



university of  
groningen

faculty of spatial sciences

## **Transformatiegebieden een zegen voor de directe omgeving?**

**Een case-study naar de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact**

# Master thesis

Auteur	Herman Nienhuis
Studentnummer	s1611178
Datum	9 januari 2012
Studierichting	Master Vastgoedkunde
Instelling	Rijksuniversiteit Groningen
Begeleider	Prof. Dr. E.F. Nozeman
Tweede begeleider	Dr. P.R.A. Terpstra

## Voorwoord

Voor u ligt het onderzoek dat mijn Master Vastgoedkunde afsluit en daarmee ook mijn tijd als student aan de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdens mijn studie heb ik een interesse ontwikkeld voor de dynamiek van steden. De vele veranderingen op verschillende gebieden. Transformaties zijn een prachtig voorbeeld van de veranderingen die een stad ondergaat en het was dan ook al snel duidelijk dat ik een scriptie wilde schrijven die zich daar op richt. Mede door die interesse had ik veel ambitie en had ik genoeg ideeën om nog jaren bezig te zijn. Al snel kwam ik tot de conclusie dat er nog niet veel onderzoek was gedaan naar de effecten van transformatiegebieden op de omgeving.

Dat was slechts het begin van een proces waarin veel nieuwe inzichten verkregen zijn. Waarbij veel keuzes moesten worden gemaakt over het wel of niet meenemen van factoren en het verantwoord kiezen van casussen. Het onderzoek kende een moeilijke start door de vele tijd die het organiseren van het Geo Promotion Congres 2011 in beslag nam. Het was dan ook na de zomer dat het onderzoek vorm begon te krijgen. Gedurende deze maanden heb ik veel geleerd over de transformatiegebieden in Amersfoort en Groningen en ben ik anders tegen deze gebieden aan gaan kijken. Daar waar ik altijd al veel rondkeek in steden let ik nu nog meer op details en succesfactoren bij getransformeerde gebieden in steden in binnen- en buitenland.

Voor dit onderzoek heb ik gebruik gemaakt van zowel data als interviews. Ik wil graag iedereen die meegewerkt heeft aan de interviews bedanken voor de nuttige, maar zeker ook prettige interviews die dit onderzoek vorm hebben gegeven. Daarnaast wil ik graag Marcel Hofman van de gemeente Groningen bedanken voor de vele hulp die hij mij heeft gegeven door de WOZ-gegevens te verstrekken.

Een bijzonder dankwoord voor mijn begeleider, Prof. Dr. Ed Nozeman. Vanaf het begin heb ik van hem nuttige tips gekregen en wist hij mijn ambities om te veel te doen te beteugelen. Hij heeft altijd veel geduld getoond en gaf mij deadlines waar dat nodig leek. Ik had mij geen betere begeleider kunnen wensen.

Als laatste wil ik nog even Bas, Guido, Peter en mijn familie bedanken voor de steun die zij hebben gegeven door interesse te tonen, mijn scriptie kritisch te bekijken en mij vertrouwen te geven.

Groningen, januari 2012

Herman Nienhuis

## Samenvatting

Dit onderzoek richt zich op de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact van binnenstedelijke transformaties op omliggend vastgoed. De effecten zijn onderzocht aan de hand van een combinatie van WOZ-gegevens en interviews met experts. Bij transformaties speelt een groot aantal factoren een rol, waaronder context, locatie, schaal en tijd. De focus ligt op de voorgenoemde factoren en de gebieden die onderzocht zijn betreffen transformaties naar een woonfunctie in middelgrote steden in Nederland. De casussen bevinden zich in Groningen en Amersfoort.

Ondersteuning uit de literatuur komt voornamelijk van ruimtelijke impact analyses die in het verleden zijn uitgevoerd en internationale literatuur over het plaatsvinden van waarde-effecten door toedoen van grootschalige transformatiegebieden. Binnen Nederland is er nog weinig onderzoek verricht naar de waarde-effecten en ruimtelijke impact van transformatiegebieden op de omgeving, waardoor voldoende aanleiding was om nader onderzoek te verrichten. Dit heeft er ook toe geleid dat een verkennend onderzoek is ontstaan waarin verschillende factoren belicht worden.

Succesvolle invloeden op omliggend vastgoed door transformatiegebieden lijken zich vooral voor te doen wanneer de verschillende factoren aan voorwaarden voldoen. Context, locatie, schaal en tijd zijn de onderzochte factoren en voor elk is gebleken dat verschillende condities moeten bestaan om succesvol bij te dragen aan de effecten die een transformatie op de omgeving heeft of kan hebben. Opvallend is onder andere de grotere invloed van context ten opzichte van locatie en de negatieve rol die tijd kan spelen wanneer ontwikkelingen stilvallen.

# Inhoudsopgave

<b>Tabellen en figuren.....</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding.....</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding .....	8
1.2 Probleem-, doel-, vraagstelling.....	9
1.3 Onderzoeksopzet .....	10
1.3.1 Conceptueel model .....	11
1.3.2 Opzet en achtergrond casusonderzoek .....	12
1.4 Relevantie.....	13
1.4.1 Maatschappelijke relevantie.....	13
1.4.2 Wetenschappelijke relevantie .....	13
1.5 Leeswijzer .....	14
<b>Hoofdstuk 2 Theoretisch kader.....</b>	<b>15</b>
2.1 Binnenstedelijke transformatie.....	15
2.1.1 Factoren bij transformaties .....	16
2.2 Omgeving van binnenstedelijke transformaties .....	17
2.3 Economische waarde-effecten.....	18
2.3.1 Economische waarde.....	18
2.3.2 Waarde-effecten.....	18
2.4 Ruimtelijke impact analyse .....	20
2.5 Praktijkreferenties uit de literatuur.....	22
2.6 Verwachtingen.....	24
2.7 Conclusie.....	25
<b>Hoofdstuk 3 Operationalisatie.....</b>	<b>27</b>
3.1 Casuselectie binnenstedelijke transformaties .....	27
3.1.1 Steden .....	27
3.1.2 Casussen.....	27
3.1.2.1 CiBoGa Groningen.....	29
3.1.2.2 Dinkelpark Groningen .....	30
3.1.2.3 Weltevreden Amersfoort .....	30
3.1.2.4 Puntenburg Amersfoort .....	31
3.2 Casusonderzoek.....	32
3.2.1 Kwantitatieve data casussen.....	32
3.2.2 Kwalitatieve data casussen.....	34
<b>Hoofdstuk 4 Analyse .....</b>	<b>35</b>
4.1 Context,locatie en waarde .....	35

4.2 Schaal en waarde .....	40
4.3 Distance decay .....	43
4.4 Planvorming, realisatie en voltooiing.....	47
4.4.1 Planvorming en speculatie .....	47
4.4.2 Realisatie en voltooiing .....	49
<b>Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>51</b>
5.1 Conclusies .....	51
5.2 Reflectie en aanbevelingen.....	52
<b>Literatuur .....</b>	<b>54</b>
<b>Bijlagen .....</b>	<b>58</b>
Bijlage 1 .....	58
Bijlage 2 .....	59
Bijlage 3 .....	61

## Tabellen en figuren

### Tabellen

Tabel 3.1	Algemene kenmerken verschillende casussen	28
Tabel 3.2	Ontwikkeloverzicht	33
Tabel 3.3	WOZ-gebieden CBS	33
Tabel 4.1	WOZ Mutaties Buurten CiBoGa	36
Tabel 4.2	WOZ Mutaties Buurten Dinkelpark	37
Tabel 4.3	WOZ Mutaties Buurten Weltevreden	37
Tabel 4.4	WOZ Mutaties Buurten Weltevreden	38
Tabel 4.5	WOZ Mutaties Dinkelpark versus CiBoGa	43

### Figuren

Figuur 1.1	Conceptueel Model	12
Figuur 3.1	CiBoGa-terrein Groningen	29
Figuur 3.2	Dinkelpark Groningen	30
Figuur 3.3	Weltevreden Amersfoort	31
Figuur 3.4	Puntenburg Amersfoort	32
Figuur 4.1	Ontwikkeling WOZ-waarden per gebied	40
Figuur 4.2	CiBoGa ten opzichte van referentiegebieden	45
Figuur 4.3	Dinkelpark ten opzichte van referentiegebieden	45
Figuur 4.4	Dinkelpark en CiBoGa vergeleken	46

# Hoofdstuk 1                    Inleiding

## *1.1 Aanleiding*

Na decennia van fysieke expansie van steden lijken de grenzen daarvan in zicht. Nederland begint vol te raken maar er blijft vraag naar woonruimte. Huizen verouderen, winkelpanden raken uit de tijd, oude gebouwen worden vervangen door nieuwe. Op steeds grotere schaal worden delen van steden vernieuwd door middel van sloop, renovatie of herbestemming. Jaarlijks is de omzet van woningbouw (26,1 miljard euro) en utiliteitsbouw (19,1 miljard euro) 45,2 miljard euro (Bouwend Nederland, 2011). Voor het vlottrekken van binnenstedelijke ontwikkelingen in de bouw investeert de overheid 1,4 miljard in de periode 2010-2014 (Rijksoverheid, 2009) en voor binnenstedelijke transformatieprojecten kan een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting aangevraagd worden (Overheid.nl, 2011).

Directe kosten en opbrengsten van dergelijke projecten zijn te meten, maar wat is de invloed op de directe omgeving? Uit onderzoek naar de invloed van herstructureren, blijkt dat de waarde van omliggend vastgoed sterker stijgt door herstructureren (Kool, 2006), dit geldt echter niet voor alle onderzoeksgebieden (Kool, 2006). Geldt dat ook voor transformaties? Transformaties zijn er zowel nationaal als internationaal. Voorbeelden zijn de Docklands in London, Hafencity in Hamburg, de Kop van Zuid in Rotterdam en op kleinere schaal projecten zoals CiBoGa in Groningen en het Eemkwartier en de locatie van de Rohm& Haas zeepfabriek, beide in Amersfoort.

Verscheidene onderzoeken zijn in het buitenland gedaan naar de gevolgen van transformaties. Vaak richten deze onderzoeken zich op sociale gevolgen (Doucet, 2010) of op de waarde van het onroerend goed binnen de transformatie (Boon, 2008). Daarnaast zijn er verschillende onderzoeken gedaan naar waardecreatie in de omgeving van transformaties. Zo stelt Immergluck (2008) dat transformaties leiden tot anticiperend gedrag op de woningmarkt. In Atlanta nam de auteur waar dat woningprijzen in nabijgelegen buurten sterker stegen dan in vergelijkbare buurten nadat werd aangekondigd dat een nabijgelegen infrastructuur- en industriezone zou worden getransformeerd naar wonen, retail en groen. Eerder is een thesis geschreven waarin waardecreatie door gebiedsontwikkeling aan bod komt, maar waarin verdieping in effecten op de omgeving ontbreekt (Van Swam, 2008). In die thesis wordt het managen van de onrendabele top onderzocht. Ruimtelijke veranderingen in de omgeving hebben invloed op de uiteindelijke waarde van een ontwikkeling, deze worden echter niet meegenomen door de ontwikkelaar aangezien deze daar niet aan verdient. Maatschappelijk is het echter wel relevant, gezien het mogelijk optreden van positieve dan wel negatieve effecten voor omwonenden en lokale ondernemers, of verdienmogelijkheden voor de gemeente. Verder onderzoek naar de invloeden op omliggend vastgoed bij binnenstedelijke transformaties is daarom relevant.

Een binnenstedelijke transformatie is in veel gevallen gelijk aan een gebiedsontwikkelingsopgave. Peek (2006) ziet het proces van deze opgave als een cyclus waarin de gebouwde omgeving wordt



gebruikt, terwijl de gestelde eisen veranderen. Veroudering vindt plaats en herontwikkelingsplannen ontstaan. De ruimtelijke impact van een stedelijke transformatie kan volgens deze redenering bijdragen aan de gebouwde omgeving, door de veranderende eisen en de beïnvloeding van de gebouwde omgeving als gevolg van de transformatie.

## *1.2 Probleem-, doel-, vraagstelling*

Het volgende punt dient alvast kort genoemd te worden omdat dit aan de basis ligt van dit onderzoek. De waarde van de te transformeren objecten zal van invloed zijn op de veranderingen in de omgeving. Kool (2006) schreef een thesis over waardevermeerdering in herstructureringsgebieden, maar wat als de waarde van het omliggend vastgoed al hoog is? Het begrip waarde neemt daarom een centrale positie in dit onderzoek. Waardeontwikkelingen zullen onder verschillende omstandigheden onderzocht worden. Dan zijn er twee factoren die al snel naar voren komen. De eerste betreft de schaal van de transformatie. Zijn er verschillen te ontdekken tussen de invloed van transformaties die slechts enkele kavels betreffen en grote transformatiegebieden? Een volgende stap is dan al snel de functie die het gebied krijgt. In hoeverre verandert het gebruik in de omgeving wanneer het aantal inwoners sterk stijgt of het voorzieningenniveau stijgt? Gecombineerd vormen de twee bovenstaande factoren schaal en functie, een mix die naast een mogelijke waardeverandering ook een bepaalde ruimtelijke impact heeft. De kennisleemte op dit gebied betreft de impact op de omgeving bij binnenstedelijke transformaties en de variabelen die de omvang van die impact veroorzaken.

Aan de hand van het bovenstaande kan een probleemstelling opgesteld worden die leidt tot een doelstelling. Aan de hand van de beantwoording van daaruit voortkomende onderzoeksvragen zal geprobeerd worden om de doelstelling te bereiken.

### **Probleemstelling**

Er is onvoldoende inzicht in de economische waarde-effecten die binnenstedelijke transformatieprojecten hebben op de directe omgeving en in de ruimtelijke impact die dit kan hebben.

### **Doelstelling**

Inzicht bieden in de economische waarde-effecten van binnenstedelijke transformatieprojecten op de directe omgeving en de ruimtelijke impact die dit kan hebben.

### **Vraagstelling**

De doelstelling leidt tot onderstaande hoofdvraag die door middel van de daarop volgende deelvragen beantwoord zal worden.

## Hoofdvraag

- Welke waarde-effecten en ruimtelijke impact hebben binnenstedelijke transformaties op direct omliggend vastgoed?

## Onderzoeksvragen

1. Wat wordt verstaan onder binnenstedelijke transformaties?
2. Wat is de directe omgeving van een binnenstedelijke transformatie?
3. Wat wordt verstaan onder economische waarde-effecten?
4. Wat wordt verstaan onder ruimtelijke impact?
5. Treden economische waarde-effecten op bij binnenstedelijke transformaties en zo ja in welke ordegraad?
6. Welke economische waarde-effecten van binnenstedelijke transformaties beïnvloeden direct omliggend vastgoed en welke factoren zijn van invloed op de omvang van die waarde-effecten?
7. Wat is de ruimtelijke impact van een binnenstedelijke transformatie op de directe omgeving?

### *1.3 Onderzoeksopzet*

Dit onderzoek naar de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact van binnenstedelijke transformaties heeft een verkennend karakter. De aanwezigheid van verschillende onderzoeken over onder andere transformaties, waarde-effecten en ruimtelijke impact biedt de mogelijkheid om verwachtingen te formuleren en een aantal factoren vast te stellen die nader onderzocht dienen te worden. Echter, het ontbreken van een vaste methode en een vastgestelde set factoren maakt het niet mogelijk om een hypothese te toetsen (Baarda & De Goede, 2006). Er is dan ook gekozen voor het testen van de invloed van verschillende factoren om te onderzoeken of die verband houden met binnenstedelijke transformaties. De kracht van de uitspraken die gedaan kunnen worden op basis van dit onderzoek zijn minder sterk dan die van een toetsend onderzoek. Dit houdt in dat de generaliseerbaarheid van de uitkomsten minder is, maar dat het onderzoek een leidraad kan vormen voor toekomstige onderzoeken.

Het onderzoek is zo opgebouwd dat eerst de verschillende begrippen (economische waarde-effecten, ruimtelijke impact, grootschalige transformatie) die gebruikt worden toelichting verdienen, om zo de structuur en focus van het onderzoek duidelijk te maken. Deze onderdelen van het onderzoek zijn gekozen en gedefinieerd op basis van bestaande literatuur en het conceptueel model dat daaruit voort is gekomen.

Aan de hand van bovengenoemde begrippen is het mogelijk een aantal casussen te selecteren die geschikt zijn om op basis van invloed hebbende factoren aannames te maken over de invloed van stedelijke transformaties op de directe omgeving.

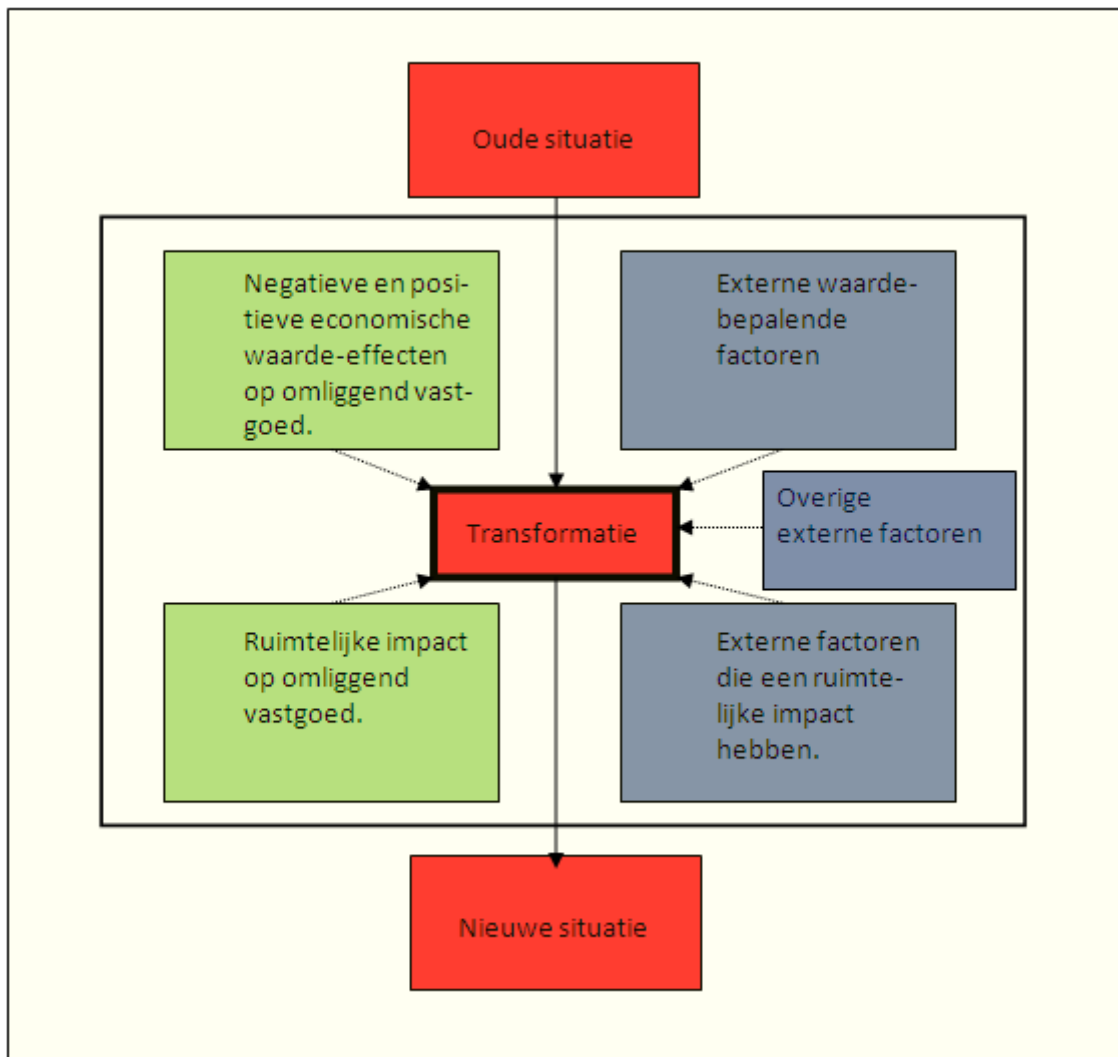
De casussen zullen een afspiegeling zijn van de transformatieprojecten die in Nederland ontwikkeld zijn en die in ontwikkeling zijn. Om relevante resultaten te krijgen is het van belang dat de transformaties op voldoende punten vergelijkbaar zijn. Omdat het daarnaast mogelijk moet zijn om aan te tonen welke factoren wel en niet van belang zijn, zullen de casussen op bepaalde vlakken wel verschillen. Een holistische meervoudige casestudy is in dat geval de meest geschikte onderzoeksmethode (Yin, 2009). De casestudy zal bestaan uit een viertal verschillende casussen gelegen in twee steden. Een uitgebreidere uitleg over de opzet van de casestudy volgt in paragraaf 1.3.2.

