

# SAMENVATTING

## ***Aanleiding en probleemverkenning***

Bij het kopen of het huren van woonruimte kijken mensen niet alleen naar de woning, maar ook naar de woonomgeving, het zogenaamde woonmilieu. Deze woonmilieuverkenning in de gemeente Breda biedt oplossingen voor de volgende problemen. Ten eerste is er verfijning van bestaand woonmilieuonderzoek nodig. Er is behoefte aan een woonmilieutypologie die recht doet aan de sterke punten van de Bredase wijken en buurten. Ten tweede dient er rekening te worden gehouden met belevingsaspecten. Hierbij verdient de woonmilieubenadering de voorkeur boven de leefstijlbenadering. Het derde probleem bestaat uit de gemeentelijke wens om logisch tussen verschillende schaalniveaus (subbuurt, buurt, wijk, gemeente) te kunnen schakelen. Hierbij is een onderscheid gemaakt in opschakelen, van laag naar hoog, en neerschakelen, van hoog naar laag.

## ***Doelstelling***

De probleemverkenning leidt tot een dubbele doelstelling: ten eerste het ontwikkelen en toetsen van een gemeentelijke woonmilieubenadering op basis van opschakelen. Ten tweede het ontwikkelen en toetsen van een methode om de provinciale woonmilieubenadering te vertalen naar het buurtniveau. Dit maakt het vergelijken van beide benaderingen op buurtniveau mogelijk.

## ***Centrale vraagstelling***

In hoeverre draagt de te ontwikkelen gemeentelijke en provinciale woonmilieubenadering bij aan het oplossen van de volgende problemen:

- Verfijning;
- Belevingsaspecten;
- Schakelen tussen schaalniveaus.

## ***Bestaand woonmilieuonderzoek***

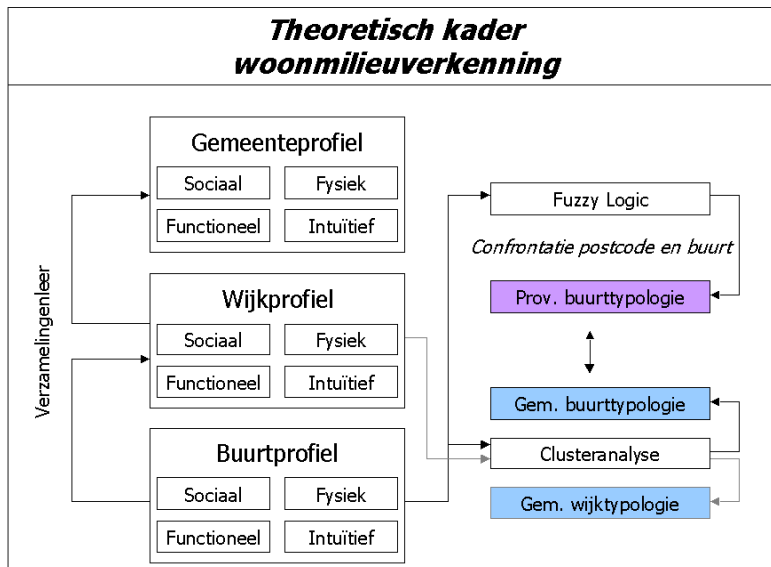
Voordat naar oplossingen is gezocht zijn de knelpunten bij de bestaande woonmilieutypologieën uitgebreid verkend. Er zijn landelijk opgezette typologieën van onderzoeksbureaus RIGO en ABF beschikbaar.

Per provincie is de landelijk opgezette typologie van ABF verfijnd. Gemeentelijk is een typologie van Companen beschikbaar. Deze typologieën illustreren de behoefte aan verfijning en belevingsaspecten, maar ook aan transparantie. De bestaande indelingen geven namelijk weinig inzicht in hoe ze tot stand zijn gekomen. Het volgende aandachtspunt is aan de drie problemen toegevoegd:

- Transparantie.

**Theoretisch kader woonmilieuverkenning**

Bij de gemeentelijke woonmilieubenadering vormen de woonmilieukenmerken de rode draad om tot woonmilieutypologieën te komen. De indelingen komen tot stand door de gebieden te groeperen op dezelfde kenmerken. De woonmilieuprofielen presenteren de score per kenmerk in een overzicht voordat clustering plaatsvindt. Deze tussenstap zorgt voor meer transparantie. De oplossing van de vier problemen is gezocht in het voortborduren op bestaand woonmilieuonderzoek en door inspiratie te halen uit andere wetenschappelijke disciplines, namelijk de economie (profielen), de wiskunde (verzamelingenleer) en de informatica (fuzzy logic). Bij de provinciale benadering is de bestaande typologie van ABF op viercijferig postcodeniveau vertaald naar het buurtniveau. Dit is mogelijk gemaakt door statistische patroonherkenning met fuzzy logic.



