

# Hoe buurten functioneren. Handleiding voor visievorming buurtontwikkeling voor beleidsmakers

## 1: Wat is een buurt?

Een buurt is niks anders dan een door het CBS gedefinieerde geografische eenheid waar sprake is van een zekere samenhang. Die samenhang kan zijn ingegeven door een geografische of sociaal economische afbakening van het gebied of door bijvoorbeeld inwonersdichtheid of stedelijkheid. Een buurt is veelal de kleinste eenheid waaraan nog met voldoende mate van betrouwbaarheid “gerekend” kan worden, en waarvan op landelijke schaal demografische en ruimtelijke gegevens van beschikbaar zijn.



Buurten zijn ook de bouwstenen waaruit een gemeente is opgebouwd. De manier waarop een buurt is opgebouwd en zijn ingericht bepaald de aantrekkelijkheid voor de bewoner die we leefbaarheid noemen. Het bepaald ook de aantrekkelijkheid voor de

gebruiker van buiten, zoals toeristen en recreanten, winkelend publiek of bezoekers die uitgaan en van horeca of cultuur gebruik maken. “Bruisen” is nu een veelgebruikt ordinaal containerbegrip om de kwaliteit van een of meerdere buurt(en) voor externe gebruikers (consumenten) te beschrijven. Bewoners, exploitanten en gebruikers (consumenten) zijn belangrijke stakeholders van buurten die elk een belang hebben hoe een buurt is ingericht en hoe die zich ontwikkelt.

Daarnaast zijn buurten de bouwstenen van het grotere regionale belang. Alle buurten gezamenlijk vormen samen een gemeente en de onderlinge harmonie tussen buurten bepaalt de ruimtelijk niche die een gemeente of regio vervult. En daarmee de aantrekkelijkheid voor consumenten en als vestigingsplaats voor mensen en bedrijven.

Voor het goed begrijpen van het functioneren van buurten is een goed doorwrochte analyse nodig. Daarvoor hebben we een aantal instrumenten voorhanden om invulling te geven aan die analyse.

## 2: De Taxonomie van de Nederlandse gemeenten

De Taxonomie is een landelijk kwantitatief model van de ruimtelijke omgeving, waarin de processen die leiden van economie naar welvaart/welzijn kwalitatief beschreven zijn en de onderlinge relaties kwantitatief bepaald zijn. De economische structuur van een ruimtelijke eenheid is daarbij de vormende factor voor andere zaken zoals demografie, sociaal economische structuur van de bevolking, woningmarkt, voorzieningen en in ultima forma ook welzijn en gezondheid. De taxonomie gaat primair uit van bewoners en exploitanten die binnen de beschouwde geografische eenheid wonen dan wel een bedrijf leiden.

### **A Stadskracht**

De primaire economische indicatoren zijn Stadskracht, Plattelandskracht en Cultuurkracht. Deze zijn zowel op gemeentelijk niveau maar ook op buurtniveau beschikbaar. Het is het aantal bedrijven per eenheid van oppervlakte in een ruimtelijke eenheid, en zegt dus iets over dichtheid en type bedrijvigheid. Daarnaast is de oppervlakte onafhankelijke PL/ST-indicator belangrijk: aantal bedrijven in plattelandssectoren gedeeld door het aantal bedrijven in meer stedelijke sectoren.

Stadskracht is een belangrijke en zeer significante determinant bijvoorbeeld voor de woningwaarde. Daarnaast is Stadskracht een belangrijke verklarende variabele voor het migratiegedrag van jongeren. Ook Plattelandskracht is daarvoor belangrijk maar dan als push-factor. Cultuurkracht is weer belangrijk voor de wat oudere jongeren. Stadskracht is ook een belangrijk maatstaf om de “bruisfactor” van binnensteden te bepalen waarmee in de tijd kan worden gekeken maar ook kan worden vergeleken met andere binnensteden.

De ontwikkeling in de tijd van de PL/ST indicator geeft aan of een buurt of een gemeente meer “plattelands” of juist meer “stedelijk” wordt. In de Taxonomie is Stadskracht geassocieerd met hoger opgeleiden, hogere inkomens en demografische groei, terwijl Plattelandskracht juist geassocieerd is met middelbaar opgeleiden, lagere inkomens en (risico voor) demografische krimp.

Kort samengevat, de indicatoren Stadskracht, Plattelandskracht en Cultuurkracht zeggen veel over hoe een buurt economisch functioneert en werpen ook hun schaduw vooruit als het gaat om demografie, opleidingen, inkomens en sociaal economische structuur.

## **B De sociaal economische structuur (SES)**

De sociaal economische structuur is een indeling van alle buurten in Nederland in 10 sociaal economische groepen. De indeling is gebaseerd op die van het Sociaal Cultureel Planbureau<sup>1</sup>, die 6 groepen omvat. De SES is uitgebreid naar een 10tal groepen die beginnen bij het precariaat en eindigen bij de elite. De indeling is gebaseerd op clusteranalyse op 4 sociale en 4 economische indicatoren van een buurt. Een buurt wordt ingedeeld bij de karakteristiek van de meest dominante groep in de buurt. Tabel 1 geeft de indeling in de tien groepen weer. Uit de analyse van het SCP blijkt dat de kloof tussen de onderzijde van de maatschappij (groepen 1 t/m 3 uit de SES) steeds groter en steeds moeilijker te overbruggen blijkt.

*Tabel 1: de sociaal economische groepsindeling uit de Taxonomie van de Nederlandse Gemeenten.*

