



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit gedrags- en
 maatschappijwetenschappen

Masterscriptie

Vroeger was alles beter: Kwalitatief onderzoek naar de invloed van particuliere verhuur op de leefbaarheid in de buurt

How things used to be better: A qualitative study about the influence of private rental on the
 quality of life in the neighbourhood

Sanne Hegeman | S4193911

s.j.hegeman@student.rug.nl

Februari 2022

Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit Gedrags- en Maatschappijwetenschappen

Master Sociologie (Criminaliteit en Veiligheid)

Begeleider: dr. Marieke Haan

Referent: dr. Francesca Giardini

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie die is geschreven ter afronding van de opleiding Sociologie van Criminaliteit en Veiligheid aan de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdens deze master heb ik het afgelopen jaar ontzettend veel mogen leren. Ondanks de maatregelen vanwege de coronacrisis heb ik genoten van het studeren en het student-zijn. Ik ben blij dat ik tijdens mijn stage voorafgaand aan het schrijven van deze scriptie toch nog deels op locatie mocht komen, naast dat het grootste gedeelte online plaatsvond. Mijn stage heb ik uitgevoerd bij het CAB in Warffum en ik heb hier een leerzame tijd gehad waarbij ik een goed beeld heb gekregen van het hele proces rondom het uitvoeren van (kwalitatief) onderzoek. Tijdens deze stage heb ik meegewerkt aan een onderzoek naar particuliere verhuur in Noord en Oost Groningen in opdracht van acht gemeenten en de provincie Groningen. Deze scriptie is gerelateerd aan dit onderzoek. Ik wil Jan Dirk Gardenier en Halewijn Drent van het CAB bedanken voor de begeleiding gedurende mijn afstudeerproces. Ik wil jullie bedanken voor de inzichten die ik heb opgedaan tijdens de gesprekken en ik heb er bewondering voor hoe jullie vanuit een andere hoek kijken naar het uitvoeren van onderzoeken. Daarnaast wil ik jullie bedanken voor het vertrouwen in mij waardoor ik bijvoorbeeld de open interviews zelf heb kunnen uitvoeren. Ik wil dan ook graag alle participanten bedanken voor de interessante inzichten.

Naast begeleiding tijdens mijn stage heb ik ook begeleiding gehad tijdens het schrijven van deze scriptie. Hiervoor wil ik mijn begeleider Marieke Haan graag bedanken. Bedankt voor de waardevolle feedback, dit heeft mij geholpen om mijn scriptie elke keer te verbeteren. Daarnaast waardeer ik de steun die ik heb ontvangen en de tijd die er altijd was om mij te helpen.

Tenslotte wil ik mijn familie, vriend en vrienden bedanken voor de steun die ze geboden hebben en voor het feit dat ze mij altijd wilden aanhoren. Niet alleen gedurende deze scriptie, maar tijdens mijn hele studententijd.

Veel plezier met het lezen van mijn scriptie!

Sanne Hegeman

6 januari 2022

Samenvatting

De afgelopen jaren is het aantal particuliere huurwoningen sterk toegenomen. Deze toename heeft mogelijk invloed op de ervaren leefbaarheid binnen wijken. Welke rol particuliere verhuur speelt binnen een wijk was nog onduidelijk. Om deze reden is een exploratief onderzoek uitgevoerd in een grote kern in de provincie Groningen, in een wijk waar sprake is van particuliere verhuur. Binnen dit onderzoek is gekeken naar de rol die particuliere verhuur mogelijk heeft op de leefbaarheid die bewoners van deze kern ervaren. De onderzoeksvraag die centraal stond was: *Welke rol speelt particuliere verhuur in hoe mensen de leefbaarheid van de wijk ervaren?* In de literatuur is naar voren gekomen dat wat een buurt leefbaar maakt voor bewoners kan worden gezien als sociaal kapitaal. Particuliere verhuur heeft mogelijk invloed op het sociaal kapitaal en hierdoor op de leefbaarheid die wordt ervaren. Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag zijn diepte-interviews gehouden met bewoners en andere betrokkenen bij particuliere verhuur in deze grote kern in de provincie Groningen. Er zijn gesprekken gevoerd met vaste bewoners en met particuliere huurders binnen deze wijk. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de wijkagent, een bewindvoerder en een particuliere huurder om ook deze perspectieven mee te kunnen nemen. Deze gesprekken zijn uitgewerkt in transcripten en geanalyseerd middels een thematische analyse. Door deze gesprekken zijn verschillende kwesties naar voren gekomen in deze kern die invloed hebben op het ervaren van de leefbaarheid, zoals: meer diverse bewoners binnen de wijk, gebrek aan onderhoud en bewoners die overlast veroorzaken. Concluderend kan worden gesteld dat er bepaalde doelgroepen zijn waarvoor particuliere verhuur de enige mogelijke vorm van huisvesting is, zoals: etnische minderheden, GGZ cliënten en kwetsbaren. Deze doelgroepen lijken met name voor problemen te zorgen binnen de buurt omdat zij een andere leefstijl hebben dan de vaste bewoners, waardoor de vaste bewoners verschillende vormen van overlast ervaren. De bewoners die overlast ervaren hebben het gevoel dat zij nergens terecht kunnen om hun ervaringen met de overlast te bespreken en ervaren daarom een gevoel van onmacht. Om deze bewoners een luisterend oor te bieden en meer zich te krijgen op de problemen die spelen wordt aanbevolen om een gatekeeper in de wijk te plaatsen waar bewoners terecht kunnen. Tot slot zou het loket bij de gemeente waar bewoners terecht kunnen meer zichtbaar moeten zijn.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Maatschappelijk relevantie.....	8
1.2	Wetenschappelijke relevantie.....	9
1.3	Leeswijzer	10
2.	Schets grote kern in de provincie Groningen.....	11
3.	Theoretisch kader.....	15
3.1	Particuliere verhuur.....	15
3.2	Wat betekent een buurt?.....	16
3.3	Leefbaarheid	18
3.3.1	Leefbaarheid en de sociale omgeving.....	19
3.3.2	Leefbaarheid en de fysieke omgeving.....	22
3.4	Sociaal kapitaal.....	23
3.4.1	Bonding en bridging.....	24
3.4.2	Sociaal kapitaal in de buurt	25
3.4.3	Werking van sociaal kapitaal in de buurt	25
4.	Methodologie.....	28
4.1	Onderzoeksmethode.....	28
4.2	Gebiedsbeschrijving.....	29
4.3	Beschrijving participanten en dataverzameling.....	29
4.4	Operationalisatie interviewschema	32
4.5	Analysemethoden	33
4.6	Wetenschappelijke nauwkeurigheid	35
4.7	Ethiek	37
5.	Resultaten	39
5.1	Hoe komt particuliere verhuur voor in de wijk?.....	39
5.2	Wat betekent de buurt voor buurtbewoners?.....	43

5.3 Wat speelt er in de wijk?.....	44
6. Discussie en conclusie	56
6.1 Reflectie op de resultaten	56
6.2 Conclusie.....	60
6.3 Kritische kanttekeningen.....	60
6.4 Adviezen en aanbevelingen.....	62
Literatuurlijst.....	66
Bijlagen.....	71
Bijlage 1. Codeboek	71

1. Inleiding

De afgelopen tien jaar is de particuliere huursector flink gegroeid (Aalbers, Bosma, Fernandez & Hochstenbach, 2018). Deze groei is het resultaat van verschillende demografische, economische en sociale veranderingen. Er zijn zowel ontwikkelingen aan de vraag- als aan de aanbodzijde van de woningmarkt wat heeft gezorgd voor een toename van particuliere verhuur. Allereerst is de vraag naar particuliere verhuur toegenomen. De grootste onderliggende ontwikkeling die hieraan heeft bijgedragen is een bemoeilijkte toegang tot de andere sectoren op de woningmarkt. Het gaat hier om zowel de koopsector als de sociale huursector. De koopsector is te duur geworden en daarom niet toegankelijk voor bijvoorbeeld jongeren of mensen met een te laag of instabiel inkomen (Haffner, 2020). Daarnaast zijn de voorwaarden voor een sociale huurwoning aangescherpt waardoor deze sector zich steeds meer richt op de allerarmsten en niet meer toegankelijk is voor een brede bevolkingslaag zoals vroeger. Dit zorgt voor een groep mensen die tussen ‘wal en schip’ valt, voor hen is het enerzijds niet mogelijk om een woning te kopen en anderzijds komen zij ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze groep is aangewezen op de particuliere huursector en zorgt voor een toename in de vraag naar particuliere huurwoningen (Haffner, 2020). Daarnaast ontstaat er ook een toename in het aanbod particuliere verhuur. Deze wordt vervuld door particuliere beleggers. Hiermee worden beleggers bedoeld die het eigen vermogen beleggen voor de aankoop en verhuur van woningen (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019).

Naast dat de groei van particuliere verhuur invloed heeft op de woningmarkt, kan het tegelijkertijd ook een maatschappelijke impact hebben. Zo kan particuliere verhuur mogelijk invloed hebben op de leefbaarheid van wijken (Kleinhans, 2013). Wanneer er wordt gesproken over wijken of buurten gaat het in het Nederlandse politieke en publieke debat vaak over leefbaarheid. Leefbaarheid gaat om de waardering van de woonomgeving door de bewoners (Marsman & Leidelmeier, 2001; Leidelmeijer & Van Kamp, 2003). De interactie tussen de mens en zijn of haar omgeving staat hierbij centraal. Particuliere verhuur kan mogelijk impact hebben op de omgeving van een mens, waardoor particuliere verhuur invloed kan hebben op de leefbaarheid binnen een wijk.

Allereerst heeft particuliere verhuur mogelijk invloed op de bevolkingssamenstelling in een wijk. De particuliere huur heeft een snellere doorstroom dan bijvoorbeeld de koopsector (Van Ommeren, 2006). Hierdoor heeft een wijk waar sprake is van particuliere verhuur meer verandering in de bevolkingssamenstelling. Daarnaast kan particuliere verhuur ook zorgen voor een meer diverse samenstelling. Door de opkomst van migranten is er in Nederland steeds meer

verscheidenheid naar herkomstlanden. Met name de groep arbeidsmigranten is deze eeuw gestaag toegenomen, hierbij valt te denken aan mensen uit Polen, Bulgarije of Roemenië (Jennissen, Engbersen, Bokhorst & Bovens, 2018). Arbeidsmigranten worden vaak gehuisvest in een particuliere huurwoning. In wijken met veel etnische diversiteit hebben bewoners vaak minder contact met elkaar en is er meer sprake van criminaliteit (Cadat-Lampe, Engbersen, Jansen, Van de Kamp, Repetur & Talma, 2020). Dit kan uiteindelijk zelfs leiden tot afzondering van bepaalde bevolkingsgroepen, ofwel etnische segregatie. Naast arbeidsmigranten worden kwetsbare mensen ook vaak gehuisvest in particuliere huurwoningen. Bij kwetsbare mensen valt te denken aan mensen die na een gevangenisstraf of een traject in de GGZ weer teruggaan de maatschappij in. Door groeiende ruimtelijke ongelijkheid worden deze groepen vaak gehuisvest in de arme wijken. Dit zorgt vaak voor een concentratie van sociale problemen in deze wijken. Zo ontstaan er bijvoorbeeld wijken met een relatief veel werkloosheid en gemiddeld een laag opleidingsniveau. Dit kan leiden tot een negatieve spiraal met als gevolg aantasting van de leefbaarheid in wijken (Ponds, Van Ham & Marlet, 2015). Dit kan ook verschillende negatieve effecten hebben voor de bewoners van deze wijken. Hierbij kan gedacht worden aan gezondheidsachterstanden, schooluitval of achterblijvende participatie (Musterd & Ostendorf, 2009).

Daarnaast kan particuliere verhuur ook invloed hebben op de fysieke omgeving van mensen in een wijk. Zo worden woningen in de particuliere verhuur bijvoorbeeld vaak minder goed onderhouden. Het motief van particuliere verhuurders is vaak het financiële gewin van de huurinkomsten (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). Omdat de huizenprijzen hoger worden wordt het rendement veelal gehaald door op andere kosten, zoals onderhoudskosten, te besparen. Wanneer panden niet goed onderhouden worden gaat de kwaliteit van de woning achteruit. Wanneer door de toename van particuliere verhuur meer panden verloederen kan dit een negatief effect hebben op het straatbeeld van een wijk (CCV, 2010). Een andere manier waarop particuliere verhuur invloed kan hebben op de fysieke omgeving van een wijk, is de mate van verantwoordelijkheid voor de omgeving (Van Noordenne, 2010). Huurders van een woning voelen zich vaak minder verantwoordelijk voor de omgeving dan eigenaren van een woning. Dit gevoel van verantwoordelijkheid heeft ook invloed op de verbondenheid die wordt ervaren met de omgeving. Naast dat huurders zich minder verantwoordelijk voelen voor de wijk ervaren zij vaak ook minder verbondenheid met de wijk. Verbondenheid gaat om de gehechtheid aan een geografische ruimte. Mensen kunnen zich gehecht voelen aan het eigen huis maar ook aan de geboorteplaats of de buurt waar zij in wonen (Altman & Low, 1992).

Wanneer door de komst van particuliere verhuur steeds minder bewoners zich verantwoordelijk en verbonden voelen kan dit een negatief effect op de wijk waardoor de leefbaarheid onder druk kan komen te staan (Van Noordenne, 2010).

Particuliere verhuur hoeft echter niet de oorzaak te zijn van de beschreven mogelijke effecten. Een proces als segregatie in een wijk, voltrekt zich niet uitsluitend doordat er sprake is van particuliere verhuur in een wijk (Ponds, Van Ham & Marlet, 2015). Dit geldt ook voor de fysieke omgeving in een wijk, verloedering treedt niet enkel op door particuliere verhuur. Zo zijn er ook bewoners met een koophuis die de woning niet onderhouden waardoor er verloedering optreedt (Hochstenbach & Wind, 2019). Naast dat arbeidsmigranten en kwetsbare mensen gehuisvest worden in particuliere verhuur, zijn er ook gezinnen, jongeren en ouderen die particulier huren. Hier leidt particuliere verhuur niet direct tot problemen maar vervult het een behoefte in de woningmarkt.

Er kan gesteld worden dat het nog onduidelijk is welke rol particuliere verhuur speelt op de leefbaarheid in een wijk. Enerzijds kan het mogelijk leiden tot problemen terwijl anderzijds het een behoefte vervult. In dit onderzoek wordt geprobeerd om meer duidelijkheid te geven over welke rol particuliere verhuur speelt. Er worden namelijk door verschillende gemeenten binnen de provincie Groningen zorgen geuit over de gevolgen van particuliere verhuur op de leefbaarheid in wijken. Om deze reden wordt er in opdracht van de provincie Groningen een onderzoek uitgevoerd naar particuliere verhuur in Noord en Oost Groningen. Binnen de gemeenten van deze regio is de leefbaarheid van wijken een belangrijk onderwerp. Deze regio is een economisch kwetsbaar gebied waar sprake is van werkloosheid, relatief veel armoede en verschraving van de voorzieningen (Steenbekkers, Simon & Veldheer, 2006). Het leefbaar houden en de leefbaarheid verhogen in deze gebieden is om deze reden een belangrijk thema in deze regio. Daarom wordt er binnen dit onderzoek gekeken naar de leefbaarheid in een Groningse wijk waar sprake is van particuliere verhuur. Er wordt een exploratief onderzoek uitgevoerd met als onderzoeksvraag: *Welke rol speelt particuliere verhuur in hoe mensen de leefbaarheid van de wijk ervaren?*

1.1 Maatschappelijk relevantie

Op lokaal en nationaal niveau en zowel binnen de politiek als binnen het beleid en de wetenschap staat leefbaarheid sterk in de belangstelling (Leidelmeijer & Van Kamp, 2003; Engbersen & Van Arum, 2021). Wanneer er gebrek is aan leefbaarheid binnen bepaalde wijken heeft dit niet alleen gevolgen voor deze wijken maar ook voor de maatschappij. Als de

leefbaarheid onder niveau is binnen een wijk, vertrekken de mensen die welvarender zijn en de mogelijkheid hebben om ergens anders te gaan wonen. De kwetsbare mensen hebben geen keuzevrijheid in waar zij willen wonen en komen wel in deze wijken terecht. Dit wordt ook wel ruimtelijke segregatie genoemd (Ponds, Van Ham & Marlet, 2015). Wanneer dit zich voordoet op macro niveau ontstaan er probleemwijken met structurele werkloosheid en onderwijsachterstanden. Om dit te voorkomen is het van belang om duidelijk te hebben hoe leefbaarheid wordt ervaren binnen wijken en welke factoren (in dit geval particuliere verhuur) hier mogelijk invloed op hebben.

Naast dat er veel belangstelling is voor de leefbaarheid in wijken, is particuliere verhuur ook een maatschappelijk relevant thema. Over de krapte op de woningmarkt of over particuliere verhuur wordt bijna dagelijks geschreven of gesproken (Hilz, 2021; Van Ginneken & Plantinga, 2021). Aan de ene kant is er krapte op de woningmarkt waardoor wonen steeds duurder wordt en zijn er particuliere beleggers die de huurprijzen opdrijven. Terwijl anderzijds wonen een mensenrecht is en iedereen recht heeft op een plek om te wonen. Er is weinig tot geen wet- en regelgeving rondom particuliere verhuur wat er voor zorgt dat dit niet wordt gereguleerd door de overheid of gemeenten. Zij zijn wel bezig met het ontwikkelen van wet- en regelgeving. Zo stellen verschillende gemeente per januari 2022 bijvoorbeeld een ‘zelfwoonplicht’ in. Dit houdt in dat eigenaren zelf voor een bepaalde tijd in een woning moeten gaan wonen en om het kopen om te verhuren tegen te gaan (Hilz, 2021). Om beleid te kunnen ontwikkelen is het van belang om zicht te hebben op particuliere verhuur en duidelijkheid over de werking en de gevolgen. Er is in verschillende gemeenten binnen de provincie Groningen weinig zicht op particuliere verhuur waardoor ook niet duidelijk is welke invloed particuliere verhuur heeft binnen een wijk. In dit onderzoek wordt daarom meer inzicht gegeven over welke rol particuliere verhuur speelt op de leefbaarheid binnen een wijk.

1.2 Wetenschappelijke relevantie

De betaalbaarheid van woningen en de toegankelijkheid van de woningmarkt staat onder druk wat zorgt voor processen als gentrificatie en ruimtelijke segregatie (Hochstenbach, 2017; Wind, 2018). Deze processen voltrekken zich niet alleen in Nederland maar zijn ook internationaal zichtbaar. De opkomst van particuliere verhuur wordt gezien als een van de oorzaken van deze processen (Wind, 2018). De laatste jaren wordt er dan ook in verschillende landen onderzoek gedaan naar particuliere verhuur. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2019) heeft voorbeelden naar buiten gebracht waarbij internationaal duidelijk wordt dat particuliere verhuur de leefbaarheid onder druk kan zetten in steden. Hierbij kan gedacht worden aan een negatieve

verandering van de bevolkingssamenstelling, leegstand of hogere prijzen waardoor woning niet bereikbaar zijn voor alle groepen inwoners (Rli, 2019).

In Nederland is de toename van particuliere verhuur ook een fenomeen dat veel onderzocht wordt. Zo is er door het Kadaster onderzocht dat particuliere verhuurders steeds meer woningen bezitten door te kijken naar de veranderingen in de eigendomsverhoudingen in het vastgoed (Van der Harst & De Vries, 2019). Tevens is onderzoek gedaan naar wat voor gevolgen de toename van particuliere verhuur heeft voor de woningmarkt, waarbij is gekeken naar wat voor type beleggers particuliere verhuurders zijn (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). Daarnaast is geanalyseerd of het toenemende activiteit van particuliere beleggers ook effect heeft op woningprijzen (Aalbers, Bosma, Fernandez & Hochstenbach, 2018). Er zijn dus al vanuit verschillende perspectieven onderzoeken gedaan naar dit fenomeen in Nederland. Wat echter ontbreekt is onderzoek naar particuliere verhuur vanuit het perspectief van de bewoners in een wijk. Omdat hier nog niet eerder onderzoek naar is gedaan zullen de resultaten van het onderzoek zorgen voor nieuwe inzichten in particuliere verhuur en leefbaarheid. Door het onderzoek wordt meer duidelijk welke werking particuliere verhuur heeft binnen een wijk.

1.3 Leeswijzer

Allereerst zal een korte beschrijving worden gegeven van de wijk welke is onderzocht. Dit geeft de lezer een beeld van de wijk maar ook van de manier waarop het onderzoek is uitgevoerd. In hoofdstuk 2 zal het theoretisch kader worden geschetst. Hier zal, gebaseerd op literatuur, worden beschreven wat leefbaarheid is voor een bewoner in een buurt. In hoofdstuk 3 wordt de methodologie van het onderzoek beschreven. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van dit kwalitatieve onderzoek gepresenteerd. Hoofdstuk 5 sluit af met een conclusie, aanbevelingen en enkele discussiepunten van het onderzoek.

2. Schets grote kern in de provincie Groningen

In dit hoofdstuk wordt een gedetailleerde beschrijving gegeven van de onderzochte wijk. Er wordt een beschrijving gegeven van hoe het contact is gelegd met participanten en van een observatie in de wijk samen met een collega-onderzoeker. Dit geeft een helder beeld van de wijk en de bewoners maar ook van particuliere verhuur in de wijk. Daarnaast wordt duidelijk op welke manier het onderzoek is uitgevoerd.

Deze scriptie is onderdeel van een groter onderzoek naar particuliere verhuur in Noord en Oost Groningen en wordt in opdracht van de provincie Groningen en acht verschillende gemeentes binnen de provincie uitgevoerd. Het onderzoek vanuit het CAB is als volgt tot stand gekomen: in een andere kern in de provincie kregen wij, collega-onderzoekers van het CAB en ik, vanuit de begeleidingsgroep van dit onderzoek signaal dat er veel problematiek met particuliere verhuur plaatsvindt. Vervolgens hebben wij contact opgenomen met de wijkagent die direct aangaf weinig af te weten van particuliere verhuur, ondanks dat er wel veel sociale problematiek speelt. Ook tijdens een buurtwandeling met een vrijwilliger van vrijwilligersorganisatie komt er naar voren dat er bijna geen sprake is van particuliere verhuur. Wederom wordt wel benoemd met welke sociale problematiek de inwoners van te maken hebben, zoals: relatief veel werkloosheid, gemiddeld een laag opleidings- en inkomensniveau en complexere zorgvragen en -signalen.

We worden doorverwezen naar de wijkagent van de kern waar het onderzoek is uitgevoerd en hier hebben we contact mee opgenomen. Hij geeft aan dat er wel degelijk problemen zijn met particuliere verhuur. Daarbij wordt een specifieke casus benoemd waarbij een bewindvoerder samenwerkt met particuliere verhuurders om Antillianen in bepaalde huizen te huisvesten. Met de wijkagent en de bewindvoerder zijn ook gesprekken gevoerd voor het onderzoek. Het huisvesten van Antillianen zorgt vaak voor overlast in de straat. Particuliere verhuur veroorzaakt voor omwonenden overlast in deze grote kern in de provincie Groningen. Daarbij geeft de wijkagent aan dat de wijk altijd een nette, gezellige volksbuurt met alleen koopwoningen was. Sinds een aantal jaren worden steeds vaker woningen die te koop komen opgekocht door beleggers en worden particulier verhuurd. De wijkagent heeft ons een specifiek pand getoond waar de overlast zo erg is dat er een inval is geweest door de Dienst Speciale Interventies (DSI) en waar de omwonenden zelfs overwogen om te verhuizen. Het gaat daarbij om overlast gerelateerd aan drugs en geluid waarmee onveiligheidsgevoelens gepaard gaan.

De wijkagent heeft ons in contact gebracht met de directe buurvrouw van de overlastgevende buurtgenoot. Zij geeft aan dat er inderdaad sprake is van een enorm probleem en dat zij eigenlijk ‘vast’ zit; zij voelt zich onveilig en wil graag verhuizen, ‘’maar wie kan nu het huis kopen?’’ Tegelijkertijd woont ze er al jaren met veel tevredenheid en zou zij eigenlijk willen dat er opgetreden wordt tegen die specifieke buurtgenoot. Ze geeft aan dat ze zelf heeft geprobeerd op redelijke wijze te overleggen met de bewoner, die aangeeft net zoveel recht te hebben om gewoon te leven als zij. Zij heeft bij de gemeente geklaagd, de particuliere verhuurder en uiteindelijk bij de wijkagent een luisterend oor gevonden. Mevrouw geeft aan dat iedereen in de buurt last heeft van de buurtgenoot. Mevrouw geeft ons een aantal contactgegevens van mensen met wie wij verder nog in gesprek kunnen. Het volgende bezoek was bij haar overbuurman, die ongeveer hetzelfde verhaal heeft verteld. Deze buurman heeft twee kleine kinderen en wat hem het meest dwarszit is dat de kinderen voor zijn gevoel niet meer veilig op straat kunnen spelen door het af en aanrijden van auto’s, scooters en fietsen bij dezelfde ‘overlast Antilliaan.’