Het casusonderzoek zal bestaan uit twee delen, een kwalitatief en een kwantitatief onderdeel. Het kwantitatieve onderdeel zal vooral bestaan uit het analyseren van data over waardes van woningen. Op dit gebied zijn verschillende databases beschikbaar. Elke database heeft eigen voor- en nadelen. Zo is het mogelijk om de WOZ-waarde, CBS Statline of de informatie van Funda te gebruiken.

Om kenmerken te onderzoeken die niet in de kwantitatieve data terugkomen, zal gebruik gemaakt worden van kwalitatief onderzoek. Dit zal voornamelijk plaatsvinden in de vorm van interviews met betrokken partijen en deskundigen evenals observaties.

### ***1.3.1 Conceptueel model***

Dit model illustreert in grote lijnen de factoren die van invloed zijn op de waarde-effecten bij transformatie. Wanneer een gebied functioneel en veelal ruimtelijk transformeert treden er hoogstwaarschijnlijk economische waarde-effecten op die veroorzaakt worden door deze ontwikkelingen. De veranderingen die plaatsvinden in de fysieke ruimte brengen effecten met zich mee die niet alleen de vastgoedwaarde beïnvloeden. Dit kan worden omschreven als de ruimtelijke impact. De effecten die niet toe te schrijven zijn aan de transformatie kunnen worden omschreven als externe factoren. Daaronder vallen bijvoorbeeld macro-economische ontwikkelingen, overige ontwikkelingen in de regio, sociale problemen en politiek klimaat. Dit onderzoek probeert de invloed van de transformatie op de directe omgeving weer te geven. De focus zal dan ook liggen op de groene vlakken in figuur 1.1. Door middel van casussen en controlecasussen wordt geprobeerd effecten op te sporen die samenhangen met de transformatie of toch met externe factoren.



Figuur 1.1 Conceptueel model onderzoek ‘Waarde-effecten binnenstedelijke transformaties’

### 1.3.2 Opzet en achtergrond casuonderzoek

De keuze voor casuonderzoek brengt voor- en nadelen met zich mee. Omdat nadelen worden ontdekt, kunnen deze worden aangepakt. Volgens Yin (2009) is er vaak kritiek op dit type onderzoek doordat onderzoekers slordig zijn of het onderzoek vergeleken wordt met het gebruiken van casussen in een onderwijsmethode, waarbij vaak alleen de voordelige punten genoemd worden. Door van te voren criteria te stellen en daar niet van af te wijken kan worden voorkomen dat deze zwakte het onderzoek beïnvloedt.

Een tweede punt van aandacht is de mogelijkheid tot generaliseren op basis van de resultaten van het onderzoek. Door te kiezen voor meerdere casussen die op het zelfde fenomeen betrekking hebben, maar onder verschillende omstandigheden, is het mogelijk met meer zekerheid uitspraken te doen over de resultaten van het onderzoek. Dit betreft een analytische vorm van generalisatie en niet een statistische vorm.

Ter voorkoming van een te omvangrijk onderzoek zal scherp gelet worden op de relevantie van de informatie over de casussen. De focus zal liggen op de essentie, zoals de context, de aard en schaal van de transformatie en de waardeverandering en de ruimtelijke impact.

De opzet van het casuonderzoek zal zodanig zijn dat het mogelijk is om bepaalde effecten in verband te brengen met bijvoorbeeld een verschil in context. Door een viertal casussen te nemen die zowel verschillen als overeenkomsten hebben is het moeilijk om van letterlijke replicatie te spreken of daar uitspraken over te doen. Het is tevens niet mogelijk om over theoretische replicatie te spreken. Door te zoeken naar overeenkomsten en effecten die bij de verschillende projecten voorkomen vindt wel een vorm van theoretische replicatie plaats. Dat wil zeggen dat in algemene zin het fenomeen gelijk is, maar dat bepaalde eigenschappen/kenmerken invloed hebben op de uiteindelijke effecten (Yin, 2009). De beperking van het aantal casussen blijft wel geldig.

## *1.4 Relevantie*

### *1.4.1 Maatschappelijke relevantie*

Door meer inzicht te bieden in de effecten van grootschalige transformaties op omliggend vastgoed kan daar door de betrokken partijen beter op ingespeeld worden. Er is al wel onderzoek gedaan naar de effecten van bijvoorbeeld herstructurering (Kool, 2006), maar er is weinig onderzoek verricht naar de effecten van grootschalige transformaties in Nederland. Door verschillende casussen, verspreid over Nederland in dit onderzoek te betrekken kunnen overheden en marktpartijen meer te weten komen over de effecten van grootschalige transformaties. Op deze wijze kan dit onderzoek bijdragen aan het rechtvaardigen van het budget dat beschikbaar is en kan het helpen bij de verdeling van gelden in de toekomst.

### *1.4.2 Wetenschappelijke relevantie*

De Rijksoverheid heeft in de afgelopen jaren een groot bedrag besteed aan stedelijke transformaties en blijft dit nog tot 2014 doen. Maar waar leidt de besteding van dit geld toe? Profiteren alleen de verpauperde gebieden zelf als gevolg van sloop en nieuwbouw of profiteren omliggende gebieden ook van deze investeringen en kan gesteld worden dat de overheid extra waar voor haar geld krijgt. Dit onderzoek kan daar een bijdrage in leveren door de eventuele waarde-effecten die binnenstedelijke transformaties hebben op de directe omgeving te kwantificeren. Kort samengevat wordt in dit onderzoek de kennisleemte gevuld die nog bestaat betreffende de factoren van binnenstedelijke transformatie die effect hebben op omliggend vastgoed. Dit onderzoek gaat dieper in op de ruimtelijke impact van transformaties dan voorgaande studies waardoor de kennis over deze invloeden zal toenemen.

## *1.5 Leeswijzer*

In het volgende hoofdstuk (2) zal het theoretisch kader besproken worden. Zo wordt een beter beeld gegeven van de theoretische context waarin dit onderzoek geschreven is. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de verschillende begrippen besproken die op basis van de literatuur gedefinieerd worden. Dit hoofdstuk behandelt deelvraag één tot en met vier. Er wordt afgesloten met een aantal voorzichtig geformuleerde verwachtingen.

In hoofdstuk 3 zal de focus vooral liggen op de operationalisatie van het onderzoek. Dan komen economische waarde-effecten en de ruimtelijke impact aan bod. Tevens komt hier de keuze van de casussen aan bod.

In hoofdstuk 4 volgt een analyse van de resultaten die voortkomen uit het onderzoek naar economische waarde-effecten en ruimtelijke impact. Deelvraag vijf en zes worden in dit hoofdstuk beantwoord.

In hoofdstuk 5 zullen conclusies, reflectie en aanbevelingen naar voren worden gebracht. In dit hoofdstuk zal het antwoord op de hoofdvraag gegeven worden en worden aanbevelingen voor verder onderzoek gedaan.

## Hoofdstuk 2                    Theoretisch kader

In dit hoofdstuk worden deelvraag één tot en met vier behandeld. Wat wordt verstaan onder binnenstedelijke transformaties? Wat is de directe omgeving van een binnenstedelijke transformatie? Wat wordt verstaan onder economische waarde-effecten en wat wordt verstaan onder ruimtelijke impact? Aan de hand van deze deelvragen kan een duidelijk theoretisch kader gevormd worden waarbinnen dit onderzoek plaats zal vinden.

### *2.1 Binnenstedelijke transformatie*

Deze paragraaf behandelt de vraag wat een binnenstedelijke transformatie is. De binnenstedelijke transformatie betreft de functieverandering van een gebied binnen de bestaande grenzen van een stad. Functieverandering van uitleglocaties behoort dus niet tot binnenstedelijke transformatie. Sportvelden, industrie, kantoren, kerken en openbare gebouwen behoren wel allemaal tot mogelijke oude functies. Bij een transformatie kan het zijn dat de oude functie verdwijnt, maar het gebouw blijft staan. Een andere mogelijkheid is dat alles gesloopt wordt of een combinatie plaatsvindt van de twee genoemde mogelijkheden.

Peeters (2008) komt tot de volgende kenmerken:

- Locaties met laagwaardige functies die worden herontwikkeld tot nieuwe stedelijke gebieden met hoogwaardige functies
- Veelal een ontwikkeling van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit
- Gebieden waarvan het gebruik minder intensief is geworden, waardoor er meer potentie ontstaat

Een gebied kan afhankelijk van grootte en tempo van de ontwikkelingen in fases of tegelijkertijd ontwikkeld worden. De grootte is over het algemeen ook van invloed op de toekomstige functies van het gebied. Het is aannemelijk dat bij een groter gebied de kans op multifunctionele invulling groter is dan bij bijvoorbeeld een enkele kavel.

Omdat er veel verschillende typen transformaties bestaan is het in dit onderzoek niet mogelijk om alle verschillende soorten transformaties te vergelijken. In de volgende paragrafen zal een kader uitgewerkt worden aan de hand van de omgeving en de belangrijke factoren die meespelen bij de een binnenstedelijke transformatie.

Illustratief is het onderzoek van Van der Voordt (2007), waarbij uitgebreid onderzoek is gedaan naar transformaties van kantoorgebouwen. Daarin noemt de auteur onder andere de mogelijkheid dat het transformeren van kantoorgebouwen naar bijvoorbeeld wonen, kan leiden tot functiemenging. Hierdoor kan een dynamisch leefmilieu ontstaan met een grote variatie aan leef- en werkstijlen. De

auteur legt hiermee direct een link tussen de functieverandering en de invloed op de omgeving van het getransformeerde gebouw.

### ***2.1.1 Factoren bij transformaties***

Transformatiegebieden zijn er, zoals hierboven besproken, in verschillende soorten en maten. De kenmerken die de transformaties hebben zijn terug te leiden tot een aantal factoren. Daarvan zijn de schaal, context, locatie en aard van de transformatie de meest belangrijke. Dit onderzoek streeft er naar om meer inzicht te krijgen in de invloed die transformaties hebben op omliggend vastgoed.

Omdat het waarschijnlijk is dat het transformeren van een enkele kavel geen grote invloed op een buurt zal hebben, is de focus van dit onderzoek de grootschalige transformatie. Volgens Majoor (2008) kan een grootschalige ontwikkeling gedefinieerd worden als een samenhangend en groot programma van ruimtelijke investeringen in combinatie met een tijdlijn van investeringen om dat programma te realiseren en welke gelokaliseerd zijn in een geografisch gebonden gebied. Deze definitie is in dit geval in zoverre van toepassing en van belang dat een gebrek aan schaal de meetbaarheid van de effecten negatief kan beïnvloeden. Deze en ook andere definities (Veen, van der; 2009) bieden echter geen uitkomst om een minimale schaal vast te stellen, waardoor naar eigen inzicht projecten gekozen zullen worden als casussen voor dit onderzoek. De casussen bevatten dan ook een arbitrair minimum van 100 wooneenheden.

Het begrip context kan verschillende zaken betreffen, zoals de politieke, sociale, economische of ruimtelijke context. Dit brede begrip heeft naar verwachting een sterke invloed op de effecten die een transformatie heeft op omliggend vastgoed met inbegrip van de ruimtelijke impact. In dit onderzoek ligt de focus op de actuele binnenstedelijke omgeving van middelgrote Nederlandse steden. De te onderzoeken factoren bevinden zich op het vlak van de economische en ruimtelijke context. Overige factoren zoals de politieke context of de economische context op een ander schaalniveau zullen als externe factoren gezien worden. Dit houdt in dat in het geval van waargenomen veranderingen deze factoren meegenomen worden, maar niet aan de transformatie toegeschreven worden. Een voorbeeld en dus onderdeel van de vergelijking, om dit toe te lichten is de waardeinstijging van een woning. Dit kan veroorzaakt worden door de transformatie, maar ook door algemene economische trends. In dit geval kan dus niet zonder rekening te houden met externe factoren gezegd worden dat de transformatie de waarde van woningen beïnvloedt.

De locatie van een transformatie kan van invloed zijn op de effecten die de transformatie heeft op omliggend vastgoed. Wanneer een gebied omsloten is door een brede strook infrastructuur, of wanneer een rivier het transformatiegebied scheidt van omliggend vastgoed, zal de invloed in mindere mate of zelfs niet plaatsvinden. Naast deze mogelijkheden waardoor invloeden niet of slecht meetbaar zijn bestaan er nog andere locatie-eigenschappen die van invloed kunnen zijn. Een centrum, industrieterrein en woonwijk hebben allemaal verschillende eigenschappen die bijdragen aan een



ruimtelijke inrichting. De bestaande situatie zal van invloed zijn op de invloed die een transformatie kan hebben op omliggend vastgoed.

Een transformatie kan qua type nogal verschillen. Een eerste is dat een transformatie monofunctioneel of multifunctioneel kan zijn. Voorts kan een transformatie bestaan uit nieuwbouw of hergebruik van oude bebouwing. Een derde onderscheid betreft de nieuwe functie die de transformatie krijgt, maar ook de oude functie is van belang. Het verschilt of een gebied voor aanvang braak lag, (zware) industrie bevatte of bijvoorbeeld kantoren of woningen. Dit geldt waarschijnlijk ook voor de nieuwe functie(s). Elke functie brengt voor- en nadelen mee. Overlast, economische activiteit, sociale samenhang en groene ruimte beïnvloeden allemaal de effecten die een transformatie heeft op de omgeving. Omdat van een groot deel van de transformaties de toekomstige functie wonen is, zal in dit onderzoek daar de focus op liggen.

Aan de hand van bovenstaande kan gesteld worden dat een binnenstedelijke transformatie de (veelal van laagwaardige naar hoogwaardige) functieverandering van een gebied is, dat zich bevindt binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied, waarbij monofunctionaliteit meestal wordt vervangen door multifunctionaliteit en waarvan het gebruik in onbalans is geraakt met de potentie. Daarnaast is een aantal criteria opgesteld om binnenstedelijke transformaties voor dit onderzoek te selecteren. Om vergelijking mogelijk te maken dienen alle transformaties in een enigszins stedelijke context gelegen zijn, dient de locatie ten opzichte van het centrum afzienbaar te zijn en is een minimumgrootte van 100 eenheden aangenomen. In het kader van dit onderzoek is de deelvraag zo bevredigend beantwoord om het onderzoek uit te voeren.

## *2.2 Omgeving van binnenstedelijke transformaties*

Omgeving kan gezien worden als een relatief begrip, daarom is het van belang dat hier aandacht gegeven wordt aan de definitie van dit begrip in het licht van dit onderzoek. De omgeving van een binnenstedelijke transformatie kan op verschillende schaalniveaus gezien worden, maar ook op verschillende vlakken. In dit geval zal de nadruk liggen op de ruimtelijke en economische context en het schaalniveau betreft de directe omgeving, dat wil zeggen de naastgelegen woningen, winkels, bedrijven, openbare ruimte en de naastgelegen straten. Dit kan alsnog variëren per transformatie, gezien de verschillen in grootte van transformatiegebieden. Elk onderzoek trekt andere grenzen om de omgeving aan te geven. Het is mogelijk te kiezen voor bouwblokken, hemelsbrede meters (Immergluck, 2008) en er kan rekening gehouden worden met natuurlijke en kunstmatige barrières. Doordat het zo arbitrair is om een vast aantal meters te nemen zal in dit onderzoek gebruik gemaakt worden van verschillende ringen rondom de transformatiegebieden, te stoppen bij 100 meter. Deze deelvraag kan dan ook niet beantwoord worden met een bevredigend antwoord vanuit de literatuur. Voor de resultaten van dit onderzoek zal dit echter geen negatieve implicaties moeten hebben.

## *2.3 Economische waarde-effecten*

Economische waarde-effecten vormen een samenvoeging tussen economische waarde en waarde-effecten. Economische waarde wordt door Vis (2006) omschreven als de toekomstige geldstromen die op basis van een onzekere toekomst onder risicovolle omstandigheden door mensen worden gegenereerd. Waarde-effecten beïnvloeden of veranderen de waarde van een product. In dit geval is het product vastgoed in verschillende vormen zoals woningen, retail of bedrijfsruimte.

### *2.3.1 Economische waarde*

Geld, tijd, risico en onzekerheid zijn volgens Vis (2006) de belangrijkste kernwoorden wanneer het gaat om economische waarde. Het is altijd van belang dat het product (de transformatie) de toekomstige gebruiker meer nut oplevert dan een ander product. De economische waarde is dan hoger, waardoor besloten zal worden om tot koop over te gaan. Het succes van een transformatie is dus mede het resultaat van een verwachte of feitelijk optredende hogere economische waarde. Maar hoe wordt dit bereikt? Elke ontwikkeling heeft te maken met risico en onzekerheid, zal een project wel of niet slagen is dan de vraag. En mocht het project er komen is het natuurlijk nog de vraag of de ontwikkeling op een gunstig moment opgeleverd wordt. Bovengenoemde speelt allemaal een rol bij de uiteindelijke economische waarde. Nu is nog steeds niet de definitie gegeven van economische waarde in het licht van dit onderzoek. Omdat het hier de waarde van woningen betreft en in de volksmond de economische of marktwaarde van een woning, de prijs is die je op dat moment kan krijgen voor de woning, zal deze gehanteerd worden. De meetbaarheid daarvan wordt uiteraard bemoeilijkt doordat woningen niet elke maand verkocht worden. Woningen worden voor de OZB jaarlijks getaxeerd, dit gebeurt op basis van de WOZ-waarde. Deze data maken het mogelijk om de economische waarde van woningen die al jaren niet verkocht zijn bij benadering te verkrijgen.

In dit onderzoek zal niet alleen gekeken worden naar de economische waarde-effecten maar ook naar de ruimtelijke impact: te denken valt aan de inrichting en gebruik van de openbare ruimte, meer hierover in paragraaf 2.4.

### *2.3.2 Waarde-effecten*

Waarde-effecten zijn specifiek de effecten die invloed hebben op de waarde van het omliggende vastgoed. Voorbeelden zijn de waardeveranderingen van retailpanden, kantoorgebouwen en woningen. Een waarde-effect zoals de verandering in de prijs van een woning kan gemeten worden door jaargemiddelden van verschillende gebieden naast elkaar te leggen en deze over verschillende perioden te vergelijken. Hier komen de begrippen prijs en waarde voor. De prijs is het bedrag dat voor een woning betaald moet worden, terwijl de waarde van een woning gekenmerkt wordt door de verwachte toekomstige geldstromen. Zo geeft een transformatie een gebied extra waarde wanneer de prijzen van omliggende woningen of van ander vastgoed de daaropvolgende jaren sterker stijgen dan die in vergelijkbare buurten. Waarde-effecten zijn niet allemaal toe te wijzen aan transformaties,

waardoor niet met 100% zekerheid gezegd kan worden dat deze de oorzaak vormen voor een verandering in waarde.

