

VERDICHTING HEEFT EEN GRENS

De huidige stedelijke verdichtingsambities van het rijk lijken op het eerste gezicht op gespannen voet te staan met de woonwensen van de consument. Maar is het nu werkelijk zo dat dichtbebouwde woonomgevingen negatiever worden beoordeeld dan minder dichte? Of spelen wellicht ook andere factoren een rol?

DOOR FRANK VAN DAM, CAROLA DE GROOT EN LEON CROMMENTUIJN
PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING
FOTOGRAFIE ROB NIEMANTSVERDIET

Sinds het begin van de twintigste eeuw hebben verschillende stedenbouwkundige visies op zowel het mengen of scheiden van functies als op de ideale bebouwings- en woningdicheden geresulteerd in een gevarieerd palet aan woonwijken: van tuindorp tot bloemkoolwijk en van hoogbouw- tot

Vinex-wijk.

De vraag die we in dit artikel willen beantwoorden is hoe het huidige streven van de rijksoverheid naar een hernieuwde verdichting en functiemenging in de steden, zich verhoudt tot bestaande woonwensen en woonomgevingsoordelen. Immers, enerzijds wordt – bijvoorbeeld in de Nota Ruimte en in de Structuurvisie Randstad 2040 – ingezet op een verdichting van het huidige stedelijk weefsel en wordt ernaar gestreefd zo'n 40 procent van de nieuw te bouwen woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren; anderzijds lijkt er nog steeds sprake te zijn van een grote vraag naar grondgebonden woningen in groene woonomgevingen met relatief lage woningdichtheden.

In elk geval lijkt de woontevredenheid (de positieve waardering van de woning en de woonomgeving) over het algemeen groter naarmate de bebouwingsdichtheid geringer is.¹ Daarnaast blijkt dat flatwijken met eenzelfde woningdichtheid negatiever worden beoordeeld dan wijken met eengezinswoningen, waarbij nog meespeelt dat de aanwezigheid en de diepte van voortuinen de perceptie duidelijk beïnvloeden.² Dit alles roept de vraag op of het mogelijk is verdichte stedelijke woonmilieus te creëren en tegelijkertijd bestaande woonwensen te honoreren en zelfs

bestaande woonomgevingsoordelen te verbeteren. In het vervolg van dit artikel spreken we niet zozeer van woonwijken, maar van stedelijke woonmilieus en woonbuurten. Het begrip woonmilieu geeft weer dat het perspectief ligt bij de bewoner: zijn woning ligt in een omgeving met bepaalde kenmerken (fysieke, sociale en functionele kenmerken³) en zijn woning is de uitvalsbasis voor zijn dagelijkse activiteitenpatroon.⁴ Vanuit dat perspectief worden woonmilieus door verschillende bewoners op die verschillende kenmerken uiteenlopend gewaardeerd. Daarnaast gebruiken we het begrip woonbuurt, aangezien onze analyses zijn verricht op het lage ruimtelijke schaalniveau van postcodegebieden.⁵

In onze analyses beschouwen wij als stedelijke woonmilieus die postcodegebieden met een omgevingsadressendichtheid van 1500 adressen of meer die bovendien zijn gelegen in woonplaatsen met meer dan 50.000 inwoners.⁶ Daarnaast onderscheiden we ter illustratie van de verscheidenheid aan stedelijke woonmilieus een viertal typerende stedelijke woonmilieus op basis van hun stedenbouwkundige opzet. Een onderscheid naar stedenbouwkundige opzet (bouwperiode) impliceert een onderscheid naar dichtheid en mate van functiemenging, al zijn ook binnen een dergelijke indeling de verschillen tussen de categorieën soms geringer dan die binnen de categorieën. Een indeling naar stedenbouwkundige opzet impliceert tevens uiteenlopende dominante woningtypen, eigendomsverhoudingen (huur/koop), en verhoudingen tussen private en publieke ruimte (waaronder groen) (zie tabel 1). Ten slotte impliceert een dergelijke indeling een uiteenlopend sociaal-economisch en sociaal-demografisch profiel van de bewoners (en huishoudens); zij verschillen bijvoorbeeld naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, etniciteit en inkomen.



Vernieuwing in Den Haag: zicht vanaf Het Strijkijzer wordt genoemd, de zwarte wolkenkrabber naast station Hollands Spoor van architect Paul Bontenbal (Foto Rob Niemantsverdriet).