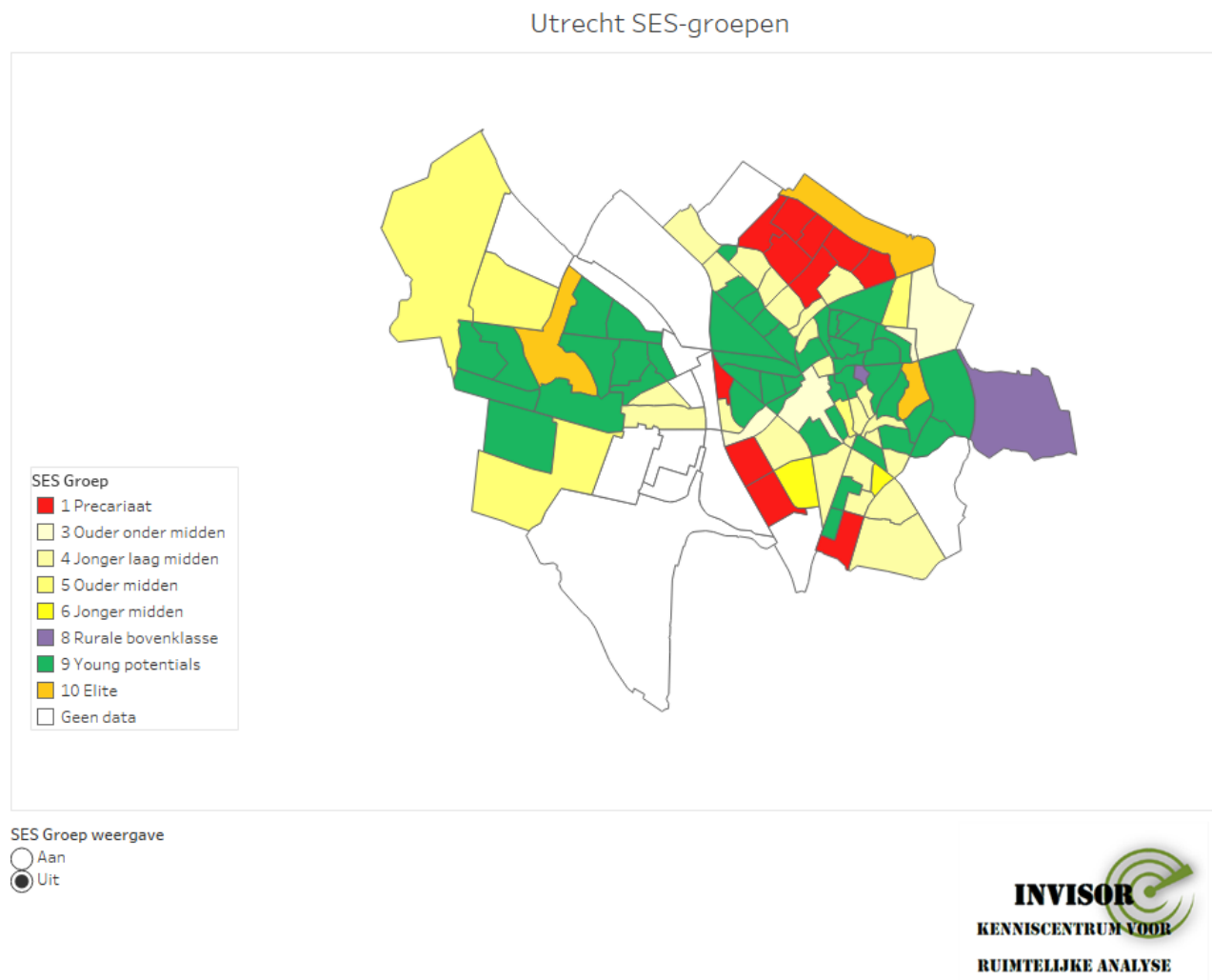
Groep	SES-Groep	Karakteristiek
1	precariaat	Onderzijde maatschappij. Vaak armoede en sociale problemen
2	oudere minima	
3	ouder laag midden	
4	jonger laag midden	Middenklasse met sterke sociale cohesie
5	ouder midden	
6	jonger midden	
7	Grijs midden	
8	rurale Bovenklasse	Ondernemerschap
9	young potentials	
10	elite	

Deze indeling is van belang om bijvoorbeeld de diversiteit van de verschillende buurten in een gemeente te kunnen duiden waarmee dan de sociaal economische karakteristiek van een gemeente kan worden bepaald. Daarnaast zegt de indeling wat over de manier waarop men met buurten om moet gaan. Een buurt gedomineerd door groep 4 of 5 vraagt een heel andere aanpak dan bijvoorbeeld een buurt gedomineerd door groep 9. Een gemeente met veel buurten met groepen 2 t/m 7 en weinig buurten met 9 en 10 kent wellicht een sterke sociale cohesie, veel verbondenheid en een sterk verenigingsleven, maar kan economisch gezien aan tekortkomen op het gebied van ondernemerschap. Omdat er weinig nieuwe ondernemingen starten neemt de Stadskracht dan af en vergrijzing en demografische krimp kunnen dan een (toekomstig) probleem zijn. Van de indeling van de buurten van een

<sup>1</sup> Verschil in Nederland, Sociaal en Cultureel Planbureau Den Haag, december 2014

gemeente in de sociaal economische groepen kan één getal worden gemaakt, het SES-getal, waarmee de gemeenten met één getal in sociaal economische zin kan worden gekarakteriseerd.