Waarde-effecten ontstaan ook door het toevoegen van woningen of werkplekken aan de lokale markt. Door de transformatie kan het aantal woningen of werkplekken sterk toenemen. Dit kan positieve en negatieve effecten hebben op de waarde van het omliggende vastgoed. Bij een sterke toename van het aantal woningen kan de populariteit van de bestaande woningvoorraad verbeteren, maar ook verslechteren (Kempen, van; 1977). Een onderzoek naar grootschalige winkelcentra door Evers (2005) haalt de invloed op de markt door veranderingen in aanbod ook aan en beaamt dat de gevolgen positief en negatief uit kunnen pakken.

Naast de vraag of waarde-effecten optreden is het soort effecten en de mate waarin ze voorkomen erg belangrijk. De vraag of waarde-effecten optreden kan beantwoord worden met bijvoorbeeld altijd, soms of meestal, afhankelijk van de waargenomen effecten bij transformaties. Op het moment dat er waarde-effecten optreden moeten verschillende factoren onderzocht worden. Is de afstand tot de transformatie van belang, ofwel treedt er 'distance decay' op? Is de schaal van de interventie van belang voor het optreden van waarde-effecten? Doet het er toe wat voor type locatie het is? En worden waarde-effecten beïnvloed door de functies van de transformatie? Al deze vragen hebben betrekking op eerder besproken factoren die een rol spelen bij binnenstedelijke transformaties. Het lijkt aannemelijk dat deze factoren een rol spelen bij waarde-effecten van binnenstedelijke transformaties. Volgens Haberer en Vonk (1978) kan functie een belangrijke rol spelen en was bij vroegere binnenstedelijke transformaties het plaatsen van gebouwen met belangrijke openbare functies een middel om het doel van economische vooruitgang te bereiken. Daarnaast noemen de auteurs het belang van een stevige inkomensstructuur die bijdraagt aan een betere ruimtelijke kwaliteit, onder andere in de vorm van beter onderhouden woningen, meer voorzieningen en een toename van de vraag naar woningen.

Bovenstaande verwijst expliciet naar de functies in een transformatiegebied, maar ook impliciet naar de locatie van een transformatiegebied. De locatie beïnvloedt welk soort functies in een gebied kunnen leiden tot waarde-effecten.

Nog niet eerder uitgebreid behandeld is de termijn. Zoals eerder al genoemd kunnen er anticiperende effecten optreden, maar effecten kunnen ook langer uitblijven. Onderzoek van Van Kempen (1977) spreekt over verschillende rondes waarin effecten gemeten kunnen worden na het plaatsvinden van de ingreep in de ruimte. In de operationalisatie van dit onderzoek is gekozen voor het onderzoeken van effecten op korte termijn, één tot drie jaar. Voor vastgoedprojecten houdt dit in dat gekeken wordt naar effecten die binnen enkele jaren na voltooiing optreden en niet decennia. Reden daarvoor is dat veranderingen in waarde na verloop van tijd moeilijk in verband te brengen zijn met het transformatiegebied door het optreden van externe factoren met onbekende gevolgen. De verdere uitwerking wordt in de operationalisatie uitgelegd.

Concluderend kan gesteld worden dat economische waarde-effecten een samenvoeging is van economische waarde en waarde-effecten. Economische waarde wordt door Vis (2006) omschreven als de toekomstige geldstromen die op basis van een onzekere toekomst onder risicovolle omstandigheden door mensen worden gegenereerd (Vis, 2006). Waarde-effecten beïnvloeden of veranderen de waarde van een product. In dit geval is het product voornamelijk vastgoed. Het product is ook arbeid en de toename van economische activiteit, maar de hoofdmoot is waardeverandering in de vastgoedvoorraad. In het geval van transformatie is een economisch waarde-effect te omschrijven als de invloed veroorzaakt door verandering van en toevoeging aan de vastgoedvoorraad op omliggend vastgoed. Een transformatie kan als succesvol omschreven worden wanneer de prijs die voor omliggend vastgoed betaald moet worden, stijgt ten opzichte van overig, vergelijkbaar vastgoed. Een prijsstijging indiceert dat het product (vastgoed) in de toekomst meer nut oplevert dan een ander product, waardoor de waarde toeneemt en de koper bereid zal zijn een hogere prijs te betalen. Naast de invloed op de waarde van vastgoed kan er ook een toename optreden in banen of een toename in omzet bij retailers.

## *2.4 Ruimtelijke impact analyse*

De ruimtelijke impact analyse wordt door Buit (1971) omschreven als: *“de analyse en prospectie van die effecten van een sleutel-element in een bepaald gebied, die zich manifesteren in wijzigingen in functionele zin (aard en omvang der huishoudingen), in locatonele zin (hun plaats en rangschikking) of in artefactiële zin (kwaliteit en omvang van door hen gebruikte ruimte).”* De binnenstedelijke transformatie is in dit geval het sleutel-element en de ruimtelijk relevante effecten die de transformatie voortbrengt zijn de veranderingen in de tot dusver bestaande condities voor zowel bestaande als potentiële huishoudens en andere gebruikers (Buit, 1971).

Samengevat komt het onderzoek van Buit (1971) tot de volgende constatering betreffende ruimtelijke impact analyses:

- Bestaan van verschillende soorten condities en invloeden
- Het bestaan van zowel passieve als actieve huishoudens/gebruikers
- Bestaan van verschillende rondes waarin de invloeden naar voren komen
- Verschillende soorten analyse die zich richten op bepaalde aspecten van de ruimtelijke impact die een ontwikkeling (in dit geval transformatie) kan hebben

Een tweede belangrijke en invloedrijke publicatie over ruimtelijke impact analyse betreft die van Nijkamp (1981). In deze publicatie komt de auteur met een negental condities waar een impact analyse moet voldoen:

- Integratie van ruimtelijke elementen
- Het meenemen van gedrag gerelateerde ideeën
- Beschrijving van samenhang tussen componenten binnen het systeem
- Multidimensionale representatie van de effecten
- Rekening houden met verschillende institutionele schaalniveaus en conflicterende doelen
- Het meenemen van tijd-ruimtelijke ontwikkelingen
- Beleidsrelevante definities van variabelen
- Onderzoeken van gevoeligheden en onzekerheden van effecten
- Het niet verwaarlozen van kwalitatieve en ongrijpbare invloeden

Bovengenoemde criteria vormen een stevig kader om eisen te stellen aan de casussen en dit onderzoek vorm te geven. Methodologisch kan aan de hand van de publicaties van Buit en Nijkamp een sterke casestudy opgezet worden. Wat betreft binnenstedelijke transformaties verklaren deze publicaties niet het succes of gebrek aan succes van een project of locatie. Naast de publicatie van Vermeer & Vermeulen (2011) waarin enkele basiskennmerken genoemd worden die tot de voordelen van binnenstedelijke transformaties behoren, vormt internationale literatuur een belangrijke bron van informatie.

Anticiperen op de uiteindelijke kopers en de omgeving is bij transformatie van groot belang. Een vroeg voorbeeld stamt uit de jaren '60-'70 in Chicago. Een ontwikkelaar moest in Chicago rekening houden met de blanke en zwarte bevolking, maar wilde ook winst maken. De ontwikkelaar heeft toen een uitgebreid sociologisch onderzoek verricht. Naar aanleiding daarvan zijn verschillende wooneenheden in de markt gebracht, waardoor een mix van blank en zwart ontstond wat tot dan toe niet gelukt was. De daardoor ontstane mix had volgens de auteur weerslag op de ruimtelijke kwaliteit, die beter zou zijn dan in andere gebieden (Jenkins, 2000).

Messner (1968) deed onderzoek in Indianapolis waar al sinds 1945 actief werk wordt gemaakt van stedelijke transformaties. Hierin haalt hij Rothenberg (1965) aan die een kader heeft opgesteld. Belangrijke punten die hierin naar voren komen zijn de positieve spillovers op de omgeving van een transformatie. Tevens wordt hier de waardevermeerdering genoemd en de mogelijke sociale vooruitgang van de buurt. Volgens dit onderzoek is de waardevermeerdering die plaatsvindt binnen het project klein in vergelijking tot de totale omvang van het project. Dit betreft de directe opbrengsten, de spillovers zijn niet gemeten in dit onderzoek

Hamburg is een goed voorbeeld van een stad waar bij het maken van de plannen duidelijk rekening wordt gehouden met de omgeving. Tal van havengebieden in de stad worden getransformeerd naar wonen, winkelen, werken en recreatie. Daarbij ligt een sterke nadruk op het verbinden van delen van

de stad, zowel in de vorm van infrastructuur als sociale activiteiten. Hieruit komt een sterke bewustwording naar voren dat transformaties een link hebben met omliggend vastgoed (Luijten & Urhahn, 2011).

Ook in Vlaanderen is een begin gemaakt met het aanpakken van oude industriële gebieden. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en verpauperde gebieden een nieuwe economische functie te geven. Om moeizaam verlopende projecten vlot te trekken worden subsidies verleend waarmee het coördinerende gedeelte van de projecten betaald kan worden (Stalenhoef, Et al; 2010). Wat ontbreekt zijn verwachtingen over de invloed op omliggend vastgoed, wederom een bevestiging van de kennisleemte waar dit onderzoek zich op richt. Overigens moet hier aan toegevoegd worden dat in Brussel, na het decennia lang ontwikkelen van projecten die niet binnen de omgeving pasten, nu een plan ontwikkeld en uitgevoerd wordt waarbij een sterke nadruk ligt op het inpassen van plannen in de omgeving. Centraal staat daarin de sociale cohesie en het verbeteren van buurten (Declerck & Dudal, 2011). Het beleid omvat een groot scala aan maatregelen waarin versterking van de economische structuur, mede door opleidingsniveau en het stimuleren van lokale economische activiteiten een belangrijk onderdeel vormt.

Een interessante toevoeging is het verschijnsel WIMBY, Wanted In My Back Yard, het tegenovergestelde van NIMBY, Not In My Back Yard. Een onderzoek van Aruninta (2009) concludeert dat verwaarloosde gebieden er toe leiden dat omwonenden juist ontwikkelingen in hun buurt willen, en wel zo dicht mogelijk in de buurt. Wat niet in dit onderzoek naar voren komt zijn de invloeden achteraf, maar de welwillendheid vooraf doet vermoeden dat deze ontwikkelingen een ruimtelijke impact op de omgeving zullen hebben.

Ruimtelijke impact kan het beste gedefinieerd worden aan de hand van de theorie van Buit (1971) en Nijkamp (1981), Buit (1971) omschrijft ruimtelijke impact als volgt: *"die effecten van een sleutel-element in een bepaald gebied, die zich manifesteren in wijzigingen in functionele zin (aard en omvang der huishoudingen), in locationele zin (hun plaats en rangschikking) of in artefactiële zin (kwaliteit en omvang van door hen gebruikte ruimte)."* Nijkamp (1981) benadrukt het belang van de multidimensionale benadering bij het uitvoeren van een ruimtelijke impact analyse en geeft tevens aan dat een analyse niet enkel kan bestaan uit het analyseren van kwantitatieve data, maar dat kwalitatieve aspecten en ongreepbare invloeden altijd een rol spelen.

## 2.5 Praktijkreferenties uit de literatuur

In verschillende landen is onderzoek gedaan naar transformaties van binnenstedelijke gebieden. Veelal in oude geïndustrialiseerde steden of landen. In Schotland floreerde in de vroege 20<sup>e</sup> eeuw de industrie. Globalisering heeft daar verandering in gebracht en nu zijn er veel verpauperde gebieden, deels getransformeerd, deels nog oud en ongebruikt (Seo, 2002 & Edinburgh, 2007). Daarnaast zijn er voorbeelden uit Hamburg en San Francisco, waar havengebieden worden getransformeerd tot aantrekkelijke woon-, werk-, en recreatielocaties (Harms, 2007). Het zijn echter niet alleen de

havengebieden die worden getransformeerd. In Atlanta wordt een gebied rondom het centrum door middel van een groot masterplan getransformeerd van infrastructuurzone en industriegebied tot woon- en winkelzone met veel groen (Immergluck, 2008).

Momenteel ondergaat een oud industrieel gebied in Zürich een grote transformatie naar een combinatie van wonen, werken en leisure. Op de kracht van het gebied ten opzichte van andere woonopties in de regio wordt sterk de nadruk gelegd. Daarmee probeert de initiatiefnemer het project een sterke positie te geven ten opzicht van concurrerende plannen en bestaande bebouwing. Tevens is dit project een goed voorbeeld van een succesvolle uitvoering van een complexe opgave met meervoudig ruimtegebruik in combinatie met oude grondposities binnen de strenge Zwitserse regelgeving (Buunk, 2011).

Op geheel andere wijze laten de Amerikanen zien dat het mogelijk is om omwonenden te laten profiteren van commerciële ontwikkelingen in steden. Ontwikkelaars proberen over het algemeen hun winst te maximaliseren, veelal door het aantal vierkante meters toe te laten nemen. Met een beperkte oppervlakte gaan gebouwen dan de hoogte in. Compenseren is in de Verenigde Staten het toverwoord, voor elke extra verdieping bovenop een standaard toegestane hoogte betalen ontwikkelaars in de vorm van compensatiemaatregelen. Compensatie vindt plaats door het oprichten van een kinderdagverblijf, het inrichten van openbare ruimte zoals pleinen en parken of het leveren van een bijdrage aan het opknappen van de omliggende woningen (Spaans, et al; 2011).

De literatuur uit de Verenigde Staten biedt nog meer informatie verwant aan binnenstedelijke transformaties. Zo is uit verschillende onderzoeken gebleken dat oude industriële percelen een negatieve invloed hebben op omliggend vastgoed, terwijl het omzetten van deze percelen in groene ruimte of een andere functie voordelig uitpakt voor het omliggende vastgoed (Kaufman & Cloutier, 2006, Kiel & Zabel, 2001).

Een onderzoek dat waarschijnlijk het beste met dit onderzoek te vergelijken is, is dat van Buit uit 1989 naar de ruimtelijke impact van grootschalige herstructurering (Buit, 1989). Dat onderzoek richt zich zowel op Nederlandse als buitenlandse ontwikkelingen en zoekt naar effecten op de omgeving van een herstructurering. Buit concludeert onder andere dat herstructureringen:

- meer bezoekers naar een stad als geheel kunnen trekken
- meer bezoekers betekent meer bestedingen
- meer bezoekers betekent meer werkgelegenheid
- meer investeringen in nieuwbouw en/of renovatie in de omgeving
- aanvullende verbetering verkeers- en transportvoorzieningen in de omgeving
- positief visueel en belevingseffect voor de omgeving
- verbetering culturele aanbod voor de stedelijke bevolking
- versterkt (inter-)nationale positie van stad als geheel



Buit geeft daarnaast aan dat er ook negatieve kanten aan herstructurering kunnen zitten en noemt onder andere de overschatting van de effecten en het ontbreken van bijvoorbeeld extra investeringen (Buit, 1989). Uit de bovenstaande lijst wordt duidelijk dat Buit zich voornamelijk op effecten richt die op grotere schaal uiteten en Buit hield zich ook niet bezig met de factoren die de wel of niet bestaande effecten veroorzaken.

De Nederlandse literatuur biedt enige aanknopingspunten in de vorm van bijvoorbeeld de scriptie van Kool (2006) of verscheidene onderzoeken naar sociale invloeden die veroorzaakt worden door stedelijke transformaties, zoals het onderzoek van Doucet (2010) over de transformatie van de Kop van Zuid te Rotterdam, waar ook door Colantonio en Dixon (2011) onderzoek naar is gedaan. Tevens is er voldoende literatuur beschikbaar over waardeontwikkeling en gebiedsontwikkeling.

Het Centraal Plan Bureau (CPB) heeft in 2011 een onderzoek uitgebracht dat betrekking heeft op de kosten en baten van binnenstedelijke transformaties. Dit onderzoek richt zich nadrukkelijk op welvaartsanalyse aan de hand van een algemeen evenwichtsmodel. Het abstractieniveau ligt hoog en resultaten worden op formules gebaseerd. Voordelen volgens het CPB zijn het wegvallen van overlast, het behalen van agglomeratievoordelen en het besparen van vrije ruimte aan de stadsrand. Specifiekere kenmerken en verschillen tussen locaties worden grotendeels buiten beschouwing gelaten of opgenomen als onderdeel van een formule (Vermeer & Vermeulen, 2011).

## *2.6 Verwachtingen*

Op basis van de literatuur kan een aantal veronderstellingen geformuleerd worden voor dit onderzoek en op basis van die veronderstellingen kunnen verwachtingen geformuleerd worden over de resultaten van dit onderzoek. De veronderstellingen zijn als volgt:

1. Schaal, context, locatie, aard en tijd zijn de belangrijkste invloedsfactoren bij transformatiegebieden op de directe omgeving.
2. Van schaal kan verondersteld worden dat grootschaligheid een positief effect heeft op de omvang van de effecten.
3. De invloeden zullen het sterkst aanwezig zijn in de directe omgeving van het transformatiegebied.
4. Locatie en context hangen sterk samen.
5. Het proces van transformatie bestaat uit verschillende fases of rondes waarin effecten wel of niet voor kunnen komen.

De bovenstaande veronderstellingen leiden in samenhang met de onderzoeksdoelen tot een aantal verwachtingen over de resultaten van dit onderzoek. In dit onderzoek ligt de nadruk op het al dan niet plaatsvinden van effecten en de mate waarin. Voorts wordt nagegaan of variabelen als de afstand tot het transformatiegebied, de locatie van de transformatie en daarmee samenhangend de context en de



factor tijd invloed uitoefenen op het optreden van effecten. De schaal is de laatste factor die wordt meegenomen in dit onderzoek. Bij de schaal is wel een minimumgrootte aangenomen omdat het vergelijken van een enkel kavel met een groot transformatiegebied zinloos is. De daaruit voortkomende verwachtingen zijn als volgt:

1. Uitgaande van eenzelfde context zal een centraal gelegen transformatie forsere waarde-effecten teweeg brengen dan een minder centraal gelegen transformatie.
2. Naarmate de schaal van het getransformeerde gebied groter is, zullen de waarde-effecten daarvan in de omgeving ook omvangrijker zijn
3. Naarmate de afstand tot het getransformeerde gebied toeneemt, zullen de waarde-effecten van de transformatie afnemen
4. Waarde en ruimtelijke effecten doen zich voor tijdens de planvorming, tijdens de realisatie en na voltooiing van de projecten.

Bovenstaande verwachtingen kunnen in de komende hoofdstukken aan de hand van de deelvragen 5 en 6 beantwoord worden. Gekwantificeerde verwachtingen betreffende de waardeverschillen zijn moeilijk te maken. Kool (2006) kwam tot verschillen van tussen de 1 en 2 procentpunt per jaar en is daarmee de best beschikbare referentie, maar biedt onvoldoende houvast om deze verwachting direct over te nemen. Vanuit de Verenigde Staten komt Immergluck (2008) met een verschil in waardestijging van 2,6 procent per jaar ten opzichte van andere buurten. Beide onderzoeken vonden plaats in de periode 2000-2005.

## *2.7 Conclusie*

In dit hoofdstuk zijn de basisprincipes en belangrijke factoren besproken bij binnenstedelijke transformaties. En is besproken wat wordt verstaan onder economische waarde-effecten en ruimtelijke impact. Uit de literatuur zijn verschillende definities, factoren en uitkomsten die bijdragen aan het leggen van een basis voor dit onderzoek.