In de stad is de bevolkingssamenstelling, de huishoudensamenstelling en de samenstelling van de woningvoorraad anders dan op het platteland (zie tabel 2). Stedelijke woonbuurten kenmerken zich door een relatief hoog aandeel eenpersoonshuishoudens, huishoudens zonder kinderen, huishoudens met een laag inkomen, niet-westerse allochtonen, huurwoningen en meergezinswoningen. In de weinig tot niet stedelijke woonbuurten is juist het aandeel huishoudens met kinderen hoger.

Maar ook binnen de steden zelf zijn de verschillen in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad tussen de verschillende stedelijke woonmilieus groot en is er sprake van een zekere mate van segregatie en uitsortering van de stedelijke bevolking naar leeftijd, inkomen, huishoudensamenstelling en etniciteit (zie tabel 3). Vroeg-naoorlogse woonbuurten en hoogbouwwijken kenmerken zich bijvoorbeeld door een relatief hoog aandeel ouderen, niet-westerse allochtonen, huurwoningen en meergezinswoningen. Laat-

naoorlogse woonbuurten, zoals de bloemkoolwijken uit de jaren tachtig, maar ook de Vinex-wijken uit de jaren negentig, kenmerken zich door een hoog aandeel huishoudens met kinderen, eengezinswoningen en koopwoningen, en een gering aandeel niet-westerse allochtonen en eenpersoonshuishoudens. Dergelijke woonbuurten lijken wat dat betreft meer op het platteland dan op de rest van de stad. Vooroorlogse woonbuurten kenmerken zich eveneens door een relatief hoog aandeel koopwoningen, maar ook door een hoog aandeel eenpersoonshuishoudens. Uiteraard zijn dergelijke kenmerken van zowel woningvoorraad als buurtbevolking niet statisch: zij veranderen in de loop van de tijd.

DICHTHEID, MENGING EN TEVREDENHEID

Wat vinden stadsbewoners van hun buurt? Hoe beoordelen zij hun fysieke en sociale woonomgeving en in welke mate is dat oordeel gerelateerd aan de bebouwingsdichtheid en de mate van functiemenging in de buurt? Met behulp van gegevens uit het

Woononderzoek van het ministerie van VROM (WoON 2006)⁷ zullen we trachten deze vragen te beantwoorden.

Er lijkt een relatie te bestaan tussen de bebouwingsdichtheid (of beter gezegd de omgevingsadressendichtheid) in de buurt en het oordeel van de bewoners over hun woonomgeving: waar slechts 3 tot 4 procent van de bewoners van niet stedelijke en weinig stedelijke woonbuurten (zeer) ontevreden is over de woonomgeving, is in zeer sterk stedelijke woonbuurten maar liefst 11 procent (zeer) ontevreden over zijn woonomgeving. In niet stedelijke en weinig stedelijke woonbuurten (lees: op het platteland) is maar liefst 90 procent van de inwoners tevreden tot zeer tevreden over zijn woonomgeving. In zeer sterk stedelijke woonbuurten geldt dit slechts voor 78 procent van de inwoners.⁸ Er is evenwel iets interessants aan de hand: vanaf een omgevingsadressendichtheid van 2500 adressen verdwijnt het verband tussen dichtheid en een negatief oordeel over de woonomgeving: naarmate de adressendicht-

bouw- periode	woonmilieu	functie -menging / scheiding	dichtheid	dominante woning -typen	dominantie huur/koop	dominantie publieke /private ruimte
vóór 1900	vooroorlogs	menging	hoog	egz	koop	publiek
1940-1960	vroegnaoorlogs	scheiding	middel	mgz	huur	publiek
1960-1975	hoogbouw	scheiding	laag	mgz	huur	publiek
1975-1990	bloemkoolwijk	scheiding	laag	egz	koop	privaat

TABEL 1: VIER KENMERKENDE STEDELIJKE WOONMILIEUS NAAR STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

heid binnen het sterk stedelijke gebied neemt, neemt het aandeel bewoners dat een negatief oordeel uitsprekt over de woonomgeving niet meer toe of fluctueert dat op zijn minst (zie figuur 1).