Om een goed beeld te krijgen van de situatie, wilden wij in gesprek gegaan met deze huurder. Wij zijn onaangekondigd langs gegaan op een doordeweekse middag en er werd niet opengedaan. Op een later moment probeerden we dit nog een keer maar weer lijkt meneer niet thuis te zijn. Vervolgens heb ik een gesprek gevoerd met een particuliere verhuurder, welke bij toeval de eigenaar van het desbetreffende pand blijkt te zijn. Hij brengt ons in contact met ‘de overlast Antilliaan’ en hier hebben we uiteindelijk een gesprek mee gevoerd.

Verderop in de straat is er ook een gesprek gevoerd met een bewoner. Hier is sprake van eenzelfde soort situatie waarbij ook een specifiek pand, welke particulier wordt verhuurd, overlast veroorzaakt voor omwonenden. Het gaat hier om een pand waar een stel woont dat veel drugs gebruikt, ook heeft dit stel een kindje, wordt ons verteld door de burens. Ook hier heb ik samen met een collega aangebeld. Er werd niet opengedaan. Wij zijn terug gelopen naar de ‘overlast Antilliaan’ en hebben aangebeld bij burens aan de andere kant; een vrijstaand pand naast de twee onder een kap, het zijn niet de directe burens. Er klonk wat gestommel binnen en het raampje van de deur werd geopend. Wij vertelden wat wij komen doen en mevrouw sluit het raampje en opent de deur. Zij gaf aan dat zij heel angstig is. Ongeveer dezelfde signalen als wij nu al eerder hebben ontvangen. Wel gaf zij aan dat het de afgelopen drie maanden heel rustig is bij haar buurman.

We zijn doorgelopen en hebben aangebeld bij een volgende woning, drie huizen verwijderd van het pand waar de overlast wordt veroorzaakt. Ook hier hebben we de bewoner naar zijn buurt

gevraagd en hij gaf aan dat het eigenlijk een prettige buurt is. Waar hij voornamelijk last van heeft is de hoeveelheid auto's in de straat. Soms worden deze op plekken geparkeerd waar het helemaal niet mag. Hij gaf aan dat als wij meer willen weten, wij even met zijn overbuurvrouw moeten praten, die woont er al vijftig jaar. Wij zijn naar de overkant gelopen. In de tuin hoorden wij mensen en wij twijfelden of we gewoon via de achterdeur naar binnen moesten gaan. We klopten een aantal keer aan en de vrouw met wie wij het eerste gesprek hadden, komt naar buiten. We liepen naar haar toe, hebben even een praatje gemaakt zij loopt even met ons mee via de tuindeur naar de achtertuin.

Deze buurtbewoners waren goed op de hoogte van de ontwikkelingen in de buurt. Zelf wonen zij er al lang en zouden ze er ook niet meer vandaan willen, met name de vrouw. Zij gaven aan dat er wel een aantal rotte appels in de straat wonen, waaronder 'de Antilliaan'. Als wij doorvragen, dan is hun voornaamste probleem de hoeveelheid auto's in de straat. Zij hebben wel een petitie getekend tegen 'de Antilliaan', maar voornamelijk omdat ze de buurvrouw goed kennen. Er is wel een verandering gaande, waarbij mensen veel minder contact met elkaar hebben. Dit komt niet per se door particuliere verhuur, ook eigenaren zijn meer op zichzelf.

Vervolgens liepen we verder de straat door. Op de hoek spraken wij met een man die aangeeft dat hij voornamelijk last heeft van verkeer in de straat. Hij heeft lang bij de gemeente moeten klagen voordat er iemand langs kwam om zijn vermoeden te bevestigingen; de straat loopt in een koker. Hierdoor is zijn auto al meermaals beschadigd geraakt. De gemeente wilde eerst alle parkeerplaatsen weghalen, maar de man gaf aan dat ze ook gewoon één rij stoeptegels weg konden halen om zo de straat te verbreden. Dit is gebeurd en direct daarna kwam een overbuurman zijn camper op de nieuwe rij stoeptegels parkeren, deze lagen daardoor schots en scheef. De man belde de gemeente weer en die kwamen het snel repareren. Hij wist wel van een aantal panden die particulier verhuurd wordt, maar stoort zich met name aan de verloederding in de straat. Volgens hem onderhouden woningeigenaren de woning niet. Hij wees een aantal panden aan van wie hij zeker weet dat het eigenaren zijn, en waar hij echt niet tegenover zou willen wonen. Zijn buurman kwam thuis en vertelde over geluidsoverlast in de buurt en dat hij regelmatig wat heeft moeten zeggen. Degene met wie wij aanvankelijk in gesprek waren bevestigt dit; "Oh ja". Ook gaf de buurman aan dat er in het pand naast hem een aantal huurders zaten die voor overlast zorgden. Daarop heeft hij met de verhuurder overlegt, die nu beter controleert wie er in zijn pand komt.

Wij zijn weer verder gelopen en zagen verderop in de straat een aantal van de verloederde panden die zijn benoemd. Eentje sprong daarbij in het oog; de ramen afgeplakt met folie, niet

allemaal heel. De verf afgebladderd, in onze ogen leek het op een ‘drugspand’. We hebben een jongen die zijn auto aan het stofzuigen is gevraagd of hij weet wie er woont. De jongen vertelde enthousiast dat daar de dorpsgek woont; ‘je ruikt het wel als hij voorbij komt’. Hij vindt de kern de afgelopen tijd wel een stuk saaier geworden. Verder heeft hij wel wat gezichtsherkenning met zijn burens. Hij vindt het een fijne buurt om te wonen. Aangezien wij nu bijna aan het einde van de straat waren aangekomen, besloten wij om weer terug te lopen.

Terwijl we terug liepen zagen we iemand staan roken voor een pand. Wij zijn met hem in gesprek gegaan over de buurt en particuliere verhuur en hij gaf aan dat zijn overbuurman er veel meer van weet. Wij ‘schreeuwden’ wat heen en weer over de straat en zijn overbuurman vertelde over hoe hecht hun hoekje vroeger was. Zij gingen vaak met elkaar koffie drinken en hadden eens in het jaar een feestje met een partytent. Dat gebeurt niet meer. De overbuurman vertelde over de opkomst van particuliere verhuur en dat hier vaak wel overlast mee gepaard gaat; zo was er verderop in de straat veel drugsgerelateerde overlast; ‘maar gelukkig heeft die zichzelf doodgereden’. Verder maakte hij wat grapjes met betrekking tot de man naast wie wij staan. Hij ervaart vooral overlast doordat hij nu de hele tijd tegen die jongen aan moet kijken. Die vervolgens terug roept dat het voor hem ook geen pretje is om hier te wonen, zo tegenover hem. Een andere buurtgenoot kwam langs met een barbecue en ze bespreken of die het goed doet en wat voor eentje het is.

De man, die zelf particulier huurt, vroeg of wij een kopje koffie willen en wij spraken binnen verder met hem. Hij kijkt eerst even snel of zijn woonkamer in fatsoenlijke staat is. We liepen naar binnen en kwamen direct uit in de woonkamer. In dezelfde kamer was zijn keuken. Het leek erop alsof hij nog een aparte slaapkamer had en een eigen douche en wc. Hij huurt particulier omdat hij snel een woning nodig had. Hij wilde eigenlijk nooit in deze kern wonen, maar hij kon hier snel in. Hij wilde niet zeggen hoeveel huur hij betaalt, aangezien dat een ‘deal’ is tussen hem en de verhuurder (die naast het pand woont). Er staan veel ‘dure’ spullen in zijn huis en de man geeft aan zijn geld te hebben verdiend met bitcoins. Terwijl wij daar zaten, komt een ex-lid van Satudarah iets langsbrengen. De man zit daar goed, voor nu, maar weet niet wat de toekomst gaat brengen. Hij vindt het een prettige buurt om te wonen. Na dit gesprek zijn we terug gelopen naar de auto en hebben we de buurt verlaten.

3. Theoretisch kader

Het doel van dit theoretische kader is om inzicht te geven over wat leefbaarheid is voor een bewoner in een buurt. Omdat de rol van particuliere verhuur wordt onderzocht zal er eerst een korte uitleg worden gegeven over dit centrale begrip. Vervolgens wordt uiteengezet wat bewoners zien als een buurt. Daarna wordt ingegaan op de leefbaarheid binnen een buurt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de sociale en fysieke leefbaarheid. Tot slot wordt sociaal kapitaal gekoppeld aan de leefbaarheid die bewoners ervaren.

3.1 Particuliere verhuur

De sociale huur en de koopsector zijn de twee grootste sectoren binnen de Nederlandse woningmarkt, het gaat hierbij samen om ongeveer 90 procent van de woningvoorraad. De laatste decennia zijn beleid en onderzoek dan ook met name gericht op deze twee sectoren. De afgelopen tien jaar is echter ook de private huursector flink toegenomen en wordt deze snelst groeiende sector steeds belangrijker (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). Deze trend is niet alleen in Nederland maar in heel Europa zichtbaar. Deze groei is het resultaat van verschillende demografische, economische en sociale veranderingen. Er zijn zowel ontwikkelingen aan de vraag- als aan de aanbodzijde van de woningmarkt wat heeft gezorgd voor een toename van particuliere verhuur (Haffner, 2020).

Segmenten

Binnen de huursector kan er op basis van wie de woning bezit onderscheid worden gemaakt tussen de corporatiesector en de particuliere verhuur. Binnen de corporatiesector zijn woningen in het bezit van woningcorporaties. Dit zijn non-profit organisaties welke zorgen voor betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens. De corporaties worden grotendeels gereguleerd en gefinancierd door de overheid (Rijksoverheid, 2015). Woningcorporaties bezitten zowel woningen in de sociale als in de vrije sector (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). Binnen de sociale sector vallen woningen die een huur hebben onder de liberalisatiegrens (in 2021 €752,33), oftewel sociale huurwoningen. Deze woningen hebben een maximale huurgrens en een maximale huurverhoging. Er is een inkomensgrens om deze woningen te kunnen huren. In de vrije sector gelden deze regels niet en ligt de huur van de woning boven de liberalisatiegrens. Naast de corporatiesector is er de particuliere huursector, welke in dit onderzoek wordt onderzocht. De woningen binnen deze sector zijn niet in bezit van een corporatie maar in het bezit van een belegger. Binnen deze sector kan er een onderscheid

worden gemaakt in verschillende type beleggers (Aalbers, Bosma, Fernandez & Hochstenbach, 2018).

Type beleggers

Allereerst de institutionele beleggers zij bezitten vaak veel woningen en hele complexen. Deze beleggers beleggen niet het eigen vermogen maar dat van anderen. De institutionele beleggers verhuren om rendement te boeken voor bijvoorbeeld pensioenfondsen. Ten tweede zijn er de particuliere beleggers, het type verhuurder waar het in dit onderzoek om gaat. Hiermee wordt een belegger bedoeld die zijn eigen vermogen belegt voor de aankoop en verhuur van woningen. Het motief van de meeste particuliere verhuurders is het financiële gewin van de huurinkomsten (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). De particuliere verhuur focust zich met name op de verhuur van kleine woningen. Daarnaast beleggen zij vaak in de bestaande woningvoorraad (Michielsen, 2018). Verder hebben particuliere beleggers vaak een kleine portefeuille en heeft veruit het grootste gedeelte van deze verhuurders een bescheiden aantal woningen in bezit (Lennartz, Schilder & Van der Staak, 2019). Er is echter niet één duidelijke typering van een particuliere verhuurder. Het gaat niet om dé particuliere belegger. De beleggers hebben verschillende motieven en strategieën.

3.2 Wat betekent een buurt?

Om te kunnen begrijpen welke rol particuliere verhuur speelt in een buurt, is het relevant om te verhelderen wat een buurt in de context van dit onderzoek is. Om hier inzicht in te krijgen is het belangrijk om eerst in te gaan op wat bewoners zien als een buurt. De term buurt is een begrip dat veel voorkomt in onderzoeken of beleidsplannen. De buurt wordt in deze context vaak opgevat als een eenduidig begrip (Kaal, Vanderveen & McConnell, 2008). Onderzoekers of gemeenten in Nederland gebruiken vaak de viercijferige postcodegebieden of de buurtindeling van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) wanneer onderzoek wordt gedaan naar buurten. Echter, de buurt is voor bewoners geen eenduidig begrip; waardoor discussie is ontstaan over deze term (Buffel, Demeerre, De Donder & Verté, 2011). De administratieve grenzen van een buurt hoeven namelijk niet overeen te komen met de visie van de buurtbewoners (Rohe & Stewart, 1996). Voor de bewoner gaat de buurt om een plek waar een deel van het alledaagse leven zich afspeelt en waar ze zich thuis kunnen voelen. Vanuit de bewoner wordt de buurt gezien als subjectief begrip omdat het gaat om de directe leefomgeving van iemand (Kleinhans, Veldboer & Duyvendak, 2000).

Nu duidelijk wordt dat de buurt voor bewoners geen eenduidig begrip is maar een subjectief begrip, wordt uiteengezet hoe in de literatuur wordt geschreven over een buurt. Wanneer hiernaar wordt gekeken vanuit het perspectief van de bewoners wordt er veelal onderscheid gemaakt tussen de sociale en fysieke buurt (Guest & Lee, 1984). De sociale dimensie van een buurt gaat over de relaties die bewoners in een buurt hebben, de sociale verbanden. Maar ook om het thuis voelen in een buurt en de verbondenheid met de buurt (Leidelmeijer, Marlet, Van Iersel & Woerkens, 2008). De fysieke buurt gaat over de gebouwde woonomgeving, de zichtbare en materiële elementen van de buurt (Peace, Holland & Kellaher, 2006). Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van openbare ruimte en voorzieningen maar ook aan het type woningen en gebouwen en het onderhoud hiervan. Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat er een verband is tussen de sociale en fysieke omgeving binnen een buurt. Een goed gebouwde omgeving kan op verschillende manieren invloed hebben op de samenhang binnen de wijk. Allereerst kan de gebouwde omgeving invloed uitoefenen op de ontmoetingskansen in een buurt (De Kam & Needham, 2003; Völker, Flap & Lindenberg, 2007). Onderlinge contacten kunnen gemakkelijker en op een meer plezierige manier tot stand komen door een goed doordacht ontwerp van de ruimte. Ten tweede kan het ontwerp van de ruimte en woningen in een buurt ook zorgen voor sociale controle, gevoelens van veiligheid en identificatie met de buurt, wat weer een positieve invloed heeft op de sociale cohesie (De Kam & Needham, 2003)

Het belang van een buurt is sterk veranderd. Enkele decennia geleden was de buurt een vanzelfsprekende plek voor gemeenschapsvorming (Holloway & Hubbard, 2001). In deze tijd waren mensen afhankelijk van de relaties met bewoners binnen een buurt. Deze afhankelijkheid van de buurt zorgde ervoor dat de buurt van groot belang was voor bewoners (Albeda & Oosterlynck, 2018). Door de globalisatie zijn plaatsen met elkaar verbonden wat zorgt voor een hogere mobiliteit van individuen, informatie en goederen. Hierdoor kunnen mensen ook deelnemen aan netwerken buiten de eigen buurt, waardoor bewoners niet meer gebonden zijn aan de buurt. Dit zorgt ervoor dat zij ook minder afhankelijk zijn van de buurt. Dit kan een reden zijn voor het afnemen van sociale relaties binnen de buurt. Mensen zijn niet meer afhankelijk van de relaties binnen de buurt waardoor de behoefte aan relaties verschillend is per bewoner. Wanneer bewoners verschillende belangen en behoeftes hebben bij een buurt, ervaren zij ook in verschillende mate leefbaarheid binnen een buurt (Kleinhans, Veldboer & Duyvendak, 2000). In deze scriptie zal worden meegenomen dat de buurt voor bewoners een subjectief begrip is en het verschillend kan zijn voor buurtbewoners wat zij als de buurt zien.

3.3 Leefbaarheid

Wanneer er wordt gesproken over wijken of buurten gaat het in het Nederlandse politieke en publieke debat vaak over leefbaarheid (Leidelmeijer & Van Kamp, 2003; Morsheim & Bouman, 2021). In de literatuur is er geen eenduidige definitie voor het begrip leefbaarheid (Ministerie van VROM, 2004). Er is bij een aantal conceptuele benaderingen over leefbaarheid wel enige overeenstemming; de afstemming tussen mens en de omgeving komt veelal naar voren in deze benaderingen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen benaderingen die vooral de omgevingskant meten of benaderingen die de leefbaarheid in een buurt vooral meten aan de mens. Bij benaderingen die de omgevingskant meten wordt uitgegaan van objectieve leefbaarheid waarbij vaststaande indicatoren worden gemeten, bijvoorbeeld: het soort woningen in de wijk, het aantal voorzieningen en indicatoren over de veiligheid van de wijk. Aan de andere kant staat subjectieve leefbaarheid waarbij de ervaring van bewoners centraal staat. Het verschil in deze benaderingen is vaak een onderwerp van discussie. (Leidelmeijer & Van Kamp, 2003).

In de jaren zeventig kwam het begrip leefbaarheid in de belangstelling te staan. Vanaf deze tijd kwam er meer aandacht voor de subjectieve benadering van het begrip. Waar voorheen leefbaarheid objectief werd benaderd, werd vanaf de jaren zeventig de waardering van de burger over de buurt vooropgesteld. Tijdens de economische crisis rond de jaren tachtig, verdween de belangstelling voor leefbaarheid tijdelijk. Burgers waren in deze tijd vooral bezig met de tekorten in hun primaire behoeften. Rond de jaren negentig merkte de overheid opnieuw het belang van leefbaarheid op. Tegenwoordig omvat het begrip veel meer dan de kwaliteit van de basisvoorzieningen. Leefbaarheid wordt gekoppeld aan een opeenstapeling van maatschappelijke problemen in een buurt en wordt gebruikt om ‘sociaal zwakke buurten’ of ‘slechte buurten’ aan te duiden (Ministerie van VROM, 2004). Sinds de jaren negentig is duidelijk dat zowel de sociale als fysieke omgeving van bewoners een rol speelt bij de ervaring van leefbaarheid (Leidelmeijer & Van Kamp, 2003).

In dit onderzoek wordt ook uitgegaan van een subjectieve benadering van leefbaarheid. Bij deze benadering gaat het om de waardering van de woonomgeving door de bewoners (Marsman & Leidelmeijer, 2001; Leidelmeijer & Van Kamp, 2003). De interactie tussen enerzijds de mens en anderzijds de sociale en fysieke omgeving staat hierbij centraal. De invloed van de fysieke omgeving speelt een grote rol in hoe mensen leefbaarheid ervaren. Echter, in verschillende studies komt naar voren dat de sociale omgeving het belangrijkste is bij het al dan niet ervaren van een leefbare buurt (Verweij, 2009).

3.3.1 Leefbaarheid en de sociale omgeving

Zoals benoemd weegt de sociale dimensie het zwaarst bij het ervaren van leefbaarheid binnen een buurt. Het sociale beleid rondom leefbaarheid richt zich op individuele bewoners, relaties tussen bewoners en relaties tussen bewoners en de wijk (Ouwehand, Kleinhans, Van Der Laan Bouma-Doff & Van der Land, 2006). De bevolkingssamenstelling van een buurt, de mate van verbondenheid met de buurt en het contact tussen bewoners spelen een belangrijke rol bij het ervaren van leefbaarheid in de sociale omgeving (Thorborg, Leidelmeijer & Dassen, 2006). Per onderwerp zal in de volgende paragrafen worden uitgelegd hoe het effect heeft op het ervaren van leefbaarheid binnen een buurt.

Bevolkingssamenstelling

In de meeste buurten wordt de woonomgeving van iemand gedeeld met burens. De bevolkingssamenstelling van een buurt is van invloed op de ervaren leefbaarheid. Bevolkingssamenstelling binnen een buurt gaat over de verdeling van de bevolking naar bepaalde kenmerken, zoals herkomst, klasse of geslacht (Ministerie van VROM, 2004). Wanneer de bevolkingssamenstelling verandert kan de leefbaarheid binnen deze buurt worden verhoogd of verlaagd (Wittebrood & Van Dijk, 2007). Het oordeel dat bewoners hebben over de bevolkingssamenstelling hangt dus samen met het oordeel dat zij hebben over de leefbaarheid in een buurt. Wanneer bewoners een negatief oordeel hebben over de bevolkingssamenstelling zijn dit in grote lijnen de bewoners die ook een negatief oordeel over de woonomgeving hebben.

In de literatuur heerst er een debat over de bevolkingssamenstelling van een buurt (Atkinson & Kintrea, 2000; Musterd, Van Gent, Das & Latten, 2016). Enerzijds zijn er theorieën die beweren dat een heterogene bevolkingssamenstelling het beste is voor bewoners binnen een buurt (Atkinson & Kintrea, 2000). Terwijl er anderzijds bewijs in de literatuur is dat bewoners voorkeur hebben om in een homogene buurt te leven (Musterd, Van Gent, Das & Latten, 2016). Een homogene buurt zou met name problemen opleveren voor de bewoners uit een lage sociaal economische klasse. In achterstandswijken ontstaat een concentratie van lage inkomensgroepen. Een concentratie van kansarmen in een buurt kan zorgen voor het overheersen van normen en waarden die tegengesteld zijn aan de algemene heersende normen en waarden in de samenleving, dit wordt ook wel *culture of poverty* genoemd (Wittebrood & Van Dijk, 2007). Deze bewoners hebben een hoger risico op exclusie, zowel sociale als economische exclusie (Atkinson & Kintrea, 2000). Voor deze groep lijkt het voordeliger om in een gemixte wijk te wonen, zodat sociale en economische inclusie kan worden bevorderd. De

verwachting hierbij is dat er positieve interactie plaatsvindt tussen verschillende bevolkingsgroepen. In verschillende artikelen komt echter naar voren dat de interactie binnen een buurt met een gemixte bevolking beperkt is en mensen voorkeur hebben om contact te hebben met mensen die op hen lijken (Arthurson, 2010; Blomley, 2004; Mollenhorst, Völker & Flap, 2008). Samenvattend, de leefbaarheid van een buurt lijkt aan de ene kant door een heterogene bevolkingssamenstelling te zorgen voor een verhoogde leefbaarheid, anderzijds lijkt een homogene buurt de leefbaarheid juist te verhogen. Dit gegeven was relevant om mee te nemen tijdens het scriptieonderzoek. Zoals in de inleiding naar voren kwam kan particuliere verhuur zorgen voor meer diverse bewoners binnen een buurt. Ofwel, particuliere verhuur zou kunnen zorgen voor een meer heterogene buurt. Volgens deze verklaringen zou particuliere verhuur op deze manier zowel een positieve als negatieve invloed kunnen hebben op de leefbaarheid binnen de buurt.

Verbondenheid

De mate waarin bewoners zich identificeren met de buurt heeft invloed hoe leefbaar zij de buurt ervaren. Een sterke mate van identificatie draagt bij aan meer verbondenheid met de buurt en versterkt ook het gevoel van verantwoording voor de buurt (Uzzell, Pol & Badenas, 2002). Wanneer mensen zich sterk verbonden voelen met de omgeving, versterkt dit ook de sociale identiteit. De sociale identiteit gaat om identificatie met de groep, in dit geval de andere bewoners binnen een wijk. Deze verbondenheid zorgt ervoor dat bewoners de geldende normen en waarden binnen een wijk aanvaarden (Brock, Kwakernaak, De Meere & Boutellier, 2019). Daarnaast zorgt het voor verantwoordelijk gedrag voor bijvoorbeeld de fysieke omgeving van de wijk. Identificatie met de omgeving draagt dus op verschillende manieren bij aan de leefbaarheid. Wanneer dit wordt gekoppeld aan particuliere verhuur, zou dit mogelijk een rol spelen bij het ervaren van de leefbaarheid. Buurtbewoners met een koopwoning voelen zich vaak meer verantwoordelijk voor en verbonden met de buurt dan bewoners die een woning huren (Van Noordenne, 2010). De komst van particuliere verhuur in een wijk zorgt voor meer huurders binnen een wijk. Wanneer deze huurders zich minder verantwoordelijk en verbonden voelen zou dit mogelijk invloed hebben op de ervaren leefbaarheid binnen een buurt.