*Figuur 1: buurtindeling gemeente Utrecht naar sociaal economische groep.*

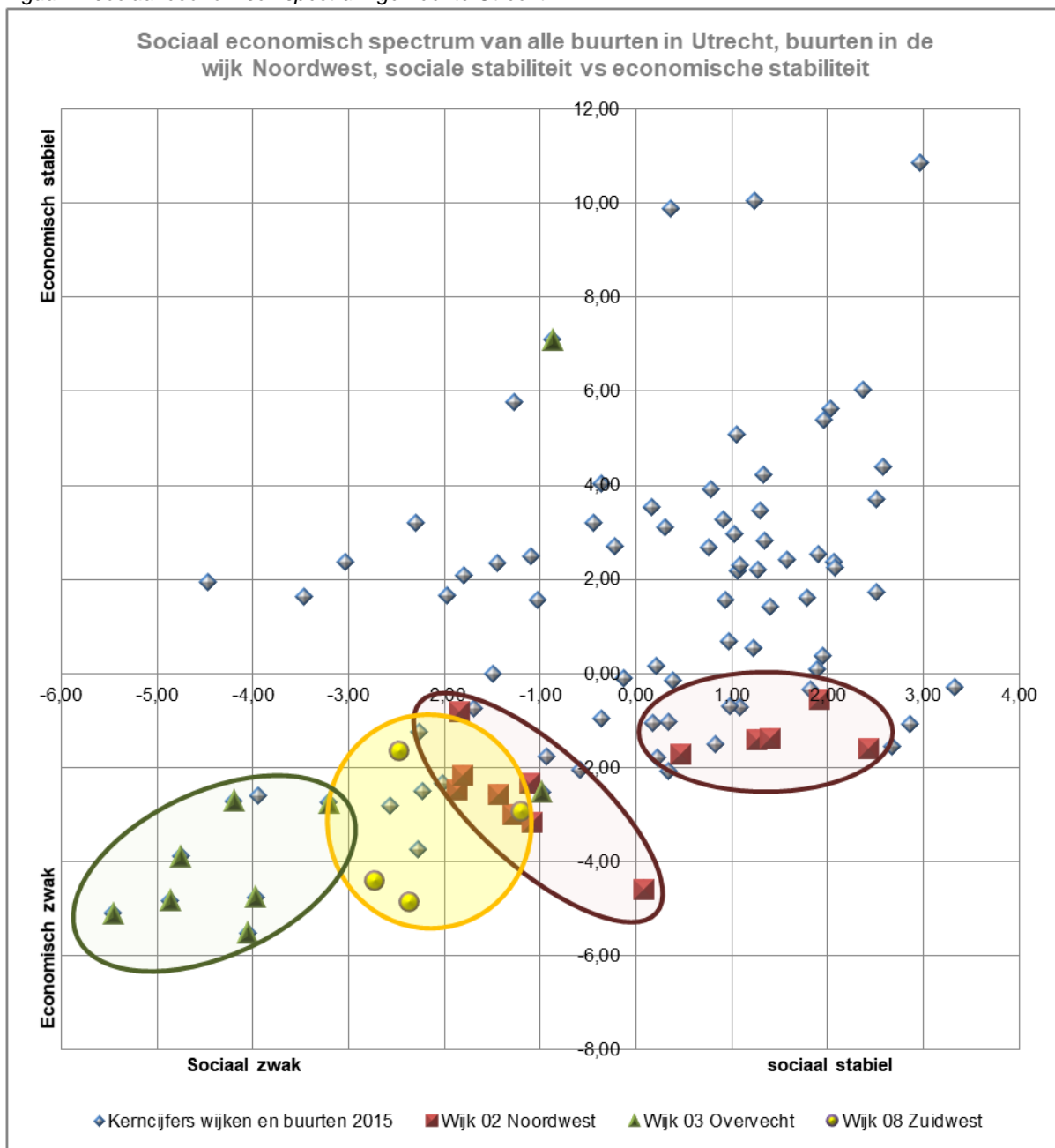


Figuur 1 laat zien Hoe zo'n indeling van de buurten naar dominante sociaal economische groep er uit ziet, in dit geval voor de gemeente Utrecht.

### **C Het sociaal economisch spectrum**

De acht sociale en economische indicatoren kunnen ook worden samengevoegd tot twee indicatoren: één sociale indicator en één economische indicator. Deze kunnen dan worden uitgezet in een sociaal economisch gemeente spectrum. Als beide indicatoren ook gestandaardiseerd worden (waarbij 0,0 het gemiddelde is van een gemeente), dan kan men zien welke buurten sociaal en economisch zwak of sterk zijn. En vooral hoe divers de buurten zijn in sociaal economische zin. Figuur 1 geeft het sociaal economisch spectrum weer van alle buurten in de gemeenten Utrecht. Daarbij zijn tevens een aantal wijken (bestaande uit meerdere buurten) omcirkeld om hun positie in spectrum te verhelderen. Zo blijkt dat de wijken Overvecht en Zuidwest sociaal en economisch op achterstand liggen, maar dan het met (een deel van) Noordwest wat beter lijkt te gaan.

Figuur 2: sociaal economisch spectrum gemeente Utrecht.



Het (gestandaardiseerde) sociaal economisch spectrum kan ook over tijd worden beschouwd, bijvoorbeeld in de periode 2010 – 2015 om vast te kunnen stellen waar en hoe veranderingen zich voordoen. Daarbij kan dus bepaald worden welke buurten zich sociaal en economisch hebben verbeterd, en voor welke dat niet het geval is.

## D Specifieke buurtkengetallen.

Buurtten kunnen verder worden gekarakteriseerd door specifieke kengetallen te beschouwen, zoals gemiddelde leeftijd, huishoudenopbouw, etniciteit, gemiddelde woningwaarde, inkomens(spreiding), percentage sociale huurwoningen en uitkeringen. Ook de omloopsnelheid van koopwoningen is een veelzeggende karakteristiek van een buurt. De omloopsnelheid is sterk correleert met niet direct meetbare buurteigenschappen, zoals sociale cohesie en buurtbetrokkenheid.

Inmiddels zijn de in tabel 2 weergegeven kengetallen verzameld waarmee de buurt maar ook de gemeente waarin de buurt ligt kan worden gekarakteriseerd (geel gemerkt). Daarnaast zijn er ook nog specifieke kengetallen om de gemeente te karakteriseren en die de buurt in de juiste context plaatsen die niet op buurtniveau beschikbaar zijn of daar minder betekenis hebben weergegeven in paars. Dit zijn de belangrijkste kengetallen, de lijst is echter niet uitputtend.

Tabel 2: kengetallen Taxonomie

Betekenis kengetal	Buurtniveau	Gemeenteniveau
economisch exploitatie en consument	Stadskracht	Stadskracht
economisch exploitatie	Plattelandskracht	Plattelandskracht
economisch exploitatie	Cultuurkracht	Cultuurkracht
economisch exploitatie	PL/ST-getal	PL/ST-getal
sociaal economisch	SES-groep	SES-groep
sociaal economisch	score sociaal	score sociaal
sociaal economisch	score economisch	score economisch
demografie	gemiddelde leeftijd	gemiddelde leeftijd
demografie	huishoudensopbouw	huishoudensopbouw
sociaal	eticiteit	eticiteit
economisch bewoners	inkomensverdeling	inkomensverdeling
economisch bewoners	uitkeringen	uitkeringen
economisch bewoners	buurt-WOZ	buurt-WOZ
Woningmarkt, sociaal	Percentage huurwoningen	Percentage huurwoningen
woningmarkt, sociaal	Omloopsnelheid woningen	Omloopsnelheid woningen
demografie		migratiepatroon
demografie		bevolkingsgroei
sociaal economisch		SES-getal
sociaal economisch		Sociaal economische structuur
woningmarkt		toename woningwaarde
woningmarkt, economisch		woningwaarde tov Nederlands gemiddelde
economisch consument		voorzieningen
functionaliteit wonen werken bewoners		verhuis attractiviteit
welzijn bewoners		gezondheid (medicijngebruik)

### 3: Help, Wat nu?: Synthese van de kengetallen naar buurtprofielen

Het is belangrijk om het onderliggende profiel van een buurt te kunnen herleiden. Dit geeft aanknopingspunten wat er in een buurt gaande is. Met die kennis ontstaat dan inzicht over wat een dergelijk buurt op termijn nodig heeft om goed te blijven functioneren. Die inzichten kunnen dan later vervolledigd en verfijnd worden met specifieke informatie van bewoners, exploitanten en gebruikers van een buurt.

Beschouw het volgende voorbeeld: Een qua leeftijd gemiddelde buurt, met relatief veel gezinnen met kinderen die in SES-groep 4 valt met een relatief lage omloopsnelheid en een hoog percentage sociale huurwoningen kan een stabiele volksbuurt zijn. SES-groep 4 is de onderzijde van de middenklasse. De lage omloopsnelheid geeft aan dat inwoners een lange verblijftijd hebben. Andere kengetallen die betrekking hebben op etniciteit en bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheidsuitkeringen kunnen verdere aanwijzingen daartoe geven.

Een buurt in het centrum van een stad met een lage gemiddelde leeftijd met vooral eenpersoonshuishoudens met een zeer hoge omloopsnelheid en een hoog percentage sociale huurwoningen die in SES-groep 1 valt kan bijvoorbeeld een buurt zijn waar veel studenten of jongeren wonen, een typische doorstroombuurt. Een dergelijke buurt, waar vaak ook veel horeca en winkels gevestigd zijn leent zich vrijwel uitsluitend voor deze groep die juist wordt aangetrokken door “gedoe” in de buurt. Een dergelijke buurt is tevens het instappunt voor verjonging van de gemeente. Als een deel van de inwoners studenten zijn behoren die op enig moment tot de groep van Young Potentials. Een groep die vaak impulsen geeft aan de ontwikkeling van ondernemerschap en zorgt voor vitaliteit. Dus een doorstroombuurt in het centrum kan een zeer belangrijk element zijn in het spectrum van buurten.