Dit roept de vraag op of er wellicht andere factoren en omgevingskenmerken van invloed zijn op het (negatieve) oordeel over de woonomgeving dan de bebouwingdichtheid alleen. Om dit na te gaan verlaten we het pad van de kruistabellenanalyse en draaien we de snelweg van de multivariate regressieanalyse op. En aangezien de onafhankelijke variabelen zowel op het niveau van het individu als op het niveau van de buurt worden gemeten, en niet kan worden uitgesloten dat er tussen de variabelen op deze twee schaalniveaus een verband bestaat, zoeken we meteen onze toevlucht op de spitsstrook van de multilevel analyse.⁹ Deze analysetechniek controleert voor mogelijke zogeheten compositie-effecten op het hogere schaalniveau. Als het bijvoorbeeld zo is dat ouderen in het algemeen positiever over hun woonomgeving oordelen dan jongeren en er wonen vrij veel ouderen in een bepaalde buurt, dan wordt een gemiddeld positiever oordeel over de buurt eerder verklaard door de afwijkende bevolkingssamenstelling van de buurt (in dit geval naar leeftijd) dan door andere buurtkenmerken.¹⁰

De binominale logistische multilevel regressieanalyse bevestigt ons vermoeden. Op het eerste oog lijkt er sprake te zijn van een niet-lineaire relatie tussen de bebouwingdichtheid en het oordeel over de woonomgeving. Dat wil zeggen: voor gebieden met een heel hoge adressendichtheid zwakt het negatieve verband tussen dichtheid en een negatief oordeel over de buurt af. Maar zodra ook andere buurtkenmerken in de analyse worden betrokken, wordt duidelijk dat dit negatieve oordeel niet zozeer samenhangt met de hoge

omgevingsdichtheid an sich, maar meer met het feit dat een hoge bebouwingdichtheid veelal samenvalt met een lage sociale status van de buurt¹¹ en vooral een relatief hoog aandeel niet-westerse allochtone inwoners in de buurt. Een additioneel model waarin het aan-

kenmerken zijn nauwelijks van belang in het oordeel over de buurt. De adressendichtheid speelt zoals gezegd geen enkele rol, en ook het aandeel onbebouwd gebied (waaronder groen) in de buurt en de mate van functiemenging (de verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen in fte en het aantal inwoners in de buurt) vertonen geen enkele samenhang met het oordeel over de woonomgeving (zie tabel 4, waarin het eindmodel wordt gepresenteerd). Daarentegen bestaat er wel een positieve samenhang tussen de gemiddelde verkoopprijs van een woning in een buurt (welke een indicatie vormt voor de spanning op de woningmarkt) en het oordeel over de buurt. In buurten waar woningen relatief 'goedkoop' zijn, zijn mensen doorgaans minder tevreden over de buurt. Of enigszins tautologisch geformuleerd: minder 'aantrekkelijke' buur-

	(zeer) sterk stedelijke woonbuurten	matig stedelijke woonbuurten	weinig / niet stedelijke woonbuurten	NL totaal
aandeel jongeren (25-)	29,5	30,7	30,2	30,0
aandeel ouderen (65+)	14,7	13,9	15,1	14,7
aandeel eenpersoonshuishoudens	45,1	29,6	25,5	35,5
aandeel huishoudens met kinderen	28,9	39,2	40,6	34,8
aandeel niet-westerse allochtonen	19,0	8,0	3,0	10,8
aandeel koopwoningen	44,9	62,4	70,5	57,2
aandeel eengezinswoningen	50,7	81,3	92,3	71,1
aandeel huishoudens met laag inkomen (1e 20%) ¹	23,2	17,7	16,6	20,0

¹ Naar stedelijkheid van gemeente; gegevens van 2006. Bron: CBS (bewerkte gegevens).

