van de verkoopstrategie beter geduid kan worden.

Voor het onderzoeksdeel van de effecten van herstructurering op de tevredenheid met de woonomgeving worden grootschalig uitgevoerde bewonersonderzoeken gebruikt. Het betreft hier herhaald cross-sectionele metingen. Dat betekent dat in verschillende jaren dezelfde vragenlijst is afgenomen onder een deel van de bevolking. Over de jaren heen betreft het hier in hoofdzaak verschillende bewoners. Het gebruik van cross-sectionele metingen houdt in dat effecten door de tijd heen niet direct op individueel niveau te meten zijn. Om deze beperking tegemoet te komen wordt rekening gehouden met verschillen in achtergrondkenmerken en woonsituaties van bewoners. Regressieanalyses kunnen rekening houden met de invloed van persoonlijke factoren op de tevredenheid. Hiermee wordt het effect van de herstructureringsingrepen zuiverder in beeld gebracht.

Het onderzoekskader wordt gevormd door de wijk Malburgen. Hier is voor gekozen vanwege de rijke onderzoeksdata die voor deze wijk voorhanden zijn. Eerder onderzoek naar effecten van herstructurering in Nederland heeft uitgewezen dat resultaten van herstructurering per wijk sterk verschillen. Zo zijn instroom en doorstroom erg afhankelijk van bijvoorbeeld het type wijk, de locatiewaardes, de huidige leefbaarheid en het imago en van het bouw- sloop en verkoopprogramma. De mate van tevredenheid van bewoners is vooral afhankelijk de uitgangssituatie van de wijk (bijv. fysieke staat en kwaliteiten, sociale problemen en huidige bewonerssamenstelling). De generaliseerbaarheid van de uitkomsten van de casus Malburgen naar andere herstructureringswijken is vanwege verschillen in de context, problematiek en aanpak dan ook enigszins beperkt. Echter, bij de analyses van de effecten van de woonbeleving wordt veel aandacht besteed aan de bronnen van een veranderende tevredenheid. De analyses richten zich echter voor een belangrijk deel op de *determinanten* van een (veranderende) tevredenheid. De verklarende factoren voor tevredenheid zijn niet zozeer specifiek voor een wijk, gezien het feit dat veel van deze factoren in veel verschillende studies opduiken (zie paragraaf 2.4). Het is dan ook aannemelijk dat het relevantie voor andere herstructureringswijken heeft als er in Malburgen effecten van ingrepen als sloop, nieuwbouw en verkoop worden gevonden.

#### 3.2 Onderzoekspopulatie, steekproefkader en representativiteit

Dit onderzoek heeft in de basis twee onderzoeksthema's:

- verhuisbewegingen veroorzaakt door de woningdifferentiatie in de wijk; en
- tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving.

Per thema wordt vermeld wat de populatie in het onderzoek is, hoe het gekozen steekproefkader zich verhoudt tot deze populatie en hoe representatief de onderzoeksgegevens zijn voor de populatie.

##### 3.2.1 Verhuisbewegingen veroorzaakt door woningdifferentiatie

###### Populatie

Voor het in beeld brengen van instroomprofielen in de nieuwe woningen in Malburgen, behoren alle eerste huishoudens die in de opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn komen wonen vanaf 1999 tot en met 2008. Samengevoegde of gesplitste woningen worden niet tot nieuwbouw gerekend.

Bij verkochte huurwoningen gaat het om de eerste kopers van vrijgekomen huurwoningen uit niet-recent gebouwde woningvoorraad. Huurders die hun eigen woning kopen blijven buiten het onderzoekskader. De verkoop van particuliere huurwoningen valt buiten het herstructureringsprogramma. Om de effecten van verkoop van corporatiewoningen te meten wordt als vergelijkingscategorie nieuwe huurders in vrijgekomen huurwoningen uit dezelfde woningcomplexen in dezelfde periode genomen.

Bij de sloop van woningen bestaat de populatie uit alle huishoudens die hun woning vanwege ophanden zijnde sloop verlieten. Hierbij gaat het om de oorspronkelijke bewoners en niet om bewoners die er na het nemen van het sloopbesluit (1 à 1,5 jaar voor daadwerkelijke sloop) met een tijdelijk contract in de woning hebben gewoond.

### Steekproefkader en representativiteit

Voor het onderzoek naar in- en uitstroom uit Malburgen is gebruik gemaakt van databronnen van Volkshuisvesting Arnhem en Enserve b.v. (verantwoordelijk voor de systeemtechnische organisatie van de woonruimteverdeling in de regio Arnhem–Nijmegen). Bij deze databestanden waren gegevens over leeftijd/leeftijdsklasse, huishoudsamenstelling, inkomen, etnische afkomst, herkomst/ verhuisbestemming en woonduur beschikbaar (of herleidbaar).

Uiteindelijk zijn de volgende databronnen voor de analyse van de nieuwe en vertrekkende huishoudens gebruikt:

- Bestanden met huurders- en woninggegevens van alle nieuwe verhuringen van Volkshuisvesting (in bestaande als nieuw opgeleverde huurwoningen) in Malburgen over de periode 2003 t/m 2008, aangevuld met herkomstgegevens van Enserve b.v.
- Overzichten met kopers- en woninggegevens bij vrijkomende huurwoningen in het verkoopprogramma van Volkshuisvesting over de periode van 2002 t/m 2008, aangevuld met herkomstgegevens vanuit de individuele koopcontracten.
- Losse projectoverzichten van kopers van opgeleverde nieuwbouw gebouwd door Volkshuisvesting, over de periode 2003 t/m 2009, aangevuld met missende kopersgegevens vanuit de individuele koopcontracten.
- Bestand met achtergrond en verhuisgegevens van geherhuisveste bewoners uit sloopwoningen van Volkshuisvesting over de periode 2002 t/m 2008.

De relatief eenvoudige toegankelijkheid en de mogelijkheid om ontbrekende gegevens aan te vullen waren redenen om met bovenstaande bronnen het onderzoek in te gaan. De belangrijkste reden echter was dat met deze onderzoeksgegevens uiteindelijk een goed beeld te geven is van de effecten van de woningdifferentiatie op de bewonerssamenstelling in Malburgen als geheel. Dit komt door de dominante rol van Volkshuisvesting bij de sloop-, verkoop- en nieuwbouwpoging in Malburgen en het vergevorderde stadium van het sloop- en bouwprogramma in Malburgen. In de sloopopgave zijn nagenoeg alle te slopen woningen huurwoningen van Volkshuisvesting (98%). De andere gesloopte woningen betreffen twintig particuliere woningen verspreid over de hele wijk. De verkoop van sociale huurwoningen bestaat in Malburgen volledig uit de verkoop via Volkshuisvesting (100%). Van de te realiseren nieuwbouw (koop en huur samen) is vanaf de start van de nieuwbouwproductie tot en met 2008 77% door Volkshuisvesting ontwikkeld. De opgeleverde woningbouw van Volkshuisvesting vindt daarbij plaats in alle woningmarktsegmenten. De onderzoeksresultaten zullen daarmee een representatief beeld geven van de effecten op de bewonersdifferentiatie door de sloop, verkoop en nieuwbouw in de wijk. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het programma en de voortgang van de herstructurering en de woningdifferentiatie.

### **3.2.2 Tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving**

#### Populatie

Voor het in beeld brengen van de effecten van de herstructurering op de tevredenheid over de woonomgeving, wordt de populatie in principe gevormd door alle bewoners in Malburgen die als (mede)gezinshoofd beschouwd kunnen worden.

### Steekproefkader en representativiteit

Bij het zoeken naar de mogelijkheden voor bronnen die de effecten herstructurering op de tevredenheid in Malburgen in beeld brengen is vooral gekeken naar de beschikbaarheid van datasets over verschillende meetperioden, waaronder één aan het begin of vlak voor de fysieke vernieuwingen en een recente meting. Ook de beschikbaarheid van bewonerskenmerken, woninggegevens en bovenal woonlocatiegegevens zijn hierbij leidend geweest. Bij deze voorselectie bleven het WBO 2002/ WoOn 2006 (met oversamplingsgegevens uit de gemeente Arnhem) en de datasets van het tweejaarlijkse huurdersonderzoek van Volkshuisvesting (via USP-Bewonersscan) als enige alternatieven over.

Hoewel de vragen over de tevredenheid en de gevoelens over de woonomgeving in het WBO/ WoOn veel uitgebreider zijn, evenals de beschikbaarheid van achtergrondkenmerken van de bewoners, is uiteindelijk gekozen voor de datasets uit de USP-Bewonersscan. Deze bestonden uit een vijftal metingen, waarvan de eerste uitgevoerd is in 2002 en de laatste in 2009. De redenen hiervoor zijn de actualiteit van de laatste meting, de beschikbaarheid van de relevante achtergrondgegevens van de huurders en van belangrijke deelaspecten over de omgeving die samenhangen met het totaaloordeel, en bovenal de bekendheid van de exacte locatie van de woningen van de respondenten. Deze maken analyses van de ingrepen op microniveau mogelijk maken.

Een ander voordeel van de USP-databestanden is de aanzienlijk grotere netto-steekproef in vergelijking met het WoOn. Dit heeft als voordeel dat er betere uitsplitsingen en subanalyses gemaakt kunnen worden. In tabel 3.1 is de steekproefomvang getoond per jaar.

**Tabel 3.1: Steekproefgrootte USP-onderzoek**

Meting	Respondenten Malburgen (oordeel woonomgeving)	Respondenten Malburgen in een bestaande (en niet te slopen) huurwoning*
2002	164	125
2003	225	182
2005	179	128
2007	272	227
2009	638	577
<b>totaal</b>	<b>1.478</b>	<b>1.239</b>

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007 en 2009

\*o.b.v. het laagste aantal bij de onafhankelijke onderzoeksvariabelen

De concessie die bij de keuze voor USP-Bewonersonderzoek is gedaan is dat dit onderzoek niet alle populatiegroepen in Malburgen betreft. Het betreft immers alleen een onderzoek onder huurders van Volkshuisvesting. Dit valt in het licht van de effectiviteitsmeting van de herstructurering echter prima te verantwoorden. In Malburgen is het grootste deel van de bestaande woningvoorraad uit woningen van Volkshuisvesting (76% in 2003<sup>8</sup>). Arnhem. Bovendien zijn het juist de huurders in de bestaande omgeving die te maken krijgen met de grootste veranderingen in hun woonomgeving (door sloop, herinrichting, verkoop, renovatie en nieuwbouw).

De opzet van het uitgevoerde huurdersonderzoek door USP is zodanig dat dit voor de reguliere huurderspopulatie van Volkshuisvesting een representatief beeld geeft. Bij de metingen zijn tijdelijke huurders van te slopen woningen buiten het steekproefkader gehouden. De telefonische surveys zijn afgenomen op basis aselecte steekproeftrekking. De onderzoeken hebben een hoge respons opgeleverd van 75% tot 79%, wat de representativiteit ten goede kwam. Op basis van populatievergelijkingen heeft USP geen scheve verdeling in de netto-steekproef aangetroffen<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Bron: Volkshuisvesting Arnhem

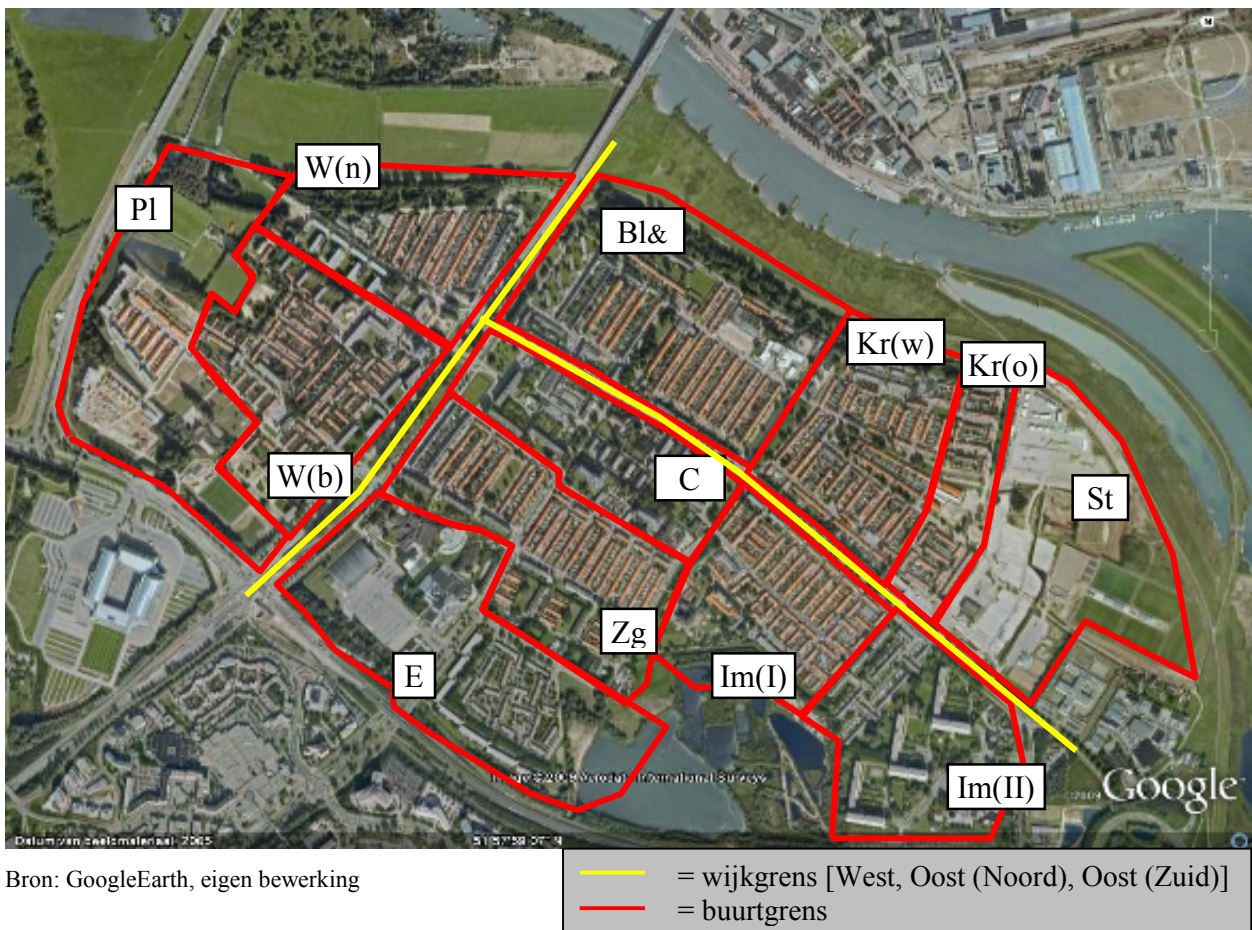
<sup>9</sup> Bron: Rapportages USP Bewonersscan voor Volkshuisvesting Arnhem, 2002, 2003, 2005, 2007, 2009

Met de aangewende databestanden van de USP-Bewonersscan mogen de resultaten van dit onderzoek als representatief worden beschouwd voor de reguliere huurders van Volkshuisvesting en leveren een goed beeld op de effecten voor de huishoudens in de gebieden die met herstructurering te maken hebben.

### 3.3 Onderzoeksmethode

In dit onderzoek worden de interne doorstroom en veranderingen in bevolkingssamenstelling onderzocht op het niveau van wijken en buurten. Wanneer er analyses op wijkniveau worden gemaakt wordt gesproken van subwijken, om het onderscheid met de wijk Malburgen als geheel te maken. Op basis van beschikbare data over cbs-buurtgrenzen en postcodegebieden is voor dit onderzoek vervolgens een aangepaste buurtindeling gemaakt die grote cbs-buurten opdeelt in kleinere en homogener buurten. Deze indeling heeft als bijkomend voordeel dat de nieuw gebouwde buurten apart zijn te houden, waardoor de ontwikkelingen binnen de bestaande buurten zuiverder in beeld zijn te brengen. In figuur 3.1 is een luchtfoto van Malburgen uit 2005 opgenomen waarin de wijk- en buurtindeling zoals die in dit onderzoek wordt gebruikt is ingetekend.

**Figuur 3.1: Gebruikte wijk- en buurtindeling in Malburgen**



#### Malburgen-West

W(n) = West (Noord)  
 W (b) = West (binnengebied)  
 PI = De Plantage

#### Malburgen-Oost (Noord)

Bl&V = Bloemenbuurt/  
 Vissenbuurt  
 Kr(w) = Kruidenbuurt (West)  
 Kr(o) = Kruidenbuurt (Oost)  
 St = Stadseiland

#### Malburgen Oost (Zuid)

C = Centrumgebied  
 (Middelgraafpad e.o.)  
 Zg = Zeegsingel e.o.  
 Im(I) = Immerloo I  
 Im(II) = Immerloo II  
 E = Eimersweide



Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de uitgangssituatie van de wijk en de voortgang van het herstructureringsproces. Zonder inzicht hierin is het lastig om waargenomen effecten op waarde in te kunnen schatten. Als eerste zal er een korte schets gegeven worden van Malburgen aan het begin van de herstructurering en van het programma van de herstructurering. Belangrijk aspect is de omschrijving van de woningdifferentiatie, waarbij duidelijk wordt wat de aard, prijsklasse en omvang van de nieuwe woonmogelijkheden in de wijk is. Deze zijn zoals blijkt uit het theoretisch kader belangrijke voorspellers voor de verhuisstromen en huisvesting van bepaalde groepen bewoners en schetsen een beeld van wat er verwacht mag worden uit het onderzoek.

Als tweede wordt in hoofdstuk 4 de aard en omvang van de sloopopgave in de wijk beschreven en wordt uitgelegd hoe de herhuisvesting in Malburgen is georganiseerd. De regelingen hierbij zijn van invloed op de mate van doorstroom binnen de wijk en de verbetermogelijkheden van de bewoners.

Als laatste wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan andere bepalende ingrepen in de ruimtelijke omgeving die in theorie impact hebben op de beleving van de woonomgeving. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de mate waarin nieuwe voorzieningen worden gecreëerd, waarin meer 'ruimte, groen en water' in de wijk wordt aangebracht en waarin de fysieke omgevingskwaliteit verbeterd wordt.

In hoofdstuk 5 staan de effecten van herstructurering op de wooncarrières van Malburgenaren centraal. Hierbij wordt gekeken in hoeverre Malburgenaren gebruik maken van de mogelijkheid om een voormalige huurwoning te kopen en in hoeverre zij doorstromen naar een nieuwbouwwoning. Ook wordt gekeken welke kenmerken deze huishoudens hebben. Door deze te vergelijken met de kenmerken van alle huishoudens in Malburgen kunnen uitspraken worden gedaan over welke groepen relatief vaak van de nieuwe mogelijkheden gebruik maken en welke relatief weinig.

Verder staan in hoofdstuk 5 de effecten van de herhuisvesting centraal. Onderzocht wordt in hoeverre de urgentieregeling, de bemiddeling en de nieuwe woonmogelijkheden in de wijk hebben geholpen om bewonersgroepen binnen Malburgen een positieve stap in hun wooncarrière te laten zetten. Specifiek wordt daarbij gekeken naar verhuizingen van een (portiek-)appartement naar een eengezinswoning, verhuizingen naar een nieuwbouwwoning en de overstap naar een koopwoning. Bij ouderen wordt ook de overstap naar een traploze woning als een positieve stap gezien. Zoals uitgewerkt in het theoretisch kader wordt verwacht dat mensen die in een betere woonsituatie terecht komen een langer verblijfsperspectief hebben in de wijk. In deze paragraaf wordt ook stil gestaan bij de achtergrondkenmerken huishoudens die zich relatief vaak of minder vaak binnen de wijk verbeteren.

In de hoofdstukken 6 en 7 staan de effecten van de woningdifferentiatie op de bewonerssamenstelling centraal. In hoofdstuk 6 wordt het effect op het economisch draagvlak gemeten door te kijken naar de inkomens van de nieuwe huishoudens in de wijk (en bij sloop naar de inkomens van de vertrekkende huishoudens). In dit hoofdstuk is Malburgen als geheel de schaal waarop de in- en uitstroom wordt gemeten. Ook wordt stilgestaan bij de mate van instroom afkomstig van buiten Arnhem. Dit wordt gedaan vanuit het oorspronkelijke motief van het beleid van stedelijke vernieuwing om meer midden- en hogere inkomens naar steden te krijgen.

Bij kopers van vrijkomende huurwoningen worden de inkomens vergeleken met die van instromende huurders. Om dit zuiver te doen worden de gegevens gebruikt van nieuwe huur- en koopcontracten uit dezelfde periode en worden alleen gelijksoortige woningen met elkaar vergeleken (dezelfde woningcomplexen). Zo wordt de strategie van het verkopen in plaats van opnieuw verhuren van de woningen in kaart gebracht.

Waar het in hoofdstuk 6 gaat over de ruimtelijk-economische argumentatie van bewonersdifferentiatie, gaat het in hoofdstuk 7 om de effecten van de woningdifferentiatie op de sociaal-culturele samenstelling in de buurten. De komst en het vertrek van andere typen bewoners kunnen effecten hebben op de beleving van de sociale woonomgeving door bewoners. Kenmerken die worden onderzocht zijn leeftijd, huishoudenstype/-grootte, arbeids-/inkomenspositie en etniciteit. Het schaalniveau waarop dit wordt onderzocht is het subwijkniveau, om de belevingsschaal van de sociale omgeving meer te benaderen.

In hoofdstuk 8 worden de effecten van herstructurering op de tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving onderzocht. Hierbij worden verschillende methodes en analyses uitgevoerd die er toe leiden dat de effecten zo goed mogelijk kunnen worden geduid. Allereerst wordt gekeken naar de ontwikkeling van de tevredenheid in Malburgen door de tijd heen, om vervolgens te onderzoeken of deze ontwikkeling



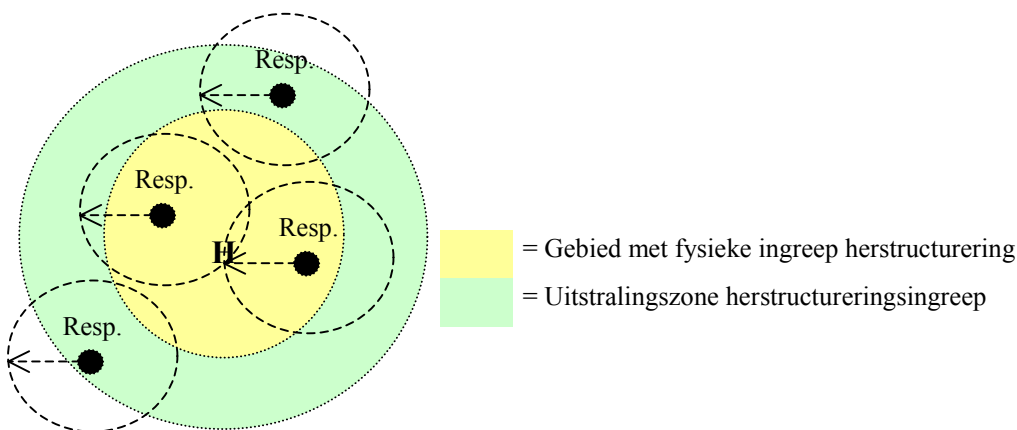
positiever is dan in andere delen van Arnhem. Daarna wordt in paragraaf 8.2 onderzocht in hoeverre het oordeel (in positieve zin) is beïnvloed door vernieuwing van woonmilieus en door selectieve verhuizingen van tevreden en ontevreden bewoners (de keuze om in Malburgen te gaan/blijven wonen). In deze analyse wordt ook duidelijk of de ‘blijvers’ in de bestaande buurten ook meer tevreden zijn geworden.

Vervolgens wordt voor die bestaande buurten in paragraaf 8.3 bekeken in hoeverre er verschillen zijn in de ontwikkeling van het oordeel. In paragraaf 8.4 wordt onderzocht wat de effecten zijn van ingrepen in publieke ruimte en de functionele omgeving. Hiertoe wordt eerst gekeken naar de mate waarin oordelen van Malburgse huurders over deelaspecten samenhangen met het totaaloordeel. Vervolgens wordt gekeken in hoeverre op de relevante aspecten vooruitgang is geboekt in de beleving van de bewoners. Daarmee wordt de impact van fysieke en functionele verbeteringen in de woonomgeving aangetoond. De analyse zal ook duidelijk maken wat de invloed is van de veranderende sociale woonomgeving op het totaaloordeel.

In het theoretisch kader wordt nadruk gelegd op de beperkte geografische schaal waarop bewoners hun woonomgeving ervaren. Het meten van de effecten van de herstructurering kan dan ook niet zonder een analyse van de impact die woningdifferentiatie en fysieke vernieuwing hebben op de woonbeleving van direct omwonenden. In paragraaf 8.5 staat de impact op de fysieke en sociale woonbeleving centraal.

Hiertoe is uitgezocht waar en wanneer er in Malburgen woningen werden gesloopt, gebouwd, verkocht en opgeknapt. Op basis van de theoretische ‘belevingsstraal’ is van elke ingreep een ‘uitstralingszone’ vastgesteld. Alle respondenten die binnen een dergelijke uitstralingszone woonden kregen een score (zie het schematische voorbeeld in figuur 3.2).

**Figuur 3.2: schematische weergave uitstralingszone herstructureringsingreep**



Afhankelijk van het jaar waarin de enquête plaatsvond kon bepaald worden of de ingreep bij de betreffende respondent nog plaats zou vinden of al verricht was. Daarmee werd de score ‘voor ingreep’ of ‘na ingreep’ toegekend. Een score ‘na ingreep’ werd voor het eerst toegekend in het enquêtejaar volgend op de afronding van de ingreep. Alle woningen buiten de uitstralingszone kregen de score ‘geen ingreep’ mee.

Bij de operationalisering van de uitstralingszone is gebruik gemaakt van de bepalende factoren die de grootte en omvang van de ‘ervaren omgeving’ beïnvloeden. In Malburgen waren vooral het kenmerkende, rechte stratenpatroon van de buurten, de duidelijke hiërarchie in de straatniveaus, de sterke eenheid van architectuur op woningcomplexniveau en de sterke fysieke barrières in de wijk behulpzaam bij het kwalitatief zo goed mogelijk inschatten van een uitstralingszone van een ingreep. Administratieve wijk- of buurtgrenzen golden niet als afbakenend criterium. Op basis van eerder onderzoek over de grootte en vorm van de gepercipieerde buurt (Kaal e.a., 2008; Wassenberg e.a., 2006) zijn netwerkbanden om de herstructureringslocaties als uitstralingszones getekend op situatietekeningen van de woningcomplexen. De codering van het databestand vond vervolgens plaats op woonblokniveau aangevuld met adresniveau wanneer het om grotere blokken ging.

In tabel 3.2 is de operationalisering van impactindicatoren rondom sloop, verkoop, gevelrenovatie en nieuwbouw weergegeven. Voor sloop en nieuwbouw zijn twee uitstralingszones vastgesteld om de impact

op verschillende afstanden te kunnen onderzoeken. Uiteindelijk bleek het ontwikkelen van een indicator voor de herinrichting van het openbaar gebied in de eigen straat niet haalbaar vanwege onduidelijkheid over de uitvoering van de herinrichting. In de analysefase bleek overigens ook dat het aantal respondenten dat te maken had met kleinschalige sloop binnen 100 meter te beperkt te zijn om mee te nemen in de effectmeting.

In paragraaf 8.5 wordt deze werkwijze uitgevoerd en worden de effecten van het aanpakken van de woningvoorraad op de directe omwonenden onderzocht.

**Tabel 3.2: Operationalisering impactindicatoren en zonering**

Ingreep	Indicator	Straal/ reikwijdte	Categorieën
Sloop	Kleinschalige sloop in directe omgeving	Straal $\pm$ 100 m. (+ zelfde of aanliggende straat)	nee ja
	Grootschalige sloop in omgeving (v.a. $\pm$ 50 won.)	1 <sup>o</sup> straal: $\pm$ 100 m. (+ zelfde of aanliggende straat)	nee voor na
		2 <sup>o</sup> straal: $\pm$ 200 m. (begrensd door fysieke barrières)	nee voor na
Verkoop huurwoningen	Aandeel verkocht aan nieuwe bewoners in eigen wooncomplex	Binnen eigen complex (toekenning op basis van complexnummer)	geen verkoop 0-9% 10% of meer
Renovatie gevels	Renovatie gevels in eigen omgeving	Renovatie binnen eigen complex in eigen straat	nee voor na
Nieuwbouw	Nieuwbouw in eigen omgeving (50 woningen of meer)	Straal $\pm$ 100 m. (+ zelfde of aanliggende straat)	nee voor na
	Aanwezigheid grootschalige nieuwbouw in omgeving (uitbreiding)	200 m. (begrensd door fysieke barrières)	nee voor na

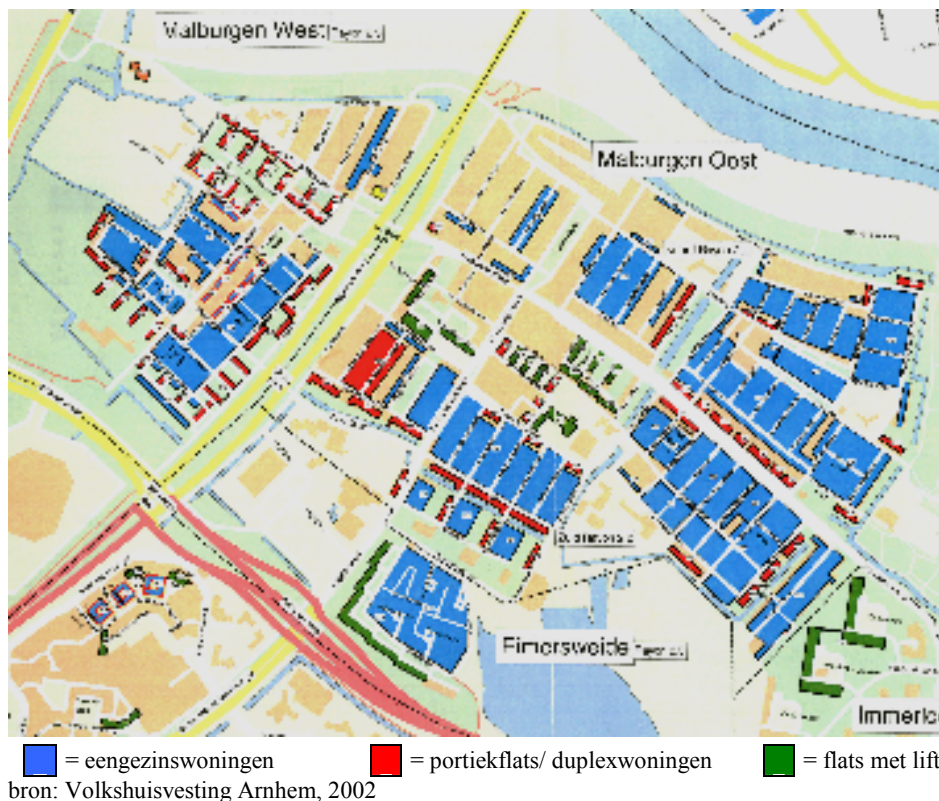
## 4. De herstructurering van Malburgen in vogelvlucht

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie van de wijk geschetst en een beeld gegeven van het programma en de voortgang van de herstructureringsaanpak in Malburgen. Hiermee kunnen de resultaten uit het onderzoek beter op waarde worden geschat.

### 4.1 Uitgangssituatie van de wijk

De wijk Malburgen werd voor de Tweede Wereldoorlog als eerste woonwijk aan de overzijde van de Rijn ontworpen. De bedoeling was om de wijk als tuinwijk te ontwikkelen met veel groen en kleinschalige eengezinswoningen. De eerste delen van de wijk werden nog in de jaren dertig opgeleverd. De oorlog bracht echter grote veranderingen mee in de planopzet. Door de grote woningnood in Arnhem, ontstaan na de grootschalige verwoesting in de stad, moesten er ineens snel en veel woningen worden gebouwd. In plaats van eengezinswoningen werden op veel plaatsen (portiek)flats gebouwd. Door materiaalschaarste en de behoefte om snel te bouwen kregen deze woningen een beperkte bouwtechnische kwaliteit en was er weinig ruimte voor frivoliteiten in de architectuur. De geplande groene assen werden bebouwd en ook de bedachte oriëntatie van de wijk op het omliggende groen ging door de bouw verloren. Uiteindelijk bestond de wijk voor ongeveer 60% uit hoogbouw, waarvan het grootste deel bestond uit portiekflats. Het aandeel sociale huurwoningen bedroeg in 1996 78%<sup>10</sup>. Deze woningen zijn bijna allemaal in eigendom van Volkshuisvesting Arnhem (zie figuur 4.1).

**Figuur 4.1: Aard en ligging sociale huurwoningen Volkshuisvesting Arnhem in Malburgen in 2001**



De eenzijdigheid in opbouw zorgde ervoor dat Malburgen in de loop der tijd te maken kreeg met concurrentie van de nieuwe wijken die in Arnhem-Zuid vanaf de jaren zeventig werden gebouwd. Die nieuwere wijken waren aantrekkelijker van opzet en boden meer keuze in grootte, comfort en prijsklasse. Mensen die de mogelijkheden hadden vertrokken naar deze wijken. De komst van een groot overdekt winkelcentrum ('Kronenburg') betekende bovendien voor de middenstand in Malburgen een verlies aan

<sup>10</sup> Ontwikkelingsplan Malburgen, 1998

klandizie. Veel ondernemers konden het hoofd niet meer boven water houden. De waardering voor de wijk verslechterde en de woonfunctie veranderde. Vrijkomende woningen kwamen vooral terecht bij lage inkomens, jonge mensen met een korter verblijfsperspectief in de wijk en nieuwkomers in Nederland. Ondertussen kwam de leefbaarheid steeds verder onder druk te staan door de overlast die mensen ondervonden van inbraak, criminaliteit, vandalisme, drugsgebruik en zwerfvuil en door een afnemend voorzieningenniveau. Dit zorgde voor het slechter worden van het imago van de wijk.

Intussen is Malburgen een sterk multicultureel stadsdeel (40% niet-westerse allochtonen begin 2003). De wijk wordt verder gekenmerkt door een hoog percentage werkloosheid en veel lage inkomens. In Bijlage 2 is de inkomensverdeling van Malburgen afgezet tegenover die in Arnhem als geheel. Daaruit blijkt dat er in Malburgen weinig huishoudens met midden- en hoge inkomens wonen. In tabel 4.1 is een aantal illustrerende kenmerken opgenomen van de sociale samenstelling en de opbouw van de woningvoorraad in Malburgen aan het begin van het herstructureringsproces.

**Tabel 4.1: Bewoners- en woningsamenstelling Malburgse wijken op 1-1-2003**

		Malburgen-West*	Malburgen-Oost (Nrd.)	Malburgen-Oost (Zd.)**	waarvan in:	
					Immerloo (II)	Eimersweide
Woningvoorraad	Woningvoorraad (aantal)	1.700	2.100	3.230	780	330
	Aandeel koopwoningen	19%	28%	6%	2%	6%
	Aandeel eengezinswoningen	42%	65%	36%	11%	44%
Bevolking	Aantal inwoners	3.690	4.710	7.830	2.000	680
	Aandeel naar leeftijd:					
	0 tot 15 jaar	18%	18%	20%	25%	12%
	15 tot 25 jaar	21%	16%	15%	15%	10%
	25 tot 45 jaar	37%	35%	30%	33%	29%
	45 tot 65 jaar	17%	22%	20%	19%	29%
	65 jaar en ouder	7%	8%	16%	7%	20%
	Aandeel naar etniciteit (1-1-2004):					
	Autochtoon	49%	59%	44%	30%	66%
	Allochtoon westers	11%	11%	10%	9%	14%
	Allochtoon niet-westers	40%	30%	46%	61%	20%
	waarvan:					
	Marokko	9%	6%	9%	5%	3%
	Ned. Antillen en Aruba	4%	2%	3%	3%	2%
	Suriname	3%	3%	4%	7%	4%
	Turkije	11%	9%	11%	9%	5%
	Overig niet-westers	14%	9%	18%	37%	6%
Aantal particuliere huishoudens	1.850	2.220	3.510	880	330	
waarvan:						
Eenpersoonshuishoudens	46%	40%	43%	42%	35%	
Huishoudens zonder kinderen	26%	25%	22%	17%	35%	
Huishoudens met kinderen	28%	34%	35%	41%	31%	
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,9	2,1	2,2	2,2	2,0	
Inkomen/ sociale zekerheid	Aantal inkomensontvangers (15-64 jr.)	2.070	2.490	4.070	870	450
	Gem. besteedbaar inkomen per	€ 15.000	€ 14.600	€ 14.700	€ 14.900	€ 16.500
	Aandeel lage inkomens (<€13.800)	49%	48%	51%	52%	40%
	Aandeel met uitkering als	28%	28%	31%	30%	29%
	Uitkeringsontvangers binnen	27%	31%	37%	41%	26%
	Aantal bijstandsuitkeringen	360	430	840	270	40
	Aantal bijstandshuish. per 1.000	202	201	239	325	117

Bron: CBS Statline (2009), Internetsite gemeente Arnhem (2009), Volkshuisvesting Arnhem (2005)

\* Malburgen-West: excl. De Praets en Meinerswijk; \*\* Malburgen-Oost (Zuid): excl. 't Duifje, incl. Eimersweide



Het doel van de herstructurering is om van Malburgen weer een aantrekkelijke en leefbare wijk te maken, waar mensen graag blijven wonen en naar toe willen verhuizen en waarin bewoners en ondernemers weer vertrouwen hebben. Het Ontwikkelingsplan Malburgen, dat in 1998 door de gemeenteraad werd vastgesteld heeft een zuiver fysieke insteek waarbij ingezet werd het differentiëren van de woningvoorraad, naar type, prijsklasse en eigendom, het vergroten van het aantal woningen en inwoners voor meer draagvlak voor voorzieningen, het verbeteren van de groen- en waterstructuur in de wijk, het vergroten van de sociale veiligheid en het verbeteren van het aanzicht en beeld van de wijk (Ontwikkelingsplan Malburgen 1997). In een latere uitwerking van het Ontwikkelingsplan is een sociaal programma aan de herstructurering toegevoegd, de Sociale Bouwstenen genoemd, waarbij wordt ingezet op de bevordering van de sociale cohesie via het stimuleren van bewonerscontacten, ontmoeting, wederzijds begrip en bewonersactiviteiten<sup>11</sup>.

De wijkaanpak in Malburgen heeft dus een integraal karakter, waarbij de herstructureringsaanpak betrekking heeft op de woningdifferentiatie, fysieke verbeteringen in de woonomgeving en de woningvoorraad en het versterken van de voorzieningenaanbod. In de volgende paragrafen wordt nader toegelicht op welke wijze wordt gewerkt aan woning- en woonmilieudifferentie via de verkoop van huurwoningen, de sloop en de nieuwbouw en via ingrepen in de openbare ruimte en in de voorzieningestructuur. Daarbij wordt ook geschetst wat er tot de eerste helft van 2009 gerealiseerd. Dit beeld is nodig om in te kunnen schatten in hoeverre resultaten op het gebied van bewonersdifferentiatie en veranderingen in woontevredenheid verwacht mogen worden. De uitwerking van de Sociale Bouwstenen blijven gelet op de scope van dit onderzoek buiten beschouwing.

## 4.2 Verkoopprogramma huurwoningen en realisatie

In het Ontwikkelingsplan Malburgen is opgenomen dat om de woningdifferentiatie te bevorderen tijdens het herstructureringsproces ( $\pm$  2012) van Malburgen tenminste 550 bestaande huurwoningen verkocht zullen worden. Om deze doelstelling te behalen is Volkshuisvesting Arnhem sinds 1999 begonnen met het aanwijzen van woningcomplexen die bij vrijkomen zullen worden verkocht. Voordat deze vrijkomen worden de huidige huurders van die woning blijvend in de gelegenheid gesteld de eigen woning te kopen. Van de oorspronkelijk 5.455 huurwoningen van Volkshuisvesting in hebben in totaal 1.299 (24%) woningen een verkoopbestemming gekregen<sup>11</sup>. Deze woningen worden te koop aangeboden aan de huurders. Leegkomende woningen worden op de woningmarkt verkocht.

De woningen die worden verkocht zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen en vallen in het goedkope segment. De meeste woningen stammen van vlak na de oorlog en hebben over de laatste vijf jaar een prijsniveau van ruwweg €120.000 à €130.000. In Malburgen Oost worden ook wat recentere en ruimere woningen verkocht. Het gaat hier om voor die tijd kenmerkende doorzonwoningen met een prijsklasse van omstreeks €140.000-150.000. In Eimersweide worden ook appartementen verkocht met woningen in een variërende grootte en met een prijsklasse tussen grofweg €100.000 en €145.000. Het gaat hier om lagere flatgebouwen met een liftvoorziening.



Foto's: Volkshuisvesting Arnhem

<sup>11</sup> Bron: Volkshuisvesting Arnhem

Naast de verkoopcomplexen heeft Volkshuisvesting bij een ander deel van de woningvoorraad in Malburgen sinds 2003 een Te Woonconcept ingevoerd. Hierbij krijgen huurders en toekomstige bewoners de keuze om hun woning te (blijven) huren of te kopen. Vrijkomende woningen blijven via de lokale huisvestingsverordening (met de reguliere criteria van de woonruimteverdelingsmodel in de huursector) toegewezen. Bij eenmaal verkochte huurwoningen heeft Volkshuisvesting een terugkooprecht waarmee zij de woning indien gewenst/ nodig kan terugkopen, waarna de woning weer via het sociale huursegment weer als 'Te Woon' wordt aangeboden. Omdat er vooralsnog nog ruim voldoende huurwoningen voor de markt overblijven heeft Volkshuisvesting tot en met 2008 nog nauwelijks van dit terugkooprecht gebruik gemaakt.

De verkoop van huurwoningen gebeurt zowel aan zittende huurders als aan nieuwe bewoners. Uit de verkoopgegevens van Volkshuisvesting blijkt dat tot en met 2008 245 huurders hun eigen woning hebben gekocht. Bij de verkoopcomplexen bedroeg dit 12% en bij de Te Wooncomplexen 10%<sup>12</sup>. Verder zijn er in vanaf de start van de verkoop van huurwoningen in 1999 tot en met 2008 290 vrijgekomen woningen verkocht, wat neerkomt op gemiddeld 29 per jaar. De verkooprealisatie tot en met 2008 ligt met 535 verkochte huurwoningen voor op de prognose uit het Ontwikkelingsplan Malburgen.