Buurten die in SES-groep 1 vallen en dus hoofdzakelijk qua inkomen rond het sociaal minimum zitten, maar die gemiddeld wat ouder zijn, die etnisch divers zijn met veel lage inkomens, veel uitkeringen en een hoge omloopsnelheid zijn vaak ook doorstroombuurten maar dan vooral functioneel voor huishoudens die door omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Scheiding of werkeloosheid kunnen ten grondslag liggen aan deze behoefte. En vaak zal men in dit soort buurten percentueel veel sociaal economische problemen aantreffen. Ook hier is het verstandig om de “doelgroep” met passende functionaliteit te ondersteunen. Welke dat is kan worden bepaald met de uitkomsten van buurtraadplegingen.

#### 4 De volgende stap: bepaling welzijn, sociale cohesie, buurtbetrokkenheid en behoefte aan functionaliteit.

Nu is het woord aan de bewoners. Wat vinden die er eigenlijk van? Woont men prettig? Hoe zijn de burens en hoe is de buurt? Hoe is het gesteld met de “hardware” van de buurt? De voorzieningen, kindvriendelijkheid, veiligheid en netheid. En welke voorzieningen zijn beslist nodig om de buurt beter te laten functioneren?

Er bestaat een landelijke Leefbarometer en vaak zijn er ook gemeentelijke leefbaarheidsmonitors beschikbaar. Vaak zijn die monitors een combinatie van veel “harde” data aangevuld met gegevens uit gemeentelijke onderzoeken naar gezondheid en leefbaarheid. De Leefbarometer is zelfs geheel samengesteld uit “harde” data en bevat geen meningen van bewoners. Soms worden deze onderzoeken periodiek ook uitgevoerd maar dan vaak op wijkniveau. Ervaring leert inmiddels dat buurtidentiteiten dermate verschillen dat buurtniveau (en soms nog daaronder) het best bruikbare aggregatieniveau is om goed zicht te krijgen op hoe een buurt functioneert. Daarbij is het belangrijk dat de resultaten van leefbaarheidsonderzoeken een reflectie zijn van de manier waarop een buurt is opgebouwd. Buurten zijn vaak etnisch en economisch gelaagd en die gelaagdheid moet ook terug te vinden zijn in de resultaten van leefbaarheidsonderzoeken.

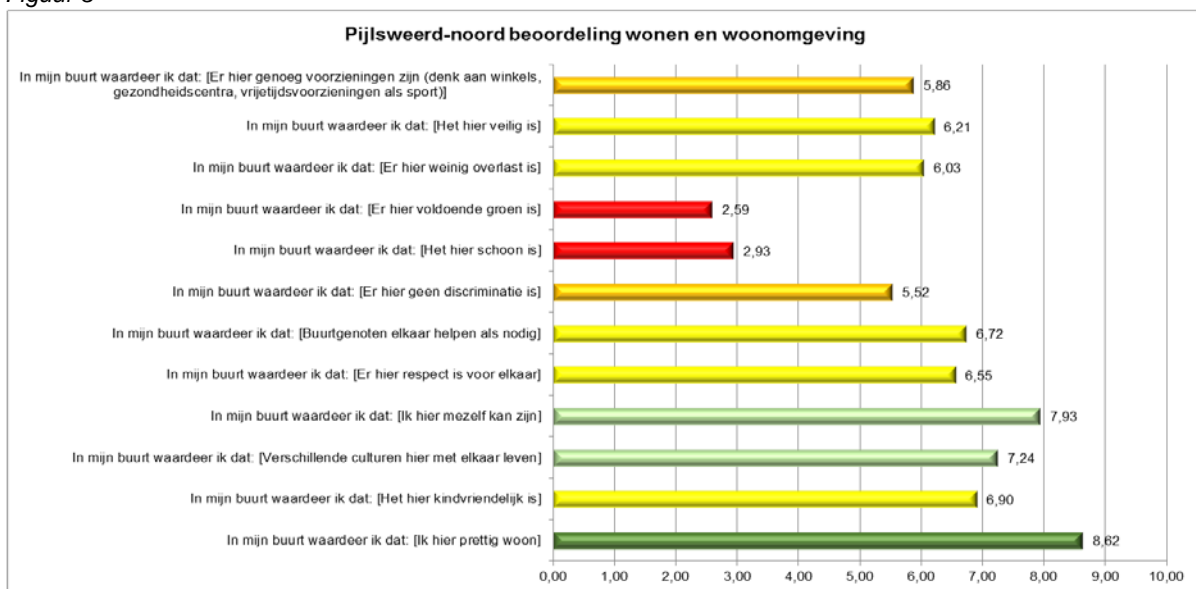
Daar waar geen onderzoeken voorhanden zijn, maar wel een visie moet komen voor de ontwikkeling van buurten op de langere termijn is het dus nodig om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Een dergelijk onderzoek hoeft zich niet persé alleen te richten op bewoners, maar kan ook gericht zijn op exploitanten en consumenten. Voor deze laatste groepen zullen de vragen anders zijn, maar ook dit geeft waardevolle informatie over het functioneren van een buurt. Zonder dit soort informatie mist een buurtvisie de input van bewoners en gebruikers en wordt de legitimiteit van een dergelijke visie twijfelachtig. De vragen hiervoor zijn redelijk gestandaardiseerd en gericht op het ophalen van bovengenoemde informatie. De uitvoering kan deels per digitale enquête op sociale media, deels door persoonlijke bevraging. Meestal wordt een onderzoek uitgevoerd door of onder regie van een hiervoor gespecialiseerd adviesbureau. Samenwerking met een wijkraad, sociaal makelaar en

buurtorganisaties of –verenigingen zijn daarbij essentieel voor het succes van een dergelijke inspanning en om resultaten op te halen die een goede reflectie geven van de buurt.