TABEL 2: ENKELE KENMERKEN VAN DE BUURTBEVOLKING, NAAR STEDELIJKHEID VAN HET POSTCODEGEBIED, 2008

deel meergezinswoningen was opgenomen als verklarende variabele op het buurtniveau gaf overigens de suggestie dat het aandeel meergezinswoningen als een soort proxy fungeert voor het aandeel niet-westerse allochtonen. De in eerst instantie gevonden negatieve samenhang tussen het aandeel meergezinswoningen in de buurt en de (on)tevredenheid over de buurt verdween zodra rekening werd gehouden met het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt. Vanwege de hoge correlatie tussen het aandeel niet-westerse allochtonen en het aandeel meergezinswoningen in de buurt, is in het eindmodel de samenstelling van de woningvoorraad (naar woningtype) buiten beschouwing gelaten. Andere in de analyse opgenomen buurt-

ten hebben lagere woningprijzen. Tot slot is in een tweede additioneel model gekeken naar de samenhang tussen de tevredenheid over de buurt en het type woonmilieu in het stedelijk gebied. Aangezien er geen relatie is gevonden tussen de tevredenheid en het type woonmilieu is besloten om het type woonmilieu niet op te nemen in het eindmodel. Al met al kunnen we concluderen dat een negatief oordeel over de woonomgeving vooral samenhangt met persoonlijke kenmerken (lage opleiding, huurder) en kenmerken van het huishouden (laag inkomen, eenpersoonshuishouden), en slechts met enkele buurtkenmerken.¹² In de multilevel analyse is tevens nagegaan in hoeverre de samenhang van individuele kenmerken en het buurtoordeel varieert tussen

buurten (deze zogenaamde random slope-modellen zijn niet gepresenteerd in de tabel). Als die samenhang blijkt te variëren, is vervolgens gekeken in hoeverre de variatie kan worden verklaard door iets wat speelt op het buurtniveau (cross-level-interactie). Hieruit blijkt dat er verschillen bestaan tussen buurten voor wat betreft de samenhang tussen het wonen in een koopwoning en het buuroordeel. Deze verschillen hangen samen met het feit dat het aandeel niet-westerse allochtone inwoners in de woonomgeving verschilt tussen buurten. Over het algemeen zijn huurders minder tevreden over hun woonomgeving dan eigenaar-bewoners, maar in buurten met een hoog aandeel niet-westerse allochtone inwoners zwakt dit verband af: in deze buurten zijn de verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners voor wat betreft het buuroordeel minder groot dan in buurten waar het aandeel niet-westerse allochtone inwoners minder groot is.

Het lijkt er dus op dat fysieke kenmerken van de stedelijke woonbuurten nauwelijks een rol spelen in het oordeel van de bewoners over de woonomgeving, en dat bewoners vooral negatief reageren op meer sociale kenmerken van de buurt.¹³ Anderzijds betekent dit niet dat het 'fysieke' onbelangrijk is; er bestaat namelijk wel degelijk een relatie tussen de fysieke omgeving en sociale verschijnselen. Hoe deze relatie precies verloopt, is echter tot op heden onduidelijk¹⁴ en vereist dan ook nadere studie. Wel hebben we nog getest of de ontevredenheid over de woonomgeving gerelateerd is aan de interactie tussen de bebouwingsdichtheid en het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt. Dit is niet het geval: de mate van tevredenheid over de woonomgeving verschilt niet tussen dichtbebouwde buurten met een hoog aandeel niet-westerse allochtonen en tussen minder dichtgebouwde buurten met een vergelijkbaar aandeel allochtonen. Hoe het ook zij, ook andere gegevens uit het WoON 2006 bevestigen dat mensen met een negatief oordeel over hun woonomgeving relatief vaak aangeven overlast te hebben van hun burens, buurtgenoten en buurtbezoekers, en vaker last hebben van vernielingen in de publieke ruimte, van rommel en hondendoep op straat, van bekladding van muren en gebouwen en van allerlei vormen van geluidsoverlast (waaronder van het verkeer). Ook zijn deze bewoners minder gehecht aan de buurt, voelen ze zich minder thuis in de buurt, spreken ze vaker van een geringe saamhorigheid in de

	vooorlogs	vroeg-naoorlogs	hoogbouw	bloemkool
aandeel jongeren (20-)	30,7	31,9	27,2	32,7
aandeel ouderen (60+)	10,0	16,3	20,6	9,4
aandeel eenpersoonshuishoudens	56,4	49,8	45,1	25,9
aandeel huishoudens met kinderen	21,2	28,4	27,1	44,2
aandeel niet-westerse allochtonen	16,2	44,8	23,8	7,1
aandeel koopwoningen	49,0	26,5	34,9	62,6
aandeel eengezinswoningen	46,6	21,1	33,5	81,6