De literatuur biedt voldoende uitleg om een goede definitie te geven van wat een transformatiegebied is. Extra onderzoek of een eigen interpretatie was dan ook niet nodig. De directe omgeving heeft wel een eigen interpretatie. De omgeving bestaat op verschillende schaalniveaus en omvat meerdere aspecten. Door keuzes te maken is bevredigend geformuleerd wat de directe omgeving wel en niet omvat in het kader van dit onderzoek.

Voor economische waarde-effecten, wat een samengevoegd begrip is, kunnen verschillende definities aangenomen worden. De literatuur bevat voldoende relevante theorie voor dit onderzoek, met als

resultaat een passende definitie met een focus op vastgoed. Het bestaan van enkele uitgebreide onderzoeken naar ruimtelijke impact heeft er voor gezorgd dat het niet moeilijk was om een goed beeld te krijgen van de definitie van ruimtelijke impact.

## Hoofdstuk 3                      Operationalisatie

In het vorige hoofdstuk zijn de van belang zijnde begrippen voor dit onderzoek besproken. In dit hoofdstuk zal de operationalisatie van het onderzoek besproken worden. De casusselectie vormt daar een onderdeel van.

### *3.1 Casusselectie binnenstedelijke transformaties*

De casussen zullen geselecteerd worden op basis van een aantal criteria. Om de sterkte van het onderzoek te verbeteren dienen de omstandigheden vergelijkbaar te zijn en ook de transformaties zelf moeten voldoende vergelijkbaar zijn. De casussen voor dit onderzoek moeten in ieder geval aan de volgende criteria voldoen:

- Gelegen in een stad met tussen de 75.000 en 200.000 inwoners
- Recente en (nagenoeg) voltooide transformatie (vanaf 2000)
- Focus op transformatie naar wonen

#### **3.1.1 Steden**

Op basis van bovenstaande punten is gezocht naar verschillende gebieden in Nederland. Hierbij rekening houdende met de mogelijkheden voor dit onderzoek. De keuze is gevallen op twee middelgrote steden, Groningen en Amersfoort. Beide steden behoren tot de grote groep middelgrote steden in Nederland, met tussen de 75.000 en 200.000 inwoners. Tevens laten beide steden een forse bevolkingsgroei zien over de afgelopen jaren. Daardoor zijn er veel ontwikkelingen.

#### **3.1.2 Casussen**

Binnen zowel Groningen als Amersfoort zijn de afgelopen jaren tal van projecten ontwikkeld waarbij oude functies plaats hebben gemaakt voor nieuwe. Ook op dit moment zijn nog vele projecten in ontwikkeling. Het is daarom interessant om casussen in deze steden te onderzoeken.

In Groningen zijn de eerste fasen van het CiBoGa-terrein voltooid, is appartementencomplex de Kop van Oost verrezen op de plek van de oude houthallen, staan de appartementen van Dinkelpark op de plek van een oude busremise, worden woningen gebouwd op de plek van het oude voetbalstadion, is woonwijk De Linie op een oud industrieterrein gebouwd, zijn de woontorens Stoker & Brander en de Tasmantoren op voormalige industrieterreinen gebouwd. Er is dus voldoende keuze uit projecten.

Voor Amersfoort geldt hetzelfde, met projecten zoals De Grote Koppel waar oude pakhuizen omgebouwd zijn tot appartementen, de huidige ontwikkelingen rondom de voormalige Rohm & Maas zeepfabriek, de toekomstige ontwikkelingen op het ziekenhuisterrein op de Lichtenberg, woningen en commerciële ruimte binnen het plan Weltevreden op de plek van voormalige bedrijfsruimte en enkele oude woningen en de woningen, appartementen en commerciële ruimte die in Puntenburg verrezen en verrijzen, waar eerst een verscheidenheid van industrie, bedrijfsruimte en verouderde woningen stond.

De verschillende transformatiegebieden hebben van oorsprong verschillende functies en elke transformatie heeft een eigen invulling. Bovenstaande voorbeelden passen goed in dit onderzoek gezien de gestelde voorwaarden. Een aantal van de projecten is nog in ontwikkeling en valt daarom af voor verdere analyse. Het zou interessant zijn om deze te onderzoeken om anticipatie-effecten te meten, maar dit past beter in een vervolgonderzoek waarbij de tijdlijn centraal staat.

Uiteindelijk is gekozen voor een viertal casussen, waarvan twee in Groningen en twee in Amersfoort. In Groningen zal onderzoek gedaan worden naar de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact van het noordelijke deel van het CiBoGa-terrein en het Dinkelpark. In Amersfoort zullen Puntenburg en Weltevreden onderzocht worden.

Onderstaand overzicht in Tabel 3.1 geeft de omvang van de projecten die onderzocht zullen worden weer. Dinkelpark en Weltevreden zijn beide enkelvoudige projecten. CiBoGa en Puntenburg zijn gebieden die gefaseerd ontwikkeld worden. Mede daarom wordt van CiBoGa enkel de noordzijde onderzocht en van Puntenburg alleen de projecten die reeds (deels) voltooid zijn.

Tabel 3.1 Algemene kenmerken verschillende casussen

	CiBoGa (noord)	Dinkelpark	Puntenburg	Weltevreden
Woningen	64	-	70	29
Appartementen	216	137	237	96
Commercieel	± 5000m <sup>2</sup>	-	6000 m <sup>2</sup>	1700 m <sup>2</sup>
Parkeergarage	300	116	ruim 300	161
Overig	horeca, cultuur	-	hotel, horeca	-
Oplevering	2002-heden	2009	2009-heden	2008-2009

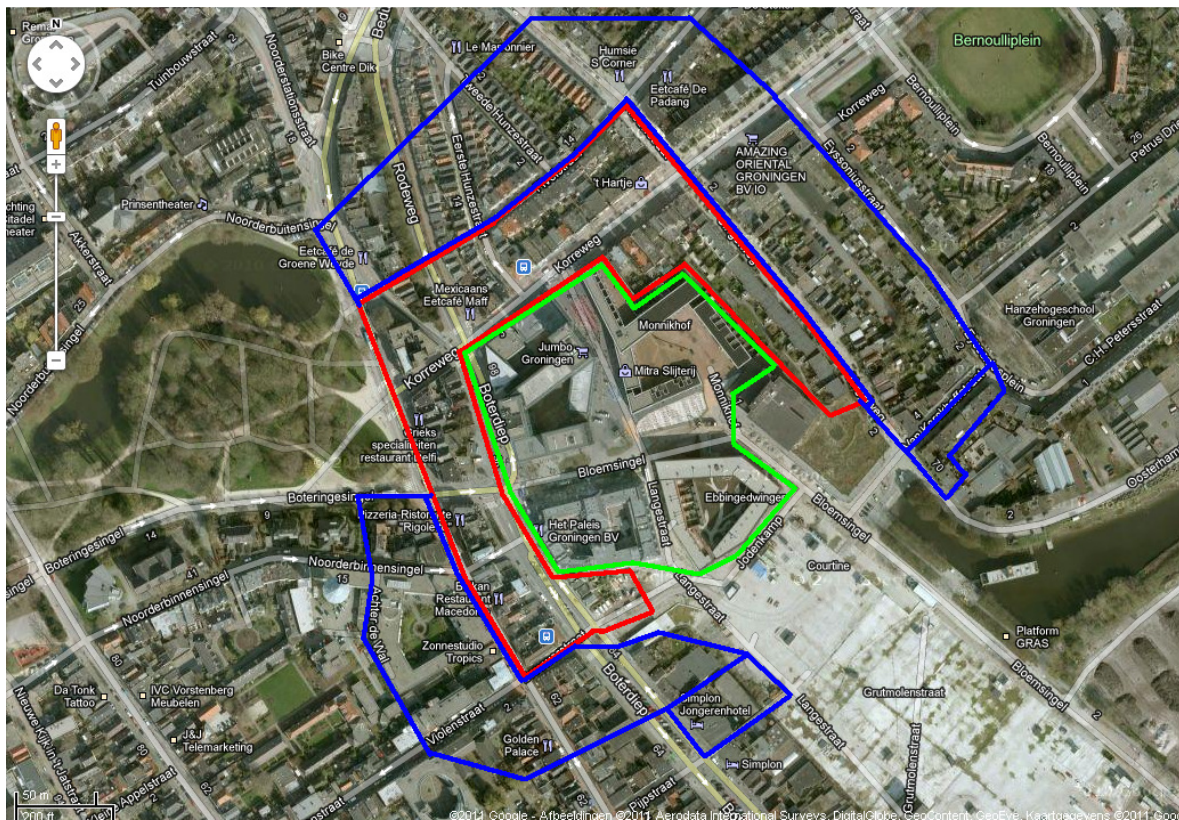
Bron: Varia<sup>1</sup>

De transformatiegebieden in Groningen zijn ten opzichte van het centrum verschillend gepositioneerd en bieden daarom de mogelijkheid om verschillen in effecten te onderzoeken die samenhangen met de locatie. In Amersfoort konden enkel transformaties gevonden worden die wat betreft locatie vergelijkbaar zijn, maar doordat in Amersfoort wel een sterk verschil in context waar te nemen is kan die factor daar goed onderzocht worden. Weltevreden is vrij geïsoleerd gelegen door een beperkt aantal naast gelegen panden en weinig veranderingen in de verdere omgeving. Puntenburg kenmerkt zich door een context in transitie, zowel op het gebied van wonen als werken, maar ook op het gebied van infrastructuur verandert daar veel. De volgende deelparagrafen geven een algemeen beeld van de verschillende transformatiegebieden.

<sup>1</sup> Verzameling van projectwebsites, gemeentewebsites, etc. te vinden in de literatuurlijst onder websites

### 3.1.2.1 CiBoGa Groningen

CiBoGa staat voor circusterrein, bodenterrein en gasfabriek. De naam verwijst naar de oude functies die het gebied had alvorens begonnen werd aan de transformatie tot voornamelijk woonwijk vlak buiten het centrum van de stad Groningen. Het noordelijke deel van het CiBoGa-terrein is bebouwd met een mix van wonen, winkels, een politiebureau en Het Paleis, een oud laboratorium dat nu in gebruik is als bedrijfsruimte, horeca en wonen. Fase 1 en 2 zijn al in 2002 opgeleverd. Tussen 2007 en 2011 is fase 3 gebouwd en is begonnen met fase 4. In die zelfde periode is Het Paleis gerenoveerd en van functie veranderd en is De Bloemhof gebouwd. De Bloemhof is echter een project dat los van het masterplan ontwikkeld is. Het zelfde blijkt te gelden voor Het Paleis. Het Open Lab Ebbinge verkiest om het als een onderdeel van de ontwikkelingen te zien, maar het is afzonderlijk ontwikkeld.



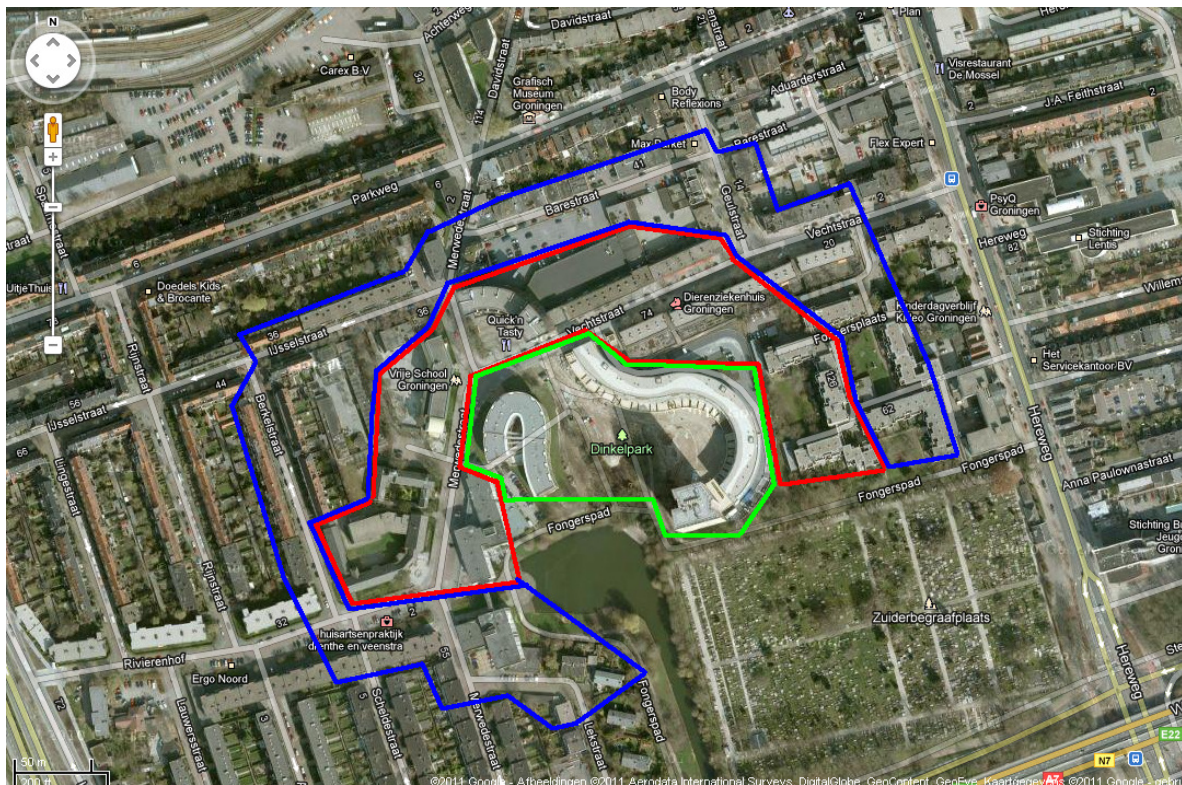
Figuur 3.1 CiBoGa-terrein Groningen

Het CiBoGa-terrein is gelegen ten noorden van het centrum van Groningen en grenst aan de Korrewegwijk aan de oostzijde, wat voornamelijk een woonfunctie heeft, het Boterdiep aan de westzijde waar een mix van winkels, wonen, cultuur, horeca en werken te vinden is, aan de zuidzijde bevinden zich voornamelijk woningen en niet ver daar vandaan het centrum en aan de noordzijde is het Noorderplantsoen en bevindt zich nog een aantal winkels, horeca en woningen. In figuur 3.1 is met groen het ontwikkelde gebied aangegeven. Het roodomlijnde gebied is de eerste ring van 50 meter en het blauwe gebied is de tweede ring die tot 100 meter loopt. Dat de grens niet overal exact 50 meter betreft komt door het samentrekken van bouwblokken. Bij de andere projecten is de zelfde werkwijze gebruikt.



### 3.1.2.2 Dinkelpark Groningen

Dinkelpark is een appartementencomplex dat gebouwd is in de Groningse Rivierenbuurt op de plek van een oude busremise en opgeleverd in 2009. Dinkelpark is gelegen tussen het hoofdstation van Groningen en de Zuidelijke ringweg. Rondom het complex bevinden zich een klein winkelcentrum, woningen, een school en een begraafplaats. Het nabijgelegen winkelcentrum, met daarboven appartementen is evenals Dinkelpark een nieuwe ontwikkeling. Dit complex werd een aantal jaren vóór Dinkelpark opgeleverd.

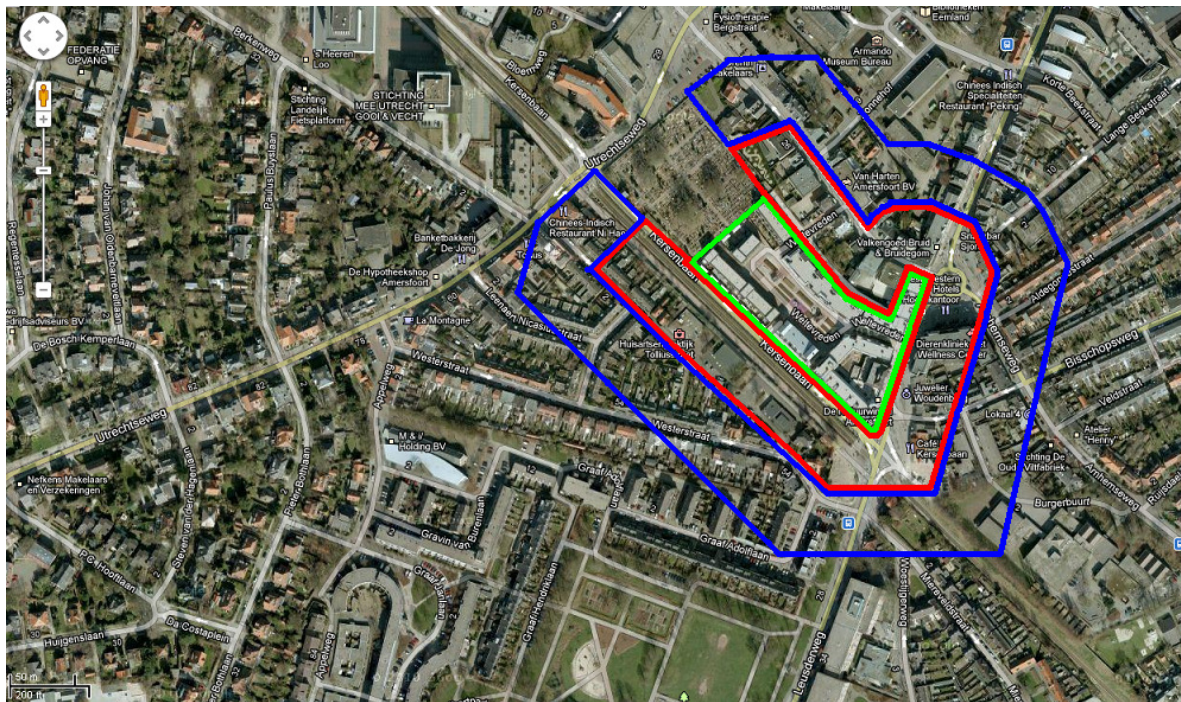


Figuur 3.2 Dinkelpark Groningen

### 3.1.2.3 Weltevreden Amersfoort

Het project Weltevreden is gelegen in het Amersfoortse Leusderkwartier. Vroeger bevatte dit terrein deels al woningen, maar er zat ook een sloopbedrijf gevestigd en de loop van de infrastructuur is veranderd. Het project bestaat voornamelijk uit grondgebondenwoningen en appartementen, maar omvat ook commerciële ruimte en beschikt over een ondergrondse parkeergarage. Het project is in 2008/2009 opgeleverd. Het project grenst aan veel verschillende functies. Aan de noordwestzijde bevindt zich een begraafplaats en aan de zuidwestzijde een spoorlijn met aan de andere zijde van de spoorlijn de achterzijde van een aantal woningen en bedrijfsruimten. Aan de zuid- en de oostzijde bevinden zich voornamelijk winkelpanden met daarboven verschillende lagen appartementen. Met aan de oostzijde een groter aandeel woningen en minder commerciële ruimte. Weltevreden ligt op slechts enkele honderden meters van het stadscentrum van Amersfoort.