Contact

Binnen de sociale omgeving staan de sociale interacties tussen de buurtbewoners centraal. Contact tussen buurtbewoners is een belangrijke pijler als het gaat om leefbaarheid. Bewoners kunnen veel of weinig contact hebben en dit contact kan zowel positief als negatief worden

ervaren maar er blijft sprake van een bepaalde samenhang tussen de bewoners (Ministerie van VROM, 2004). Contact tussen buurtbewoners wordt veelal als positief gezien. Dit hangt echter af van de condities waaronder het contact plaatsvindt. Er zijn al verschillende onderzoeken gedaan naar contact tussen buurtbewoners. Een van de bekendste theorieën op dit gebied is de contacthypothese van Allport (1954), welke stelt dat sociaal contact tussen mensen zorgt voor een positieve houding ten opzichte van de ander. Hij stelt dat vorming van vooroordelen in een maatschappij natuurlijk is, vooroordelen worden gebruikt om mensen in te delen in groepen om zo de maatschappij te vereenvoudigen. Deze vaak negatieve beeldvorming blijft bestaan totdat mensen met elkaar in contact komen, de contacthypothese gaat uit van ‘onbekend maakt onbemind’. Positief contact vermindert de angst voor het ‘onbekende’, oftewel de ander. Daarnaast zorgt het voor meer begrip en empathie voor de ander omdat je de ander beter leert kennen. Er wordt een realistisch beeld van de ander gevormd, wat het beeld op basis van de vooroordelen vervangt (Allport, 1954). Wanneer mensen binnen een wijk meer contact met elkaar hebben zou dit volgens de contacttheorie zorgen voor een positieve houding naar elkaar. Contact binnen een wijk zorgt ervoor dat bewoners een verhoogde leefbaarheid ervaren (Völker, 2005; Leidelmeijer, 2012). De grootste tegenhanger van de contacttheorie is de conflicttheorie. Binnen deze theorie staat concurrentie tussen verschillende sociale groepen centraal (Coser, 1956). Wanneer bewoners binnen een buurt contact hebben kan er een gevoel van concurrentie ontstaan tussen groepen. Dit zorgt voor meer solidariteit binnen de groep en een negatievere houding naar de andere groep. De concurrentie hoeft niet reëel te zijn maar een gevoel van concurrentie kan al zorgen voor een negatieve houding. Binnen een wijk kan worden geconcurrereerd om een woning, uitkering of werk. Daarnaast kan er ook worden geconcurrereerd om identiteit, cultuur of status. Volgens de conflicttheorie kan persoonlijk contact zorgen voor concurrentie wat weer zorgt voor een negatieve houding jegens buurtbewoners (RMO, 2009). Deze negatieve houding zorgt ervoor dat een buurt als minder leefbaar ervaren wordt.

Het oordeel dat bewoners hebben over het contact binnen een buurt hangt vaak samen met het oordeel dat zij hebben over de leefbaarheid (Leidelmeijer e.a. 2008). Het belang van contact bij de ervaring van leefbaarheid zal worden meegenomen in het huidige scriptieonderzoek. Binnen dit onderzoek zal worden gekeken naar het contact dat buurtbewoners met elkaar hebben. Naast dat contact een belangrijke rol speelt kan contact ook worden gezien als mediërende rol als het gaat om leefbaarheid. Contact biedt namelijk deels een verklaring voor het effect dat de bevolkingssamenstelling en verbondenheid hebben op het ervaren van leefbaarheid. Contact hangt samen met het oordeel over de bevolkingssamenstelling en het ervaren van

verbondenheid. Wanneer buurtbewoners positief contact met elkaar hebben, zoals de contacthypothese beschrijft, zijn zij ook positiever over de bevolkingssamenstelling en ervaren zij meer verbondenheid met de buurt (Verweij, 2009; Leidelmeijer e.a. 2008; Völker, Flap & Lindenberg, 2007).

3.3.2 *Leefbaarheid en de fysieke omgeving*

Naast de sociale omgeving speelt ook de fysieke omgeving van een buurt een belangrijke rol bij de beleving van buurtbewoners (Blokland, 2008). Als er wordt gesproken over de fysieke omgeving van een buurt kan worden gedacht aan het onderhoud van de woningen, de staat van publieke ruimtes of in welke mate de buurt schoon is. Wanneer de fysieke omgeving in een buurt verloederd is, zal de buurt als minder leefbaar worden ervaren dan wanneer de fysieke omgeving in een goede staat verkeerd. Hoewel de sociale omgeving als belangrijkste wordt gezien bij het ervaren van leefbaarheid, speelt ook de fysieke omgeving een belangrijke rol bij deze ervaring. De ervaring van de fysieke omgeving verloopt via de sociale omgeving, omdat de mens zelf betekenis geeft aan het ervaren van de fysieke omgeving (Verweij, 2009). Een eerste inschatting van een buurt wordt dan ook gemaakt op basis van signalen uit de fysieke omgeving (Blokland, 2008).

De fysieke omgeving omvat veel binnen een wijk, zoals de ontmoetingsfaciliteiten, groenvoorzieningen maar ook de staat van de voorzieningen of de netheid van de buurt. Daarnaast speelt ook het onderhoud van de woningen en tuinen een rol bij de beleving van de fysieke omgeving (Ministerie van VROM, 2004). Naast dat een onderhouden, schone en nette buurt er leefbaarder uitziet heeft de inrichting van de ruimte ook invloed op gedragingen van mensen (Verweij, 2009). Zo heeft het aantal ontmoetingsfaciliteiten invloed op de ontmoetingskansen. Wanneer de ontmoetingskansen van bewoners groter zijn heeft dit een positief effect op de mate van verbondenheid met de buurt (Völker, Flap & Lindenberg, 2007). De inrichting van de publieke ruimte heeft ook invloed op gevoelens van onveiligheid van bewoners. Daarnaast zorgt de bebouwing van een wijk ook deels voor wat voor soort mensen er in de wijk komen wonen. Bepaalde mensen komen af op bepaalde type woningen (Völker, Flap & Lindenberg, 2007). De fysieke omgeving kan dus op verschillende manieren invloed hebben op hoe bewoners de leefbaarheid ervaren. De fysieke omgeving van de wijk zal dan ook mee worden genomen in het huidige scriptieonderzoek.

Er zijn verschillende sociologische verklaringen voor de invloed die de fysieke omgeving heeft op de leefbaarheid van een buurt. Allereerst biedt de *broken window theory* een verklaring vanuit de fysieke omgeving. Deze theorie stelt dat verloedering en wanorde van de fysieke

omgeving invloed heeft op het gedrag van mensen. Het normatieve gedrag wordt niet ondersteunt vanuit de omgeving om deze reden wordt het hedonische gedrag van mensen dominant (Scarborough, Like-Haislip, Novak, Lucas & Alarid, 2010). De algemeen geldende normen en waarden van een buurt zijn niet terug te zien in de fysieke omgeving waardoor mensen sneller geneigd zijn zich ook niet aan de normen en waarden te houden. Fysieke verloedering kan als signaal worden opgevat dat mensen in de buurt niet geven om de omgeving. Dit zorgt voor een mindere sociale controle en laat zien dat een buurt niet in staat is tot collectieve werkzaamheid (Sampson, Raudenbush & Earls, 1997). Fysieke verloedering kan ook het signaal afgeven dat de gemeente, woningbouwcorporaties of andere belanghebbende partijen de buurt niet belangrijk vinden. De lagere sociaal-economische groepen leven vaak in verloederde wijken. Wanneer zij geen aandacht krijgen van de genoemde partijen wordt de positie bevestigd en kan dit zorgen voor uitsluiting van de samenleving (Blokland, 2008). De fysieke omgeving van een buurt komt volgens deze verklaring in een negatieve spiraal en kan zo de leefbaarheid aantasten (Wilson & Kelling, 1982). Daarnaast komt ook bij de *social disorganization theory* het belang van de fysieke omgeving duidelijk naar voren. Deze theorie koppelt criminaliteit aan ecologische wijk kenmerken. De kern van deze theorie is dat de omgeving er toe doet. Shaw en McKay (1942) stellen dat er drie factoren zijn die leiden tot verstoring van de sociale orde binnen een wijk, deze drie factoren zijn: een lage sociaal economische status, etnische heterogeniteit en een hoge verhuismobiliteit (Sampson & Groves, 1989).

3.4 Sociaal kapitaal

Bovenstaand is beschreven dat er zowel in de sociale als fysieke context verschillende aspecten belangrijk zijn bij het ervaren van leefbaarheid binnen een buurt. Bij de sociale omgeving speelt het contact met medebewoners, het verbonden voelen en het hebben van dezelfde leefstijl een belangrijke rol. Als wordt gekeken naar de fysieke omgeving zijn met name de inrichting van de publieke ruimte en het onderhoud in de buurt van invloed op de mate van een leefbare buurt. Wanneer deze factoren als positief worden ervaren heeft de buurt vaak een hogere leefbaarheid voor bewoners. Wanneer zij deze factoren als negatief ervaren, wordt ook de buurt als minder leefbaar ervaren. In hoeverre elk van de aspecten aanwezig is in een buurt kan worden gezien als het sociaal kapitaal dat een bewoner heeft binnen een buurt. Wanneer het sociaal kapitaal hoog is wordt de leefbaarheid als positiever ervaren dan wanneer bewoners weinig sociaal kapitaal hebben in een buurt. Dat wat voor bewoners een buurt leefbaar maakt kan dus worden gezien als sociaal kapitaal. Wittebrood en Van Dijk (2007) benoemen ook dat de aanwezigheid

van voldoende sociaal kapitaal voor een bewoner een voorwaarde is voor een leefbare buurt. Deze kennis is meegenomen bij het uitvoeren van dit onderzoek. Dit is gedaan door te kijken naar het sociaal kapitaal dat bewoners hebben in de wijk waar het onderzoek is uitgevoerd. Om dit te kunnen onderzoeken is eerst het begrip sociaal kapitaal uiteengezet en vervolgens wordt beschreven wat de werking van sociaal kapitaal binnen een buurt is.

Binnen een samenleving is altijd sprake van een bepaalde samenhang ongeacht wat voor contact mensen onderling hebben, dit wordt door Durkheim (1897) sociale cohesie genoemd. Wanneer mensen contacten hebben ontstaat er een sociaal netwerk. Een sociaal netwerk geeft individuen toegang tot verschillende hulpbronnen, dit wordt sociaal kapitaal genoemd. Sociale cohesie gaat om de hechtheid van sociale netwerken en sociaal kapitaal gaat om het voordeel dat gehaald kan worden uit het hebben van het netwerk (Kleinhans, 2009). Sociaal kapitaal heeft geen eenduidige, concrete definitie. Er zijn verschillende perspectieven op het begrip en er wordt in dit onderzoek uitgegaan van het perspectief van Putnam (1993). Putnam (1993) heeft er samen met Bourdieu (1986) en Coleman (1988) voor gezorgd dat sociaal kapitaal internationaal in de belangstelling is komen te staan. Sociaal kapitaal verwijst in het algemeen naar hulpbronnen die toegankelijk zijn via sociale contacten, sociale netwerken, wederkerigheid, normen en vertrouwen. Hulpbronnen kunnen bijvoorbeeld toegang tot hulp, informatie of middelen zijn (Kleinhans, 2005).

3.4.1 Bonding en bridging

Er wordt in de literatuur onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten sociaal kapitaal. Putnam (2000) maakt het onderscheid tussen *bonding* en *bridging* sociaal kapitaal. Allereerst is er *bonding* sociaal kapitaal, welke ontstaat uit sterke sociale banden binnen homogene groepen. Bij sterke sociale banden kan gedacht worden aan banden tussen goede vrienden, bepaalde familieleden en etnische groepen. Sterke banden zorgen voor sociaal welbevinden, vertrouwen en emotionele steun, welke voortkomen uit gedeelde normen en wederkerigheid (Buffel, Demeerre, De Donder & Verté, 2011). Hierdoor wordt de identiteit met de groep versterkt wat zorgt voor meer solidariteit binnen de groep. Dit wordt vaak gezien als positief voor de groep maar kan ook negatieve gevolgen hebben. Zo kan een te sterke solidariteit verstikkend werken voor groepsleden. Daarnaast kan een hechte groep zich ook afsluiten van anderen en buitenstaander buitensluiten (Claridge, 2018). Naast *bonding* sociaal kapitaal is er ook *bridging* sociaal kapitaal. *Bridging* sociaal kapitaal komt voort uit de zwakke, minder hechte banden tussen heterogene individuen. Dit zorgt voor verspreiding van informatie wat externe voordelen oplevert waar binnen de eigen sociale kring geen toegang tot is. dit helpt

individuen om ‘vooruit te komen’ (Granovetter, 1973). *Bonding* sociaal kapitaal is binnen groepen en *bridging* sociaal kapitaal is tussen groepen (Claridge, 2018). *Bonding* sociaal kapitaal sluit *bridging* sociaal kapitaal niet uit en andersom. Beide kunnen worden gezien als sociaal kapitaal dat in meer of mindere mate aanwezig is in elk sociaal netwerk (Kleinmans, 2005). In het huidige scriptieonderzoek is het onderscheid tussen *bonding* en *bridging* sociaal kapitaal meegenomen en is onderzocht in welke mate deze vormen van sociaal kapitaal aanwezig zijn in de wijk welke wordt onderzocht.

3.4.2 Sociaal kapitaal in de buurt

Net zoals dat er binnen een samenleving altijd sprake is van een bepaalde samenhang, is er ook binnen een buurt altijd een bepaalde samenhang. Het soort contact dat bewoners wel of niet hebben maakt of er sprake is van een sterke of zwakke samenhang binnen een buurt. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat sociale banden tussen bewoners belangrijk zijn voor de leefbaarheid van een buurt (Dawkins, 2006; Putnam, 2000; Skifter Andersen, 2008). Uit deze sociale netwerken kan sociaal kapitaal ontstaan binnen buurten.

Niet alleen binnen Nederland maar ook in andere Europese landen staat het concept sociaal kapitaal centraal binnen buurten. Sociaal kapitaal wordt als fundament gezien voor sociale stabiliteit en het vermogen van een buurt om zichzelf te helpen (Thissen, 2013). In *Bowling Alone* benoemt Putnam (2000) dat buurten met veel sociaal kapitaal goede buurten zijn om kinderen op te voeden, deze buurten veiliger en schoner zijn en de mensen vriendelijker zijn. Er wordt beschreven dat een buurt met veel sociaal kapitaal, vaak wordt ervaren als een leefbare buurt. Andersom wordt een gebrek aan sociaal kapitaal binnen een buurt gezien als sleutelfactor van buurtverval (Putnam, 2000).

3.4.3 Werking van sociaal kapitaal in de buurt

Bij sociaal kapitaal binnen een buurt krijgen bewoners toegang tot steun en andere hulpbronnen via lokale netwerken. Deze voordelen van sociaal kapitaal komen tot uiting in vluchtige interacties, wederzijds vertrouwen, gedeelde normen en sociale controle (Kleinmans, 2009). Deze verschillende uitingen van sociaal kapitaal en de werking ervan binnen een buurt zullen achtereenvolgens worden uitgelegd. Wanneer deze uitingen van sociaal kapitaal binnen een buurt helder zijn kunnen deze ook worden meegenomen in het onderzoek. Dit wordt meegenomen door te kijken of de bewoners sociaal kapitaal hebben binnen de buurt.

Vluchtige interacties

De buurt kan gezien worden als een ruimtelijke context waar mensen voor kiezen om te leven of gedwongen worden om te leven. Deze ruimtelijk context zorgt ervoor dat er elke dag vluchtige sociale interacties mogelijk zijn tussen bewoners (Weijts – Perrée, Van den Berg, Arentz & Kemperman, 2017). De interacties kunnen zelfs met weinig of geen verbale communicatie en van korte duur zijn. Deze vluchtige interacties kunnen zich ontwikkelen tot sterke banden maar vaak blijven het zwakke banden tussen bewoners. Door deze (bijna dagelijkse) vluchtige interacties van buurtbewoners, kan er in een buurt sociaal kapitaal geproduceerd worden zonder lid te zijn van elkaars hechte netwerk (Kleinhans, 2009). Buren komen elkaar toevallig tegen op straat, over de schutting of bij speeltuinen en buurtwinkels. De sociale interacties en het ontwikkelen van publieke familiariteit vinden vooral plaats op micro niveau, dit een belangrijker ruimtelijk niveau dan buurtniveau. Deze vluchtige contacten hebben grote voordelen. Door deze korte interacties kunnen namelijk gedeelde normen, vertrouwen in elkaar en collectieve actie ontstaan (Kleinhans, 2009). Blokland (2008) bevestigt ook het belang van de kortdurende, herhaalde contacten binnen een buurt. Het gaat niet om de grote van het sociale netwerk van bewoners maar of bewoners elkaar tegenkomen binnen de buurt. Er is ook zonder sociaal netwerk een wederzijdse afhankelijkheid om samen vreedzaam in een buurt te leven. Echter deze afhankelijkheid kan ook negatieve gevolgen hebben. Als er bijvoorbeeld sprake is van overlast in een straat voelen de bewoners dat zij afhankelijk zijn van elkaar binnen een buurt (Kleinhans, 2009).

Vertrouwen

Volgens Forrest & Kearns (2001) is een bepaalde mate van vertrouwen nodig voor het ontwikkelen van sociaal kapitaal binnen een buurt. Vertrouwen is een complex maar belangrijk aspect. Vertrouwen is nodig voor sociale interactie, steun en wederkerigheid. Maar vertrouwen kan ook worden verkregen uit sociale interactie, steun en wederkerigheid. De pijlen tussen het causale verband werken beide kanten op (Putnam, 2000). De basis om vertrouwen te krijgen in een buurt is de voorspelbaarheid van het gedrag van bewoners. Vertrouwen zorgt voor gevoelens van veiligheid in de buurt en zorgt er ook voor dat er makkelijker contact wordt gemaakt met bewoners. Naast dat het zorgt voor meer banden tussen bewoners zorgt vertrouwen er ook voor dat bewoners meer participeren in de buurt. Tot slot zorgt vertrouwen er ook voor dat bewoners makkelijker om hulp vragen of hulp bieden aan anderen. Een verslechterde buurt vormt dan ook een bedreiging voor de voorspelbaarheid van gedrag van bewoners en de sociale interactie tussen bewoners. In achterstandswijken bijvoorbeeld kan

groot verloop van bewoners binnen een buurt zorgen voor minder vertrouwen waardoor de sociale interactie afneemt.

Gedeelde normen en sociale controle

Sociaal kapitaal kan ook worden geproduceerd via gedeelde waarden en normen. De sterkte van de integratie van een buurtbewoners hangt af van het opnemen en hanteren van deze waarden en normen van de buurt (Durkheim, 1897). Bij een hechte buurt leven meer buurtbewoners dezelfde normen en waarden na. Binnen een buurt kunnen normen worden gezien als ongeschreven sociale regels. Regels voor bijvoorbeeld interacties met andere bewoners of gedragsregels in de openbare ruimtes. Uit deze gedeelde sociale normen en sociale controle komt sociaal kapitaal voort. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een buurt zonder overlast, een schone buurt, goede verdeling van de parkeerplekken of spelende kinderen die in de gaten worden gehouden. Wanneer bewoners deze normen van de buurt niet naleven kunnen bewoners elkaar aanspreken of ingrijpen bij een situatie (sociale controle). Of dit gebeurt hangt van de sociale interacties en het onderling vertrouwen dat bewoners hebben. Sociale controle is de handhaving van normen binnen een buurt en wordt als middel gezien om het publieke goed in de buurt leefbaar te houden (Janowitz, 1975; Wittebrood & Van Dijk, 2007) De sociaal kapitaal theorie stelt dat dit alleen mogelijk is wanneer bewoners verbonden met elkaar zijn. Terwijl Bellair (1997) benoemt dat er al sprake is van sociale controle wanneer er sociale interacties zijn. Bewoners kunnen profiteren van de sociale controle die door andere bewoners wordt geproduceerd. Mensen kunnen dus gebruik maken van sociaal kapitaal binnen een buurt zonder dat zij 'lid' zijn van het netwerk. Wanneer er bewoners zijn die zich niet houden aan de sociale normen zijn er verschillende manieren waarop sociale controle kan worden uitgevoerd/ afkeuring laten zien. De meest voorkomende strategie daarvan is het aanspreken van de bewoner. Daarnaast komen afkeurende blikken en roddelen ook vaak voor, waardoor de reputatie van de 'overtreder' wordt geschaad (Halpern, 2005).

4. Methodologie

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke methode is gebruikt voor het onderzoek. Deze wordt gedetailleerd gegeven zodat helder wordt welke keuzes de onderzoekers hebben gemaakt. Allereerst geeft paragraaf 4.1 een beschrijving van de onderzoeksmethode. In de volgende paragraaf, 4.2, wordt uiteengezet waarom voor deze wijk is gekozen. In paragraaf 4.3 wordt uitleg gegeven over de selectie en werving van de participanten en wordt meer verteld over het verloop van de interviews en observaties. Vervolgens wordt in paragraaf 4.4 beschreven hoe de gegevens zijn geanalyseerd. Daarna volgt de wetenschappelijke nauwkeurigheid in paragraaf 4.5 waarbij wordt besproken hoe rekening is gehouden met de onderdelen van de *trustworthiness*. Tot slot wordt er bij paragraaf 4.6 ingegaan op ethische kwesties.

4.1 Onderzoeksmethode

Om erachter te komen welke rol particuliere verhuur speelt bij het beschrijven van de leefbaarheid van een buurt is een exploratief kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgezet vanuit het interpretatieve paradigma: het onderzoeken van mensen in de natuurlijke context. Vanuit het interpretatieve paradigma wordt er geprobeerd om begrip te krijgen van een sociaal verschijnsel. Het nastreven van dit begrip wordt gedaan door betekenissen, argumenten en motieven van betrokken personen te onderzoeken (Boeije, 2014). Er is gekozen voor het interpretatieve kader omdat in dit onderzoek is onderzocht welke rol particuliere verhuur speelt op de leefbaarheid binnen een buurt door gesprekken te voeren met bewoners en betrokkenen. Er is geprobeerd om inzicht te krijgen in de verschillende perspectieven van de participanten, wat aansluit bij dit paradigma. De participanten zijn buurtbewoners en andere betrokkenen van de wijk in een grote kern in de provincie Groningen. Het onderzoek is exploratief: er is onderzocht of er mogelijke verbanden zijn tussen leefbaarheid en particuliere verhuur, wat nog niet eerder is onderzocht.

Er zijn individuele gesprekken gevoerd met bewoners zodat zij zich durven uit te spreken en er minder kans is op sociaal wenselijke antwoorden. Dit is gedaan middels diepte-interviews. Bij diepte-interviews is er ruimte voor de bewoner om zijn of haar perspectief in te brengen en zo ontstaan unieke gesprekken. Op deze manier komt ter sprake wat voor de bewoner van belang is. Daarnaast komt er gedetailleerde informatie vrij omdat er kan worden doorgevraagd naar achterliggende gedachten, emoties en motivaties (Hennink, Hutter & Bailey, 2020). De gesprekken vinden bij de bewoners thuis plaats. Thuis voelen mensen zich vaak op hun gemak en geeft inzicht in de omgeving van mensen. De combinatie van diepte interviews en observatie

van de omgeving zorgt voor inzicht in de economische en sociaal-culturele context van het individu, wat bij dit onderzoek van belang is (Hennink et al., 2020). Het geeft een indruk van de gedragingen, belangrijke symbolen en de taal van de bewoners, ofwel het geeft een beeld van de gehele leefwereld van het individu. Dit zorgt voor beter begrip en inzicht in de specifieke situatie en voorkomt dat er alleen wordt gevonden wat wordt onderzocht en het minder oog hebben voor het onbekende en onverwachte.

Naast de gesprekken met bewoners zullen ook observaties van de buurt worden meegenomen in het onderzoek. Dit zorgt voor een beter beeld van de buurt en zo kan er interpretatie worden gemaakt over de fysieke omgeving binnen een buurt. Hiervan is ook een verslag geschreven, welke is weergegeven in hoofdstuk twee. Daarnaast zorgt een beeld van de buurt er ook voor dat wat de bewoners vertellen over de buurt beter geïnterpreteerd kan worden.