In figuur 4.2 is een deel van Malburgen-Oost getoond waarin duidelijk wordt hoe de verkochte woningen zijn verspreid op straatniveau. De verschillende kleuren geven aan welke woningen zijn verkocht aan nieuwe bewoners (donkerblauw) en welke aan de zittende huurders (lichtblauw). De gele en oranje stippen zijn huurwoningen, met uiteenlopende strategieën op het moment dat ze vrijkomen (verhuur, verkoop of verhuur met koopmogelijkheid). In de figuur wordt duidelijk dat er straten zijn waar in de loop der tijd veel nieuwe kopers zijn komen wonen en dat er straten zijn waar er nog weinig sprake is van verkoop. In Bijlage 1 is de spreiding van verkochte huurwoningen in Malburgen in alle subwijken weergegeven.

Of het aandeel aan nieuwe bewoners verkochte woningen in een wooncomplex van invloed is op de tevredenheid van huurders met hun woonomgeving wordt in hoofdstuk 8 onderzocht.

**Figuur 4.2: De verkoop van huurwoningen in een deel van Malburgen-Oost**



Bron: gemeente Arnhem, Volkshuisvesting Arnhem 2008

<sup>12</sup> Bron: Onderzoeksbestand woningbezit Volkshuisvesting Arnhem



### 4.3 Nieuwbouwprogramma en realisatie

Nieuwbouw is een van de belangrijkste pijlers bij de woningdifferentiatie in Malburgen. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van de bouw 3.000 woningen tot en met 2012, waarvan 2.350 te realiseren door Volkshuisvesting en 650 door overige partijen. De meerderheid van de woningen (60%) zou daarbij als eengezinswoningen gebouwd worden, de rest (40%) als gestapelde bouw. De laatste totaalprognose uit eind 2008 houdt rekening met bijna 3.400 gerealiseerde woningen eind 2012, met 36% in de betaalbare sector (waarvan 22% sociale huur en 14% koop), 10% in de duurdere huursector, 33% in de middeldure koopsector en 21% in de dure koopsector (bron: Volkshuisvesting Arnhem, 2008). Door de economische crisis sinds 2009 zullen waarschijnlijk wat veranderingen in de planning en mogelijk de samenstelling gaan plaatsvinden.

De eerste woningen tijdens de herstructurering werden in 2003 opgeleverd. Het betrof kleinschalige projecten in de bestaande buurten. In 2004 vonden de eerste opleveringen plaats in De Plantage, een uitbreidingsgebied aan de rand van Malburgen-West. De projecten langs de randen van de oude wijk werden stedenbouwkundig verweven met de bestaande bebouwing en kreeg qua programma (betaalbare eengezinswoningen) een belangrijke functie voor bewoners uit de wijk, met name voor de bewoners uit de te slopen woningen elders in de wijk. In latere jaren is De Plantage uitgebreid met duurdere woningen en kreeg de buurt in het zuidelijk deel een eigen karakter met moderne architectuur.



Nieuwe woonstraat in De Plantage (foto: Ingrid Joppe, Arnhem)

De tweede belangrijke bouwlocatie betreft Stadseiland in Malburgen-Oost (Noord). De eerste woningen in deze buurt werden eind 2005 opgeleverd. In tegenstelling tot De Plantage kreeg Stadseiland minder fysieke relatie met de bestaande wijk. Een eigen ontsluitingsweg, een scheidende (reeds bestaande) watergang en een andere stedenbouwkundige structuur en architectuur zorgen hiervoor. Uiteindelijk zal het merendeel van de nieuwe woningen in Malburgen staan in zogenaamde uitbreidingslocaties van de wijk. De inbreidingsprojecten zijn doorgaans wat kleinschaliger en liggen vaak op plekken waar eerder bedrijven, versnipperde buurtvoorzieningen of woningen stonden. Langs de hoofdwegen door de wijk zullen nieuwe appartementen en eengezinswoningen gerealiseerd worden ter vervanging van de oude portiekflats. Deze zullen de doorgangswegen in Malburgen een heel ander aanzicht geven.



Stadseiland in Malburgen-Oost (Noord) (foto: Volkshuisvesting Arnhem)

Tot en met 2008 zijn er in Malburgen in totaal 1.144 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 883 woningen (77%) door Volkshuisvesting, hoofdzakelijk in De Plantage en Stadseiland. In tabel 4.2 is de onderverdeling naar type, eigendomsverhouding en prijsklasse opgenomen.

**Tabel 4.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Malburgen tijdens de herstructurering (2003 t/m 2008)**

Marktsegment:	Volkshuisvesting			Andere partijen			Totaal opgeleverd	
	Totaal	Gezinswoning	Appartement	Totaal	Gezinswoning	Appartement	Totaal	%
Betaalbare huur (t/m €535,-*)	115	80	35	87	0	87	202	18%
Dure huur (boven €535,-)	167	121	46	80	14	66	247	22%
Goedkope koop (<€190.000)	172	119	53	28	0	28	200	17%
Middeldure koop (€190.000– €250.000)	215	188	27	63	39	24	278	24%
Dure koop (vanaf €250.000)	214	181	33	3	0	3	217	19%
Totaal woningtype	883	689	194	261	53	208	1.144	100%
%	100%	78%	22%					

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

\* prijspeil 31-12-2008: grens huurtoeslag voor meerpersoons huishoudens

In het onderzoek zijn de bewonersgegevens van de opgeleverde nieuwbouw van Volkshuisvesting betrokken. Hierbij zijn ook projecten uit de eerste helft van 2009 meegenomen. De onderzoeksdata hebben betrekking op 943 nieuwbouwwoningen.

De vraag in hoeverre de opgeleverde nieuwbouw terechtkomt bij Malburgenaren is ten dele afhankelijk van de omvang van groep huishoudens met midden- en hogere inkomensklasse in de wijk. Deze is in Malburgen beperkt. Op basis van inschattingen gemaakt met behulp van gegevens uit het WBO 2002 is ingeschat dat van de ruim 7.000 huishoudens in 2001 het aandeel huishoudens met een bovenmodaal inkomen in 2001 niet veel groter was 19% en het aantal hoge inkomens (2x modaal of meer) niet veel hoger was dan 400. Deze aandelen zijn aanzienlijk lager dan die voor de stad Arnhem als geheel (zie Bijlage 2).

#### 4.4 Sloopprogramma, herhuisvestingsbeleid en realisatie

In het Ontwikkelingsplan werd duidelijk dat er zo'n 1.450 zouden worden gesloopt. Op enkele particuliere (koop)woningen na gaat het allemaal om sociale huurwoningen, waarvan meer dan 90% bestaat uit portiekflats. Voor de sloop in Malburgen zijn diverse motieven. Ten eerste gaat het om de beperkte bouwen woontechnische kwaliteit van de woningen. Via sloop- en vervangende nieuwbouw in de directe omgeving wordt gewerkt aan verbetering van de woonkwaliteit in de wijk. Een tweede motief is stedenbouwkundig van aard en ligt in de wens om de woonmilieus aantrekkelijker te maken. Veel portiekflats zijn vlak na de oorlog gebouwd op de groene hoofdassen van de wijk. Sloop van deze flats levert de ruimte om de oorspronkelijk beoogde groene assen in de wijk te herstellen en nieuwe groenzones in de wijk te creëren. Door de sloop van flats aan de randen van de wijk in Malburgen-West ontstaat tevens ruimte voor nieuwe gezinswoningen waarmee het tuinwijkprincipe van de wijk hersteld kon worden. Een derde motief houdt verband met de wens om de beeldkwaliteit van de wijk te verbeteren voor de versterking van de woonbeleving en het imago. Dit betekent dat een groot aantal portiekflats langs de grote aan- en doorvoerwegen plaats maken voor nieuwe woningen en appartementen met een moderne uitstraling en in een vaak luxer marktsegment. De gedachte is dat dit het gezicht van Malburgen naar buiten toe in positieve zin verandert (Ontwikkelingsplan Malburgen, 1997). De sloop heeft ook tot gevolg dat de woonfunctie van de wijk verandert. Het grote aandeel goedkope sociale huurwoningen neemt af, waardoor de instroommogelijkheden van mensen aan de onderkant van de woningmarkt afnemen. Hoewel het niet expliciet als motief genoemd wordt in het Ontwikkelingsplan, lijkt het een bewuste strategie om een neerwaartse sociale spiraal via verhuisprocessen tegen te gaan.



Voor de bewoners in de te slopen woningen geldt dat het beleid er op is gericht op iedereen die dat wil de mogelijkheid te geven in de wijk te blijven wonen. De urgentieregeling en de actieve bemiddeling is er ook op gericht om hier voor te zorgen. Er is in Malburgen daarmee expliciet geen sprake van een uitplaatsingsbeleid van bewoners. Wel wordt verwacht dat grootschalige sloop leidt tot de verdunning van aanwezige leefbaarheidsproblemen in de omgeving.

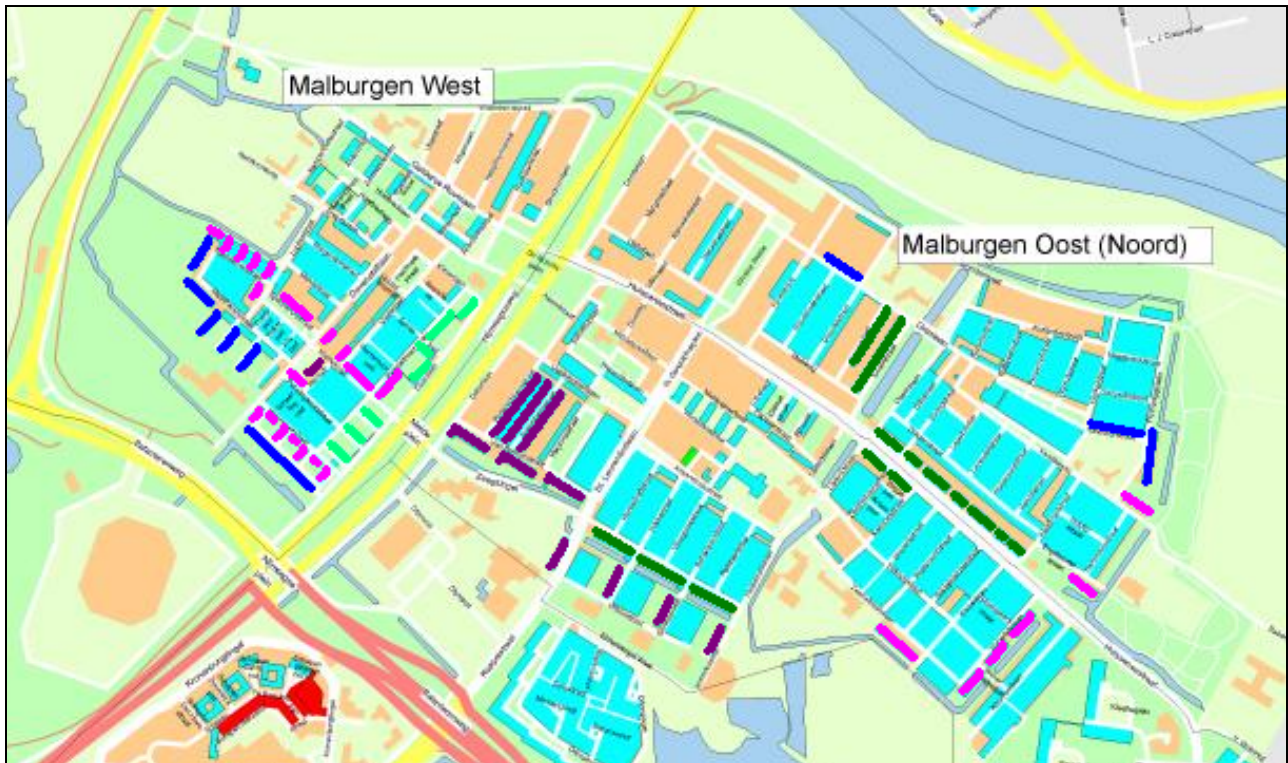
Een van de beleidsbepalingen bij de vernieuwing van Malburgen was dat er in een zo vroeg mogelijk stadium van de herstructurering nieuwe (huur)woningen in de goedkopere klassen werden gebouwd om de doorstroommogelijkheden van bewoners uit de sloopwoningen te vergroten.

Alle betreffende bewoners werden in 2001 geïnformeerd over de toekomstige sloop van hun woning. Ongeveer anderhalf à twee jaar voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop werd het sloopbesluit genomen en begon de herhuisvesting van bewoners. In het Sociaal Plan zijn de regelingen beschreven waar bewoners uit te slopen aanspraak op kunnen maken, zoals de begeleiding en een verhuiskostenvergoeding.

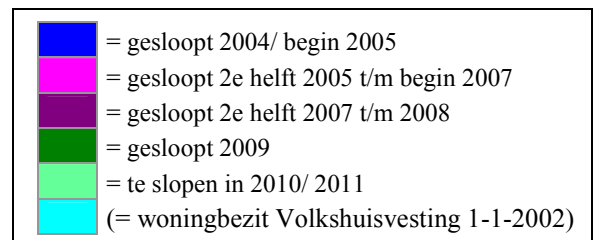
Bij het vallen van het sloopbesluit werden bewoners schriftelijk geïnformeerd. Daarna konden zij terecht op georganiseerde bewonersavonden voor meer informatie. Ook werd een persoonlijk huisbezoek aangeboden waarbij vragen en wensen individueel besproken werden. Vooral het bespreken van de wensen voor een vervangende woonruimte was een belangrijk onderdeel van de bemiddeling door Volkshuisvesting. Als vrijkomende woningen in Arnhem van Volkshuisvesting pasten bij de woonwensen van bewoners werd deze vrijgehouden en eerst persoonlijk aangeboden aan de bewoners.

Met de algemeen geldende urgentieregeling voor herhuisvestingskandidaten kunnen bewoners ook zelf op zoek gaan naar een vervangende woonruimte. Deze regeling voorziet er in dat met voorrang kan worden gereageerd op sociale huurwoningen in de regio Arnhem–Nijmegen. De regeling legt echter ook beperkingen op; voor eengezinswoningen geldt de urgentiestatus alleen voor de wijken Malburgen en Klarendal.

In overeenstemming met de beoogde aantallen in het Ontwikkelingsplan zullen er uiteindelijk in 2012 ruim 1.400 woningen gesloopt zijn. Tot en met 2008 waren dit er bijna 950. In figuur 4.3 is aangegeven waar de sloop in Malburgen plaatsvindt en in welke fase de woningen zijn/ worden gesloopt. Voor dit onderzoek is deze fasering van belang omdat hiermee de effecten op de woonbeleving van direct omwonenden kan worden onderzocht.

**Figuur 4.3: Locaties gesloopte en te slopen woningen in Malburgen naar jaartal**

Bron: bezitskaart woningcorporaties Arnhem 2002 (gem. Arnhem), eigen bewerking



#### 4.5 Realisaties in voorzieningen, ruimtelijke structuur en publieke ruimte

Een belangrijke voorwaarde bij het weer aantrekkelijk maken van de wijk is het aanpakken van de openbare ruimte en het op peil brengen van de voorzieningen in de wijk. Ook wordt beoogd de stedenbouwkundige structuur zelf te verbeteren. Concreet wordt dit in Malburgen gedaan door:

- het verbeteren van wegen en al aanwezig openbaar groen;
- het bouwen nieuwe scholen en wijkvoorzieningen;
- de verplaatsing en aanleg van nieuwe sport- en recreatiecomplexen;
- het creëren van meer groen en water in de buurten; en
- het toegankelijk maken van de omliggende uiterwaarden.

(bron: Gemeente Arnhem & Volkshuisvesting Arnhem, 2001)

In de eerste jaren waren de fysieke ingrepen nog vrij bescheiden en richtten zij zich op de herinrichting van bestaande straten. In veel gebieden werd met de herinrichting gewacht tot de sloop- en nieuwbouwactiviteit afgerond was, vanwege de benodigde grondwerkzaamheden en het bouwverkeer. Ook de bouw van nieuwe voorzieningen in de wijk volgden pas in een later stadium toen de eerste nieuwe woningen al waren opgeleverd. In 2009 waren al in veel gebieden in Malburgen ingrepen uitgevoerd in de openbare ruimte. Zonder volledig te willen zijn is in kader 4.1 per wijk een kort overzicht opgenomen van belangrijke ingrepen in de publieke ruimte en in de voorzieningenstructuur.

**Kader 4.1: Belangrijke realisaties publieke ruimte en voorzieningenstructuur (2002 t/m medio 2009)**

**Malburgen West**

- Verplaatsing sportpark/-velden: eind 2005
- Herinrichting straten in West (noord): 2006
- Oplevering brede school (incl. kinderopvang, peuterspeelzaal, gymzaal, wijkcentrum): zomer 2007
- Opknopbeurt oude winkelstrip incl. komst grote supermarkt (na lange afwezigheid in wijk): eind 2007/2008 (*zie foto*).
- Inrichting park West: vanaf 2008 toegankelijk, inrichting t/m 2009
- Opmerking: Overlast rondom verkeersontsluiting in binnengebied: gedurende 2007-2009

**Malburgen Oost (Noord)**

- Inrichting speelruimtes: toegankelijk vanaf 2005
- Oplevering sportpark (o.a. tennisbanen, voetbalvelden, Cruijffcourt): eind 2005/ 2006
- Oplevering brede school (incl. kinderopvang, peuterspeelzaal, gymzaal, wijkcentrum en consultatiebureau) : 2006
- Oplevering nieuw winkelsteunpunt Malburgen Oost (wijkfunctie primair gericht op Kruidenbuurt, Immerloo, Zeegsingel e.o. en Stadseiland): 2006
- Kleinschalige gevelrenovatie Bloemenbuurt/ Vissenbuurt: 2006
- Herinrichting straten Bloemenbuurt/ Vissenbuurt: begin 2007 (Bloemenbuurt)/ eind 2007 (Vissenbuurt)
- Herinrichting straten Kruidenbuurt: 2007
- Opmerkingen: Fasegewijze gevelrenovatieproject in Kruidenbuurt. Opleveringen vanaf vroege voorjaar 2009.

**Malburgen Oost (Zuid)**

- Grootschalige gevelrenovatie diverse appartementencomplexen Centrumgebied (Middelgraafpad e.o.): 2008
- Oplevering grootschalig woonzorgcentrum in het Centrumgebied (Middelgraafpad e.o.) met ondersteunende faciliteiten en voorzieningen: april 2009

bron: Masterplanning plangebied Malburgen, Volkshuisvesting Arnhem, Juni 2008; Volkshuisvesting Arnhem



Nieuwe supermarkt in Malburgen-West (bron foto: [www.buildingbusiness.com](http://www.buildingbusiness.com))

## 5. Effecten op wooncarrières van wijkbewoners

In dit hoofdstuk staan de effecten van herstructurering op de wooncarrières van Malburgenaren centraal. Op basis van het theoretisch kader wordt verwacht dat als mensen binnen de wijk door kunnen stromen naar een betere woonsituatie, zij een langer verblijfsperspectief hebben in de wijk. Er wordt bekeken in hoeverre Malburgenaren via de nieuwe woonmogelijkheden en de herhuisvesting door konden stromen naar een beter woonsituatie in de wijk. Ook wordt onderzocht voor welke groepen dit meer of minder geldt.

### 5.1 Verkoop van huurwoningen aan nieuwe bewoners

Om de effecten van verkoop van huurwoningen voor de bewonerssamenstelling te onderzoeken is gekeken naar de woningen die tussen 2004 en 2008 zijn verkocht aan nieuwe bewoners. In deze periode betrof dat 224 woningen, vooral eengezinswoningen (zie par. 4.2). Verkoop van sociale huurwoningen zorgt er voor dat mensen met een koopwens meer mogelijkheden krijgen om een betaalbare koopwoning in Malburgen te vinden. Voor sommigen opent het de mogelijkheid om een eengezinswoning te bemachtigen, daar waar die via de huursector moeilijk te bemachtigen zijn vanwege de lange benodigde inschrijftijd cq. woonduur.

Van de woningen die in de periode van 2004 tot en met 2008 op de verkoopmarkt kwamen is 27% verkocht aan mensen uit Malburgen. De verkoop van huurwoningen heeft daarmee procentueel gezien een substantiële bijdrage aan de doorstroming en de wooncarrières van Malburgenaren. Ook is opvallend dat ruim de helft (53%) van de kopers uit Malburgen een woning kocht in de oude subwijk. Gesteld kan worden dat de verkoop van huurwoningen inderdaad voorziet in een behoefte om binnen de eigen wijk een volgende stap in de wooncarrière te zetten. In tabel 5.1 wordt uiteengezet welke groepen Malburgenaren nu vooral blijken te kopen.

**Tabel 5.1: Verkoop van ex-huurwoningen aan bewoners uit Malburgen**

		Kopers afkomstig uit Malburgen
	<b>Aantal (N):</b>	<b>59</b>
Huishoud-categorie	Alleenstaanden/ eenoudergezinnen	40%
	Stellen (met en zonder kinderen)	60%
Leeftijdklassen	t/m 24 jaar	15%
	25 t/m 29 jaar	41%
	30 t/m 39 jaar	24%
	40 t/m 49 jaar	17%
	50 t/m 59 jaar	0%
	60+ jaar	3%
Etnische groep	Turks	19%
	Marokkaans/Arabisch	7%
	Overig niet-westers	10%
	Westers	64%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Het grootste deel van de kopers uit Malburgen bestaat uit stellen (met en zonder kinderen). Qua leeftijdsopbouw valt op dat de kopers vrij jong zijn: meer dan de helft (56%) is jonger dan dertig jaar. Bij de stellen blijkt dit percentage zelfs nog iets hoger (63%). Bij nadere analyse blijkt verder dat van de stellen 47% ging samenwonen. De verkoop van huurwoningen lijkt daarmee een uitkomst voor jonge stellen uit Malburgen die willen gaan samenwonen in hun vertrouwde omgeving. Bij de verhuur van vergelijkbare woningen in Malburgen komen jongere huishoudens minder aan bod (zie verderop in tabel 7.1).

Het aandeel kopers met een niet-westerse achtergrond is met 36% substantieel te noemen. Vooral Turkse huishoudens blijken zich veel onder de kopers te bevinden. Hun aandeel is bijna twee keer zo hoog als op basis van hun aandeel in de bevolking in Malburgen verwacht mocht worden. Marokkaanse en andere niet-westerse huishoudens behoren relatief weinig tot de kopers van vrijkomende huurwoningen. Bij nadere analyse blijkt dat niet-westerse kopers vaak wat ouder zijn dan westerse. Dit kan inhouden dat zij gemiddeld verder zijn in de huishoudenscarrière en dat er zich onder hen meer gezinnen bevinden.

Van de verkochte woningen aan Malburgenaren bestond het grootste deel uit gezinswoningen (85%). Ook bij deze woningen is het aandeel doorstromende alleenstaanden/ eenoudergezinnen nog groot te noemen (39%). Het blijkt dat van deze kopers zonder partner de leeftijd een stuk hoger is (meer 40-plussers, minder twintigers). Dit kan duiden op een relatief grote groep van gescheiden mensen (als dan niet met kinderen).

## 5.2 Nieuwe woningen in de wijk

### 5.2.1 Herkomst uit Malburgen en de eigen buurt

Een van de motieven voor het bouwen van nieuwe, grotere, betere en daarmee vaak duurdere woningen in de wijk is dat bewoners die graag in de wijk willen blijven wonen mogelijkheden te geven om door te stromen. In deze paragraaf wordt onderzocht in hoeverre de bouw van nieuwe woningen heeft bijgedragen aan de wooncarrières van Malburgenaren. Zoals bleek uit tabel 4.2 bestaat ruim driekwart van deze woningen uit eengezinswoningen. In tabel 5.2 is opgenomen hoeveel van de reeds opgeleverde nieuwbouw van Volkshuisvesting is terecht gekomen bij bewoners uit Malburgen. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt in de eigendomsvorm en de huurprijsklasse.

**Tabel 5.2: Herkomst bewoners opgeleverde nieuwbouw Malburgen 2003 t/m 1<sup>e</sup> helft 2009**

	Betaalbare huur		Dure huur		Goedkope koop		(Middel-)dure koop	
<b>Aantal (N):</b>	<b>115</b>		<b>167</b>		<b>195</b>		<b>461</b>	
Bewoners uit Malburgen	79	69%	36	22%	41	21%	66	14%
Bewoners van elders	36	11%	131	78%	154	79%	395	86%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

In bovenstaande tabel valt op dat de doorstroom van Malburgen erg afhangt van de prijsklasse en eigendomsvorm. Van de opgeleverde sociale huurwoningen is 69% toegewezen aan bewoners van Malburgen. Bij de dure huur is dit percentage met 22% een stuk lager. Van de goedkopere koopwoningen ging een vergelijkbaar percentage (21%) naar bewoners van Malburgen. (Middel-)dure koopwoningen werden minder vaak gekocht door Malburgenaren. Voor de koopsector als geheel is de doorstroom uit Malburgen omgerekend 16%. In totaal zijn in de opgeleverde nieuwbouw van Volkshuisvesting 222 huishoudens afkomstig uit Malburgen (24%).

De nieuwbouw blijkt verder ook een 'buurtfunctie' te hebben vervuld, wat naar voren komt als van de nieuwbouw per subwijk de herkomst uit diezelfde subwijk wordt bekeken (zie tabel 5.3).

**Tabel 5.3: Herkomst doorstromers uit Malburgen in opgeleverde nieuwbouw**

Ligging nieuwbouw:	Malburgen-West			Malburgen-Oost (Noord)		
	Betaalbare huur	Dure huur	Koop	Betaalbare huur	Dure huur	Koop
<b>Aantal (N):</b>	<b>84</b>	<b>91</b>	<b>388</b>	<b>31</b>	<b>76</b>	<b>268</b>
Bewoners uit dezelfde subwijk	52%	8%	10%	45%	9%	9%
Bewoners van elders	48%	92%	90%	55%	91%	91%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Van de nieuwe sociale huurwoningen blijkt de helft van de bewoners uit dezelfde subwijk afkomstig. In de volgende paragraaf wordt bekeken wat de invloed is van de herhuisvesting bij de instroom uit dezelfde wijk. In de koopsector wordt 9 à 10% gekocht door buurtbewoners. Afgezet tegen de 16% die afkomstig uit heel Malburgen kan dus geconcludeerd worden dat van de Malburgenaren die een nieuwe woning kochten het merendeel dit deed binnen de eigen buurt. Bij de dure huur is de buurtfunctie 8 à 9%, maar dit percentage is beperkt wanneer dit wordt afgezet tegen de herkomst uit Malburgen als geheel. Dure huur is blijkbaar een specifiek marktsegment. Er is wel vraag naar uit Malburgen, maar deze is wat meer verspreid. De rol van de buurt lijkt hierbij wat kleiner. Vooral in de sociale huur- en in mindere mate de koopsector vervult de nieuwbouw een belangrijke buurtfunctie.

### 5.2.2 Opgeleverde huurwoningen: kenmerken van de huurders uit Malburgen

De tweede belangrijke vraag in deze paragraaf is: wie zijn het nu die van de nieuwe woonmogelijkheden in de nieuwbouw hebben geprofiteerd? In de volgende twee tabellen (5.4 en 5.5) zijn achtereenvolgens de kenmerken van de huurders van de opgeleverde huurwoningen opgenomen (uitgesplitst naar betaalbare en dure huur) en van de kopers van de opgeleverde koopwoningen. Hierbij is ook aangegeven wat de kenmerken zijn van de doorstromers binnen elke subwijk om de buurtfunctie van de nieuwbouw beter te kunnen duiden.

**Tabel 5.4: Bewonerskenmerken doorstromers uit Malburgen in de opgeleverde HUURWONINGEN**

		Totaal Malburgen (bewoners afkomstig uit Malburgen)		Malburgen-West (bew. afkomstig uit West)	Malburgen-Oost (Noord) (bew. afkomstig uit Oost (Noord))
		Betaalbare huur	Dure huur	Alle nieuwe huur	Alle nieuwe huur
<b>Aantal (N):</b>		<b>79</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>21</b>
Huishoud-grootte	Eenpersoonshuish.	22%	3%	18%	29%
	Tweepersoonshuish.	24%	69%	35%	38%
	Drie+ persoonshh.	54%	28%	47%	33%
Leeftijds-klasse	17-24 jaar	1%	19%	8%	0%
	25-29 jaar	9%	19%	8%	0%
	30-34 jaar	10%	17%	6%	10%
	35-39 jaar	11%	11%	12%	5%
	40-49 jaar	28%	17%	24%	38%
	50-59 jaar	15%	8%	16%	14%
	60+ jaar	25%	8%	27%	33%
Etnische groep	Turks	16%	6%	12%	5%
	Marokkaans/Arabisch	18%	8%	10%	19%
	Overig niet-westers	9%	11%	6%	14%
	Westers	57%	75%	73%	62%
Arbeids-status	Uitkering/werkloos	10%	0%	10%	5%
	Inkomen uit arbeid	70%	97%	69%	68%
	AOW/Pensioen	20%	3%	22%	26%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

In de betaalbare huurklasse zijn de woningen in meerderheid (54%) bij gezinnen terechtgekomen. Dit is niet verwonderlijk bij de wetenschap dat ruim 80% van deze nieuwe huurwoningen eengezinswoningen betrof en dat hierbij de huurprijsstelling gericht was op de huurtoeslaggrens voor gezinshuishoudens. De leeftijd van de nieuwe bewoners in sociale huurwoningen is vrij hoog te noemen (68% is veertig of ouder). Dit

heeft te maken met de oplevering van seniorvriendelijke (en –specifieke) appartementencomplexen en met de toewijzingscriteria waarbij mensen met een lange woonduur een betere positie hebben.

Ook in het dure huursegment hebben de doorstromers uit Malburgen overwegend eengezinswoningen betrokken (72%). Vooral tweepersoonshuishoudens (overwegend stellen zonder kinderen) bemachtigden een woning in het dure huursegment. Er is nauwelijks animo van alleenstaanden in dit segment. De leeftijd van de huurders binnen de dure huur is gemiddeld wat lager, waarbij ook jongeren onder 25 jaar hebben gekozen voor een duurdere huurwoning. Het aandeel ouderen in dit segment is veel kleiner.

Van de mensen uit Malburgen die een nieuwe sociale huurwoning hebben gekregen is 43% van niet-westerse afkomst. Dit percentage is vergelijkbaar met het aandeel niet-westerse allochtonen dat in Malburgen woont. Bij de dure huurwoningen die bij Malburgenaren terecht zijn gekomen is het aandeel niet-westerse allochtonen beduidend lager (25%).

Bij de sociale huur is het aandeel doorstromende huishoudens dat leeft van een uitkering (exclusief ouderen) 10%. Dit aandeel ligt wat lager dan het populatieaandeel werklozen/ bijstandsontvangers in Malburgen (zie tabel 4.1). De nieuwe sociale huurwoningen lijken minder vaak in trek bij minima. Dit zal te maken hebben met de hogere maandlasten. Huurtoeslag en energiezuinige woningen kunnen een stijging van de maandlasten niet voorkomen. Voor minima lijkt de extra maandlast moeilijk op te brengen, ondanks dat het wonen in een nieuwe woning meer wooncomfort biedt.

Op subwijkniveau valt op dat vooral tweepersoonshuishoudens relatief vaak binnen de eigen subwijk zijn doorgestroomd. In Malburgen-West is desondanks nog altijd de groep gezinnen dat binnen de wijk verhuist het grootst (47%). Qua leeftijd is opvallend dat in Malburgen-Oost (Noord) vooral de oudere leeftijdscategorieën binnen de wijk zijn doorgestroomd. In verband met het kleine aantal verhuringen in deze wijk moeten andere onderlinge verschillen slechts als indicatief worden beschouwd.

### 5.2.3 Opgeleverde koopwoningen: kenmerken van de kopers uit Malburgen

De rol van nieuwe koopwoningen voor de doorstroming uit de wijk blijkt anders te zijn dan die van de nieuwe huurwoningen. Het percentage doorstromers uit Malburgen bleek in de koopsector al minder groot te zijn dan in de huursector. Het aandeel eengezinswoningen dat door Malburgenaren werd gekocht was met 89% relatief groot. In tabel ... zijn de kenmerken van de kopers uit Malburgen weergegeven.

**Tabel 5.5: Bewonerskenmerken doorstromers uit Malburgen in de opgeleverde KOOPWONINGEN**

		<b>Totaal Malburgen</b> (bewoners afkomstig uit Malburgen)	<b>Malburgen-West</b> (bew. afkomstig uit West)	<b>Malburgen-Oost (Nrd)</b> (bew. afkomstig uit Oost-N.)
<b>Aantal:</b>		<b>107</b>	<b>40</b>	<b>25</b>
Huishoudtype	Alleenstaanden (+eenoudergez.)	22%	25%	20%
	Stellen (met en zonder kinderen)	78%	75%	80%
Leeftijdsklasse	t/m 24 jaar	2%	0%	0%
	25-29 jaar	28%	33%	42%
	30-34 jaar	16%	13%	10%
	35-49 jaar	43%	44%	58%
	50-59 jaar	7%	8%	0%
	60+ jaar	3%	3%	0%
Etnische groep	Turks	8%	12%	0%
	Marokkaans/Arabisch	6%	5%	4%
	Overig niet-westers	9%	3%	20%
	Westers	77%	80%	76%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking



In tegenstelling tot de categorie dure huur is te zien dat voor koop wèl animo te vinden was vanuit de groep alleenstaanden (22%). Toch bestaat ook bij koop de grootste groep uit stellen (met en zonder kinderen). Vooral onder de leeftijdsgroepen 25-29 en 30-34 jaar (samen goed voor 44% van de kopers) blijkt bij nadere analyse het aandeel stellen groot (84%). Dit duidt op een groot aandeel van jonge gezinnen of gezinsvormende huishoudens. Vanaf vijftig jaar is er bij de Malburgenaren weinig animo voor de nieuwe koopwoningen gebleken (10%). Evenals bij de categorie dure huur is het aandeel kopers met een niet-westerse achtergrond beperkt (23%).

Bij nadere analyse is bovendien gebleken dat er vrijwel geen verband is in de prijsklasse en het aandeel kopers van westerse of niet-westerse komaf. Ook niet-westerse huishoudens stromen door naar duurdere woningen. Ook blijkt uit nadere analyse dat er vrijwel geen verschillen bestaan bij het betrekken van een eengezinswoning; 92% om 88% in het voordeel van niet-westerse huishoudens.

Op subwijkniveau blijkt dat in Malburgen-West de Turkse huishoudens relatief vaak binnen de eigen wijk zijn verhuisd. In Malburgen-Oost (Noord) is het een brede groep van mensen met overig niet-westerse komaf die vaak intern zijn doorgestroomd. In deze wijk zijn er juist geen Turkse huishoudens die binnen de wijk zijn doorverhuisd. Dit laatste was ook al te zien bij de opgeleverde huurwoningen. Ook ouderen in Malburgen-Oost (Noord) zijn niet binnen de wijk doorgestroomd.

### 5.3 Herhuisvesting bewoners uit sloopwoningen

In deze paragraaf wordt onderzocht in hoeverre mensen bij de gedwongen verhuizing bij sloop een verbetering in hun woonsituatie hebben gerealiseerd en in hoeverre verschillende bewonersgroepen dit binnen Malburgen hebben gedaan. Ook wordt bekeken wat de invloed van de begeleiding, de urgentieregeling en de nieuwe woonmogelijkheden door de herstructurering hebben bijgedragen aan het al dan niet zetten van een positieve stap in de wooncarrière.

#### 5.3.1 Effecten gedwongen verhuizing op wooncarrières

Sinds de start van de herstructurering in Malburgen tot medio 2009 zijn 1.217 huishoudens uit sloopwoningen opnieuw gehuisvest. Het grootste deel van de gesloopte woningen bestond uit vroeg-naoorlogse portiekflats, een klein deel (12%) bestond uit eengezinswoningen.

Van 1.141 van de geherhuisveste bewoners (94%) is het nieuwe woonadres en de woonsituatie bekend<sup>13</sup>. In tabel 6.3 is uiteengezet in hoeverre die geherhuisveste bewoners een stap op de wooncarrière hebben gezet. Hiervan is sprake wanneer mensen er qua woningtype op vooruit zijn gegaan, wanneer mensen zijn verhuisd naar een nieuwbouwwoning of wanneer men een overstap heeft gemaakt naar een koopwoning. Helaas kan niet worden onderzocht in hoeverre mensen er op vooruit gingen in gingen in wooncomfort en woninggrootte. Een vooruitgang qua woningtype wordt verondersteld wanneer men verhuist van een portiekflat of boven-/benedenwoning naar een eengezinswoning en bij ouderen ook wanneer men verhuist naar een gelijkvloerse woning op straatniveau of een appartement met lift.

**Tabel 5.6: Kwalitatieve stap wooncarrière van geherhuisveste bewoners naar locatie (basis: alle geherhuisveste bewoners waarvan locatie en aard van de nieuwe woning bekend is)**

	Totaal	Aandeel met positieve stap	Aandeel zonder positieve stap
Totaal (n=1.141)	<b>100%</b>	63%	37%
Buiten Malburgen	<b>57%</b>	54%	46%
Binnen Malburgen	<b>43%</b>	74%	26%
waarvan: Binnen de eigen subwijk	<b>19%</b>	79%	21%
Elders in Malburgen	<b>24%</b>	71%	29%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

<sup>13</sup> Van 3 % is het adres niet bekend en van nog eens 3% is de aard en kwaliteit van de nieuwe woonsituatie niet bekend (veelal adressen buiten Arnhem).



Van de bewoners waarvan de nieuwe woonsituatie bekend is 43% verhuisd naar een andere woning in Malburgen. Uit tabel 5.6 blijkt dat van de geherhuisveste huishoudens waarvan de nieuwe woonsituatie bekend is 63% een positieve stap heeft gezet op de wooncarrière. Hierbij moet opgemerkt worden dat mensen uit een portiekflat of ander appartement vaker een positieve stap hebben gezet dan mensen die al in een eengezinswoning woonden. Bij die laatste groep was een verbetering op dit punt niet mogelijk. Mensen uit een (portiek)appartement gingen er in 66% van de gevallen op vooruit. Bij de bewoners uit eengezinswoningen was dit 39%.

Het valt op dat huishoudens die binnen Malburgen zijn gebleven vaker een positieve stap op de wooncarrière hebben gezet dan mensen die elders een andere woning hebben gevonden. Bijna driekwart van de mensen die binnen Malburgen zijn verhuisd hebben zich qua woning verbeterd. Zoals betoogd in paragraaf 2.1.4 zal het verhuizen naar een betere woning in de wijk het verblijfsduurperspectief in de wijk vergroten. De grootste groep blijvers in Malburgen heeft zich qua woonsituatie zeker verbeterd. Aangenomen wordt dat de kans dat deze huishoudens omwille van de woning de wijk verlaten kleiner is geworden.

Een kwart van de mensen die binnen Malburgen zijn verhuisd zijn er op de genoemde onderzoeksnormen niet op vooruit zijn gegaan. Toch kan het zijn dat ook zij hun nieuwe woonsituatie als een persoonlijke vooruitgang hebben gezien. Bijvoorbeeld via een gestegen wooncomfort, een vertrek uit een situatie waarin men burenoverlast ondervond, of door de verhuizing naar een prettigere woonlocatie in Malburgen. Het is denkbaar dat ook onder deze mensen het verblijfsperspectief in de nieuwe woonsituatie en daarmee in de wijk is gestegen. Bij nadere analyse blijkt dat achttien huishoudens (1,5% van het totaal) naar een woning is verhuisd die ook weer op de nominatie staat om gesloopt te worden. Deze mensen gingen er qua wooncomfort zeker niet op vooruit.

In het onderzoek kan niet worden aangegeven in hoeverre de wijkverlaters eigenlijk liever in Malburgen hadden willen blijven wonen. Aangenomen wordt dat een groot deel van deze mensen toch al een korte woonhorizon in de wijk had of dat mensen de mogelijkheid van herhuisvesting juist aangrepen om de wijk te verlaten (zie ook Kleinhans, 2005).

In de ‘informatierijke’ tabel 5.7 op de volgende pagina is opgenomen op welke wijze huishoudens een positieve stap hebben gezet. Dit is uitgewerkt naar verschillende bewonerskenmerken. Ook is aangegeven in hoeverre verschillende type huishoudens een positieve stap hebben gezet binnen Malburgen. Dit brengt verschillen aan het licht in de mate waarin verschillende groepen zich verbeterd hebben binnen en buiten de wijk.

Uit de eerste regel valt weer af te lezen dat 63% van de huishoudens een positieve stap in de wooncarrière heeft kunnen zetten. Zes procent realiseerde een stap doordat zij een nieuwbouwwoning bemachtigden, vier procent door een woning te kopen. Van de mensen die nog niet in een gezinswoning woonden of die al op leeftijd waren realiseerde 64% een opstap naar een beter woningtype. Van alle huishoudens heeft 5% zich op meer dan één aspect verbeterd. In totaal heeft 31% zich verbeterd buiten Malburgen en 32% binnen Malburgen.

Uit tabel 5.7 komt verder naar voren dat Turkse huishoudens bij de herhuisvesting relatief vaak een positieve stap op de wooncarrière hebben kunnen zetten (70% t.o.v. 63% gemiddeld). Zij zijn relatief vaak naar een nieuwbouwwoning doorgestroomd en hebben vaak een doorsteek gemaakt naar een eengezinswoning. Marokkaanse/ Arabische huishoudens daarentegen hebben relatief wat minder vaak een positieve stap gezet. Wel hebben zij zich bovengemiddeld vaak binnen Malburgen verbeterd (41%). Westerse huishoudens uit de sloopwoningen zetten juist minder vaak een positieve stap binnen Malburgen.

Wat betreft leeftijd komt duidelijk naar voren dat ouderen relatief vaak een positieve stap hebben gezet. Dit komt doordat een deel (18%) doorstroomde naar een (senioren)appartement met lift. Bovendien valt op dat ouderen vaak een positieve stap hebben gezet binnen Malburgen en hun eigen wijk. Jongere mensen (onder 30 jaar) hebben veel minder vaak een stap op de wooncarrière gezet. Waarschijnlijk heeft dit te maken met hun levensfase, waarbij zij minder vaak behoefte hebben aan een eengezinswoning. Bovendien deden zij dit minder vaak in Malburgen, maar opvallend wel vaker buiten Malburgen. Wat kan meespelen is dat jonge huishoudens (inclusief studenten) destijds met een beperkt verblijfsperspectief naar Malburgen zijn verhuisd. Aangetrokken door de lage huurprijzen en de relatief korte benodigde inschrijftijd zullen zij de wijk weer verlaten zodra zij dit (financieel) kunnen of de mogelijkheden er toe ontstaan.