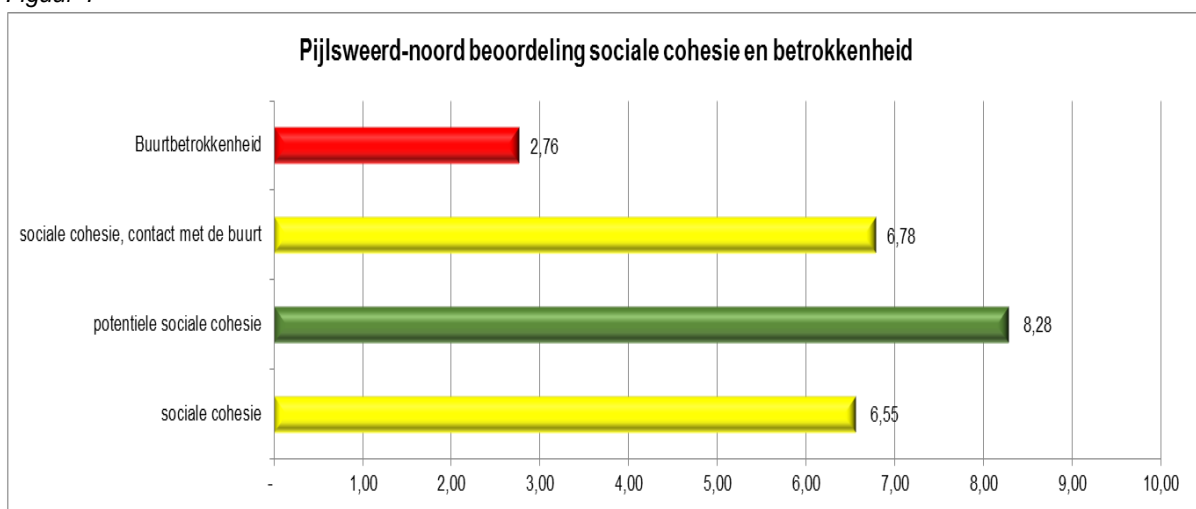
### Voorbeelden van uitkomsten van buurtonderzoeken

Bijgaande grafieken geven na bewerking van de oorspronkelijke gegevens een overzicht in de uitkomsten van buurtonderzoeken uitgevoerd in Utrecht Noordwest. Die hebben betrekking op zeven onderwerpen. Waardering woonomgeving (figuur 2), sociale cohesie en buurtbetrokkenheid (figuur 3), beoordeling aanbod voorzieningen (figuur 4), behoefte aan voorzieningen (figuur 5), beoordeling groen, speelvoorzieningen en netheid (figuur 6), beoordeling bereikbaarheid en parkeren (figuur 7) en beoordeling openbare ruimte en veiligheid (figuur 8).