4.2 Gebiedsbeschrijving

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag is er een keuze gemaakt voor een specifieke wijk waar het onderzoek is uitgevoerd. Bij het maken van deze keuze ben ik het spoor van particuliere verhuur gevolgd omdat ik de rol van particuliere verhuur binnen een wijk wil onderzoeken. Dit heb ik gedaan op basis van theorie, signalen en verwachtingen. Allereerst heb ik mij verdiept in theorie over particuliere verhuur. Daarnaast kwamen er signalen binnen over particuliere verhuur van verschillende betrokkenen. Hierbij kan gedacht worden aan de gemeente of een wijkagent. Door de kennis over particuliere verhuur en buurten kreeg ik ten slotte ook verwachtingen waar dit tot problemen zou leiden. Er is in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de keuze van de wijk zodat het voor volgende onderzoekers duidelijk is en zij hetzelfde kunnen uitvoeren.

4.3 Beschrijving participanten en dataverzameling

De participanten zijn op verschillende manieren verworven. Voordat de gesprekken met de participanten zijn gevoerd heeft er eerst een observatie van de buurt plaatsgevonden. Deze observatie is gehouden tijdens een buurtwandeling met de wijkagent, waar ook een verslag van is gemaakt. De buurtwandeling vooraf aan de interviews heeft gezorgd voor een beter beeld van de wijk waar het onderzoek plaatsvindt. De wijkagent heeft tijdens deze buurtwandeling veel verteld over de buurt en over particuliere verhuur in de buurt. De eerste bewoners zijn verworven via de signalen van de wijkagent. De wijkagent heeft gezorgd voor een introductie bij de bewoners en fungeerde als een zogenaemde *gatekeeper* (Hennink et al., 2020). Daarnaast is er gebruik gemaakt van de sneeuwbalmethode en is er aan de geïnterviewde bewoners

gevraagd of zij meer bewoners kenden om te benaderen (Boeije, Hart & Hox, 2009). Via de wijkagent is er ook contact gelegd met een particuliere verhuurder in de wijk. Deze verhuurder heeft ook gezorgd voor een ingang bij een van de bewoners. Tot slot zijn er bij een aantal bewoners aangebeld tijdens een observatie in de wijk. Deze verschillende manieren van werven zorgen voor een goede beeldvorming van de wijk.

De bewoners met wie een afspraak is gemaakt hebben tijdens het maken van de afspraak uitleg gekregen over het onderzoek. Er is gevraagd of zij mee wilden doen, of het gesprek bij de bewoners thuis plaats mocht vinden en of zij het goed vonden dat het gesprek werd opgenomen. Er zijn enkel gesprekken gevoerd met mensen die er akkoord mee gingen dat ik bij hen thuis mocht komen. Voor het interview zijn deze vragen nog een keer gesteld en is er kort nog wat verteld over het onderzoek. De interviews met de bewoners hebben het karakter van een gesprek. Deze gesprekken varieerden qua duur van een kwartier tot anderhalf uur. De gesprekken gingen over het leven en de buurt van de bewoners. Er is geen gebruik gemaakt van vaste vragen maar bepaalde thema's kwamen wel vaker naar voren naarmate er meer gesprekken zijn gevoerd. Bij de gesprekken was vooraf duidelijk dat wij niks gingen oplossen maar benieuwd zijn naar de wijk en de leefbaarheid van de wijk.

Er zijn zowel gesprekken gevoerd met bewoners welke een koophuis hebben als met bewoners welke particulier huren. Daarnaast is er ook een gesprek gevoerd met de wijkagent van de wijk, met een particuliere verhuurder en met een bewindvoerder. Voorafgaand aan het onderzoek was het plan om enkel bewoners te interviewen. Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat de bewoners vanuit één perspectief naar de situatie kijken. Ik werd nieuwsgierig naar de perspectieven van de betrokkenen die vaker werden genoemd in de gesprekken met bewoners. Om deze reden zijn ook deze gesprekken meegenomen in het onderzoek.

Naast de observatie met de wijkagent zijn de onderzoekers zelf ook nog vaker door de wijk gewandeld. Wanneer tijdens gesprekken een fysiek deel van de straat of een specifiek pand werd benoemd, is hier achteraf naar gekeken om een helder beeld te krijgen bij wat de bewoner heeft verteld. Daarnaast ben ik ook nog de wijk in geweest met een particuliere verhuurder. Tijdens het interview ben ik samen met de particuliere verhuurder de wijk in geweest en heb ik verschillende woningen gezien die worden verhuurd.

Naast de participanten zijn er ook gesprekken gevoerd met de voorzitter van de Woonbond, een beleidsmedewerker particuliere verhuur uit Rotterdam, een woningmarkt analist en verschillende mensen vanuit de gemeente die zich bezig houden met particuliere verhuur. Deze

gesprekken hebben vooral gediend om als onderzoeker een helder beeld te krijgen over het onderwerp en om te kijken of de gelezen literatuur aansluit bij de praktijk.

Van de bovengenoemde gesprekken en observaties is alles vastgelegd. Indien participanten geen toestemming gaven voor het opnemen zijn er (gespreks-)verslagen gemaakt. Van de gesprekken met participanten zijn twee gesprekken niet opgenomen. Een particuliere huurder gaf hier geen toestemming voor. Een ander gesprek met een particuliere huurder ontstond onverwachts tijdens een observatie. Deze twee gesprekken waren beide samen met een andere onderzoeker. Na de gesprekken is direct een opname gemaakt over deze gesprekken en zijn deze vervolgens uitgewerkt in een verslag. Het spreken van verschillende betrokkenen en het zien van de wijk heeft bijgedragen aan de objectiviteit van de onderzoeker omdat de situatie wordt belicht vanuit verschillende perspectieven. Daarnaast zijn de gesprekken en observaties deels door de onderzoeker zelf uitgevoerd maar ook deels samen met andere onderzoekers. Bij het verzamelen en analyseren van de data binnen kwalitatief onderzoek, is de onderzoeker ook grotendeels zelf het instrument. Als onderzoeker ben ik mij hier bewust van en ben ik mij ook bewust van mijn eigen achtergrond en probeer ik zo neutraal mogelijk te blijven.

Tabel 1: Participanten

<i>Participant</i>	<i>Soort participant</i>	<i>Aantal jaren wonend in de buurt</i>
Participanten 1 & 2	Bewoners M. & V.	27 jaar
Participant 3	Bewoner D.	5,5 jaar
Participant 4	Bewoner P.	20 jaar
Participant 5	Wijkagent	n.v.t.
Participant 6	Particuliere verhuurder	n.v.t.
Participant 7	Bewoner H.	33 jaar
Participant 8 & 9	Bewoners S. & D.	50 jaar
Participant 10	Bewindvoerder	n.v.t.
Participant 11	Particuliere huurder studio T.	Half jaar
Participant 12	Particuliere huurder woning M.	1,5 jaar

4.4 Operationalisatie interviewschema

Het verband tussen leefbaarheid en particuliere verhuur was nog niet eerder onderzocht. Omdat er vooraf weinig bekend was over dit verband is er gekozen voor een inductieve benadering van het onderzoek waarin gebruik is gemaakt van diepte interviews met een niet-vooropgesteld interviewschema. Dit onderzoek zal op basis van de gesprekken met de participanten blootleggen welke rol particuliere verhuur speelt op de leefbaarheid binnen een wijk. Vooraf waren er wel een aantal thema's waar ik meer over wilde weten, op basis van literatuur, buurtwandelingen en gesprekken, van de participanten om zo het verband tussen leefbaarheid en particuliere verhuur helder te krijgen. Per participanten groep zal worden weergegeven met welke thema's ik de gesprekken in ging.

Bewoners koopwoning

In gesprekken met bewoners wilde ik graag meer weten over de buurt. Ik wilde weten hoelang ze al wonen in deze buurt, of zij er met plezier wonen en waarom ze in deze wijk zijn komen wonen. Daarnaast was ik benieuwd wat ze als hun buurt zagen en hoe ze deze omschrijven. Met deze informatie kan ik achterhalen of ze de buurt als leefbaar ervaren. Ook wilde ik graag weten of ze contact hadden met medebewoners. Het tweede thema dat in de gesprekken naar voren kwam is particuliere verhuur. Waarbij ik vroeg of dit speelde in deze buurt en wat de bewoners hier van vonden. Wanneer dit als probleem werd gezien is verder ingegaan op wat het probleem is en waarom, en wat dit voor de buurt betekent. Tot slot is ingegaan op hoe bewoners de toekomst zien waarbij ik in ging op wat bewoners anders zouden willen en welke stappen zij al hebben ondernomen om dit te bereiken.

Bewoners particuliere verhuur

Bij de bewoners die particulier huren ben ik net als bij de bewoners met een koopwoning eerst begonnen over de buurt en was ik benieuwd naar soortgelijke thema's als hierboven beschreven. Vervolgens is ook ingegaan op particuliere verhuur. Hierbij wilde ik graag weten hoe ze bij de woning kwamen en hoe het contact is met de eigenaar van de woning. Tot slot wilde ik ook van deze bewoners weten hoe zij de toekomst zagen waarbij ik heb gevraagd of zij in deze huurwoning willen blijven of zichzelf ergens anders zien wonen.

Wijkagent

In het gesprek met de wijkagent wilde ik meer te weten komen over hoe deze persoon de buurt zag. Daarnaast wees de wijkagent ons op signalen van particuliere verhuur in deze grote kern

in de provincie Groningen. In dit gesprek wilde ik dan ook meer weten over deze signalen. Ook wilde ik weten wat de wijkagent van particuliere verhuur vond en of dit problemen veroorzaakt in de wijk. Tot slot wilde ik graag weten wat voor soort bewoners met name particulier huurden en hoe het contact is met bewoners, huurders en verhuurders.

Particuliere verhuurder

In het gesprek met een particuliere verhuurder was ik benieuwd naar zijn perspectief op particuliere verhuur. Allereerst was ik benieuwd naar hem als verhuurder, hoelang hij al woningen verhuurt, hoe hij hiermee is begonnen en of hij ook een bepaalde strategie heeft bij het kopen van de panden. Ook wilde ik weten wat voor soort panden hij met name verhuurt en wat voor soort bewoners zijn panden huren. Ik wilde ook graag weten hoe hij de buurt zag en wat hij vond van particuliere verhuur in deze buurt. Tot slot wilde ik graag meer weten over contact met betrokkenen, bijvoorbeeld met zijn huurders maar ook met de gemeente of de politie.

Bewindvoerder

Tijdens de gesprekken met de wijkagent en met de particuliere verhuurder kwam de rol van de bewindvoerder ter sprake. In het gesprek met de bewindvoerder was ik benieuwd naar zijn perspectief op particuliere verhuur. Ook wilde ik graag weten wat zijn rol met betrekking tot particuliere verhuur was en wat voor soort klanten zij hebben welke particulier huren. Daarnaast wilde ik ook van de bewindvoerder weten hoe hij het contact ervaart met de huurder, de klanten en de gemeente.

4.5 Analysemethoden

Bij het analyseren van de data, welke wordt verkregen uit de diepte interviews, is uitgegaan van een inductieve benadering. Er is een thematische analyse gebruikt om tot een overkoepelend verhaal te komen dat antwoord geeft op de onderzoeksvraag (Braun & Clarke, 2012). Bij de thematische analyse in dit onderzoek zijn verschillende stappen doorlopen:

Stap 1. Bekend raken met de data

Alle gesprekken voor het onderzoek heb ik zelf of samen met een collega onderzoeker afgenomen. Daarnaast was er na elk gesprek een terugkoppeling tussen de onderzoekers. Tijdens deze terugkoppeling ontstaat er al een beeld van de data. Na het voeren van de gesprekken zijn deze terug geluisterd en getranscribeerd. Na het transcriberen zijn alle

transcripten doorgelezen. Bij het lezen van de transcripten zijn interessante gedeeltes gemarkeerd en zijn aantekeningen gemaakt bij opvallende delen.

Stap 2. Coderen

Vervolgens zijn de transcripten geïmporteerd in ATLAS.ti (versie 9). ATLAS.ti is gebruikt als een hulpmiddel bij het analyseren van de data. Tijdens het aandachtig lezen van de transcripten zijn er codes toegekend aan delen van de tekst. Een van de interviews is afzonderlijk door mijzelf en twee andere onderzoekers gecodeerd. Tijdens een overleg over het coderen bleek dat alle onderzoekers het interview soortgelijk gecodeerd hadden. Enkel waren de benamingen van de codes iets verschillend, bijvoorbeeld eigenaarschap probleem of verantwoording.

Stap 3. Opsplitsen codes

Door het coderen en het overleggen over de codes kwamen bepaalde thema's naar voren en werden patronen zichtbaar. Voordat de codes daadwerkelijk zijn onderverdeeld in thema's zijn enkele codes eerst nog opgesplitst. Twee van de codes kwamen vaak voor waaruit duidelijk werd dat dit een thema was in plaats van een code. Deze code is opgesplitst en uiteindelijk een thema geworden. *Actie ondernomen* was bijvoorbeeld eerst een code maar doordat deze code vaak voor kwam en er onderscheid kon worden gemaakt tussen verschillende soorten acties is deze opgesplitst in: *aanspreken*, *contact eigenaar woning*, *politie* en *gemeente*. *Actie ondernomen* is het thema geworden van deze codes.

Stap 4. Identificeren van thema's en schrijven codeboek

Vervolgens zijn daadwerkelijk alle codes onderverdeeld in thema's. De codes zijn geanalyseerd om thema's te kunnen identificeren. Het analyseren van de codes heb ik samen met twee andere onderzoekers van het CAB gedaan. Dit hebben we gedaan door het over de codes te hebben en naar boven te halen wat de grote lijnen (thema's) zijn in de data. Dit soort gesprekken vonden niet enkel plaats na het coderen maar er was continu overleg tijdens het verzamelen en analyseren van de data. Hierdoor werden thema's sneller helder. Deze heb ik vastgelegd in een codeboek (zie bijlage 2), waarin de thema's met inductieve codes zijn beschreven. Deze is vervolgens weer naar mijn collega onderzoekers gestuurd ter controle.

Stap 5. Rapporteren van de resultaten

Tot slot zijn de verschillende thema's met elkaar in verband gebracht tot een overkoepelend verhaal welke antwoord geeft op de onderzoeksvraag. De manier waarop onderzoek is gedaan vraagt om een detaillistische beschrijving. Er wordt dan ook gebruik gemaakt van de *thick*

description. Met een *thick description* ontstaat een rijker beeld doordat een beschrijving wordt gegeven vanuit verschillende perspectieven in combinatie met contextuele informatie (Hennink et al., 2020). Vervolgens is de analyse herschreven tot een duidelijk en toegankelijk verhaal, deze is te lezen in hoofdstuk 5.

4.6 Wetenschappelijke nauwkeurigheid

Om de kwaliteit van dit kwalitatieve onderzoek te waarborgen wordt er rekening gehouden met de *trustworthiness*. Binnen *trustworthiness* vallen vier criteria waar een onderzoeker bij stil moet staan tijdens het onderzoeken. Deze vier criteria zijn de: geloofwaardigheid, overdraagbaarheid, afhankelijkheid en overtuigingskracht (Lincoln & Guba, 1986). Hieronder zal per criteria worden uiteengezet hoe getracht is deze te waarborgen.

Geloofwaardigheid (Engels: *credibility*)

De geloofwaardigheid bekijkt of de bevindingen van het onderzoek overeenkomen met de realiteit (Shenton, 2004). De geloofwaardigheid is in dit onderzoek op verschillende manieren gewaarborgd. Allereerst is er sprake van triangulatie bij het werven van de participanten. Zo is er gebruik gemaakt van een *gatekeeper*, de sneeuwbalmethode en is er random aangebeld bij bewoners. Deze verschillende manieren van werven zorgt ervoor dat er participanten met verschillende perspectieven betrokken zijn bij het onderzoek. Door enkel gebruik te maken van de sneeuwbalmethode zouden alleen bewoners betrokken zijn bij het onderzoek die elkaar kennen, bij het spreken van deze bewoners werd duidelijk dat zij ook dezelfde mening hebben over particuliere verhuur. Door ook gebruik te maken van de andere manieren van werven zijn er participanten betrokken met verschillende meningen wat ervoor zorgt dat de uitkomsten meer overeenkomen met de werkelijkheid (Shenton, 2004). Daarnaast hebben alle gesprekken die zijn gevoerd met bewoners bij hen thuis plaatsgevonden. De eigen omgeving stimuleert het vrijuit spreken bij bewoners, waardoor er meer kans is op eerlijke antwoorden. Eerlijke antwoorden zorgen voor een beter beeld van de realiteit en draagt bij aan de geloofwaardigheid (Shenton, 2004). Tot slot zorgt het observeren door de onderzoeker zelf voor meer geloofwaardigheid. De combinatie van diepte interviews en observatie van de omgeving zorgt voor inzicht in de gehele context van het individu en dus een beeld van de werkelijkheid (Shenton, 2004).

Overdraagbaarheid (Engels: *transferability*)

De overdraagbaarheid let op de toepasbaarheid van de bevindingen op andere situaties (Shenton, 2004). Dit kan worden gewaarborgd door voldoende context te bieden welke wordt

geboden door helder te zijn over de achtergrondgegevens van de studie. Zo is bijvoorbeeld uitgebreid beschreven welke wijk is gekozen voor het onderzoek. Hoe bij de keuze van de wijk is gekomen staat beschreven in hoofdstuk 2. Door deze specifieke beschrijving van de context kan worden ingeschat of de uitkomsten van het onderzoek ook generaliseerbaar zijn naar andere situaties (Shenton, 2004). Daarnaast wordt beschreven welke participanten hebben deelgenomen aan het onderzoek en hoe zij betrokken zijn bij particuliere verhuur. Door deze context te bieden kan worden gekeken of de bevindingen te vergelijken zijn met mensen uit eenzelfde context.

Afhankelijkheid (Engels: *dependability*)

Door de afhankelijkheid te waarborgen zouden dezelfde bevindingen naar voren komen als het onderzoek nog eens zou worden uitgevoerd in dezelfde context, met dezelfde methoden en dezelfde participanten (Shenton, 2004). Om dit mogelijk te kunnen maken is een uitgebreide beschrijving nodig van de onderzoeksopzet, de manier waarop de data is verzameld en moet er worden gereflecteerd op het onderzoeksproces. Allereerst wordt er in dit methode hoofdstuk een beschrijving gegeven van de onderzoeksopzet. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk duidelijk welke soort participanten hebben meegewerkt aan het onderzoek en hoe de data is verkregen. De data is door de onderzoeker zelf verzameld waardoor een heldere beschrijving kan worden gegeven over hoe dit is gedaan. Tot slot wordt er in het discussiehoofdstuk gereflecteerd op het onderzoek. Deze punten samen zorgen ervoor dat andere onderzoekers een zelfde soort onderzoek in een zelfde soort wijk zouden kunnen uitvoeren, waarbij dezelfde bevindingen worden verwacht.

Overtuigingskracht (Engels: *confirmability*)

Door rekening te houden met de overtuigingskracht wordt er gestreefd naar neutraliteit. Als kwalitatief onderzoeker is het niet mogelijk om compleet neutraal te zijn, de onderzoeker is immers geen neutraal object. Echter door hier rekening mee te houden en hier bewust van te zijn als onderzoeker kan de overtuigingskracht worden nagestreefd. Het spreken van verschillende betrokkenen en het zien van de wijk heeft bijgedragen aan de neutraliteit van de onderzoeker omdat de situatie wordt belicht vanuit verschillende perspectieven. De perspectieven van verschillende participanten kunnen erg verschillen waardoor als onderzoeker een neutrale positie vereist is. Daarnaast heeft het vastleggen van gesprekken en observaties gezorgd voor overtuigingskracht. Er is ook continu overlegd en samengewerkt met andere

onderzoekers waardoor ik als onderzoeker neutraal kon blijven. Tot slot zijn de tekortkomingen van het onderzoek erkend en is hier op gereflecteerd in het discussiehoofdstuk.

4.7 Ethiek

Bij het doen van ieder onderzoek is het belangrijk om rekening te houden met ethische overwegingen. Met name bij kwalitatief onderzoek is dit van belang omdat hierbij het perspectief, de gevoelens of motieven van mensen centraal staan. Deze participanten mogen geen schade ondervinden van het deelnemen aan het onderzoek (Hennink et al., 2020). Binnen dit onderzoek is hier rekening mee gehouden. Per stap in het onderzoeksproces zal worden uiteengezet hoe is omgegaan met etnische overwegingen.

Allereerst is tijdens de ontwerpfase nagedacht over ethische kwesties bij het bedenken van de onderzoeksopzet. Dit onderzoek is een onderdeel van een groter onderzoek dat wordt uitgevoerd door twee onderzoeksbureaus (CAB & KAW). Het onderzoek naar particuliere verhuur wordt uitgevoerd in opdracht van acht gemeenten en de provincie Groningen. Naast dat dit onderzoek bijdraagt aan kennis over het verband tussen particuliere verhuur en leefbaarheid, draagt het ook bij aan het algehele onderzoek, waarbij een adviesrapport wordt geschreven voor de opdrachtgevers. De resultaten zorgen ervoor dat de gemeentes en provincie meer zicht krijgen op particuliere verhuur en wanneer nodig hier beleid op kan worden geschreven. Voor de participanten zijn er geen directe voordelen. Indirect zijn er wel voordelen doordat zij hun perspectief kunnen geven op particuliere verhuur. Wanneer er bijvoorbeeld overlast wordt ervaren en de gemeentes of provincie gaan hier wat aan doen geeft dit wel indirect voordeel voor de participanten. Vooraf aan de diepte-interviews met de participanten heb ik ook nagedacht over de omgang met de participanten als onderzoeker. Ik vond dit spannend omdat ik nog niet eerder diepte-interviews heb afgenomen. Wel heb ik door mijn afgeronde opleiding Social Work ervaring in gespreksvoering. Door deze ervaring weet ik hoe ik over kom op mensen, met ze kan omgaan en wat mijn sterktes en zwaktes zijn bij het voeren van gesprekken. Bij het hebben van de gesprekken met participanten kon ik deze ervaring meenemen en gebruiken.

Bij het werven van de participanten en het verzamelen van de data is ook rekening gehouden met ethische overwegingen. Bij het werven van de participanten zijn verschillende ethische kwesties meegenomen, namelijk het vragen van toestemming, minimalisatie van de schade en vrijwillige participatie (Hennink et al., 2020). Bij alle participanten is op twee momenten toestemming gevraagd voor het deelnemen aan het onderzoek. Allereerst is er telefonisch

toestemming gevraagd tijdens het plannen van een afspraak. Daarnaast is dit nogmaals gedaan vooraf aan het diepte-interview. Bij het vragen van toestemming is er uitleg gegeven over het onderzoek, toestemming gevraagd voor het opnemen en uitgelegd wat er gebeurt met de data. Voor de kwestie minimalisatie van de schade is duidelijk gemaakt wat het doel is van het onderzoek. Zo is vooraf aan elk interview gezegd dat wij enkel benieuwd zijn naar het perspectief van de participanten maar dat wij niet komen om bijvoorbeeld een oplossing te bieden of een oordeel hebben. Dit zorgt ervoor dat iedereen dezelfde verwachtingen heeft bij het gesprek. In het kader van vrijwillige participatie is duidelijk gemaakt dat de participanten hun deelname op elk moment konden beëindigen. Bij het verzamelen van de data is rekening gehouden met de vertrouwelijkheid en anonimiteit. Wat betreft de vertrouwelijkheid is aan de participanten duidelijk gemaakt dat het gesprek tussen hen en de onderzoekers blijft. Alleen de onderzoekers hebben dan ook toegang tot de interviews en transcripten. In het kader van de anonimiteit is duidelijk gemaakt dat gegevens van de participanten worden geanonimiseerd. Zo kan worden meegenomen wat de participanten vertellen maar is dit niet te herleiden naar een persoon. In dit geval gaat het anonimiseren niet enkel om de naam van de participanten maar bij de bewoners ook om het adres want dit komt vaak ter sprake. Er is in deze fase ook nagedacht over de eigen veiligheid. Er is bijvoorbeeld ook een interview gehouden met een bewoner welke overlast veroorzaakt en bekend is bij de politie. Naar dit adres ben ik als onderzoeker niet alleen heen gegaan maar samen met een mannelijke collega.