Qua huishoudtype springen gezinnen er in positieve zin uit. Van hen realiseerde 74% een positieve stap, vaak door een opstap naar een eengezinswoning. Ook de doorstroming naar een nieuwbouwwoning is onder gezinnen relatief groot (12%). Bovendien realiseerden gezinnen relatief vaak een stap op de wooncarrière binnen Malburgen.

Bij het realiseren van een positieve stap zijn er ook grote verschillen tussen de inkomensklassen. Het blijkt dat naarmate het inkomen lager is, er procentueel minder huishoudens in geslaagd zijn een positieve stap te zetten op de wooncarrière. Mensen met hogere inkomens zijn niet alleen vaker doorgestroomd naar een koopwoning, maar ook vaker naar een eengezinswoning (of seniorenappartement) en naar een nieuwbouwwoning. Hogere inkomens hebben meer mogelijkheden op de woningmarkt. De ruimere keuzemogelijkheden van hoge inkomens klinken hier in door. Toch is opvallend dat het aandeel per inkomensgroep dat zich binnen Malburgen verbetert nagenoeg hetzelfde is. Uiteindelijk maken hoge inkomens dus niet vaker of minder vaak een wooncarrière door binnen Malburgen.

**Tabel 5.7: Wooncarrières per bewonersgroep: aandeel met positieve stap naar aard en locatie**

	Positieve stap in wooncarrière						
	Totaal aandeel met positieve stap	Naar nieuwbouw	Naar koop	Vooruit qua woningtype* 1. <i>app</i> → <i>egw</i> 2. bij ouderen ook: <i>trap</i> → <i>gelijkvloers</i>	Op meer dan één aspect verbeterd	Buiten Malburgen verbeterd	Binnen Malburgen verbeterd
<b>Totaal</b>	<b>63%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>64%*</b>	<b>5%</b>	<b>31%</b>	<b>32%</b>
<b>Etnische afkomst:</b>							
Turks	70%	11%	3%	72%	9%	31%	39%
Marokkaans/ Arabisch	60%	6%	2%	61%	7%	19%	41%
Overig niet-westers	63%	5%	4%	63%	5%	29%	34%
Westers	62%	6%	4%	63%	4%	34%	28%
<b>Leeftijdsklasse:</b>							
t/m 29 jaar	56%	3%	4%	56%	5%	47%	19%
30 – 39 jaar	63%	6%	5%	66%	5%	30%	33%
40 – 54 jaar	58%	9%	2%	61%	6%	27%	31%
55+ jaar	81%	9%	2%	77% (58% + 18%)	4%	30%	51%
<b>Huishoudtype:</b>							
Eenpersoonshuish.	53%	3%	3%	53%	5%	26%	27%
Tweepersoonshuish.	66%	5%	4%	65%	7%	35%	31%
Drie+ persoons-huishoudens	74%	12%	4%	78%	8%	34%	40%
<b>Inkomen:</b>							
t/m bijstandsnorm 2p.hh.	56%	4%	1%	57%	2%	24%	32%
bijstandsnorm tot grens huurtoeslag m.p.hh.	63%	7%	2%	64%	4%	31%	32%
grens huurtoesl. tot €40.000,-	76%	12%	8%	74%	11%	43%	33%
Vanaf €40.000,-	86%	12%	18%	88%	17%	55%	31%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

\* Excl. 52 huishoudens <55 jaar die al in een eengezinswoning woonden. Deze konden geen stap maken op dit aspect. Het percentage in deze kolom kan hoger uitvallen dan het totaalpercentage met een positieve stap, waarbij de mensen uit eengezinswoningen wel zijn betrokken.

### 5.3.2 Invloed herstructurering voor herhuisvestingskandidaten

De aanname in het theoretisch model over het blijven of vertrekken uit de wijk is dat herhuisvesting bij sloop, de urgentieregeling en de nieuwe woonmogelijkheden in de buurt door nieuwbouw en verkoop veel mensen de kans biedt om binnen de wijk in een betere woonpositie terecht te komen. De verbeterde woonpositie zou vervolgens kunnen bijdragen tot een verhoogd verblijfsperspectief in de wijk.

### Nieuwe woonmogelijkheden

Puur kijkend naar de mate waarin herhuisvesters gebruik hebben weten te maken van de nieuwe woonmogelijkheden moet de conclusie zijn dat deze mensen er niet zo vaak gebruik van hebben kunnen of willen maken; vijftig herhuisvesters konden een nieuw opgeleverde sociale huurwoning in Malburgen bemachtigen en vier een nieuwbouw koopwoning. Daarnaast waren er dertien huishoudens die een te koop staande ex-huurwoning in Malburgen kochten. Op het totaal komt dit neer op 6% van de geherhuisveste bewoners.

### Bemiddeling

De sociale bemiddeling die de huishoudens ter beschikking stond bij het vinden van een andere woonruimte lijkt zijn vruchten te hebben afgeworpen. Meer dan de helft van de mensen (55%) maakte hiervan gebruik. Van deze groep realiseerde 71% een positieve stap in de wooncarrière (zowel binnen als buiten Malburgen). Dit is aanmerkelijk hoger dan de mensen die zonder bemiddeling aan een andere woning kwamen. Bij die groep realiseerde 51% een positieve stap.

### Urgentiestatus

Naast de bemiddeling krijgen bewoners ook een urgentiestatus bij een groot deel van het vrijkomende woningaanbod in de sociale huursector in zowel Arnhem als in de rest van de regio Arnhem – Nijmegen. Zij krijgen hiermee voorrang boven andere woningzoekenden. Reageren er meerdere ‘sloopurgenten’ op een woning dan krijgt degene met de langste woonduur de woning als eerst. Aangeboden. Door te kijken naar het aantal mensen dat zonder bemiddeling een woning in het sociale huursegment in de regio Arnhem – Nijmegen vond kan worden afgeleid in hoeverre de urgentieregeling in staat was de mensen qua woningtype vooruit te helpen. Hieruit blijkt dat van de 471 bewoners (40%) die gebruik hebben gemaakt van hun urgentiepositie 49% een positieve stap op de wooncarrière kon zetten. Vooral de (kleine) groep huishoudens die in de omliggende regio van Arnhem een sociale huurwoning bemachtigde ging er qua woonsituatie op vooruit (84%).

De urgentieregeling heeft dus uiteindelijk maar voor minder dan de helft van de mensen uit sloopwoningen geleid tot een positieve stap in de wooncarrière binnen het sociale huursegment. Dit heeft deels te maken met de persoonlijke wensen van mensen (voorkeur voor appartement), maar vooral met beperkingen in de urgentieregeling waarbij buiten Malburgen alleen in de wijk Klarendal eengezinswoningen met voorrang betrokken konden worden.

Een kleine groep huishoudens heeft zonder de urgentieregeling en bemiddeling een nieuwe woning gevonden. Zij hadden de financiële mogelijkheden om een woning te kopen of maakten de keuze om de regio Arnhem – Nijmegen te verlaten vanwege andere verhuismotieven.

### Belang bemiddeling, urgentie en nieuwe woonmogelijkheden in Malburgen

Een van de doelen van deze studie is achterhalen in hoeverre de bemiddeling, de urgentieregeling en de nieuwe woonmogelijkheden in Malburgen nu verantwoordelijk zijn voor het realiseren van een positieve stap op de woonladder binnen Malburgen zelf. Dit is lastig omdat verhuisbeslissingen (qua type en locatie) samenhangen met tal van andere factoren. Zoals in paragraaf 2.1 is uitgewerkt hangen verhuisbeslissingen sterk samenhangen met persoonlijke achtergrondkenmerken, persoonlijke hulpbronnen en met de lokale woningmarktomstandigheden. Ze beïnvloeden daarmee ook de kans op een verbetering qua woonsituatie binnen de eigen wijk.

Om de invloed van herstructurering bij het verbeteren van de woonsituatie in de eigen wijk te verklaren wordt gebruik gemaakt van een logistische regressieanalyse. Met behulp van de beschikbare data zijn indicatoren ontwikkeld die onderscheid in huishoudentypen, persoonlijke hulpbronnen en marktomstandigheid (context) maken. In de analyse zijn alleen de bewoners betrokken die binnen het sociale huursegment in de regio Arnhem – Nijmegen en/of via de bemiddeling door de woningcorporatie aan een nieuwe woning zijn gekomen.

In de regressieanalyse wordt de invloed van de bemiddeling en van de urgentieregeling gemeten door zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillen in woonkeuzegedrag en keuzemogelijkheden van bewoners die kunnen liggen in verschillen in leeftijd, inkomen, huishoudgrootte-/ type, etniciteit (andere

woonwensen, kennis van woningmarkt, taalbarrière; zie Slob e.a., 2008). In dit licht wordt ook gecontroleerd op de mate waarin de bewoner kritisch was bij het accepteren van een aangeboden woning (meer of minder dan drie aangeboden woningen). Als onderdeel van de contextuele invloed op de keuzemogelijkheden geldt voorts de situatie op de woningmarkt op dat moment (vrijkomend aanbod). Hiermee wordt rekening gehouden door het jaar waarin de herhuisvesting plaatsvond mee te nemen in de analyse.

**Tabel 5.8: Logistische regressieanalyse voor kans op positieve stap in de wooncarrière bij herhuisvesting**

	Model 1*	Model 2*	Model 3*	Model 4*
<u>Invloed bewonerskenmerken</u>				
Leeftijdsklasse (ref. <30 jr.)	++++ (55+ jr.)	++++ (55+ jr.)	++++ (55+ jr.)	+++ (55+ jr.)
Huishoudgrootte (ref. alleenstaanden)	++ (2p.hh) ++++ (3 <sup>+</sup> p.hh)	++ (2p.hh) ++++ (3 <sup>+</sup> p.hh)	++ (2p.hh) ++++ (3 <sup>+</sup> p.hh)	++ (2p.hh) ++++ (3 <sup>+</sup> p.hh)
Etnische komaf (ref. westers)	- (Marokkaans)	- (Marokkaans)	- (Marokkaans)	- (Marokkaans) - (ov. niet- westers)
Vorige woonsituatie (ref. EGW)	++++ (portiek/app.)	++++ (portiek/app.)	++++ (portiek/app.)	++++ (portiek/app.)
<u>Persoonlijke hulpbronnen</u>				
Inkomensklasse (ref. < bijstandsnorm 2p.hh)	+ (hogere middenink.)	+ (hogere middenink.)	+ (hogere middenink.) + (hogere ink.)	+ (hogere middenink.) + (hogere ink.)
Woontuur in oude woning (ref. < 5 jr)	.	.	.	.
Kritische houding: vaak een aangeboden woning geweigerd	.	.	.	.
Bemiddeling: wel bemiddeld		++++	++++	++
<u>Situatie woningmarkt</u> : periode herhuisvesting (ref. 2003 of eerder)			+ (2004) + (2006)	
<u>Verhuislocatie</u> (ref. rest Arnhem [niet in Malburgen])				+++ (in eigen subwijk) + (elders in Malb.) ++ (buiten Arnhem)

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Alle aangegeven significante relaties hebben een betrouwbaarheid van minimaal 95%.

\*Model 1 heeft een  $R^2$  van 0,218; Model 2:  $R^2 = 0,256$ ; Model 3:  $R^2 = 0,265$ ; Model 4:  $R^2 = 0,313$ .

+ of - betekent een Wald Statistic van <10; ++ of --- = 10-20 +++ of ---- = 20-30 en ++++ of ----- =>30

(voor de exacte scores van deze regressieanalyse, zie: Bijlage 2a.)

Uit model 1 blijkt dat bewonerskenmerken van invloed zijn voor de kans dat iemand een positieve stap heeft gezet op de woonladder. Vooral leeftijd en huishoudgrootte blijken er erg toe te doen, waarbij alleenstaanden aanzienlijk minder vaak een positieve stap zetten dan tweepersoonshuishoudens en vooral minder vaak dan gezinnen. Ook ouderen (55<sup>+</sup> jaar) realiseren veel vaker een positieve stap op de wooncarrière. Bij de laatste groep heeft dit ook te maken met de doorstroming naar een seniorenappartement, waar leeftijd bovendien vaak een selectiecriteria is. Wat het model verder toont is dat het hebben van een middelhoog inkomen (boven de huurtoeslaggrens tot €40.000), ook binnen het sociale huursegment of via de bemiddeling, heeft bijgedragen aan het zetten van een positieve stap in de wooncarrière. Andere persoonlijke hulpbronnen die zijn onderzocht (woontuur en het aannemen van een kritische houding bij het accepteren van een aangeboden woning) hebben geen invloed gehad op de verbeterkans.

Het is tot slot opvallend dat Marokkaanse huishoudens bij het gelijk stellen van de hulpbronnen en bewonerskenmerken minder vaak een positieve stap zetten. Dat zij (en ook andere niet-westerse huishoudens) relatief zo vaak een positieve stap binnen Malburgen realiseren (zie tabel 5.7) lijkt vooral samen te hangen met de huishoudenssamenstelling (veel gezinnen). Het hebben van een Turkse achtergrond

heeft geen negatieve gevolgen voor de verbeterkans. Dat Turkse huishoudens zich ook buiten Malburgen relatief vaak verbeterden kan te maken hebben met een betere inkomenssituatie. Met dit onderzoek kan niet worden aangetoond wat de redenen zijn van de negatieve rol van een niet-westerse achtergrond. Het zou te maken kunnen hebben met een verschil in kennis over de woningmarkt en de verhuisregeling, mede veroorzaakt door taalproblemen (zoals voorgesteld door Slob e.a., 2008) of door culturele verschillen die zorgen voor andere woonvoorkeuren.

Bij het rekening houden met bewonerskenmerken blijkt verder dat het gebruik maken van de bemiddeling door Volkshuisvesting op zichzelf, de kans op een betere woonsituatie significant heeft vergroot (Model 2). Dit is te verklaren door de actieve werkwijze bij de bemiddeling. Hierbij wensen vooraf de persoonlijke woonwensen besproken, waarbij vervolgens ook vrijkomende woningen van Volkshuisvesting die aan het wensenprofiel voldeden vaak eerst persoonlijk werden aangeboden aan de bewoners voordat deze via het woonruimteverdelingsmodel werden geadverteerd. Hieronder vielen ook eengezinswoningen, zowel in Malburgen als in andere wijken in Arnhem.

Het toevoegen van de woningmarktcontext in model 3 brengt niet veel veranderingen teweeg in de eerder gevonden relaties. Wel blijken de jaren 2004 en 2006 gunstige jaren te zijn voor de herhuisvestingskandidaten. Klaarblijkelijk waren er in die jaren betere en meer mogelijkheden op de woningmarkt.

In Model 4 zijn de wooncarrières binnen de eigen woonomgeving aan de analyse toegevoegd. Rekening houdend met de eerder genoemde hulpbronnen en bewonerskenmerken blijkt dat mensen in de eigen subwijk relatief vaak een positieve stap in de wooncarrière hebben gezet. Ook mensen die elders in Malburgen terecht zijn gekomen hebben vaker dan in de rest van Arnhem een stap op de woonladder gezet. Het effect van de bemiddeling neemt hierdoor wat af, wat erop duidt dat de bemiddeling relatief vaak heeft bijgedragen in het vinden van een woning in de eigen buurt.

Dat mensen in de rest van Arnhem minder vaak een stap zetten heeft voor een belangrijk deel te maken met de opzet van de urgentieregeling, die vooral wooncarrières binnen Malburgen mogelijk maakte. Met de afspraken in het Sociaal plan konden bewoners met voorrang reageren op opgeleverde huurwoningen in Malburgen. Eerder bleek dat vijftig huishoudens hiervan gebruik van maakten. Een tweede positieve factor bij de grotere verbeterkans in Malburgen is de aanwezigheid een groot aantal bestaande gezinswoningen in de huursector waarvoor de urgentie ingezet kon worden. De vrijkomende eengezinswoningen schiepen verbetermogelijkheden binnen de wijk. Dat huishoudens in de omgeving van Arnhem relatief vaak een eengezinswoning bemachtigden heeft met het woningaanbod in de dorpen te maken. Het aandeel huishoudens dat daar een woning kreeg was met 2% echter beperkt.

Wat verder opvalt is dat het positieve verband met de jaren 2004 en 2006 is komen te vervallen. Dit betekent dat in die jaren veel mensen binnen de eigen subwijk een positieve stap hebben gezet. Bij analyse blijken 2004 en 2005 jaren waarin veel nieuwe sociale huurwoningen werden opgeleverd (88 van de 115 tot 2009 gerealiseerde). Dit verklaart het verband voor 2004. Voor 2006 zal het verband kunnen duiden op de verhuisketens uit de wijk die de nieuwbouw heeft opgeleverd. Hierdoor kwamen weer andere eengezinswoningen vrij waar de mensen uit sloopwoningen gebruik van hebben kunnen maken. Bovenstaande heeft het belang van de bouwstroom (eerst bouwen dan slopen) voor de doorstroom- en verbetermogelijkheden benadrukt.

## 5.4 Samenvatting

### Nieuwe woonmogelijkheden voor de Malburgenaren

De opgeleverde nieuwe woningen in verschillende woningmarktsegmenten en de verkoop van huurwoningen zorgden voor doorstroommogelijkheden voor Malburgenaren die een volgende stap in de wooncarrière wilden zetten. De mate waarin Malburgenaren gebruik hebben gemaakt van de nieuwe mogelijkheden is afhankelijk gebleken van de eigendomsvorm en de prijsklasse.

Vooraf van de opgeleverde sociale huurwoningen kwamen vaak terecht bij Malburgse huishoudens, maar het grootste deel hiervan bestond uit geherhuisveste bewoners uit sloopwoningen. Van de regulier verhuurde sociale huurwoningen kwam bijna de helft (46%) terecht bij huishoudens uit Malburgen. Bij de verkochte huurwoningen bedroeg dit percentage iets meer dan een kwart (27%). Naarmate de woonvormen wat duurder zijn neemt het aandeel nieuwe bewoners uit Malburgen af. Bij dure huur en goedkopere koop

was dit percentage respectievelijk 22% en 21% en bij (middel-)dure koop 14%. Gelet op de inkomensverdeling in Malburgen (zie Bijlage 2), is deze relatie wel te verklaren.

De opgeleverde nieuwbouw in de sociale huursector en in de koopsector blijken bovendien een buurtfunctie te vervullen. Bij de sociale huurwoningen werd ruim de helft aan bewoners verhuurd uit dezelfde subwijk. Ook bij de nieuw gebouwde koopwoningen was de grootste groep kopers uit Malburgen afkomstig uit dezelfde subwijk.

Onder de groep kopers van voormalige huurwoningen bevinden zich veel jonge stellen, waarvan veel gingen samenwonen. In de sociale huursector kunnen zij moeilijk een woning in de eigen wijk vinden. Ook wat oudere alleenstaanden/ eenoudergezinnen zijn goed vertegenwoordigd onder de kopers uit Malburgen, wat kan duiden op een functie om bij een relatiebeëindiging snel een andere woning te vinden. Verder valt op dat Turkse huishoudens in relatie tot hun aandeel in de bevolking van Malburgen vaak een voormalige huurwoning kochten. Overige niet-westerse huishoudens kochten juist relatief weinig.

De doorstroming vanuit Malburgen naar de nieuwe koopwoningen komt vooral van westerse huishoudens (77%). Het aandeel Turkse kopers uit de wijk is naar verhouding van hun aandeel in de bewonerssamenstelling van Malburgen. De uitkomsten in dit onderzoek wijken af van eerdere bevindingen uit onderzoek naar andere herstructureringswijken waar bleek dat (nieuwe) koopwoningen vooral werden gekocht door niet-westerse allochtonen (Kleinans, 2005; Kullberg 2006; De Heer & Dignum, 2005). Enerzijds zal dit een verschil in de aanwezigheid van niet-westerse huishoudens in de wijk te maken hebben, maar ook kan dit duiden op een relatief kleine aanwezigheid van een ‘allochtone middenklasse’ in de wijk (vgl. Kleinans, 2005).

Onder de grote groep uit Malburgen afkomstige huurders in de opgeleverde sociale huurwoningen bevinden zich veel gezinnen (ruim de helft). Dit heeft te maken met het grote aantal eengezinswoningen in deze categorie (80%) en de huurprijs die is afgestemd op de huurtoeslaggrens voor gezinshuishoudens. De nieuwe sociale huurwoningen lijken daarbij voor veel minima te duur. Voor veel van hen weegt het hoge wooncomfort niet op tegen de hogere netto woonlasten.

Met de aanname dat bij de opgeleverde woningen van andere bouwende partijen in de wijk de doorstroom uit Malburgen vergelijkbaar is, kan ingeschat worden hoeveel Malburgse huishoudens geprofiteerd hebben van de nieuwe woonmogelijkheden die sinds de start van de herstructurering zijn ontstaan (zie tabel 5.9).

**Tabel 5.9 Effecten van nieuwe woonmogelijkheden voor doorstroom Malburgenaren (extrapolatie op totale realisatie verkoop en nieuwbouw sinds de start van de herstructurering t/m 2008)**

	Aantal woningen	Betrokken door Malburgenaren	
		Aandeel (o.b.v. cijfers Volkshuisvesting)	Geschat totaal t/m 2008
Nieuwbouw betaalbare huur	122*	46%**	55
Nieuwbouw dure huur	247	22%	55
Nieuwbouw koop	695	16%	110
Nieuwbouw totaal	1.114	26%	220
Verkoop vrijkomende huurwoningen	290	27%	80
<b>Totaal nieuwe woonmogelijkheden</b>	<b>1.404</b>	<b>21%</b>	<b>300</b>

\*Excl. 30 woningen voor begeleid wonen van corporatie Vivare en toegewezen woningen aan herhuisvestingskandidaten

\*\*Excl. Woningen toegewezen aan huishoudens aan sloopwoningen

Hieruit blijkt dat ongeveer 300 Malburgse huishoudens gebruik hebben gemaakt van de nieuwe woonmogelijkheden door nieuwbouw en verkoop. Dit komt neer op 4% van de oorspronkelijk ruim 7.000 huishoudens in Malburgen (zie tabel 4.1). Gelet op de inkomensverdeling van deze huishoudens (zie Bijlage 2) kan gesteld worden dat daarmee een substantieel aandeel van de midden- en hogere inkomens in Malburgen zich heeft verbeterd. Zoals betoogd in de theoretisch kader hebben zij door hun verbeterde woonsituatie een langer verblijfsperspectief in de wijk.

De nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen in Malburgen zorgt dus voor het vasthouden van midden- en hogere inkomens uit Malburgen. Deze groep lijkt in Malburgen echter niet groot te zijn, waardoor de doorstroom vanuit de wijk beperkt blijft. Hoewel de nieuwe woonmogelijkheden uiteindelijk vooral een functie blijken te hebben om mensen van buiten de wijk aan te trekken, heeft het ervoor gezorgd dat van de relatief kleinere groep huishoudens met midden- en hogere inkomens een groot deel is doorgestroomd.

#### Wooncarrières binnen de wijk tijdens herhuisvesting

Het beleid bij herhuisvesting is er op gericht geweest om bewoners daar waar gewenst te helpen met het vinden van een prettige vervangende woning, waarbij werd gestreefd dat iedereen die dat wilde binnen Malburgen kon doorverhuizen. Hoewel het herhuisvesten leidt tot een groot aantal huishoudens dat de wijk verlaat kan de herhuisvesting voor de blijvers juist leiden tot een langer verblijfsperspectief in de wijk. Dit is wanneer de verhuizing gepaard gaat met een verbetering van de woonsituatie.

Van alle geherhuisveste bewoners is 43% binnen de wijk gebleven, waarvan driekwart zich qua woonsituatie heeft verbeterd door het betrekken van een eengezinswoning, van een traploze woning (bij ouderen), van een nieuwbouwwoning en/of door het kopen van woning. Van een groot deel van deze groep wordt verwacht dat door deze kwalitatieve verbetering hun verblijfsperspectief in de nieuwe woning is toegenomen.

De overige bewoners die in Malburgen gebleven zijn verhuisd naar een ander bestaand huurappartement in de wijk. Hoewel zij er qua de bovengenoemde normen niet op vooruit zijn gegaan kan ook hun nieuwe woonsituatie een persoonlijke vooruitgang hebben betekend. Bijvoorbeeld via een gestegen wooncomfort, een vertrek uit een situatie waarin men burenoverlast ondervond, of door de verhuizing naar een prettigere woonlocatie in Malburgen. Het is denkbaar dat ook onder deze mensen het verblijfsperspectief in de nieuwe woonsituatie en daarmee in de wijk is gestegen.

In dit hoofdstuk is onderzocht met welke factoren de kans op een kwalitatief betere woonsituatie heeft samengehangen. Hierbij werd vooral gelet op de rol van de herhuisvestingsregelingen en de nieuwe woonmogelijkheden in de wijk voor de verbeterkans binnen de wijk. Ouderen en gezinnen hebben zich relatief vaak binnen Malburgen verbeterd. Ook het hebben van een hoger inkomen bevorderde de kans dat men zich tijdens de herhuisvesting verbeterde. Het hebben van een niet-westerse achtergrond bleek op zichzelf een negatieve rol te spelen bij de kans op een positieve stap in de wooncarrière (behalve voor mensen met een Turkse achtergrond). Woonduur en een kritische houding bij het accepteren van een woning bleek geen invloed te hebben.

Onafhankelijk van al deze aspecten bleek vervolgens dat de herstructureringscontext zelf van groot belang bij de verbeterkans van te herhuisvesten bewoners. Zo is gebleken dat de *actieve bemiddeling* door Volkshuisvesting een grote bijdrage heeft gehad bij de kwaliteit van de nieuwe woonsituatie. De *urgentieregeling* stelde mensen in staat om vooral binnen Malburgen naar een betere woonsituatie te verhuizen. Dat dit vervolgens ook bovengemiddeld vaak het geval was, is positief beïnvloed door de *bouwstroom* van de herstructurering. In Malburgen werden al vroeg in het herstructureringsproces nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Hierdoor konden 50 bewoners direct door naar een nieuwe sociale huurwoning. Bovendien heeft de opgeleverde nieuwbouw in de wijk gezorgd voor een interne verhuizingen binnen de wijk waardoor er bestaande eengezinswoningen vrijkwamen. Ook deze woningen konden met voorrang door herhuisvestingskandidaten betrokken worden.

In dit onderzoek kan niet worden nagegaan in hoeverre mensen Malburgen hebben verlaten terwijl ze liever de wijk in waren gebleven. Toch mag worden aangenomen de meeste van hen de wijk heeft verlaten vanwege het een lage binding met de buurt, vanwege ontevredenheid of vanwege een kort verblijfsduurperspectief op voorhand. Gelet op de positieve invloed van de herhuisvestingsregelingen, de actieve bemiddeling en de extra vrijgekomen woningen in Malburgen door de nieuwbouw zal het aantal onvrijwillige verhuizingen uit de wijk beperkt zijn gebleven.

## 6. Effecten woningdifferentiatie op economisch draagvlak

In dit hoofdstuk staan de effecten van de woningdifferentiatie op het economisch draagvlak in de wijk centraal. Om dit te meten wordt gekeken naar het inkomensprofiel en de omvang van het aantal huishoudens dat van buiten Malburgen instroomt in de verkochte huurwoningen en de opgeleverde nieuwbouw. Bij de sloop wordt juist het verlies aan huishoudens en hun inkomensprofiel onder de loep gelegd.

### 6.1 Effecten van de verkoop van huurwoningen

Zoals duidelijk werd in hoofdstuk 4 wordt in Malburgen een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningvoorraad bij vrijkomen verkocht op de vrije markt. Bij een mutatiegraad van tussen de 4 en 7% per jaar draagt dit substantieel bij aan het vergroten van het koopwoningaanbod in de wijk. In de onderzoeksperiode van 2004 tot en met 2008 zijn op deze wijze 224 vrijkomende huurwoningen verkocht. Vanaf de start van het verkoopprogramma tot en met 2008 waren dit er bijna driehonderd.

Een van de motieven die hierbij spelen is het aantrekken van meer middeninkomens in de wijk. In het algemeen geldt dat om een koopwoning in stedelijke woningmarkten te kunnen financieren al een behoorlijk inkomen nodig is. Ook in Malburgen, waar de koopprijzen relatief laag zijn, is een inkomen dat ligt boven de huurtoeslaggrens al snel vereist<sup>14</sup>.

Om de effecten van verkoop in beeld te brengen moet het inkomensprofiel vergeleken worden met het profiel bij instromende huishoudens. Immers, de verkochte woningen waren in het andere geval op de reguliere wijze via het sociale huurcircuit aan de man gebracht. Om de vergelijkbaarheid zo zuiver mogelijk te houden wordt alleen gekeken naar nieuwe bewoners uit de dezelfde periode (2004 t/m 2008) en wordt alleen gekeken naar woningcomplexen waarbij in diezelfde periode zowel woningen zijn verhuurd als verkocht. De vergeleken woningcomplexen zijn onderling vrij homogeen; de gezinswoningen zijn vrijwel alle vroeg-naoorlogse rijtjeshuizen in een prijsklasse tussen €120.000 en 145.000,-. Onder de vergeleken complexen bevindt zich verder één flatcomplex.

**Tabel 6.1: Herkomst nieuwe bewoners verkochte huurwoningen en opnieuw verhuurde woningen**

		Vrijkomende huurwoningen	
		verkocht	verhuurd
<b>Aantal (N):</b>		<b>224</b>	406
Herkomst	Malburgen	<b>26%</b>	72%
	Elders uit Arnhem	<b>34%</b>	19%
	Van buiten Arnhem	<b>42%</b>	9%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, Enserve

Tabel 6.1 laat een duidelijk verschil zien aan de herkomst van nieuwe bewoners. Bij de strategie om woningen te verkopen is 76% van buiten Malburgen afkomstig. Bij het opnieuw verhuren van de woningen is slechts 28% afkomstig van buiten Malburgen. Dat 72% bij de opnieuw verhuurde woningen afkomstig uit Malburgen kan deels worden verklaard doordat in die jaren vrijkomende woningen met voorrang aan huishoudens uit sloopwoningen werden toegewezen. Het zegt echter ook iets over de geslotenheid van de Malburgse woningmarkt. Bij de verkoop van huurwoningen is een groot deel van de nieuwe bewoners van buiten Arnhem afkomstig. Verkoop van huurwoningen leidt dus duidelijk tot de instroom van andere mensen.

<sup>14</sup> Uitgegaan is van een woning met een verkoopprijs van €121.500 (mediane verkoopprijs in 2007), 10% kosten koper, 90% financieringsbehoefte en een leencapaciteit van 4,5 maal het bruto jaarinkomen. Voor een dergelijke woning in zo'n situatie is een inkomen nodig van €26.730 bruto per jaar.



In tabel 6.2 is de inkomenssituatie van instromende kopers vergeleken met die van nieuwe huurders. Bij huurders is het feitelijke huishoudinkomen bekend. Bij kopers is deze ingeschat op basis van het inkomen dat ten minste nodig is om de koopwoning te financieren. De indeling bij kopers is daarmee gebaseerd op een ingeschatte ondergrens.

**Tabel 6.2: Bruto-inkomensklasse<sup>15</sup> van instromende huishoudens in bestaande (ex-)huurwoningen (2004-2008)**

	Kopers vrijkomende woningen	Nieuwe huurders
<b>Aantal (N):</b>	<b>224</b>	<b>406</b>
t/m bijstandsnorm 2p.hh.(€15.210)	0%	44%
Tussen bijstandsnorm en inkomensgrens huurtoeslag m.p.hh (€27.950)	54%	40%
Tussen grens huurtoeslag en €40.000	46%	13%
Vanaf €40.000,-		3%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, databestand Enserve, eigen bewerking

\* Verhuurde woningen hebben alleen betrekking op complexen waar in dezelfde periode ook woningen werden verkocht.

Uit tabel 6.2 komen duidelijke verschillen naar voren in het inkomensprofiel bij de groepen nieuwe bewoners. Bij de verkochte woningen heeft 46% van de nieuwe bewoners een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Bij de huurwoningen is dit percentage 16%<sup>16</sup>. Bij de huurwoningen heeft maar liefst 44% van de huishoudens een inkomen dat ligt onder de bijstandsnorm voor tweepersoonshuishoudens. Bij de koopwoningen is de instroom van deze groep lage inkomens afwezig. Gelet op de kooprijksniveaus is het niet verwonderlijk dat iedereen een inkomen moet hebben boven het bijstandsniveau lag. De kooprijzen in Malburgen maakten een minimaal inkomen van €20.000,- nodig om een woning te kopen. Bij nadere bestudering blijkt dat van alle kopers 96% een inkomen van tenminste 23.000,- moet hebben.

De verkoop van vrijkomende huurwoningen op de woningmarkt leidt tot een grote verandering in de markt die wordt bediend, gelet op de herkomst en het inkomensprofiel van instromende huishoudens. Met behulp van de verkregen verhoudingsgetallen kan het inkomenseffect van de verkoopstrategie worden berekend.

Wanneer de 224 verkochte woningen opnieuw waren verhuurd, dan zou naar verwachting 28% gaan naar huishoudens van buitenaf, van wie 16% een inkomen had boven de huurtoeslaggrens. Dit komt neer op 4,5%, ofwel tien huishoudens. De verkoop van de woningen heeft echter geleid tot de instroom van 170 huishoudens van buitenaf, van wie 79 met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Het verschil van 69 (79 -/- 10) mag als effect van de verkoop worden beschouwd. Met andere woorden, per honderd verkochte lege huurwoningen komen er in Malburgen 31 extra middeninkomens bij. Tegelijkertijd leidt de verkoop van huurwoningen tot het wegvallen van de instroom van minima ten faveure van het aandeel mensen met een inkomen tussen €23.000 en de inkomensgrens voor huurtoeslag.

## 6.2 Effecten nieuwbouw op economisch draagvlak

Bij herstructureringsoperaties in Nederland wordt vooral van de nieuwbouw effecten verwacht op de sociaal-economische bewonerssamenstelling. In deze paragraaf wordt de mate van instroom van buitenaf in de nieuwe woningen onderzocht. Bij de opgeleverde huurwoningen wordt daarbij gekeken naar het feitelijke huishoudinkomen. Bij het ontbreken van inkomensgegevens voor de koopsector wordt naar de prijsklasse van de woningen gekeken, vanwege de grote relatie met het inkomensniveau van de kopers.

<sup>15</sup> Bij kopers is indeling op basis van een ingeschatte ondergrens van het huishoudinkomen. Indeling van huishoudens is gebeurd op basis van de in dat jaar geldende grenzen voor de bijstandsnorm voor een huishouden met twee volwassenen en de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens.

<sup>16</sup> De instroom van hogere inkomen wordt verklaard doordat in de regio Arnhem-Nijmegen de inkomenscriteria bij de toewijzing van sociale huurwoningen in 2002 komen te vervallen.

### 6.2.1 Nieuwbouw koop

In Malburgen is nieuwbouw tot in 2009 voor het grootste deel gerealiseerd in de twee uitbreidingslocaties De Plantage (in Malburgen-West) en Stadseiland (in Malburgen-Oost Noord). De veronderstelling is dat de instroom van buiten Malburgen groot is, gelet op de verdeling van de kooprijksklassen en het feit dat het grootste deel van de nieuwbouw te beschouwen is als grootschalige wijkuitbreiding. In tabel 6.3 staan de effecten van de door Volkshuisvesting opgeleverde koopwoningen voor het economisch draagvlak in Malburgen.

**Tabel 6.3: Nieuw economisch draagvlak in de wijk: instroom van buiten de wijk per kooprijksklasse**

Herkomst:	Totaal		Zeer goedkoop (tot €150.000)		Goedkoop (€150.000 - €190.000)		Middelduur (€190.000 - €250.000)		Duur (€250.000 en hoger)	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Doorstroom uit Malburgen	107	16%	14	25%	27	20%	42	17%	24	11%
Instroom van buiten Malburgen	549	84%	43	75%	111	80%	199	83%	196	89%
<i>Waarvan: uit rest Arnhem</i>	<i>312</i>	<i>48%</i>	<i>23</i>	<i>47%</i>	<i>65</i>	<i>47%</i>	<i>115</i>	<i>48%</i>	<i>109</i>	<i>50%</i>
<i>van buiten Arnhem</i>	<i>237</i>	<i>36%</i>	<i>20</i>	<i>33%</i>	<i>46</i>	<i>33%</i>	<i>84</i>	<i>35%</i>	<i>87</i>	<i>39%</i>
Totaal	656	100%	57	100%	138	100%	241	100%	220	100%
<i>Aandeel prijsklasse van totaal</i>	<i>100%</i>		<i>9%</i>		<i>21%</i>		<i>37%</i>		<i>34%</i>	

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Uit de tabel blijkt dat het percentage instromers van buiten Malburgen met 84% inderdaad hoog is te noemen. Bovendien valt op dat hoe hoger de prijsklasse is, hoe meer instroom er van buitenaf plaatsvindt, vooral van huishoudens buiten Arnhem. In het theoretisch kader is een aantal vooronderstellingen genoemd van factoren die de mate van instroom van buitenaf positief zouden beïnvloeden. Om dit in de situatie voor Malburgen vast te stellen is een regressieanalyse uitgevoerd waarbij de prijsklasse van de woning is betrokken, het woningtype (eengezinswoning of appartement) de aard van de nieuwbouwlocatie (inbreiding of uitbreiding) en kwaliteiten van de woonbuurt (Stadseiland of De Plantage).

De uitkomst van deze analyse (zie Bijlage 3b.) leert dat wanneer rekening wordt gehouden met het woningtype en met de locatie dat prijs nog altijd samenhangt met de instroom van buitenaf. Hoe hoger de prijsklasse hoe hoger de instroom van buitenaf. Verder blijkt ook het woningtype zelf er toe te doen, waarbij geldt dat in appartementen meer mensen van buitenaf instromen dan in de eengezinswoningen.

In tegenstelling tot de veronderstelling in het theoretisch kader heeft de aard van de locatie (inbreiding/uitbreiding) geen rol gespeeld bij de mate van instroom van buitenaf. Het blijkt dat ook in de inbreidingsgebieden in Malburgen de instroom van buitenaf hoog is. Ook de locatie zelf (Stadseiland of De Plantage) heeft geen rol bij de instroom van buitenaf. Er is daarmee geen bewijs gevonden dat een geïsoleerde ligging van de bestaande wijk (Stadseiland) meer wervingspotentieel van buitenaf heeft dan een nieuwbouwuurt die meer is verweven met de bestaande wijk. Overigens is het in de praktijk zo dat het bouwprogramma en de prijsklassen anticiperen op de locatiekwaliteiten en het wervingspotentieel van vanuit de markt. In Stadseiland zijn uiteindelijk wel wat meer mensen van buitenaf ingestroomd, maar het verschil met De Plantage (86% t.o.v. 82%) is terug te voeren op een gemiddeld iets hoger prijsniveau.

De gevonden relaties met prijs en woningtype voor de mate van instroom van buitenaf is overigens niet zo groot. Zelfs bij de goedkopere eengezinswoningen was de instroom nog altijd 75%. Ook de bouw van goedkopere eengezinswoningen leidt tot een hoger economisch draagvlak. Voor een woning van €140.000<sup>17</sup> is al snel een bovenmodaal inkomen nodig. De nadruk in het nieuwbouwprogramma in de koopsector heeft echter gelegen in de (middel)dure sector (71%), wat de instroom van buitenaf heeft bevorderd. Bovendien hebben de huishoudens in deze woningen hogere inkomens, waardoor er sprake is van een dubbel effect van het bouwprogramma op het economisch draagvlak.

<sup>17</sup> Mogelijk gemaakt met de MGE-constructie Koopgarant (35% korting op de oorspronkelijke prijs)

### 6.2.2 Nieuwbouw huur

In de huursector is de toegankelijkheid van de nieuwbouw voor Malburgenaren groter dan in de koopsector vanwege de prijsstelling en voor huishoudens uit te slopen woningen vanwege de voorrangspositie. Van de huursector wordt dan verwacht dat dit een kleiner effect heeft op het economische draagvlak in de wijk dan de koopsector, vanwege de lagere verwachte instroom van buitenaf en door de komst van een groot deel mensen met lagere en middeninkomens. Wel wordt hierbij een groot verschil verwacht tussen betaalbare huur en dure huur.

In tabel 6.4a. is voor zowel de betaalbare als de dure huurklasse de herkomst van de bewoners in de nieuwe huurwoningen aangegeven. In tabel 6.4b. daaronder is vervolgens aangegeven wat de inkomens zijn van de van de bewoners die naar Malburgen verhuisden.

**Tabel 6.4a. Aandeel bewoners in de opgeleverde huurwoningen in 2003 t/m 2008 naar inkomensklasse**

Aantal woningen	Betaalbare huur		Dure huur	
	115	100%	167	100%
<b>Doorstroom uit Malburgen</b>	<b>79</b>	<b>69%</b>	<b>36</b>	<b>22%</b>
<b>Instroom van buiten Malburgen</b>	<b>36</b>	<b>31%</b>	<b>131</b>	<b>78%</b>
<i>waarvan: Instroom uit rest Arnhem</i>	27	23%	71	43%
<i>Instroom van buiten Arnhem</i>	9	8%	60	36%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

**Tabel 6.4b. Inkomens van bewoners afkomstig van buiten Malburgen in de nieuwe huurwoningen**

	Betaalbare huur		Dure huur	
t/m bijstandsnorm 2p.hh	4	11%	0	0%
tussen bijstandsnorm en inkomensgrens huurtoeslag	17	49%	2	2%
tussen grens huurtoeslag en €40.000	12	34%	54	44%
tussen 40.000 en €55.000	2	6%	48	39%
meer dan €55.000	0	0%	19	15%
Totaal instromende huurders*	35	100%	123	100%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

\*waarvan het inkomen bekend is (95%)

Zoals ook in het vorige hoofdstuk al bleek is van de gerealiseerde nieuwe huurwoningen in de goedkope sector een groot deel toegewezen aan bewoners uit Malburgen. Dit betekent dat de instroom van nieuwe huishoudens beperkt blijft (31%). De instroom van buiten Arnhem is in het betaalbare huurklasse 8% klein. Van de ingestroomde huishoudens heeft bovendien het grootste deel een huurtoeslaggerechtigd inkomen. Van nieuwe huurwoningen in de goedkope sector gaat dus maar een kleine werking uit voor het economisch draagvlak in de wijk.