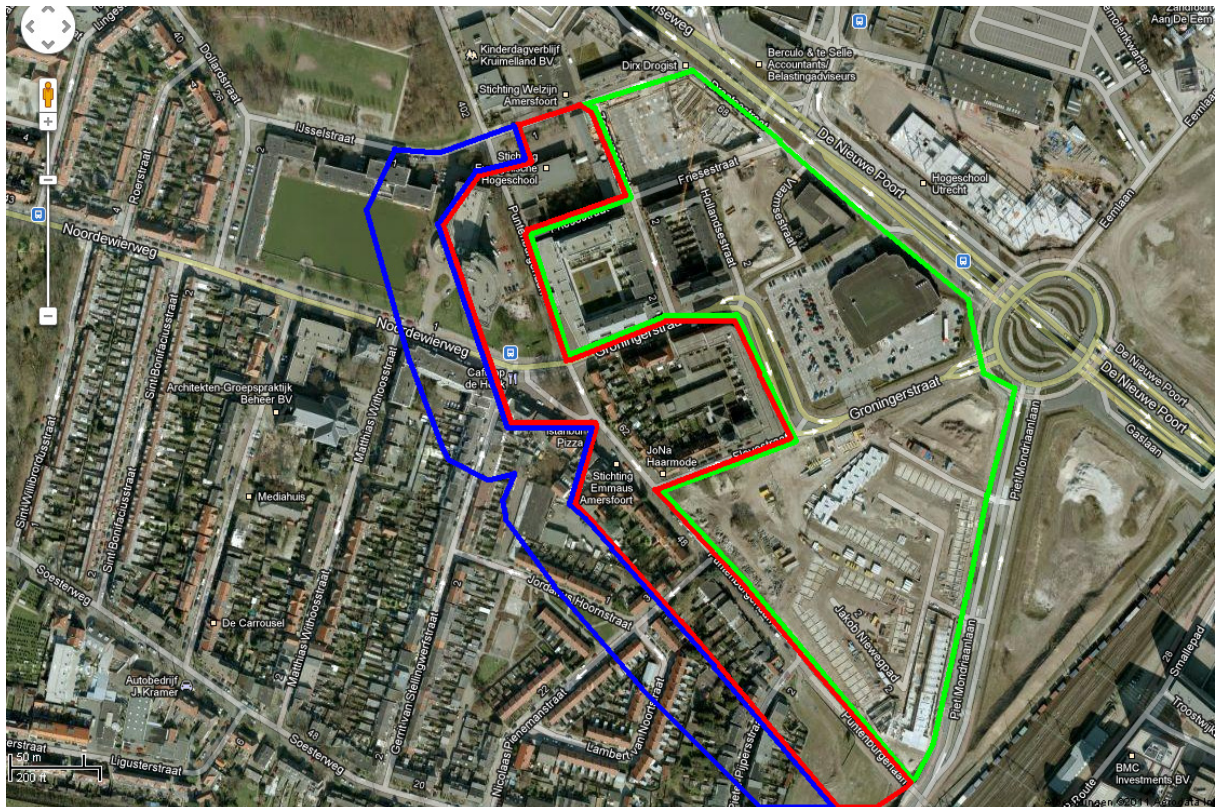


Figuur 3.3 Weltevreden Amersfoort

### 3.1.2.4 Puntenburg Amersfoort

Puntenburg in Amersfoort is een zeer recent project, waarvan delen voltooid zijn in 2010 en 2011 en andere projecten nog in aanbouw zijn. Het project bestaat voornamelijk uit woningen en appartementen, maar omvat ook een supermarkt en enkele ander functies. Voor de transformatie was Puntenburg een industrieterrein. De historische binnenstad is op loopafstand. Ten noordoosten ligt het Eemplein, dat momenteel in ontwikkeling is. Ten zuidoosten bevindt zich het spoor, met aan de overzijde kantoren. Ten zuidwesten is het station en zijn nog meer kantoren (Eempolis). Ten westen en ten noordwesten van Puntenburg ligt een oude woonwijk, onderdeel van het Soesterkwartier. De onderdelen van Puntenburg die al voltooid zijn of al deels in gebruik, zijn het Meesterwerk (2010), het Handelsgebouw (Oppidium, deels voltooid), Zicht op Amersfoort (2011) en Centro Vido (2010).





Figuur 3.4 Puntenburg Amersfoort

## 3.2 Casusonderzoek

De in paragraaf 3.1 globaal besproken casussen vormen de transformatiegebieden waaromheen dit onderzoek zal plaatsvinden. In deze paragraaf wordt de opzet besproken van het casusonderzoek. Hoe komt de kwantitatieve analyse tot stand en welke data worden er gebruikt. Het zelfde geldt voor de kwalitatieve analyse. Welke data worden gebruikt en hoe worden deze verzameld.

### 3.2.1 Kwantitatieve data casussen

De kwantitatieve data voor dit onderzoek zullen bestaan uit WOZ-gegevens, die gebaseerd zijn op de WOZ-waarde van woningen en gebruikt worden voor bepaling van de gemeentelijke OZB. Deze worden elk jaar door de gemeenten bijgesteld en geven daarom een goed beeld van de waarde die woningen hebben. Om de sterkte van waarde-effecten te kunnen meten worden ringen van 50 meter rondom het transformatiegebied gebruikt. Zo kan per ring de sterkte van het effect gemeten worden. Een zelfde methode wordt door Immergluck (2008) gebruikt.

Effecten doen zich niet voor op een moment in de tijd, maar over een verloop van jaren. Uitgaande van anticipatie-effecten gedurende planvorming, effecten tijdens de realisatie en effecten na voltooiing van bouw zal gemeten worden over deze tijdsperiode. Een vergelijkbare methode wordt toegepast door Kool (2006) en Immergluck (2008), tevens beschrijft Buit (1971) het voordoen van effecten in rondes, die ongeveer overeenkomen met de genomen perioden in dit onderzoek. Ideaal gezien zouden



voor alle perioden data vergeleken moeten worden. Onderstaande Tabel 3.2 geeft weer in welke perioden de ontwikkelingen hebben plaatsgevonden:

Tabel 3.2 Ontwikkeloverzicht

	CiBoGa	Dinkelpark	Puntenburg	Weltevreden
Planvorming	1994-1999	2000-2005	1995-2008	2003-2009
Realisatie	2000-heden	2006-2008	2008-heden	2007-2009
Oplevering	2002-heden	2008-2009	2010-heden	2008-2009

Bron: Varia<sup>2</sup>

Afgaande op deze gegevens zou het ideaal zijn om afhankelijk van het project gegevens te bemachtigen vanaf 1994 om op zoek te gaan naar verschillen in veranderingen in de verschillende fasen van ontwikkeling. Op die manier kan nagegaan worden of en in welke mate er effecten plaatsvinden in de verschillende fasen.

Ter vergelijking zal gebruik gemaakt worden van referentiedata. Die hebben betrekking zowel op gebieden, zoals de wijk en de stad, als op woningtypen zoals appartementen en grondgebonden woningen. Onder andere het onderzoek van Kool (2006) maakt gebruik van de zelfde methode.

Uiteindelijk leidt dit tot de volgende grenswaarden voor de verschillende variabelen:

- Ringen rondom de transformatiegebieden van 50 en 100 meter
- Gebruik van data over waarde vanaf bekendmaking van de plannen tot de meest recente informatie
- Woningwaardes in Euro's
- Referentiedata in de steden van de casussen voor gemiddelde stijging in de steden en deelgebieden

De bovengenoemde deelgebieden zijn voor elk project verschillend en worden ontleend aan buurtcijfers van het CBS. Onderstaand overzicht geeft per project de referentiegebieden weer:

Tabel 3.3 WOZ-gebieden CBS

CiBoGa	Dinkelpark	Puntenburg	Weltevreden
Groningen	Groningen	Amersfoort	Amersfoort
Binnenstad	Herewegbuurt	Soesterkwartier	Leusderkwartier
Binnenstad-Noord	Herewegwijk en Helpman	G. van Stellingwerfstraat	Bekenstein en de Luiard
Korrewegwijk	Rivierenbuurt	Puntenburg	Westerstraat
Korrewegbuurt		Piet Mondriaanlaan	Albert Cuypstraat
Oost-Indische Buurt		Rivierenbuurt-Oost	De Driehoek Zonnehof (wijk) Zonnehof (buurt) Weltevreden Dorrestein

<sup>2</sup> Verzameling projectsites, gemeentewebsites, etc. te vinden in de literatuurlijst onder websites

Het is de bedoeling om met behulp van de grenswaarden en data over bovengenoemde buurten uitspraken te doen over het wel of niet voordoen van verschillen in waarde-effecten. Doordat gebruik gemaakt wordt van referentiedata is het mogelijk om met meer zekerheid te zeggen of verschillen in waarde toe te schrijven zijn aan de binnenstedelijke transformatie. Economische trends zijn in de hele stad zichtbaar en worden door de referentiedata geneutraliseerd.

### ***3.2.2 Kwalitatieve data casussen***

Naast een kwantitatieve analyse, die vooral gericht is op het aan het licht brengen van economische waarde-effecten, wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve data. Die bestaan voornamelijk uit interviews met professionals die nauw betrokken zijn of zijn geweest bij de geselecteerde transformaties. Naast professionals zullen ervaringsdeskundigen zoals makelaars geïnterviewd worden, maar bijvoorbeeld ook voorzitters van bewonersverenigingen of van de lokale winkeliersvereniging. De kwalitatieve analyse heeft vooral als doel om de ruimtelijke impact in kaart te brengen. Naast interviews zal door middel van observatie gezocht worden naar recente ontwikkelingen. Door de observaties uit te voeren voorafgaand aan de interviews is het mogelijk om vast te stellen of de eigen waarnemingen bewuste of onbewuste uitwerkingen zijn van de binnenstedelijke transformatie op de directe omgeving.

De te interviewen experts zijn gekozen op basis van hun expertise en betrokkenheid bij transformatiegebieden in het algemeen of bij de specifieke projecten. In bijlage 1 staat een overzicht van alle experts die geïnterviewd zijn. Bijlage 2 bevat een overzicht van de tijdens de interviews gestelde vragen. De interviews kenmerken zich door een semigestructureerde opzet, waarin de factoren locatie, context, schaal in relatie met economische waarde-effecten ruimtelijke impact centraal staan.

De vragen richten zich op verschillende punten die Buit (1971) en Nijkamp (1981) aangehaald hebben. Het plaatsvinden van ronde-effecten gaat bij Buit (1971) over het plaatsvinden van effecten na voltooiing, in dit onderzoek ligt de focus meer op voor, tijdens en na ontwikkeling, waarbij na ontwikkeling gelijk staat aan de eersteronde-effecten van Buit (1971) en deze vragen zijn ook te verbinden met de tijd-ruimtelijke ontwikkelingen die Nijkamp (1981) noemt. Andere vragen refereren meer naar het onderzoek van Nijkamp (1981), waarbij een focus ligt op het integreren van verschillende ruimtelijke componenten, maar ook het ontdekken van de samenhang tussen verschillende componenten.

## Hoofdstuk 4 Analyse

In dit hoofdstuk worden grote stappen gezet richting de beantwoording van de hoofdvraag. Vinden er waarde-effecten plaats? Welke effecten zijn van invloed? Wat is de ruimtelijke impact? Deze essentiële vragen zullen zo goed mogelijk beantwoord worden met behulp van de verzamelde waardegegevens en gehouden interviews met experts en betrokkenen. Ondersteuning wordt verleend door observaties en impressies van de omgeving. De analyse is zo ingedeeld dat per paragraaf een verwachting wordt behandeld die is opgesteld in het tweede hoofdstuk naar aanleiding van de literatuur.

### *4.1 Context, locatie en waarde*

In deze paragraaf wordt verwachting 1 behandeld: uitgaande van eenzelfde context zal een centraal gelegen transformatie forsere waarde-effecten teweeg brengen dan een minder centraal gelegen transformatie. Deze verwachting is gebaseerd op aanwijzingen dat locatie een invloedrijke factor is voor het plaatsvinden van waarde-effecten. Helaas was in Amersfoort geen ideale situatie te vinden, doordat de locaties van transformatiegebieden sterk overeenkomen. In Amersfoort is daarom gekozen voor twee projecten met een gelijkwaardige locatie, maar verschillende context. Context is in dit geval en ook verder in dit hoofdstuk de ruimtelijke inrichting van de omgeving. Wanneer met context de positionering in stedelijk gebied bedoeld wordt, zal dit expliciet aangegeven worden. In Groningen bevinden beide projecten zich in een gelijkwaardige context, maar de locatie ten opzichte van het centrum is verschillend. CiBoGa grenst vrijwel direct aan het centrum van Groningen, terwijl Dinkelpark gelegen is in de rivierenbuurt achter het station, waardoor het stationsgebied een scheiding vormt.

Gerrit Schuurhuis van het Open Lab Ebbingse noemt de kavels aan het Boterdiep bij het CiBoGa-terrein de meest populaire en Geert Hovingh van de bewonersvereniging in de Rivierenbuurt geeft aan dat de wijk onvoldoende draagkracht biedt voor meer winkels en dat de locatie ten opzichte van het centrum daar aan bijdraagt. Ook wordt vanuit Peter Jansen, ondernemer nabij het project Weltevreden, verteld dat de locatie dicht bij het centrum er niet voor gezorgd heeft dat de winkels populairder zijn geworden. Kanttekening in dit geval is de economische crisis, zowel volgens Jansen als volgens makelaar Michiel van der Klis, die aangeven dat het een moeilijke tijd is waardoor effecten uit kunnen blijven. Toch laat Puntenburg duidelijke ontwikkelingen zien. De locatie dichtbij het centrum van Amersfoort zorgt voor een verbindingszone en brengt toenemende populariteit met zich mee, zowel volgens Niko Paap, wijkmanager vanuit de gemeente Amersfoort, als makelaar Michiel van der Klis en ook Dieuwke Leveling van woningcorporatie De Alliantie herkent dit beeld. Vanuit de buurt bestaat een vergelijkbaar beeld. Waar, volgens Willem Hamels, de buurt vroeger fungeerde als dorp los van de stad is het Soesterkwartier nu onderdeel van de stad en zijn het vooral de inwoners van het Soesterkwartier die daar profijt van hebben.

Het belang van de locatie wordt nogmaals benadrukt door Wilma Naaijer, voorzitter van de ondernemersvereniging Ebbingekwartier. Zij geeft aan dat de nieuwe ontwikkelingen er voor zorgen dat het gebied meer aandacht krijgt en de link met het centrum beter gelegd wordt. Maar, ook hier, moet een kanttekening geplaatst worden. De effecten lijken sterk samen te hangen met de komst van nieuwe fietsverbindingen en bereikbaarheid. Tot voor kort bleven waarde-effecten uit doordat de bereikbaarheid onvoldoende was, terwijl de directe link met het centrum niet veranderd is in de afgelopen jaren.

Het daadwerkelijk plaatsvinden van de waarde-effecten moet blijken uit de WOZ-waarden afkomstig van de gemeenten Groningen en Amersfoort. De gemeente Groningen kon enkel een lijst verstrekken van de gegevens van de jaren 2007-2012, waardoor het niet mogelijk is om de anticipatie-effecten te onderzoeken. Voor de gemeente Amersfoort zijn enkel gegevens beschikbaar op een groter schaalniveau, tevens zijn de resultaten van enkele eerdere onderzoeken beschikbaar. Exacte WOZ-gegevens zijn niet beschikbaar gesteld.

Wanneer de gemiddelde stijging in woningwaarde van de buurten waarin de transformatieprojecten plaatsvinden naast die van de stad Groningen worden gelegd, valt op te maken dat die buurten een sterkere ontwikkeling in waarde doormaken dan de stad gemiddeld. Tabel 4.1 en Tabel 4.2 laten zien dat alle buurten waarin de Groningse transformatiegebieden gelegen zijn in grote lijnen een sterkere ontwikkeling in WOZ-waarde door hebben gemaakt dan de hele stad gemiddeld. Kanttekening is de sterke daling die de meeste buurten laten zien met het intreden van de crisis. De groene en rode kleuren geven de ontwikkelingen weer ten opzichte van Groningen als stad. Ter voorkoming van meetfouten door het meenemen van de transformatie zelf zijn de woningen binnen het transformatiegebied uit het buurtgemiddelde gehaald bij zowel CiBoGa als Dinkelpark. Bij CiBoGa waren niet de WOZ-waardes van alle woningen beschikbaar, maar wel van een deel. Puntenburg en Weltevreden zijn bij het CBS beiden een eigen buurt, waardoor het niet nodig was om te corrigeren.

Tabel 4.1 WOZ Mutaties Buurten CiBoGa

	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Oost-Indische Buurt	2,08%	17,35%	16,52%	5,97%	-1,41%
Korrewegbuurt excl. Deel CiBoGa	0,00%	16,44%	17,90%	4,91%	-11,67%
Korrewegbuurt	0,00%	17,36%	17,61%	4,79%	-11,43%
Binnenstad-Noord	0,00%	10,95%	19,74%	4,95%	-2,62%
Groningen	0,00%	15,50%	13,42%	4,73%	0,56%

Bron: Gemeente Groningen, 2011 & CBS, 2011

Tabel 4.2 WOZ Mutaties Buurten Dinkelpark

	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Rivierenbuurt excl. Dinkelpark	-2,65%	16,36%	21,90%	-11,11%	2,50%
Rivierenbuurt	-2,65%	13,64%	20,00%	4,00%	1,92%
Herewegbuurt	0,75%	16,30%	14,01%	10,61%	-1,01%
Groningen	0,00%	15,50%	13,42%	4,73%	0,56%

Bron: Gemeente Groningen, 2011 & CBS, 2011

De Rivierenbuurt maakt met het buitensluiten van Dinkelpark in 2009 een vreemde duik. Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat het te maken heeft met een verschil in verwerking van de WOZ-waardes tussen de gemeente Groningen en het CBS. In de andere jaren laat de Rivierenbuurt juist een sterkere ontwikkeling zien, over de periode van vijf jaar is het verschil dus uiteindelijk niet heel groot. Voor CiBoGa geldt ook dat de verschillen elkaar uitvlakken.

Een zelfde vergelijking van WOZ-waarden kan gedaan worden voor de buurten in Amersfoort. Het CBS houdt in Amersfoort de buurten van een kleinere schaal bij waardoor specifiekere data beschikbaar is. Tabel 4.3 geeft de verschillen voor de buurten weer waar Weltevreden door omgeven is en Tabel 4.4 geeft de buurten weer waar Puntenburg door omgeven is, voor Puntenburg zijn enkel de cijfers vanaf 2007 beschikbaar. Doordat er meer detail in zit bestaan Puntenburg en Weltevreden als specifieke buurten, waarin vrijwel alleen het nieuwbouwproject is opgenomen.

Tabel 4.3 WOZ Mutaties Buurten Weltevreden Amersfoort

	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Westerstraat	-0,51%	9,14%	7,44%	8,23%	-1,20%
De Driehoek	NB	NB	8,70%	4,89%	-1,27%
Albert Cuypstraat	NB	NB	12,35%	3,19%	-1,72%
Bekenstein en De Luiwaard	-1,65%	7,95%	11,24%	5,23%	-2,32%
Zonnehof	-2,98%	0,61%	7,93%	18,08%	-6,22%
Weltevreden	-0,53%	-44,15%	53,33%	69,57%	-0,37%
Amersfoort	0,47%	6,51%	8,30%	4,84%	-0,38%

Bron: CBS 2011

De opvallende cijfers voor de buurt Weltevreden zijn naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan de bouw van de nieuwe woningen, deze hebben een hogere WOZ-waarde dan de oude bebouwing. In eerdere jaren zijn de waardes sterk gedaald (CBS,2011). Verder laten de buurten rondom Weltevreden een vergelijkbaar beeld zien met de ontwikkelingen in Groningen. De fluctuaties in de Zonnehof zijn toe te schrijven aan het beperkte aantal woningen daar en een uitbreiding van 50 procent in de woningvoorraad in 2009. Bekenstein en De Luiwaard, waar veel meer woningen staan, laat wel een over het algemeen zeer positieve ontwikkeling zien. Doordat voor twee buurten de gegevens van een aantal jaren ontbreken is het niet mogelijk uitspraken te doen over verschillen in ontwikkelingen ten noorden en ten zuiden van het spoor. De ontwikkelingen in en rondom Puntenburg wijken sterk af van de ontwikkelingen bij de andere transformatiegebieden. De dalingen in de buurt Puntenburg zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan de komst van goedkopere woningen, een tegenovergestelde ontwikkeling ten opzichte van Weltevreden. De gegevens laten wel zien dat de komst van deze nieuwe

woningen een positieve invloed heeft op omliggende woningen, aangezien deze na voltooiing van de nieuwbouw beter zijn gaan presteren ten opzichte van de stad Amersfoort.