Tot slot is in de analytische fase rekening gehouden met ethische overwegingen door zorgvuldig met de data om te gaan (Hennink et al., 2020). Ook in deze fase is gedacht over de anonimiteit. De data welke is gebruikt in de resultaten is niet terug te leiden naar een persoon. Zo zijn bijvoorbeeld gebruikte quotes geanonimiseerd. Daarnaast is ook rekening gehouden met de neutraliteit van de onderzoeker zodat de resultaten een realistische weergave zijn van de data. Dit is uitgebreid omschreven onder het kopje overtuigingskracht in paragraaf 4.6. Er is tijdens het hele onderzoeksproces continu overlegd met andere onderzoekers. Daarnaast is er gereflecteerd op eventuele tekortkomingen in het discussiehoofdstuk.

De data welke is verzameld en gebruikt voor het onderzoek wordt beheerd door het CAB. Het onderzoek is geschreven tijdens mijn stage bij het CAB en ook in opdracht van hen omdat het onderzoek wordt gebruikt voor een overkoepelend onderzoek waar het CAB aan werkt. Bij het verzamelen van de data is dan ook altijd benoemd dat ik namens het CAB de data verzamel. De data wordt dan ook door hen opgeslagen en na mijn stage periode heb ik geen toegang meer tot de data.

5. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd, welke antwoord geven op de hoofdvraag: *Welke rol speelt particuliere verhuur in hoe mensen de leefbaarheid van de wijk ervaren?* Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag wordt deze opgedeeld. Allereerst wordt de antwoord gegeven op de vraag: *Hoe komt particuliere verhuur voor in de wijk?* Waarbij wordt uiteengezet of er particuliere verhuur voorkomt in de wijk, hoe particuliere verhuur zich ontwikkelt en welke bewoners particuliere huren. Daarna worden de resultaten beschreven ter beantwoording van de vraag: *Wat betekent de buurt voor buurtbewoners?* Waarbij duidelijk wordt hoe bewoners de buurt beschrijven, wat voor hen een buurt is en wat bewoners als een leefbare buurt zien. Tot slot wordt beschreven welke kwesties er spelen in de buurt. Waarbij duidelijk wordt welke rol particuliere verhuur speelt binnen een buurt voor bewoners.

5.1 Hoe komt particuliere verhuur voor in de wijk?

Toename particuliere verhuur

Bewoners van de wijk merken dat er de afgelopen vijf jaar steeds meer particulier verhuurd wordt in de buurt. Zij benoemen dat er in het begin enkel een woning te koop kwam doordat oudere mensen weggaan uit de buurt of overlijden. Deze woningen werden opgekocht door een belegger en particulier verhuurd. Vanaf dat moment werden woningen in de verkoop vaker opgekocht en kwam er meer particuliere verhuur in de straat. Hiervoor bestond de straat enkel uit koopwoningen. Door participanten wordt gezegd dat de straat nog steeds voor ongeveer 95% uit koopwoningen bestaat. Naast dat bewoners de toename in particuliere verhuur merken, signaleert ook de wijkagent deze toename. Hij signaleerde dat er meer mensen van Antilliaanse afkomst, hier kwamen te wonen. Antillianen uit bijvoorbeeld Rotterdam krijgen via de bewindvoerder een woning in deze grote kern in de provincie Groningen. De bewindvoerder helpt zijn cliënten met huisvesting omdat het bewindvoeringstraject pas kan starten wanneer cliënten een woning hebben. Op deze manier hebben zowel de bewindvoerder als de cliënt hier belang bij. Veel Antilliaanse groeperingen kennen elkaar en hebben contact met elkaar. Op deze manier horen Antillianen in de randstad via Antillianen in deze wijk dat de bewindvoerder ook helpt bij zoeken naar een woning. Op deze manier komen er meer Antillianen uit andere plekken naar deze kern in de provincie Groningen. De bewindvoerder heeft contact met een aantal particuliere verhuurders, zodat hij sneller een woning kan regelen voor zijn cliënten. Wanneer de particuliere verhuurder zijn woning verhuurt via de bewindvoerder heeft ook hij hier belang bij, hij krijgt de huur via de bewindvoerder. Waardoor de particuliere verhuurder

de huur structureel krijgt. De bewindvoerder ziet deze toename van verhuur ook. Hij benoemt dat zijn cliënten enkel nog worden geplaatst in particuliere verhuur omdat dit de enige mogelijkheid is om een woning te krijgen.

“Schuldenproblematiek en dan ben je natuurlijk best veel raakvlakken met nou ja particuliere verhuur, vooral in deze tijd... Wij zeggen van oké dit, wat is het probleem, nou dit is het probleem, is er geen inkomen nou dan gaan we kijken hoe we die mensen kunnen begeleiden naar het inkomen. Hebben ze geen huis dan helpen we ze richting huisvesting. Nou en het nou ja meest snelle manier in de huidige tijd is niet via de woningbouw maar goed dat hebben jullie misschien ook wel door.”

- Participant 10

Oorzaken particuliere verhuur

Uit de interviews komen verschillende oorzaken naar voren die volgens de participanten hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van particuliere verhuur. Allereerst waren de huizen relatief goedkoop in de wijk wat het voor een belegger aantrekkelijker maakt om te kopen. Daarnaast komt naar voren dat het voor beleggers makkelijker is om over te bieden waardoor zij woningen makkelijker kunnen kopen. Een particuliere verhuurder benoemt ook dat hij vrij makkelijk is met het kopen van huizen omdat woningen wel worden verhuurd door de krapte op de woningmarkt.

“En bij het kopen van de panden heeft u bepaalde panden zeg maar of dingen waarvan u denkt dit zoek ik in een pand, dit wil ik graag of is het van alles wat? Ja, ik ben vrij snel in kopen dus als ik iets zie dan koop ik het ook vrij snel, als de prijs goed is dan...”

- Participant 6

De huidige woningmarkt komt dan ook naar voren als oorzaak van de toename van particuliere verhuur. Er komt naar voren dat er veel vraag is naar deze woningen terwijl er weinig huizen zijn. Dit maakt het voor beleggers een goed verdienmodel. Voor de sociale huurwoningen zijn lange wachttijden waardoor particuliere verhuur de enige optie is voor een bepaalde doelgroep.

Doelgroepen particuliere verhuur

Uit de interviews met de participanten komt naar voren dat er verschillende doelgroepen zijn die veel voorkomen in de particuliere verhuur. De bewoners worden vaak omschreven als ‘probleem bewoners’ daarnaast worden Antillianen en arbeidsmigranten genoemd als

veervoorkomende huurders. Allereerst worden particuliere huurders gezien als bewoners die vaak problemen veroorzaken. Met name de vaste bewoners (bewoners met een koopwoning) geven deze omschrijving aan particuliere huurders. Zij geven echter wel aan dat er ook sprake kan zijn van ‘probleem bewoners’ bij een koopwoning. Toch zien zij dit vaker in de particuliere huur. Daarnaast benoemt ook de wijkagent dat zij vaker klachten krijgen en moeten ingrijpen bij bewoners die een woning huren dan bij bewoners van een koopwoning.

“En wat voor soort bewoners zitten daar dan in? Nou dat zijn euh, ja zijn veel die een uitkering hebben ook veel met psychische problemen vanuit de zorg, zorginstellingen, die ergens geplaatst worden. Maar gewoon ook bij particuliere verhuurders onderdak vinden omdat zij vaak in de sociale huursector niet aan de bak komen. En ja, zijn toch vaak wel wat pandjes waar wij euh, waar we best wel veel mee van doen hebben. En vaak de sociale lagere klasse.”

- Participant 5

Een tweede groep die veel wordt genoemd als particuliere huurders zijn Antillianen. Enerzijds werd er neutraal over Antillianen gesproken, bijvoorbeeld dat het een veel voorkomende groepering is in de grote kern in de provincie Groningen. Anderzijds werden zij vaak benoemd in combinatie met een andere leefstijl of luidruchtig gedrag. Een deel van de vaste bewoners hebben een eerdere negatieve ervaring gehad met Antillianen waardoor zij deze groepering negatiever zijn gaan zien en als snel een vooroordeel hebben wanneer er Antillianen komen wonen in de straat.

“We zeiden gelijk oh god een Antilliaan in de straat, da’s ook niet best. Maar gelijk niet discrimineren natuurlijk. Maar het ging dus ook fout met hem. Maar goed wij zeggen ook allemaal we laten ons niet door hem hier weg euh, kom op zeg.... Ja, die geven best wel een beetje overlast hé. Dat zie je ook in Tuikwerd dat is allemaal grotendeel Antillianen. Ja, dat leeft heel anders, allemaal met mekaar in een huis.”

- Participant 4

Ook in de gesprekken met de wijkagent, de bewindvoerder en de particuliere verhuurder komen Antillianen naar voren als bewoners van particuliere verhuur. Er zijn verschillende groepen met Antillianen in de kern. De laatste jaren komen er ook steeds vaker Antillianen uit de randstad naar deze grote kern in de provincie Groningen voor een woning. Zij kennen Antillianen in de

kern die bijvoorbeeld via de bewindvoerder een woning hebben gekregen, op deze manier komen zij ook bij de bewindvoerder terecht en willen graag een woning in deze kern.

Tot slot werden arbeidsmigranten ook veel genoemd als bewoners van particuliere verhuur. Hier wordt over het algemeen iets positiever naar gekeken dan naar de andere doelgroepen. Door een bewoner wordt het bijvoorbeeld als positief ervaren dat zij overdag ‘gewoon’ aan het werk zijn. Daarnaast wordt de schoonmaak van het pand vaak gedaan voor de arbeidsmigranten, waardoor dit onderhouden is. Het contact tussen de arbeidsmigranten en de particuliere verhuurder verloopt vaak via de werkgevers. De particuliere verhuurder benoemt ook dat hij regelmatig verhuurt aan arbeidsmigranten die werken in de Eemshaven. In het gesprek met de bewindvoerder komt deze doelgroep ook naar voren. Hij benoemt dat er door de verhuur aan arbeidsmigranten steeds meer concurrentie is voor overige huishoudens. De werkgevers van arbeidsmigranten betalen per bed of huren een hele verdieping af voor een bepaald bedrag. Hier kan een particuliere verhuurder meer aan verdienen dan wanneer huishoudens deze woningen huren.

Andere typeringen die door participanten worden gegeven aan particuliere huurders zijn: mensen die niet werken of een uitkering hebben, bewoners die niks aan de woning doen, mensen met psychische problemen of mensen uit een lagere sociale klasse. Deze typeringen hoeven niet perse negatief te zijn maar door de manier waarop participanten spraken over deze bewoners bedoelden zij dit wel negatief.

De bewoners die particulier huren blijven vaak minder lang in een woning ten opzicht van eigenaren van een woning. De participanten benoemen ook dat huurders vaak maar enkele maanden tot enkele jaren in een woning blijven. Huurders (participant 10 & 11) en de particuliere verhuurder benoemen dan ook dat zo snel mogelijk een woning krijgen vaak de enige eis is van een huurder. Participant 11 wilde bijvoorbeeld nooit in deze grote kern in de provincie Groningen wonen, hij noemde de kern het afvoerputje. Hij heeft de studio enkel genomen omdat dit het eerste was wat hij tegenkwam en direct in de woning kon. Het maakt huurders minder uit in welke gemeente of welke wijk zij komen te wonen. Het soort woningen dat wordt verhuurd in de wijk is dan ook gevarieerd. Het gaat om een mix van hele woningen, kamerverhuur of studio's.

5.2 Wat betekent de buurt voor buurtbewoners?

De buurt

Door bewoners wordt de buurt gezien als dé fijne wijk van deze grote kern in de provincie Groningen. Het is een wijk met jaren '30 woningen en een mix tussen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De wijk ligt dicht bij de haven en de wijkagent benoemt dat het van oudsher een buurt is voor de havenwerkers.

Wat vooral opvalt is dat er door de vaste bewoners heel positief wordt gesproken over hoe de buurt eerder was. Met eerder wordt de buurt bedoeld voor de komst van particuliere verhuur, ongeveer vijf jaar geleden. De buurt wordt omschreven als een rustige en nette wijk. Bewoners zijn er speciaal voor de wijk komen wonen. Daarnaast wordt de wijk kindvriendelijk genoemd en waren de bewoners af en toe in voor spontaan een praatje of een drankje. Wat ook vaak terug komt is dat het een wijk was waar mensen op elkaar letten en elkaar hielpen wanneer dit nodig was.

‘Vooral als je altijd met plezier hier hebt gewoond. We hebben dit huis toen gekocht nou ja ook vanwege dat dit zo'n rustige wijk was en dat je weet van als ik dit huis koop dan woon ik hier minimaal 30 jaar. Kindvriendelijke wijk, scholen dichtbij, speeltuintje vlakbij allemaal. Ik wist op dat moment dat er al wat kinderen woonden... Dit is eigenlijk de enigste wijk hier waarvan je zegt zou je, dit is een wijk waar je wilt zijn zeg maar.’

- Participant 3

De participanten die een woning particulier huren zijn daarentegen een stuk negatiever over de wijk. Zij hebben niet echt een duidelijke mening over de wijk maar benoemen wel dat de wijk te rustig is en ze hier niet willen blijven wonen.

De sociale en fysieke buurt

Wanneer bewoners met een koopwoning praten over wat zij zien als 'de buurt' kan er onderscheid worden gemaakt tussen de sociale en de fysieke buurt. Als het gaat om de sociale buurt worden er enkele buurtbewoners genoemd met wie de bewoner goed contact heeft. Vaak zijn dit de burens naast hen aan beide kanten en (schuin)tegenover de bewoner. Daarnaast zijn er ook nog wel vaak enkele bewoners verderop in de straat waar bewoners contact mee hebben. Wat ook nog naar voren komt wanneer het gaat over contact is een WhatsAppgroep met de buurt. De bewoners die ik heb gesproken met een koopwoning in dit deel van de straat, zaten allemaal in deze groep.

De fysieke buurt wordt door bijna elke bewoner ongeveer hetzelfde aangeduid, namelijk van het ene kruispunt tot het andere kruispunt. De straat waar het onderzoek is uitgevoerd is een lange straat welke als het ware in delen is verdeeld door kruispunten. Binnen dit gedeelte bestaat nog wel een beetje een tweesplitsing. Dit komt omdat vroeger de fysieke buurt altijd in tweeën werd gesplitst voor de buurt barbecue.

Wat opvalt is dat er een duidelijke tweedeling is tussen bewoners en overige participanten wanneer er over de fysieke buurt wordt gesproken. Voor bewoners is de fysieke buurt een deel van hun straat terwijl overige participanten praten over een wijk.

5.3 Wat speelt er in de wijk?

Door gesprekken te voeren met de bewoners en andere betrokkenen komen verschillende kwesties naar voren die opvallen in de wijk. Allereerst wordt er door bewoners overlast ervaren in de wijk. Een deel van deze overlast staat in relatie tot de ruimtelijke ordening in de wijk: te weinig parkeerplaatsen, te krappe straten en gebrekkig onderhoud aan panden. Daarnaast beschrijven sommige bewoners ook geluids- en drugsoverlast. Daarnaast is er sprake van verandering van de buurtcultuur, een grotere diversiteit aan bewoners, onduidelijkheid over wie de eigenaar is van de problemen en is er een gebrek aan contact tussen de betrokken partijen bij particuliere verhuur. Deze verschillende kwesties zullen hieronder nader worden toegelicht.

Overlast

In de wijk wordt er door bewoners overlast ervaren. Deze overlast wordt met name veroorzaakt door twee specifieke adressen in de straat, die particulier worden verhuurd. Dit kwam duidelijk naar voren bij alle bewoners die ik heb gesproken. In deze gesprekken ging het veel over de ervaren overlast. De bewoners wilden duidelijk aangeven hoeveel overlast zij ervaren van deze twee adressen.

Soorten overlast

Het overlast is opgesplitst in vijf verschillende soorten overlast. Er is onderscheid gemaakt tussen (1) geluidsoverlast, (2) drugsoverlast, (3) overlast op straat, (4) overlast door achterstallig onderhoud en (5) overige overlast.

Ten eerst, geluidsoverlast wordt het vaakst genoemd en komt ook terug bij alle bewoners die iets over overlast hebben gezegd. Hierbij gaat het over harde muziek, lawaai, schreeuwen of hard praten. Schreeuwen of hard praten wordt vaak genoemd in combinatie met Antillianen. Welke volgens bewoners een stuk luider praten dan 'wij Nederlanders'. Het geluidsoverlast

gaat met name over 's avonds en 's nachts maar een paar participanten hebben hier overdag ook last van. 's Avonds en 's nachts worden er vaak feestjes gegeven door een aantal particuliere huurders volgens bewoners en is er sprake van harde muziek en zijn er mensen op straat. Daarbij wordt ook benoemd dat de vele oude woningen in de straat (jaren '30) gehorig zijn.

Overdag wordt vooral overlast ervaren door muziek of door schreeuwende mensen. Participanten 1 en 2 wonen naast een particuliere huurder en benoemen dat zij elkaar in de tuin niet kunnen verstaan in de zomer door het geluidsoverlast.

“Euh nou tot daar toe, prima. Dat is niet echt dat we daar fysiek last van hebben behalve dat we het zien. Maar op een gegeven moment dan gaan de feesten hiernaast groter worden, je ziet dat ze een soort mancave van maken. Dan hebben ze daar een afdakje aan de achterkant, hebben ze een biljart neergezet en dat ging dan de hele middag kleng kleng met dat biljarten.

Met dan die 5 boxen die daar staan.

Als ik hier op het, we hebben hier twee terrassen achter en ik stond op het ene terras en mijn zoon stond op het achterste terras, dat is een meter of 5 uit elkaar. Ik kon niet zo hard gillen dat hij mij kon verstaan, zo moet je het voorstellen. Dus als het mooi weer is dan kunnen wij naar binnen gaan.’’

- Participant 2

Ten tweede, overlast door drugs wordt door de participanten 1, 2, 3 en 4 benoemd. Dit wordt op verschillende manier als overlast ervaren. Allereerst wordt er overlast veroorzaakt door drugs doordat deze drugs wel eens op straat zijn gevonden. Een participant benoemt dat hij wel eens een zakje met drugs op straat heeft gevonden. Deze participant heeft kinderen en vindt dit vooral niet kunnen voor de veiligheid van zijn kinderen. Tot slot wordt het als overlast ervaren dat de particuliere huurders zelf drugs gebruiken. De bewoners ervaren dit als probleem omdat ze de huurders niet goed meer durven aanspreken wanneer zij drugs op hebben en omdat het drugs gebruik weer invloed heeft op andere soorten overlast zoals geluidsoverlast. Ten tweede zijn er speculaties door bewoners dat er drugs wordt verhandeld. De bewoners omschrijven dat er mobieltjes afgaan, zij het gevoel hebben dat er een bestelling wordt gedaan en even later iemand wat op komt halen of dat er drugs wordt weggebracht. Hierbij wordt vooral het af en aan rijden auto's en brommers als vervelend ervaren, wat wordt beschreven als de derde vorm van overlast: overlast op straat. Deze overlast op straat zorgt 's avonds voor meer mensen op straat. Daarnaast vinden bewoners het overlast omdat geen rekening wordt gehouden met hen

omdat er door de tuin heen wordt gereden met fietsen of brommers in plaats van netjes over de weg.

De vierde vorm van overlast, wat ook relatief vaak wordt benoemd, is het gebrekkige onderhoud van woningen. Bewoners ervaren dit als probleem, met name het zichtbare deel dat niet onderhouden is vinden de bewoners vervelend. Er wordt door bewoners gezegd dat aan het onderhoud direct te zien is welke woningen worden verhuurd en welke koopwoningen zijn in de straat. Echter, bij het observeren van de wijk werd duidelijk dat de meeste verloederde panden zowel koopwoningen als huurwoningen kunnen zijn.

‘En dan denk ik ach wat een bende. Ja, dat je zo kan leven denk ik dan hé. Ook zoals hier dit stel, kruiwagen in de tuin. Dan denk ik van man ruim die, ruim die kruiwagen naar achteren toe. Fietsen euh gooien ze maar op de bult, gewoon allemaal voor het huis. Dan denk ik van je, doe even, wat een bende heb je ervan. Ja en dan zitten wij hier elke dat we ons onkruid hiervoor wegstrijken ja, omdat we het een beetje netjes willen houden.’

- Participant 4

De niet onderhouden tuinen bijvoorbeeld vinden participanten meerdere participanten afbreuk doen aan de wijk. Met name omdat zij zelf zorgen dat de tuin er netjes bij ligt. Daarnaast heeft het achterstallige onderhoud invloed op het eventueel verkopen van hun eigen huis omdat zij het gevoel dat het huis daalt in waarde met ‘zulke burens’ ernaast.

Tot slot is er nog overlast dat niet onder een van de eerder genoemde categorieën valt. Hier gaat het vaak om gedrag dat eenmalig voorkomt. Voorbeelden hiervan zijn het vervelend doen tegen de hond of een camera die is geplaatst door een particuliere huurder en is gericht op het huis van een bewoner.

Wie ervaart er overlast?

Er wordt in de gesprekken met bewoners vaak onderscheid gemaakt tussen overlast en last. Overlast wordt vaak in algemene zin gebruikt wanneer bewoners weten dat een adres overlast veroorzaakt. Wanneer het over last gaat benoemen zij of zij zelf daadwerkelijk last hebben van de overlast. Door bewoners die de overlast daadwerkelijk ervaren wordt er over gesproken alsof iedereen in de buurt last heeft van de overlast. Zij benoemen dan ook dat niet alleen zij er last van hebben maar de hele buurt. Uit de data blijkt echter dat niet iedereen last heeft van de overlast. Er zijn namelijk bewoners die wel over de overlast praten van een specifiek adres maar hier eigenlijk zelf geen last van hebben. Zij weten dat er overlast is doordat zij

bijvoorbeeld contact hebben met de burens die naast het specifieke adres wonen. Deze bewoners die zelf geen overlast ervaren, hebben last van andere zaken binnen de wijk. Waarbij het voornaamste probleem de hoeveelheid auto's in de straat is. In figuur 1 is te zien hoe de reikwijdte van de overlast in de straat eruit zien. De rechthoekjes die anders gekleurd zijn dan blauw, zijn bewoners die ik heb gesproken. Allereerst zijn de geblokte rechthoekjes woningen die particulier verhuurd worden. De woningen die zwart zijn gekleurd zijn woningen waar overlast wordt veroorzaakt. De rode woningen zijn bewoners die daadwerkelijk last hebben van de overlast. De woningen die groen zijn gekleurd zijn bewoners die geen last hebben van de overlast maar zij weten allemaal wel dat er sprake is van overlast in de buurt.

Figuur 1

Reikwijdte overlast in de buurt



‘Tuurlijk, nou ja, ik heb überhaupt, ik heb weinig problemen gehad. Die rotte appel, die is er misschien wel eens een keer maar dat is minimaal natuurlijk. Want wanneer is het een rotte appel? Als de politie om het huis loopt, niet één politieman maar diverse.... Maar hebben jullie dan verder daar ook overlast van? Nee.’

- Participant 8

Daarnaast is ook bij ‘het adres’ een inval geweest door de Dienst Speciale Interventies (DSI) van de politie. Hierbij zijn er politie mannen beschermd en bewapend het huis binnen gevallen. Hier zijn bewoners van geschrokken en heeft veel bewoners een oordeel gegeven over ‘het adres’, ‘want de DSI komt niet zomaar.’ Dit adres is dan ook bij alle gesprekken met bewoners

(die in dat stukje van de straat wonen) naar voren gekomen. Naast dat de inval voor veel ophef heeft gezorgd wordt er onderling door bewoners ook gepraat over dit adres. Door de overlast maar ook doordat bewoners onderling veel over deze buurtbewoners praten gaat een groot deel van de buurt deze bewoner als negatief zien.

Actie ondernomen door bewoners tegen particuliere verhuur

Wanneer er met bewoners wordt gesproken over particuliere verhuur wordt duidelijk dat zij dit als een probleem ervaren. Er komen dan ook verschillende ‘acties’ naar voren die bewoners hebben ondernomen om wat te doen tegen particuliere verhuur of de overlast die hieruit voortkomt. Bewoners beginnen vaak met het aanspreken van de huurder welke overlast veroorzaakt. Vervolgens wordt er soms contact gezocht met de eigenaar van de woning. Daarnaast werd het inschakelen van de politie of gemeente benoemd door de bewoners.

Allereerst het aanspreken van de bewoner. Bij alle bewoners kwam naar voren dat het aanspreken de eerste stap is, met name bij het ervaren van geluidsoverlast. De bewoners zagen het als normaal of als ongeschreven regel dat je eerst elkaar aanspreekt op gedrag en niet gelijk de politie belt bijvoorbeeld. Het aanspreken werd vooral gedaan bij de eerste ervaringen met de overlast.