Om te komen tot een definitie van het begrip woonmilieu neem ik drie componenten van de Leeuw-Hartog over: de sociale, de fysieke en de functionele. De component leefklimaat vervang ik, evenals Smulders, door een intuïtieve component die de belevingsaspecten tot uiting moet brengen.

Dit leidt tot de volgende definitie van het begrip woonmilieu:

- Een *woonmilieu* is een karakterisering van het wonen aan de hand van fysieke, functionele, sociale en intuïtieve kenmerken.

Het probleem verfijning is op te lossen door recht te doen aan de sterke punten van buurten en wijken in de gemeente Breda. Dit vraagt om onderscheidende woonmilieukenmerken. Vanuit bestaand woonmilieuonderzoek zijn de functionele, fysieke en sociale component ingevuld. De intuïtieve component geeft rekenschap van de doelstelling om belevingsaspecten op te nemen.

<p><b>Functionele component</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Functiemenging</li> <li>▪ Afstand tot basis voorzieningen</li> <li>▪ Afstand tot stedelijke voorzieningen (centrum)</li> <li>▪ Recreatieve mogelijkheden</li> </ul>	<p><b>Fysieke component</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bouwperiode</li> <li>▪ Woningtype</li> <li>▪ Woningdichtheid</li> <li>▪ Prijsklasse</li> </ul>
<p><b>Sociale component</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interactie</li> <li>▪ Inkomensverdeling</li> <li>▪ Opleidingsniveau</li> </ul>	<p><b>Intuïtieve component</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imago</li> <li>▪ Zelfbeeld</li> </ul>

Voor gemeentelijk beleid zijn buurt, wijk en gemeentelijk schaalniveau zeer belangrijk. Vanuit de wetenschap en haar praktijk is het advies om op een zo laag mogelijk schaalniveau met het verzamelen van informatie te beginnen. De keuze van de kenmerken, een waardeoordeel en de onderlinge weging van de kenmerken zijn belangrijke factoren in de presentatie van de uitkomsten per gebied. De woonmilieuprofielen en het tonen van de veronderstellingen voor de scores is van groot belang voor de gewenste transparantie in dit onderzoek. Door op elk schaalniveau woonmilieuprofielen grafisch weer te geven is er inzicht in de gegevens voordat er typologieën worden gemaakt.

De verzamelingenleer is gebruikt om op te schakelen. Het opschakelen van buurt-, naar wijk- of gemeentelijk niveau gebeurt meestal door het gemiddelde te bepalen; in de verzamelingenleer staat gemiddelde gelijk aan doorsnede. De verzamelingenleer levert nieuwe ideeën om op te schakelen. Met doorsnedepus is het mogelijk om onderscheidende kenmerken (dominante) of juist een gebrek aan dominantie (variatie) naar een hoger niveau door te geven.



Het ideaal van de matroshka poppen, buurt past in wijk en wijk past in gemeente, gaat op in het geval van vereniging. Neerschakelen op een zelfde wijze als opschakelen is niet mogelijk.

Bij de gemeentelijke benadering zijn vanuit de woonmilieuprofielen typologieën op te stellen. Clusteranalyse, met behulp van het statistische computerprogramma SPSS, groepeerde buurt- en wijkprofielen met ongeveer dezelfde waarden. Dit levert een gemeentelijke woonmilieutypologie op buurt- en wijkniveau op.

De buurttypologie kan worden vergeleken met de neergeschakelde typologie van ABF op het buurtniveau. Statistisch patroonherkenning met fuzzy logic (ontleent aan de informatica) maakt het mogelijk om de ABF-typologie van het viercijferig postcodeniveau te vertalen naar het buurtniveau. Het opstellen van een typologie en het neerschakelen is in één methodiek vevat. Er is ruimte voor lokale ervaringsgegevens bij deze methode. De onderzoeker krijgt de gelegenheid om te corrigeren. Door de bestaande werkwijze van ABF op buurtniveau uit te voeren kan een buurt de typering *centrum stedelijk* woonmilieu krijgen. Vanuit praktijkkennis is een andere conclusie mogelijk. Dit noemt men ook wel 'leren met leraar' in tegenstelling tot clusteranalyse dat te typeren is als 'leren zonder leraar'.