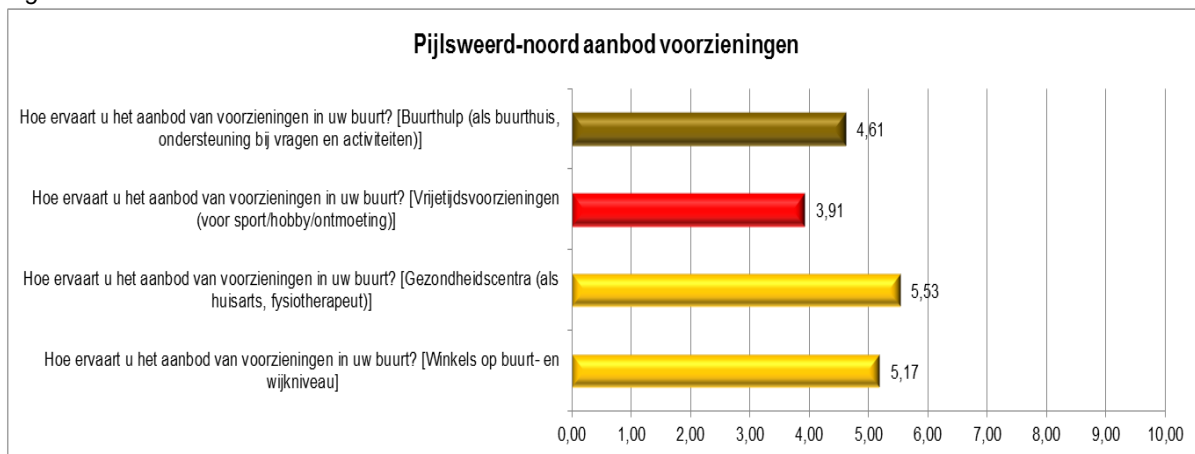
Figuur 3



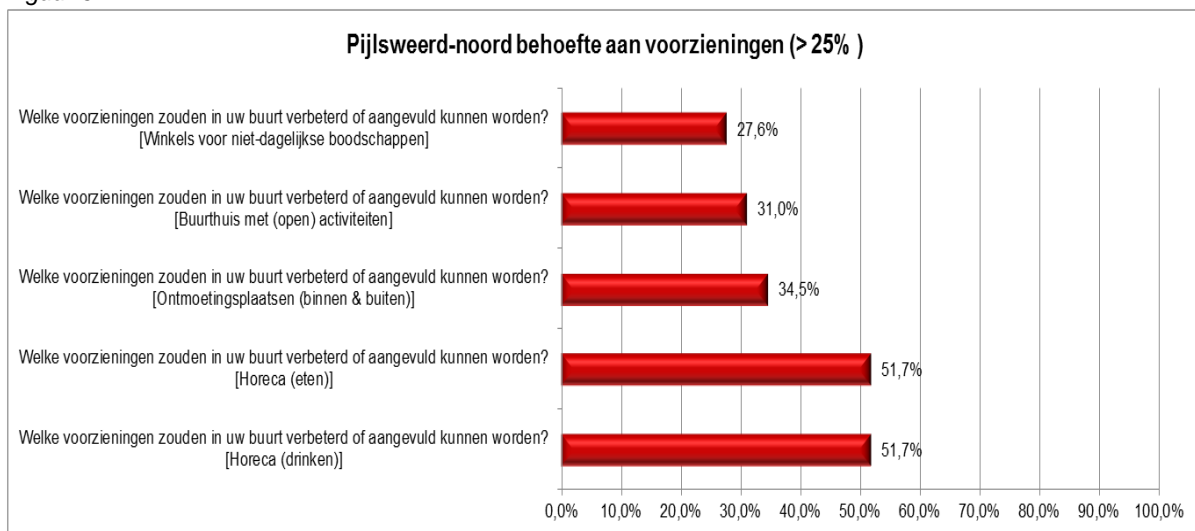
Figuur 4



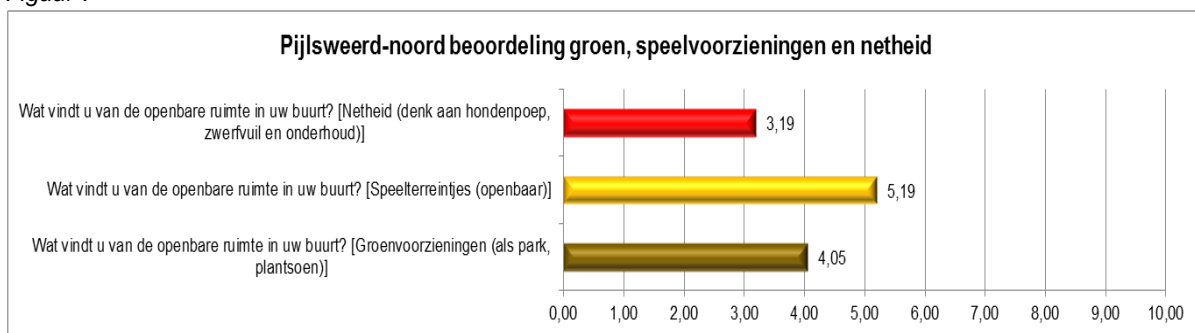
Figuur 5



Figuur 6

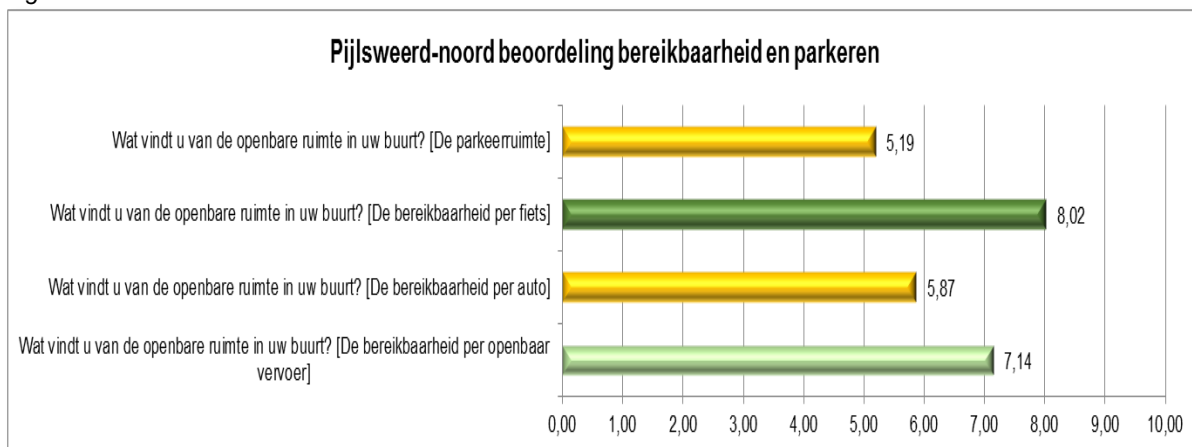


Figuur 7

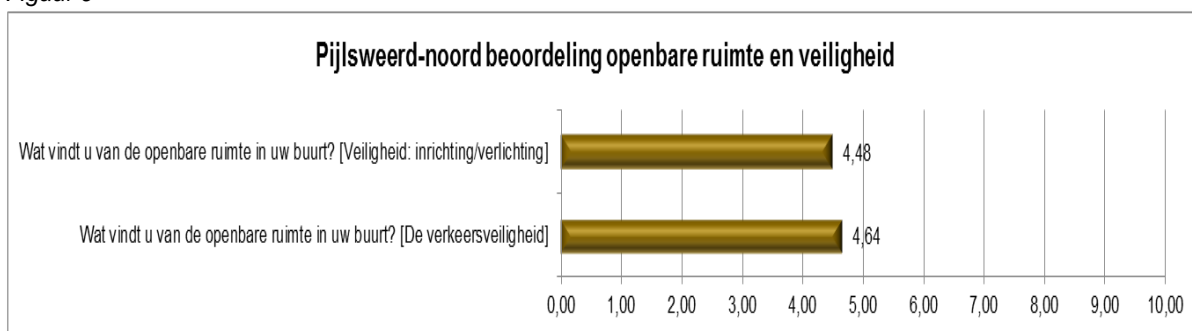




Figuur 8



Figuur 9



Uit deze gegevens kan (als voorbeeld) worden opgemaakt dat het met de “software” wel goed zit. Kwaliteit van wonen en intermenselijke relatie (de laatste 7 vragen uit tabel 1) worden hoog gewaardeerd. De “hardware” (de eerste 5 vragen uit tabel 1) wordt veel minder gewaardeerd. Met name groen en netheid laten te wensen over. Ook de voorzieningen worden laag gewaardeerd, hetgeen weer terugkomt als een grote vraag naar met name commerciële voorzieningen, zoals horeca (figuur 5). Maar ook als behoefte aan niet commerciële voorzieningen, in het bijzonder ontmoetingsplaatsen en een buurthuis. De potentiële sociale cohesie is hoog, slechtst 17% geeft aan niet betrokken te willen worden bij de buurt. Dit is veel hoger dan de actuele sociale cohesie, de buurt is in transitie en de nieuwkomers moeten nog worden “aangehaakt”. Er mankeert in de ogen van de bewoners veel aan groen, speelterreintjes en de netheid van de buurt. De bereikbaarheid is wel goed, parkeren en bereikbaarheid per auto wat minder. Tenslotte vindt men dat nog veel werk nodig is om de buurt (verkeers)veilig te krijgen. Genoeg input om een lange termijn visie ook gestalte te geven. Sommige van de onderdelen zouden nog nader gedetailleerd kunnen worden. Dit kan tijdens de terugkoppeling van de resultaten van de enquêtes met de bewoners en de discussie hierover. Dan moet voorafgaande daaraan duidelijk zijn welke punten nadere detaillering behoeven.

## 5 Buurtmodellen

Een buurtmodel is een lange termijn visie of plan waarin wordt weergegeven hoe een buurt zich ontwikkelt in relatie met bewoners, exploitanten en gebruikers. Het beschrijft de functionaliteit van de buurt als onderdeel van een gemeente of regio en de voorzieningen en middelen die nodig zijn om die buurt optimaal te laten functioneren en te leefbaarheid te maximaleren.

### **Doorstroombuurt**

Er zijn in principe slechts enkele buurtmodellen mogelijk met verschillende varianten. Het eerste type is de doorstroombuurt. Een doorstroombuurt richt zich op een heel specifieke doelgroep. Voorzieningen en functionaliteit zijn optimaal voor de doelgroep, maar niet voor andere doelgroepen. Voorbeelden zijn binnensteden die vooral studenten huisvesten. Die buurten zijn niet kindvriendelijk, slecht bereikbaar per auto en parkeren nauwelijks mogelijk. Woonruimten zijn veelal klein. Er is sprake van overlast in de vorm van lawaai. En dergelijke buurt leent zich niet voor huishoudens met kinderen. Zodra studenten gaan werken, relaties krijgen dan vertrekt men naar een omgeving die wel geschikt is voor huishoudens al dan niet met kinderen. Het doorstroommodel kent verschillende varianten voor verschillende doelgroepen. Zoals jonge gezinnen zonder kinderen, ouderen, huishoudens die vanwege omstandigheden op korte termijn huisvesting behoeven ("noodwoners"). In elk van die gevallen zijn de benodigde voorzieningen anders. Daarnaast lenen doorstroombuurten zich ook voor het combineren van functionaliteit. Denk aan (commerciële) consumentenvoorzieningen zoals horeca en winkels. Zowel de exploitanten daarvan als de gebruikers zijn belangrijke stakeholders.