De gerealiseerde dure huur van Volkshuisvesting is in tegenstelling tot de betaalbare huur wel voor een belangrijk deel terechtgekomen bij mensen van buiten Malburgen (78%). Ook is de instroom van mensen van buiten Arnhem met 36% substantieel te noemen. In tabel 6.4b. is te zien dat de meeste huishoudens van buiten Malburgen midden- of hogere inkomens hebben. Gelet op de omvang van de instroom en de inkomens van deze huishoudens kan geconcludeerd worden dat dure huur een duidelijk effect heeft gehad voor het economisch draagvlak in de wijk. Van elke 100 opgeleverde huurwoningen komen er  $78\% \times 15\% = 12\%$  hoge inkomens (met een inkomen boven €55.000) in de wijk.

### 6.3 Verhuispatronen inkomensgroepen bij sloop

De herhuisvesting van bewoners in Malburgen is er op gericht zoveel mogelijk mensen die dat willen een andere woning aan te bieden binnen de wijk. Toch mag bij elke sloopopgave verwacht worden dat niet iedereen een andere woning in de wijk wil of kan krijgen. De aanname bij veel herstructureringsoperaties is dat sloop gepaard gaat met het verdwijnen van veel lagere inkomens uit de wijk, omdat de (vervangende) nieuwbouw overwegend in de koopsector en/of duurdere prijsklassen wordt gebouwd. De effecten van de nieuwbouw zijn in de vorige paragraaf duidelijk geworden. Deze paragraaf gaat over het verlies van economisch draagvlak door de sloop.

Van vrijwel alle herhuisvestingskandidaten die in de aanloop naar de sloop een nieuwe woning hebben gevonden is de nieuwe woonlocatie bekend. Bij bestudering van deze locaties (zie tabel 6.5) blijkt dat 691 huishoudens (58%) Malburgen hebben verlaten. De overige 494 huishoudens (42%) hebben binnen de eigen buurt of elders in Malburgen een nieuwe woning gevonden.

**Tabel 6.5: Bestemming van sloopurgente bewoners in Malburgen (2002-2008)**

Locatie vervangende woning:	Aantal	%
Eigen buurt (subwijk)	215	18%
Elders in Malburgen	279	24%
Elders in Arnhem	607	51%
Buiten Arnhem	84	7 %
Totaal huishoudens*	1.185	100%

Bron: bewonersbestand sloopwoningen Volkshuisvesting Arnhem

\* excl. 33 huishoudens waarvan de nieuwe woonlocatie onbekend is

De vertrokken huishoudens zijn niet alleen mensen met lage inkomens. Onterecht wordt er soms van uit gegaan dat er alleen maar lage inkomens in de oude, goedkope sloopwoningen wonen. In Malburgen blijkt echter dat 18% een inkomen had boven de huurtoeslaggrens (in 2009: € 27.950) en 3% zelfs een inkomen boven de €40.000,-. Om de consequenties voor de bewonerssamenstelling naar inkomen te onderzoeken moeten de vertrekcijfers worden bekeken naar inkomensniveau (tabel 6.6).

**Tabel 6.6 Vertrek uit Malburgen naar inkomensgroep**

	Aantal	Binnen Malburgen gebleven	Verhuisd uit Malburgen
t/m bijstandsnorm 2phh	140	41%	59%
bijstandsnorm tot grens huurtoeslag meerpers.h.h.	746	44%	56%
huurtoeslaggrens m.p.h.h.tot €40.000	161	42%	58%
vanaf €40.000	29	31%	69%
Totaal huishoudens*	1.076		

Bron: bewonersbestand sloopwoningen Volkshuisvesting Arnhem

\* excl. 109 huishoudens waarvan de nieuwe woonlocatie en/of het inkomen onbekend is

Uit de tabel komt naar voren dat er binnen alle inkomensgroepen de meerderheid Malburgen heeft verlaten. Verhoudingsgewijs zijn de verschillen niet zo groot. Alleen binnen de (kleine) groep bewoners met een inkomen boven €40.000 hebben iets meer mensen de wijk verlaten, maar dit is te weinig om van een patroon te spreken. In absolute termen heeft de herhuisvesting vooral geleid tot het verlies van veel lagere inkomens. De sloop heeft dus geleid tot een afname van 691 huishoudens, wat per definitie leidt tot een

afname van het economisch draagvlak. Binnen de groep wijkverlaters is het aantal hogere inkomens niet bovenmatig. Dit sluit aan met de bevindingen van het recente onderzoek van Bolt en Van Kempen (2010) over verhuispatronen van inkomensgroepen bij herhuisvesting.

## 6.4 Samenvatting

De woningdifferentiatie heeft grote effecten gehad op het economisch draagvlak. Van de nieuwbouw in de koopsector gaat het grootste effect uit. Ten eerste vanwege het grote aandeel instromende huishoudens van buitenaf (84%) en ten tweede vanwege de hoeveelheid opgeleverde woningen in die koopsector. Bovendien lag de nadruk in de koopsector op (middel)dure prijsklassen. Hierbij bleef de instroom van buitenaf nog hoger en waren de inkomens van deze huishoudens hoger. Door de relatief grote animo voor goedkopere eengezinswoningen vanuit de wijk was in deze categorie de instroom van buitenaf iets kleiner maar nog altijd 75%. Bovendien zorgden zelfs de goedkopere woningen voor een positief effect voor het economisch draagvlak, omdat ook voor deze woningen een bovenmodaal inkomen nodig is.

De opgeleverde woningen in de duurdere huursector hadden ook een duidelijk effect op het economisch draagvlak. Ook hier is de instroom van buitenaf groot te noemen (78%) en behoren de inkomens van deze huishoudens in meer dan de helft tot de (middel)hoge inkomens (boven de €40.000 bruto per jaar).

De verkoop van huurwoningen heeft een groot effect vanwege een grote mate van instroom van buitenaf en een hogere inkomenspositie van de nieuwe bewoners. Wanneer de verkochte woningen opnieuw zouden zijn verhuurd zou 24% terecht zijn gekomen bij mensen van buiten Malburgen, nu ze verkocht zijn is de instroom van buitenaf 76%. Bovendien zijn de inkomensprofielen van de nieuwe bewoners erg afwijkend gebleken. Bij de huurders heeft 44% een inkomen dat ligt op het bijstandsniveau, een percentage dat hoger ligt dan het aandeel bijstandshuishoudens in de wijk. Het aandeel huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (€27.950 eind 2008) is 16%. Vergelijkbare woningen die zijn verkocht kwamen voor 46% terecht bij huishoudens met een inkomen boven €27.950. Het aantal minima<sup>+</sup> inkomens was in deze groep (logischerwijs) afwezig. Bij alle verkochte woningen is minimaal een inkomen nodig van €23.000,-.

In de opgeleverde koopwoningen en dure huurwoningen is 36% van de nieuwe bewoners afkomstig van buiten Arnhem. Hierbij is gebleken dat hoe duurder de woning hoe groter het aandeel mensen van buiten de stad. De verkoop van huurwoningen leidt tot een instroom van 42% huishoudens van buitenaf, wat aanmerkelijk meer is dan de 9% bij het sociale huursegment. Het aantrekken van midden- en hogere inkomens naar de stad Arnhem (een van de motieven voor de woningdifferentiatie in naoorlogse wijken) lijkt daarmee te slagen.

Sloop leidt in Malburgen tot een groot vertrek van huishoudens uit de wijk. De meeste hiervan hebben een laag inkomen. Van alle tot en met 2008 geherhuisveste bewoners heeft 58% Malburgen verlaten. In de sloopwoningen had 18% een inkomen van boven de huurtoeslaggrens. Het is gebleken dat deze groep nauwelijks vaker de wijk heeft verlaten. In lijn met eerder onderzoek (Bolt & Van Kempen, 2010) is er dus geen selectief vertrek van hogere inkomensgroepen die het negatieve effect op het economisch draagvlak zou versterken. De sloop heeft alleen een negatief effect via het verlies een groot aantal huishoudens (met overwegend lage inkomens).

De effecten die de verschillende differentiatie strategieën hebben opgeleverd kunnen in een tabel worden weergegeven, waarin duidelijk wordt wat het aantal instromende (of vertrekkende) huishoudens is per maatregel en woningmarktsegment (tabel 6.7).

**Tabel 6.7: Extra huishoudens in de wijk naar inkomensklasse per maatregel/ marktsegment (effect per 100 woningen)**

Effect per 100 woningen:	Hogere inkomens (vanaf €55.000)	Middeninkomens (huurtoeslaggrens tot €55.000)	Lagere inkomens (< huurtoeslaggrens)
Nieuwbouw (middel)dure koop	86	0	0
Nieuwbouw goedkope koop	0	78	0
Nieuwbouw dure huur	12	64	1
Nieuwbouw betaalbare huur	0	17	19
Verkoop vrijkomende huurwoningen (t.o.v. opnieuw verhuren)	0	31	18
Herhuisvesting bij sloop	- 0	- 11	- 46

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Wanneer bovenstaande effecten per honderd gebouwde/ verkochte of gesloopte woningen worden losgelaten op de gehele woningdifferentiatie die in Malburgen is tot en met 2008 is gerealiseerd kan het effect van de woningdifferentiatie als zodanig worden ingeschat (zie tabel 6.8).

**Tabel 6.8: Effecten van woningdifferentiatie op economisch draagvlak: huishoudeninkomens van nieuwe (en vertrokken) wijkbewoners (extrapolatie voor alle realisaties t/m 2008)**

	Realisaties herstructurering Malburgen	Instroom/ vertrek huishoudens in Malburgen (geschat)		
		Hogere inkomens	Midden- inkomens	Lagere inkomens
Nieuwbouw (middel)dure koop	495	420	0	0
Nieuwbouw goedkope koop	200	0	160	0
Nieuwbouw dure huur	247	30	160	0
Nieuwbouw betaalbare huur	202	0	30	40
Verkoop vrijkomende huurwoningen	290	0	90	50
Subtotaal nieuwe woonmogelijkheden		450	440	90
Herhuisvesting bij sloop	1.250	- 0	- 140	- 580
Stijging/ daling aantal huishoudens:		450	300	- 490

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

De cijfers in tabel 6.8 maken duidelijk dat de nieuwe woonmogelijkheden als direct effect gehad dat er tot en met 2008 450 huishoudens van buitenaf met een hoog inkomen instroomden, 300 huishoudens van buitenaf met een middeninkomen 90 met een lager inkomen instroomden. De sloop zorgde echter voor een vertrek van 720 huishoudens, waarvan 140 met een middeninkomen en 580 met een laag inkomen. Per saldo leverde de woningdifferentiatie 750 huishoudens op met een midden of hoog inkomen en het verlies van 490 lagere inkomens.

Overigens zijn de bovenstaande inschattingen alleen de directe effecten op instromende en vertrekkende huishoudens naar inkomen. Wat in dit onderzoek niet is meegenomen zijn de indirecte effecten als gevolg van doorstroming. Zo laat een deel van de Malburgenaren die doorstromen naar een nieuwe woning woningen achter die vervolgens voor een deel weer terecht komen nieuwe vestigers in de wijk. Evenzeer zorgt de herhuisvesting binnen Malburgen voor een kleiner aantal woningen dat beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden van buitenaf. Dit belemmert op zijn beurt de instroom van nieuwe huishoudens in de wijk. De verwachting is dat de positieve en negatieve bijeffecten van de woningdifferentiatie vooral gevolgen heeft voor de mate van instroom van lagere inkomensgroepen.

## 7. Effecten woningdifferentiatie op bewonerssamenstelling

In dit hoofdstuk wordt onderzocht in hoeverre verkoop, nieuwbouw en sloop zorgt voor veranderingen in de bewonerssamenstelling. De schaal waarop dit gebeurt is het subwijniveau. Bij verkoop van huurwoningen wordt bekeken in hoeverre verkoop van huurwoningen de instroomprofielen van nieuwe bewoners verandert. Bij sloop wordt onderzocht wie de vertrekkende bewoners zijn en vervolgens in hoeverre zij binnen de Malburgse wijken weer een nieuwe woning vinden. Ook worden sociaal-culturele verschillen tussen nieuwe huurders en kopers onderzocht, omdat deze kunnen leiden tot veranderingen in het sociale leven op straat.

### 7.1 Profielen van kopers van vrijkomende huurwoningen

De verkoop van huurwoningen leidt niet alleen tot een instroom van hogere inkomens, het kan ook leiden tot een ander profiel van de instromende bewoners qua bewonerskenmerken. De sociaal-demografische en -culturele bewonerssamenstelling blijkt uit de literatuur van invloed te zijn op de tevredenheid van bewoners met hun buurtgenoten (Leidemeijer e.a., 2009; Wittebrood & Van Dijk, 2007; Sampson & Raudenbusch, 2004). Het is dus relevant om te kijken in welke mate de bewonersprofielen van nieuwe bewoners verschillen. In tabel 7.1 zijn de kenmerken van de nieuwe bewoners opgenomen, waarmee verschillen in het profiel van nieuwe huurders en kopers duidelijk worden.

Tabel 7.1: Bewonersprofielen van instromende huishoudens in bestaande (ex-)huurwoningen 2003-2008\*

		Totaal		Malburgen-West		Malburgen-Oost (Noord)		Malburgen-Oost (Zuid)		Eimersweide	
		Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
<b>Aantal (N)</b>		<b>224</b>	<b>406</b>	12	32	98	136	82	87	32	28
Herkomst	Eigen buurt/ subwijk	13%	42%	0%	27%	12%	37%	15%	55%	15%	41%
	Andere wijk in Malburgen	11%	29%	8%	46%	7%	33%	15%	22%	19%	18%
	Elders uit Arnhem	34%	19%	33%	23%	36%	20%	29%	14%	41%	29%
	Van buiten Arnhem	42%	9%	58%	4%	45%	10%	41%	9%	26%	12%
HH-grootte	Eenpersoonshuish.	48%	36%	58%	38%	50%	42%	44%	29%	44%	32%
	Meerpersoonshh.	52%	64%	42%	62%	50%	58%	56%	71%	56%	68%
Leeftijd-klasse	18-24 jaar	18%	8%	8%	4%	18%	11%	17%	5%	21%	9%
	25-29 jaar	42%	20%	67%	22%	39%	20%	45%	20%	36%	21%
	30-34 jaar	13%	15%	8%	9%	17%	17%	10%	15%	7%	18%
	35-39 jaar	11%	17%	17%	16%	9%	15%	15%	20%	7%	21%
	40-49 jaar	11%	17%	0%	18%	12%	16%	9%	19%	18%	15%
	50-59 jaar	3%	13%	0%	24%	4%	12%	2%	12%	0%	12%
	60+ jaar	2%	8%	0%	7%	0%	8%	2%	10%	11%	6%
Etnische groep	Turks	9%	9%	8%	7%	6%	6%	13%	14%	6%	6%
	Marokkaans/ Arabisch	4%	15%	0%	20%	3%	11%	6%	19%	6%	12%
	Overig niet-westers	8%	24%	8%	20%	8%	24%	10%	29%	6%	18%
	Westers	78%	52%	83%	53%	83%	60%	71%	39%	81%	65%
Werk-status**	Uitkering (bijst.niv)	0%	25%	0%	24%	0%	24%	0%	27%	0%	24%
	Inkomen uit arbeid	99%	70%	100%	73%	100%	70%	99%	67%	97%	74%
	AOW/ pensioen	1%	3%	0%	2%	0%	4%	1%	4%	3%	3%
	Studiefinanciering	0%	2%	0%	2%	0%	3%	0%	1%	0%	0%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, Enserve, eigen bewerking

\* Verhuurde woningen hebben alleen betrekking op complexen waar in dezelfde periode ook woningen werden verkocht.

\*\*Werkstatus gebaseerd op basis van combinaties van inkomen, huishoudgrootte, leeftijd en indicatie type klant (student)

Allereerst valt op dat van de nieuwe huurders 42% afkomstig is uit de buurt zelf. Bij de verkochte woningen is maar 13% afkomstig uit de buurt. Verkoop leidt dus tot een beduidend grotere nieuwe instroom in de buurt. Bij de kopers is de grootste groep afkomstig van buiten Arnhem (42%). Bovendien komt nog eens 34% uit een andere wijk in Arnhem. In de sociale huursector is de verwerving van mensen buiten Malburgen en vooral van buiten Arnhem beperkt. Het relatief grote aandeel van bewoners uit Malburgen in de huursector is overigens beïnvloed door de instroom van mensen uit de sloopwoningen (zie ook par. 6.3).

Ook qua huishoudenstype verschillen nieuwe huurders van kopers. Het aandeel eenpersoonshuishoudens dat binnenstroomt lijkt door verkoop iets groter te worden. Nog duidelijker zijn de verschillen in leeftijdsklassen. Daar waar bij huurders de instroom naar leeftijd gelijkmatig lijkt verdeeld tussen 25 en 59 jaar, daar ligt bij kopers de leeftijd een stuk lager: 42% heeft een leeftijd tussen 25 en 29 jaar en nog eens 18% heeft een leeftijd onder de 25 jaar. Het lijkt er op dat de verkoop van huurwoningen vooral een oplossing biedt voor startende woningzoekenden die in de sociale huursector ook in Arnhem moeilijk aan bod komen, vanwege een slechte concurrentiepositie qua inschrijftijd. Verkoop verjongt de buurt aanzienlijk getuige niet alleen de grotere instroom van mensen onder de dertig (60% t.o.v. 28%), maar ook door de kleinere instroom van mensen boven de vijftig (5% t.o.v. 21%).

Verkoop blijkt ook gevolgen te hebben voor de instroom van niet-westerse allochtonen. Alleen de groep mensen van Turkse komaf blijken onder de verkochte woningen net zo vaak vertegenwoordigd te zijn als bij de verhuurde woningen (9%). De groep mensen van Marokkaans/ Arabische afkomst zijn veel minder vaak te vinden onder de groep kopers evenals de groep mensen met een andere niet-westerse oorsprong. Dit lagere aandeel betekent een hoger aandeel van de groep huishoudens met een westerse afkomst. Dit bedraagt bij de verkochte woningen 78% terwijl het bij de verhuurde woningen 52% bedraagt. In tegenstelling tot de bevindingen van Kullberg (2006) en De Heer & Dignum (2005) geldt voor Malburgen niet dat verkochte corporatiewoningen relatief vaak door niet-westerse allochtonen worden gekocht. Gerelateerd aan de aanwezige verhouding tussen westerse en niet-westerse huishoudens in Malburgen worden de woningen relatief vaak aan westerse huishoudens verkocht.

Tot slot kan in de tabel worden opgemaakt wat het effect is van verkoop op de instroom van mensen naar werkstatus. Mede gelet op de leeftijdsverhouding van kopers is het logisch dat bijna iedereen in deze groep een inkomen uit arbeid heeft. Bij de instromende huurders leeft echter een kwart van een uitkering. Deze groep heeft niet alleen een zeer laag inkomen, in hun dagelijkse leefpatroon hebben ze ook geen 'regulier' woon-werkritme.

Op subwijkniveau zijn er onderling niet zo veel opvallende verschillen in de profielen van nieuwe bewoners. Wel valt op dat in Malburgen-West vaker mensen van buiten Malburgen lijken in te stromen (hoewel hier de verkoopaantallen vrij klein waren). Het effect op de bewonersinstroom is het grootst in Malburgen-Oost (Zuid), waar de herkomst door verkoop het meest verandert en het profiel van kopers daarbij erg afwijkt van nieuwe huurders. Ondanks dat is hier bij verkoop de instroom van niet-westerse huishoudens ten opzichte van de andere wijken wat groter en het aandeel van nieuwe eenpersoonshuishoudens juist kleiner. Deze verschillen zijn terug te zien onder zowel huurders als kopers.

## 7.2 Profielen van bewoners in opgeleverde nieuwbouw

In hoofdstuk 5 is een profiel gegeven van de Malburgenaren die zijn doorgestroomd naar de opgeleverde nieuwbouwwoningen en de mate waarop zij binnen eigen subwijk doorstroomden. In deze paragraaf wordt onderzocht wat de karakteristieken zijn van de bewoners die afkomstig zijn van buiten de subwijk, omdat zij vooral verantwoordelijk zijn voor veranderingen in de bewonerssamenstelling in de buurt.

### 7.2.1 Nieuwbouw koop

De opgeleverde koopwoningen tot en met 2009 stonden allemaal in Malburgen-West en Malburgen-Oost (Noord). Even hiervoor werd al geconstateerd dat de instroom in deze woningen voornamelijk van buiten Malburgen afkomstig was. De herkomst uit dezelfde subwijk is zelfs nog kleiner: over alle koopwoningen gezamenlijk komt maar 10% uit de dezelfde subwijk. In tabel 7.2 zijn de kenmerken van de nieuwe bewoners in de subwijk opgenomen. De tabel is uitgesplitst voor de wijken Malburgen-West, waar in De Plantage het grootste deel van de nieuwbouw is gerealiseerd, en Malburgen-Oost (Noord), waar in Stadseiland het leeuwendeel van de nieuwbouw is gepleegd.



**Tabel 7.2: Nieuwe bewoners opgeleverde koopwoningen afkomstig van buiten de subwijk**

		Nieuwbouw Koop	
		Malburgen-West	Malburgen-Oost (Noord)
<b>Aantal:</b>		<b>348</b>	<b>243</b>
<b>Huishoudtype</b>	Alleenstaanden (+ eenoudergezinnen)	27%	16%
	Stellen (met en zonder kinderen)	73%	84%
<b>Leeftijds-klasse<sup>18</sup></b>	t/m 24 jaar	5%	0%
	25-29 jaar	21%	17%
	30-34 jaar	22%	30%
	35-49 jaar	34%	31%
	50-59 jaar	11%	14%
	60+ jaar	7%	7%
<b>Etnische groep</b>	Turks	5%	3%
	Marokkaans/ Arabisch	2%	2%
	Overig niet-westers	4%	3%
	Westers	89%	92%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Ruim driekwart van de kopershuishoudens bestaat uit stellen (met en zonder kinderen). In Malburgen-Oost (Noord) is dit aandeel wat groter dan in Malburgen-West. De grootste groep bewoners valt in de leeftijdsklasse tussen 35 en 49 jaar. In Malburgen-West heeft ook een kleine groep jongeren een nieuwbouwwoning gekocht. Ook de grote instroom van stellen (met en zonder kinderen) valt op. Binnen deze groep bevinden zich veel gezinnen met jonge kinderen en stellen die een gezin willen stichten.

De meeste mensen die een woning kopen hebben een middelhoog of hoog inkomen. De instroom van bijstandsgerechtigden en werklozen is logischerwijs afwezig. Van de nieuwe bewoners in beide subwijken was slechts een klein deel van niet-westerse afkomst. In Malburgen-West was dit 11% en in Malburgen-Oost (Noord) 8%. Bij nadere analyse blijkt dat de instroom van niet-westerse huishoudens in inbreidingslocaties wat hoger is (15% t.o.v. 8% in uitbreidingslocaties), en dat in de dure koopwoningen bijna geen niet-westerse huishoudens van buiten de wijk instromen (3%). In tegenstelling tot de bevindingen in andere onderzoeken leidt de bouw van koopwoningen in Malburgen tot weinig instroom van een 'allochtone middenklasse' (vgl. Kleinhans, 2005; Gijsberts & Dagevos, 2007).

Omdat de nieuwbouw zich zo kenmerkt door een hoge instroom van buiten de subwijk en door een zeer afwijkend profiel van de bewoners ten opzichte van het huidige bewonersprofiel in de wijken heeft de bouw van koopwoningen in Malburgen veel effect gehad op de bewonerssamenstelling in de wijken. Aangenomen mag worden dat veel van deze nieuwkomers in de wijk een ander activiteiten- en leefpatroon hebben dan de Malburgenaren (zie ook Van Beckhoven & van Kempen, 2003; Kleinhans, 2005). Of de komst van deze nieuwkomers effect heeft op de beleving van de huidige bewoners wordt onderzocht in hoofdstuk 8.

<sup>18</sup> Leeftijdsklasse bij Malburgen-Oost (Noord) voorzichtig te interpreteren. Bij tweederde van de huishoudens is de leeftijdsklasse onbekend. De missende cijfers hebben vooral betrekking op dure koopwoningen en appartementen. Het vermoeden is dat de groepen vanaf 35 jaar daardoor in de cijfers zijn ondervetegenwoordigd.

### 7.2.2 Nieuwbouw huur

In de huursector van de nieuwbouw verschilt de mate van instroom van buiten de subwijk nogal tussen de betaalbare huur (woningen waarbij huurtoeslag mogelijk is) en dure huur. In de betaalbare huurklasse is ongeveer de helft van de bewoners afkomstig van buiten de subwijk. Bij de dure huur is dit 92%. Vooraf mag er dus vooral van de dure huur effecten worden verwacht voor de bewonerssamenstelling in de buurt. Om de effecten in de buurtsamenstelling te onderzoeken zijn in tabel 7.3 per wijk de kenmerken van de nieuwe huishoudens in de subwijk opgenomen, uitgesplitst naar prijsklasse van de woning.

**Tabel 7.3: Profiel instromende bewoners in de nieuwe huurwoningen per subwijk (2003-2008)**

		Malburgen-West			Malburgen-Oost (Noord)		
		Totaal	Betaalbare huur	Dure huur	Totaal	Betaalbare huur	Dure huur
<b>Aantal (N):</b>		<b>124</b>	<b>40</b>	<b>84</b>	<b>86</b>	<b>17</b>	<b>69</b>
Huishoud-grootte	Eenpersoonshuish.	17%	20%	15%	7%	6%	8%
	Tweepersoonshuish.	62%	40%	72%	48%	6%	59%
	Drie+ persoonshh.	22%	40%	13%	45%	88%	33%
Leeftijds-klasse	17-24 jaar	15%	5%	20%	8%	0%	11%
	25-29 jaar	21%	25%	19%	19%	6%	23%
	30-34 jaar	17%	30%	11%	20%	18%	21%
	35-39 jaar	15%	8%	19%	10%	12%	9%
	40-49 jaar	11%	12%	11%	29%	47%	24%
	50 -59 jaar	11%	8%	13%	12%	18%	11%
	60+ jaar	8%	12%	6%	1%	0%	2%
Etnische groep	Turks	6%	10%	4%	11%	24%	8%
	Marokkaans/Arabisch	4%	10%	1%	10%	35%	3%
	Overig niet-westers	10%	8%	11%	8%	12%	8%
	Westers	80%	72%	84%	71%	29%	82%
Arbeids-status	Uitkering/werkloos	3%	8%	0%	4%	18%	0%
	Inkomen uit arbeid	92%	80%	99%	96%	82%	100%
	AOW/Pensioen	5%	12%	1%	0%	0%	0%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Verhoudingsgewijs zijn er in Malburgen-West meer woningen in de betaalbare huur opgeleverd dan in Malburgen-Oost (Noord). Uit tabel 7.3 komt naar voren dat in Malburgen-West het aandeel gezinnen onder de nieuwe wijkbewoners vrij klein is (22%). In Malburgen-Oost (Noord) is dit bijna de helft (45%). Qua leeftijd zijn er ook duidelijke verschillen waar te nemen bij de nieuwe wijkbewoners. In West is ook in de huursector de instroom van jongvolwassenen en twintigers groter dan in Oost-Noord. Het blijkt overigens dat jonge huishoudens (tot 25 jaar) van buitenaf vooral in de dure huur slagen. In Malburgen-Oost (Noord) ligt het zwaartepunt qua leeftijd op de groep veertigers, vooral veroorzaakt door de instroom in betaalbare huur. In West zijn ook de ouderen van 60<sup>+</sup> vertegenwoordigd.

In Malburgen-Oost (Noord) is de instroom van relatief veel mensen van niet-westerse komaf opvallend. Dit wordt veroorzaakt door de instroom in de betaalbare huur waar Marokkaanse en Turkse huishoudens de boventoon voeren. In Malburgen-West is de instroom van niet-westerse groepen met 20% beperkt. In deze wijk zijn de verschillen tussen dure en betaalbare huur ook niet zo groot. In beide wijken valt de beperkte instroom van Marokkaanse huishoudens in dure huurwoningen op. Bij nadere analyse blijkt overigens dat van de nieuwe niet-westerse huishoudens in de wijk het grootste deel (61%) bestaat uit gezinnen.

Van de naar Malburgen verhuisde huishoudens is aandeel dat van een uitkering afhankelijk is (exclusief AOW-uitkeringen met 4% klein. Deze groep komt voor binnen de betaalbare huur, waar het gemiddeld 11% van de instroom uitmaakt.

Gelet op de huidige bewonerssamenstelling in Malburgen (zie ook tabel 4.1 op pagina 42) hebben nieuwe woningen in de sociale huursector dus beperkte veranderingen in de buurtsamenstelling teweeggebracht, behalve dan dat er relatief veel gezinnen instromen en weinig jongeren. De instroom in de nieuwgebouwde dure huurwoningen verschillen echter wel behoorlijk van de huidige buurtsamenstelling. Hier stromen relatief weinig niet-westerse huishoudens in. De instroom van mensen met een laag inkomen (mensen zonder werk) is afwezig.

### 7.3 Verhuispatronen geherhuisveste bewonersgroepen

De verhuizingen door grootschalige herhuisvesting veroorzaken veranderingen in de bewonerssamenstelling van de buurt. Van de 1.185 huishoudens waarvan de nieuwe woonlocatie bekend is blijkt dat 82% de eigen wijk heeft verlaten. Om te onderzoeken welke effecten de uitstroom heeft op de bewonerssamenstelling wordt eerst gekeken naar de achtergrondkenmerken de huishoudens in de sloopwoningen. Op microniveau zorgen de gedwongen verhuizingen van deze huishoudens voor grote veranderingen in de samenstelling van bewoners in de directe woonomgeving. Na deze analyse wordt bekeken in welke mate deze huishoudens in de verschillende Malburgse wijken een vervangende woning hebben gevonden, om de effecten van de bewonersdifferentiatie op wijkniveau te kunnen duiden.

In tabel 7.4 staan de kenmerken van de bewoners uit de sloopwoningen. Hierbij is gekeken naar leeftijd, de huishoudensgrootte, de etnische afkomst en het inkomen van alle geherhuisveste bewoners, waarbij een uitsplitsing is gemaakt naar subwijk.

**Tabel 7.4: Kenmerken van de bewoners uit sloopwoningen**

		Oude wijk:			
		Totaal	Malburgen West	Malburgen Oost (N)	Malburgen Oost (Z)
Leeftijdsklasse hoofdbewoner	t/m 24 jaar	<b>10%</b>	10%	3%	12%
	25-29 jaar	<b>21%</b>	17%	16%	24%
	30-39 jaar	<b>31%</b>	30%	39%	28%
	40-54 jaar	<b>23%</b>	23%	21%	23%
	55-65 jaar	<b>10%</b>	10%	12%	9%
	65+ jaar	<b>7%</b>	10%	9%	4%
Huishoudgrootte	1 persoonshuishouden	<b>46%</b>	36%	53%	49%
	2 persoonshuishouden	<b>23%</b>	26%	23%	22%
	3 en meer personen	<b>31%</b>	38%	23%	29%
Etnische groep	Turks	<b>11%</b>	12%	10%	10%
	Marokkaans/Arabisch	<b>15%</b>	11%	12%	18%
	Overig niet-westers	<b>18%</b>	18%	12%	21%
	Westers	<b>56%</b>	59%	65%	52%
Huishoudinkomen	T/m bijstandsniveau 2phh	<b>32%</b>	20%	37%	38%
	Bijstandsniveau tot huurtoesl.grens 2 <sup>+</sup> phh	<b>50%</b>	56%	46%	48%
	HT-grens t/m €40.000	<b>15%</b>	21%	15%	12%
	Boven €40.000	<b>3%</b>	3%	2%	3%
Arbeidsstatus	(Bijstands)uitkering	<b>12%</b>	8%	12%	14%
	Inkomen uit werk	<b>81%</b>	91%	77%	81%
	AOW/pensioen	<b>7%</b>	11%	10%	5%
Totaal		<b>100%</b>	100%	100%	100%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Het aandeel jongeren is vrij beperkt met 10%, evenals het aandeel ouderen boven 55 jaar (17%). Bijna de helft van de huishoudens bestond uit eenpersoonshuishoudens. Bijna een derde van alle huishoudens bestond uit gezinnen. In Malburgen West was het aandeel gezinnen wat groter, terwijl in Malburgen Oost (Noord en Zuid) het aandeel eenpersoonshuishoudens wat groter bleek. Wat betreft leeftijd zijn er tussen de wijken geen noemenswaardige verschillen te constateren.

Verder valt uit tabel 7.4 op te maken dat 44% van de huishoudens van niet-westerse afkomst was. Het aandeel niet-westerse allochtonen was in Malburgen-Oost (Noord) het kleinst, en in Malburgen Oost (Zuid) het grootst. Het grootste deel van de geherhuisveste bewoners had een laag inkomen: 82% had een huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrens, waarbij 32% een minimuminkomen had op een meerpersoons bijstandsniveau (€15.210 in 2008). Verschillen op dit aspect zijn er tussen de wijken ook; in Malburgen-West had maar 20% een minimuminkomen, in de andere twee wijken bijna het dubbele (37% à 38%). Niet alle lage inkomens hebben een uitkering. Rekening houdend met leeftijd en huishoudgrootte is berekend dat 12% van de huishoudens een bijstandsuitkering had. Ook hier zijn verschillen tussen wijken te zien.

Bij nadere analyse van de karakteristieken blijkt dat de huishoudgrootte vrij sterk samenhangt met het hebben van een westerse of niet-westerse achtergrond. Zo was binnen de groep mensen met een westerse afkomst 56% alleenstaand, terwijl dit percentage bij de niet-westerse groep maar 32% bedroeg. Onder de niet-westerse huishoudens was juist de groep gezinnen sterker vertegenwoordigd; 46% ten opzichte van 19% bij westerse huishoudens. Bij de geherhuisveste niet-westerse allochtonen blijken bovendien aanmerkelijk vaker grote gezinnen voor te komen met vijf of meer personen (14% van alle niet-westerse huishoudens).

Op het microniveau zal het vertrek van deze huishoudens impact hebben op de bewonerssamenstelling. In hoeverre direct omwonenden het vertrek van deze mensen ervaren zal worden onderzocht in paragraaf 8.5.

In tabel 7.5 is opgenomen waar bepaalde groepen bewoners naar toe verhuizen en in hoeverre dat binnen de eigen subwijk of elders in Malburgen is.

**Tabel 7.5: Verhuisbewegingen in en uit de eigen wijk naar bewonerskenmerken**

		Aantal huishoudens	Verhuisd binnen eigen subwijk	Verhuisd naar elders in Malburgen	Verhuisd uit Malburgen	Onbekend
Alle huishoudens in sloopwoningen		1.217 (100%)	18%	23%	57%	2%
Huishoudtype	Alleenstaanden < 65 jaar	504	15%	21%	63%	2%
	Tweepers.hh < 40 jaar	183	11%	15%	70%	3%
	Tweepers.hh 40 tot 65 jaar	71	24%	27%	42%	7%
	Gezinnen	545	22%	27%	50%	1%
	Ouderen (65+), 1- en 2-phh.	69	33%	33%	29%	4%
Westers/ niet-westers	Niet-westers	523	20%	28%	50%	2%
	Westers	671	16%	20%	62%	3%
Arbeidsstatus	(Bijstands)uitkering	134	18%	21%	51%	4%
	Inkomen uit arbeid	894	17%	23%	58%	2%
	AOW/Pensioen	81	32%	35%	30%	4%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

Een klein deel van de huishoudens vindt in de eigen subwijk een andere woning. Een iets groter deel 23% vindt een woning in een ander deel van Malburgen. Jongere stellen hebben hun eigen buurt en Malburgen als geheel relatief vaak verlaten. Ouderen bleven echter vaak in hun eigen buurt en in andere delen van Malburgen. Ook gezinnen bleven bij herhuisvesting relatief vaak in Malburgen en binnen hun eigen buurt. In overeenstemming met eerdere onderzoeken blijken ook in Malburgen niet-westerse allochtonen vaker binnen Malburgen te zijn gebleven en ook vaker binnen hun oude wijk (vgl. Slob e.a.; 2008; Bolt & Van

Kempen, 2010). Er is geen noemenswaardig verschil te zien in de verhuisstromen tussen huishoudens met een inkomen uit arbeid en bijstandshuishoudens.

Het kan echter zijn dat er gebieden zijn in Malburgen waar relatief veel herhuisvestingsurgenten neerstrijken. Om te kijken of er voor Malburgen opvallende patronen bestaan is in tabel 7.6 gekeken waar in Malburgen de geherhuisveste huishoudens een andere woning hebben gevonden. Hierbij is onderscheid gemaakt in nieuwe woongebieden binnen subwijken en de oude bestaande woonwijk.

**Tabel 7.6: Vertrek en vestiging van herhuisvestingsurgenten in de Malburgse wijken\***

Totaal aantal huishoudens: 1.217 (=100%)	Aandeel vertrek uit sloopwoning	Totale opvang in de subwijk van mensen uit sloop- woningen	Waarvan:		
			In de bestaande woonomgeving		In de nieuw gebouwde omgeving
			Doorstroom uit de subwijk	Instroom uit andere subwijken	
Malburgen-West	- 29,6%	+ 11,9%	+ 2,8%	+ 5,4%	+ 3,7%
Malburgen-Oost (Noord)	- 16,8%	+ 9,2%	+ 2,1%	+ 6,6%	+ 0,6%
Malburgen-Oost (Zuid)	- 53,6%	+ 16,0%	+ 9,4%	+ 6,7%	---
Immerloo	---	+ 2,4%	---	+ 2,4%	---
Eimersweide	---	+ 1,2%	---	+ 1,2%	---
Totaal aandeel huishoudens	- 100%	+ 40,7%	+ 14,2%	+ 22,2%	+ 4,3%

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

\*percentages o.b.v. alle geherhuisveste huishoudens

De eerste rij in de kolom toont dat 29,6% van de geherhuisveste huishoudens afkomstig was uit een sloopwoning in Malburgen-West. In totaal heeft Malburgen-West 11,9% van de geherhuisveste bewoners in Malburgen opnieuw opgevangen, waarvan 8,2% in de bestaande woonomgeving (2,8%+5,4%) en 3,7% in de nieuw gebouwde buurt in die wijk (De Plantage).

Uit deze tabel kan vervolgens worden afgeleid dat de wijken waar sloop heeft plaatsgevonden uiteindelijk maar een beperkt aandeel van de sloopurgenten weer heeft opgevangen. In de bestaande woonomgeving van Malburgen-Oost (Zuid) is de omvang van de opgevangen huishoudens twee keer zo groot als in de bestaande omgeving van Malburgen-West en Malburgen-Oost (Noord); 16,0% ten opzichte van respectievelijk 8,2% en 8,7%. Echter, in Malburgen-Oost (Zuid) was ook het vertrek van bewoners uit sloopwoningen het grootst. Verder hebben ook de wijken waar geen sloop heeft plaatsgevonden een aantal herhuisvestingskandidaten een andere woning gevonden. In Immerloo (II) vond 2,4% een andere woning en in Eimersweide 1,2%. Op basis van de percentages opgevangen huishoudens lijkt er niet direct sprake van concentratievorming van geherhuisveste bewoners op wijkniveau. Wel is duidelijk dat het vooral om die woningcomplexen gaat waar vrijkomende woningen opnieuw werden verhuurd (zie Bijlage 1 voor een overzicht van de ligging van deze complexen).

## 7.4 Samenvatting

Onderzoeken naar effecten van woningdifferentie op de bewonerssamenstelling waarbij gebruik is gemaakt van (bijna) volledige verhuisbestanden waren tot op heden schaars. Met dit onderzoek is nu aangetoond wat de directe effecten zijn van de differentiatie strategieën op de bewonerssamenstelling in de Malburgse wijken.

Het effect van de strategie om vrijkomende huurwoningen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren leidt tot een beduidend grotere instroom van buiten Malburgen en zelfs van buiten Arnhem. Het zorgt ervoor dat de buurt verjongt via de grotere instroom van jonge huishoudens en de kleinere instroom van ouderen in vergelijking met soortgelijke woningen die opnieuw verhuurd werden. Een ander effect is dat er bij verkoop kleinere huishoudens instromen dan bij het opnieuw verhuren van de woningen. Bovendien

leidt de verkoop tot een stop van de relatief grote instroom van mensen met een inkomen op bijstandsniveau (mensen zonder werk). Bij de verhuurde woningen bedroeg dit aandeel nog 25%. Ook leidt de verkoop tot een relatief kleine instroom van niet-westerse huishoudens (22%). Alleen Turkse mensen zijn gelijk vertegenwoordigd onder de verhuurde en verkochte woningen (beide 9%). De bevindingen van Kullberg (2006) en De Heer & Dignum (2005) dat verkochte corporatiewoningen relatief vaak door niet-westerse allochtonen worden gekocht gelden niet voor Malburgen.

De relatief kleine eengezinswoningen die te koop worden aangeboden hebben dus een geheel andere rol op de woningmarkt en zorgen voor grote veranderingen in de bewonerssamenstelling in de buurt die een basis leggen voor andere sociale processen in de buurt.

De instroom in de opgeleverde koopwoningen is voor het overgrote deel afkomstig van buiten de eigen subwijk. De instroom in deze sector bestaat voor het grootste deel uit stellen en gezinnen met midden- en hogere inkomens. Op subwijkniveau verschilt de leeftijdsopbouw van de nieuwe bewoners enigszins (meer mensen in de gezinsvormende levensfase in Malburgen-West en meer 'garriveerde' huishoudens in Malburgen-Oost (Noord).

Wat voor alle opgeleverde woningen in de koopsector geldt is de lage instroom van mensen met een niet-westerse achtergrond (10%). In tegenstelling tot eerdere onderzoeksresultaten in herstructureringswijken (Kleinans, 2005) is de instroom van een allochtone middenklasse in de koopsector in Malburgen beperkt. De komst van een allochtone middenklasse lijkt afhankelijk van de aard, de prijsklasse en de ligging van de nieuwbouw (in de wijk of daar buiten), en waarschijnlijk ook van de aanwezige bewonerskenmerken van de wijk<sup>19</sup>. In hoofdstuk 5 werd al duidelijk dat de doorstroom van een allochtone middenklasse uit de wijk zelf iets groter was. Sociale banden zullen dus ook een rol spelen bij de woonlocatiekeuze.