### ***Toetsing gemeentelijke woonmilieubenadering***

Bij de gemeentelijke woonmilieubenadering zijn de woonmilieukenmerken de rode draad bij het vertalen van de theorie naar de praktijk. Ten eerste vormen de kenmerken de verbindende schakel tussen de verschillende schaalniveaus. Ten tweede zijn belevingsaspecten vertegenwoordigd in de kenmerken imago en zelfbeeld. Ten derde doen ze recht aan het advies om te verfijnen door een breed spectrum van kenmerken mee te nemen. De indicering vindt op het buurtniveau plaats; dat wil zeggen het waarnemen van de eigenschappen (eengezinswoning versus meergezinswoning). Er resteren twaalf kenmerken in een 'evenwichtige' verdeling van 4-2-2-4; Vier fysieke, twee intuïtieve, twee sociale en vier functionele kenmerken. Alleen voor het kenmerk opleidingsniveau zijn geen geschikte indicatoren op het buurtniveau gevonden.

De theoretische kenmerken zijn vertaald in variabelen met bijbehorende indicatoren. Door beslissingsregels te koppelen aan de indicatoren ontstaan variabelen met een bepaalde klassenindeling. De rangschikking in de klassen, een hoge of een lage score, vindt plaats op basis van een waardeoordeel. Dat wil zeggen een oordeel gebaseerd op gemeentelijk beleid of woonwonderzoek.

Deze laatste transformatie resulteert in wat ik empirische kenmerken noem. Een voorbeeld. Het theoretische kenmerk woningtype is te operationaliseren als de variabele 'woningtype' samengesteld uit drie indicatoren: het percentage meergezinswoningen, eengezinswoningen en woningtype onbekend. Meer dan 60% in een indicator levert een separaat klassenlabel op. Als dit niet het geval is dan is sprake van de klassenlabel *gevarieerd*. Vanuit beleid en woonwensen is een waardeoordeel uitgesproken. De laagste score is voor het klassenlabel *onbekend* met oplopende scores voor *meergezins* en *eengezins*. *Gevarieerd* krijgt de hoogste waardering. Dit resulteert in een empirisch kenmerk met een gewaardeerde klassenindeling.

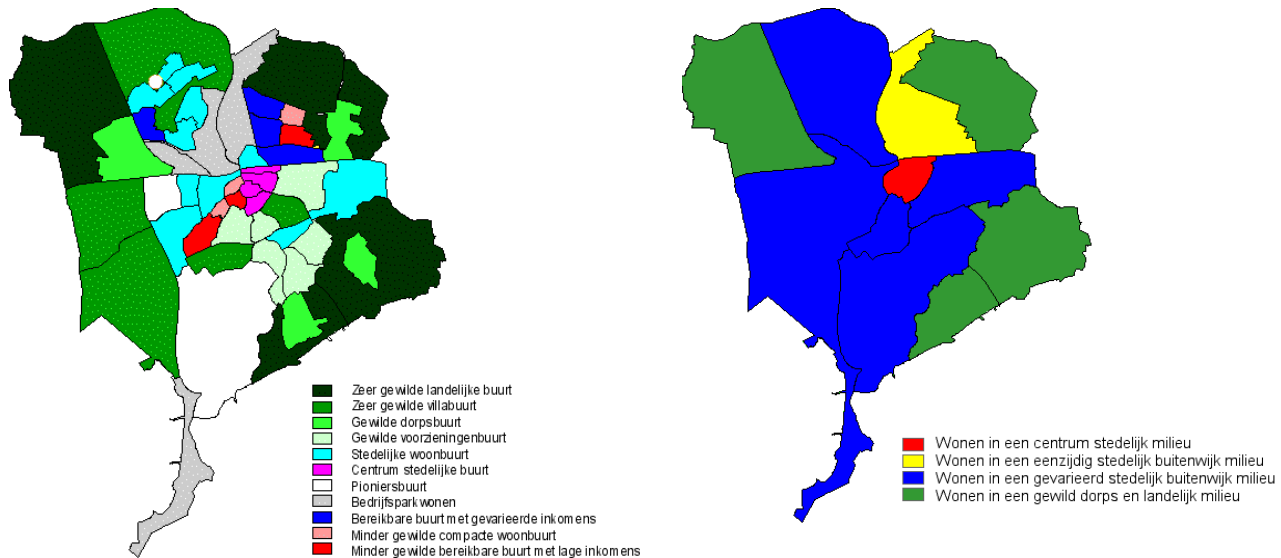
Door op verschillende schaalniveaus variatie mee te nemen zijn uitspraken over heterogeniteit en homogeniteit van gebieden beter mogelijk. Mijn waardeoordeel in dit onderzoek is dat vanaf het schaalniveau buurt heterogeniteit meerwaarde heeft. Dit vertaalt zich in een hoge score voor het klassenlabel *gevarieerd*. Homogeniteit is volgens mij een extra kwaliteit op complex en blokniveau. In de gemeente Breda, waar het subbuurniveau (circa 300 woningen) wordt gebruikt, zou op dit niveau naar homogene woonmilieus kunnen worden gestreefd. Lokale belangengroepen en politieke partijen zouden zich in deze discussie kunnen mengen.