‘‘Ja, dan kan je toch gewoon zeggen van jongen, kan dat een beetje rustiger? En misschien heeft zich dat in het begin van die zomer, ja weet ik veel, zes, zeven, tien keer voorgedaan. We hebben niet gebeld in die tien keer tijd, proberen zelf op te lossen. Ik denk dat er dan een keer iets gebeurde, dat je denkt maar nu is het klaar.’’

- Participant 1

Wel geven ook alle bewoners aan bij het aanspreken van de verhuurder dat dit niet het gewenste effect heeft, namelijk het verminderen van de overlast van de huurder. Daarnaast werd ook vaker benoemd dat de bewoners eigenlijk liever niet afstappen op de bewoners die de beschreven overlast veroorzaken.

‘‘En als je er wat van zegt dan worden ze boos. Want u zegt de politie is dan een paar keer gekomen maar zijn jullie ook begonnen met zelf ernaar toe? Ja maar dat zijn types dat moet je niet willen om daar naar toe te gaan nee. Aan de blik uit hun ogen zie je al dat die mensen drugs hebben gehad. Nou, dan ga ik daar niet naar toe.’’

- Participant 4

Indien bewoners wisten wie de eigenaar van de verhuurde woning is, zocht een deel van deze bewoners contact met de eigenaar om deze vervolgens aan te spreken op het gedrag van de huurder.

In alle gesprekken met de bewoners komt naar voren dat zij contact hebben gezocht met de politie door de overlast. Het gaat dan met name over geluidsoverlast door een specifieke huurder. Het contact zoeken met de politie gebeurt wel pas na het aanspreken en na dat de overlast aanhield. De bewoners gaven aan dat ze het bellen van de politie lastig vinden in deze situatie. Dit komt omdat het gedrag van de huurders overlast wordt door de opstapeling van kleinere irritaties. Zo wordt bijvoorbeeld genoemd dat bewoners niet de politie willen bellen als er een keer iemand door de tuin fietst maar als dit dagelijks gebeurt wordt dit wel als overlast ervaren.

Ten slotte is er ook actie ondernomen door naar de gemeente te gaan en het probleem aan te geven. Het stel dat naast het adres woont dat veel overlast veroorzaakt heeft een brief opgesteld namens de hele buurt en heeft dit afgegeven bij de gemeente. Wat ook opvalt is dat dit stel de meeste verantwoording neemt bij het ondernemen van actie. Zij wonen naast het adres dat veel overlast veroorzaakt dus ervaren ook de meeste 'last' hiervan. Dit stel wordt ook vaker door andere bewoners genoemd wanneer zij praten over de buurtbewoners die contact hebben met de politie of de gemeente. Het betreffende stel heeft dan ook regelmatig contact met de wijkagent.

Verandering buurtcultuur

Volgens bewoners is de wijk de laatste jaren veranderd. Wanneer gesproken wordt over deze verandering komen verschillende punten naar voren. Ten eerste kennen bewoners elkaar minder goed en hebben minder contact met elkaar. Er wordt een paar keer genoemd dat 'nieuwe' bewoners zich ook niet meer voorstellen. Ten tweede ervaren bewoners een onveilige sfeer met als gevolg dat zij bijvoorbeeld vaker de deuren op slot doen. Bewoners zijn bang dat het bij de adressen die overlast veroorzaken een keer uit de hand loopt en vinden dit geen prettig gevoel. Ten derde is, naast deze sociale verandering, de wijk volgens hen ook fysiek veranderd. Zo merken zij dat de panden en tuintjes minder onderhouden zijn waardoor de wijk er fysiek op achteruit gaat. Bewoners die overlast ervaren schuiven deze verandering toe aan particuliere verhuur, terwijl bewoners die geen overlast ervaren benoemen de verandering van de wijk in algemene zin.

‘Want deze wijk is best heel erg achteruit gegaan afgelopen jaren daardoor. Ik woon hier nu bijna 20 jaar..... En nu merk je gewoon dat euh, dat er eigenlijk van alles komt te wonen. En de boel is euh, veel minder netjes, de mensen zijn minder aardig naar elkaar toe daardoor. Je krijgt ook geen kans met de nieuwe bewoners omdat het niet hun eigen woning is. Sommige wonen er even ook maar heel kort in, nou ja, dan zijn ze ook weer weg. Dat is gewoon heel jammer.’

- Participant 4

Bij de bewoners die last hebben van de overlast stapelt de irritatie zich op. Deze opstapeling ontstaat door de aanhoudende overlast, en op deze manier wordt de overlast steeds meer als een groter probleem ervaren. Daarnaast merken zij ook dat ze zich steeds sneller gaan irriteren waaraan ze zich normaal niet zouden ergeren. Daarnaast zijn deze bewoners meer angstig geworden. Zij zijn vooral bang voor de komst van nieuwe bewoners. Door de negatieve ervaring zijn ze bang dat er weer iemand in de buurt komt die overlast veroorzaakt. De bewoners merken deze angst vooral als er een huis te koop komt, ze zijn dan bang dat deze wordt opgekocht door een belegger en particulier wordt verhuurd. Daarnaast ervaren de bewoners een gevoel van onmacht en enkele bewoners overwegen om te verhuizen als gevolg van de overlast. Deze gevolgen voor de bewoners zijn ontstaan door de overlast maar ook omdat ‘het probleem’ niet verholpen wordt. Bewoners hebben, zoals beschreven, verschillende acties ondernomen.

‘Nou ja, wij zouden het liefste willen dat die gewoon naar een ander huis gaat want praten helpt niet, euh politie erbij helpt niet, gedrag helpt niet. Dus die dingen die je geprobeerd hebt, die helpen niet. Dus uiteindelijk, heel hard gezegd, is er maar 1 oplossing verder over....

Kijk hiernaast zijn afgelopen jaar ook twee huizen verkocht. Hier in de wijk was al vrees van nou ja, laten we hopen dat er niet weer door zo 'n huisjesmelker wordt gekocht.’

- Participant 3

Deze acties hebben niks opgeleverd waardoor bewoners een gevoel van onmacht ervaren en overwegen om te gaan verhuizen. Het liefst zouden bewoners willen dat degene die overlast veroorzaakt weg gaat uit de straat. Toch geven veel van hen aan dat zij ook wel snappen dat ‘zo iemand’ wel ergens moet wonen. Daarom overwegen enkele bewoners om zelf te gaan verhuizen, zij zien dit als enige optie om van de overlast af te komen. Enerzijds is dit niet wat zij willen want zij zijn hier komen wonen voor de buurt en zijn zoals beschreven erg enthousiast over de buurt. Anderzijds zien zij geen andere oplossing meer. Er zijn bewoners die het over

weggaan hebben gehad maar nog geen actie hebben ondernomen. De bewoners naast het adres waar veel overlast vandaan komt hebben al gesprekken gehad met de hypotheekadviseur en hebben dus al wel actie ondernomen. Echter, zij willen nog even wachten omdat zij hebben gehoord dat de verhuurder bezig is om een andere plek te zoeken voor de huurders naast hen. Daarnaast zijn de bewoners ook bang dat de waarde van hun eigen huis is gedaald door de overlast en de fysieke achteruitgang van de wijk.

‘‘Het is heel dichtbij en je kunt het gewoon niet weghalen. Dus dan kun je zeggen: A, I je gaat pressie middelen zoeken zodat ze er wel uit kunnen worden gezet. Dat doe je tenminste bij de huurbaas, nou dat hebben we geprobeerd, nul progres. Politie krijgt ze er ook niet uit en gemeente ja, die doet ook niks. Dus dan trek je je conclusie, aha we kunnen er niks aan doen. Gaan we hier nu rest van ons leven in dit huis mee dat ze er zijn? Of gaan we er wat aan doen? Het hun er uit krijgen gedeelte, dat gaat je dus niet lukken. Dus dan wij maar weg. Vervolgens zit je kijken naar huizen om weg te kunnen, die hele huizenmarkt heeft een enorme vlucht gekregen de laatste tijd. Maakt niet uit je eigen huis wordt ook meer waard daardoor, alleen niet met zulke burens. Als jij hier komt, ik heb het te koop, je gaat kijken en je ziet zulke burens ernaast. Wat ga jij doen?’’

- Participant 1

Behoeftes

De participanten ervaren verschillende problemen in de wijk. Participanten 1, 2, 3 en 4 ervaren de eerder genoemde vormen van overlast. Zij zien particuliere verhuur als de oorzaak van de overlast. Wanneer zij dit als een probleem zagen werden er ook vaak oplossingen genoemd in de gesprekken. De oplossingen die werden benoemd zijn gezocht bij verschillende betrokken partijen zoals de eigenaar van de woning of de gemeente. Wat betreft de eigenaar van de woning wordt er geopperd dat het gedrag van de bewoners meer de verantwoording van de eigenaar zou moeten zijn. Dat de eigenaar bijvoorbeeld gedragsregels zou moeten opstellen waar bewoners zich aan moeten houden. Daarnaast benoemen bewoners vaak dat de eigenaar selectiever zou moeten zijn bij het uitkiezen van zijn huurders. De particuliere verhuurder zegt hierover dat hij al wel iets selectiever is geworden doordat hij een paar keer ‘trammelant’ heeft gehad. De bewindvoerder zegt hierover dat ze proberen om voor iemand een juiste plek te vinden maar door de krapte op de woningmarkt zijn zij vaak al lang blij als iemand een dak boven het hoofd heeft.

‘En wat zou dan de oplossing zijn? Ja gewoon dat ze die boel wel gaan verhuren maar dan gewoon aan nette mensen. En als zij horen dat wij daar last van hebben dat zij actie gaan ondernemen of die mensen eruit zetten of wat dan ook of een paar keer waarschuwingen geven. Ja, want dat blijft natuurlijk een moeilijk punt hè met huurders.’

- Participant 3

Wat betreft de gemeente wordt door bewoners benoemd dat zij ‘beleid moeten schrijven’. Dat er meer regels moeten komen die de particuliere verhuur reguleren. De bewoners hebben nu niet echt het gevoel dat de gemeente er iets aan doet maar vinden wel dat dit taak is van de gemeente.

De bewoners die de verschillende vormen van overlast ervaren van particuliere verhuur benoemen allemaal als oplossing dat zij zouden willen dat de bewoners welke overlast veroorzaken weg gaan uit de straat. Echter de meeste bewoners hebben wel het besef dat deze persoon ook ergens moet wonen dus dat het probleem daarmee enkel voor hen is opgelost.

Deze punten werden door de participanten genoemd als directe oplossingen. Maar wanneer er verder op in werd gegaan kwamen er achterliggende behoeftes naar voren. Bij de bewoners maar ook bij andere participanten wordt genoemd dat zij zich niet gehoord voelen door de betrokken partijen, er geen terugkoppeling is en zij behoefte hebben om te overleggen. Wat ontbreekt tussen de verschillende betrokkenen van particuliere verhuur is contact.

Allereerst zouden de bewoners graag willen overleggen met de particuliere huurders. Zij hebben nu het gevoel dat dit niet mogelijk is of dat er niks mee gedaan wordt. De bewoners onderling vinden het normaal om te overleggen wanneer zij bijvoorbeeld een feestje houden of wanneer er overlast is. De particuliere huurders zien dit niet als normaal. Zij vinden het normaal om te doen wat zij willen en hebben geen behoefte aan contact met de burens.

Naast contact met de huurders hebben de bewoners ook behoefte aan meer contact met de politie of gemeente. Enerzijds missen zij een terugkoppeling als er iets is gebeurd in de straat. Na de inval van de DSI bijvoorbeeld hadden zij graag een terugkoppeling gehad hoe het verder zou gaan met de buurman. Ook zijn er al veel klachten ingediend of verklaringen afgelegd waarbij zij ook graag hadden willen weten wat hier verder mee is gedaan. Anderzijds missen zij een luisterend oor, de bewoners hebben niet het gevoel dat zij gehoord worden.

‘Dus je weet dan natuurlijk als politie en gemeente al wat voor iemand er in dat huis zit. En als je dan ook nog een buurt hebt die daar heel erg veel last van heeft. Dan denk ik van mij

part, van mijn part een wethouder die daar over gaat eens belt van hoe gaat dat in jullie buurtje... Gewoon eens een keer een huisbezoek doet bij mensen van goh, hoe is het met jullie en euhm wij horen dit en dat, hoe staan jullie d'r tegenover? Wat wij nu eigenlijk doen? Een gesprek zoals jullie doen, dat kan ook met hun.'''

- Participant 2

Wij en zij

Er komt de laatste jaren een grotere diversiteit aan bewoners te wonen in de buurt. Deze bewoners worden door de vaste bewoners als 'anders' gezien. Er wordt dan ook vaak in de termen van wij en zij gepraat. De vaste bewoners hebben een ander belang bij de buurt dan de 'andere' bewoners. Bewoners hebben normen en waarden wat zij 'normaal' vinden binnen een buurt. Dit zijn normen en waarden waar niet elke bewoner hetzelfde over denkt. De vaste bewoners vinden bijvoorbeeld binding in de buurt belangrijk terwijl andere bewoners dit niet vinden. Bewoners vinden zowel binding met elkaar als met de plek zelf van belang. Zij zien het als 'normaal' dat burens contact met elkaar hebben en elkaar helpen wanneer nodig. Daarnaast voelen zij zich ook verbonden met de wijk. Deze bewoners wonen vaak al lang in deze wijk of zijn speciaal voor de wijk verhuisd.

De participanten die particulier huren hebben een ander idee bij een wijk. De huurder die overlast veroorzaakt heeft bijvoorbeeld geen behoefte aan contact en hoeft verder niks van de wijk. Hij benoemde dat hij meer was van het 'leven en laten leven'. Ook hebben de twee huurders beide geen binding met de fysieke wijk. Zij zijn hier gekomen voor de woning maar wonen beide liever niet in deze grote kern in de provincie Groningen. De vaste bewoners willen graag dat het een volksbuurt blijft waar mensen contact met elkaar hebben en elkaar helpen. Als er steeds meer huurders tussen komen die een ander belang hebben bij de buurt zorgt dit voor verandering van de buurt.

''Maar het is gewoon te brutaal, het is gewoon alsof ze alleen op de wereld leven.

Ze hoeven geen rekening te houden met een ander, met de medemens in de buurt. Want ze doen gewoon wat in ze opkomt, wat ze willen doen. Wil ik harde muziek draaien, dan ga ik harde muziek draaien. Als je dan wat van zegt dan nee joh, pff.'''

- Participant 2

Eigenaarschap probleem en contact

Uit de gesprekken met verschillende betrokkenen in de wijk is gebleken dat het onduidelijk is bij wie de verantwoordelijkheid ligt wanneer er een probleem is in de wijk. Wanneer het gaat over eigenaarschap van het probleem vindt elke participant dat de verantwoordelijkheid bij iemand anders ligt en niet bij zichzelf. De bewoners vinden de problemen die zijn ontstaan door particuliere verhuur de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Echter de eigenaar van de woning vindt niet dat hij de eigenaar is van het probleem maar vindt dit de verantwoordelijkheid van de huurder. Doordat niet duidelijk is wie de eigenaar is van het probleem is het voor degene die overlast ervaren ook onduidelijk bij wie zij het probleem moeten aankaarten en wie hen kan helpen.

Naast dat onduidelijk is bij welke partij de verantwoordelijkheid ligt, is er tussen de verschillende partijen die te maken hebben met particuliere verhuur een gebrek aan contact. Bewoners missen contact met de huurders, de gemeente of de politie. Naast dat bewoners contact missen met andere betrokkenen valt ook op dat betrokkenen onderling weinig contact met elkaar hebben. Zo geeft bijvoorbeeld de particuliere huurder aan geen contact te hebben met de gemeente of de politie. Ook de bewindvoerder heeft geen contact met de gemeente terwijl zij hier zelf wel voor open staan. Ze hebben bijvoorbeeld wel eens open dagen georganiseerd maar de gemeente is hier nooit op af gekomen. Enkel de wijkagent lijkt contact te hebben met verschillende partijen. Zo geven de bewoners aan dat de wijkagent een luisterend oor biedt en hier zijn zij dan ook erg positief over. Daarnaast heeft de wijkagent ook contact met de huurder en particuliere verhuurder.

“Ik moet jou eerlijk zeggen voordat wij deze burens kregen wist ik niet eens van het bestaan van een wijkagent, nog nooit mee euh en nu is het een bekende zo ongeveer.

Komt gewoon elke week op de koffie, of?

Nou nog net niet. Maar euh het is wel zo dat we elkaar op de hoogte houden. En ik hem ook mail als er wat is en hij mij ook op de hoogte houdt van dingen. Dus dat is wel fijn hoor, ik ben heel blij met de wijkagent moet ik eerlijk bekennen. Want dan heb ik in ieder geval niet het idee van ik sta er helemaal alleen voor. Want dat is het ook een beetje, je loopt een beetje tegen een muur.’’

- Participant 2

Er spelen verschillende kwesties in de wijk in een grote kern in de provincie Groningen. Als wordt gekeken naar de rol van particuliere verhuur kan dit niet als dé oorzaak worden gezien van de problemen in de wijk. In de buurt wordt ook particulier verhuurd waar het goed gaat en wat geen problemen veroorzaakt. Zo wordt er bijvoorbeeld een woning particulier verhuurd aan een mevrouw met een kind. Zij ‘passen’ wel in de buurt volgens omwonenden. Zij hebben goed contact met de buurt en zorgen dat het huis en de tuin netjes is. In dit geval gaat particuliere verhuur goed. Particuliere verhuur kan wel worden gezien als een van de factoren die voor een probleem zou kunnen zorgen. Het gaat dan om een combinatie van verschillende factoren zoals ‘andere’ bewoners binnen een wijk, gebrek aan onderhoud bij panden, bewoners die overlast veroorzaken en particuliere verhuur.

6. Discussie en conclusie

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksvraag beantwoord, worden er conclusies getrokken op basis van de thematische analyse en zal er discussie over het onderzoek volgen. Allereerst wordt er gereflecteerd op de resultaten door deze terug te koppelen naar de bestaande inzichten zoals beschreven in hoofdstuk drie. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek gegeven. Daarna worden er kritische kanttekeningen geplaatst bij het onderzoek en ten slotte worden er adviezen gegeven waar aanbevelingen voor vervolgonderzoek uit voortvloeien.

6.1 Reflectie op de resultaten

In dit onderzoek is gekeken naar de rol die particuliere verhuur speelt bij het ervaren van leefbaarheid binnen een buurt. De onderzoeksvraag luidde als volgt: *Welke rol speelt particuliere verhuur in hoe mensen de leefbaarheid van de wijk ervaren?* Om antwoord te geven op deze vraag is allereerst gekeken naar wat een buurt betekent voor bewoners. Vervolgens is gekeken naar de leefbaarheid van een buurt en welke invloed particuliere verhuur hierop heeft.

Wat is een buurt?

In de literatuur kwam naar voren dat de buurt een subjectief begrip is voor bewoners, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de sociale en fysieke buurt (Guest & Lee, 1984). Voor de bewoners in een grote kern in de provincie Groningen is de buurt ook een subjectief begrip waarbij het onderscheid ook kan worden gemaakt. Wanneer de bewoners spreken over de sociale buurt benoemen zij met wie zij omgaan binnen de buurt. Wanneer het echter gaat om de fysieke buurt, gaat het voor bewoners om een fysiek deel van de straat.

Leefbaarheid en de sociale omgeving

In de literatuur komt naar voren dat de bevolkingssamenstelling, de mate van verbondenheid en het contact tussen bewoners belangrijk zijn bij het ervaren van leefbaarheid in de sociale omgeving (Thorborg, Leidelmeijer & Dassen, 2006). Deze onderwerpen komen ook in de onderzochte wijk naar voren en zullen in de volgende secties uitgebreider worden besproken.

Bevolkingssamenstelling

Volgens de theorie lijkt enerzijds een heterogene bevolking binnen een buurt te zorgen voor een verhoogde leefbaarheid terwijl anderzijds een homogene buurt de leefbaarheid lijkt te verhogen (Atkinson & Kintrea, 2000; Musterd, Van Gent, Das & Latten, 2016). In de onderzochte wijk wordt de laatste jaren de bevolkingssamenstelling steeds meer divers, door bijvoorbeeld: etnische minderheden, GGZ cliënten en kwetsbaren. Deze bewoners hebben

andere normen en waarden dan de vaste bewoners van de wijk, wat voor irritatie zorgt bij de vaste bewoners. Vaste bewoners benoemen dat zij liever bewoners om zich heen hebben die 'normaal' zijn, met dezelfde normen en waarden als zij. Zij lijken voorkeur te hebben voor een homogene buurt. De buurt wordt echter meer heterogeen wat voor de vaste bewoners lijkt te zorgen voor een verminderde leefbaarheid van de buurt.

Verbondenheid

De mate van identificatie met een buurt heeft invloed op hoe leefbaar de buurt wordt ervaren door bewoners. In de theorie komt naar voren dat wanneer bewoners zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de bewoners vaker de geldende normen en waarden aanvaren (Uzzell, Pol & Badenas, 2002). In de wijk in een grote kern in de provincie Groningen ervaren de vaste bewoners meer verbondenheid met de buurt en met elkaar. Zij hebben hetzelfde idee bij een buurt en houden zich binnen de buurt aan de heersende normen en waarden. De andere bewoners, zoals particuliere huurders, ervaren deze verbondenheid niet, niet met de buurt en niet met de bewoners. Deze bewoners houden zich dan ook niet aan de heersende normen en waarden binnen een buurt. Dit zorgt voor frustratie bij de vaste bewoners en heeft voor hen een negatieve invloed op de leefbaarheid binnen de buurt.

Contact

Contact tussen buurtbewoners wordt enerzijds als positief gezien, zoals de contacthypothese stelt dat contact zorgt voor een positieve houding ten opzichte van de ander (Allport, 1954). Anderzijds kan contact volgens de conflicttheorie zorgen voor concurrentie tussen groepen buurtbewoners (Coser, 1956). In de onderzochte wijk zorgt contact voor zowel een positieve houding als voor concurrentie tussen groepen buurtbewoners. Het contact tussen de vaste bewoners zorgt voor een positieve houding jegens elkaar. Tussen de vaste bewoners en de andere bewoners is er echter weinig contact en lijkt er sprake van concurrentie en een negatieve houding naar de andere groep.

Leefbaarheid en de fysieke omgeving

De rol van de fysieke omgeving op het ervaren van leefbaarheid binnen een wijk komt ook terug in de onderzochte wijk. Er worden door bewoners bepaalde fysieke elementen genoemd die voor hen een rol spelen bij het ervaren van een leefbare wijk. Zo zijn veel van de vaste bewoners speciaal voor de wijk hier komen wonen vanwege het kindvriendelijke karakter, de stukjes groen en de vrijstaande woningen. Deze buurtkenmerken dragen voor deze bewoners

bij aan de leefbaarheid van de buurt. De bewoners ervaren echter ook dat de fysieke omgeving afbreuk kan doen aan de leefbaarheid. Zo wordt door bijna elke bewoner benoemd dat het gebrek aan onderhoud van de woningen en tuinen als negatief wordt ervaren en dat dit voor hen zorgt voor een verminderde leefbaarheid van de buurt.

Sociaal kapitaal

In hoeverre bewoners een buurt als leefbaar ervaren hangt af van het sociaal kapitaal dat bewoners in de buurt hebben. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen *bonding* en *bridging* sociaal kapitaal en in de onderzochte wijk is dit onderscheid ook terug te zien (Buffel, Demeerre, De Donder & Verté, 2011). *Bonding* sociaal kapitaal komt tot uiting tussen de vaste bewoners in de buurt en komt voort uit gedeelde normen en wederkerigheid. *Bridging* sociaal kapitaal kan zorgen voor verspreiding van informatie tussen groepen en zou tot uiting kunnen komen tussen de vaste bewoners en andere groeperingen. Deze vorm van sociaal kapitaal komt echter niet tot uiting in de wijk in een grote kern in de provincie Groningen omdat er geen positief contact is tussen de vaste bewoners en de andere bewoners.

Wat opvalt in de onderzochte wijk is dat sociaal kapitaal ervoor lijkt te zorgen dat bewoners blijven wonen in de wijk. Aan de ene kant ervaren vaste bewoners problemen in de wijk, zoals: overlast, gebrek aan onderhoud en verandering van de buurtcultuur, waardoor zij overwegen om te gaan verhuizen. Aan de andere kant ervaren zij de buurt ook nog als positief, ofwel de bewoners hebben sociaal kapitaal in de buurt, waardoor zij toch in de buurt blijven wonen. In de literatuur komen verschillende uitingen van sociaal kapitaal naar voren, zoals: vluchtige interacties, wederzijds vertrouwen, gedeelde normen en sociale controle (Kleinmans, 2009). Deze uitingen zullen in de volgende secties uitgebreider worden besproken, waarbij ook de invloed van de problemen die spelen in de wijk zullen worden meegenomen.