De opgeleverde woningen in de sociale huursector hebben weinig veranderingen aangebracht in de samenstelling van de wijken. De helft van de woningen kwam sowieso terecht bij mensen uit de wijk zelf, maar ook de kenmerken van de instroom van buitenaf weerspiegelt in redelijke mate de verhoudingen van de aanwezige bewonerssamenstelling. Wel zijn er wat verschillen in de instroom tussen de verschillende subwijken geconstateerd. In Malburgen-Oost (Noord) is sprake van een groot aandeel gezinnen (van niet-westerse afkomst). Over de hele lijn valt op dat het aandeel jongeren weinig vertegenwoordigd is. Dit heeft te maken met de doorgaans kleinere slaagkansen van jongeren in het toewijzingsstelsel.

In de dure huursector is de instroom van buiten de wijk zelf met 92% groot. In deze dure huur (verhuurd op de vrije markt) is er sprake van instroom van jongeren tot 25 jaar. Dure huur heeft een grote invloed op de bewonerssamenstelling. Door de prijsstelling is de instroom van lage inkomens (mensen zonder werk) afwezig. Ook het aandeel niet-westerse huishoudens is met gemiddeld 17% relatief klein.

Het vertrek van huishoudens uit te slopen woningen zorgt op microniveau voor een geheel andere samenstelling van de bevolking in de omgeving. In de sloopwoningen woonden veel lage inkomens, alleenstaanden en niet-westerse huishoudens, waaronder veel gezinnen. Het vertrek van deze huishoudens uit de omgeving zal hoe dan ook de levendigheid op straat beïnvloeden.

Bij herhuisvesting is bijna een op de vijf huishoudens binnen de eigen subwijk verhuisd. Bijna een kwart heeft een andere woning gevonden in een andere wijk in Malburgen. Ouderen en gezinnen bleven relatief vaak in hun eigen buurt wonen of kwamen elders in Malburgen te wonen. Jongere stellen verlieten Malburgen juist vaak. Westerse huishoudens verlieten Malburgen vaker dan niet-westerse huishoudens. Er bleek geen noemenswaardig verschil te zijn in de verhuisstromen tussen huishoudens met een inkomen uit arbeid en bijstandshuishoudens. Op basis van vertrek- en vestigingscijfers van mensen uit sloopwoningen lijkt er geen sprake te zijn van concentratievorming van geherhuisveste bewoners op wijkniveau. Of dit ook geldt voor het buurt- of straatniveau valt niet direct te zeggen. Wel is duidelijk dat zij terecht zijn gekomen in woningcomplexen waarbij vrijkomende woningen opnieuw werden verhuurd. Gelet op het verkoopprogramma van Volkshuisvesting kan dit enige concentratievorming in de hand hebben geholpen.

---

<sup>19</sup> Dit komt overeen met eerdere ervaringen in een andere wijk in Arnhem ('t Broek), waar te midden van de bestaande wijk koopwoningen verrezen op de plaats waar eerder sociale huurwoningen stonden. Deze werden voor een groot deel gekocht door huishoudens van Turkse komaf. Dat in deze buurt al een grote Turkse populatie woonde werd daar mee in verband gebracht. (bron: Volkshuisvesting Arnhem)

## 8. Impact herstructureringsingrepen op tevredenheid

In dit laatste hoofdstuk staan de effecten van de herstructurering op de woonbeleving van de bewoners centraal. In paragraaf 8.1 wordt de ontwikkeling in het gemiddelde oordeel over de woonomgeving volgens de traditionele benaderingen in beeld gebracht, waarbij wijkcijfers door de tijd heen en met andere wijken in Arnhem wordt vergeleken. Als de basisontwikkeling in Malburgen is vastgesteld wordt in de rest van het hoofdstuk onderzocht op welke manieren de herstructurering voor deze ontwikkeling verantwoordelijk is.

In paragraaf 8.2 wordt onderzocht in hoeverre het oordeel (in positieve zin) is beïnvloed door vernieuwing van woonmilieus (door de toename van het aantal huurders in een nieuwe woning en –omgeving en het afnemen van mensen in een sloopwoning in een aan te pakken omgeving) en door overige selectieve verhuizingen van tevreden en ontevreden bewoners (de keuze om in Malburgen te gaan/blijven wonen). In deze analyse wordt ook duidelijk of de zittende bewoners in de bestaande buurten ook meer tevreden zijn geworden. Vervolgens wordt in paragraaf 8.3 voor die bestaande buurten bekeken in hoeverre er verschillen zijn in de ontwikkeling van het oordeel.

In paragraaf 8.4 wordt onderzocht wat de effecten zijn van ingrepen in publieke ruimte en de functionele omgeving. Hiertoe wordt eerst gekeken naar de mate waarin oordelen van Malburgse huurders over deelaspecten samenhangen met het totaaloordeel. Vervolgens wordt gekeken in hoeverre op de relevante aspecten vooruitgang is geboekt in de beleving van de bewoners. Deze analyse maakt ook duidelijk wat de invloed is van veranderingen in de sociale woonomgeving.

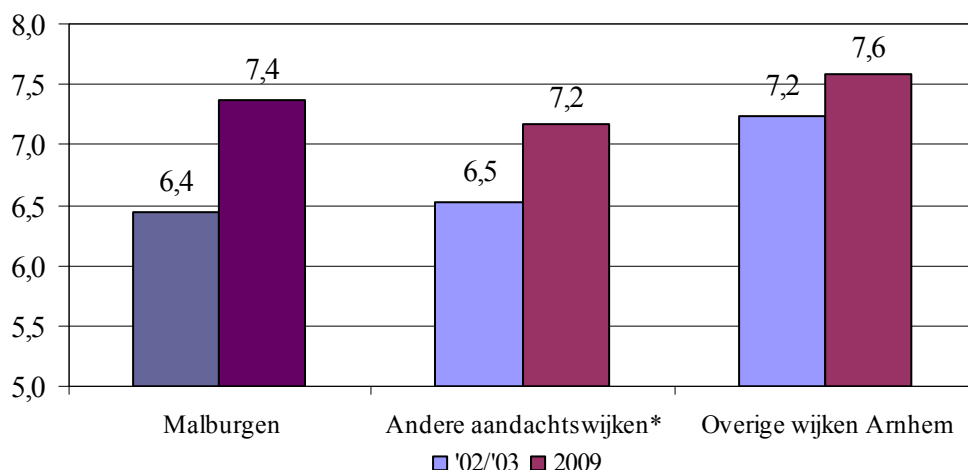
In paragraaf 8.5 wordt tenslotte het schaalniveau van de woonbeleving in de analyses geïntroduceerd. Een van de belangrijkste stellingen in het onderzoek is dat woonbeleving zich op een beperkt schaalniveau afspeelt en dat tevredenheid zich op uiteenlopende plaatsen in de wijk verschillend kan ontwikkelen. Onderzocht wordt wat de effecten zijn van sloop, verkoop van huurwoningen, nieuwbouw en gevelrenovaties op de tevredenheid van de direct omwonenden in. Speciale aandacht wordt daarbij geschonken aan de rol van veroorzaakte veranderingen in de bewonerssamenstelling op het oordeel.

### 8.1 Ontwikkeling tevredenheid door de jaren heen

Sinds 2002 wordt er onder de huurders van Volkshuisvesting onderzoek verricht naar hun tevredenheid met onder meer hun woning en hun woonomgeving. Vooral alle Malburgse wijken bij elkaar is gemiddelde rapportcijfer gestegen van een 6,4 in 2002/2003 naar een 7,4 in 2009. Een stijging van een vol punt<sup>20</sup> is ongeacht oorzaken te kwalificeren als hoog.

Met de resultaten uit hetzelfde onderzoek kunnen vergelijkingen worden gemaakt met de oordelen van huurders van Volkshuisvesting in andere delen van Arnhem. In grafiek 8.1 is de ontwikkeling van het cijfer in Malburgen geplaatst naast die in andere wijken in Arnhem. Hierbij is onderscheid aangebracht in aandachtswijken en overige wijken. Aandachtswijken zijn de wijken waar de leefbaarheid, de woonkwaliteit en de sociaal-economische positie van de bevolking benedengemiddeld scoren en die sinds het Grote-Stedenbeleid extra aandacht krijgen van gemeente, woningcorporaties en andere lokale partijen om de achterstandspositie op vele terreinen goed te maken. De uiteenlopende problematiek, context en mogelijkheden van de wijken leiden tot een verschillende aanpak in elke wijk.

<sup>20</sup> Vertaald naar de gehele huurderspopulatie ligt de stijging tussen de 0,7 en 1,1 punt (met een betrouwbaarheid van 95%).

**Grafiek 8.1 Ontwikkeling tevredenheid huurders Volkshuisvesting over de woonomgeving: Malburgen vergeleken met huurder in andere gebieden in Arnhem<sup>21</sup>**

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2009, eigen bewerking

\*Andere aandachtswijken in Arnhem: Klarendal, 't Broek, Presikhaaf (-Oost) en Geitenkamp

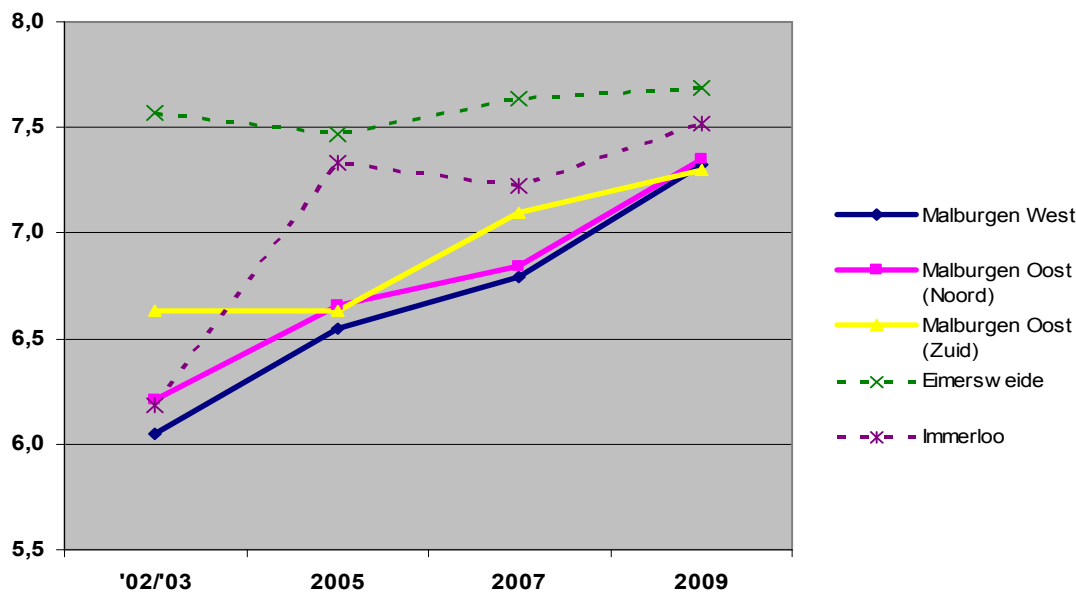
Uit grafiek 8.1 komt naar voren dat ook in de andere wijkcategorieën in Arnhem de tevredenheid met de woonomgeving is gestegen. De stijging in Malburgen is in vergelijking met de categorie Overige wijken waar Volkshuisvesting woningbezit heeft aanzienlijk groter. Dit duidt op een inhaalslag in Malburgen op het punt van tevredenheid met de omgeving. Ook is de stijging in Malburgen hoger dan die in de andere aandachtswijken samen. De stijging in de andere aandachtswijken blijkt bij nadere analyse grotendeels voort te komen vanuit Klarendal, waar het woningbezit van Volkshuisvesting groot is<sup>22</sup>. In deze wijk is het oordeel gestegen van 6,4 naar 7,2. Ook in 't Broek geven huurders een fors hoger oordeel over hun woonomgeving. Dit lijkt goeddeels samen te hangen met de sloop en (vervangende) nieuwbouw voor de huurders in 2004/2005 in combinatie met een herinrichting van de buurt. Het aandeel van 't Broek in de categorie 'andere aandachtswijk' is echter beperkt. In de wijken Geitenkamp en Presikhaaf-Oost is de tevredenheid van de huurders niet veel gestegen (0,1 à 0,2 punt). De relatief grote stijging in Malburgen duidt op het succes van de aanpak in deze wijk.

De ontwikkeling van het tevredenheidscijfer in de verschillende subwijken is in grafiek 8.2 weergegeven. In deze grafiek is een duidelijk en gestaag stijgende lijn waar te nemen in de drie grote wijken van Malburgen. De stijging is het grootst in Malburgen-West waar bewoners voor de start van de fysieke vernieuwingen in 2002/2003 gemiddeld een 6,0 gaven en in 2009 een 7,3. De stijging in Malburgen-Oost (Zuid) is iets kleiner, maar ook in die wijk is duidelijk aanwezig. In Immerloo lijkt op het eerste gezicht sprake van een verbetering van het tevredenheidsoordeel. In Eimersweide lijkt niet echt sprake van een verandering in het oordeel. Wel waren deze bewoners in deze relatief besloten en recentere buurt altijd al meer tevreden dan in andere Malburgse wijken.

<sup>21</sup> De cijfers zijn representatief voor huurders in de wijkdelen waar Volkshuisvesting bezit heeft. Niet voor Arnhem of wijken als geheel gelet op het relatief kleine aandeel van het bezit van Volkshuisvesting in die wijken. Alleen voor Malburgen en Klarendal (driekwart van de woningen in bezit van Volkshuisvesting) geeft het cijfer een redelijk beeld van de ontwikkeling in de gehele wijk.

<sup>22</sup> In deze oude stadswijk wordt sinds 2000 veel ingezet op het sociale leefklimaat, onder meer door de aanpak van de fysieke uitstraling en onveiligheid op straat in combinatie met het stimuleren van nieuw ondernemerschap in leegstaande en verloederende winkelpanden langs de hoofdasen van de wijk.



**Grafiek 8.2: Ontwikkeling tevredenheid huurders Malburgse wijken over de woonomgeving\***

Bron: USP Bewonersscan, 2002, 2003, 2005, 2007, 2009, eigen bewerking

\* Eimersweide en Immerloo zijn als stippellijn weergegeven vanwege een lage steekproefomvang t/m 2007 (n < 30 p.jr ).

## 8.2 De invloed van woningdifferentiatie en nieuwe instroom

Een stijgende tevredenheid in Malburgen kan kort gezegd twee bronnen hebben. De eerste is een stijgend oordeel van bewoners die al langer in de wijk wonen. De tweede bestaat uit het verdwijnen van ontevreden bewoners en het instromen van meer tevreden bewoners. De belangrijkste oorzaak voor dit effect komt voort uit de woning- en woonmilieudifferentiatie. De wijkvernieuwing zorgt er namelijk voor dat er na verloop van tijd meer huurders in een nieuw gebouwde woning en - omgeving wonen en minder huurders in een te slopen woning in een kwalitatief mindere omgeving. De gemiddeld toegenomen woonkwaliteit zal daarmee zorgen voor een impuls aan het tevredenheidscijfer. Dat dit inderdaad zo is toont tabel 8.1, waarbij de oordelen van huurders in te slopen woningen over zijn afgezet tegen bewoners van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die niet gesloopt worden.

**Tabel 8.1: Tevredenheid over woning en woonomgeving naar kwaliteit woning**

	Tevredenheid over woonomgeving	Tevredenheid over woning
Woning die wordt gesloopt	6,3 (n=145)	6,0 (n=202)
Recent opgeleverde huurwoning (vanaf 2003)	7,7 (n=69)	8,4 (n=93)
Bestaande (niet te slopen) huurwoning	7,0 (n=1.264)	7,4 (n=1.724)

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007, 2009

Herstructurering kan nog op een andere manier bijdragen aan een verandering van de gemiddelde tevredenheidsscore. Dit gaat via het proces van zelfselectie en selectieve uitstroom. De veronderstelling is dat ontevreden bewoners (op het moment van herhuisvesting) de wijk relatief vaker de rug zullen toekeren. Tegelijkertijd is de hoop bij herstructureringsprojecten dat toekomstige bewoners vaker bewust kiezen voor het wonen in die wijk en daarmee meer tevreden zijn dan bestaande bewoners. Om deze aanname van zelfselectie en veranderende woonkwaliteit door sloop en nieuwbouw te testen is een regressieanalyse uitgevoerd. Hierbij wordt ook onderzocht of bepaalde bewonersgroepen vaker of minder vaak tevreden zijn met hun woonomgeving. Het resultaat hiervan is opgenomen in tabel 8.2.

**Tabel 8.2: Multiële regressieanalyse: invloed woningdifferentiatie en woonmilieuvernieuwing op tevredenheid over de woonomgeving**

n=1.388	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.
<u>Invloed nieuwe bewoners</u>						
Recente bewoners (minder dan 2 jaar woonachtig op huidig adres)	,263	,025 **	,184	,123	,205	,081 *
<u>Invloed bewonerskenmerken</u>						
<i>Leeftijd (ref. :huurders 25-54 jaar)</i>						
Oudere huurders (55 <sup>+</sup> jaar)	,496	,000 ***	,435	,000 ***	,418	,000 ***
Jonge huurders (<25 jaar)	-,306	,103	-,166	,377	-,133	,474
<i>Huidhoudentype (ref. stellen zonder kinderen)</i>						
Gezinnen	-,006	,964	,022	,856	,087	,467
Alleenstaanden	,180	,115	,253	,026 **	,251	,025 **
<i>Inkomen (ref. boven bijstand maar onder HT-grens)</i>						
Hogere inkomens (ink. boven hoogste HT-grens)	,073	,397	,092	,282	,091	,281
Minima (ink. tot bijstandsnorm mphh.)	,056	,355	,035	,559	,002	,979
<i>Etnische groep (ref. westers)</i>						
Niet-westers	,267	,015 **	,258	,018 **	,182	,092 *
<i>Geslacht Vrouw</i>						
	,161	,066 *	,121	,165	,102	,234
<u>Invloed sloop en nieuwbouw (ref. bestaande woningen)</u>						
Woonachtig in te slopen woning			-,608	,000 ***	-,346	,021 **
Woonachtig in nieuwe woning (gebouwd na 2003)			,639	,001 ***	,475	,017 **
<u>Invloed fase herstructurering</u>						
Latere fase (=2007-2009, t.o.v. 2002-2005)					,554	,000 ***
	Intercept	6,307	6,370		6,081	
	R <sup>2</sup>	0,035	0,055		0,080	

\* = p&lt;0,10; \*\* = p&lt;0,05; \*\*\* = p&lt;0,01

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007, 2009, eigen bewerkingen

Uit model 1 kan worden opgemaakt dat recente bewoners positiever zijn over de woonomgeving dan bewoners die er al langer wonen. Ook oudere huurders die (vaak al lang in de wijk wonen) zijn aanzienlijk positiever over hun woonomgeving dan mensen onder de 55 jaar (zie ook bijv. Parkes e.a., 2002; Lu, 1998). Verschillen in huishoudinkomens zorgen niet voor verschillen in tevredenheid. Huurders van niet-westerse komaf zijn vaker tevreden dan westerse huurders. Vrouwen zijn positiever over hun woonsituatie dan mannen. Dit verband verdwijnt echter als in model 2 wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de woonsituatie. Nader onderzoek maakt duidelijk dat vrouwen vooral meer tevreden zijn over het wonen in een nieuw gebouwde woning en – omgeving en iets minder positief zijn dan mannen over het wonen in een te slopen woning en een aan te pakken omgeving. Dit laatste kan te maken hebben met gevoelens van onveiligheid (Oppelaar & Wittebrood, 2006). Verder blijkt bij het rekening houden met de woonsituatie ook dat alleenstaanden positiever zijn over hun omgeving dan stellen. Dat alleenstaanden in herstructureringswijken vaker tevreden zijn is al eerder aangetoond (Van Bergeijk e.a., 2008). In het vorige hoofdstuk bleek al dat er in de sloopwoningen relatief veel alleenstaanden woonden. Het wonen in een sloopwoning (in een aan te pakken omgeving) blijkt op zichzelf inderdaad het oordeel over de woonomgeving sterk negatief te hebben beïnvloed. Huurders die in een nieuwe woning wonen zijn juist wel

positiever over hun woonomgeving (zie ook Van Bergeijk e.a. 2008). Het betekent dat de vernieuwing van de woningvoorraad en de woonomgeving leidt tot een hogere woonkwaliteit.

Als rekening wordt gehouden met de hogere tevredenheid in nieuwe huurwoningen dan verdwijnt het positieve relatie tussen het feit dat iemand nieuwe bewoner is en de tevredenheid. In de nieuwbouwwoningen wonen nu eenmaal relatief veel recente bewoners. Is het dan zo dat daarmee nieuwe bewoners niet tevredener zijn dan bewoners met een langere woonduur in de woning? Model 3 geeft aanleiding om die vraag met nee te beantwoorden. Wanneer de periode van herstructurering wordt meegenomen in de analyse blijkt dat alle huurders (zowel zittende als nieuwe huurders) positiever over de woonomgeving denken. Bovendien blijken recente bewoners daarbij toch positiever te denken over de omgeving dan huurders die er al wat langer wonen. Dit lijkt er op te duiden dat nieuwe bewoners vaker bewust voor het wonen in Malburgen kiezen.

Samenvattend kan gezegd worden dat vernieuwing van de woningvoorraad zelf gezorgd heeft voor een hogere tevredenheid met de woonomgeving. Nieuwbouw zorgt voor een kwalitatief betere en hoger gewaardeerde omgeving. Sloop zorgt voor het verdwijnen van een kwalitatief mindere woonomgeving. De tevredenheid met de woonomgeving is in latere jaren toegenomen bij zowel recente als overige bewoners. Daarbij zijn recente bewoners nog wat positiever over de omgeving dan bewoners die er al langer wonen. Deze zaken duiden op een bewuste keuze voor het wonen in Malburgen. Inkomen blijkt geen invloed te hebben op de tevredenheid met de omgeving. Wel blijken ouderen meer tevreden te zijn over hun woonomgeving. Het bouwen en verbouwen van huurappartementen stelde hen in staat om (bij sloop) binnen de wijk door te stromen. Stellen (zonder kinderen) zijn in Malburgen juist wat minder tevreden (dan alleenstaanden). Bij sloop verlieten stellen dan ook vaker de wijk dan alleenstaanden en gezinnen. Herstructurering lijkt daarmee een versnelling aan te brengen in het vasthouden van tevreden en het vertrek van ontevreden huishoudens. Mensen van niet-westerse komaf zijn iets meer tevreden over de woonomgeving. Bij herhuisvesting bleven zij relatief vaak in Malburgen wonen.

Ondanks het effect van woningdifferentiatie en (zelf)selectie is ook vast komen te staan dat er ook onder de langer wonende huurders in de bestaande woonomgeving een stijging in het oordeel heeft plaatsgevonden. In het verdere verloop van dit hoofdstuk wordt op zoek gegaan naar de oorzaken van de stijging hiervan.

### 8.3 Tevredenheidsontwikkeling in bestaande buurten

Om de stijging in de bestaande woonomgeving nader te onderzoeken is het eerst interessant te kijken in hoeverre deze stijging zich gelijkmatig of juist in bepaalde buurten heeft gemanifesteerd. Hiertoe zijn de resultaten bekeken volgens de buurtindeling de aangepaste cbs-buurtindeling (zie ook figuur 2.1).

In Bijlage 4 zijn de oordelen per buurt en de ontwikkelingen daarin in een tabel opgenomen. Vanwege de kleine steekproef aantallen per buurt is daarbij ook een significantietoets<sup>23</sup> uitgevoerd om de stijging voor de gehele huurderspopulatie in de buurt betekenis te kunnen geven. De resultaten hiervan zijn verwerkt in figuur 8.1. Deze geeft het niveau van de tevredenheid van de bewoners weer in 2009 en geeft aan in welke buurten sprake is van een significante stijging ten opzichte van 2002/2003.

De figuur laat zien dat in zeven van de tien bestaande buurten in Malburgen een substantiële stijging in het oordeel heeft plaatsgevonden (+). In Eimersweide en in het Centrumgebied van Malburgen is het oordeel niet wezenlijk veranderd, maar daar behoren de mensen tot de meest tevreden mensen met hun woonomgeving in Malburgen. In Immerloo I is de waargenomen stijging van 0,7 punt niet eenduidig genoeg om op buurtniveau van een 'bewezen' stijging te kunnen spreken. Het is overigens de enige buurt waar de tevredenheid niet boven een 7,0 uitkomt. De grootste stijgingen op buurtniveau hebben plaatsgevonden in Kruidenbuurt-West en West-Binnen. Dit zijn de buurten die in 2002/2003 het laagst scoorden. In het Centrumgebied en Eimersweide is de tevredenheid niet noemenswaardig gestegen, maar daar was en is de tevredenheid al het hoogst van alle buurten.

Hoewel de stijgingen in de bestaande buurten bemoedigend zijn, blijven vragen over de impact van de herstructurering en de wijze waarop dit een positieve bijdrage heeft gehad nog onduidelijk. De buurten hebben bovendien op verschillende manieren te maken gehad met herstructureringsingrepen. In het theoretische kader is een aantal mogelijke bronnen aangewezen voor veranderingen in een gemiddeld

<sup>23</sup> Student T-toets

oordeel binnen een bepaald gebied. In de paragrafen hierna gaat de zoektocht verder naar verklaringen voor de gevonden stijgingen in het oordeel.

**Figuur 8.1: (Ontwikkeling in) tevredenheid met de woonomgeving per buurt in 2009**



Bron: GoogleEarth (luchtfoto), USP Bewonersscan 2002,2003 en 2009 (eigen bewerkingen)

#### Malburgen-West

W(n) = West (Noord)

W (b) = West (binnengebied)

Pl = De Plantage

#### Malburgen-Oost (Noord)

Bl&V = Bloemenbuurt/  
Vissenbuurt

Kr(w) = Kruidenbuurt (West)

Kr(o) = Kruidenbuurt (Oost)

St = Stadseiland

#### Malburgen Oost (Zuid)

C = Centrumgebied  
(Middelgraafpad e.o.)

Zg = Zeegsingel e.o.

Im(I) = Immerloo I

Im(II) = Immerloo II

E = Eimersweide

## 8.4 Effecten van impulsen in de publieke en functionele omgeving

Om vast te stellen in hoeverre ingrepen in de openbare ruimte hebben bijgedragen aan de stijging van het totaaloordeel over de woonomgeving begint deze paragraaf met een analyse naar de mate waarin oordelen van Malburgse huurders over deelaspecten samenhangen met het totaaloordeel. Vervolgens wordt gekeken in hoeverre op de relevante aspecten vooruitgang is geboekt in de beleving van de bewoners.

In de onderzoeksgegevens uit de Bewonersscan van USP zijn veel oordelen gevraagd die samenhangen met de fysieke omgeving. Deze gaan over het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit daarvan. In een regressieanalyse is het belang van deze oordelen in Malburgen getoetst, gebruikmakend van drie modellen om indirecte relaties van de fysieke omgeving bloot te leggen (zie tabel 8.3). Hierbij is als volgt te werk gegaan. In het basismodel worden de deeloordelen getoetst die te maken hebben met fysieke inrichting van de omgeving en de buurtvoorzieningen. In het tweede model worden de sociaal-fysieke beheeraspecten toegevoegd. Zoals bleek uit het model over de vorming van het totaaloordeel over de woonomgeving (figuur 2.6, op pagina 28) blijken zowel (veranderingen in) de fysieke omgevingskenmerken als (in) de sociale buurtkenmerken de basis te vormen voor oordelen over de sociaal-fysieke kwaliteit van het leven op straat. In het derde model wordt de samenhang met oordelen over de sociale omgeving toegevoegd, om te kijken in hoeverre de oordelen over de fysieke omgeving een directe relatie met het totaaloordeel houden en op welke wijze er misschien een indirecte invloed van uitgaat. Bij de modellen wordt gecorrigeerd voor de invloed van tevredenheid over de eigen woning, omdat uit de literatuur blijkt dat deze nauw samenhangt met het oordeel over de woonomgeving.

In het aangewende USP-onderzoek worden geen bewonersoordelen gevraagd over de aantrekkelijkheid van de bebouwing/ architectuur of over de ervaren ruimte, twee elementen die in het theoretisch model samenhang vertonen met het totaaloordeel over de omgeving. Deze aspecten worden in het gebruikte USP-onderzoek deels gedekt door de oordelen over ‘de hoeveelheid groen in de wijk’ en ‘de netheid van de wijk’ (zie figuur 2.6). De vraag in hoeverre de sloop van portiekflats en de nieuwbouw (via een lagere woningdichtheid, grotere ruimtelijke openheid en aantrekkelijkere architectuur) bijdraagt aan het totaaloordeel van omwonenden wordt later onderzocht in paragraaf 8.5.

**Tabel 8.3: Multipelle regressieanalyse: samenhang deelloorden woonomgeving op totaaloordeel over de woonomgeving (rapportcijfer)**

	Model 1*	Model 2*	Model 3*
<u>Fysieke inrichting openbare ruimte en voorzieningen</u>			
Tevredenheid over mate waarin winkels in de buurt zijn	++	+	+
Tevredenheid over nabijheid van scholen	.	.	.
Tevredenheid over recreatiemogelijkheden	+	.	.
Tevredenheid over speelmogelijkheden	.	–	–
Tevredenheid over sportmogelijkheden	+	+	.
Tevredenheid over hoeveelheid groen in de wijk	+	+	+
Tevredenheid over de kwaliteit (onderhoud) van het groen	++	.	.
Tevredenheid over toegankelijkheid voor mensen die minder goed ter been zijn	++	.	.
<u>Beheeraspecten sociaal-fysieke omgeving</u>			
Tevredenheid over netheid van de wijk		+++	++
Tevredenheid over de mate van vandalisme		++	+
Tevredenheid over de veiligheid		+++	++
<u>Sociale omgevingsfactoren</u>			
Tevredenheid over buurtbewoners			+++
Tevredenheid over rust in de wijk			++
Tevredenheid over geluidshinder van burens			.
Overig: Tevredenheid over de eigen woning	++++	++	++

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007, 2009

Alle aangegeven significante relaties hebben een betrouwbaarheid van minimaal 95%.

\*Model 1 heeft een  $R^2$  van 0,424; Model 2 heeft een  $R^2$  van 0,586; Model 3 heeft een  $R^2$  van 0,640.

+ betekent een Beta van 0,05-0,1; ++ = 0,1-0,2; +++ = 0,2-0,3 en ++++ > 0,3

(voor de exacte scores van deze regressieanalyse, zie: Bijlage 2c.)

Uit model 1 blijkt dat de oordelen over veel buurtvoorzieningen en omgevingskenmerken positief samenhangen met het totaaloordeel. Vooral winkelvoorzieningen lijken daarbij een belangrijke factor. Ook het oordeel over de kwaliteit en de hoeveelheid groen houdt een positief verband. De toegankelijkheid van de omgeving voor mensen die moeilijk ter been zijn heeft ook een duidelijke invloed. Echter, in het tweede model blijkt dit laatste verband indirect te zijn en te verlopen via de sociaal-fysieke beheeraspecten van de woonomgeving (‘schoon, heel en veilig’). Dit duidt op het belang van goed verlichte en verkeersveilige paden en oversteekplaatsen en de afwezigheid van obstakels op het voetpad zoals scheefliggende tegels en kapotte bankjes in het park.

Ook de directe invloed van de kwaliteit van het groen in de omgeving verdwijnt als wordt rekening gehouden met de beheeraspecten. De indirecte relatie duidt op het belang van de afwezigheid van rommel in de struiken, onoverzichtelijke plekken in het park of slecht onderhouden openbaar groen. Slecht onderhoud draagt bovendien bij aan ongewenst gedrag zoals verdere verrommeling en vandalisme aan straatmeubilair (zie Keizer e.a., 2008). Het herinrichten en creëren van groenzones kan een impuls geven aan de netheid en veiligheid en tegelijkertijd zorgen voor het tegengaan van een vervalproces.

In dezelfde lijn valt ook te zien dat de positieve samenhang van het oordeel over de recreatiemogelijkheden een indirect verband is, dat verloopt via onveiligheidsgevoelens en het oordeel over de netheid van de omgeving. Wanneer men zich niet veilig voelt en ontevreden is over de rommel in de omgeving, zal men ook minder tevreden zijn over de mogelijkheden om voor het plezier in de omgeving activiteiten te ondernemen. Ook hier tekent zich het belang af van nette en goed ingerichte parken met veilige verblijfsplaatsen en wandel- en fietspaden.

De aanwezigheid van een goede winkelvoorziening blijft van belang, maar een deel van het belang hangt samen met de netheid, de veiligheid en de mate van moedwillige vernieling in die winkelgebieden. Hierin tekent zich het belang af van het tegengaan van tekenen van verloedering op de winkelclusters.

Na het toevoegen van oordelen over de sociale omgevingsfactoren in model 3 blijkt dat een deel van de sociaal-fysieke omgevingsaspecten te maken heeft met de bewonerssamenstelling in de buurt en met de rust op straat. De netheid, de mate van vandalisme en de veiligheid blijkt zoals naar voren kwam in het theoretisch model in figuur 2.6 (op pagina 28) ook in Malburgen voor een deel samen te hangen met sociale buurtkenmerken. Toch blijft er nog altijd een belangrijke zelfstandige invloed over voor de fysieke beheeraspecten van de woonomgeving, waarmee het eerder genoemde belang van goede ruimtelijke inrichting en goed beheer wordt onderstreept.

Bij de structurele aspecten in de fysieke omgeving dragen niet alle aspecten significant bij aan de tevredenheid met de woonomgeving. De nabijheid van scholen zorgt niet voor een hogere tevredenheid (handig voor mensen met schoolgaande kinderen, maar vervelend voor omwonenden vanwege de overlast). Ook de positieve relatie tussen het oordeel over de sportmogelijkheden en het totaaloordeel lijkt een schijnrelatie, nadat er gecontroleerd is op tevredenheid met buurtbewoners. Het beoefenen van sport is dan ook voor de meeste mensen geen wijkgebonden activiteit (meer). De samenhang tussen tevredenheid met de sportmogelijkheden en de buurtbewoners loopt waarschijnlijk zo, dat mensen die hun sport via een lokale vereniging in de wijk beoefenen (en dus tevreden zijn over de sportmogelijkheden) tegelijkertijd ook tevreden zijn over hun buurtbewoners, want anders zouden zij die sport niet bij een vereniging in de eigen omgeving gaan of blijven beoefenen. Een rijk verenigingsleven kan bijdragen aan de sociale verbondenheid in de wijk. Dit ontstaat echter niet vanzelf bij het creëren van nieuwe sportmogelijkheden.

Een opvallend aspect is de negatieve samenhang tussen de tevredenheid over de speelmogelijkheden en het totaaloordeel. Vanwege de vraagstelling in het onderzoek is het echter onmogelijk zo uit te leggen dat mensen meer tevreden worden naarmate er minder speelmogelijkheden zijn. Er mogelijke verklaring voor het negatieve verband kan zijn dat mensen voor wie speelplaatsen in de omgeving belangrijk zijn (gezinnen), weliswaar tevreden zijn met de speelmogelijkheden, maar juist kritischer aankijken tegen de veiligheid in de omgeving en als gevolg daarvan minder tevreden zijn met de buurt als geheel.

De andere structurele omgevingskenmerken dragen wel direct of indirect bij aan de tevredenheid met de woonomgeving in Malburgen. De winkelvoorziening in de buurt heeft een directe invloed, evenals de hoeveelheid groen in de omgeving. Verder dragen fysieke beheeraspecten in ruime mate bij aan de tevredenheid met de woonomgeving. Herinrichting van het openbaar gebied en intensiever beheer blijken ook in Malburgen bij te dragen aan een gestegen oordeel.

Tot slot blijkt ook in de regressieanalyse onder huurders in Malburgen dat de tevredenheid met de omgeving het meest samenhangt met de tevredenheid over de buurtbewoners. Ook het oordeel over de eigen woning blijkt erg samen te hangen met het oordeel over de woonomgeving.

In tabel 8.4 is opgenomen in hoeverre de oordelen over omgevingsaspecten die in verband houden met de herstructureringsoperatie hebben bijgedragen aan de verbetering van het oordeel over de woonomgeving.

**Tabel 8.4: Ontwikkeling oordelen over omgevingsaspecten beïnvloed door herstructureringsoperatie (basis: alleen huurders van bestaande woonbuurten)**

	'02/'03 n <sub>(gem.)</sub> =376	2009 n <sub>(gem.)</sub> =580	Stijging '02/'03 – 2009*	Zelfstandige invloed op totaaloordeel (in volgorde van belang)
<i>Fysieke inrichting openbare ruimte en voorzieningen</i>				
de mate (hoeveelheid) waarin winkels in de buurt zijn	6,4	7,7	+1,3	8
de recreatiemogelijkheden	5,5	6,6	+1,1	
de speelmogelijkheden	5,3	6,2	+0,9	9
de sportmogelijkheden in de buurt	6,2	7,0	+0,8	
de toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	5,9	6,8	+0,9	
de hoeveelheid groen in de wijk	6,7	7,4	+0,7	7
de kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	6,2	7,0	+0,8	
<i>Beheeraspecten sociaal-fysieke omgeving</i>				
de schoonheid (netheid) van de wijk	5,2	6,5	+1,3	3
het vandalisme	5,4	6,6	+1,2	6
de veiligheid	5,5	6,9	+1,4	5
<i>Sociale omgevingsfactoren</i>				
de buurtbewoners	6,6	7,3	+0,7	1
de rust in de wijk	5,6	6,8	+1,1	2
(de eigen woning)	6,9	7,5	+0,6	4

Bron: USP Bewonersscan 2002,2003,2009

\* Op het populatiegemiddelde hebben de stijgingen een bandbreedte van ongeveer 0,2-0,28 (met 95% betrouwbaarheid).

Tabel 8.4 laat zien dat over de hele linie van deelaspecten die in verband kunnen worden gebracht met de herstructureringsaanpak een duidelijke stijging in het oordeel is geweest tussen '02/'03 en 2009. Het meest gestegen zijn de beheeraspecten (die voortkomen uit de fysieke inrichting en de sociale activiteiten op straat en uit het dagelijks beheer) en de verbeterde winkelvoorzieningen. De komst van een nieuw winkelsteunpunt in de Kruidenbuurt, een nieuwe supermarkt voor de wijk Malburgen-West en de opknappbeurten voor de bestaande winkelcentrum De Drieslag in het Centrumgebied hebben een duidelijke bijdrage geleverd. Verder lijkt het lijkt er op dat de herinrichting van de straten, perken en openbaar groen een belangrijk aandeel hebben in de score over de netheid van de wijk en de hoeveelheid groen in de wijk.

De belangrijkste deelaspecten die samenhangen met het totaaloordeel, de sociale omgevingsfactoren zijn ook duidelijk gestegen, waarbij vooral het aspect rust in de wijk aanzienlijk hoger is. Handhaving, buurtbemiddeling en bestrijding van overlast zullen een positief effect hebben, maar het vermoeden is ook dat een veranderende bewonerssamenstelling een belangrijk deel uitmaakt voor de ervaren rust in de wijk.

## 8.5 Invloed ingrepen op omwonenden

In deze paragraaf wordt de invloed onderzocht die ingrepen in de 'gebouwde omgeving' hebben op het oordelen van direct omwonenden. Een aantal huurders krijgt te maken met sloop, nieuwbouw en/of gevelrenovaties in de omgeving. Ook kunnen huurders te maken krijgen met de verkoop van huurwoningen in hun straat. Sloop en nieuwbouw kunnen zowel via de fysieke verandering in de omgeving impact hebben op de woonbeleving als via veranderingen in de bewonerssamenstelling en de sociale activiteit op straat. Van gevelrenovatie zou alleen via de fysieke uitstraling een effect verwacht kunnen worden, terwijl van de verkoop van huurwoningen juist alleen sociale effecten ten grondslag kunnen liggen aan een andere woonbeleving.

### 8.5.1 Invloed sloop, nieuwbouw, gevelrenovatie en verkoop op oordeel woonomgeving

In de analyses die volgen worden alleen bewoners betrokken van bestaande (niet te slopen) woningen. Allereerst wordt gekeken of er überhaupt sprake is van een positieve ontwikkeling in tevredenheid bij respondenten die in een herstructureringszone wonen. Zoals in paragraaf 3.4 is uitgewerkt wordt deze analyse gedaan door rekening houden met de woonlocatie van de respondenten ten opzichte van locaties waar deze herstructureringsingrepen plaatsvinden. Respondenten die binnen een straal van 100 of 200 meter binnen zo'n zone wonen krijgen een score. Afhankelijk van het jaar waarin zij een oordeel geven (waarin en de ingreep plaatsvindt) krijgen zij een score mee van 'vóór de ingreep' of 'na de ingreep'. Bij verkoopcomplexen wordt gekeken naar de mate waarin in het jaar van ondervraging al woningen zijn verkocht aan nieuwe bewoners. In de onderstaande tabellen (8.5a en 8.5b) is weergegeven wat de scores zijn van mensen die voor de ingreep zijn ondervraagd en mensen die erna zijn ondervraagd.

**Tabel 8.5a: Verschillen in tevredenheid binnen en buiten de ingreepzone (voor en na)**

	Voor de ingreep	Na de ingreep
Sloop binnen 100m. afstand	6,8 (n=123)	7,1 (n=163)
Sloop binnen 200m. afstand	6,6 (n=220)	7,1 (n=309)
Nieuwbouw binnen 100m. afstand	7,0 (n=73)	7,4 (n=80)
Nieuwbouw binnen 200m. afstand	7,1 (n=156)	7,4 (n=205)
Gevelrenovatie van eigen woonblok/ appartementengebouw	7,1 (n=115)	7,5 (n=156)

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007, 2009, eigen bewerkingen

**Tabel 8.5b: Verschillen in tevredenheid tussen verkoopcomplexen (naar aandeel reeds verkocht) en niet-verkoopcomplexen**

	Verkoopcomplex (0-10% verkocht)	Verkoopcomplex (10% of meer verkocht)
Verkoop van vrijkomende huurwoningen binnen het complex	6,8 (n=563)	7,3 (n=216)

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2005, 2007, 2009, eigen bewerkingen

Wat uit de tabellen naar voren komt is dat bewoners van gebieden waar een herstructureringsmaatregel heeft plaatsgevonden na de ingreep wat tevredener lijken te zijn geworden. De verschillen variëren van 0,3 tot 0,5 punt. Om te kijken of de verschillen in tevredenheid nu daadwerkelijk te maken hebben met de (fysieke) maatregel in de directe omgeving moet rekening gehouden worden met diverse factoren die het oordeel ook kunnen beïnvloeden. Hiertoe wordt een regressieanalyse gebruikt. In deze analyse is gecontroleerd voor de effecten van woning- en buurt- en persoonskenmerken. Zo kan worden vastgesteld of de positieve ontwikkelingen er nu zijn dankzij of misschien wel juist ondanks de verschillende ingrepen. Tabel 8.6 bevat de uitkomsten van deze regressieanalyse.