### **Meegroeibuurt**

Daarnaast is er de meegroeibuurt. Dat zijn buurten waar de voorzieningen meegroeien met de behoeften van de huishoudens die er wonen. Als jonge gezinnen kinderen krijgen, dan komen er scholen, worden maatregelen genomen om de omgeving kindvriendelijk te maken. In bouwprogramma's wordt vooral woonruimte gepland en gebouwd die passend is voor de behoefte van huishoudens met kinderen zodat verhuizen buiten de buurt in principe niet meer nodig is om aan die behoefte te voldoen. De buurt stabiliseert, de sociale cohesie neemt toe, de actuele en de potentiële sociale cohesie zijn dan ongeveer gelijk. Menselijke relaties worden belangrijker dan de omgeving. De omloopsnelheid van woningen neemt af. Zorgvuldige planning is hier belangrijk om steeds weer de juiste voorzieningen te gaan leveren die passen bij de behoefte van de buurt. Waarbij op verjongen wordt gestuurd als de buurt na 40 jaar het einde van zijn levenscyclus nadert. Dan begint de cyclus opnieuw en deze wordt ingezet in de vorm van een transformatie. Jong vervangt oud. Instabiliteit en doorlooptijden nemen toe, afhankelijk van hoe snel de vervanging plaatsvindt. Stadsvernieuwing kan nodig zijn om woningen en woonvormen aan te passen aan de behoeften van de tijd. Als de vervangende groep een andere sociaal economische groep vertegenwoordigt, dan is er vaak sprake van gentrificatie.

Om beleid te voeren is het dus van belang te herkennen met welke type buurt men te maken heeft, welke doelgroep bediend wordt en in welk stadium van de levenscyclus een buurt is. Daarnaast kan in veel gevallen de economische exploitatie hand in hand gaan met het bewonersbelang. In een studentenbuurt verwacht men (veel) horeca, maar ook winkelvoorzieningen kunnen daar een plek hebben. Het is het substraat van de consument, die in een doorstroombuurt beter zijn plek kan vinden als in een meegroeibuurt. Toch is wonen geen bijzaak in bijvoorbeeld een historisch/commercieel stadscentrum maar juist een belangrijke voorwaarde om young potentials te kunnen binden. Het hebben van veel Stadskracht en Cultuurkracht zijn aantrekkelijk voor een dergelijke doelgroep die nu juist op zoek is naar een dergelijke bruisende omgeving. Sturen doe je dan door de buurt juist niet te stabiliseren en geschikt te maken voor bewoning door huishoudens. De hiervoor benodigde voorzieningen tasten de identiteit en het karakter van een dergelijke buurt aan en doet een belangrijk stuk functionaliteit te niet.

Anderzijds is er de doorstroombuurt met de negatieve spiraal die vooral het domein is van precariaat. Hier is vaak sprake van degentrificatie. Bewoners die die de middelen hebben vertrekken naar elders. Zij die dat niet kunnen blijven meestal achter. Het is vooral van belang om ook hier de bijpassende laagdrempelige voorzieningen op orde te krijgen.

Buurtteams die inwoners helpen met de bureaucratie. Schuldhulpverlening. Een buurthuis voor jongeren. En wellicht inzetten op incidentele successen om op individueel niveau bewoners aan een stabielere en meer perspectiefrijke toekomst te helpen. Daarnaast is het van belang om een dergelijke buurt ook een eigen specifiek karakter en identiteit te geven.

De dominante bewonersgroep uit de sociaal economische structuur is belangrijk voor het karakter van de buurt. Ouder precariaat is vooral bezig met overleven. Een meegroeibuurt met een bevolking uit SES groep 4 of 5 (middenklasse) vindt andere zaken belangrijk dan een buurt die gedomineerd wordt door SES groep 9 (Young Potentials). Als SES groep 9 de SES groepen 4 of 5 vervangt dan is er sprake van gentrificatie. Als dat via natuurlijk verloop gaat dan is er sprake van een meegroeibuurt die zich verjongt. Anderzijds zijn er ook situaties waar gentrificatie optreedt die niet wenselijk is. Bijvoorbeeld bij groep 4/5 buurten met een sterke samenhang. Die buurten scoren hoog op de intermenselijke waarden (de 70 nderste aspecten van tabel 2), en vaak minder hoog op de inrichting en de uitstraling van de buurt. Sociale cohesie is vaak sterk terwijl de buurtbetrokkenheid juist laag is. Nieuwkomers uit een andere sociaal economische groep worden meestal niet gewaardeerd en vaak ook niet getolereerd. Dit kan spanningen en conflicten tot gevolg hebben. Beleidsmatig kan



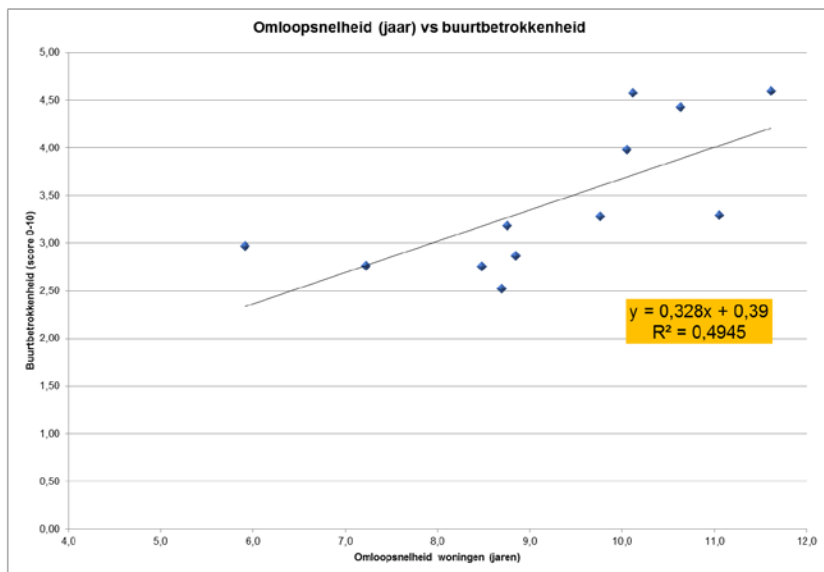
gestuurd worden om die gentrificatie in deze omgeving in de hand te houden. Vaak zijn de zittende groepen sociaal en economisch minder sterk dan de nieuwkomers. Nieuwkomers, vaak Young Potentials uit groep 9 doen hun intrede via de koopmarkt. De identiteit en het karakter van een dergelijke buurt kan tot het eind van de levenscyclus bewaard blijven door nieuwbouw en stadsvernieuwing vooral te

doen met sociale huurwoningen. Uitponding kan altijd nog als het eind van de levenscyclus in zicht is. Anderzijds zijn er meegroeibuurten die als eerste opstap dienen voor jonge gezinnen die net het stadcentrum verlaten hebben, met hun eerste baan bezig zijn en nog geen kinderen hebben. Deze buurten verjongen zich op natuurlijke wijze. Hier kan het juist helpen om koopwoningen te bouwen die geschikt zijn voor deze gezinnen in hun volgende levensfase om deze inwoners te behouden voor de buurt.