TABEL 3: ENKELE KENMERKEN VAN DE BUURTBEVOLKING, NAAR TYPE STEDELIJK WOONMILIEU, 2008

buurt en zijn ze over het algemeen ontevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt. Bewoners die aangeven ontevreden te zijn over hun woonomgeving geven ten slotte twee keer zo vaak als gemiddeld aan binnen twee jaar te willen verhuizen (59 procent t.o.v. 31 procent). Daarbij moet wel worden vermeld dat degenen die ontevreden zijn over hun woonomgeving tevens vaker ontevreden te zijn over hun woning (21 procent t.o.v. 6 procent gemiddeld), hetgeen de verhuigeneigtheid eveneens positief beïnvloedt.

Dat er in sommige wijken werk aan de winkel is, wisten we al. Zo spreekt maar liefst 17 procent van de bewoners van vroegnaoorlogse woonbuurten een negatief oordeel uit over de buurt, tegenover slechts 5 procent van de bewoners van de bloemkoolwijken en 6 procent van de bewoners van vooroorlogse wijken. De negatieve oordelen lijken daarbij vooral te maken te hebben met botsende leefstijlen en ongewenst gedrag van burens, buurtgenoten en buurtbezoekers. En lijken derhalve los te staan van de mate van bebouwingsdichtheid en functiemenging in de buurt. Een dergelijke conclusie werd al in 1971 door Mitchell getrokken, dit op basis van een onderzoek in Hong Kong.¹⁵

GRENZEN AAN HERMENGING EN VERDICHTING¹⁶

Stedelijke woonmilieus zijn voortdurend aan veranderingen onderhevig. Niet alleen verandert de bevolkingssamenstelling in de loop van de tijd door selectieve verhuisbewegingen, ook verandert de woningvoorraad in woonbuurten (bijvoorbeeld door transformatie, stadsvernieuwing en herstructurering). Herstructurering kan daarbij zowel leiden tot verdunning (minder woningen dan voorheen)

als tot verdichting (meer woningen dan voorheen). Daarnaast kan er sprake zijn van ontmenging van functies, bijvoorbeeld door het wegtrekken van bedrijvigheid, het verdwijnen van voorzieningen en/of het herbestemmen van voormalige bedrijfsterreintjes en -gebouwen tot woongebied. Vooral in vooroorlogse woonmilieus is dit in het verleden het geval geweest.

De laatste twaalf jaar (1996-2008) zien we een per woonbuurt wisselend beeld. In 41 procent van de woonbuurten (postcodegebieden) in Nederland is sprake geweest van een (verdere) ontmenging. In (zeer) sterk stedelijke gebieden geldt die ontmenging slechts voor 34 procent van de woonbuurten. Er heeft de laatste jaren in de meeste stedelijke woonbuurten dus vooral een (her)menging van wonen en werken plaatsgevonden, al is die in de hoogbouw wijken zeer beperkt geweest. De verschuivingen zijn bovendien gering. Overigens is deze hermenging niet altijd fysiek zichtbaar. Door de schaalvergroting in vooral de detailhandel zijn weliswaar veel kleine buurtwinkels verdwenen; de huidige toename in menging komt voor een belangrijk deel voor rekening van de (zakelijke) dienstverlening. De toename aan kantoor- en bedrijfsruimten voor (en daarmee werkgelegenheid in) de (zakelijke) dienstverlening vindt voor een deel plaats in voormalige winkelpanden. Daarnaast is er een toename van het aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp-ers) met een kantoor aan huis.

De rijksoverheid streeft naar een verdere verdichting van het stedelijk weefsel en naar een hermenging van wonen en bedrijvigheid. Dit kan worden gezien als een significante breuk met de stedenbouwkundige opvattingen zoals die sinds de jaren twintig van de vorige eeuw

in Nederland opgeld hebben gedaan. Kijkend naar de resultaten van onze analyses lijkt een dergelijke omslag in het denken niet meteen op gespannen voet te staan met bestaande oordelen van bewoners over hun woonomgeving. Wel zal bij een verdere verdichting en hermenging zeer zorgvuldig (en op de lokale situatie afgestemd) te werk moeten worden gegaan. Een verdere verdichting en hermenging mag immers niet ten koste gaan van de leefomgevingskwaliteit in stedelijke woonmilieus; integendeel, ze zal juist gepaard moeten gaan met een verhoging van de leefomgevingskwaliteit en daarmee een vergroting van de waardering van de leefomgeving door de buurtbewoners.