Vluchtige interacties

De buurt is een ruimtelijke context waar in bewoners samen leven. Binnen een buurt is het bijna onvermijdelijk dat er geen interacties zijn tussen bewoners. Deze vluchtige interacties zorgen voor sociaal kapitaal binnen buurt (Weijs – Perrée, Van den Berg, Arentz & Kemperman, 2017). Deze vluchtige interacties komen tot uiting tussen de vaste bewoners in de onderzochte wijk. Deze bewoners weten onderling wie waar woont, kennen elkaar, groeten elkaar en maken op straat een praatje wanneer zij elkaar tegen komen. Deze korte interacties zorgen voor sociaal kapitaal voor deze bewoners. Op deze manier komen vluchtige interacties op een positieve manier tot uiting. Als er geen sprake is van vluchtige interacties blijven burens nog wel

afhankelijk van elkaar door de ruimtelijke context waarin zij samen leven. Dit is te zien tussen de vaste bewoners en de groeperingen. Zij hebben onderling geen interactie met elkaar maar ook zonder deze interactie wonen zij wel samen in een buurt, wat ervoor zorgt dat zij afhankelijk van elkaar zijn. Deze afhankelijkheid wordt zichtbaar wanneer er bijvoorbeeld sprake is van overlast. In de wijk wordt door twee specifieke adressen overlast veroorzaakt, de vaste bewoners die hier last van hebben voelen dan de afhankelijkheid.

Vertrouwen

Een bepaalde mate van vertrouwen is volgens Forrest & Kearns (2001) nodig voor het ontwikkelen van sociaal kapitaal binnen een buurt. In de wijk in een grote kern in de provincie Groningen hebben de vaste bewoners vertrouwen in elkaar maar dit vertrouwen hebben zij niet naar de groeperingen in de particuliere huurwoningen. De basis om vertrouwen te krijgen is de voorspelbaarheid van het gedrag van bewoners (Putnam, 2000). De vaste bewoners hebben dezelfde normen en vertonen hetzelfde gedrag binnen een buurt, dit zorgt voor voorspelbaarheid en dus voor vertrouwen in elkaar. De groeperingen gedragen zich ‘anders’ dan de vaste bewoners waardoor zij dit gedrag niet kunnen voorspellen. De vaste bewoners hebben daarom ook geen vertrouwen in de andere bewoners. De voordelen die tot uiting komen door vertrouwen, zoals het hulp vragen of aanbieden, komt dan ook alleen tot uiting tussen de vaste bewoners.

Een groot verloop binnen een buurt kan een negatieve invloed hebben op het vertrouwen onderling (Putnam, 2000). Dit zou een rol kunnen spelen in de onderzochte wijk in de provincie Groningen. De afgelopen jaren is er een snellere wisseling van bewoners in de buurt. Bewoners benoemen dat dit vroeger minder was en dat bewoners elkaar beter kenden. Door deze snellere wisseling lijkt ook de interactie af te nemen, bewoners groeten elkaar minder en niet iedereen stelt zich voor.

Gedeelde normen en sociale controle

Tot slot wordt er sociaal kapitaal geproduceerd door gedeelde waarden en normen (Durkheim, 1897). Een van de kwesties die opvalt binnen de wijk is dat de vaste bewoners en groeperingen andere normen en waarden hebben. De andere normen en waarden van de groeperingen doet voor de vaste bewoners afbreuk aan het sociaal kapitaal dat zij ervaren in de buurt. De handhaving van deze normen en waarden wordt gezien als sociale controle. Sociale controle wordt ingezet om de buurt leefbaar te houden. Wanneer groeperingen zich niet houden aan de normen en waarden van de vaste bewoners, worden zij allereerst door de vaste bewoners

aangesproken op het gedrag ook in de theorie wordt genoemd als meest voorkomende strategie (Halpern, 2005). Als tweede wordt genoemd dat bewoners kunnen gaan roddelen en afkeurend zijn naar bewoners die zich niet houden aan de geldende normen en waarden. Ook dit is terug te zien in de wijk in een grote kern in de provincie Groningen. De vaste bewoners praten onderling over de adressen die overlast veroorzaken en zijn afkeurend naar hen. De hele buurt is op de hoogte van het overlast terwijl niet elke bewoner zelf last heeft van de overlast.

6.2 Conclusie

Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan er antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag: *Welke rol speelt particuliere verhuur in hoe mensen de leefbaarheid van de wijk ervaren?* In de wijk in een grote kern in de provincie Groningen worden door bewoners verschillende problemen ervaren, zoals: overlast, gebrek aan onderhoud en verandering van de buurtcultuur. Vanuit de theorie was de verwachting dat wanneer bewoners meer sociaal kapitaal hebben binnen een buurt, de buurt als leefbaarder wordt ervaren. Wanneer de bewoners in de wijk last hebben van de problemen in de buurt zorgt dit voor hen voor vermindering van sociaal kapitaal en ervaren zij een verminderde leefbaarheid. Als wordt gekeken naar de rol van particuliere verhuur kan worden gesteld dat particuliere verhuur een complex fenomeen is en in verschillende vormen voor kan komen binnen een buurt. Echter, particuliere verhuur in een buurt heeft niet perse invloed op de leefbaarheid.

Concluderend, wat vanuit de verschillende perspectieven wordt belicht, is dat het om een specifieke doelgroep gaat die voor problemen lijkt te zorgen in de onderzochte buurt (etnische minderheden, GGZ cliënten, kwetsbaren). Deze groep wordt veelal in particuliere huurhuizen gehuisvest omdat dit de enige beschikbare mogelijkheid is. Echter, deze groep zal ook een andere leefstijl erop nahouden op het moment dat zij in een sociale huurwoning of koopwoning gehuisvest zouden zijn. Ondanks dat de ernst van het probleem door directe omwonenden als zeer heftig wordt ervaren, is het wel de vraag in hoeverre de oorzaak te vinden is bij particuliere huur (en daarmee ook de oplossing).

6.3 Kritische kanttekeningen

Dit onderzoek kent een aantal beperkingen die mogelijk van invloed zijn geweest op de gevonden resultaten. Allereerst was vooraf aan het onderzoek het plan om enkel vaste bewoners uit de wijk te interviewen voor het onderzoek. Het kan als beperking worden gezien dat is afgeweken van dit vooraf opgestelde plan. Doordat er andere participanten zijn geïnterviewd dan vooraf was gepland, zijn er andere resultaten gevonden en hierdoor is er ook een andere

conclusie van het onderzoek. Tijdens het uitvoeren van het onderzoek werd duidelijk hoe complex particuliere verhuur is binnen een buurt en dat verschillende kwesties samen voor problemen zorgen. Om dit te kunnen blootleggen, en dus de rol van particuliere verhuur duidelijk in beeld te krijgen, was alleen het perspectief van de vaste bewoners niet genoeg. Door aan te bellen bij andere bewoners en alle andere partijen die betrokken zijn te spreken, werd duidelijker hoe complex particuliere verhuur is. Als enkel vaste bewoners waren geïnterviewd was er enkel een negatief beeld over particuliere verhuur geschetst en zou de conclusie zijn geweest dat dit de hoofdoorzaak zou zijn van de problemen in de buurt. Door de verschillende perspectieven mee te nemen zijn de kwesties die in de buurt spelen helderder geworden, zoals overlast, gebrek aan onderhoud en verandering van de buurtcultuur. Ook werd hierdoor duidelijk dat particuliere verhuur niet alleen de oorzaak is van deze kwesties.

Een tweede beperking is dat er geen sprake is geweest van saturatie bij het spreken van de participanten. Dit is wel het geval bij de vaste bewoners, hier zijn er meerdere van gesproken en na een aantal interviews kwam er geen nieuwe informatie meer naar voren uit deze gesprekken. Van andere betrokkenen, zoals de bewindvoerder of de particuliere verhuurder, is er enkel één gesproken. Dit kan afbreuk doen aan de geloofwaardigheid van dit onderzoek omdat het verhaal van één participant wordt meegenomen als de werkelijkheid terwijl de uitkomsten bij meerdere participanten anders hadden kunnen zijn. Echter, dit knelpunt is waarschijnlijk beperkt gebleven doordat de interviews van de betrokkenen zijn vergeleken met andere interviews van dezelfde betrokkenen (bewindvoerder en particuliere verhuurder) in andere wijken. Deze scriptie is een onderdeel van een groter onderzoek. Voor dit grotere onderzoek is er wel in verschillende wijken gesproken met meerdere wijkagenten, particuliere verhuurders en bewindvoerders. Doordat ik ook deze gesprekken heb meegekregen, en deze personen een zelfde soort verhaal hebben verteld kan wel worden aangenomen dat de resultaten die zijn verkregen op basis van de gesprekken met de wijkagent, particuliere verhuurder en bewindvoerder dicht bij de werkelijkheid liggen.

Een derde beperking is dat twee interviews niet zijn opgenomen en dus zijn mee genomen als gespreksverslagen. Dit zou er voor kunnen zorgen dat er een eigen interpretatie van de onderzoeker wordt meegenomen in de verslagen, waardoor dit knelpunt kan zorgen voor een verminderde overtuigingskracht van het onderzoek. De eigen interpretatie doet namelijk afbreuk aan de overtuigingskracht van het onderzoek en zorgt om deze reden voor een mindere kwaliteit. Om ervoor te zorgen dat deze beperking zo min mogelijk invloed zou hebben zijn beide gesprekken gevoerd samen met een andere onderzoeker, dit vermindert de kans op een

subjectieve inkleuring. Daarnaast is na de gesprekken direct een memo opgenomen door de onderzoekers waarbij alles wat in het gesprek is gezegd werd herhaald. Ook hebben beide onderzoekers apart van elkaar gespreksverslagen gemaakt en zijn deze samengevoegd. Door direct een memo op te nemen wordt de kans verminderd dat er een eigen beeld gevormd is over het gesprek en wordt de kans op subjectiviteit dus minder. Daarnaast zou het niet opnemen van de twee interviews dit onderzoek te kort doen. De twee niet opgenomen interviews zijn van de particuliere huurders en door deze mee te nemen wordt het perspectief tussen vaste bewoners en andere groeperingen helder. Als het perspectief van deze twee particuliere huurders niet zou worden meegenomen zou dit geen realistisch beeld geven van de werkelijkheid en afbreuk doen aan de geloofwaardigheid van het onderzoek.

Tot slot is er enkel een klein gedeelte van particuliere verhuur in kaart gebracht, wat een vierde beperking is van dit onderzoek. Zoals benoemd is particuliere verhuur een complex fenomeen, in dit onderzoek is hiervan maar een deel onderzocht. Het onderzoek is namelijk uitgevoerd in een specifieke buurt waardoor alleen de werking van particuliere verhuur in deze buurt is onderzocht. Doordat is gefocust op het blootleggen van de rol van particuliere verhuur in de buurt, zou er een grotere neiging kunnen zijn om de problemen die in de wijk naar voren kwamen toe te schrijven aan particuliere verhuur. Terwijl een aantal van de problemen voortkomen uit de doelgroep en niet uit particuliere verhuur. Als bijvoorbeeld wordt gekeken naar de overlastgevende particuliere huurder, zou dit niet enkel een probleem zijn in deze wijk met particuliere verhuur maar deze man zou in bijna elke wijk als een probleem worden gezien. Deze beperking had voorkomen kunnen worden door meerdere buurten te onderzoeken en te kijken naar de rol van particuliere verhuur. Dit was voor deze scriptie echter niet mogelijk door het tijdsbestek.

6.4 Adviezen en aanbevelingen

Het doel van dit verkennende onderzoek was om het mechanisme van particuliere verhuur in een wijk bloot te leggen. Omdat er sprake is van een verkennend onderzoek, was het gericht op het inzichtelijk maken van de rol die particuliere verhuur speelt in een wijk en was het niet gericht op het oplossen van mogelijke problemen in relatie tot particuliere verhuur. Om deze reden worden er ook geen harde aanbevelingen gegeven omtrent het oplossen van deze problemen. Er zullen allereerst adviezen worden gegeven voor vervolgonderzoek, waarna er aanbevelingen worden gegeven voor de gemeente.

Advies vervolgonderzoek

Een vraag die ten eerste naar voren komt na het uitvoeren van dit onderzoek en waar vervolgonderzoek naar zou moeten worden gedaan is: ‘Wat is een relevante ruimtelijke schaal om problemen binnen een buurt te bekijken?’ Buurtonderzoek wordt vaak uitgevoerd op buurtniveau maar als wordt gekeken naar dit onderzoek is dit niet de juiste ruimtelijke schaal. Dit onderzoek zou allereerst gericht zijn op een buurt maar uiteindelijk is het gericht op een deel van een straat of een paar blokken woningen. Wanneer een paar straten verder wordt gekeken zouden daar hele andere problemen kunnen spelen. De reikwijdte van de problemen die spelen was in dit geval maar tot een paar woningen, zoals duidelijk werd bij de overlast die wordt ervaren. Bij het uitvoeren van vervolgonderzoek zou hier rekening mee moeten worden gehouden door buurten niet te onderzoeken op buurtniveau maar op een kleinere schaal.

Ten tweede zou vervolgonderzoek moeten worden gedaan naar de ketens die vaak voorkomen bij particuliere verhuur. Er ontstaat een keten doordat er sprake is van een afstand tussen de verhuurder en huurder. Bij de Antillianen kwam naar voren dat zij een woning krijgen via de bewindvoerder, welke dan weer contact heeft met de verhuurder. Bij arbeidsmigranten wordt de huisvesting vaak geregeld via de werkgevers. Bij mensen met zorg gerelateerde problemen wordt de huisvesting vaak geregeld door de zorginstelling, die de woningen weer huren van een particuliere verhuurder. Tijdens dit onderzoek was er geen mogelijkheid om deze ketens verder te onderzoeken omdat dit onderzoek was gericht op de leefbaarheid in wijken. In de literatuur worden deze doelgroepen ook wel spoedzoekers genoemd. Dit zijn diverse woningzoekenden die met spoed een woning zoeken. Beleidsmakers zijn erop gericht om meer (tijdelijk) aanbod te creëren voor deze groepen (Schilder, Daalhuizen, Groot, Lennartz & Van der Staak, 2020). In de literatuur is echter nog niks bekend over de partijen tussen deze spoedzoekers en de verhuurders. Om beleid te kunnen schrijven is het relevant om de ketens van deze spoedzoekers duidelijk in beeld te krijgen zodat het achterliggende mechanisme helder wordt. Daarom wordt aanbevolen om vervolgonderzoek te doen naar deze ketens.

Als derde punt zijn uit dit onderzoek een aantal thema's naar voren gekomen die voor bewoners relevant zijn bij het ervaren van de leefbaarheid binnen een buurt. Als wordt gekeken naar de Leefbarometer, welke vaak wordt gebruikt bij het monitoren van de leefbaarheid van buurten, worden deze thema's niet allemaal meegenomen bij het meten (leefbarometer.nl, z.d.). Uit dit onderzoek komt naar voren dat het voor bewoners belangrijk is dat medebewoners dezelfde normen en waarden hebben, voor het ervaren van een leefbare buurt. Als wordt gekeken naar de Leefbarometer wordt dit thema niet meegenomen bij het monitoren van de buurt. Daarnaast wordt met de Leefbarometer het onderhoud van de straat en de panden niet meegenomen bij

het meten van de buurt terwijl de bewoners van de onderzochte wijk in de provincie Groningen dit als een belangrijke pijler zien bij het ervaren van leefbaarheid (leefbarometer.nl, z.d.). Een wetenschappelijk advies zou zijn om deze thema's mee te nemen bij het kwantitatief meten van de leefbaarheid binnen buurten.

Aanbevelingen gemeente

Tegenwoordig wordt er meer beleid gericht op het tegengaan van particuliere verhuur (Hilz, 2021). Het weren van particuliere beleggers op de woningmarkt zorgt voor een doelgroep die nergens anders terecht kan. Voor een relatief grote doelgroep is particuliere verhuur de enige mogelijke vorm van huisvesting. Deze doelgroep kan bijvoorbeeld geen woning krijgen via de sociale huur door lange wachttijden of doordat zij uit de sociale huur zijn gezet. Daarnaast is een woning kopen ook niet mogelijk voor deze groep mensen en daarom is een woning via particuliere verhuur de enige mogelijkheid. Het ontstaan en in stand houden van particuliere verhuur is dan ook te koppelen aan de krapte op de huidige woningmarkt. De vraag naar particuliere verhuur is gecreëerd doordat deze doelgroep anders geen woning kan krijgen. Daarnaast kunnen beleggers verdienen aan de verhuur doordat zij veel huur kunnen vragen voor de woningen omdat er krapte is op de woningmarkt. De beleggers zijn als het ware in een gat gesprongen die zij kunnen bedienen en hebben hiermee een verdienmodel gecreëerd. De vraag die hierbij ook kan worden gesteld: 'Waarom hebben coöperaties of gemeentes dit gat niet opgevangen?'

Bij het schrijven van beleid moet rekening worden gehouden met de verschillende vormen van particuliere verhuur. Particuliere verhuur wordt vaak als eendimensionaal gezien, als iets dat negatieve effecten heeft zoals overlast veroorzaken. Uit dit onderzoek komt echter naar voren dat dit niet enkel het geval is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de samenhang van particuliere verhuur met de andere kwesties die naar voren kwamen in de wijk, zoals: meer diverse bewoners, niet onderhouden panden en bewoners die overlast veroorzaken. Wanneer beleid enkel wordt gericht op particuliere verhuur blijven de andere kwesties spelen en nemen de problemen in de wijk waarschijnlijk niet af.

Ondanks dat de uitkomsten van dit onderzoek geen structurele oplossing kunnen bieden worden er wel een aantal concrete aanbevelingen gegeven. De bewoners die overlast ervaren geven aan dat zij contact missen met bijvoorbeeld de gemeente, zij hebben behoefte aan een aanspreekpunt waar zij terecht kunnen om te praten over de problemen die spelen in de buurt. Gemeentes zouden er alert op moeten zijn dat mensen niet altijd het juiste loket weten te vinden waar zij

terecht kunnen met vragen of problemen. De bewoners in de wijk in een grote kern in de provincie Groningen hadden een gevoel van onmacht omdat zij ervoeren dat zij nergens terecht kunnen. Daarnaast kwam uit dit onderzoek naar voren dat met name één stel contact heeft gezocht met de politie en gemeente en ook een klacht hebben ingediend bij de gemeente. Er waren veel meer bewoners die overlast ervoeren maar zij wisten dat dit stel al contact zocht met betrokken partijen voor hulp. Een klacht vanuit een buurt kan dus door één iemand worden ingediend maar hier kan een groot gedeelte van de buurt achter staan. In de wijk ervoeren meer bewoners overlast maar zij wisten dat één stel al een melding had gedaan dus deden dit zelf niet meer. Het advies is om meer zichtbaar te maken waar bewoners terecht kunnen met vragen of problemen. Daarnaast zou er meer zicht zijn op de problemen die spelen en de ernst hiervan als er een gatekeeper zou zijn in de wijk die een luisterend oor biedt. Wanneer er dan enkel één melding is gedaan door bewoners zou een gatekeeper op de hoogte zijn dat er door vele buurtbewoners een gezamenlijke klacht is ingediend. Daarnaast zou de gatekeeper ook advies kunnen geven aan bewoners om meerdere klachten in te dienen, wanneer dit meer zou helpen.

Literatuurlijst

- Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R. & Hochstenbach, C. (2018). Buy-to-let: Gewikt en gewogen. Geraadpleegd op 15 mei 2021, van:
https://www.sp.nl/sites/default/files/onderzoek_buy_to_let_0.pdf
- Albeda, Y. & Oosterlynck, S. (2018). *Over het belang van de buurt*. Centrum Oasis
Departement Sociologie Universiteit Antwerpen.
- Allport, G.W. (1954). *The nature of prejudice* (25th anniversary edition). New York: Basic Books.
- Low, S. M., & Altman, I. (1992). Place attachment: A conceptual inquiry. *Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research*, 12, 1–12.
- Atkinson, R., & Kintrea, K. (2000). Owner occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy and Politics*, 28(1), 93–108.
- Arthurson, K. (2010). Operationalising social mix: Spatial scale, lifestyle and stigma as mediating points in resident interaction. *Urban Policy and Research*, 28(1), 49-63.
- Bellair, P. (1997) Social interaction and community crime: Examining the importance of neighbor networks. *Criminology*, 35, 677-703.
- Blokland, T. (2008). *Oog voor elkaar: Veiligheidsbeleving en sociale controle in de grote stad*. (Solidariteit en Identiteit). Amsterdam: Amsterdam Univ. Press.
- Blomley, N. (2004). *Unsettling the city: Urban land and the politics of property*. New York: Routledge.
- Boeije, H. R. (2014). *Analyseren in kwalitatief onderzoek: Denken en doen* (2^e druk). Den Haag: Boom Lemma.
- Boeije, H.R., 't Hart, H. & Hox, J.J. (2009). *Onderzoeksmethoden*. Amsterdam: Boom.
- Braun, V., & Clarke, V. (2012). Thematic analysis. In H. Cooper, P. M. Camic, D. L. Long, A. T. Panter, D. Rindskopf, & K. J. Sher (Red.), *APA handbook of research methods in psychology: Vol 2. Research designs quantitative, qualitative, neuropsychological, and biological* (pp. 57-71). American Psychological Association.
- Brock, A., Kwakernaak, M., De Meere, F. & Boutellier, H. (2019). *Literatuurstudie sociale cohesie*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Buffel, T., Demeere, S., Donder, L. & Verté, D. (2011). Fysieke, sociale en psychologische dimensies van de woonomgeving: Ouderen aan het woord over hun verbondenheid met de buurt. *Tijdschrift voor Sociologie*, 32, 59-87.
- CCV. (2010). *Aanpak fysieke verloedering: Effectieve aanpakken om de cirkel te doorbreken* [Brochure]. Geraadpleegd op 5 juni, van:
https://hetccv.nl/fileadmin/Bestanden/Bestellen/Algemeen/Aanpak_fysieke_verloedering.pdf

- Claridge, T. (2018). Functions of social capital – bonding, bridging, linking. *Social Capital Research*, Dunedin, New Zealand.
- Coleman, J.S. (1988). Social capital in the creation of human capital. *The American Journal of Sociology*, 94, 95-120.
- Coser, L. (1956). *The functions of social conflict*. Glencoe III: Free Press.
- Dawkins, C. (2006) Are social networks the ties that bind families to neighborhoods? *Housing Studies*, 21(6), 867-881.
- De Kam, G. & Needham, B. (2003). *Een hele opgave: Over sociale cohesie als motief bij stedelijke herstructurering*. Nijmegen: DGW/Nethur Partnership.
- Durkheim, E. (1897). *Suicide: A study in sociology*. New York: The Free Press.
- Engbersen, R. & van Arum, S. (2021). *Leefbaarheid en veiligheid: Waar hebben we het over?* Movisie. Geraadpleegd op 23 november 2021, van: <https://www.movisie.nl/artikel/leefbaarheid-veiligheid-waar-hebben-we-over>
- Forrest, R. & Kearns, A. (2001) Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2125-2143.
- Granovetter, M. (1973). The strength of weak ties. *American Journal of Sociology*, 78(6), 1360-1380.
- Guest, A.M. en B.A. Lee (1984) How urbanites define their neighborhoods. *Population and Environment*, 7(1), 32-56.
- Haffner, M. E. A. (2020). De Nederlandse particuliere huursector in Europees perspectief. *Real Estate Research Quarterly*, 19(2), 37-46.
- Halpern, D. (2005). *Social capital*. Cambridge: Polity Press.
- Hilz, P. (2021, 16 november). *Rotterdam stelt 'zelfwoonplicht' in voor zestien wijken*. De Telegraaf. Geraadpleegd op 23 november 2021, van: <https://www.telegraaf.nl/nieuws/1751020087/rotterdam-stelt-zelfwoonplicht-in-voor-zestien-wijken>
- Hennink, M., Hutter, I., & Bailey, A. (2020). *Qualitative research methods* (2e ed.). Sage.
- Hochstenbach, C. (2017). State-led gentrification and the changing geography of market-oriented housing policies. *Housing, Theory and Society*, 34(4), 399-419, DOI: 10.1080/14036096.2016.1271825
- Hochstenbach, C. & Wind, B. (2019). Zes mythes over wonen doorgeprikt, *De Helling*, 2019-2, 14–20.
- Jennissen, R., Engbersen, G., Bokhorst, M. & Bovens, M. (2018). *De nieuwe verscheidenheid: toenemende diversiteit naar herkomst in Nederland* (WRR-verkenning nr. 38). Geraadpleegd op 8 juni 2021, van Wetenschappelijk Raad voor het

- Regeringsbeleid website: <https://www.wrr.nl/publicaties/verkenningen/2018/05/29/de-nieuwe-verscheidenheid>
- Kaal, H., Vanderveen, G. & McConnell, W. (2008). Een postcodegebied is de buurt niet. Het gebruik van buurtvragen in (criminologisch) surveyonderzoek. *Sociologie*, 4, 371-394.
- Kleinhans, R. (2009). Does social capital affect residents' propensity to move from restructured neighbourhoods? *Housing Studies*, 24(5), 629-651.
- Kleinhans, R., Veldboer, L. & Duyvendak, J.W. (2000). *Integratie door differentiatie?* Nieuwegein: Distributiecentrum VROM.
- Kleinhans, R.J. (2013). *Leren van de right to buy bij onze westerburen: Effecten van verkoop van huurwoningen op de leerbaarheid van de wijk*. Rotterdam: Kenniswerkplaats Leefbare Wijken.
- Leidelsemeijer, K. & van Kamp, I. (2003). *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid: Naar een begrippenkader en conceptuele inkadering*. RIGO Research en Advies, RIVM. Bilthoven.
- Leidelsemeijer, K., Marlet, G., van Iersel, J., van Woerkens, C., & van der Reijden, H. (2008). *De Leefbaarometer: rapportage instrumentontwikkeling*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Leidelsemeijer, K. (2012) *Buurtparticipatie en Leefbaarheid*. P21540. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Lennartz, C., Schilder, F. & van der Staak, M. (2019). *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt: Activiteiten, investeringsmotieven en beleggingsstrategieën*. Den Haag: PBL.
- Michielsen, J. (2018). *A comparative study on the Dutch and English buy-to-let market*. Geraadpleegd op 9 mei 2021, van: <https://www.semanticscholar.org/paper/A-comparative-study-on-the-Dutch-and-English-market-Michielsen/04c0746e1dc3cc9324ba05697ee2387677fad43>
- Mollenhorst, G., Völker, B., & Flap, H. (2008). Social contexts and personal relationships: The effect of meeting opportunities on similarity for relationships of different strength. *Social Networks*, 30(1), 60-68.
- Morsheim, T. & Bouman, D. (2021). Hernieuwde aandacht voor leefbaarheid. Geraadpleegd op 23 november 2021, van: <https://magazines.woningmarktbeleid.nl/prestatieafspraken/2021/02/hernieuwde-aandacht-voor-leefbaarheid>
- Musterd, S., Van Gent, W. P., Das, M., & Latten, J. (2016). Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance. *Urban Studies*, 53(2), 227-246.