Tabel 4.4 WOZ Mutaties Buurten Puntenburg Amersfoort

	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Rivierenbuurt-Oost	7,69%	4,76%	0,45%
G. van Stellingwerfstraat	6,11%	5,24%	0,50%
Puntenburg	7,83%	-19,76%	-15,58%
Amersfoort	8,30%	4,84%	-0,38%

Bron: CBS 2011

Aan de hand van bovenstaande cijfers kan geconcludeerd worden dat het met de beschikbare gegevens niet mogelijk is om op buurtniveau te bepalen dat de locatie van een transformatiegebied een bepalende invloed heeft op de effecten op omliggend vastgoed. Op buurtniveau zijn grote verschillen waar te nemen en zijn waardeontwikkelingen niet eenduidig. In de meeste gevallen is wel zichtbaar dat bij de voltooiing van het project omliggende woningen sterker in waarde stijgen dan het gemiddelde van de stad, maar onderscheid tussen locatie en context is niet eenduidig te maken. In Groningen lijken beide gebieden ongeveer gelijk te presteren, ondanks het verschil in locatie. In Amersfoort zijn de verschillen tussen de gebieden ondanks een vergelijkbare locatie totaal verschillend.

Voltooiing van de projecten in het gebied Puntenburg lijkt een sterker effect te hebben. De data doen daarom vermoeden dat context meer van invloed is dan de locatie. Let wel dat hier het verschil bestaat tussen een locatie direct buiten het stadscentrum of een tweede ring daar buiten. Een vergelijking met buitenwijken of het buitengebied van de stad wordt niet getrokken.

Het interview met Peter Deddens van Makelaardij Schreuder te Groningen bevestigde het belang van de context op de omvang van het waarde-effect op de omgeving. Dinkelpark past zeer goed in de woonwijk, daar waar de vorige functie niet binnen de buurt paste. Een Stoker en Brander (een ander project in Groningen), ligt meer geïsoleerd en effecten op de buurt zijn daardoor waarschijnlijk niet zichtbaar. Omdat het bij woningen om de keuzes van mensen gaat is de context van groot belang. De locatie ten opzichte van het centrum kan goed zijn, maar een spoorlijn of industrieterrein is niet aantrekkelijk. Het interview met Michiel van der Klis van Makelaardij Hendriks te Amersfoort gaf een vergelijkbaar resultaat. Weltevreden zou volgens Van der Klis weinig effect op de omgeving hebben. De ligging is door een begraafplaats, doorgaande weg en spoorlijn geïsoleerd en de bestaande bebouwing was al gewild en had al een hoge waarde. Nieuwbouw zou daar weinig aan veranderen, terwijl de locatie dan wel aan bod komt. De goede locatie van de omliggende wijken zorgt er volgens Van der Klis voor dat effecten minder optreden.

Het beeld dat vanuit de data en de makelaars wordt geschetst lijkt ook bijval te krijgen uit andere hoeken. Wijkmanager Niko Paap van de gemeente Amersfoort ziet dat context waarin Puntenburg zich ontwikkelt, erg geschikt is voor veranderingen in de omgeving. De nieuwe bebouwing geeft een

impuls aan de tot dan toe verouderende bebouwing en brengt ook meer mensen naar de buurt. Paap twijfelt wel of de veranderingen enkel aan het transformatiegebied toe te wijzen zijn. Volgens Paap zijn de buurtbewoners erg actief en betrokken en hebben zij zeker een rol gespeeld bij de huidige ontwikkelingen in het Amersfoortse Soesterkwartier. De twijfel van Paap wordt kracht bijgezet door Hamels. Hij ziet een sterke betrokkenheid vanuit de buurt, niet alleen vanuit de oorspronkelijke bewoners (arbeiders), maar ook vanuit architecten en stedenbouwkundigen die in de wijk woonachtig zijn.

Een tegenargument komt uit Groningen. Het CiBoGa-terrein ligt nabij het centrum van Groningen en is omgeven door een groot aantal winkelpanden. Tjerd van Riemsdijk, projectleider vanuit de gemeente Groningen, ziet dat die ligging ten opzichte van het centrum wel een bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkelingen in het gebied. Het is moeilijk te kwantificeren door de lange historie van het gebied, maar ook de duur van de bouw, die ver uitgelopen is. Het was in dit geval de bedoeling dat de context de ontwikkelingen zou volgen. De goede locatie in combinatie met nieuwe bebouwing moest er voor zorgen dat de oude bebouwing weer vitaal zou worden. Dat zich met de transformatie als katalysator een levendig gebied zou ontwikkelen. Wilma Naaijer van de ondernemersvereniging Ebbingekwartier is bekend met de bedoelingen van de gemeente, maar minstens zo bekend met het uitblijven van de ruimtelijk en waarde-effecten voor een groot deel van het winkelgebied. Volgens haar door toedoen van het stilvallen van het project nadat slechts enkele fases voltooid waren.

De verwachting dat de locatie van invloed is op de effecten kan niet bevestigd of verworpen worden. Het aantal casussen is daar te beperkt voor. De invloed van de context, die in Amersfoort sterk verschillend was bij een gelijkwaardige locatie, lijkt meer van belang dan de locatie. Hier gelden de zelfde restricties door het aantal casussen. Toch is een aantal voorzichtige conclusies over zowel de locatie als de context mogelijk.

Locatie lijkt vooral voor commerciële functies van waarde, gezien de ontwikkelingen rondom CiBoGa. Harde uitspraken zijn niet mogelijk aangezien afgegaan moet worden op interviews en cijfers over commerciële ruimte ontbreken. Op het gebied van wonen bieden de cijfers wel ondersteuning. Het lijkt er op dat de locatie voor de waardeontwikkeling niet van belang is. Het gaat mensen om prettig wonen, dit kan ook op een minder centrale plek (binnen de stedelijke context), zo laat Dinkelpark zien.

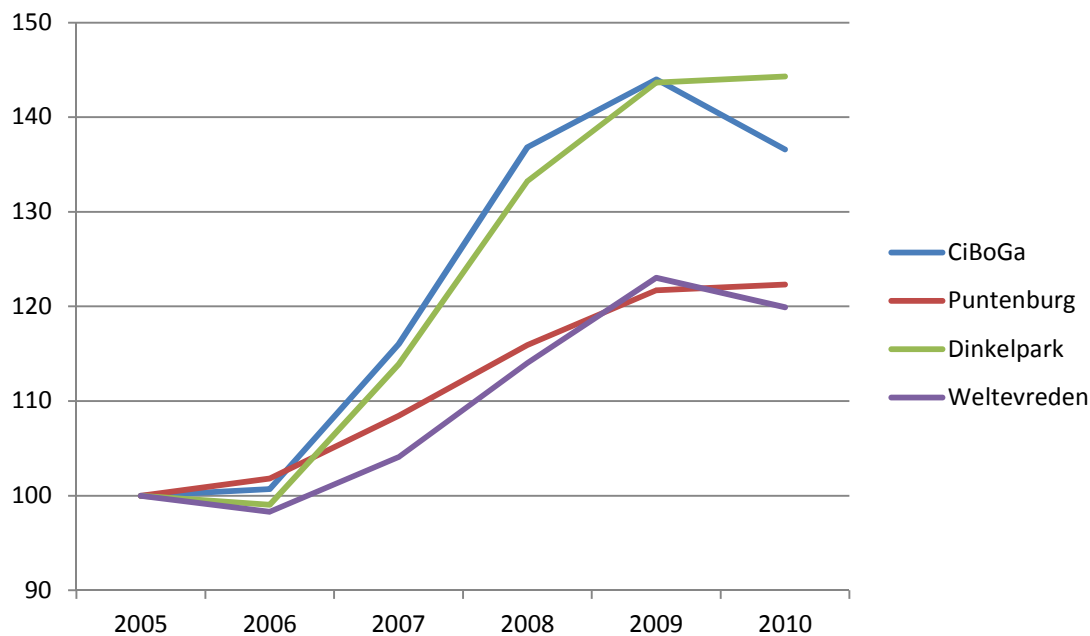
Context heeft waarschijnlijk een belangrijkere rol dan locatie op binnenstedelijk schaalniveau. Een geïsoleerd project in de zin van obstakels zoals brede infrastructuur en een gebrekkige connectie met omliggend vastgoed verhindert het plaatsvinden van waarde-effecten. Aanwijzingen daarvoor komen voort uit de positieve ontvangst van Dinkelpark, direct in dichtbebouwde context gelegen, maar ook het uitblijven van effecten rondom CiBoGa door tussengelegen braakliggende stukken grond en leegstand. In Amersfoort is dit goed zichtbaar door de naar binnen gerichte ontwikkeling van Weltevreden met veel obstakels in de omgeving en een gebrekkige verbinding met de omliggende woningen. Puntenburg laat daarentegen een sterke verbinding zien met de omgeving, wat volgens de



geïnterviewde betrokkenen een positief effect heeft. Ook de WOZ-waarden laten na voltooiing van de eerste projecten zien dat de omgeving tegen de neergaande trend van de rest van de stad ingaat.

## 4.2 Schaal en waarde

De tweede verwachting luidt dat naarmate de schaal van het getransformeerde gebied groter is, de waarde-effecten daarvan in de omgeving ook omvangrijker zijn. Voor de WOZ-waarden zou dit moeten betekenen dat de projecten Puntenburg en CiBoGa een hoger dan wel verder reikend waarde-effect zouden moeten hebben dan Weltevreden en Dinkelpark. De eerstgenoemde projecten omvatten enkele honderden wooneenheden en een grote hoeveelheid commerciële ruimte, terwijl laatstgenoemde projecten slechts honderd wooneenheden omvatten en weinig of geen commerciële ruimte. Figuur 4.1 geeft een weergave van de ontwikkelingen per gebied. Allereerst valt op dat de transformatiegebieden in Groningen een veel sterkere stijging doormaken, maar dat geldt ook voor Groningen als stad ten opzichte van Amersfoort. Ten tweede valt op dat Puntenburg en CiBoGa, de twee grote transformatiegebieden tot en met 2008 gekenmerkt worden door een sterkere stijging in WOZ-waarden en dat Puntenburg in het laatste jaar, 2010, ook weer boven Weltevreden uitstijgt. Dinkelpark blijft tot 2009 achter bij CiBoGa, maar rondom CiBoGa zakken de woningprijzen sterk in. De jaren 2005-2008 suggereren dat de grote transformatiegebieden een sterkere invloed hebben dan de kleine, maar de dalingen die mogelijk samenhangen met de crisis brengen verandering in de posities van de transformatiegebieden.



Figuur 4.1 Ontwikkelingen WOZ-waarden per gebied (CBS, 2011)

Geert Hovingh van de buurtvereniging Rivierenbuurt heeft niet het idee dat Dinkelpark groot genoeg is om een noemenswaardige impact te hebben op de buurt. Hovingh noemt wel de positieve bijdrage



die de nieuwe bewoners leveren bij het organiseren van activiteiten in de wijk. En de mogelijkheid om het nieuw aangelegde park te gebruiken. Van toename in populariteit van de wijk is echter geen sprake denkt hij, dit hangt volgens Hovingh samen met de grote hoeveelheid studentenpanden in de buurt. Daarnaast noemt Hovingh de op handen zijnde veranderingen als heet hangijzer waardoor op dit moment weinig zal gebeuren. Die veranderingen betreffen de plannen voor het stationsgebied en de zuidelijke ringweg, daar verwachten de bewoners veel waarde-effecten en ruimtelijke impact van. Wederom een verwijzing naar de invloed van schaal van de ingreep op de omgeving. Bovengenoemde projecten zijn in schaal veel groter dan Dinkelpark en zullen volgens de bewonersvereniging een stempel op de wijk drukken. Het zou nu al merkbaar zijn aan de verkoopprijzen van panden die mogelijk gesloopt gaan worden in de toekomst. Diddens van Makelaardij Schreuder bevestigt dat dergelijke effecten plaats kunnen vinden door de op handen zijnde plannen, maar heeft in de verkoopcijfers nog niet direct veranderingen waargenomen.

Michiel van der Klis van makelaardij Hendriks uit Amersfoort gaf aan dat het zeker van invloed is dat een gebied als Puntenburg zo groot is, dat heeft zijn weerslag op de omgeving waardoor de omliggende wijk zich meer gaat ontwikkelen. Niko Paap ziet ook dat de ontwikkelingen van Puntenburg veranderingen met zich meebrengen voor het Soesterkwartier. De bereikbaarheid is beter geworden door extra verbindingen voor fietsers en voetgangers met zowel het station als de andere kant van het spoor, waar het centrum van Amersfoort ligt. De uitbreiding van een grote supermarkt en de komst van horeca, een hotel, kantoorruimte (Gemeente Amersfoort, 2012) en de voorgenomen plannen voor het naastgelegen Eemplein veroorzaken een verschuiving in het zwaartepunt van de wijk naar het oosten. De nieuwe functies en bereikbaarheid trekken mensen naar de oude woningen, maar gaan tegelijkertijd wel ten koste van een aantal oude winkels in de bestaande bebouwing. De schaalgrootte brengt in die zin volgens Paap ook bedreigingen mee voor de wijk. Tegelijkertijd hebben de ontwikkelingen bepaalde bedreigingen weggenomen. Voor de komst van de nieuwbouw in Puntenburg was er het plan om veel woningen in het Soesterkwartier te slopen en zouden er in Puntenburg veel kantoren gebouwd worden. Door het twee keer meemaken van een crisis zijn de kantoorplannen vervangen door woningbouw en is een link gelegd tussen de nieuwe en de oude bebouwing. Het Soesterkwartier is in opkomst en de grootschalige sloopplannen zijn van de baan. Een interessant verhaal, maar Paap gelooft niet in dat al deze effecten afkomstig zijn van enkel het transformatiegebied. Tegelijk met de transformatie van Puntenburg worden in het Soesterkwartier honderden woningen gerenoveerd, wat ook zijn effect heeft op de buurt. Het grensgebied met Puntenburg plukt echter wel vooral de vruchten van grootschalige verandering, ook mede door een aanwezige rent gap<sup>3</sup>, aldus Willemal Hamels

Een transformatiegebied van het formaat Weltevreden brengt niet zulke grote ontwikkelingen met zich mee. Lokaal ondernemer Peter Jansen geeft aan dat er weinig verschil is te zien tussen het aantal

---

<sup>3</sup> Rent Gap: Een rent gap is het verschil tussen de prijs van huizen in een specifieke wijk ten opzichte van een stad/regio (Smith, 1996)

klanten voor en na de komst van de nieuwe bebouwing. Ook het aantal winkels is niet toegenomen, de nieuwe biologische winkel komt in feite van een blok verderop. De nieuwbouw is daarvoor te klein en heeft ook geen nieuwe looproutes gebracht. De parkeervoorzieningen zijn alleen voor de bewoners en de woningen zijn naar een erf gericht dat aan de binnenzijde ligt. Jansen geeft wel aan, dat ondanks de beperkte grootte van het project de nieuwbouw goed is voor het voorkomen van het stukje stad. Het heeft geen negatieve effecten meegebracht. Toch heeft het project van buitenaf wel gezorgd voor een ander aanzicht. Niet alleen Jansen heeft die mening, maar ook Paap is van mening dat het aanzicht veranderd is en dat het winkelaanbod een verbetering heeft doorgemaakt. Harde cijfers kan Paap echter niet geven.

Woningcorporaties houden zich meer bezig met herstructurering dan transformatie, maar zijn zo nu en dan wel betrokken bij transformatiegebieden. Dieuwke Leveling van woningcorporatie De Alliantie in Amersfoort ziet dat een klein project al veel invloed kan hebben op een wijk. Bewoners hebben volgens Leveling veel waardering voor kleine verbeteringen die het aanzicht van een wijk verbeteren. Dat beeld komt overeen met de uitspraak van Jansen, die aangaf dat het wel goed was voor de wijk. Dit betreft echter een sociaal aspect, maar zou een weerslag kunnen hebben op de waarde door verandering van de populariteit van de wijk. Dat is bij Puntenburg zichtbaar, maar de projecten van kleinere schaal lijken toch te weinig effect te hebben om (grote) veranderingen in de omgeving te weeg te brengen. Dinkelpark gaat, ondanks een aanzienlijke hoogte, op in de wijk en Weltevreden heeft onvoldoende verbintenissen met de omgeving. Puntenburg daarentegen wordt door alle geïnterviewde genoemd als een project dat een invloed van formaat heeft op de omgeving, mede ondersteund door een waardestijging in 2010 ten opzichte van 2009, terwijl de WOZ in Amersfoort gemiddeld daalde in dat jaar. CiBoGa wordt door alle experts gezien als een project met grote potentie en mogelijke katalysator van het hele Ebbingekwartier, maar is nog niet succesvol geworden door het tussentijds stilvallen van het project. Eerste tekenen van ontwikkelingen zijn wel zichtbaar en een positieve waardeontwikkeling ten opzichte van de stad Groningen is ingezet, maar de schaal lijkt zich volgens Naaijer tot nog toe tegen zich gekeerd te hebben.

De verwachting was dat een toename in schaal een toename in waarde-effecten met zich meebrengt. Evenals bij de eerste verwachting geldt dat het beperkte aantal casussen de mogelijkheid tot het doen van algemene uitspraken beperkt. Een voorzichtige bevestiging van de verwachting lijkt hier op zijn plaats. Dinkelpark en Weltevreden, de twee relatief kleine projecten slagen er in mindere mate in om invloed op de omgeving uit te oefenen. Dinkelpark toont wel waardeontwikkeling, maar de hele buurt ontwikkelt zich sterk en het is dan ook moeilijk te zeggen of dit aan de transformatie te wijten is. Puntenburg en CiBoGa, de twee relatief grote transformaties, laten een sterkere invloed op de omgeving zien. Vooral Puntenburg, dat tegen de trend van dalende WOZ-waarden ingaat laat zien dat de grootschalige transformatie van het gebied zijn weerslag heeft op het gebied.

### 4.3 Distance decay

Distance decay betreft het afnemen van effecten naarmate de afstand tot de fysieke interventie toeneemt. Verwachting 3 luidt dat dit ook opgaat voor transformatiegebieden. Met behulp van gedetailleerde WOZ-gegevens van gemeenten zou het mogelijk moeten zijn om het bestaan van deze effecten te onderzoeken. Met behulp van de WOZ-gegevens die de gemeente Groningen verstrekt heeft is het mogelijk om voor de jaren 2007-2012 de ontwikkelingen van WOZ-waardes te analyseren. De eerste vergelijking is tussen de ringen rondom de transformatiegebieden Dinkelpark en CiBoGa en de stad Groningen. De eerste ring rondom zowel Dinkelpark (13,16%) als CiBoGa (13,97%) laat in eerste instantie een minder sterke stijging zien dan de tweede ring, waar stijgingen van 17,51% en 15,77% zichtbaar zijn, welke ook aanzienlijk hoger liggen dan het stadsgemiddelde van 13,42%. Een overzicht wordt gegeven in Tabel 4.5. Bij CiBoGa werden in 2007 verschillende panden opgeleverd, maar dit lijkt weinig invloed te hebben op de panden die direct naast de ontwikkelingen staan. Opvallend is de sterke ontwikkeling in waarde in de tweede ring rondom Dinkelpark. Deze ligt ver boven het gemiddelde van de stad, meer ligt ook veel hoger dan de waarde­stijging in de eerste ring. Het kan zijn dat het een ander type woning betreft, de tweede ring omvat meer grondgebonden woningen, tegenover een oververtegenwoordiging van appartementen in de eerste ring.