Op basis van de operationalisering van de woonmilieukenmerken is het mogelijk de profielen op te stellen. Om de woonmilieuprofielen te presenteren is gekozen voor een modern communicatiemiddel, namelijk een webstek/ 'website'. Om een beeld te krijgen van deze structuur en een woonmilieuprofiel geef ik een voorbeeld: de buurt Gageldonk (subbuurt 602), wijk Noordwest in de gemeente Breda. In het profiel is te zien dat Gageldonk met name scoort op differentiatie (gevarieerd), inkomensverdeling (gevarieerd) en basisvoorzieningen. Opvallend is dat de buurt goed scoort, behalve op recreatieve mogelijkheden. Recreatieve mogelijkheden scoren pas goed op wijkniveau, met als uitzondering de buurt Mastbos. Dit is te verklaren door het principe van vereniging. Hoe hoger het schaalniveau hoe hoger de score. De methodiek is op 52 buurten, 11 wijken en 1 gemeente Breda toegepast.

Om een gemeentelijke buurttypologie op te stellen is de hiërarchische clusteranalyse toegepast. Op basis van de vier componenten en de twaalf kenmerken zijn elf clusters te groeperen. Om tot een typering van de clusters te komen is geanalyseerd welke kenmerken dominant zijn. Door per cluster een beschrijving op te stellen is een typologie ontstaan vanuit de 'praktijk'. In de typologie heeft de intuïtieve component een belangrijke plaats gekregen. Het kenmerk imago is namelijk van invloed op de typering, van zeer gewild tot minder gewild, en de kleurstelling.

## SAMENVATTING

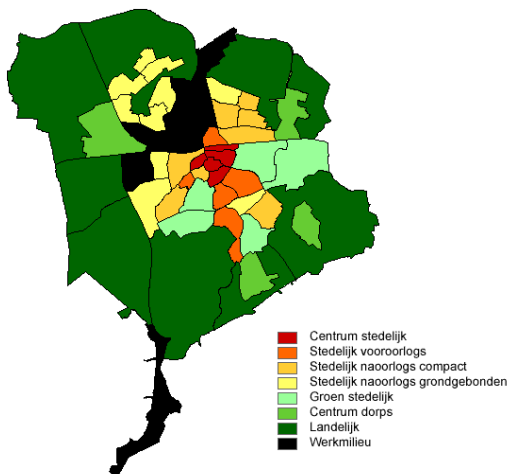
Een hoge score op imago levert de kleur groen (gewild) en een lage score de kleur rood (minder gewild). De wijktypologie is op dezelfde wijze als de buurttypologie opgesteld. Hier zijn vier clusters onderscheiden.



### **Toetsing provinciale woonmilieubenadering**

De benadering van ABF hecht belang aan fysieke en functionele kenmerken. De methodiek van ABF oordeelt voornamelijk op basis van de volgende indicatoren: het

percentage meergezinswoningen in relatie tot woningdichtheid, het aantal winkels, bouwperiode en ligging ten opzichte van het centrum. Per buurt is een subjectief oordeel gegeven over de tien typering van ABF op basis van de hierboven genoemde kenmerken. Bijvoorbeeld de buurt City is 80 procent centrum stedelijk en 20 procent vooroorlogs en krijgt de typering centrum stedelijk. Op deze wijze is 'fuzzy logic', de methode voor het neerschakelen, in de praktijk gebracht.



### **Confrontatie gemeentelijke en provinciale benadering**

De gemeentelijke benadering geeft inzicht in wat voor woonmilieus op wijk- en buurtniveau er in de gemeente Breda zijn en hoe deze beleefd worden. De minder gewilde woonmilieus zijn te veranderen door de woonmilieuprofielen te analyseren en van daaruit met oplossingen te komen.