- Musterd, S. & Ostendorf, W. (2009). *Problemen in wijken of probleemwijken?* Assen: Van Gorcum.
- Ouwehand, A., Kleinhans, R., Van der laan Bouma-Doff, W., & Van der Land, M. (2006). *Een stap vooruit? De pretenties van fysiek voor sociaal bij herstructurering*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Peace, S., Holland, C. & Kellaher, L. (2006). *Environment and identity in later life*. Berkshire: Open University Press.
- Ponds, R., Van Ham, M. & Marlet, G. (2015). *Verschillen, ongelijkheid en segregatie*. Geraadpleegd op 18 juni 2021, van: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/06/03/verschillen-ongelijkheid-en-segregatie-literatuurstudie>
- Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO). (2009). *Polarisatie: Bedreigend en verrijkend*. Amsterdam: SWP.
- Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2019). *Kopen om te verhuren: Onderzoek van Kadaster naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt*. Geraadpleegd op 17 juni 2021, van: <https://www.rli.nl/publicaties/2019/publicatie/kopen-om-te-verhuren>
- Rohe, W.M. & Stewart, L.S. (1996), Homeownership and neighbourhood stability. *Housing Policy Debate*, 7(1), 37-81.
- Sampson, R. J. & Groves, W.B. (1989). Community structure and crime: Testing social-disorganization theory. *American Journal of Sociology*, 94(4), 774-802.
- Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., & Earls, F. (1997). Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy. *Science*, 277(5328), 918–924.
- Scarborough, B. K., Like-Haislip, T. Z., Novak, K. J., Lucas, W. L., & Alarid, L. F. (2010). Assessing the relationship between individual characteristics, neighborhood context, and fear of crime. *Journal of Criminal Justice*, 38(4), 819-826.
- Schilder, F., Daalhuizen, F., Groot, J., Lennartz, C., en Van der Staak, M. (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen? Een verkenning naar de relatie tussen onzekerheid, controle en het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: PBL.
- Shenton, A. K. (2004). Strategies for ensuring trustworthiness in qualitative research projects. *Education for Information*, 22, 63-75. doi:10.3233/EFI-2004-22201
- Skifter Andersen, H. (2008) Why do residents want to leave deprived neighbourhoods? *Journal of Housing and the Built Environment* 23, 79-101.
- Steenbekkers, A., Simon, C. & Veldheer, M. (2006). *Thuis op het platteland*. Den Haag: SCP.
- Thissen, F. (2013). Van autonoom dorp naar woondorp. *Ruimte*, 2013(18), 24-29.

- Thorborg, H.W.M., Leidelmeijer, K. & Dassen, A.G.M. (2006). *Leefomgevingskwaliteit en leefbaarheid: naar beleidsevaluatie en onderzoek* (Nr. 500132001/2006). Planbureau voor de Leefomgeving.
- Uzzell, D., Pol, E. & Badenas, D. (2002). Place identification, social cohesion and environmental sustainability. *Environment and behaviour*, 34(1), 26-53.
- van der Harst, F. & De Vries, P. (2019). *Kopen om te verhuren, onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt*. Geraadpleegd op 12 mei 2021, van: <https://www.kadaster.nl/-/kopen-om-te-verhuren>
- van Ginneken, J. & Plantinga, R. (2021). *Wil de grootste huisbaas van Oost-Nederland opstaan? Dit is dé vastgoedbaron van de regio*. Algemeen Dagblad. Geraadpleegd op 21 december 2021 van: <https://www.ad.nl/enschede/wil-de-grootste-huisbaas-van-oost-nederland-opstaan-dit-is-de-vastgoedbaron-van-de-regio~af7a265f/>
- van Noordenne, M. (2010). *Maatschappelijke en individuele effecten van huren en kopen*. Den Haag: VROM/WWI Directie Kennis en Verkenningen.
- van Ommeren, J. N. (2006). *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*. Amsterdam: Vrije Universiteit.
- Verweij, A. (2009). *Leefbaarheid, op het snijvlak van sociaal en fysiek*. Rotterdam: GSWWI/Kennis en Verkenningen.
- Völker, B. (red.) (2005) *Burgers in de buurt: Samenleven in school, wijk en vereniging*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Völker, B., Flap, H. & Lindenberg, S. (2007). When are neighborhoods communities? community in Dutch neighborhoods, *European Sociological Review*, 23, 99-114.
- Weijs - Perrée, M., van den Berg, P., Arentze, T., & Kemperman, A. (2017). Social networks, social satisfaction and place attachment in the neighborhood. *REGION: the Journal of ERSA*, 4(3), 133-151. <https://doi.org/10.18335/region.v4i3.194>
- Wind, B. (2018). De opkomst van de private verhuur in Nederland: Woningnood als winst. *B en M: tijdschrift voor Beleid, Politiek en Maatschappij*, 45(3), 299-306. <https://doi.org/10.5553/BenM/138900692018045003005>
- Wilson, J.Q. & Kelling, G.L. (1982). Broken windows. *The Atlantic Online*. Geraadpleegd op 20 juli 2021, van: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>
- Wittebrood, K., & Dijk, T. van (2007). *Aandacht voor de wijk: effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Bijlagen

Bijlage 1. Codeboek

Thema	Code	Type	Omschrijving	Voorbeeld
Particuliere verhuur				
	Soort verhuur	Inductief	Participanten beschrijven om wat voor soort woning het gaat binnen de particuliere verhuur.	“Ja precies, zo zien we dat er wel verschillen zijn. Da’s echt wisselend. Sommige mensen zeggen blijf in een kamer, keer 500 euro geen andere uitgaven, geen andere uitgaven dan alleen die 500 euro dus lekker goedkoop wonen. Het is echt wisselend.”
	Snelle wisseling	Inductief	Participanten beschrijven dat particuliere huurders vaak maar voor een relatief korte tijd de woning huren.	“Ja, sommige wonen maar een paar maanden of ze worden er weer uitgezet dat ze geen huur betalen of ze gaan weer wat anders huren.”
	Verhuurder perspectief bewoners	Inductief	Bewoners beschrijven hoe zij particuliere verhuurders zien.	“En die eigenaar wordt daar ook op gewezen door de wijkagent maar dat boeit hem helemaal niet. Als hij z’n geld maar krijgt,

			interesseert het hem helemaal niks.”
Verhuurder perspectief anderen	Inductief	Andere participanten (naast de bewoners) beschrijven hoe zij particuliere verhuurders zien.	“Euhm nou ja, laten we zeggen 100% van de mensen die wij als particuliere verhuurder hebben is het vaak het stukje verdienen. Dus wij hebben nooit iets meegemaakt van nou ja, ik wil de maatschappij helpen of zo. Maar er zit wel verschil in het onderhoud.”
Eigenaar probleem	Inductief	Participanten beschrijven wie zij de eigenaar van problemen binnen particuliere verhuur vinden.	“En dan bellen ze de eigenaar op ‘ja, dat is niet mijn probleem.’ Nee, nou, vind ik wel.”
Wijkagent	Inductief	Participanten beschrijven hoe zij de wijkagent zien.	“En nu voelen we ons ook gesterkt door de wijkagent.”
Rol gemeente	Inductief	Participanten beschrijven hoe zij de rol van de gemeente zien.	“Nou, de gemeente moet gewoon beleid maken dat dit soort dingen minder makkelijk euh, kan gebeuren.

Dus dat vind ik de taak van de gemeente.”

Bewoners particuliere verhuur			
Probleem bewoners	Inductief	Participanten beschrijven dat het probleem van particuliere verhuur ligt aan de huurders.	“Ja, ik vind het altijd een beetje ja, probleemgevallen vaak. Want nou is daar dus ook een stel en dat woont hier 4/5 huizen op of vandaan en dat stel dat zit de hele dag onder de drugs met z’n tweeën.”
Antillianen	Inductief	Participanten beschrijven Antillianen als bewoners van de particuliere verhuur.	“Nou die mensen kunnen op de afstand zoals wij nu zitten, met dit formuleniveau zoals wij nu tegen elkaar praten. Dat kunnen zij niet.”
Arbeidsmigranten	Inductief	Participanten beschrijven arbeidsmigranten als bewoners van particuliere verhuur	“Maar goed, kijk en als je er werkvolk in doet heb je dat ook nog weer meer in de hand denk ik als verhuurder.”
Overige beschrijvingen	Inductief	Overige beschrijvingen die worden gegeven aan bewoners van	“En dit zijn zeg maar een beetje mensen met problemen die weer een opstap hé krijgen naar

particuliere verhuur. weer een normaal euh werk en normale woning zeg maar. Die zitten vaak hier.”

Soorten overlast

Geluidsoverlast	Inductief	Participanten beschrijven geluidsoverlast door particuliere verhuur.	“Maar euh als ik voor sta want ik sta voor altijd te roken. Nou, dan hoor je het gewoon hard, je kan gewoon meegenieten zeg maar.”
Drugsoverlast	Inductief	Participanten beschrijven drugsoverlast door particuliere verhuur.	“En dan komt de politie weer en dan zijn ze natuurlijk helemaal stoned met z’n tweeën en dan hebben we hier ’s nachts weer de politie staan.”
Overlast door achterstallig onderhoud	Inductief	Participanten beschrijven overlast door gebrek aan onderhoud door particuliere verhuur.	“Tuurlijk met alle respect, iedereen hé die het financieel minder heeft maar ze moeten gewoon de boel netjes houden vind ik. Want je komt wel in een nette buurt. Ja en als ze er dan zo’n bende van maken, nou, dat vind ik gewoon niet leuk.”

Overlast op straat	Inductief	Participanten beschrijven overlast op straat door particuliere verhuur.	“Dan kom je hier en dan zie je gewoon banden sporten zo door je tuin heen, dan denk je van kon je nou niet een klein stukje rechtdoor en dan rechtsaf, nee gewoon dwars door die tuin heen.”
Parkeerplekken	Inductief	Participanten beschrijven een gebrek aan parkeerplekken in de straat.	“Als je nou nagaat, toen ik, toen wij hier kwamen te wonen in 73. Toen stonden er 4/5 auto’s in de straat.”
Overige overlast	Inductief	Participanten beschrijven andere soorten overlast door particuliere verhuur.	“Dan zijn ze aan het barbecueën geweest en dan ja, gooien ze bordjes gewoon over de schutting.”
Overlast specifiek adres			
Overlast ‘de buurman’	Inductief	Participanten beschrijven overlast van een specifiek adres.	“Want hij weet donders goed dat iedereen hem weg wil hebben, dat weet die wel. Maar ja, de domme spelen. En dan denk je bij jezelf van ja, dan ben je eigenlijk de buurt gewoon

				letterlijk en figuurlijk aan het treiteren.”
Inval DSI	Inductief	Participanten beschrijven een inval van de DSI bij een specifiek adres.	“Ik kijk die kant op, iemand met bivak mutsen en geweren en euh hier van allerlei wapens. Die staat hier voor mijn raam. Ik denk heuj da’s schrikken.”	
Verandering buurt door particuliere verhuur				
Toename huurwoningen	Inductief	Participanten beschrijven dat er steeds meer huurwoning en in de wijk komen.	“Nou d’r is toch euh, in het begin toen ik hier kwam toen had je echt alleen maar mensen die het huis hadden gekocht.”	
Elkaar minder kennen	Inductief	Participanten beschrijven dat bewoners in de wijk elkaar steeds minder goed kennen.	“Vroeger kende, vroeger kende je de buurt dan wist je veel beter wie er allemaal woonden, dat was gewoon zo.”	
Contact wijkagent	Inductief	Participanten beschrijven dat zij door particuliere verhuur contact hebben gekregen met de wijkagent.	“Ik moet jou eerlijk zeggen, voordat wij deze buren kregen wist ik niet eens van het bestaan van een wijkagent, nog nooit mee euh en nu is het een	

			bekende zo ongeveer.”
Wijk fysiek achteruit	Inductief	Participanten beschrijven dat de wijk fysiek achteruit is gegaan door particuliere verhuur.	“Ja dus die kochten hier gewoon die huisjes op. Nou ja, toen zag je gewoon dat de straat achteruit ging.”
Deur op slot	Inductief	Participanten beschrijven dat zij vaker de deuren op slot doen door de particuliere verhuur in de straat.	“Nou ja, dit was normaal een buurt, ik liet m’n schuur altijd los, ik had de achterdeur normaal altijd los. Maar dat zijn allemaal dingen, die zijn allemaal op slot.”
Onveilige sfeer	Inductief	Participanten beschrijven een onveilige sfeer in de wijk door de particuliere verhuur.	“Nee, maar goed dat, dat ja, dat merk je dat mensen zich onveilig gaan voelen, niet meer prettig hier wonen.”
Gevolgen problemen in de buurt voor bewoners			
Opstapeling irritatie	Inductief	Participanten beschrijven dat kleine irritaties opstapelen.	“Het bouwt gewoon op hé, dat is het. En op een gegeven moment ga je je ergeren aan kleine dingen waar je je normaal niet aan zou ergeren.”

Angst nieuwe bewoners	Inductief	Participanten beschrijven dat zij bang zijn voor particuliere verhuur/ het 'soort' nieuwe bewoners.	"Nou ja, er komt hier binnenkort tegenover ook nog een te koop. We houden ons hart vast, da's ook weer zo'n huisje wat iets voor zo'n opkoptje is."
Gevoel onmacht	Inductief	Participanten beschrijven onmacht bij het probleem van particuliere verhuur.	"Want dan heb ik in ieder geval niet het idee van ik sta er helemaal alleen voor. Want dat is het ook een beetje, je loopt tegen een muur aan."
Verhuizen	Inductief	Participanten beschrijven dat zij mogelijk zelf willen verhuizen door de overlast van particuliere verhuur.	"En dan gebeurt zoiets, wat je dan doet besluiten om maar weg te gaan. Het is dus niet dat we hier weg willen omdat het huis niet meer bevalt of omdat de tuin niet meer bevalt."
Onderscheid koop en huur			
Koophuis of huurhuis	Inductief	Participanten beschrijven verschillen tussen bewoners van een koophuis en bewoners	"Euh dan zie je dat mensen die in een koophuis zitten die onderhouden hun voortuintjes, die onderhouden het

			van een huurhuis.	huis. Dus dat gaat goed en die zijn euh, nou ja, euh die werken allemaal.”
	Wij en zij	Inductief	Participanten beschrijven dit onderscheid vaak met wij en zij.	“Wij willen zoiets als hem niet in deze wijk hebben. Want dit is een goede wijk, dit is een rustige wijk waar wij nooit trammelant hebben gehad.”
Actie tegen overlast ondernomen				
	Aanspreken	Inductief	Participanten beschrijven dat zij de bewoner die overlast veroorzaakt hier op hebben aangesproken	“Ja, in het begin vraag je van kan het niet wat zachter.”
	Contact eigenaar woning	Inductief	Participanten beschrijven dat zij contact hebben gezocht met de eigenaar van de woning.	“Ja, dan die huurbaas gebeld maar ja, die doet er gewoon niks aan.”
	Politie	Inductief	Participanten beschrijven dat zij de politie hebben ingeschakeld.	“Nou ja, geef je dat bij de politie aan die doet er voor de rest ook niks mee.”
	Gemeente	Inductief	Participanten beschrijven	“Prima, wij die brief opgesteld,

dat zij de gemeente hebben benaderd. ik dat naar de gemeente gestuurd. Krijg ik een mailtje of een mail terug: ja, ze hadden het maar gestuurd naar handhaving want ze wisten niet wat ze ermee moesten.”

**Oplossing problemen
particuliere verhuur**

Bewoner uit woning	Inductief	Participanten beschrijven dat zij de bewoner uit de woning zetten als oplossing zien voor het probleem.	“Nou ja, wij zouden het liefste gewoon willen dat die gewoon naar een ander huis gaat Dus uiteindelijk, heel hard gezegd, is er maar 1 oplossing over.”
Probleem ergens wonen	Inductief	Participanten beschrijven hierbij dat het een probleem is want deze bewoners moeten wel ergens wonen.	“Want ik besef natuurlijk aan de andere kant ook wel dat zo iemand een dak boven z'n hoofd moet hebben.”
Selectiever op huurders	Inductief	Participanten beschrijven dat eigenaren selectiever moeten zijn bij het kiezen van huurders als oplossing voor het probleem.	“Het maakt niet uit wie er in komt maar er is ook zoveel vraag naar dat je ook gewoon iemand kan kiezen die er netjes mee

			omgaat lijkt mij.”
Eigenaar woning regels verhuren	Inductief	Participanten beschrijven dat er regels moeten komen voor de eigenaren van de woning.	“Wat ik net zei is dat je de eigenaren van die huizen verantwoordelijk maakt voor het gedrag van die bewoners.”
Gemeente beleid	Inductief	Participanten beschrijven dat de gemeente beleid moet maken als oplossing voor het probleem.	“Van de politie dat ze wat meer op de hoogte houden en ik verwacht van de gemeente dat ze gewoon wat meer actie ondernemen.”
Contact			
Afstand huurder verhuurder	Inductief	Participanten beschrijven dat er vaak sprake is van een partij tussen de huurder en verhuurder.	“Mij viel op dat er heel veel mensen van Antilliaanse afkomst via een zorgcoach, de zorgcoach van hun hier een woning kregen.”
Contact huurder verhuurder	Inductief	Participanten beschrijven het contact tussen de huurder en verhuurder.	“Ja hoe moet ik het zeggen. Dan doe je het anders als verhuurder hé. Eén keer in de week ben ik hier altijd, ik rijd er altijd even langs zeg maar ja.”
‘Gehoord voelen’/ terugkoppeling	Inductief	Participanten beschrijven dat zij zich niet gehoord	“Gewoon eens een keer een huisbezoek doet bij die mensen.

			voelen en hebben hier wel behoefte aan.	Van goh, hoe is het met jullie en euhm wij horen dit en dat, hoe staan jullie daar tegenover?”
	Behoefte overleggen	Inductief	Participanten beschrijven dat zij behoefte hebben om te overleggen over het probleem.	“Als de overlast de helft minder zou zijn, dat is het leefbaar.. Of als je kunt overleggen.”
Oorzaken/ontwikkelingen particuliere verhuur				
	Goedkope woningen	Inductief	Participanten beschrijven de goedkope woningen in de wijk als oorzaak van particuliere verhuur.	“Ja want die gingen allemaal benden een ton weg. Nou dus dan denkt zo’n opkoper bingo.”
	Opkopen huisjesmelker	Inductief	Participanten beschrijven dat eigenaren makkelijk woningen kunne opkopen als oorzaak van particuliere verhuur.	“Kijk, zo’n huisjesmelker die heeft geld liggen. En die kan zeggen euh van weet je, er is eentje die heeft 150 geboden, weet je wat, ik bied 170.”
	Huizenmarkt	Inductief	Participanten beschrijven de huizenmarkt als oorzaak van particuliere verhuur.	“Ja, maar goed ik denk vanwege de huizen nood hé wat momenteel, dat mensen niet heel kieskeurig zijn.”

Overige ontwikkelingen	Inductief	Participanten beschrijven overige ontwikkeling en die bijdragen aan particuliere verhuur.	“Hebben ze geen huis dan helpen we richting huisvesting. Nou en het nou ja meest snelle manier natuurlijk, in de huidige tijd, is niet via de woningbouw.”
Wijk			
Wat is een wijk?	Inductief	Participanten beschrijven wat zij als een wijk zien.	“Nou, dat is meer vanaf de kruising tot aan de andere kruising zeg maar.”
De wijk	Inductief	Participanten beschrijven hoe zij de wijk zien.	“Ja, eigenlijk hadden we hier het hele stuk dat wij altijd wel met elkaar omgingen hoor. Dan zaten we zomers altijd gezellig buiten en ja, was echt altijd wel een gezellige volksbuurt.”
Sociale buurt	Inductief	Participanten beschrijven met wie zij omgaan uit de wijk.	“Ja, eigenlijk hier dan naast mij, dit stuk is allemaal nog oud. Nou ja en wat daar komt dat is allemaal nieuw.”
Leefbaarheid	Inductief	Participanten beschrijven wat voor hen	“Ja, de sfeer is ook belangrijk ja, is ook

			leefbaarheid is binnen een wijk.	belangrijk voor een wijk.”
Sociaal kapitaal	Inductief	Participanten beschrijven waarom zij graag willen blijven wonen in de wijk.	Participanten beschrijven waarom zij graag willen blijven wonen in de wijk.	“En de hele buurt en ik heb goed contact of wij hebben goed contact met de mensen hier. En we zijn behulpzaam tegenover elkaar. Euh dus dan ga je dat allemaal laten schieten hé, als je weggaat.
‘Hele’ buurt	Inductief	Participanten praten vaak over ‘de hele buurt’ als zij zelf iets vinden.	Participanten praten vaak over ‘de hele buurt’ als zij zelf iets vinden.	“Het is niet alleen wij hé, het is gewoon echt, de buurt heeft er last van.”
‘Normaal’ buurt	Inductief	Participanten beschrijven vanuit eigen perspectief wat zij ‘normaal’ en ‘niet normaal’ vinden binnen een wijk.	Participanten beschrijven vanuit eigen perspectief wat zij ‘normaal’ en ‘niet normaal’ vinden binnen een wijk.	“Terwijl eigenlijk moet dat niet kunnen hé. In principe moeten de mensen hier gewoon bij mij achterom kunnen lopen maar ik heb hem altijd op slot hier.”
‘Last’	Inductief	Participanten maken onderscheid tussen wat zij ‘niet normaal’ vinden en waar zij zelf	Participanten maken onderscheid tussen wat zij ‘niet normaal’ vinden en waar zij zelf	“Nee, die hield je gewoon een beetje aan die kant van de schutting maar voor de rest had je daar geen last van. En van

‘last’ van
hebben.

deze meneer
hebben wij last,
dat is ander.”