Tabel 4.5 WOZ Mutaties Dinkelpark versus CiBoGa

	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012
Ring 1 Dinkelpark	13,16%	6,36%	0,09%	-1,91%	-1,74%
Ring 1 CiBoGa	13,97%	3,85%	-2,30%	-2,10%	-1,74%
Ring 2 Dinkelpark	17,51%	3,79%	-1,05%	-2,92%	-0,81%
Ring 2 CiBoGa	15,77%	4,52%	-0,97%	-2,52%	0,74%
Groningen	13,42%	4,73%	0,56%	-1,12%	-

Bron: CBS 2011 en  
Gemeente Groningen 2011

De waardeontwikkeling tussen 2008 en 2009, ten tijde van de oplevering van Dinkelpark, laat zien dat de eerste ring rondom Dinkelpark verreweg de sterkste waarde­stijging door­maakt. Een verschil van twee procentpunt ten opzichte van het gemiddelde van Groningen en drie procentpunt ten opzichte van de tweede ring. Die sterke stijging valt samen met de voltooiing van Dinkelpark en de aanleg van het omliggende park. Dat impliceert dat er een verband kan bestaan tussen de transformatie en de stijging in waarde van omliggende panden. Verder weg gelegen panden maken niet die zelfde ontwikkeling door. De ringen rondom CiBoGa laten geen opvallende verschillen zien in vergelijking met het gemiddelde van de stad. Ook de jaren daarna stijgen waardes van de woningen rondom CiBoGa niet bovengemiddeld, eerder slechter dan het gemiddelde in Groningen. De woningen rondom Dinkelpark belanden vanaf 2010 ook in een neerwaartse trend en presteren die jaren minder dan het gemiddelde in Groningen.

Voor de gemeente Amersfoort zijn vergelijkbare cijfers niet beschikbaar gesteld, maar is wel onderzoek gedaan naar waardeontwikkeling vanuit woningcorporatie De Alliantie. Uit dit onderzoek, dat zich richtte op Rayon Zuid van Amersfoort, kwam dat het Soesterkwartier zeer positief presteerde. Een groot deel van de woningen in het Soesterkwartier is tussen 2008 en 2009 met zes tot tien procent in waarde gestegen. Een deel van de woningen steeg zelfs met meer dan 10 procent<sup>4</sup>. In het onderzoek van De Alliantie worden straten uitgelicht die afwijkende waarden aangeven. Rondom Puntenburg valt op dat er meerdere straten zijn waar de WOZ-waardes sterk stijgen. De J. Hoornstraat, de L. van Noortstraat, de IJsselstraat en het bestaande complex Puntenburg stijgen sterk in waarde (De Alliantie, 2009).

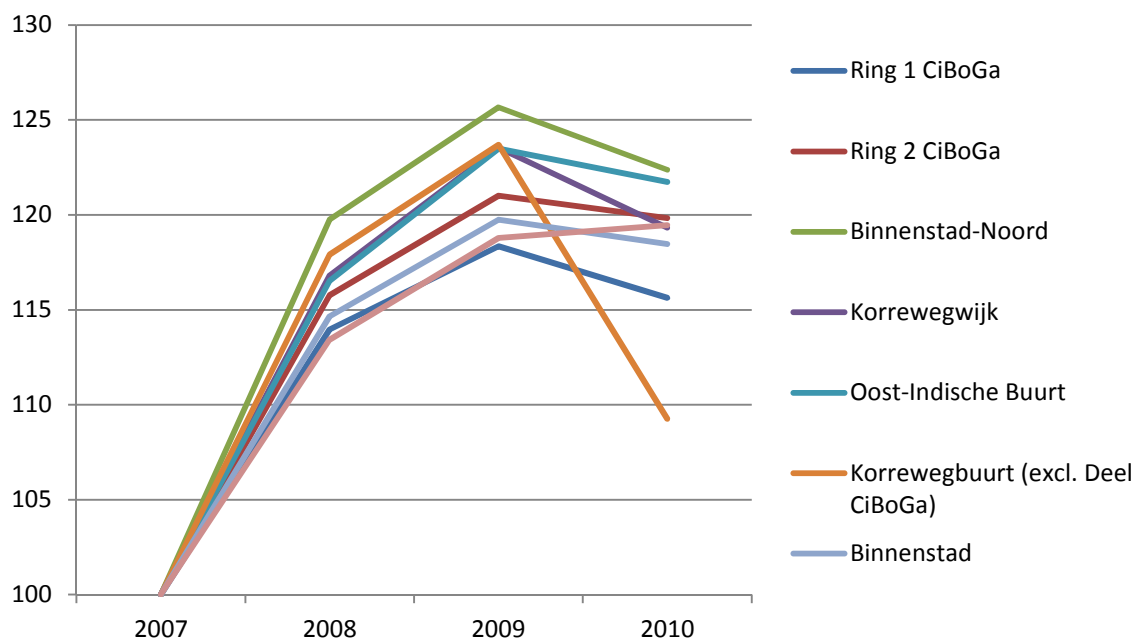
De woningen in andere wijken vertoonden een mindere stijging in waarde, zo ook de woningen rondom Weltevreden. Het Leusderkwartier, dat aan Weltevreden grenst laat wel sterke groeicijfers zien, maar deze wijk is te groot om de ontwikkelingen aan het transformatiegebied toe te schrijven. Daarnaast maakt deze data het onvoldoende mogelijk om uitspraken te doen over het wel of niet plaatsvinden van distance decay. Het zelfde onderzoek verwijst wel naar waardestijgingen aan de Westerstraat, welke grenst aan Weltevreden, evenals de Miereveldstraat, waar ook (afwijkende) bovengemiddelde stijgingen in waarde zijn waargenomen. Een laatste straat in de buurt van Weltevreden waar sterke stijgingen zijn waargenomen is de Arnhemseweg. Straten zijn in het onderzoek als opvallend aangemerkt wanneer waardes met meer dan zes procent stijgen, daar waar de gemiddelde waardestijging in Amersfoort voor 2009 ten opzichte van 2008 4,84% was (CBS, 2011; De Alliantie, 2009). De voorgenoemde straten liggen nabij de transformatie, maar het onderzoek geeft ook nog andere, verder weg gelegen straten aan die er boven uitschieten.

Naast de vergelijking van de ringen rondom de transformatiegebieden met de stad Groningen is het ook mogelijk om te vergelijken met de ontwikkelingen in de buurten waarin de transformatiegebieden gelegen zijn. Figuur 4.2 en Figuur 4.3 geven de ontwikkelingen weer voor CiBoGa en Dinkelpark. De figuren hebben 2007 als basisjaar (Index: 2007=100). De figuren geven aan hoe de WOZ-waarden zich ontwikkelen ten opzichte van het basisjaar 2007, waarvan de waarde is vastgesteld op 100. In figuur 4.2 is duidelijk te zien hoe de ontwikkelingen rondom CiBoGa achterblijven bij de ontwikkelingen in de rest van de buurten waarin de woningen gelegen zijn, enkel de Korrewegbuurt presteert slechter. Vooral de eerste ring blijft achter, de tweede presteert gemiddeld en wijkt daarmee niet veel af van de algemene lijn van de stad Groningen. Om met meer zekerheid de waarde-effecten aan de transformatie te linken is gezocht naar andere nieuwbouwprojecten en veranderingen in de woningvoorraad. In de Oost-Indische buurt zijn al tijden geen ontwikkelingen meer, in de Korrewegbuurt is een nieuw complex gebouwd, dat minstens een kilometer bij CiBoGa vandaan ligt, dit kan enkel het buurtgemiddelde beïnvloeden, maar niet de twee ringen rondom CiBoGa.

---

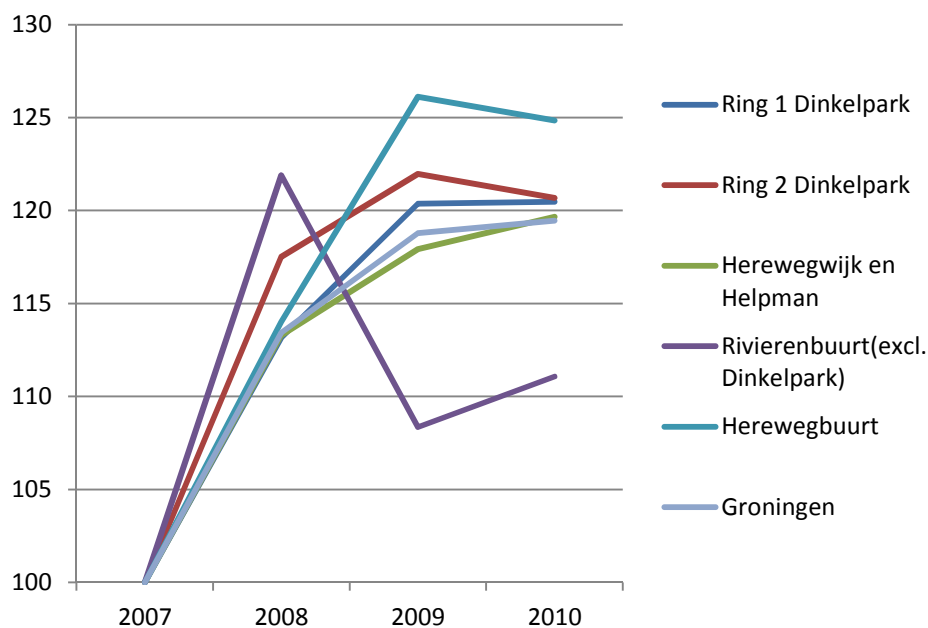
<sup>4</sup> Voor tabel zie bijlage 3

Binnenstad-Noord is relatief actief met de bouw van enkele appartementen aan het Boterdiep, maar geen grote projecten.



Figuur 4.2 CiBoGa ten opzichte van referentiegebieden (Gemeente Groningen, 2011; CBS,2011)

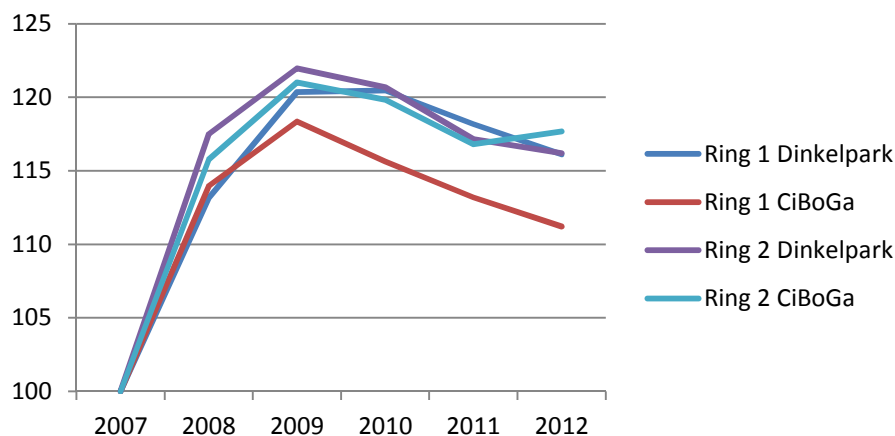
De ontwikkelingen rondom Dinkelpark zijn net als die rondom CiBoGa niet opvallend. De gemiddelde waarde is in een periode van drie jaar slechts één procentpunt hoger dan het gemiddelde van de stad. Dit geldt voor zowel de eerste als de tweede ring, met een gering verschil van 0,2 procentpunt tussen beide ringen. Rondom Dinkelpark zijn geen grote projecten geweest de afgelopen jaren, maar er zijn wel nieuwe appartementen verschenen aan de Hereweg, waardoor mogelijk een verstorend effect is ontstaan.



Figuur 4.3 Dinkelpark ten opzichte van referentiegebieden (Gemeente Groningen, 2011; CBS, 2011)

De beide figuren laten wel zien dat de Herewegbuurt waar Dinkelpark aan grenst een veel sterkere groei laten zien dan de buurten waarin CiBoGa ligt, opvallend is de waardeontwikkeling in de Rivierenbuurt. Dat hangt waarschijnlijk samen met het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad. De figuren laten echter ook beide zien dat er in eerste instantie niet gesproken kan worden van een waardevermeerdering naar aanleiding van een transformatie en dat distance decay niet plaatsvindt. De eerste ring ontwikkelt zich in de meeste gevallen minder dan de tweede, terwijl tegelijkertijd de buurten een wisselend beeld vertonen. De Rivierenbuurt en Korrewegbuurt presteren minder, terwijl de overige buurten juist beter presteren. Het heeft er meer schijn van dat de transformatie weinig waarde-effecten heeft op de omgeving. De sterke stijging in 2009 ten opzichte van 2008 rondom Dinkelpark spreekt dit echter tegen.

Als de ontwikkelingen rondom CiBoGa en Dinkelpark naast elkaar worden gelegd (Figuur 4.4) is het alleen de eerste ring rondom CiBoGa die in negatieve zin afwijkt van de andere drie, die een zeer vergelijkbaar patroon vertonen over een periode van vijf jaar. Figuur 4.4 geeft ook goed weer dat er geen sprake kan zijn van distance decay, gezien de verschillen tussen ring 1 en ring 2.



Figuur 4.4 Dinkelpark en CiBoGa vergeleken (Gemeente Groningen, 2011)

De verwachting dat distance decay plaats vindt en dat waarde-effecten dus afnemen naarmate de afstand tot de transformatie toeneemt kan niet bevestigd worden. Niet alleen door een beperkt aantal casussen, maar vooral door het ontbreken van duidelijke signalen uit de gegevens. Sommige buurten vertonen een sterke waardeontwikkeling, terwijl andere buurten wel een mindere ontwikkeling in waarde laten zien dan de onderzochte ringen rondom de transformatiegebieden. Dat de eerste ring minder waardeontwikkeling vertoont dan de tweede ring is een volgend punt dat doet vermoeden dat distance decay niet aantoonbaar is. Doordat er toch buurten zijn die wijzen op een vorm van distance decay, zoals de Rivierenbuurt en de Korrewegbuurt, kan de verwachting niet verworpen worden. Het kan zijn dat de effecten groter of kleiner dan verwacht zijn waardoor dit onderzoek niet in staat is om distance decay te meten.



#### *4.4 Planvorming, realisatie en voltooiing*

Verwachting 4 luidt dat waarde en ruimtelijke effecten zich voordoen tijdens de drie fasen die transformatiegebieden doorlopen, planvorming, realisatie en voltooiing. Zoals het onderzoek van Immergluck (2008) uitwees, kan dit al gebeuren ten tijde van de planvorming. Kool (2006) laat zien dat effecten zichtbaar zijn na herstructurering van woongebieden. De vier onderzochte transformatiegebieden hebben allemaal een verschillende tijdsduur en fasering. De planvorming is veelal meer dan tien jaar geleden begonnen en voltooiing vond pas vele jaren later plaats.

Een goede analyse van de waarde-effecten is alleen mogelijk wanneer een goede set met waardegegevens bestaat. Doordat deze set niet bestaat is dit niet mogelijk. De WOZ werd tot enkele jaren geleden onvoldoende nauwkeurig bijgehouden om te analyseren. Zo ging de WOZ in vrijwel heel Nederland tussen 2004 en 2005 met 50 procent omhoog door een verandering van de peildatum (CBS, 2005).

De geanalyseerde gegevens die in de vorige paragrafen besproken zijn bieden wel enige uitkomst. De uitschieter in waardeinstijging rondom het Dinkelpark doet vermoeden dat in tegenstelling tot de bouwperiode, de voltooiing van een project een positieve impuls vormt voor de omgeving. De periode voorafgaand aan de bouw is slechts deels in kaart te brengen, maar tussen 2005 en 2007 bleef de waardeinstijging in de Rivierenbuurt nog achter bij de gemiddelde ontwikkeling in Groningen en het zelfde gaat op voor Weltevreden, waar de omgeving het slechter deed dan Amersfoort gemiddeld. Aangezien CiBoGa al in aanbouw was is het niet mogelijk om daar uitspraken over te doen op basis van de data. Ondanks dat Puntenburg grotendeels nog niet in aanbouw was, ontbreken gegevens voor de omgeving (CBS, 2011).

##### *4.4.1 Planvorming en speculatie*

Door onvoldoende cijfers leunt dit onderdeel van het onderzoek meer op de interviews met experts. Zowel Peter Deddens, makelaar in Groningen, als Michiel van der Klis, makelaar in Amersfoort geven aan dat het optreden van anticipatie-effecten onwaarschijnlijk is. In tegenstelling tot buitenlandse literatuur is het in Nederland onwaarschijnlijk dat veel anticipatie plaatsvindt. Voornaamste oorzaken zijn de sterke regulering vanuit de overheid op zowel de woningmarkt als bij nieuwe ontwikkelingen en de over het algemeen niet-rationele keuzes van particulieren. Particulieren kopen veelal op basis van gevoel en bij het aanzicht van een braakliggend terrein of bouwplaats is het voor particulieren vaak moeilijk om daar doorheen te kijken. Daarmee geven de makelaars ook direct aan dat zij tijdens de planontwikkeling over het algemeen weinig effecten verwachten van transformatiegebieden op de omliggende panden. Het in mindere mate plaatsvinden van anticiperende aankopen is te verklaren doordat ontwikkelaars afhankelijk zijn van bestemmingsplannen en visies van de gemeente. Speculatief grond kopen is veelal risicovol en er zijn vaak veel eigenaren die kleine stukjes grond bezitten. Daarnaast zijn woningcorporaties vaak grootgrondbezitters in stedelijk gebied.

Woningcorporaties zijn in sterke mate afhankelijk van de vraag vanuit de lokale bevolking en ontwikkelen slechts voor een deel met het oog op verkoop van het te ontwikkelen vastgoed. Nijestee deed dit met Dinkelpark, maar geeft aan op dit moment niet de mogelijkheid te hebben om in te spelen op toekomstige waardecreatie. Ook De Alliantie in Amersfoort heeft beperkte mogelijkheden, maar is wel betrokken bij Puntenburg en verkoopt momenteel bezit in het Soesterkwartier. De corporatie geeft aan dat de woningen daar een sterke stijging laten zien in WOZ-waarde. De deelneming in Puntenburg is echter onderdeel van de transformatie en De Alliantie gaat geen nieuwe investeringen aan in het Soesterkwartier. Wederom doordat daar geen extra vraag naar sociale huur is.

Commerciële partijen willen nog wel eens kiezen voor het speculatief kopen van grond. Rondom CiBoGa hebben private partijen grond gekocht, maar wachten nog steeds met ontwikkelen door het stilvallen van de projecten op het CiBoGa-terrein. Aan de overzijde van Weltevreden verrijst binnenkort een nieuw kantoorgebouw, maar die kavel is al langere tijd ongebruikt, waardoor het moeilijk te zeggen is of de transformatie van Weltevreden daar aan ten grondslag ligt. Op kleiner schaalniveau vindt volgens Niko Paap wel enige activiteit plaats. Veel van de woningen rondom Puntenburg zijn jaren geleden gekocht met kamerverhuur als doel, om zo geld te verdienen aan de woningen. Nu het gebied in opkomst is worden steeds meer van deze opgedeelde woningen weer met winst verkocht. Naast de mogelijkheid dat zich meer investeringen voor doen in de woningvoorraad kunnen ook desinvesteringen plaatsvinden. Ondanks het vermoeden dat dit zich voor zou doen in de eerste fase van de ontwikkeling, spraken de makelaars dit beiden tegen en ook vanuit bewonersorganisaties en gemeenten wordt dit beeld niet bevestigd. Woningcorporaties zullen over het algemeen hun woningvoorraad goed onderhouden en laten zich over het algemeen niet beïnvloeden door overige ontwikkelingen. Al met al kan geconcludeerd worden dat er weinig speculatieve activiteit is rondom transformatiegebieden.