Bij verdichting en hermenging van het stedelijk weefsel zal in een integraal stedenbouwkundig ontwerp wel rekening moeten worden gehouden met fysieke randvoorwaarden, zoals die ten aanzien van waterberging en -afvoer, luchtkwaliteit, geluidsoverlast en externe veiligheid, alsmede ten aanzien van de mobiliteit (parkeerproblematiek, verkeersafwikkeling en congestie, openbaar vervoer). Daarnaast zal verdichting (inbreiding) gepaard moeten gaan met een soms forse herstructurering van de woningvoorraad, dit gezien de grote waardering voor en vraag naar (grondgebonden) eengezinswoningen en de relatief geringe waardering van en vraag naar (de huidige voorraad) appartementen en meergezinswoningen. Verschillende ontwerpstudies, in binnen- en buitenland, laten zien dat er wel degelijk aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd waarbij zowel sprake is van hoge woningdichtheden als van een hoog aandeel grondgebonden woningen.¹⁷

Ten slotte - last but not least - moet rekening worden gehouden met enkele sociale grenzen aan een verdere verdichting, bijvoorbeeld ten aanzien van botsende leefstijlen en subculturen en de sociale veiligheid in buurten. In de huidige aandachtswijken (krachtwijken) in het bijzonder en in de naoorlogse woonwijken in het algemeen, zijn de beleidsinspanningen dan ook terecht gericht op aspecten van sociale leefbaarheid (veiligheid, criminaliteit, overlast, etc.). Zoals wij hierboven hebben laten zien, zijn het juist deze sociale grenzen aan verdichting die bepalend zullen zijn voor de aantrekkelijkheid van het stedelijk milieu als woonbuurt.

	B	S.E.		Exp(B)
Individuele kenmerken				
Leeftijd	0.002	0.002		1.002
Huishoudenssamenstelling (ref:alleenstaand)				
- huishouden zonder kinderen	-0.166	0.063	**	0.847
- huishouden met kinderen	-0.165	0.075	*	0.848
Etniciteit (ref:autochtoon)				
- westerse allochtoon	0.129	0.084		1.138
- niet westerse allochtoon	0.418	0.072	**	1.519
Opleidingsniveau (ref:laag)				
- hbo/universiteit	-0.318	0.087	**	0.728
- mbo/havo/vwo	-0.351	0.081	**	0.704
- lbo/mavo/mulo/vmbo	-0.259	0.074	**	0.772
Inkomen (x €10.000)	-0.012	0.02		0.988
Koopwoning (ref:huurwoning)	0.529	0.067	**	1.697
Woningtype (ref:flat/appartement)				
- eengezinswoning	-0.084	0.059		0.919
- anders	0.341	0.184		1.406
Tevredenheid over woning (ref:neutraal)				
- (zeer) tevreden	1.185	0.072	**	3.271
- (zeer) ontevreden	-0.688	0.089	**	0.503
Buurt kenmerken				
Omgevingsadressendichtheid (x1000)	0.129	0.075		1.138
Omgevingsadressendichtheid2 (x1000)	-0.008	0.007		0.992
Sociale status	-0.097	0.046	*	0.908
Funciemenging	0.001	0.002		1.001
% niet-westerse allochtonen	-0.024	0.003	**	0.976
% bebouwd gebied	-0.001	0.002		0.999
gemiddelde verkoopprijs (1999-2007)	0.003	0.001	**	1.003
Constante	1.143	0.335	**	3.136
Random part				
	Var. Comp.	S.E.		
σ^2_{id}	0.146	0.029		
Model fit				
R^2_{dicho}	0.216			
DIC (nul model - eind model)	13486 - 12535			