In model 1 is eerst de invloed van verkoop en de gevelrenovatie bekeken. Wanneer rekening is gehouden voor het type van de woning en de locatie blijkt dat huurders in niet-verkoopcomplexen beduidend minder vaak tevreden zijn over hun woonomgeving dan huurders in complexen waar al veel woningen aan nieuwe bewoners zijn verkocht. In verkoopcomplexen waar nog niet zo veel is verkocht lijkt de tevredenheid lager te zijn dan in complexen waar veel is verkocht, maar dat verschil is niet met grote zekerheid vast te stellen. Het lijkt er dus op dat niet zozeer de mate van verkoop er toe doet, maar óf er sprake is van verkoop.



**Tabel 8.6: Logistische regressieanalyse: invloed woningdifferentiatie en –verbetering op tevredenheid omwonenden over de woonomgeving**

n=1.252	Model 1		Model 2		Model 3		Model 4	
	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.
<b>Subbuurt (ref = West (noord))</b>								
West (binnengebied)	-,282	,534	-,411	,409	-,424	,410	-,231	,657
Bloemen-/ Vissenbuurt	-,323	,461	-,371	,409	-,293	,522	-,170	,710
Kruidenbuurt-west (Malb. ON)	-,786	,073 *	-,849	,064 *	-,969	,040 **	-,792	,094 *
Kruidenbuurt-oost (Malb. ON)	,285	,532	,183	,715	,033	,951	,009	,987
Middelgraafpad e.o (Malb. OZ)	,452	,303	,326	,505	,104	,837	,056	,914
Zeezingsel e.o. (Malb. OZ)	-,238	,585	-,209	,654	,050	,917	,205	,675
Immerloo I (Malb. OZ)	-,648	,125	-,704	,103	-,695	,114	-,625	,154
Immerloo II (Immerloo)	-,166	,711	-,234	,612	-,106	,822	,057	,905
Eimersweide	1,311	,014 **	1,241	,022 **	1,202	,029 **	1,266	,022 **
<b>Woningtype (ref. = eengezinswoning)</b>								
boven-/benedenwoning	,180	,693	,259	,578	,258	,582	,570	,243
etagewoning zonder lift	-,042	,930	-,022	,964	-,033	,947	,355	,483
etagewoning met lift	,717	,090 *	,809	,061 *	,714	,104	,735	,100
<b>Verkoop huurwoningen (ref = rel. veel verkocht 10%+)</b>								
geen verkoopcomplex	-,785	,018 **	-,843	,012 **	-,833	,014 **	-1,020	,004 ***
rel. weinig verkocht (<10%)	-,322	,163	-,297	,204	-,182	,460	-,190	,451
<b>Gevelrenovatie in eigen straat (ref = vóór renovatie)</b>								
na renovatie	,184	,561	,248	,439	,370	,264	,299	,379
geen renovatie	,605	,030 **	,618	,029 **	,642	,027 *	,511	,087 *
<b>Grootschalige sloop binnen 100 m. (ref. = vóór sloop)</b>								
na sloop			,220	,461	-,478	,215	-,511	,195
geen sloop			,147	,585	-,330	,268	-,345	,256
<b>Grootschalige nieuwbouw binnen 100 m. (ref. = vóór nieuwbouw)</b>								
na nieuwbouw			,518	,200	,661	,199	,689	,190
geen nieuwbouw			,091	,775	,413	,278	,396	,309
<b>Grootschalige sloop binnen 200 m. (ref. = vóór sloop)</b>								
na sloop					,824	,004 ***	,839	,004 ***
geen sloop					,824	,001 ***	,850	,001 ***
<b>Grootschalige nieuwbouw binnen 200 m. (ref. = vóór nieuwbouw)</b>								
na nieuwbouw					-,294	,439	-,307	,430
geen nieuwbouw					-,685	,030 **	-,705	,030 **
<b>Geslacht = vrouw</b>								
							-,027	,851
<b>Huishoudtype (ref. = alleenstaand)</b>								
Stel zonder kinderen							-,180	,345
Gezin							,120	,541
Eenoudergezin							-,082	,732
<b>Etnische groep (ref. Westers)</b>								
Turks							,089	,802
Marokkaans/ Arabisch							,225	,391
Overig niet-westers							,299	,194
<b>Inkomensklasse (ref. = bijstandsniveau)</b>								
tot huurtoeslaggrens meerpers.huish.							-,003	,986
boven huurtoeslaggrens							-,150	,446
<b>Leeftijdsklasse (ref. = &lt; 25 jaar)</b>								
25 - 34 jaar							,384	,238
35 - 44 jaar							-,010	,975
45 - 54 jaar							,427	,208
55 - 64 jaar							,427	,229
65+ jaar							1,203	,001 ***
<b>Woonduur op huidig adres (ref. = &lt; 3 jaar)</b>								
3 - 6 jaar							,157	,451
7 - 14 jaar							,024	,911
15+ jaar							-,190	,387
<b>Intercept</b>								
	1,183		,975		,974		,494	
<b>Nagelkerke R<sup>2</sup></b>								
	,120		,123		,141		,172	

\* = p&lt;0,10; \*\* = p&lt;0,05; \*\*\* = p&lt;0,01

Bron: databestand USP bewonersscan, 2002-2009, eigen bewerkingen

De gevelrenovatie blijkt op zichzelf niet significant te hebben bijgedragen aan een hogere tevredenheid met de eigen woonomgeving. Een vernieuwde uitstraling van het eigen woongebouw of woonblok betekent dus niet zomaar een hogere tevredenheid. Opvallend is dat bewoners van nog te renoveren woningen wel beduidend minder vaak tevreden zijn over hun woonomgeving dan bewoners van niet aan te pakken woningen. Er lijkt wel een rechtvaardiging te zijn voor de intentie om de woonomgeving te verbeteren in die gebieden. Maar direct effect voor het totaaloordeel over de woonomgeving lijkt het niet te hebben. Dat tabel 8.5a. toch een stijging toont, duidt er op dat deze vooral met andere aspecten te maken heeft.

In model 2 is de invloed van sloop en nieuwbouw binnen de directe woonomgeving (100 meter) op de tevredenheid met de woonomgeving toegevoegd. Het blijkt dat sloop in de directe omgeving geen positieve (of negatieve) effecten heeft op de kans dat iemand tevreden is geworden met de woonomgeving. Dit is een opvallend resultaat gelet op het feit dat dit de bewoners zijn die fysiek (maar ook sociaal) de meeste relaties hebben met de (bewoners van) de sloopwoningen. Bij nieuwbouw binnen een straal van 100 meter zijn bewoners na afronding van een nieuwbouwproject weliswaar wat vaker tevreden dan voor of tijdens de bouw, maar het verschil is niet duidelijk genoeg om van een verband te kunnen spreken.

In model 3 is het effect van sloop en nieuwbouw binnen een iets grotere straal onderzocht (200 meter). Het blijkt dat mensen die in een straal van 200 meter binnen een grootschalige slooplocatie wonen wel significant vaker tevreden zijn na de sloop dan ervoor. Het is bovendien opvallend dat mensen in een gebied met toekomstige sloop minder vaak tevreden zijn met de omgeving dan mensen in een gebied zonder te slopen woningen. Dit kan duiden op een lagere woonkwaliteit in een gebied met relatief slechte woningen. Dat de sloop in een straal van 200 meter wel een positief effect heeft en op 100 meter niet, kan wellicht verklaard worden door een mogelijk verschil in de emotionele betrokkenheid bij de mensen in de woningen. Mensen die wat verder wonen zullen minder dagelijkse contacten hebben met de bewoners uit de sloopwoningen of de gezichten op straat kennen. Zij zullen de sloop met meer emotionele afstand bekijken.

Nieuwbouw binnen een straal van 200 meter blijkt geen betekenisvol effect op de tevredenheid met de woonomgeving te hebben. Omdat de nieuwbouw in een straal van 100 meter ook al geen noemenswaardig effect heeft is de conclusie dat een nieuwbouwproject in de omgeving voor de bewoners in de bestaande woningen geen echte bijdrage levert aan hun tevredenheid over de woonomgeving. Wat wel opvalt is dat bewoners die verder weg wonen van grootschalige nieuwbouwlocaties beduidend minder vaak positief zijn over hun omgeving dan mensen in de buurt van ontwikkelingslocaties. Gelet op het feit dat de grotere bouwprojecten in Malburgen zich vooral langs de randen van de bestaande woonomgeving bevinden, kan dit verschil duiden op een lagere tevredenheid in de binnengebieden van de bestaande woonbuurten.

In model 4 zijn de achtergrondkenmerken van de respondenten meegenomen om te onderzoeken in hoeverre de geconstateerde verschillen hier mee samenhangen. De invloed van achtergrondkenmerken lijkt niet zo groot te zijn. Wanneer tegelijkertijd is rekening gehouden met geslacht, huishoudtype, etnische komaf, inkomensklasse, leeftijd en woonduur, dan blijkt alleen leeftijd er echt toe te doen, waarbij duidelijk wordt dat vooral oudere mensen van 65 jaar beduidend vaker tevreden zijn met hun woonomgeving dan jongeren (en ook andere leeftijdsgroepen) in de bestaande woonomgeving. Woonduur maakt onder invloed van de leeftijdsklasse dan geen verschil meer. Doordat huishoudkenmerken blijkbaar niet zo veel effect hebben, blijft de geconstateerde invloed van sloop en verkoop intact. Het effect van verkoop van huurwoningen wordt zelfs nog duidelijker.

In na-analyses is getracht om de mogelijke invloed van externe factoren en de fase van de herstructurering verder uit te bannen. Hiertoe is het jaar van enquêteren toegevoegd, hoewel dit waarschijnlijk een te strenge manier is die ook een mogelijk tijdseffect van de ingreep (merkbaarheid na verloop van tijd) weg filtert. Het toevoegen van jaargangen is dan ook een testcase voor de impact van sloop. Het blijkt dat na toevoegen van jaargangen heeft het gevonden verschil tussen verkoopcomplexen en niet-verkoopcomplexen intact gehouden. Ook onder respondenten die binnen 200 meter van een grote slooplocatie af woonden bleef sloop een positief effect houden bij het toevoegen van jaargangen.

### **8.5.2 Invloed van de ingrepen op de beleving van de sociale omgeving door omwonenden**

Een deel van de derde hoofdvraag in dit onderzoek gaat over vraag in hoeverre herstructurering het oordeel van huurders over hun buurtbewoners verandert. Dit impliceert het bestaan van effecten op het gebied van bewonerssamenstelling door sloop, verkoop en nieuwbouw. Dat de woningdifferentiatie bijdraagt aan

bewonersdifferentiatie is uit de hoofdstukken 5, 6 en 7 wel duidelijk geworden. Conform de bestaande literatuur werd in paragraaf 8.2 bovendien duidelijk dat het oordeel over de buurtbewoners ook in Malburgen voor een belangrijk deel bijdraagt aan het totaaloordeel over de woonomgeving.

Kort samengevat blijkt dat de verkoop van huurwoningen leidt tot een duidelijke verjonging van de buurt door de instroom van relatief veel jongeren en weinig ouderen ten opzichte van opnieuw verhuurde woningen. Ook leidt verkoop tot de instroom van kleinere huishoudens, minder mensen van niet-westerse komaf en de afwezigheid van instroom van huishoudens zonder inkomen uit arbeid.

Bij de sloop vertrekken er in de directe omgeving veel buurtbewoners. In de gesloopte woningen woonden veel lage inkomens, alleenstaanden en niet-westerse huishoudens, waaronder veel gezinnen. Het vertrek van veel huishoudens in de omgeving kan leiden tot een andere beleving van de buurtbewoners en van de activiteit op straat. In paragraaf 8.2 werd duidelijk dat de rust in de wijk een belangrijke relatie heeft met het totaaloordeel in Malburgen en een belangrijke bijdrage heeft gehad in de stijging van het totaaloordeel.

Ook de nieuwbouw heeft een belangrijke bijdrage in veranderingen in de sociaal-culturele bewonerssamenstelling in de wijk. Hierbij zijn de instroom van andere bewonersgroepen van buiten Malburgen, de instroom van midden- en hogere inkomens en de instroom van veel westerse huishoudens de hoofdkenmerken. Bij de instroom van de betaalbare (sociale) huur is echter een instroomprofiel geconstateerd dat meer de huidige bevolkingssamenstelling reflecteert. Doorgaans zijn het de minder dure woningen die gebouwd zijn binnen of aan de bestaande woonbuurten.

Of de bewoners van de bestaande woonbuurten veranderingen in bewonerssamenstelling merken en/of positief waarderen wordt onderzocht door de resultaten van de regressieanalyse voor het totaaloordeel over de woonomgeving naast de oordelen over de buurtbewoners en over de rust in de wijk te plaatsen.

De eerdere regressieanalyse gaf aan dat de verkoop van huurwoningen een positief effect heeft op het oordeel over de woonomgeving. Uit de analyse in tabel 8.7 (op de volgende pagina) blijkt echter dat dit niet zozeer te maken heeft met een gestegen oordeel over de buurtbewoners, maar met een toegenomen oordeel over de rust in de buurt. Dit kan verklaard worden met het afwijkende profiel van de nieuwe bewoners in de verkochte woningen (kleinere en jongere huishoudens met minder kinderen, mensen met een regulier woonwerkritme). Dat het oordeel over de buurtbewoners zelf niet hoger ligt in verkoopcomplexen benadrukt de rol van contacten met buurtgenoten in dit oordeel (Leidelmeijer e.a., 2009). Hierbij is vooral de bestendigheid en aard van bestaande relaties van belang en niet zozeer de komst van nieuwe bewoners. Hiermee zijn immers nog niet snel nieuwe contacten tot stand gebracht. Bovendien blijken tussen de nieuwe eigenaar-bewoners en huurders ook nog sociale verschillen te zijn die dit ontstaan van contacten in de weg kunnen staan (Van Beckhoven & Van Kempen, 2003; Kleinhans, 2005).

Bij omwonenden rond 200 meter van slooplocaties lijkt de grotere tevredenheid met de woonomgeving na sloop voor een deel samen te hangen met een positiever oordeel over de buurtbewoners. Op het gebied van de rust in de wijk is de iets hogere score na de sloop net niet significant gebleken. Het zal dan ook geen grote bijdrage hebben geleverd aan het hogere oordeel over de woonomgeving. Op basis van het model over de samenhang van omgevingskenmerken en deelaspecten op de woonbeleving (figuur 2.6 op pagina 28) lijkt het er op dat het grootste deel van de toegenomen tevredenheid samenhangt met een hogere waardering voor de aantrekkelijkheid van de bebouwing (wegvallen van de als lelijk ervaren flats) en de ervaren ruimte in de omgeving. Bovendien is het op basis van ditzelfde model goed denkbaar dat het totaaloordeel is gestegen door afnemende onveiligheidsgevoelens na de sloop. Dit sluit aan bij de bevindingen van Wittebrood en Van Dijk (2007). De afname van onveiligheidsgevoelens komt voort uit de indrukken die ontstaan uit de fysieke omgeving (leegstand, bekladding en vernieling rondom de portiekflats en de mensen op straat (Leidelmeijer e.a., 2008; Wittebrood & Van Dijk, 2007).

De afwijkende profielen van de bewoners in de nieuwe woningen heeft geen invloed op de tevredenheid van huurders in de bestaande woonbuurten op hun oordeel over de buurtbewoners. Dit valt positief uit te leggen in de zin dat er geen directe problemen volgen uit botsende leefstijlen. Aan de andere kant ondersteunen de resultaten ook het vermoeden dat er vanwege de grote sociale afstand er weinig sociale contacten tussen de bewonersgroepen in de nieuwbouw plaatsvinden en de omwonenden in de oude buurten plaatsvinden (zie ook Kleinhans, 2005; Van Beckhoven & Van Kempen, 2003).

**Tabel 8.7: Logistische regressieanalyse: invloed woningdifferentiatie en –verbetering op tevredenheid omwonenden over de sociale woonomgeving**

n=1.227	<i>Tevreden over Woonomgeving</i>		<i>Tevreden over Buurtbewoners</i>		<i>Tevreden over Rust in de wijk</i>	
	<i>B</i>	<i>Sig</i>	<i>B</i>	<i>Sig.</i>	<i>B</i>	<i>Sig.</i>
Subbuurt (ref = West (noord))						
West (binnengebied)	-,231	,657	,305	,568	-,815	,096 *
Bloemen-/ Vissenbuurt	-,170	,710	,619	,178	-,504	,240
Kruidenbuurt-west (Malb. ON)	-,792	,094 *	,463	,334	-,430	,332
Kruidenbuurt-oost (Malb. ON)	,009	,987	,981	,078 *	-,212	,671
Middelgraafpad e.o (Malb. OZ)	,056	,914	1,025	,057 *	-,027	,955
Zeegsingel e.o. (Malb. OZ)	,205	,675	1,042	,039 **	-,152	,741
Immerloo I (Malb. OZ)	-,625	,154	,396	,371	-,537	,194
Immerloo II (Immerloo)	,057	,905	,240	,616	,075	,865
Eimersweide	1,266	,022 **	1,337	,007 ***	,784	,087 *
Woningtype (ref. = eengezinswoning)						
boven-/benedenwoning	,570	,243	-,823	,090 *	,245	,607
etagewoning zonder lift	,355	,483	,107	,834	-,161	,727
etagewoning met lift	,735	,100	,591	,152	,082	,825
<b>Verkoop huurwoningen</b>						
<b>(ref = rel. veel verkocht 10%+)</b>						
geen verkoopcomplex	-1,020	,004 ***	-,391	,262	-,801	,011 **
rel. weinig verkocht (<10%)	-,190	,451	-,252	,342	-,328	,157
<b>Gevelrenovatie in eigen straat</b>						
<b>(ref = vóór renovatie)</b>						
na renovatie	,299	,379	,216	,541	-,339	,267
geen renovatie	,511	,087 *	,768	,019 **	,505	,062 *
<b>Grootschalige sloop binnen 100 m.</b>						
<b>(ref. = vóór sloop)</b>						
na sloop	-,511	,195	,215	,606	-,105	,779
geen sloop	-,345	,256	,052	,870	-,581	,052 *
<b>Grootschalige nieuwbouw binnen 100 m.</b>						
<b>(ref. = vóór nieuwbouw)</b>						
na nieuwbouw	,689	,190	,000	1,000	-,083	,858
geen nieuwbouw	,396	,309	-,115	,774	-,357	,296
<b>Grootschalige sloop binnen 200 m.</b>						
<b>(ref. = vóór sloop)</b>						
na sloop	,839	,004 ***	,519	,093 *	,478	,101
geen sloop	,850	,001 ***	,321	,229	,955	,000 ***
<b>Grootschalige nieuwbouw binnen 200 m.</b>						
<b>(ref. = vóór nieuwbouw)</b>						
na nieuwbouw	-,307	,430	,072	,857	,129	,700
geen nieuwbouw	-,705	,030 **	-,194	,544	-,440	,110
Geslacht = vrouw	-,027	,851	,065	,660	,056	,671
Huishoudtype (ref. = alleenstaand)						
Stel zonder kinderen	-,180	,345	-,225	,244	-,329	,057 **
Gezin	,120	,541	,105	,603	,156	,396
Eenoudergezin	-,082	,732	-,162	,515	-,313	,171
Etnische groep (ref. Westers)						
Turks	,089	,802	,617	,117	,000	,999
Marokkaans/ Arabisch	,225	,391	-,479	,064 *	-,299	,236
Overig niet-westers	,299	,194	,597	,015 **	,696	,001 ***
Inkomensklasse (ref. = bijstandsniveau)						
tot huurtoeslaggrens meerpersoonshuishouden	-,003	,986	-,289	,113	-,086	,597
boven huurtoeslaggrens	-,150	,446	-,187	,363	-,188	,302
Leeftijdsklasse (ref. = < 25 jaar)						
25 - 34 jaar	,384	,238	,308	,364	,020	,951
35 - 44 jaar	-,010	,975	,312	,363	-,025	,939
45 - 54 jaar	,427	,208	,607	,088 *	,390	,250
55 - 64 jaar	,427	,229	,465	,206	,567	,107
65+ jaar	1,203	,001 ***	,801	,035 **	,763	,033 **
Woonduur op huidig adres (ref. = < 3 jaar)						
3 - 6 jaar	,157	,451	-,341	,109	,033	,864
7 - 14 jaar	,024	,911	-,095	,670	-,084	,670
15+ jaar	-,190	,387	-,316	,166	-,290	,155
Intercept	,494		,094		,977	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	,172		,161		,157	

\* = p&lt;0,10; \*\* = p&lt;0,05; \*\*\* = p&lt;0,01

Bron: databestand USP bewonersscan, 2002-2009, eigen bewerkingen

## 8.6 Samenvatting

De ontwikkeling van de tevredenheid van huurders met hun woonomgeving is in Malburgen fors gestegen. Sinds 2002 is het gemiddelde rapportcijfer gestegen van een 6,4 naar een 7,4. De intensieve aandacht voor en aanpak van de wijk heeft Malburgen goed gedaan. De achterstandspositie in tevredenheid op de rest van Arnhem is ingelopen. Ook is de stijging groter geweest dan in andere aandachtswijken in Arnhem.

In het theoretisch deel is uitvoerig aandacht geschonken aan de wijze waarop herstructureringsmaatregelen de woonbeleving van bewoners kunnen beïnvloeden en op welk schaalniveau deze maatregelen het meest doorwerken in de beleving van bewoners. Vervolgens zijn de effecten van de fysieke maatregelen en de woningdifferentiatie voor de tevredenheid met de woonomgeving in Malburgen onderzocht.

Op wijkniveau speelt de verversing van de woningvoorraad en het creëren van nieuwe woonmilieus een rol bij het gestegen oordeel in Malburgen. Huurders in een nieuwe woning zijn aanmerkelijk meer tevreden over hun woonomgeving dan mensen die wonen in een toekomstig te slopen woning. Het verbeteren van de woonkwaliteit in de wijk wordt als zodanig ook ervaren door huurders.

De grote verhuisstromen als gevolg van de herstructurering hebben bovendien gezorgd voor een proces van selectie en zelfselectie. Tevreden bewoners blijven daarbij in de wijk, ontevreden bewoners verlaten de wijk. Een bewijs hiervoor is te vinden in het feit dat onafhankelijk van huishoudenskenmerken, recente bewoners vaker positief zijn over hun (nieuwe) woonomgeving dan zittende huurders. Dit duidt op een bewuste keuze om in Malburgen te gaan of te blijven wonen. Bovendien is het aannemelijk dat veel van de ontevreden bewoners uit de sloopwoningen de wijk bij herhuisvesting zullen hebben verlaten. Het proces van zelfselectie is daarbij bevorderd door de bemiddeling door Volkshuisvesting, waarbij actief op zoek is gegaan naar een woning en woonlocatie naar wens. De bouw van nieuwe woningen maakte het vervolgens mogelijk om bewoners die zich thuis voelden in de wijk binnen de wijk door te laten stromen. Huishoudenskenmerken zelf bleken ook samen te hangen met de mate van tevredenheid. Ouderen zijn aanmerkelijk vaker tevreden over hun woonomgeving. Het bouwen en verbouwen van huurappartementen bestemd voor senioren stelde juist hen in staat om (bij sloop) binnen de wijk door te stromen. Stellen zonder kinderen zijn in Malburgen juist wat minder tevreden (dan alleenstaanden). Bij sloop verlieten stellen dan ook vaker de wijk dan alleenstaanden en gezinnen. Ook niet-westerse allochtonen zijn iets positiever over hun woonomgeving dan mensen met een westerse achtergrond. Dat niet-westerse allochtonen bij herhuisvesting relatief vaak binnen Malburgen verhuizen hoeft dus niet per se samen te hangen met een gebrek aan woningmarktkennis of taalachterstand (zoals gesuggereerd door Slob e.a., 2008), maar hangt schijnbaar ook samen met een bewuste keuze voor het blijven in de wijk. Gesteld kan worden dat herstructurering een versnelling heeft aangebracht in het vertrek van ontevreden huishoudens en tevreden bewoners in de wijk heeft laten doorstromen naar een hoger gewaardeerde woonsituatie.

Overigens is in Malburgen gebleken dat het hebben van een hoger inkomen niet bepalend is voor de mate van tevredenheid met de woonomgeving. Hogere inkomens zullen daarmee naar verwachting niet vaker omwille van de buurt uit de wijk willen verhuizen. Dit is positief nieuws vanuit de beleidsmatige wens om ook kansrijkere huishoudens voor de wijk te kunnen behouden.

De verversing van de voorraad heeft een belangrijke meerwaarde voor de woontevredenheid, maar verklaart slechts een klein deel de stijging in de tevredenheid op wijkniveau. Het proces van selectie en zelfselectie door de grote omvang van opgewekte verhuisstromen zal een grotere bijdrage hebben gehad in de gemiddelde tevredenheid met de woonomgeving. Toch is het grootste deel van de stijging te verklaren door een hoger oordeel van de oorspronkelijke huurders in de bestaande woonbuurten. In bijna alle bestaande buurten in Malburgen is dit gestegen oordeel terug te vinden (zie figuur 8.1).

De enige buurt die qua bewonerstevredenheid wat achterblijft is de buurt Immerloo I. Hier ligt het gemiddelde cijfer nog onder de 7 en was er geen sprake van een betekenisvolle stijging in het oordeel.

In de zoektocht naar verklaringen voor de waargenomen stijgingen in de Malburgse wijken is gekeken naar factoren die te relateren zijn aan de herstructurering (vernieuwing van de woningvoorraad en de woonomgeving, de aanpak van de kwaliteit van de openbare ruimte en een veranderende sociale omgeving als gevolg van de woningdifferentiatie). Hierbij blijkt dat vooral het oordeel over sociale omgevingsfactoren een prominente rol hebben bij het totaaloordeel over de woonomgeving. Naast de tevredenheid over de buurtbewoners (dat al in veel studies als belangrijke factor bij het totaaloordeel is aangetoond) blijkt in Malburgen ook het oordeel over de rust in de wijk erg samen te hangen met het

totaaloordeel over woonomgeving. Vooral dit aspect over de sociale omgeving is in de loop der tijd aanzienlijk beter beoordeeld (+1,1 punt).

Vervolgens zijn sociaal-fysieke elementen van de woonomgeving bepalend voor het totaaloordeel over de omgeving. Juist op deze aspecten is de grootste vooruitgang geboekt (oordeel over mate van vervuiling +1,3; oordeel over de veiligheid +1,4; het oordeel de mate van vandalisme +1,2). Het is gebleken dat de herinrichting van de openbare ruimte een rol heeft gespeeld in deze stijging. Door de aanleg van parken en andere groenzones, de herinrichting van straten en de verbeteringen in de toegankelijkheid, functionaliteit en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is men meer tevreden geworden over de deelaspecten die hier mee te maken hebben. Maar het is vooral via een hoger oordeel over de sociaal-fysieke kwaliteitsbeleving (schoon, heel, veilig) van deze opgeknapte gebieden dat men meer tevreden is geworden over de woonomgeving. Alleen het gestegen oordeel over de hoeveelheid groen in de omgeving (+0,7) heeft op direct bijgedragen aan het hogere oordeel van bewoners over hun woonomgeving. Voor het overige hebben herinrichting en verbetering van de openbare ruimte dus vooral een indirecte invloed gehad op de stijging in het totaaloordeel over de omgeving.

De mate waarin winkels in de buurt zijn heeft ook een directe invloed op het totaaloordeel, zij het wat minder dan de sociale omgevingsaspecten en de sociaal-fysieke kwaliteit van de omgeving. Toch is juist op dit aspect bijna de grootste stijging gevonden onder de Malburgenaren (+1,3). Dit is vooral te danken aan de komst van een grote supermarkt in Malburgen-West en een winkelsteunpunt in het oostelijk deel van Malburgen-Oost.

Op basis van literatuuronderzoek werd duidelijk dat de beleving van de woonomgeving iets is dat zich op beperkte schaal afspeelt, vaak niet meer dan 100 tot 200 meter rond de eigen woning. In dit onderzoek is daarom onderzoek gedaan naar de effecten die de woningdifferentiatie en woningrenovatie hadden voor de direct omwonenden. Onderzoek naar de effecten op dit beperkte schaalniveau heeft zijn vruchten afgeworpen.

Aangetoond is dat grootschalige sloop in de directe omgeving een positieve uitwerking heeft op het oordeel van omwonenden met hun woonomgeving. Dit geldt overigens niet zo zeer voor mensen die binnen een straal van ongeveer 100 meter in de buurt wonen, maar wel voor mensen die iets verder (tot 200 meter) van de gesloopte woningen woonden. Voor de direct omwonenden binnen 100 meter had de sloop geen zichtbaar positieve of negatieve effecten in het oordeel. Gebleken is dat het gestegen oordeel maar ten dele samenhangt met een positiever oordeel over de sociale omgeving (een hoger oordeel over de buurtbewoners en de rust in de wijk). Het vermoeden is dat de stijging vooral samenhangt met een betere beleving van de ruimte in de omgeving en de aantrekkelijkheid van de buurt (na het verdwijnen van de als 'lelijk' ervaren flats). Ook een gestegen oordeel voor de sociale veiligheid in de omgeving na de sloop van de flats ligt in de lijn van de resultaten uit eerdere studies (Leidemeijer e.a., 2009, Wittebrood & Van Dijk, 2007).

Het verschil in impact qua woonafstand kan verklaard worden door een mogelijk verschil in emotionele betrokkenheid bij de bewoners uit de sloopwoningen. Het vermoeden is dat bewoners in de directe omgeving vaker sociale contacten onderhielden met bewoners uit de gesloopte woning en vertrouwd waren met de gezichten uit die woningen.

Het bouwen van nieuwe woningen in de directe omgeving van bewoners in de bestaande woonbuurten heeft geen noemenswaardig effect gehad op de tevredenheid van omwonenden over de woonomgeving. De licht lichte positieve stijging is niet significant en heeft in het geheel niet te maken met de komst van andere bewonersgroepen in die woningen.

Ook de gevelrenovaties die het straatbeeld aantrekkelijker moeten maken hebben geen wezenlijk effect gehad op het totaaloordeel van de bewoners in de betreffende woningcomplexen. Stijgingen die in de betreffende complexen te vinden waren hingen vooral met andere aspecten samen.

Wat wel een groot effect blijkt te hebben op de tevredenheid van bewoners met de woonomgeving is de verkoop van huurwoningen. Wanneer woning- en omgevingskenmerken worden gelijkgesteld zijn huurders in complexen waar woningen aan nieuwe bewoners worden verkocht aanmerkelijk vaker tevreden dan de huurders in complexen waar vrijkomende woningen opnieuw worden verhuurd. Het ziet er daarbij naar uit dat niet zozeer de mate waarin woningen zijn verkocht van belang is, maar vooral de vraag óf vrijkomende woningen worden verkocht. Het hogere oordeel van huurders in complexen waar relatief veel woningen zijn

verkocht wordt niet zozeer veroorzaakt door een hoger oordeel over de buurtbewoners, maar door een verschil in ervaren rust in de omgeving.

In dit onderzoek werd een groot verschil blootgelegd in het profiel tussen nieuwe huurders en nieuwe eigenaar-bewoners. De strategie van het verkopen van huurwoningen leidt er toe dat er een eind komt aan de (grote) instroom van minima, waarvan de meesten geen baan en als gevolg daarvan geen regulier woon-werkritme hebben. Ook neemt de instroom van mensen met verschillende culturele achtergronden af wanneer woningen niet meer verhuurd worden maar verkocht. De huishoudens van kopers zijn jonger en kleiner wat betekent dat de instroom van gezinnen met opgroeiende kinderen afneemt. Deze factoren samen maken het dat het leven op straat er anders uit gaat zien en er uiteindelijk meer rust in de buurt wordt ervaren. Dat deze rust zo positief gewaardeerd wordt duidt op verschillen in ervaren overlast van buurtbewoners en botsende leefculturen. Met andere woorden, de verkoop van huurwoningen leidt vooral tot een hogere waardering van de sociale leefkwaliteit in de omgeving.

De stijgingen die zich in de Malburgse wijken hebben voorgedaan met de bovenstaande uitkomsten geduid worden. De buurt die het meest met grootschalige herstructurering te maken heeft gehad is Malburgen-West (Binnen). De fysieke herinrichting van de openbare ruimte, de sloop en de opknapbeurt van de winkelstrip inclusief de komst van een supermarkt in de buurt heeft hier veel bijgedragen aan de grote stijging van het oordeel over de woonomgeving. Ook in buurten waar veel vrijkomende woningen worden verkocht is de stijging in het oordeel relatief groot. In Immerloo I is weinig sprake geweest van verkoop en fysieke aanpak, wat een reden is dat deze buurt achterblijft bij de tevredenheidsontwikkeling. Aan de andere kant heeft de wijkaanpak als geheel niet negatief uitgekapt voor de gebieden die minder (fysiek) door de herstructurering zijn aangepakt. Overigens dragen processen van zelfselectie, ook bij aan een stijgend oordeel, via de keuze om in een buurt te gaan wonen of deze te verlaten. Een hoge mutatiegraad, zoals in de galerijflats in Immerloo II<sup>24</sup> hoeft dan ook niet per se slecht te zijn, als dit samengaat met een situatie waarbij instromende mensen welbewust kiezen voor het wonen in zo'n buurt, wooncomplex of flat.

---

<sup>24</sup> Gemiddeld ± 25% per jaar (bron: Volkshuisvesting Arnhem)

## 9. Hoofdconclusies van dit onderzoek

De essentie van herstructurering is de fysieke en functionele transformatie van wijken waar de ruimtelijke, sociale en economische kwaliteit onder druk staat. De ingrepen moeten leiden tot vernieuwde woonmilieus waar mensen graag naar toe willen verhuizen of willen blijven wonen. De maatregelen die onder herstructurering vallen bevatten de omvorming van de woningvoorraad en fysieke ingrepen in de woonomgeving. Sociale programma's vallen niet onder herstructureringsbeleid, maar worden vaak tegelijkertijd bij de wijkvernieuwingsaanpak ingezet. Deze thesis heeft als doel gehad de effectiviteit van de woningdifferentiatie en de fysieke ingrepen in de omgeving te onderzoeken.

In dit onderzoek zijn de gewenste maatschappelijke effecten van herstructurering benoemd. Een aantal hiervan is gekozen als onderzoeksthema. Het gaat hierbij om het doel om het verblijfsperspectief van bewoners te vergroten, om de sociaal-economische samenstelling van de bevolking in de wijk (en in de stad) te versterken en om de ervaren woonkwaliteit in de omgeving te vergroten.

Om de effectiviteit van de herstructureringsaanpak in Malburgen te onderzoeken stonden drie hoofdvragen in deze thesis centraal:

- In hoeverre dragen de herstructureringsingrepen bij aan het vasthouden van bewonersgroepen voor de wijk via een positieve stap in de wooncarrière?
- In hoeverre zorgen de herstructureringsingrepen voor sociaal-economische bewonersdifferentiatie in de wijk?
- In welke mate hebben verschillende herstructureringsingrepen impact op de beleving van de woonomgeving in Malburgen en wat is de rol van een veranderende bewonerssamenstelling daarbij?

In dit slothoofdstuk worden deze vragen nu beantwoord.

### Wooncarrières en verblijfsduurperspectief

#### Doorstroming naar de nieuwe woonmogelijkheden

In dit onderzoek is betoogd dat woningdifferentiatie op verschillende manieren kan bijdragen aan het vasthouden van bewoners voor de wijk. Via woningdifferentiatie worden doorstroommogelijkheden geboden aan mensen die graag willen verhuizen naar een betere woning, maar deze binnen de wijk niet kunnen vinden. Ten tweede via het verbeteren van de huidige woonsituatie, waardoor mensen minder vaak omwille van de woning hoeven te verhuizen. Tot slot kan bij een gedwongen verhuizing bij sloop het vertrek uit de wijk beperkt worden door het bieden van een adequate urgentieregeling en persoonlijke bemiddeling die een wens om in de wijk te blijven mogelijk maken. Het doorstromen naar een betere woonsituatie draagt vervolgens bij aan een langer verblijfsduurperspectief in de wijk.

De opgeleverde nieuwe woningen in verschillende woningmarktsegmenten en de verkoop van huurwoningen zorgden voor doorstroommogelijkheden voor Malburgenaren. In dit onderzoek is gebleken dat de mate waarin Malburgenaren hiervan gebruik hebben gemaakt erg afhankelijk is gebleken van de eigendomsvorm en de prijsklasse.

Alleen de opgeleverde woningen in de sociale huursector hadden een grote wijkfunctie, waarbij veel bewoners uit Malburgen of de buurt zelf werden gehuisvest. Bij de verkochte woningen was ook nog iets meer dan een kwart van de kopers afkomstig uit Malburgen. Maar bij de nieuwbouw bleek dat naarmate de woonvormen wat duurder werden, het aandeel nieuwe bewoners uit Malburgen afnam. Gelet op de inkomensopbouw van de bewoners in Malburgen, met relatief weinig hoge inkomens, is deze relatie wel te verklaren. Onder de Malburgenaren bevinden zich weinig hoge inkomens die de duurdere woningen konden kopen.

Jongere stellen uit Malburgen stromen vaak door in de verkochte huurwoningen. Niet-westerse huishoudens stromen minder vaak door naar de nieuwe woonmogelijkheden. Dit geldt echter niet voor de Malburgenaren van Turkse afkomst. Zij stroomden evenredig aan hun bevolkingsaandeel in de wijk door naar de nieuwbouw en kochten zelfs bovengemiddeld vaak een voormalige huurwoning. Desondanks zijn de



nieuwe woonmogelijkheden vooral door westerse huishoudens benut. Deze uitkomsten wijken af van eerdere bevindingen uit onderzoek in andere herstructureringswijken waar bleek dat (nieuwe) koopwoningen vooral werden gekocht door niet-westerse allochtonen (Kleinmans, 2005; Kullberg 2006; De Heer & Dignum, 2005). Mogelijke verklaringen hiervoor zijn verschillen in de omvang van etnische groepen in de omgeving en verschillen in de sociaal-economische positie van de etnische minderheden in de wijk. Voor Malburgen zou dit laatste kunnen duiden op een relatief kleine ‘allochtone middenklasse’ in de wijk (vgl. Kleinmans, 2005).

In de periode 2003 tot en met 2008 zijn via de opgeleverde nieuwbouw in de wijk en de verkoop van huurwoningen ongeveer 300 huishoudens uit Malburgen (exclusief mensen uit sloopwoningen) doorgestroomd. Dit komt neer op 4% van alle huishoudens in Malburgen, waarmee toch een substantieel aandeel van de midden- en hogere inkomens in Malburgen zich heeft verbeterd. Veel van de doorgestroomde huishoudens naar nieuwbouw zouden zonder deze nieuwe woonmogelijkheden de wijk (vroeger of later) hebben verlaten door veranderende woonbehoeften.

Hoewel de nieuwe woonmogelijkheden uiteindelijk vooral een functie bleken te hebben om mensen van buiten de wijk aan te trekken, heeft het ervoor gezorgd dat van de relatief kleinere groep huishoudens met midden- en hogere inkomens een groot deel is doorgestroomd. De doelstelling van het vasthouden van midden- en hogere inkomens mag daarmee als effectief worden beschouwd.

### Verbetering tijdens herhuisvesting

Het beleid bij herhuisvesting is er op gericht geweest om bewoners ruim tegemoet te treden bij hun verhuiscriteria en mensen die graag binnen Malburgen wilden blijven daartoe de mogelijkheden te bieden. In dit onderzoek is betoogd dat mensen die door de herhuisvesting in een betere woonsituatie terechtkomen minder snel opnieuw zullen willen verhuizen vanwege de woning. Van mensen die zich binnen de wijk verbeteren zal daarmee het verblijfsperspectief in de wijk toenemen. In Malburgen is bij de herhuisvesting uiteindelijk 43% van de bewoners binnen Malburgen gebleven. Bijna iedereen is er hierbij qua wooncomfort op vooruit gegaan. Bovendien heeft driekwart hiervan zich qua woonsituatie verbeterd door het betrekken van een eengezinswoning, een traploze woning (bij ouderen), een nieuwbouwwoning en/of door het kopen van een woning. Van een groot deel van deze groep wordt verwacht dat door deze kwalitatieve verbetering hun verblijfsperspectief in de nieuwe woning is toegenomen.

In dit onderzoek is het effect onderzocht die de gedwongen verhuizing door sloop, de herhuisvestingsregelingen en de nieuwe woonmogelijkheden in de wijk hadden op het verhuisgedrag van de bewoners uit sloopwoningen. Daarbij is vooral gekeken naar het effect op het vertrek uit de wijk en de verbeterkans binnen de wijk. Hieruit is gebleken dat midden- en hogere inkomens de wijk nauwelijks vaker verlaten. Bovendien blijkt dat onafhankelijk van bewonerskenmerken en persoonlijke hulpbronnen, dat de nieuwbouw, de urgentieregeling en de bemiddeling een duidelijke bijdrage hebben gehad aan de kwaliteit van de nieuwe woonsituatie. Zo zijn vijftig huishoudens direct doorgestroomd naar een nieuwbouwwoning, meestal een eengezinswoning of seniorenappartement. De opzet van de urgentieregeling (met voorrang voor de nieuwbouwwoningen en de eengezinswoningen in Malburgen) zorgde vooral voor ruime verbetermogelijkheden binnen de wijk. In het onderzoek is ook het belang van het ‘eerst bouwen dan slopen’ aangetoond, niet alleen door de directe verhuizingen naar de nieuwbouw, maar ook door de verhuisketens die de nieuwbouw in Malburgen heeft opgeleverd. En last but not least heeft de actieve bemiddeling door Volkshuisvesting duidelijk geleid tot meer verhuizingen naar een betere woonsituatie, vooral binnen Malburgen.