## 6 Waarop en waarmee sturen?

Thema's waarop in lange termijn buurtvisie's gestuurd wordt moeten in principe ook meet- en monitorbaar zijn. Deze thema's en de bijbehorende opgave(n) moeten dus SMART gemaakt worden. Specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden. Sturen op thema's zoals "leefbaarheid" of op "sociale cohesie" is te generiek en nauwelijks te monitoren. En er zijn, zoals aangetoond, groepen die buurtbetrokkenheid belangrijker vinden dan sociale cohesie.

## Doorlooptijd woningen



Zinnige thema's waarop gestuurd kan worden zitten vaak niet in de woorden maar juist in de daden van de bewoners. Zo is de omloopsnelheid van woningen een indicator die zowel buurtbetrokkenheid als sociale cohesie representeert. Als men ergens prettig woont dan gaat men daar niet weg. Doorstroombuurten hebben een omlooptijd van soms minder 5 jaar (en functioneren dan goed). De betere

meegroeibuurten hebben een doorstroomtijd van vaak meer dan 30 jaar. Dit thema is dus specifiek, zeer eenvoudig en vaak meetbaar, acceptabel, realistisch en qua tijd kunnen duidelijke doelen worden gesteld.

## Stadskracht en Cultuurkracht

Andere thema's zijn Stadskracht en Cultuurkracht. Met name als bewoners aangeven dat er gebrek is aan goede (commerciële) voorzieningen. Of in het geval dat buurten naast bewoners ook exploitanten en consumenten verzorgen. Stadskracht en Cultuurkracht kunnen slechts een keer per jaar gemeten worden. Het zijn belangrijke kenmerken die consumenten aantrekken maar ook een belangrijke factor zijn in de migratiebewegingen van jongeren. Sturen op deze thema's heeft dus een veel bredere impact dan alleen een goed functionerende buurt.

## Woningwaardeontwikkeling en attractiviteit

Tenslotte kan op regioniveau gestuurd worden op enkele thema's. In de eerste plaats is daar de ontwikkeling van de woningwaarde ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Dit is een maat voor de gewildheid van woningen en de kracht van de woningmarkt. Deze indicator zegt vooral iets over het collectief van buurten en niet zo veel over het functioneren van individuele buurten. Een stijgende woningwaarde geeft aan dat een aantal buurten beter is gaan functioneren. Daarnaast is er attractiviteit. De attractiviteit representeert de werking van de gehele functionele regio (wonen en werken), en de positie van een gemeente daarin. De attractiviteit wordt gedefinieerd als

$$\text{Attractiviteit} = \frac{\text{aantal verhuizers naar gemeente van vestiging}}{\text{Aantal inwoners in de gemeente van vertrek}} \quad (1)$$

Als 10 inwoners vertrekken uit Amsterdam naar gemeente X is de attractiviteit heel anders dan als er 10 inwoners vertrekken uit Aalsmeer naar gemeente X. De attractiviteit van gemeente X is veel groter voor Aalsmeer dan voor Amsterdam. Daarnaast is de attractiviteit een functie van een aantal voor de hand liggende zaken, zo blijkt uit de empirisch vastgestelde formule:

$$\text{Attractiviteit} = a * \text{aantal werkenden uit gemeente van vertrek} + b * \text{afstand tussen gemeente van vertrek en vestiging} + c * \text{SESgetal gemeente van vertrek} \quad (2)$$

Aangezien de verschillen in attractiviteit tussen gemeenten vaak groot zijn wordt de logaritme van de attractiviteit beschouwd. Ook de attractiviteit van de beschouwde gemeente zelf (het percentage interne verhuizingen) wordt in beschouwing genomen. We zien hier dus dat het aantal werkzame mensen uit andere gemeenten, de afstand tussen gemeenten en de sociaal economische structuur een rol spelen voor de attractiviteit en dus het verhuisgedrag. Het omvat dus een belangrijk deel van de functionele relaties tussen gemeenten waarbij de sterkte daarvan door de afstand wordt bepaald.

Verhuizingen gaan meestal twee kanten op en dus zijn er ook twee attractiviteitswaarden;

- Attractiviteit vestiging:  $\text{Log}(A)_{\text{IN}}$
- Attractiviteit vertrek:  $\text{Log}(A)_{\text{UIT}}$

De paramaters  $a$ ,  $b$  en  $c$  zijn gemeentespecifiek en er zijn verschillen tussen  $a_{\text{in}}$ ,  $b_{\text{in}}$  en  $c_{\text{in}}$  enerzijds en  $a_{\text{uit}}$ ,  $b_{\text{uit}}$  en  $c_{\text{uit}}$  anderzijds. De verhouding tussen de modelparameters  $a$ ,  $b$  en  $c$  tussen  $\text{Log}(A)_{\text{IN}}$  en  $\text{Log}(A)_{\text{UIT}}$  in formule (2) geeft een indicatie over hoe gewild een gemeente is als vestigingslocatie. En hoe zich dat ontwikkelt over tijd.

## 7      Slotsom

Grip krijgen op het functioneren van buurten en beleid om buurten beter te laten functioneren valt, zoals zoveel ruimtelijke vraagstukken, in de categorie “wicked problems”. Dit zijn vraagstukken waarbij doorgaans twee dimensies in het geding zijn: de kennis er over is beperkt of er is veel kennis die met elkaar in strijd is, en het vermogen tussen partijen die ertoe doen om het eens te worden over waarden en oplossingen is afwezig of beperkt. Daarnaast zijn deze vraagstukken vaak ook nog eens een zaak van vele betrokkenen, waarbij geen actor alle taken, bevoegdheden, verantwoordelijkheden en middelen bezit om effectief te handelen. Niemand heeft juridisch gezien alle doorzettingmacht. Het uiteenrafelen van een wicked problem in “lineaire” deelproblemen kan zinvol zijn als de oplossing van het deelprobleem geen relatie heeft met andere deelvraagstukken, hetgeen overigens meestal wel het geval is.

Als aanpak zijn scherp observeren en analyseren essentieel voor het maken van kleine stappen, omdat inzicht nodig is in de complexiteit en onderlinge samenhang, de ordening van oorzaak en gevolg en de rol van partijen daar in, en de invloed van dynamische processen en veranderingen op het vraagstuk. Zodat steeds de juiste, relevante kleine stappen kunnen worden gezet op het pad naar het beoogde resultaat.

In deze synopsis hebben we een globaal beeld willen schetsen hoe men te werk zou kunnen gaan bij het analyseren en observeren om de functionele relaties, maar ook bijvoorbeeld de belangen van betrokkenen in buurten in beeld te brengen. Het maken van keuzes en het prioriteren van belangen zijn vervolgens belangrijk om een lange termijn visie te kunnen ontwikkelen. Hierbij zijn buurtmodellen een praktisch hulpmiddel. Aan de keuzes die gemaakt moet worden en die ten uitvoering moeten worden gebracht kunnen meetbare thema's ten grondslag liggen, die met enige regelmaat gemonitord worden om de vorderingen in beeld te brengen. Daarnaast is het periodiek nodig om buurtraadplegingen uit te voeren ter ijkning van de voortgang en om gedetailleerd inzicht te krijgen waar men staat in het proces.