* = $p < 0.05$, ** = $p < 0.01$

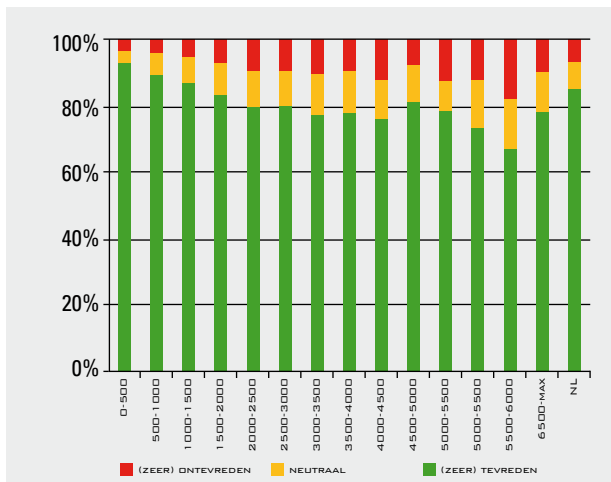
TABEL 4: LOGISTISCH MULTILEVEL REGRESSIEMODEL VOOR DE SAMENHANG TUSSEN HET BUURTOORDEEL (REF=ONTEVREDEN) EN INDIVIDUELE- EN BUURTKENMERKEN

Bron: WoON 2006 (bewerkte gegevens). Noot: in kolom 'B' worden de geschatte effecten van de onafhankelijke variabelen op de logit (natuurlijke logaritme van de kansverhouding om wel/niet tevreden te zijn) weergegeven. Doorgaans zijn de logistische regressieresultaten makkelijker te interpreteren in termen van kansverhoudingen (odds; zie kolom 'Exp(B)'). Zo is de kans om tevreden versus ontevreden te zijn over de buurt 1.6 ($e^{0.513}$) keer zo groot voor eigenaren-bewoners als voor huurders; en met iedere procentuele toename in het percentage niet-westerse allochtonen in de buurt wordt de kans om tevreden te zijn versus de kans om ontevreden te zijn met een factor 0.977 ($e^{-0.022}$) kleiner. Anders gezegd, met iedere procentuele stijging in het percentage niet-westerse allochtonen in de buurt, neemt de odds om tevreden te zijn met 2,3 procent ($(0.977 - 1) \times 100$ procent) af.

Noten

1 Zie: F. van Dam (2002) Een reproduceerbare idylle? De kwaliteit van het wonen op het platteland.

Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 8/4, pp. 36-41.
2 Zie: K. Leidelmeijer, J. van Iersel & I. Giesbers (2009), Kwaliteit van buurt en straat. Tussen feit en fictie, Den Haag: Ministerie van VROM.



FIGUUR 1: PERCENTAGE INWONERS MET EEN NEGATIEF OORDEEL OVER HUN WOON-OMGEVING, NAAR OMGEVINGSADRESSEN-DICHTHEID VAN DE WOONBUURT (POSTCODEGEBIED)

Bron: CBS, WoON 2006 (bewerkte gegevens)

- 3 Zie: P. Visser & F. van Dam (2006), De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- 4 Zie: M. Galle, F. van Dam, P. Peeters, L. Pols, J. Ritsema van Eck, A. Segeren & F. Verwest (2004), Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- 5 In verband met de beschikbaarheid van data is gekozen voor het ruimtelijk schaalniveau van postcodegebieden; hierbij geldt uiteraard wel dat de grenzen van het postcodegebied niet per definitie ook de grenzen zijn waaraan een bewoner denkt als wordt gevraagd naar zijn of haar oordeel over de 'buurt'. Een postcodegebied omvat overigens meestal meerdere buurten, maar is ook meestal kleiner dan een wijk. Verwijzend naar postcodegebieden is het dus enigszins arbitrair om over buurten of wijken te spreken.
- 6 De omgevingsadressendichtheid (OAD) is een door het CBS ontwikkelde en zeer elegante maat die de mate van verstedelijking van een gebied (gemeente, buurt) weergeeft. Voor elk adres in Nederland is het aantal adressen binnen een straal van 1 kilometer van dat adres bepaald. De omgevingsadressendichtheid van een gebied (gemeente, postcodegebied) is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen dat gebied. Het CBS hanteert daarbij de volgende indeling in stedelijkheid: niet stedelijk (OAD 0-500), weinig stedelijk (OAD 500-1000), matig stedelijk (OAD 1000-1500), sterk stedelijk (OAD 1500-2500), zeer sterk stedelijk (OAD meer dan 2500).
- 7 Het Woononderzoek Nederland (WoON) van het Ministerie van VROM omvat onder andere een driejaarlijkse enquête onder de Nederlandse bevolking over hun vorige, huidige en gewenste woonsituatie (de woningmarktmodule). Dit onderdeel van het WoON is daarmee de opvolger van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) dat sinds

1981 om de paar jaar is uitgevoerd. De woningmarktmodule van het WoON 2006 had ruim 60.000 respondenten.