Iets meer dan de helft van de bewoners uit sloopwoningen heeft Malburgen verlaten. Het is waarschijnlijk dat een grote groep mensen sowieso een kort verblijfsperspectief had in de wijk. Andere bewoners zullen ontevreden zijn geweest of verder geen emotionele banden met de wijk hebben gehad. Voor mensen met verhuiscriteria was de sloop niet meer dan een verhuisaanleiding, voor ontevreden mensen was de sloop juist een kans om de wijk te verlaten. Toch bestaat er een kans dat de sloop voor een groep niet-verhuiscriteria heeft geleid tot een vroegtijdig vertrek uit de wijk. Hoe deze invloed geïdentificeerd moet worden kan niet worden beantwoord met dit onderzoek. Vervolgonderzoek zou kunnen uitwijzen in hoeverre er door de herhuisvesting huishoudens uit de wijk zijn vertrokken die op zich of zelfs graag in de wijk hadden willen blijven. Dit zou het negatieve effect van sloop op het verblijfsperspectief in de wijk in beeld kunnen

brengen. De aangetoonde positieve invloed van de herhuisvestingsaanpak en het vergrote woningaanbod in de wijk via de nieuwbouw hebben de kans op onvrijwillige verhuizingen uit de wijk beperkt.

### **Bewonersdifferentiatie en economisch draagvlak**

De strategie van het creëren van doorstroommogelijkheden voor midden- en hogere inkomens is gunstig voor het vasthouden van economisch draagvlak voor winkel- en andere dienstverlenende voorzieningen in de wijk. In dit onderzoek is echter betoogd dat het effect van woningdifferentiatie voor het economisch draagvlak vooral afhangt van de mate van nieuwe instroom in de wijk en van de inkomenspositie van deze huishoudens, waarbij tegelijkertijd het verlies van huishoudens uit de wijk door de sloop tegenover moet worden gezet.

In dit onderzoek is gebleken dat de woningdifferentiatie grote positieve effecten heeft gehad op het economisch draagvlak in Malburgen. Hierbij gold dat hoe hoger de prijsklassen waren hoe meer de instroom van buitenaf was. Ook de appartementen bleken relatief meer instroom van buitenaf teweeg te brengen.

Toch bleek ook in de goedkopere koopsector en de duurdere huursector de instroom van buitenaf nog altijd groot met resp. 75% en 78%. De inkomens van de huishoudens in deze woningen liggen tenminste op een modaal inkomen. Bij de dure huur had meer dan de helft zelfs een inkomen boven de €40.000 bruto per jaar. Hiermee heeft ook de bouw van goedkopere koopwoningen en duurdere huurwoningen geleid tot meer midden- en hogere inkomens in de wijk. De (middel)dure koopsector heeft uiteindelijk de grootste instroom en het grootste inkomenseffect teweeg gebracht.

De verkoop van huurwoningen heeft vooral een effect op de mate van instroom en de komst van meer middeninkomens in de woningen. Bovendien is de instroom van minima bij verkoop afwezig ten faveure van mensen met een inkomen van tenminste €23.000 bruto per jaar.

Sloop leidt in Malburgen tot een groot vertrek van huishoudens uit de wijk. De meeste hiervan hebben een laag inkomen. Van alle tot 2008 geherhuisveste bewoners heeft 58% Malburgen verlaten. Het is gebleken dat de (beperkte) groep midden- en hogere inkomens nauwelijks vaker de wijk heeft verlaten. In lijn met eerder onderzoek (Bolt & Van Kempen, 2010) is er dus geen selectief vertrek van hogere inkomensgroepen die het negatieve effect op het economisch draagvlak zou versterken. De sloop heeft alleen een negatief effect via het verlies een groot aantal huishoudens (met overwegend lage inkomens).

Tot en met 2008 zijn in Malburgen 1.144 nieuwe woningen gebouwd, waarvan het zwaartepunt lag in de (middel)dure prijsklassen. Verder werden 1.250 woningen gesloopt en werden 290 vrijkomende huurwoningen verkocht. De nieuwe woonmogelijkheden hebben geleid tot de instroom van 450 vestigers met een hoog inkomen, 300 vestigers met een middeninkomen en 90 vestigers met een laag inkomen. De sloop zorgde voor een vertrek van 140 midden- en 580 lage inkomens de wijk. Deze aantallen geven de directe impact van de differentiatie op de inkomenssamenstelling in Malburgen weer.

De indirecte effecten van de woningdifferentiatie, via de verhuisketens die de opgeleverde nieuwbouw binnen Malburgen veroorzaakt, zijn niet onderzocht. De instroom in deze woningen zorgt voor een positief bijeffect op de instroom van buitenaf. Aan de andere kant zorgen de herhuisvesting binnen de wijk en de verkoop voor een kleiner aanbod aan huurwoningen dat beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden. Dit zorgt juist voor een beperking van de instroom van buitenaf. De verwachting is dat de positieve en negatieve bijeffecten van de woningdifferentiatie vooral gevolgen hebben voor de mate van instroom van lagere inkomensgroepen in de wijk.

De sociaal-economische opbouw wordt dus door de woningdifferentiatie in grote mate versterkt. De nieuwe midden- en hogere inkomens in Malburgen zijn bovendien voor een groot deel afkomstig van buiten Arnhem (meer dan een derde). Vanuit het achterliggende motief van het landelijke beleid van stedelijke vernieuwing om midden- en hogere inkomensgroepen naar de stad te krijgen, betekent dit dat de herstructurering van 'prioriteitswijk' Malburgen werkt.

De groei van het aantal huishoudens en het aandeel ervan met midden- en hogere inkomens vergroot het economisch draagvlak in de wijk, een van de voorwaarden voor een verhoogd investeringsklimaat in de wijk. Overigens is het versterken van het economisch draagvlak lang niet de enige factor voor de komst van voorzieningen. Bewonersdifferentiatie langs demografische en sociaal-culturele lijnen leiden ook tot andere

behoefden naar voorzieningen in de omgeving. Voor niet-commerciële, maatschappelijke wijkvoorzieningen speelt de inkomenspositie van de bewoners zelfs een bescheiden rol.

### **Stijgende woonkwaliteit en tevredenheid**

De ontwikkeling van de tevredenheid van huurders met hun woonomgeving is in Malburgen fors gestegen. Sinds 2002 is het gemiddelde rapportcijfer gestegen van een 6,4 naar een 7,4. De integrale aanpak van de wijk heeft Malburgen goed gedaan. De achterstandspositie in tevredenheid op de rest van Arnhem is ingelopen, ook is de stijging groter geweest dan in andere aandachtswijken in Arnhem.

In dit onderzoek is de bijdrage onderzocht van de fysieke herstructureringsmaatregelen en de woningdifferentiatie in de wijk. Hiertoe is in het theoretisch deel uitvoerig aandacht geschonken aan de wijze waarop deze maatregelen de woonbeleving van bewoners beïnvloeden en op welk schaalniveau deze maatregelen het meest doorwerken in de beleving van bewoners.

Veranderingen in de fysieke, sociale en functionele kenmerken van de woonomgeving kunnen leiden tot een andere waardering van de woonomgeving. Tegelijkertijd kunnen veranderingen in de omgeving verschillende vormen van betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving beïnvloeden (thuisgevoel, vertrouwen in de wijk, trots). Ook dit kan gevolgen hebben voor het oordeel over de woonomgeving. Een verandering in het gemiddelde oordeel in een wijk kan bovendien het gevolg zijn van selectieve verhuizingen van tevreden en ontevreden mensen in en uit de wijk. Tijdens de herstructurering worden veel verhuisbewegingen op gang gebracht die het gemiddelde oordeel beïnvloeden.

In dit onderzoek is gebleken dat de verversing van de woningvoorraad en het creëren van nieuwe woonmilieus een duidelijke rol hebben gespeeld bij het gestegen oordeel in Malburgen. Huurders in een nieuwe woning in een dito omgeving zijn aanmerkelijk meer tevreden over hun woonomgeving dan mensen die wonen in een toekomstig te slopen woning.

De grote verhuisstromen als gevolg van de herstructurering hebben bovendien gezorgd voor een proces van selectie en zelfselectie. Tevreden bewoners blijven daarbij in de wijk, ontevreden bewoners verlaten de wijk. Een bewijs hiervoor is te vinden in het feit dat onafhankelijk van huishoudenskenmerken, recente bewoners vaker positief over hun (nieuwe) woonomgeving zijn dan zittende huurders. Dit duidt op een bewuste keuze om in Malburgen te gaan of te blijven wonen. Bovendien is het aannemelijk dat veel van de ontevreden bewoners uit de sloopwoningen de wijk bij herhuisvesting zullen hebben verlaten. Het proces van zelfselectie is daarbij bevorderd door de bemiddeling door Volkshuisvesting, waarbij actief op zoek is gegaan naar een woning en woonlocatie naar wens. De bouw van nieuwe woningen maakte het vervolgens mogelijk om bewoners die zich thuis voelden in de wijk binnen de wijk door te laten stromen.

Ouderen zijn aanmerkelijk vaker tevreden over hun woonomgeving. Het bouwen en verbouwen van huurappartementen bestemd voor senioren stelde juist hen in staat om (bij sloop) binnen de wijk door te stromen. Stellen zonder kinderen zijn in Malburgen juist wat minder tevreden (dan alleenstaanden). Bij sloop verlieten stellen dan ook vaker de wijk dan alleenstaanden en gezinnen. Ook niet-westerse allochtonen zijn iets positiever over hun woonomgeving dan mensen met een westerse achtergrond. Dat niet-westerse allochtonen bij herhuisvesting relatief vaak binnen Malburgen verhuizen hoeft dus niet per se samen te hangen met een gebrek aan woningmarktkennis of taalachterstand (zoals gesuggereerd door Slob e.a., 2008), maar hangt schijnbaar ook samen met een bewuste keuze voor het blijven in de wijk. Samengevat kan gesteld worden dat herstructurering een versnelling heeft aangebracht in het vasthouden van tevreden en het vertrek van ontevreden huishoudens.

Hoewel de positieve effecten door (zelf)selectie en het creëren van nieuwe woonmilieus op zich al mooi zijn, is het grootste deel van de stijging in Malburgen te verklaren door een hoger oordeel van de oorspronkelijke huurders in de bestaande woonbuurten. In dit onderzoek is het effect van de fysieke ingrepen onderzocht op het oordeel van deze bewoners over de woonomgeving.

Door de aanleg van parken en andere groenzones, de herinrichting van straten en verbeteringen in de toegankelijkheid, functionaliteit en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is men meer tevreden geworden over deelaspecten van de fysieke woonomgeving. Deze betreffen de kwaliteit van groenvoorzieningen, de recreatiemogelijkheden en de toegankelijkheid voor mensen die slecht ter been zijn. Het is echter vooral via

een bijdrage aan het oordeel over leefbaarheidsaspecten (netheid, veiligheid en voorkomen van vandalisme) waardoor men tevredener is geworden over de woonomgeving.

Herinrichting en verbetering van de openbare ruimte hebben dus vooral een *indirecte* invloed gehad op de stijging in het totaaloordeel over de omgeving. Wat betreft de ruimtelijke ingrepen heeft alleen het gestegen oordeel over de hoeveelheid groen in de omgeving direct bijgedragen aan het hogere totaaloordeel van bewoners over de woonomgeving.

De mate waarin winkels in de buurt aanwezig zijn heeft ook een directe invloed op het totaaloordeel, zij het wat minder dan het oordeel over sociale omgevingsaspecten en de sociaal-fysieke kwaliteit van de omgeving. Toch is juist op dit aspect een van de grootste verbeteringen gerealiseerd. Dit is te danken aan de komst van een nieuwe supermarkt voor de wijk Malburgen-West en de komst van een winkelsteunpunt in het oostelijk deel van Malburgen-Oost.

Ook in Malburgen bleken sociale omgevingsaspecten een prominente rol te hebben bij het totaaloordeel over de woonomgeving. Naast de tevredenheid met de buurtbewoners (dat al in veel studies als belangrijke factor is aangetoond) blijkt het oordeel in Malburgen veel te hebben samen gehangen met de ervaren rust in de wijk. Vooral dit aspect over de sociale omgeving is in de loop der tijd aanzienlijk beter beoordeeld.

Op basis van literatuuronderzoek werd duidelijk dat de beleving van de woonomgeving iets is dat zich op beperkte schaal afspeelt, vaak niet meer dan 100 tot 200 meter rond de eigen woning. Om deze reden is de focus gelegd op de impact die woningdifferentiatie en fysieke vernieuwing hebben op de woonbeleving van direct omwonenden. Speciale aandacht hierbij is uitgegaan naar de rol van veranderingen in de sociale woonomgeving die door de ingrepen veroorzaakt werden.

Aangetoond is dat grootschalige sloop in de directe omgeving een positieve uitwerking heeft op het totaaloordeel van omwonenden met hun woonomgeving. Dit geldt overigens niet zo zeer voor mensen die binnen een straal van ongeveer 100 meter in de buurt wonen, maar wel voor mensen die iets verder (tot 200 meter) van de gesloopte woningen woonden. Voor de direct omwonenden binnen 100 meter had de sloop geen zichtbaar positieve of negatieve effecten in het oordeel. Gebleken is dat het gestegen oordeel maar ten dele samenhangt met een positiever oordeel over de sociale omgeving (een hoger oordeel over de buurtbewoners en de rust in de wijk). Het is aannemelijk dat de stijging vooral samenhangt met een betere beleving van de ruimte in de omgeving en de aantrekkelijkheid van de buurt (na het verdwijnen van de als 'lelijk' ervaren flats). Ook kan het verdwijnen van tekenen van verloedering in de omgeving en veranderingen in het leven op straat hebben bijgedragen aan verminderde onveiligheidsgevoelens (Leidelmeijer e.a., 2009, Wittebrood & Van Dijk, 2007). Het verschil in impact qua woonafstand kan verklaard worden door een mogelijk verschil in emotionele betrokkenheid bij de bewoners uit de sloopwoningen. Het vermoeden is dat bewoners in de directe omgeving vaker sociale contacten onderhielden met bewoners uit de gesloopte woning en vertrouwd waren met de gezichten uit die woningen.

Het bouwen van nieuwe woningen in de directe omgeving van bewoners in de bestaande woonbuurten heeft geen noemenswaardig effect gehad op de tevredenheid van omwonenden over de woonomgeving. De licht positieve stijging is niet significant en heeft in het geheel niet te maken met de komst van andere bewonersgroepen in die woningen. Nieuwbouw lijkt dus niet echt bij te dragen aan een hoger woongenot van bewoners in bestaande woningen. Opvallend is dat ook gevelrenovaties in het eigen woonblok niet heeft bijgedragen aan een hoger oordeel over de omgeving. Gelet op het eerder aangetoonde belang van de aantrekkelijkheid van de bebouwing en de architectuur in de omgeving op het totaaloordeel (Leidelmeijer e.a., 2009) mag deze uitkomst verrassend worden genoemd.

Wat wel een groot effect blijkt te hebben op de tevredenheid van bewoners met de woonomgeving is de verkoop van huurwoningen. Onafhankelijk van woning-, omgevings- en bewonerskenmerken zijn huurders in complexen waar woningen aan nieuwe bewoners worden verkocht aanmerkelijk vaker tevreden dan de huurders in complexen waar vrijkomende woningen opnieuw worden verhuurd. Het ziet er daarbij naar uit dat niet zozeer de mate waarin woningen zijn verkocht van belang is, maar vooral de vraag óf vrijkomende woningen worden verkocht. Het hogere oordeel van huurders in complexen waar relatief veel woningen zijn verkocht wordt niet zozeer veroorzaakt door een hoger oordeel over de buurtbewoners, maar door een verschil in ervaren rust in de omgeving.

In dit onderzoek werd een groot verschil blootgelegd in het profiel tussen nieuwe huurders en nieuwe eigenaar-bewoners. De strategie van het verkopen van huurwoningen leidt er toe dat er een eind komt aan de (grote) instroom van minima, waarvan de meesten geen baan en als gevolg daarvan geen regulier woon-werkritme hebben. Ook neemt de instroom van mensen met verschillende culturele achtergronden af wanneer woningen niet meer verhuurd worden maar verkocht. De huishoudens van kopers zijn jonger en kleiner wat betekent dat de instroom van gezinnen met opgroeiende kinderen afneemt. Deze factoren tezamen maken het dat het leven op straat er anders uit gaat zien en er uiteindelijk meer rust in de buurt wordt ervaren. Dat deze rust zo positief gewaardeerd wordt duidt op verschillen in ervaren overlast van buurtbewoners en botsende leefculturen. Een verkoopstrategie is dus effectief voor buurten waarbij de ervaren sociale leefkwaliteit onder druk staat door instroom van werklozen en mensen met afwijkende leefgewoonten en -culturen.

### **Tot slot**

Al in de inleiding van dit onderzoek is aangegeven dat er heel wat komt kijken om herstructureringsbeleid goed te kunnen evalueren. Verschillen in de aard en omvang van de aanpak van wijken, verschillen in uitgangssituaties en de aanwezigheid van vele andere invloedsfactoren maken het lastig de ingrepen op waarde te beoordelen. In dit onderzoek heeft een grote nadruk gelegen op de poging om causale relaties tussen de herstructureringsingrepen en meetresultaten aan te tonen. Hierbij is stilgestaan bij het belang van de keuze voor goede onderzoekstechnieken. Met de aangewende onderzoeksbronnen en toegepaste technieken zijn veel verbanden blootgelegd die in ander onderzoek minder of niet zichtbaar werden.

Door het gebruik van nagenoeg volledige verhuisbestanden met bewoners- en woninggegevens en informatie over de herkomst of bestemming van de huishoudens is in dit onderzoek voor het eerst aangetoond wat de effecten zijn van sloop, verkoop en nieuwbouw op de bewonerssamenstelling in de wijk. In tegenstelling tot onderzoeken waarbij wijkstatistieken tussen verschillende jaren zijn vergeleken of waarbij is gewerkt met (kleinere) steekproeven, is in dit onderzoek precies in beeld gebracht wat de invloed van de sloop, van verkoop en van nieuwbouw in verschillende prijs- en eigendomsklassen is geweest bij de bewonersveranderingen in de wijk. De hoofdconstatering is dat woningdifferentiatie een opener karakter aan de woningmarktfunctie van Malburgen heeft gegeven en dat het zorgt voor instroom- en doorstroommogelijkheden voor midden- en hogere inkomens.

In dit onderzoek zijn bovendien factoren blootgelegd die de mate van instroom in de wijk en vertrek uit de wijk hebben beïnvloed. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de rol van het bouwprogramma, de bouwstroom, het herhuisvestingsbeleid, en de omgevingsfactoren van de wijk is geweest.

Tegelijkertijd is meer inzicht gekomen in de rol van huishoudenskenmerken en persoonlijke hulpbronnen bij de kans dat bewoners bij herhuisvesting binnen de wijk verhuizen en zich daarbij qua woonsituatie verbeteren. Dit heeft meer inzicht gegeven in de vraag voor welke bewonersgroepen herhuisvesting kan bijdragen aan een langer verblijfsperspectief in de wijk.

Het tweede hoofdthema in dit onderzoek vormde de impact van herstructureringsingrepen op de woonbeleving van bewoners. Dit onderzoek heeft laten zien dat herstructurering drie hoofdbronnen kent waardoor het oordeel over de woonomgeving is verbeterd; vernieuwing van de woningvoorraad en woonmilieus, processen van zelfselectie door de op gang gebrachte verhuisstromen en ervaren verbeteringen onder de oorspronkelijke huurders.

Voor de laatste groep is onderzocht in hoeverre de herstructureringsingrepen daar van invloed op zijn geweest. In dit onderzoek is betoogd dat het voor effectmetingen van groot belang is dat er sprake is van meerdere metingen (tenminste en voor- en nasituatie) en dat rekening wordt gehouden met het beperkte schaalniveau waarop woonbeleving wordt gevormd. Onderzoeken die deze twee elementen bevatten zijn erg schaars. In dit onderzoek is, voor zover bekend, voor het eerst een gedetailleerde effectmeting uitgevoerd voor de impact van ingrepen in de woonomgeving voor de direct omwonenden.

Op deze manier is aangetoond dat verkoop van huurwoningen en sloop positief bijdragen op het oordeel van omwonenden. Ook is in dit onderzoek aangetoond dat verschillen in woonafstand tot de fysieke veranderingen bepalend zijn voor de wijze waarop de veranderingen worden gewaardeerd. De meest opvallende constatering is dat bewoners die direct om een gebied wonen met te slopen woningen niet tevredener zijn na de sloop, maar dat dit wel geldt voor omwonenden die er wat verder vandaan wonen. Het

lijkt er op dat mensen met een grotere emotionele afstand tot de bewoners in de sloopwoningen positiever aankijken tegen het slopen van portiekflats.

Door het gebruik van voor- en na-analyses heeft dit onderzoek bevestigd dat de gestegen waardering voor de hoeveelheid groen in de wijk en de betere winkelveorzieningen direct hebben bijgedragen aan een hoger oordeel over de woonomgeving. Fysieke ingrepen in de woonomgeving, sloop en verkoop van huurwoningen hebben bovendien het ervaren sociale leefklimaat verbeterd.

Het belang van goede onderzoeksmethoden om effecten van herstructurering aan te tonen blijkt ook uit het feit dat de conclusies in dit onderzoek op belangrijke punten afwijken van eerder verricht onderzoek naar herstructurering in onder meer Malburgen (zie Van Bergeijk e.a., 2008). In dat onderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van een eenmalig schriftelijk onderzoek onder wijkbewoners, wordt geconcludeerd dat de woonfunctie van de wijk door nieuwbouw niet wezenlijk verandert en dat er nog weinig vooruitgang is geboekt bij de tevredenheid met de woonomgeving (Van Bergeijk e.a. 2008, pp. 128, 197, 201-202).

Los van verschillen veroorzaakt door andere onderzoeksmethoden, onderzoeksdoelgroep en wijze van bevraging is het duidelijk dat het voor effectmetingen heilzamer is om te werken met meerdere metingen. Ook is het onderzoeksmoment voor een nameting van groot belang: wanneer zijn ingrepen in de woonomgeving zichtbaar, merkbaar en daardoor meetbaar?

Als aanbeveling voor toekomstig onderzoek naar de effecten van herstructureringsbeleid geldt dat men het best gebruik kan maken van voor- en nametingen, waarbij kritisch moet worden nagedacht over meetmomenten. Ook zou in onderzoek naar effecten in woonbeleving meer rekening gehouden moeten worden met het beperkte schaalniveau waarop deze beleving door bewoners gevormd wordt. Verder strekt het tot de aanbeveling om bij onderzoek naar specifieke resultaten in wijken meer rekening te houden met de context van de wijk en de opzet en reikwijdte van de wijkaanpak. In een casusstudie kan deze context doorgaans gemakkelijker worden betrokken in de analyse, waardoor een beter beeld ontstaat over de effectiviteit van het beleid.

Door rekening te houden met verschillende valkuilen in de onderzoeksaanpak en de effectiviteit van het beleid als casusstudie uit te werken heeft dit onderzoek laten zien dat herstructurering als wijkvernieuwingsstrategie wel degelijk effectief kan zijn.

Eén kanttekening moet wel worden geplaatst bij de effectiviteit van de herstructureringsaanpak. Dat is dat niet alle delen van de wijk gelijkmatig of gelijktijdig worden aangepakt. Hierdoor ontstaat het risico dat de ervaren sociale leefkwaliteit in de (nog) niet aangepakte gebieden verder onder druk komt te staan. In dit onderzoek is aangetoond dat vooral in woonstraten waar woningen blijvend worden verhuurd en die wat verder liggen van de vernieuwde woongebieden het risico lopen om achter te blijven qua waardering van de (sociale) woonomgeving. Voor deze gebieden biedt fysieke herstructurering geen oplossing. Het benadrukt de noodzaak om vooral ook sociaal te investeren in de mensen zelf en in de sociale leefbaarheid in de omgeving.

Andere beleidsaanbevelingen liggen op het terrein van het vergroten van het verblijfsperspectief van bewoners via wooncarrières binnen de wijk. Om middeninkomens uit de wijk vast te kunnen houden is het van belang om niet te duur te bouwen. Het zou dan ook verstandig zijn om inzicht te krijgen in de omvang van de middeninkomensgroep in de wijk, te kijken wie dit zijn en welke woonwensen zij hebben. Op deze vraagbehoefte vanuit de wijk zou dan het bouwprogramma aangepast kunnen worden.

Een andere aanbeveling is indien mogelijk ervoor te zorgen dat er op beschikbare plaatsen in de wijk eerst wordt gebouwd voordat er op grote schaal gesloopt wordt. De doorstroommogelijkheden die dit oplevert zorgt er voor dat mensen niet gedwongen zijn de wijk te verlaten. Tot slot zouden corporaties bij de herhuisvesting van bewoners er goed aan doen om bewoners persoonlijk en actief te helpen bij het vinden van een woning die voldoet aan hun woonwensen. Veel mensen blijken hier baat bij te hebben. Wanneer urgentieregelingen er vervolgens in voorzien dat mensen zich binnen de wijk qua woonsituatie kunnen verbeteren zal dat leiden tot een succesvolle herhuisvesting, waarbij sloop vaker als kans kan worden gezien en al doende de woontevredenheid en het verblijfsperspectief van bewoners in de wijk vergroot wordt.

## Literatuurlijst

### Wetenschappelijke publicaties en - onderzoeksrapporten:

- ABF Research (2007); *Bouwen voor de schuifpuzzel. Analyse van de woningmarkt, op zoek naar betere doorstroming*. Ministerie van VROM, Den Haag
- Basolo, V. & D. Strong (2002); *Understanding the neighborhood: from residents' perceptions and needs to action*. Housing Lopicity Debate 13 (1), pp. 83–105
- Beckhoven E. van & R. van Kempen (2003); *Het belang van de buurt; de invloed van herstructurering op activiteiten van blijvers en nieuwkomers in een Amsterdamse en Utrechtse buurt*. DWG/NETHUR Partnership nr. 20, NETHUR, Utrecht.
- Bergeijk E. van, A. Kokx, G. Bolt & R. van Kempen, (2008); *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke vernieuwing op wijken en bewoners*. Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht
- Bolt, G. & M.I. Torrance (2005); *Stedelijke herstructurering en sociale cohesie*. A-D Druk BV, Zeist.
- Brown, L.A. & E.G. Moore (1970); *The intra-urban migration process: A perspective*. Geografiska Annaler. Series B, 52B, pp. 368–381
- Buys, A. (1997); *De ideale mix? Een verkenning van visies, feite en verwachtingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken*. RIGO Research & Advies B.V., Amsterdam
- Buys, A., A. Bogaerts & I. Giesberts (2007); *Wonen op een rijtje*. Ministerie van VROM, Den Haag
- Clark, W.A.V. & F. M. Dieleman, eds. (1996); *Households and Housing: Choice and outcomes in the Housing Market*. Center for Urban Policy Research, Rutgers University, New Brunswick NJ.
- Coulton, C.J., J. Korbin, T. Chan & M. Su (2001); *American Journal of Community Psychology* 29 (2), pp. 371–383.
- Elsinga, M., T. Blokland, G. van Bortel & C. Claufus (2008); *Een eigen huis, een beter leven? Effecten van de verkoop van corporatiewoningen aan huurders*. Onderzoeksinstituut OTB. TU-Delft, Delft.
- Feijten, P. & P. Visser (2005); *Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand*. Bevolkingstrends 2<sup>e</sup> kwartaal. Centraal Bureau voor de Statistiek, Heerlen
- Galster, G. & H.W. Hesser (1981); *Residential Satisfaction. Compositional and contextual correlates*. *Environment & Behavior* 13, pp. 735-758
- Guo, J.Y. & C. R. Baht (2007); *Operationalizing the neighborhood: Application to residential location choice analysis*. *Journal of Transport Geography* 15, pp. 31–45
- Gijsberts, M. & J. Dagevos (2007); *Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag
- Hägerstrand, T., (1970); *What About People in Regional Science?* *Papers of the Regional Science Association*, 24, pp. 7–21.
- Heer, R. de & K. Dignum (2005). *Amsterdamse koopwoningen voor de gevarieerde markt. Onderzoek naar verkochte woningen en hun kopers in 2002 en 2003*. Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.
- Kaal, H., G. Vanderveen & W. McConnell (2008); *Een postcodegebied is de buurt niet. Het gebruik van buurtvragen in (criminologisch) surveyonderzoek*. *Sociologie* 4 (4). pp. 371–394
- Kam, G. de & B. Needham (2003); *Een hele opgave. Sociale cohesie als motief bij herstructurering*. DWG/NETHUR Partnership nr. 24, NETHUR, Utrecht.
- Keizer, K., S. Lindenberg & L. Steg (2008); *The spreading of disorder*. *Science* 322 12 december 2008 pp. 1681–1685

- Kullberg, J. (2006). *Hoe lang is het wachten op witte burens?* In: *Altijd een antwoord*, SCP-Nieuwjaarsuitgave 2006 (pp. 141-145). Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag
- Kempen van R. & G. Bolt (2008); *De mantra van de mix. Hoe ideaal is een gemengde wijk?* Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht
- Kleinhans R.J. (2005); *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting*. Delft, Onderzoeksinstituut OTB
- Lee, B. A., R. S. Oropesa & J. W. Kanan (1994); *Neighborhood context and residential mobility*. *Demography*, 31(2), pp. 249–270.
- Leidelmeijer, K., G. Marlet, J. van Iersel, C. van Woerkens & H van der Reijden (2007); *De Leefbaarometer. Leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten gemeten en vergeleken. Rapportage instrumentontwikkeling*. Ministerie van VROM. Den Haag.
- Leidelmeijer, K., Van Iersel, J., & Giesbers, I. (2009); *Kwaliteit van buurt en straat. Tussen feit en fictie*. Ministerie van VROM (WWI). Den Haag.
- Lu M. (1999); *Determinants of residential satisfaction: ordered logit versus regression models*. *Population and Environment* 20 (5), pp. 467–488
- Musterd S., W. Ostendorf & S. de Vos. (2003); *Neighbourhood Effects and Social Mobility: A Longitudinal Analysis*. *Housing Studies*, 18 (6), pp. 877–892
- Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1999); *Residential Relocations in the Life Course*. In: *Wissen van, L. & P. Dykstra (Eds.), Population Issues: An interdisciplinary Focus*, pp. 159–186.
- Oppelaar, J. & K. Wittebrood (2006). *Angstige burgers? De determinanten van gevoelens van onveiligheid onderzocht*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag
- Ouwehand A. & S. Davis (2004); *Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk. Evaluatieonderzoek naar de wijkaanpak van naoorlogse wijk in de jaren negentig*. Onderzoeksinstituut OTB. TU-Delft, Delft.
- Ouwehand, A., R. Kleinhans, W. van der Laan Bouma-Doff, & M. van der Land (2006); *Een stap vooruit? De pretenties van fysiek voor sociaal bij herstructurering*. Onderzoeksinstituut OTB. TU-Delft, Delft.
- Parkes, A., A. Kearns & R. Atkinson (2002); *What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?* *Urban Studies* 39 (13), pp. 2413–2438.
- Permentier, M. (2009); *Reputation, neighbourhoods and behaviour*. Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht
- Popp, H. (1976); *The residential location process*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 67 (5), pp. 300–305.
- RIGO (2004); *Leefbaarheid van wijken*. Den Haag (Ministerie van VROM).
- Sampson R. J. & S.W. Raudenbush (2004); *Neighbourhood stigma and the social construction of “Broken windows”*. *Social psychology* 67 (4), p. 319–342.
- Slob A., G. Bolt & R. Van Kempen (2008); *Na de sloop. Waterbedeecten van gebiedsgericht stedelijk beleid*. Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht
- Wassenberg, F., M. Arnoldus, R. Goetgeluk, F. Penninga & L. Reinders (2006); *Hoe breed is de buurt?* Ministerie van VROM. Den Haag.
- Wittebrood, K. & T. van Dijk (2007); *Aandacht voor de wijk. Effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.



Beleidsnota's:

Ministerie van VROM (1997); *Nota Stedelijke Vernieuwing*, Den Haag (Ministerie van VROM).

Ministerie van VROM (2000); *Nota Mensen, Wensen, Wonen*. Den Haag (Ministerie van VROM).

Ministerie van VROM (2007); *Actieplan Krachtwijken*. Den Haag (Ministerie van VROM).

Overige bronnen:

Gemeente Arnhem & Volkshuisvesting Arnhem (1997); *Ontwikkelingsplan Malburgen*

USP Marketing Consultancy (2007); *Presentatie Onderzoek evaluatie Te Woon*. 11 juni. Platform Te Woon

Volkshuisvesting Arnhem & Gemeente Arnhem; *Masterplanning plangebied Malburgen*, juni 2008

Volkshuisvesting Arnhem (2002); *Malburgen vernieuwt. Het ontwikkelingsplan*

CBS Statline: Kerncijfers wijken en buurten 2003 – 2008, geraadpleegd op 28 dec. 2009:

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/selection/?DM=SLNL&PA=70904NED&VW=T>

Gemeente Arnhem; Statistisch Jaarboek 2003, te downloaden via:

<http://www.arnhem.nl/content.jsp?objectid=arnhemintern:98371>

Portes, Utrecht:

<http://www.woonoverlast.nl/achtergronden.htm> geraadpleegd op 13-01-2010






foto voorzijde: De Jong Luchtfotografie, Tauw b.v.

## Bijlagen

### Bijlage 1: Locatie verkochte/ te verkopen sociale huurwoningen in Malburgen

(6 figuren)

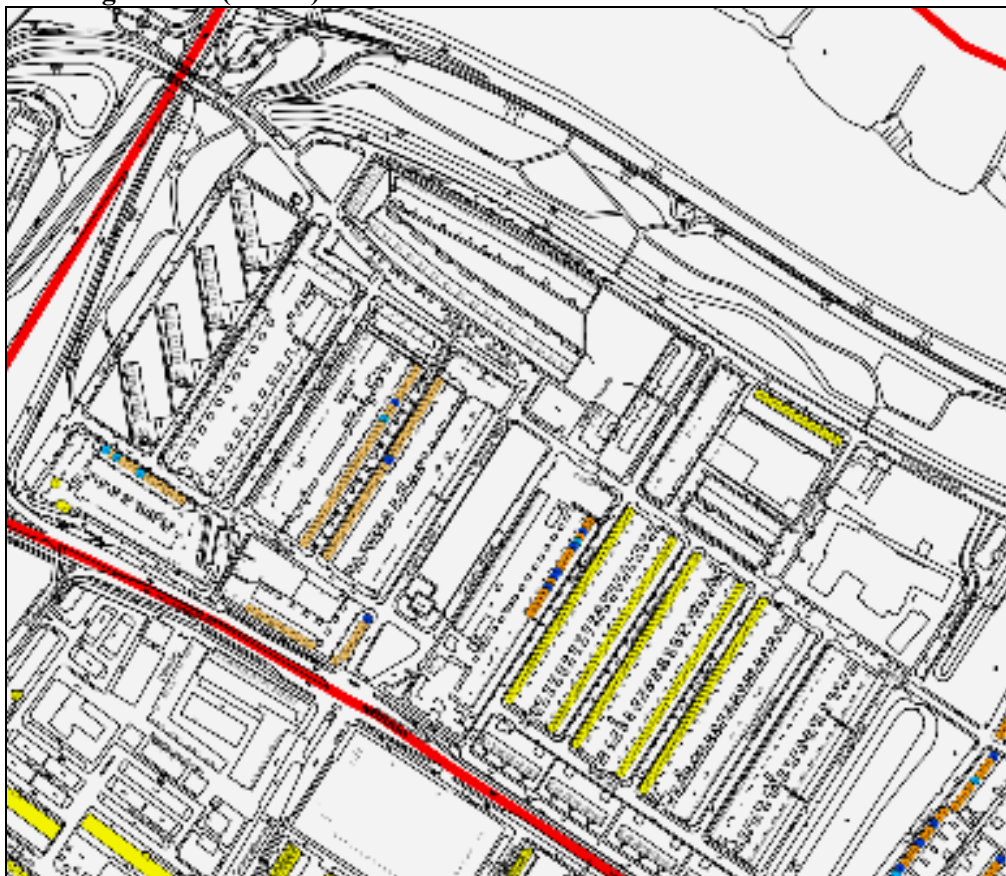
legenda

	= verkocht aan nieuwe bewoner
	= verkocht aan zittende huurder
	= te verkopen bij vrijkomen
	= te verhuren met koopoptie (Te Woon)
	= te verhuren

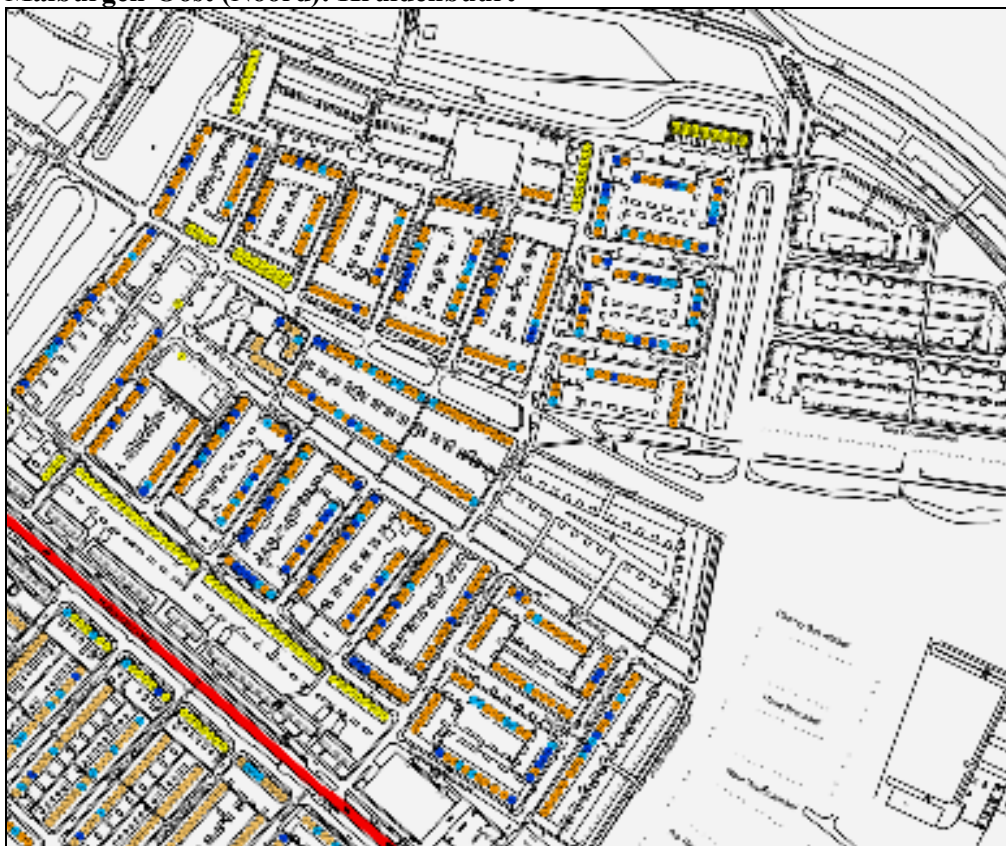
#### Malburgen-West: Noord en Binnen



**Malburgen-Oost (Noord): Bloemenbuurt & Vissenbuurt**

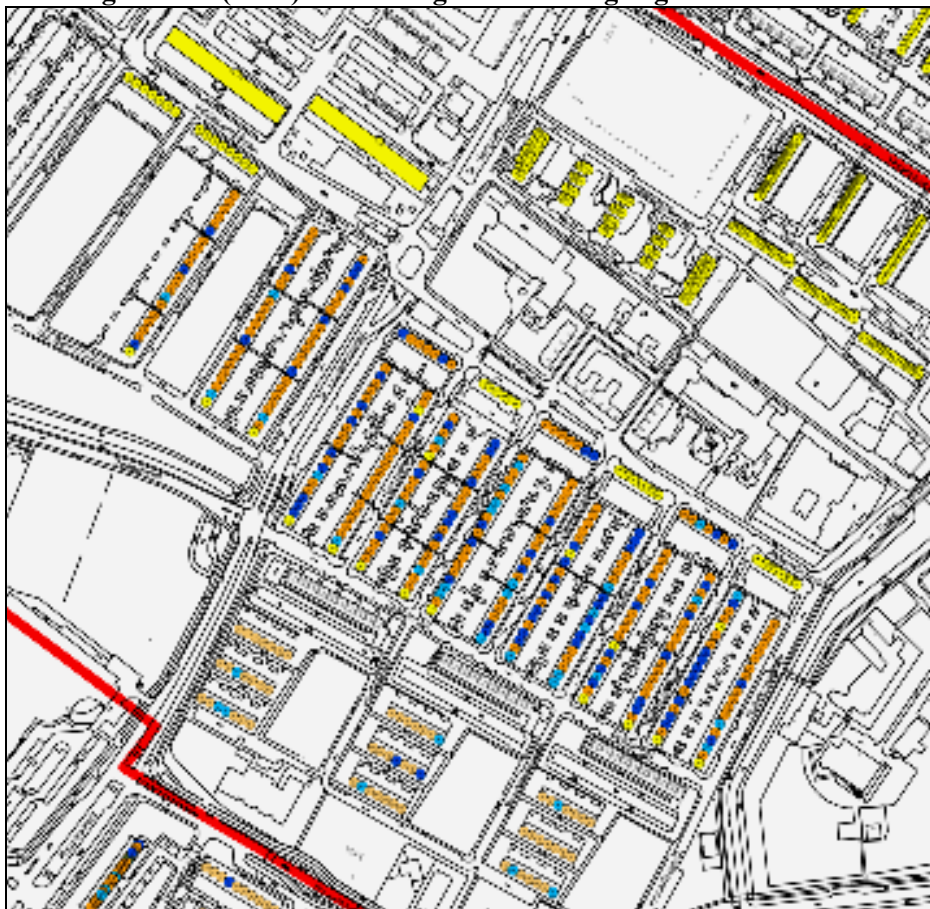


**Malburgen-Oost (Noord): Kruidenbuurt**

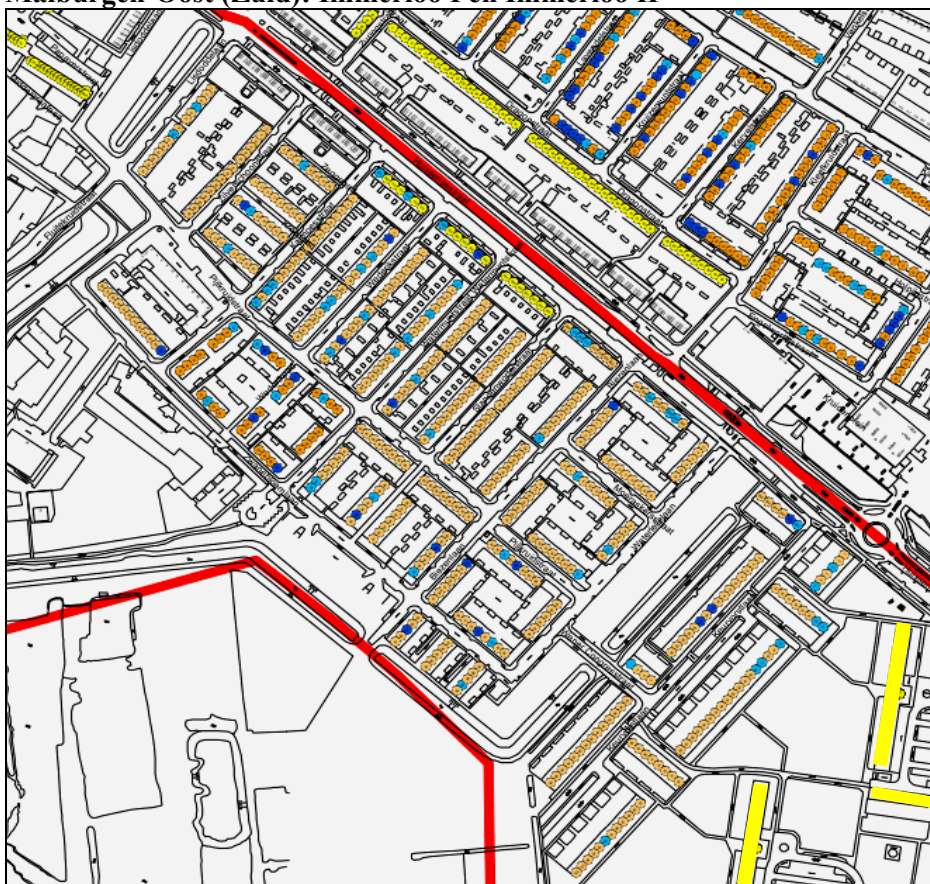


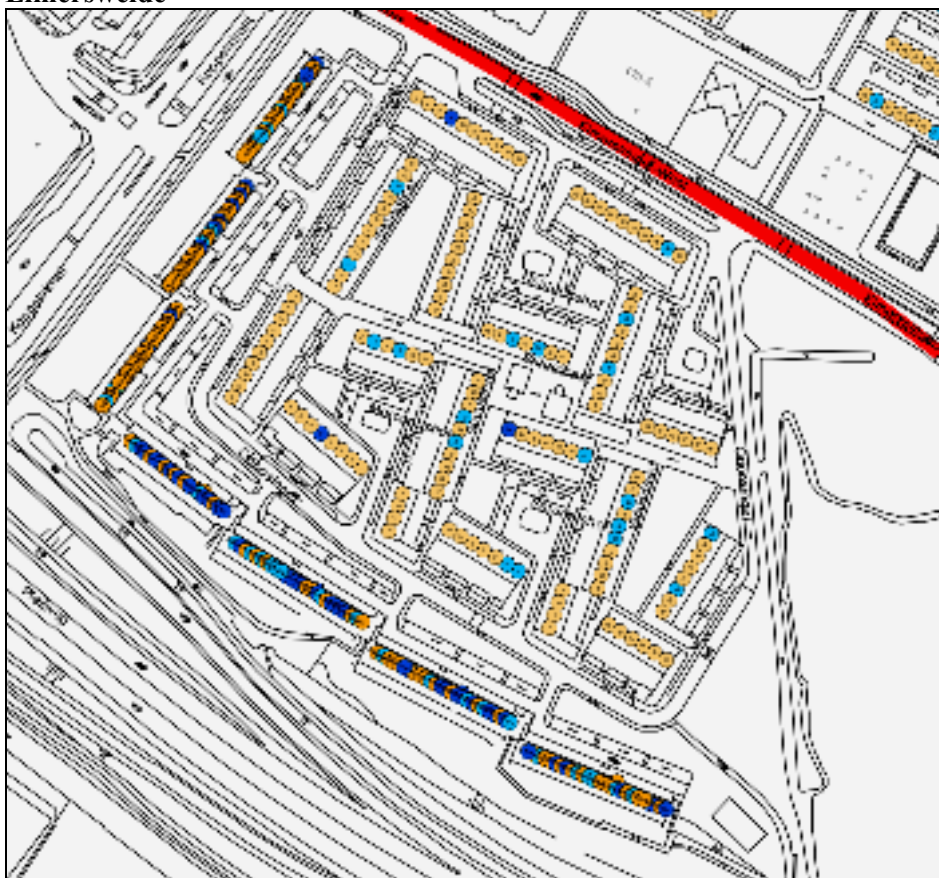


**Malburgen-Oost (Zuid): Centrumgebied en Zeegsingel e.o**



**Malburgen-Oost (Zuid): Immerloo I en Immerloo II**



**Eimersweide**

Bron: Gemeente Arnhem, afdeling GIS, Volkshuisvesting Arnhem

**Bijlage 2: Huishoudinkomens in Malburgen t.o.v. Arnhem**

(selectie: alle huishoudens in woningen, weegfactor huishoudens)