De provinciale woonmilieubenadering geeft in dit onderzoek inzicht in de aanwezige woonmilieus op buurtniveau volgens de tiendelige typologie van ABF. Vanuit woningbehoefteonderzoek zijn uitspraken over het transformeren van de woonmilieus mogelijk. De gemeentelijke- en de provinciale woonmilieubenadering leiden tot verschillende woonmilieutyperingen, gaan anders om met beleving en leiden tot andere transformaties (maatregelen) per gebied. Hieronder zijn de verschillen in uitgangspunten samengevat.

(Sub)doelen	Gemeentelijke benadering	Provinciale benadering
Verfijning (componenten)	Fysiek, intuïtief, sociaal en functioneel; Buurrtypologie en wijktypologie;	Fysiek en functioneel; Buurrtypologie;
Beleving	Intuïtieve dimensie;	Niet van toepassing;
Schakelen	Opschakelen (verzamelingenleer);	Neerschakelen (fuzzy logic);
Transparantie	Profielen met scores op kenmerken per buurt, wijk en gemeente; Goed inzicht aannames.	Tabellen met scores op typering per buurt;  Weinig inzicht in aannames.

Door de twee benaderingen met elkaar te confronteren valt op dat de gemeentelijke benadering tot zes te transformeren buurten komt en de provinciale benadering tot acht. De gemeentelijke en de provinciale benadering zijn ook aanvullend te gebruiken. Bijvoorbeeld door de gemeentelijke benadering aandachtsgebieden te laten selecteren, waarbij eerst het wijkniveau en daarna het buurtniveau de rangorde bepaalt. Daarna kan de provinciale benadering uitkomst bieden om een oplossingsrichting vanuit woonwensen aan te geven. Kortom, op basis van de gemeentelijke woonmilieubenadering, met de wijk- en buurrtypologie is een rangorde te maken voor de aanpak van buurten. De combinatie met de provinciale buurrtypologie van ABF geeft suggesties voor transformatie op basis van woonwensen.

Het geheel overziend is te stellen dat de gemeentelijke buurrtypologie een goede verfijning van de bestaande woonmilieu-indelingen is. Ook de provinciale buurrtypologie biedt meer inzicht door het groter aantal gebieden op buurtniveau. De gemeentelijke benadering doet naar mijn mening meer recht aan de Bredase wijken en buurten dan de provinciale benadering. Een belangrijke verklaring hiervoor is het gebruik van belevingsaspecten en het spaarzame gebruik van gemiddelden.

De intuïtieve component is van grote invloed geweest op de gemeentelijke buurt- en wijktypologie en geeft rekenschap van ervaringsgegevens in de gemeente Breda. Dit uit zich in een rode lijn die van zuidwest naar noordoost loopt in de buurrtypologie. Op de rode lijn bevinden zich de minder gewilde buurten.

Neerschakelen is mogelijk gebleken, maar het biedt veel minder mogelijkheden voor controle dan de gemeentelijke woonmilieubenadering op basis van opschakelen. De woonmilieuprofielen zijn zeer geschikt om een woonmilieutypologie te controleren door het bieden van meer transparantie.

### **Conclusies en aanbevelingen**

De algemene conclusie van dit onderzoek luidt dat de gemeentelijke woonmilieubenadering een grotere bijdrage heeft geleverd aan het verhelpen van de problemen van verfijning, gebrek aan belevingsaspecten, schakelen tussen schaalniveaus en transparantie.

(Sub)doelen	Gemeentelijke benadering	Provinciale benadering
Verfijning	+	+
Beleving	++	-
Schakelen	+	+
Transparantie	++	0

-- is zeer gering, - is gering, 0 is redelijk, + groot, ++ is zeer groot

De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- De selectie van de woonmilieukeurmerken is van groot belang voor dit onderzoek. De begeleidingsgroep dient bij de veronderstellingen voor het onderzoek betrokken te zijn;
- Een typologie dient altijd getoetst te worden aan de werkelijkheid. Mijn voorkeur gaat uit naar het installeren van een begeleidingsgroep van lokale (ervarings)deskundigen op wonen;
- De overheden dienen een keuze te maken op welk schaalniveau beleid en onderzoek te baseren; buurtniveau of postcodeniveau. Het postcodeniveau sluit volgens mij niet aan bij de belevingswereld van burgers. Nader onderzoek is nodig naar het schaalniveau dat het beste aansluit bij de belevingswereld van burgers.
- Gemeenten die afspraken met de rijksoverheid en provincies maken over de transformatie van woonmilieus dienen eerst de typologie van ABF te toetsen aan het buurtniveau en de werkelijkheid. Dit is mogelijk met behulp van de ontwikkelde theorie neerschakelen en met een begeleidingsgroep van lokale deskundigen op het terrein van wonen.