- 8 Zie noot 1.
- 9 Met een multilevel regressieanalyse kan het verband worden ontleed tussen meerdere onafhankelijke variabelen en een afhankelijke variabele (in ons geval het oordeel over de woonomgeving). Daarbij wordt expliciet rekening gehouden met het (ruimtelijk) schaalniveau waarop de onafhankelijke variabelen gemeten zijn (i.c. het individu en de buurt). Dit teneinde te controleren voor de mogelijkheid dat de kenmerken op het individuele niveau niet onafhankelijk zijn van de kenmerken op het hogere schaalniveau. De interpretatie van de resultaten van een dergelijke analyse geschiedt over het algemeen in causale termen. Met een dergelijke analyse worden evenwel alleen statistische verbanden blootgelegd. De interpretatie in termen van causaliteit is vooral het gevolg van theoretische vooronderstellingen.
- 10 Compositieverschillen spelen inderdaad een rol bij verschillen in buurtoordelen tussen buurten. Een model zonder verklarende variabelen (het zogenaamde 'intercept-only' model) wijst uit dat zo'n 15 procent van de totale variantie in de (on)tevredenheid over de buurt op het buurtniveau speelt. Als we rekening houden met de kenmerken van de buurtbewoners (dus na het toevoegen van individuele variabelen aan model), kan nog maar 12 procent van deze variantie worden toegeschreven aan het buurtniveau. Voor meer informatie over de berekening van deze Variance Partition Coefficients (VPC) zie T. Snijders & R. Bosker (1999), Multilevel Analysis. An introduction to basic and advanced multilevel modeling, London: Sage Publications.
- 11 De sociale status van een buurt is een door het SCP ontwikkelde maat voor de sociale achterstand van een wijk. Deze maat is opgebouwd uit drie

indicatoren: inkomen, opleiding en werkloosheid. Aangezien de sociale statusscore een maat is voor achterstand, betekent (enigszins verwarrend) een negatieve statusscore dat een wijk een relatief goede sociale status heeft. Een positieve score wil zeggen dat een wijk een minder goede sociale status heeft. Zie: F. Knol (1998), Van hoog naar laag; van laag naar hoog: de sociaal-ruimtelijke ontwikkeling van wijken in de periode 1971-1995, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. Eens in de paar jaar publiceert het SCP een nieuwe rangordening van buurten (postcodegebieden) naar sociale status.

- 12 Dit blijkt ook uit de verklaarde variantie in de (on)tevredenheid over de buurt door de opgenomen individuele en buurtkenmerken in het model (berekend aan de hand van R^2_{dicht} ; voor meer informatie zie Snijders & Bosker, 1999, zie noot 10). Individuele variabelen kunnen ongeveer 17 procent van de variantie in het buurtoordeel verklaren. Door het toevoegen van buurtkenmerken neemt de verklaarde variantie slechts in beperkte mate toe (van 17 procent naar 21 procent).
- 13 Zie noot 3.
- 14 Zie R. van Kempen & G. Bolt (2003), Tussen Fysiek en Sociaal. Een literatuuronderzoek naar de relatie tussen fysieke en sociale verschijnselen in steden, Utrecht: Urban and Regional research centre Utrecht, Universiteit Utrecht.
- 15 R.E. Mitchell (1971) Some social implications of high density housing. American Sociological Review 36, pp. 18-29.
- 16 De conclusies van dit artikel zijn gebaseerd op ons hoofdstuk 'Stedelijke Woonmilieus: functiemenging, dichtheid en woontevredenheid' dat in april van dit jaar zal verschijnen in het rapport De Staat van de Ruimte 2010. De caleidoscopische stad, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- 17 Zie bijvoorbeeld: M. Berghauer Pont & P. Haupt (2004), Spacemate. The spatial logic of urban density, Delft: Delft University Press; R. Uytengaak (2009), Steden vol ruimte. Kwaliteiten van dichtheid, Rotterdam: 010 Uitgevers; en N. Verdonk e.a. (2009), Intense laagbouw. Woningbouw in hoge dichtheden, Groningen: Platform GRAS.