	<b>Malburgen*</b>			<b>Arnhem</b>		
	(n=146)			(n=1.327)		
	Aantal huishoudens	%	Cum. %	Aantal huishoudens	%	Cum. %
beneden soc. min.	1376	20	20	6551	10	10
beneden minimum loon	1818	26	46	10472	16	27
beneden modaal	1798	26	71	14785	23	50
tot 1,5 keer modaal	1611	23	94	14162	22	72
tot 2 keer modaal	248	4	98	7569	12	83
tot 3 keer modaal	74	1	99	6470	10	93
> 3 keer modaal	86	1	100	4221	7	100
Totaal	7012	100		64231	100	

Bron: WBO 2002, oversamplingsbestand Knooppunt Arnhem –Nijmegen

\* o.b.v. CBS-wijkindeling (= incl. 't Duifje, excl. Eimersweide)

## Bijlage 3: Regressiemodellen

### Bijlage 3a.: Invloed herstructurering op kwaliteit en locatie herhuisvesting (scores)

n=952

	Model 1			Model 2			Model 3			Model 4		
	B	Wald	Sig.	B	Wald	Sig.	B	Wald	Sig.	B	Wald	Sig.
Leeftijdsklasse (ref <30 jaar)												
30-39 jaar	0,310	2,622	0,105	0,217	1,227	0,268	0,184	0,866	0,352	0,128	0,397	0,529
40-54 jaar	0,154	0,563	0,453	0,054	0,066	0,797	0,007	0,001	0,974	-0,015	0,005	0,943
55+ jaar	1,977	41,311	0,000 ***	1,778	32,312	0,000 ***	1,732	30,127	0,000 ***	1,675	26,365	0,000 ***
Huishoudgrootte (ref. alleenstaand)												
2 pers. huish.	0,706	13,696	0,000 ***	0,694	12,804	0,000 ***	0,704	12,962	0,000 ***	0,768	14,535	0,000 ***
3+ pers. huish.	1,424	50,369	0,000 ***	1,381	45,649	0,000 ***	1,389	45,013	0,000 ***	1,407	44,337	0,000 ***
Etnische groep (ref. westers)												
Turks	-0,072	0,072	0,789	-0,144	0,283	0,595	-0,199	0,528	0,468	-0,255	0,826	0,364
Marokkaans/ Arabisch	-0,535	6,023	0,014 **	-0,6	7,181	0,007 ***	-0,642	8,075	0,004 ***	-0,665	7,978	0,005 ***
overig niet-westers	-0,304	2,235	0,135	-0,333	2,598	0,107	-0,33	2,511	0,113	-0,419	3,862	0,049 **
Woningtype vorige woning = (portiek-) appartement												
Huishoudinkomen (ref. t/m bijstandsnorm 2pvh.)	1,935	53,351	0,000 ***	2,053	57,892	0 ***	2,046	53,252	0,000 ***	2,362	60,863	0,000 ***
bijstandsnorm t/m grens huurtoeslag 2+pvh	0,076	0,200	0,655	0,096	0,311	0,577	0,134	0,58	0,446	0,116	0,408	0,523
grens HT t/m €40.000,-	0,590	5,380	0,020 **	0,638	6,125	0,013 **	0,671	6,568	0,010 **	0,739	7,665	0,006 ***
> €40.000,-	1,195	3,325	0,068 *	1,253	3,619	0,057 *	1,342	4,072	0,044 **	1,405	4,386	0,036 **
Woonduurklasse (ref. < 5 jaar)												
5 - 12 jaar	0,316	3,368	0,066 *	0,334	3,624	0,057 *	0,316	3,149	0,076 *	0,317	2,987	0,084 *
> 12 jaar	0,278	1,544	0,214	0,122	0,283	0,594	0,136	0,342	0,558	-0,019	0,006	0,938
Kritische houding bij accepteren:												
3+ weigeringen	-0,100	0,396	0,529	0,095	0,332	0,565	0,13	0,598	0,439	0,097	0,311	0,577
Bemiddeld (=ja)												
Periode van herhuisvesting (ref. 2003 en eerder)	0,892	31,183	0,000 ***	0,892	31,183	0,000 ***	0,914	31,554	0,000 ***	0,686	14,676	0,000 ***
2004							0,574	4,283	0,038 **	0,445	2,446	0,118
2005							0,227	0,884	0,347	-0,017	0,004	0,947
2006							0,546	4,497	0,034 **	0,403	2,345	0,126
2007							0,144	0,293	0,589	0,032	0,014	0,906
2008/2009							0,511	3,167	0,075 *	0,391	1,747	0,186
Verhuislocatie (ref. rest van A'hem [niet in Malb.] )												
in eigen buurt										1,375	28,542	0,000 ***
elders in Malburgen										0,422	4,675	0,031 **
buiten Arnhem										2,042	9,213	0,002 ***
Intercept	-2,300			-2,904			-3,234			-3,542		
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,218			0,256			0,265			0,313		

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

### Bijlage 3b.: Invloed prijs, type en locatie van nieuwe koopwoningen op mate van instroom van buitenaf n=656

	B	Wald	Sig.
Type woning : eengezinswoning [t.o.v. appartement]	-1,127	10,753	,001 ***
Koopprijsklasse (ref. > €250.000)			
< €150.000	-,972	4,528	,033 **
€150.000 - €190.000	-,978	6,609	,010 **
€190.000 - €250.000	-,500	3,110	,078 *
Type locatie: inbreiding [t.o.v. uitbreiding]	,085	,056	,813
Wijk: Malb.-Oost (Noord) [t.o.v. Malb.-West]	,069	,061	,804
Intercept	3,049		
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,056		

\* = p<0,10; \*\* = p<0,05; \*\*\* = p<0,01

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

### Bijlage 3c.: Invloed oordeel deelaspecten op totaaloordeel woonomgeving

Basis: huurders van bestaande (niet te slopen) woningen in de bestaande woonomgeving

n=946

	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.
Fysieke inrichting openbare ruimte en voorzieningen						
Tevredenheid over mate waarin winkels in de buurt zijn	,092	,000 ***	,068	,001 ***	,046	,016 **
Tevredenheid over nabijheid van scholen	,040	,249	,019	,521	-,008	,772
Tevredenheid over recreatiemogelijkheden	,059	,046 **	-,004	,868	,023	,335
Tevredenheid over speelmogelijkheden	-,012	,664	-,045	,055 *	-,043	,048 **
Tevredenheid over sportmogelijkheden	,063	,032 **	,057	,022 **	,029	,213
Tevredenheid over hoeveelheid groen in de wijk	,073	,035 **	,077	,009 ***	,073	,008 ***
Tevredenheid over de kwaliteit (onderhoud) van het groen	,152	,000 ***	,012	,662	,035	,176
Tevredenheid over de toegankelijkheid voor mensen die minder goed ter been zijn	,106	,000 ***	,011	,623	-,018	,386
Beheeraspecten sociaal-fysieke woonomgeving						
Tevredenheid netheid van de wijk			,214	,000 ***	,140	,000 ***
Tevredenheid over mate van vandalisme			,140	,000 ***	,078	,001 ***
Tevredenheid over de veiligheid			,187	,000 ***	,100	,000 ***
Sociale omgevingsfactoren						
Tevredenheid over buurtbewoners					,204	,000 ***
Tevredenheid over rust in de wijk					,143	,000 ***
Tevredenheid over geluidshinder van burens					-,004	,855
Tevredenheid over de eigen woning			,334	,000 ***	,170	,000 ***
Intercept	,618		,964		,665	
R <sup>2</sup>	,424		,586		,640	

\* = p<0,10; \*\* = p<0,05; \*\*\* = p<0,01

Bron: USP Bewonersscan 2002,2003,2005,2007,2009



**Bijlage 3d.: Rechte tellingen voor variabelen gebruikt in regressiemodel impact van woningdifferentiatie en –verbetering voor omwonenden**

		n=
Buurt	West-noord	107
	West-binnengeb.	127
	Bloemen-/ Vissenbuurt(Malb. ON)	104
	Kruidenbuurt-west (Malb. ON)	140
	Kruidenbuurt-oost (Malb. ON)	71
	Centrumgebied (Malb. OZ)	188
	Zeegsingel e.o. (Malburgen OZ)	125
	Immerloo I (Malburgen OZ)	148
	Immerloo II (Immerloo)	133
	Eimersweide	109
Soort woning	eengezinswoning	789
	boven-/benedenwoning	31
	etagewoning zonder lift	112
	etagewoning met lift	320
Leeftijdsklasse onderzoek	t/m 24 jaar	57
	25 t/m 34 jaar	187
	35 t/m 44 jaar	204
	45 t/m 54 jaar	224
	55 t/m 64 jaar	236
	65+ jaar	344
Woonduurklasse	tot 3 jaar	246
	3 tot 7 jaar	263
	7 tot 15 jaar	301
	15 jaar of langer	442
Etnische groep	Turks	49
	Marokkaans/Arabisch	93
	Overig niet-westers	135
	Westers	975
Samenstelling huishouden	alleenstaand	470
	samenwonend/gehuwd zonder kinderen	289
	samenwonend/gehuwd met kinderen	355
	een-ouder gezin	138
Inkomensklasse	laag (tot bijstandsniveau)	281
	midden (tot ink.grens huurtoeslag)	640
	hoog (boven ink.grens huurtoeslag)	331
Geslacht	man	446
	vrouw	806
Verkoopcomplex ja/nee (+ mate verkocht)	geen verkoopcomplex	479
	tot 10%	558
	10% en hoger	215
Gevelrenovatie Malburgen (binnen eigen complex)	voor gevelrenovatie	114
	na gevelrenovatie	155
	geen	983
Impactzone sloop grootschalig (straal 100m.)	voor sloop	122
	na sloop	162
	geen sloop in omgeving	968
Impactzone nieuwbouw grootschalig (straal 100m)	voor nieuwbouw	73
	na nieuwbouw	80
	geen nieuwbouw in omgeving	1099
Impactzone sloop grootschalig (straal 200m)	voor sloop	219
	na sloop	308
	geen sloop in omgeving	725
Impactzone nieuwbouw grootschalig (straal 200m)	voor nieuwbouw	155
	na nieuwbouw	203
	geen nieuwbouw in omgeving	894

Bron: USP Bewonersscan, 2002, 2003,2005,2007,2009 (eigen bewerking)



### Bijlage 4: Ontwikkeling rapportcijfer voor de woonomgeving per buurt (oorspronkelijke buurten)

		Steekproefuitkomst: Rapportcijfer voor Woonomgeving		Stijging significant?*	Geschatte stijging op populatieniveau*	
		'02/'03	2009		min.	max.
West-Noord	<i>n</i> = gem.	19 6,3	53 7,1	JA	0,1	1,1
West-Binnen	<i>n</i> = gem.	32 5,9	63 7,2	JA	0,6	2,0
Bloemenbuurt/ Vissenuurt	<i>n</i> = gem.	38 6,3	52 7,1	JA	0,2	1,4
Kruidenbuurt-West	<i>n</i> = gem.	59 5,9	67 7,3	JA	0,8	2,0
Kruidenbuurt-Oost	<i>n</i> = gem.	30 6,8	34 7,6	JA	0,1	1,5
Centrumgebied (Middelgraafpad e.o)	<i>n</i> = gem.	44 7,5	96 7,7	NEE	-0,2	0,6
Zeegsingel e.o.	<i>n</i> = gem.	77 6,4	59 7,2	JA	0,2	1,3
Immerloo I	<i>n</i> = gem.	42 6,2	74 6,9	NEE	-0,1	1,5
Immerloo II	<i>n</i> = gem.	27 6,2	74 7,5	JA	0,5	2,0
Eimersweide	<i>n</i> = gem.	21 7,6	46 7,7	NEE	-0,4	0,6

Bron: USP Bewonersscan 2002, 2003, 2009, eigen bewerking

\* significantieniveau en interval beide met 95% betrouwbaarheid

## Samenvatting

De essentie van het herstructureren van naoorlogse woonwijken is dat door middel van ingrepen in de fysieke en functionele omgeving en in de samenstelling van de woningvoorraad geprobeerd wordt om aantrekkelijke woonmilieus te creëren, waar het prettig wonen is en waar ook mensen met meer mogelijkheden op de woningmarkt graag naar toe verhuizen en willen blijven wonen. Het versterken van de structuur van de bewonerssamenstelling, met een nadruk op het verkrijgen van meer midden- en hogere inkomens, moet leiden tot een groter draagvlak voor de gewenste nieuwe voorzieningen in de wijk.

In dit onderzoek is op basis van analyses van verhuisstromen veroorzaakt door de woningdifferentiatie en effectmetingen van ingrepen op de tevredenheid van bewoners met de woonomgeving nagegaan wat de effectiviteit is van de herstructureringsaanpak in Malburgen sinds de start in 1999 tot en met 2008 voor het economisch draagvlak in de wijk en het woongenot en het verblijfsperspectief van bewoners.

### Nieuwe woonmogelijkheden voor de Malburgenaren

De mate waarin Malburgenaren hebben weten te profiteren van de nieuwe mogelijkheden om door te stromen is afhankelijk gebleken van de eigendomsvorm en de prijsklasse. Vooral van de opgeleverde sociale huurwoningen is een groot deel (70%) terecht gekomen bij bewoners uit Malburgen, waarvan het grootste deel overigens bij bewoners uit te slopen woningen.

Bij de verkochte huurwoningen was 27% van de kopers afkomstig uit Malburgen. Bij de wat duurdere woonvormen in de nieuwbouw was het aandeel wat lager. Bij dure huur en goedkopere koop respectievelijk 22% en 21% en bij (middel-)dure koop 14%.

De opgeleverde nieuwbouw in de sociale huursector en de koopsector blijken bovendien een buurtfunctie te vervullen. Bij de sociale huurwoningen werd ruim de helft aan bewoners verhuurd uit dezelfde subwijk. In de koopsector waren de meeste Malburgenaren afkomstig uit de eigen subwijk.

Onder de uit Malburgen afkomstige kopers van huurwoningen bevinden zich relatief veel jonge stellen, van wie ruim de helft is gaan samenwonen. Waar zij in de sociale huursector doorgaans moeite hebben om te slagen maken zij dus vaak gebruik van de mogelijkheid een betaalbare (eengezins)woning binnen Malburgen te kopen. Verder is de groep wat oudere alleenstaanden/ eenoudergezinnen sterk vertegenwoordigd onder de kopers, wat kan duiden op een functie voor een groep gescheiden mensen/ eenoudergezinnen. Ook blijken Turkse huishoudens uit Malburgen relatief vaak een voormalige huurwoning te kopen, rekening houdend met hun aandeel in de wijkbevolking. De overige groepen van niet-westerse komaf kopen juist minder vaak een voormalige huurwoning.

Ook bij de opgeleverde koopwoningen lijken de woningen relatief minder vaak door niet-westerse huishoudens te zijn gekocht. Alleen Turkse huishoudens blijken koopbereid. Bij de verkochte huurwoningen zijn zij bovengemiddeld vaak vertegenwoordigd. Bij de nieuwbouw is hun aandeel evenredig met hun aandeel in de bewonerssamenstelling.

De opgeleverde koopwoningen (hoofdzakelijk eengezinswoningen) worden vooral verkocht aan Malburgse gezinnen en stellen in de gezinsvormende levensfase. Het aandeel alleenstaanden/ eenoudergezinnen uit Malburgen is vrij beperkt. Jongeren tot en met 24 jaar bevinden zich nauwelijks onder de kopers van nieuwe woningen (2%). Dit zal deels te maken hebben met de prijsklasse als met de voorkeur voor huren die doorgaans onder jongeren groter is. Jongeren blijken namelijk wel voormalige huurwoningen te kopen die in de regel goedkoper zijn en ook in de dure huurklasse blijken jongeren uit Malburgen woningen bemachtigd te hebben.

Het aandeel niet-westerse huishoudens uit Malburgen dat in de dure huursector terechtkomt is evenals in de (nieuwbouw) koopsector vrij beperkt. Ook hier vormen van alle instromende huishoudens uit Malburgen de westerse huishoudens met 75% de grootste groep. In de sociale huursector is deze verhouding meer in evenwicht en is het aandeel westerse huishoudens in lijn met het aandeel in de wijkbevolking. Van de niet-westerse huishoudens uit Malburgen zijn de Turkse en de Marokkaanse huishoudens bovengemiddeld vertegenwoordigd.

Onder de grote groep uit Malburgen afkomstige huurders in de opgeleverde sociale huurwoningen bevinden zich veel gezinnen (ruim de helft). Dit heeft te maken met het grote aantal eengezinswoningen in deze categorie (80%) en de huurprijs die is afgestemd op de huurtoeslaggrens voor gezinshuishoudens.

De instroom van uitkeringsafhankelijke huishoudens is in de sociale huur relatief laag gelet op het aandeel bijstandshuishoudens in Malburgen. Dit heeft te maken met het feit dat huurtoeslag en de energiezuinige huizen een hogere maandlast niet kunnen voorkomen. Voor minima uit de wijk weegt het hoge wooncomfort niet op tegen de hogere maandlasten.

Met de aanname dat bij de opgeleverde woningen van andere bouwende partijen in de wijk de doorstroom uit Malburgen vergelijkbaar is, is ingeschat dat ongeveer 300 Malburgse huishoudens gebruik hebben gemaakt van de nieuwe woonmogelijkheden door nieuwbouw en verkoop. Dit komt neer op 4% van alle huishoudens in Malburgen, waarmee een substantieel aandeel van de (kleine groep) midden- en hogere inkomens in Malburgen zich heeft verbeterd. Door hun verbeterde woonsituatie zal een deel van de doorstromers een langer verblijfsperspectief hebben in de wijk.

### Wooncarrières in de eigen wijk bij herhuisvesting

Het beleid bij herhuisvesting is er op gericht geweest om bewoners daar waar gewenst te helpen met het vinden van een prettige vervangende woning, waarbij werd gestreefd dat iedereen die dat wilde binnen Malburgen kon doorverhuizen. Hoewel het herhuisvesten leidt tot een groot aantal huishoudens dat de wijk verlaat kan de herhuisvesting voor de blijvers juist leiden tot een langer verblijfsperspectief in de wijk. Dit is wanneer de verhuizing gepaard gaat met een verbetering van de woonsituatie.

Van alle geherhuisveste bewoners is 43% binnen de wijk gebleven, waarvan de grootste groep (32%) zich qua woonsituatie heeft verbeterd door het betrekken van een eengezinswoning, van een traploze woning (bij ouderen), van een nieuwbouwwoning en/of door het kopen van woning. Van een groot deel van deze groep wordt verwacht dat door deze kwalitatieve verbetering hun verblijfsperspectief in de nieuwe woning is toegenomen. Daarnaast heeft 31% zich deels op eigen kracht, deels met behulp van de urgentieregeling en de bemiddeling van Volkshuisvesting qua woonsituatie verbeterd.

Onderzocht is welke factoren de kans heeft beïnvloed dat een huishouden zich (binnen Malburgen) heeft verbeterd qua woonsituatie, en vooral wat de rol van de herstructureringscontext daarbij was. In de eerste plaats blijkt dat ouderen en gezinnen zich relatief vaak binnen Malburgen hebben verbeterd. Ook het hebben van een hoger inkomen bevorderde de kans dat men zich tijdens de herhuisvesting verbeterde zowel binnen als buiten Malburgen. Het hebben van een niet-westerse achtergrond bleek op zichzelf een negatieve rol te spelen bij de kans op een positieve stap in de wooncarrière (behalve voor mensen met een Turkse achtergrond). Woonduur en een kritische houding bij het accepteren van een woning bleek geen invloed te hebben.

Onafhankelijk van al deze persoonlijke aspecten bleek vervolgens dat de herstructureringscontext zelf van groot belang was bij de verbeterkans bij de herhuisvesting. Zo is gebleken dat de *actieve bemiddeling* door Volkshuisvesting een grote bijdrage heeft gehad bij de kwaliteit van de nieuwe woonsituatie. De *urgentieregeling* stelde mensen in staat om vooral binnen Malburgen naar een betere woonsituatie te verhuizen. Dat dit vervolgens ook bovengemiddeld vaak het geval was, is positief beïnvloed door de *bouwstroom* van de herstructurering. In Malburgen werden al vroeg in het herstructureringsproces nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Hierdoor konden 50 bewoners direct door naar een nieuwe sociale huurwoning. Bovendien heeft de opgeleverde nieuwbouw in de wijk gezorgd voor een interne verhuizingen binnen de wijk waardoor er bestaande eengezinswoningen vrijkwamen. Ook deze woningen konden met voorrang door herhuisvestingskandidaten betrokken worden.

In dit onderzoek kan niet worden nagegaan in hoeverre mensen Malburgen hebben verlaten terwijl ze liever de wijk in waren gebleven. Toch mag worden aangenomen de meeste van hen de wijk heeft verlaten vanwege het een lage binding met de buurt, vanwege ontevredenheid of vanwege een kort verblijfsduurperspectief op voorhand. Gelet op de positieve invloed van de herhuisvestingsregelingen, de actieve bemiddeling en de extra vrijgekomen woningen in Malburgen door de nieuwbouw zal het aantal onvrijwillige verhuizingen uit de wijk beperkt zijn gebleven.

### Bewonersdifferentiatie en economisch draagvlak

Het meten van effecten van woningdifferentiatie voor het economisch draagvlak kan gemeten worden door te kijken naar de mate van instroom van nieuwe huishoudens in de wijk in de nieuwbouw en de verkochte

koopwoningen en naar hun inkomenspositie, afgezet tegen het vertrek van huishoudens uit de wijk vanuit de sloopwoningen

De woningdifferentiatie heeft grote positieve effecten gehad op het economisch draagvlak in Malburgen. Hierbij gold dat hoe hoger de prijsklassen waren hoe meer de instroom van buitenaf was. Ook de appartementen bleken relatief meer instroom van buitenaf teweeg te brengen. Bij de goedkope koopwoningen was 75% van buiten Malburgen afkomstig, in de dure koopklasse gemiddeld 89%. De nadruk in het bouwprogramma heeft in de middeldure en dure prijsklasse gelegen, waarbij het inkomenseffect nog groter is. Maar zelfs voor de goedkopere koopwoningen was een modaal inkomen ( $\pm 33.000$  bruto per jaar) nodig om deze te kunnen financieren. Ook in de duurdere huursector in de instroom van buitenaf met 78% groot te noemen. Meer dan de helft van de instromende huishoudens had een inkomen boven de €40.000 bruto per jaar.

De verkoop van huurwoningen leidt tot een aanzienlijk hogere mate van instroom in de wijk. Wanneer de verkochte woningen opnieuw zouden zijn verhuurd zou 24% terecht zijn gekomen bij mensen van buiten Malburgen, nu ze verkocht zijn is de instroom van buitenaf 76%. Bovendien wijkt het inkomensprofiel van de nieuwe kopers sterk af van nieuwe huurders. Daar waar bij de opnieuw verhuurde woningen 44% een minimuminkomen hebben kopers tenminste een inkomen €23.000 bruto per jaar. Bijna de helft van de kopers heeft een inkomen dat ligt boven de hoogste grens voor huurtoeslag (€27.950 in 2008).

De verkoop van woningen en de nieuwbouw trekken ook in ruime mate midden- en hoge inkomens aan van buiten Arnhem. In de opgeleverde koopwoningen en dure huurwoningen is 36% van de nieuwe bewoners afkomstig van buiten Arnhem. Hierbij is gebleken dat hoe duurder de woning hoe groter het aandeel mensen van buiten de stad. De verkoop van huurwoningen leidt tot een instroom van 42% huishoudens van buitenaf, wat aanmerkelijk meer is dan de 9% bij het sociale huursegment. Het aantrekken van midden- en hogere inkomens naar de stad Arnhem (een van de motieven voor de woningdifferentiatie van vroeg naoorlogse wijken) lijkt daarmee te slagen.

Sloop leidt in Malburgen tot een groot vertrek van huishoudens uit de wijk. De meeste hiervan hebben een laag inkomen. Van alle tot en met 2008 geherhuisveste bewoners heeft 58% Malburgen verlaten. In de sloopwoningen had 18% een inkomen van boven de huurtoeslaggrens. Het is gebleken dat deze groep nauwelijks vaker de wijk heeft verlaten. In lijn met eerder onderzoek (Bolt & Van Kempen, 2010) is er dus geen selectief vertrek van hogere inkomensgroepen die het negatieve effect op het economisch draagvlak zouden versterken. De sloop heeft alleen een negatief effect via het verlies een groot aantal huishoudens (met overwegend lage inkomens).

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de effecten van de gehele woningdifferentiatie in Malburgen tot en met 2008 op het economisch draagvlak berekend en in tabel A. weergegeven.

**Tabel A.: Effecten van woningdifferentiatie op economisch draagvlak: huishoudeninkomens van nieuwe (en vertrokken) wijkbewoners**

	Realisaties herstructurering Malburgen	Instroom/ vertrek huishoudens in Malburgen		
		Hogere inkomens	Midden-inkomens	Lagere inkomens
Nieuwbouw (middel)dure koop	495	420	0	0
Nieuwbouw goedkope koop	200	0	160	0
Nieuwbouw dure huur	247	30	160	0
Nieuwbouw betaalbare huur	202	0	30	40
Verkoop vrijkomende huurwoningen	290	0	90	50
Subtotaal nieuwe woonmogelijkheden		450	440	90
Herhuisvesting bij sloop	1.250	- 0	- 140	- 580
Stijging/ daling aantal huishoudens:		450	300	- 490

Bron: Volkshuisvesting Arnhem, eigen bewerking

De cijfers in tabel A geven de transitie aan van de huishoudinkomens in Malburgen. De directe gevolgen van de woningdifferentiatie zijn dat er 450 meer hoge inkomens in Malburgen wonen, 300 meer middeninkomens en 490 minder lage inkomens. De indirecte gevolgen als gevolg van de effecten op de doorstroming in het sociale huursegment zijn hierbij niet onderzocht. De positieve en negatieve effecten van de woningdifferentiatie hierop zullen vooral het aantal lage inkomens in de wijk beïnvloeden

Het effect van de strategie om vrijkomende huurwoningen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren zorgt ervoor dat de buurt verjongt. Dit komt door de grotere instroom van jonge huishoudens en lagere instroom van ouderen in vergelijking met soortgelijke woningen in opnieuw verhuurd werden. Een ander effect is dat er bij verkoop kleinere huishoudens instromen dan bij het opnieuw verhuren van de woningen. Bovendien leidt de verkoop tot een stop van de relatief grote instroom van mensen met een inkomen op bijstandsniveau (mensen zonder werk). Bij de verhuurde woningen bedroeg dit aandeel nog 25%. Ook leidt de verkoop tot een relatief kleine instroom van niet-westerse huishoudens (22%).

Door de nieuwbouw komen er relatief veel jonge, westerse huishoudens in Malburgen wonen. De meeste zijn stellen of (jonge) gezinnen. In de nieuwbouw in Malburgen-West komen wat jongere huishoudens terecht in een gezinsvormende levensfase, in Malburgen-oost (Noord) wat meer de gevorderde huishoudens. Niet-westerse huishoudens van buiten de wijk komen dus weinig in de nieuwbouw terecht. Alleen in de sociale huurwoningen in Malburgen-Oost (Noord) vormden zij de grootste groep. In tegenstelling tot de duurdere huur en de koopsector stromen er in de sociale huurwoningen weinig jonge huishoudens in. Dit heeft te maken met hun positie in de sociale huurwoningmarkt.

#### Stijgende tevredenheid over de woonomgeving door herstructurering

De ontwikkeling van de tevredenheid van huurders met hun woonomgeving is in Malburgen fors gestegen. Sinds 2002 is het gemiddelde rapportcijfer gestegen van een 6,4 naar een 7,4. De intensieve aandacht voor en aanpak van de wijk heeft Malburgen goed gedaan. De achterstandspositie in tevredenheid op de rest van Arnhem is ingelopen, ook is de stijging groter geweest dan in andere aandachtswijken in Arnhem.

In het theoretisch deel van dit onderzoek is uitvoerig aandacht geschonken aan de wijze waarop deze maatregelen de woonbeleving van bewoners beïnvloeden en aan het (beperkte) schaalniveau waarop deze maatregelen het meest doorwerken in de beleving van bewoners.

In dit onderzoek is gebleken dat de *verversing van de woningvoorraad* en het *creëren van nieuwe woonmilieus* een duidelijke rol hebben gespeeld bij het gestegen oordeel in Malburgen. Huurders in een nieuwe woning in een dito omgeving zijn aanmerkelijk meer tevreden over hun woonomgeving dan mensen die wonen in een toekomstig te slopen woning. De grote verhuisstromen als gevolg van de herstructurering hebben bovendien gezorgd voor een *proces van selectie en zelfselectie*. Tevreden bewoners blijven daarbij in de wijk, ontevreden bewoners verlaten de wijk. Onafhankelijk van huishoudenskenmerken blijken recente bewoners vaker positief over hun (nieuwe) woonomgeving zijn dan zittende huurders. Dit duidt op een bewuste keuze om in Malburgen te gaan of te blijven wonen. Bovendien is het aannemelijk dat veel van de ontevreden bewoners uit de sloopwoningen de wijk bij herhuisvesting zullen hebben verlaten. Het proces van zelfselectie is daarbij bevorderd door de bemiddeling door Volkshuisvesting, waarbij actief op zoek is gegaan naar een woning en woonlocatie naar wens. De bouw van nieuwe woningen maakte het vervolgens mogelijk om bewoners die zich thuis voelden in de wijk binnen de wijk door te laten stromen.

Ouderen zijn aanmerkelijk vaker tevreden over hun woonomgeving. Het bouwen en verbouwen van huurappartementen bestemd voor senioren stelde juist hen in staat om (bij sloop) binnen de wijk door te stromen. Ook niet-westerse allochtonen zijn iets positiever over hun woonomgeving dan mensen met een westerse achtergrond. Bij herhuisvesting zijn zij relatief vaak binnen Malburgen verhuisd. Gesteld kan dus worden dat herstructurering een versnelling heeft aangebracht in het vasthouden van tevreden en het vertrek van ontevreden huishoudens.

Hoewel de positieve effecten door zelfselectie en het creëren van nieuwe woonmilieus op zich al mooi zijn, is het grootste deel van de stijging in Malburgen te verklaren door een hoger oordeel van de oorspronkelijke huurders in de bestaande woonbuurten. In dit onderzoek is het effect van de fysieke ingrepen onderzocht op het oordeel van deze bewoners over de woonomgeving.

Door de aanleg van parken en andere groenzones, de herinrichting van straten en verbeteringen in de toegankelijkheid, functionaliteit en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is men meer tevreden geworden

over deelaspecten van de fysieke woonomgeving, namelijk de kwaliteit van groenvoorzieningen, de recreatiemogelijkheden en de toegankelijkheid voor mensen die slecht ter been zijn. Het is echter vooral via een positief effect hiervan op de leefbaarheidsaspecten (netheid, veiligheid en voorkomen van vandalisme) waardoor men tevredener is geworden over de woonomgeving. Herinrichting en verbetering van de openbare ruimte hebben dus vooral een indirecte invloed gehad op de stijging in het totaaloordeel over de omgeving. Alleen het gestegen oordeel over de *hoeveelheid groen* in de omgeving (+0,7) heeft direct bijgedragen aan het hogere oordeel van bewoners over hun woonomgeving.

De mate waarin winkels in de buurt aanwezig zijn heeft ook een directe invloed op het totaaloordeel, zij het wat minder dan het oordeel over sociale omgevingsaspecten en de sociaal-fysieke kwaliteit van de omgeving. Toch is juist op dit aspect een van de grootste verbeteringen gerealiseerd (+1,3). Dit is te danken aan de komst van een nieuwe supermarkt voor de wijk Malburgen-West en de bouw van een winkelsteunpunt in het oostelijk deel van Malburgen-Oost.

Op basis van literatuuronderzoek werd duidelijk dat de beleving van de woonomgeving iets is dat zich op beperkte schaal afspeelt, vaak niet meer dan 100 tot 200 meter rond de eigen woning. Dit onderzoek heeft zich daarom gericht op de effecten die de woningdifferentiatie en woningrenovatie hadden voor de direct omwonenden. Speciale aandacht hierbij is uitgegaan naar de rol van veranderingen in de sociale woonomgeving die door de ingrepen veroorzaakt werden. Ook in Malburgen bleken sociale omgevingsaspecten een prominente rol te hebben bij het totaaloordeel over de woonomgeving. Naast de tevredenheid met de buurtbewoners (dat al in veel studies als belangrijke factor is aangetoond) blijkt het oordeel in Malburgen veel te hebben samen gehangen met de ervaren rust in de wijk. Vooral dit aspect over de sociale omgeving is in de loop der tijd aanzienlijk beter beoordeeld (+1,1). Het onderzoek naar de effecten van fysieke ingrepen op dit beperkte schaalniveau en de rol van de sociale omgeving daarbij heeft zijn vruchten afgeworpen.

Aangetoond is dat grootschalige sloop in de directe omgeving een positieve uitwerking heeft op het oordeel van omwonenden met hun woonomgeving. Dit geldt overigens niet zo zeer voor mensen die binnen een straal van ongeveer 100 meter in de buurt wonen, maar wel voor mensen die iets verder (tot 200 meter) van de gesloopte woningen woonden. Voor de direct omwonenden binnen 100 meter had de sloop geen zichtbaar positieve of negatieve effecten in het oordeel. Gebleken is dat het gestegen oordeel maar ten dele samenhangt met een positiever oordeel over de sociale omgeving (een hoger oordeel over de buurtbewoners en de rust in de wijk). Het vermoeden is dat de stijging vooral samenhangt met een betere beleving van de ruimte in de omgeving en de aantrekkelijkheid van de buurt (na het verdwijnen van de als 'lelijk' ervaren flats). Ook kan het verdwijnen van tekenen van verloedering in de omgeving en veranderingen in het leven op straat hebben bijgedragen aan verminderde onveiligheidsgevoelens (Leidelmeijer e.a., 2009, Wittebrood & Van Dijk, 2007). Het verschil in impact qua woonafstand kan verklaard worden door een mogelijk verschil in emotionele betrokkenheid bij de bewoners uit de sloopwoningen. Het vermoeden is dat bewoners in de directe omgeving vaker sociale contacten onderhielden met bewoners uit de gesloopte woning en vertrouwd waren met de gezichten uit die woningen.

Het bouwen van nieuwe woningen in de directe omgeving van bewoners in de bestaande woonbuurten heeft geen noemenswaardig effect gehad op de tevredenheid van omwonenden over de woonomgeving. De licht positieve stijging is niet significant en heeft in het geheel niet te maken met de komst van andere bewonersgroepen in die woningen. Nieuwbouw lijkt dus niet echt bij te dragen aan een hoger woongenot van bewoners in bestaande woningen. Opvallend is dat ook gevelrenovaties in het eigen woonblok en straat niet heeft bijgedragen aan een hoger oordeel over de omgeving. Gelet op het eerder aangetoonde belang van de aantrekkelijkheid van de bebouwing en de architectuur in de omgeving op het totaaloordeel (Leidelmeijer e.a., 2009) mag deze uitkomst verrassend worden genoemd.

Wat wel een groot effect blijkt te hebben op de tevredenheid van bewoners met de woonomgeving is de verkoop van huurwoningen. Onafhankelijk van woning-, omgevings- en bewonerskenmerken zijn huurders in complexen waar woningen aan nieuwe bewoners worden verkocht aanmerkelijk vaker tevreden dan de huurders in complexen waar vrijkomende woningen opnieuw worden verhuurd. Het ziet er daarbij naar uit dat niet zozeer de mate waarin woningen zijn verkocht van belang is, maar vooral de vraag óf vrijkomende woningen worden verkocht. Het hogere oordeel van huurders in complexen waar relatief veel woningen zijn verkocht wordt niet zozeer veroorzaakt door een hoger oordeel over de buurtbewoners, maar door een verschil in ervaren rust in de omgeving.

Dit kan verklaard worden door de grote verschillen in het profiel van nieuwe huurders en nieuwe eigenaar-bewoners. Deze maken het dat het leven op straat er anders uit gaat zien en er uiteindelijk meer rust in de buurt wordt ervaren. Dat deze rust zo positief gewaardeerd wordt duidt op verschillen in ervaren overlast van buurtbewoners en botsende leefculturen. Een verkoopstrategie is dus effectief voor buurten waarbij de ervaren sociale leefkwaliteit onder druk staat door instroom van werklozen en mensen met afwijkende leefgewoonten en -culturen.

De conclusie van dit onderzoek is dat bij alle onderzochte resultaatgebieden sprake is van een succes van de herstructureringsaanpak. Herstructurering leidt tot het openen van de woningmarkt in de wijk en het aantrekken van midden- en hogere inkomens naar de wijk (en naar Arnhem). Het leidt tot een vergrote woon- en leefkwaliteit in de omgeving en tot een hogere tevredenheid van bewoners. De structuur van de bewonerssamenstelling is versterkt wat heeft geleid tot een groter (economisch) draagvlak voor voorzieningen in de wijk. De nieuwe woonmogelijkheden in de wijk hebben gezorgd voor doorstroommogelijkheden binnen de wijk waarvan tijdens de oplevering al een groot deel van de aanwezige middeninkomens in Malburgen gebruik heeft gemaakt. De gestegen woonkwaliteit en ervaren omgevingskwaliteit zullen bijdragen aan een langer verblijfsperspectief van bewoners. De structurele randvoorwaarden zijn daarmee geschapen voor een duurzaam vitale wijk.