Ten tijde van de planvorming zijn het wel de omwonenden die vaak graag nieuwe ontwikkelingen zien komen. Daar waar veel nieuwe projecten leiden tot NIMBY gedrag bij omwonenden, is het bij transformatiegebieden vaak zo dat omwonenden met WIMBY reacties komen. In plaats van een negatieve NOT-houding vertonen omwonenden een 'Wanted in my backyard' houding, wat wil zeggen dat zij graag de ontwikkelingen zien komen. Rondom CiBoGa gaven volgens Tjerd van Riemsdijk en René Asschert veel omwonenden aan dat zij hoopten dat de overlast van daklozen en junks door de nieuwbouwactiviteit zou afnemen. Rondom Puntenburg hoopten de mensen op een betere ontsluiting en toename van de voorzieningen. Mensen rondom Weltevreden wilden graag af van het braakliggend gebied, alleen bij Dinkelpark gaf de buurtvereniging aan dat de oude bebouwing niet voor veel overlast zorgde. Het nieuwe park bleek achteraf wel een waardevolle toevoeging.

#### ***4.4.2 Realisatie en voltooiing***

De bovengenoemde particuliere activiteit vond volgens Paap zowel voor aanvang van de bouwactiviteiten plaats als ook ten tijde van de eerste bouwwerkzaamheden. De nieuwe stap naar huisvesting voor starters, gezinnen, etc. kwam pas op gang toen de bebouwing vorm begon te krijgen en ondersteunt daarmee het beeld dat de beide makelaars schetsen. Willem Hamels, die al 15 jaar in het Soesterkwartier woont herkent dit zelf niet, maar geeft daarbij wel aan dat het slechts zijn beeld betreft. Dat niet bij elk transformatiegebied al tijdens de bouw ontwikkelingen plaatsvinden wordt wel duidelijk als de ontwikkelingen rondom Dinkelpark en Weltevreden bekeken worden. Een waardestijging bleef bij Dinkelpark uit tot de voltooiing van het project en volgens de meeste experts is rondom Weltevreden in zijn geheel weinig gebeurd. Ondernemers rondom CiBoGa hadden in de jaren '90 hoge verwachtingen toen de plannen voor het gebied bekend gemaakt werden. Naaijer weet nog dat het de bedoeling was dat het Ebbingekwartier meer bij het centrum getrokken zou worden en dat revitalisering van het hele gebied op de transformatie zou volgen. Tjerd van Riemsdijk, projectleider vanuit de gemeente beaamt dat het altijd tot de doelstellingen behoorde dat het Ebbingekwartier mee omhoog zou worden getrokken.

Zowel Gerrit Schuurhuis van het Open Lab Ebbinge als Wilma Naaijer van de ondernemersvereniging geven aan dat door het stilvallen van de ontwikkelingen een groot aantal winkelpanden leegstond in het Ebbingekwartier. Toen de ontwikkelingen begonnen was er juist een opleving in het gebied en won het Ebbingekwartier aan populariteit. Vooral de kop van de Korreweg en het einde van de Nieuwe Ebbingestraat ontwikkelden zich goed in die tijd (rond 2000-2002). Stilstand bracht leegstand. Volgens de ondervraagden bracht nieuwbouw in CiBoGa deze leegstand in korte tijd terug van 15 naar 3 winkelpanden. Een andere ontwikkeling die in het oog springt is Het Paleis. Een multifunctioneel centrum dat zich voornamelijk richt op cultuur en creativiteit, maar ook plaats biedt aan een hotel, bar/lunchroom, conferentieruimtes en een aantal appartementen. Gevestigd in een oud laboratorium van de universiteit en ontwikkeld in de sporen van het CiBoGa-terrein. Het initiatief lag bij lokale ondernemers, maar de verandering in ruimtegebruik hangt, volgens Tjerd van Riemsdijk, wel samen met de transformatie van het hele gebied. Naast een intensiever gebruik van de ruimte biedt Het Paleis een werkplek aan kleine ondernemers en trekt meer creativiteit naar het Ebbingekwartier, aldus mevrouw Naaijer en de heer Schuurhuis. Ook deze ontwikkelingen hebben pas plaatsgevonden na voltooiing van in ieder geval een deel van CiBoGa. Het gebouw stond al jarenlang leeg.

Naast de constatering van Deddens en Van der Klis dat particulieren pas voor een project vallen als de uiteindelijke contouren zichtbaar zijn, is er ook nog het probleem van overlast. Het CiBoGa-terrein heeft last van deze bouwgerelateerde overlast, maar in Nederland zijn ook nog andere voorbeelden te noemen waarbij dit het geval is. Denk daarbij aan de vertraagde bouw van de parkeergarage onder het Damsterdiep in Groningen, de aanleg van de Noord-Zuidlijn in Amsterdam en het stationsgebied van Utrecht dat nog tot 2030 gekenmerkt zal worden door bouwactiviteiten. Ondernemers rondom CiBoGa

vreezen dat het naastgelegen Boterdiep nog jaren last zal ondervinden van de ontwikkelingen. Angst bestaat dat evenals bij het Damsterdiep, winkels jarenlang slechter bereikbaar zullen zijn.

Rondom Puntenburg vindt in het stadium van voltooiing een andere ontwikkeling plaats. De komst van grootschaligere winkels in de nieuwe bebouwing maakt het moeilijk voor de kleinere winkeliers om klanten te behouden. Op enkele kleine, meer gespecialiseerde winkels na komen de ondernemers in financiële problemen. Dat zijn effecten die zich pas voordoen bij opening van de nieuwe winkels. Daar waar de woningen voordeel hebben van de nieuwe ontwikkelingen, zijn het de economische activiteiten die het zwaarder krijgen.

De verwachting dat waarde en ruimtelijke effecten gedurende het hele proces - van planvorming tot voltooiing - plaatsvinden kan worden verworpen op basis van de bekende gegevens en uitkomsten van de interviews. Evenals bij de voorgaande verwachtingen is er de kanttekening dat het aantal casussen onvoldoende is om de uitspraken te generaliseren.

In de eerste fase, de planvorming, vinden nagenoeg geen ruimtelijke veranderingen plaats en ook waarde-effecten lijken uit te blijven, voor zover dit meetbaar is gebleken met de beschikbare data. De interviews doen wel vermoeden dat afhankelijk van de context kleine ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Dit betreft dan het ombouwen van woningen tot kamerbewoning of het opkopen van grond, maar beide zijn niet op grote schaal gesignaleerd en ook niet bij alle transformatiegebieden. De volgende fase is de realisatie van de projecten. Ook tijdens deze fase zijn effecten niet direct zichtbaar of aanwezig. Effecten blijven overwegend achterwege tot de voltooiing van de transformatie in zijn geheel of delen daarvan. Zowel Puntenburg als Dinkelpark laat bij voltooiing een relatieve vooruitgang van de WOZ-waarden zien en uit de interviews blijkt ook dat de ingebruikname de omgeving niet alleen het meest beïnvloedt, maar ook vrijwel als enige.

## Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken over de in hoofdstuk 1 gestelde onderzoeksvragen. Op basis daarvan kunnen aanbevelingen voor mogelijk verder onderzoek worden gedaan. Allereerst wordt de hoofdvraag behandeld, waarna reflectie op het onderzoek wordt gegeven. Tot slot volgt een aantal aanbevelingen.

### *5.1 Conclusies*

Dit onderzoek heeft een poging gedaan om meer inzicht te verschaffen in de economische waarde-effecten en ruimtelijke impact van binnenstedelijke transformaties op de directe omgeving. Aan de hand van een viertal verwachtingen is een analyse uitgevoerd op de kwantitatieve en kwalitatieve data. Economische waarde-effecten zouden bij alle transformaties plaats moeten vinden, maar dit onderzoek heeft laten zien dat de realiteit verre van zwart-wit is. Welke factoren van invloed zijn en aan welke voorwaarden de verschillende factoren verbonden zijn is in dit onderzoek aan het licht gebracht. Een eerste conclusie is dat effecten lang niet altijd plaatsvinden. Niet elke transformatie heeft een waardeontwikkeling of noemenswaardige ruimtelijke verandering in de omgeving tot gevolg. Dit kan van veel factoren afhankelijk zijn, waaronder een groot aantal externe, niet meetbare factoren, maar ook van de context, locatie, schaal en tijd.

Voorgaand aan het onderzoek werd verwacht dat context en locatie sterk samenhangen. Niets bleek minder waar. Het belang van de locatie is veel kleiner dan vooraf verwacht. Voor commerciële ruimte speelt de locatie een belangrijke rol, maar voor particulieren is dit binnen een stad minder belangrijk. Huizenkopers lijken meer te geven om een prettige woonomgeving. Deze kan direct buiten het centrum liggen, maar ook een wijk verder verwijderd van het centrum. Het creëren van een prettige leefomgeving om te wonen is voor zowel de oude als nieuwe bebouwing daarom van belang. Wanneer deze ontbreekt, lijkt een transformatiegebied minder invloed te hebben op de directe omgeving. De context lijkt op basis van dit onderzoek daarom belangrijker dan de locatie voor het beïnvloeden van de effecten veroorzaakt door een binnenstedelijke transformatie.

Dat de schaal van een binnenstedelijke transformatie verschil maakt is niet verrassend. Nuance is aan te brengen door te onderzoeken of effecten toe blijven nemen naarmate de transformatie groter wordt. De vier casussen wijzen er op dat in middelgrote Nederlandse steden ook boven de 100 eenheden een toenemende schaal de effecten vergroot. Dat een kleiner project effect kan hebben bewijst Dinkelpark op het gebied van waardeontwikkeling. De grotere gebieden hebben vooral een grotere ruimtelijke impact op de directe omgeving dan de kleinere. Dat de vierde factor, tijd, daar een rol bij speelt is duidelijk geworden. De in potentie grote invloed van CiBoGa op de omgeving is lange tijd in de kiem gesmoord door het stilvallen van het project. Een initiële begin toename van het aantal winkels nam al snel af en kwam pas weer op gang toen de ontwikkelingen op het CiBoGa-terrein weer op gang

kwamen. Dat laat ook direct zien dat zolang er nog geen uiteindelijke contouren zichtbaar zijn, de waarde-effecten ook uitblijven. De middelgrote Nederlandse stad lijkt zich niet direct te lenen voor grootschalige binnenstedelijke speculatie en de huizenkoper wacht liever tot zichtbaar is wat er aan de overkant gebouwd wordt.

Voor een middelgrote Nederlandse stad met de wens om een binnenstedelijk gebied te transformeren resulteert dit onderzoek in een advies dat behulpzaam kan zijn bij de te ramen resultaten. Economische waarde-effecten en ruimtelijke impact nemen ieder een eigen positie in. Economische waarde-effecten zijn meetbaar, maar niet zichtbaar en lijken op basis van dit onderzoek niet heel groot. De ruimtelijke impact is veel beter zichtbaar door de beïnvloeding van de leefomgeving. Een ander type bewoner, meer bezoekers aan een gebied of een verandering van functie is veel beter zichtbaar dan twee procent waardeverhoging. Het is in dit geval niet alleen beter zichtbaar, maar ook in sterkere mate aanwezig. Een transformatie kan succesvol deze veranderingen in de omgeving teweeg brengen wanneer een binnenstedelijke locatie getransformeerd wordt tot een woongebied dat goed past binnen de bestaande bebouwing. Dat aanvullend is voor de huidige functies, op grote schaal wordt ontwikkeld en zonder tussenstops voltooid wordt. Het stilvallen van het project is funest voor de effecten op de omgeving, de effecten zijn dan eerder negatief dan positief. Daarnaast moet de gemeente bedenken dat marketing van groot belang is bij het transformeren van binnenstedelijke gebieden. Het imago van een oud industrieterrein is vaak niet heel goed, waardoor het marketen van het gebied buitengewoon belangrijk is.

Een laatste kanttekening is de beperkte generaliseerbaarheid van de resultaten door toedoen van een beperkt aantal casussen, het op sommige onderdelen ontbreken van volledige data en het bestaan van externe factoren zoals algemene economische ontwikkelingen en andere niet gemeten factoren (onder andere marketing).

## *5.2 Reflectie en aanbevelingen*

Dit onderzoek heeft veel interessante inzichten gegeven en laten zien dat er nog veel meer onderzocht kan worden. In eerste instantie was het de bedoeling om transformaties in meerdere Nederlandse steden te gaan vergelijken en om nog meer factoren mee te nemen in de analyse. Ten tijde van het vooronderzoek kwam al snel naar voren dat het onwerkbaar zou worden wanneer te veel steden, te veel casussen en te veel factoren meegenomen zouden worden. Uiteindelijk is gekozen voor een tweetal casussen per stad, in twee steden. Een focus op de economische waarde-effecten en de ruimtelijke impact. Achteraf bezien kan geconcludeerd worden dat het alsnog een ambitieus plan was om een volledige analyse van vier projecten in twee steden, met twee verschillende aspecten uit te voeren. Het ontbreken van volledige cijfers is een heikel punt gebleken tijdens de dataverzameling en de verwerking daarvan. Het is onvoldoende mogelijk geweest om terug te gaan naar de beginjaren van de plannen en het verkrijgen van WOZ-gegevens bleek geen gemakkelijke taak. De keuze voor meer dan één stad was ook geen gelukkige. Dit heeft er voor gezorgd dat het slagen van het onderzoek



afhankelijk werd van de medewerking van een groter aantal mensen en organisaties. Mocht ik dit onderzoek nog een keer mogen uitvoeren, of mocht iemand anders een vergelijkbaar onderzoek willen verrichten, dan is het van belang om de uitvoerbaarheid in het oog te houden. De focus op één stad en een realistischer beeld van welke gegevens verkregen kunnen worden is van groot belang. Daarnaast is het aan te raden om weinig factoren te onderzoeken en daar dan diep op in te gaan, om zo alles boven water te krijgen wat er te vinden is. Op die manier is het mogelijk een onderzoek neer te zetten met resultaten die steviger zijn en waarschijnlijk ook beter generaliseerbaar.

Met de resultaten en reflectie in ogenschouw kan een aantal aanbevelingen worden gedaan, waar toekomstig onderzoek zich op kan richten. Met de huidige frequente inventarisatie van gegevens door zowel het CBS als de gemeenten zal het binnen enkele jaren mogelijk zijn om projecten van begin tot einde te onderzoeken zonder de volledige ontwikkelperiode met het onderzoek bezig te zijn. Daadwerkelijke economische waarde-effecten kunnen op die manier beter geanalyseerd worden. Om de gegevens te kunnen generaliseren blijft een middelgrote stad erg geschikt door het grote aantal steden en de beschikbaarheid van voldoende projecten en door slechts één stad te gebruiken kunnen meer projecten onderzocht worden.

Een sterkere focus op andere functies dan wonen kan beter aan het licht brengen wat de economische gevolgen zijn van een transformatiegebied voor functies zoals kantoren, winkels of horeca. Tevens is de oorspronkelijke functie niet belicht, terwijl het niet onwaarschijnlijk is dat de oorspronkelijke functie van het transformatiegebied van invloed is op de mogelijke waarde-effecten. Op het gebied van ruimtelijke impact is al meer gefocust op verschillende functies, maar om de daadwerkelijke impact beter in beeld te krijgen is het aan te raden om te onderzoeken hoeveel panden van functie verandert zijn, wat de veranderingen in het aantal gebruikers van voorzieningen is en is het aan te raden over een langere periode onderzoek te verrichten. Cijfers gaan ver het verleden in, maar het geheugen van mensen is beperkt en de documentatie over de situatie in het verleden is vaak onvolledig.

# Literatuur

## Boeken, rapporten en tijdschriften

Aruninta, A. (2009), WiMBY: A comparative interests analysis of the heterogeneity of redevelopment of publicly owned vacant land, In: Landscape and Urban Planning Volume 93 P38–45

Baarda, D.B. & M.P.M. de Goede (2006), Basisboek Methoden en Technieken, handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek

Boon, T. (2008), “Succesvolle gebiedstransformaties, *een verkennende studie naar succesindicatoren voor transformatiegebieden*”, ASRE Amsterdam

Buit, J. (1971), over ruimtelijke impact-analyse; haar betekenis voor ruimtelijke ordening en planologisch gericht onderzoek. J.H. Kok NV, Kampen

Buit, J. (1989), Ruimtelijke impact van grootschalige herstructurering, Planologisch en Demografisch Instituut Amsterdam

Buunk, W. (2011), Een huwelijk tussen trash en noblesse in Zürich, in: ruimtelijke ordening en milieu magazine Jaargang 29, nr. 6, juni 2011

Colantonio, A., T. Dixon (2011), Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice From European Cities, Wiley-Blackwell

De Alliantie (2009), Memo vergelijking WOZ-waarde, De Alliantie Amersfoort

Declerck, J. & R. Dudal (2011), Krachtige instrumenten voor stedelijke vernieuwing, In: Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Jaargang 92, nummer 3

Doucet, B. Et al. (2010), Resident perceptions of flagship waterfront regeneration, the case of the Kop van Zuid in Rotterdam, Universiteit Utrecht

Edinburgh (2007), waterfront communities project toolkit, Edinburgh

Evers, D. (2005), Winkelen in megaland. NAI uitgevers, Rotterdam

Gemeente Groningen (2011), WOZ-gegevens 2007-2012, DIA Gemeente Groningen

Haberer, P. & F. Vonk (1978), Urban Revitalization, On the changing urbanization and government interventions in North-West Europe, with emphasis on the Netherlands. Zoetermeer/Delft

Harms, H. (2007), Changes on the waterfront, transforming harbor areas, Technical University Hamburg-Harburg

Immergluck, D.(2008), Large Redevelopment Initiatives, Housing Values and Gentrification: The Case of the Atlanta Beltline, In: Urban Studies, 46(8), 1723-1745

Jenkins, T.H. (2000), Sociological Knowledge and Profit: Urban Redevelopment and Policy Ethics of Application, in: Sociological Practice: A Journal of Clinical and Applied Sociology, Vol. 2, No. 4, 2000

Kaufman, D. A. & N. R. Cloutier (2006). The impact of small brownfields and greenspaces on residential property values. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33, 19–30.

Kempen, E. van (1977), Richtig Apeldoorn. Geografisch en Planologisch Instituut, Amsterdam

Kiel K. & J. Zabel (2001). Estimating the economic benefits of cleaning-up superfund sites: the case of Woburn, Massachusetts. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 22, 163–84.

Kool, C.J. (2006), Waardeontwikkelingen in herstructureringsgebieden, RuG

Luijten, A. & G. Urhahn (2011), Masterclass Hamburg, In: Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Jaargang 92, nummer 2

Majoer, S. (2008), Disconnected innovations: new urbanity in large-scale development projects: Zuidas Amsterdam, Ørestad Copenhagen and Forum Barcelona, Delft, Eburon.

Messner, S.D. (1968), Urban redevelopment in Indianapolis: A benefit-cost analysis, In: Journal of Regional Science Vol. 8 Nr. 2

- Nijkamp, P. (1981), *Urban Impact analysis in spatial context: methodology and case study*. VU Amsterdam
- Peek, G.J. (2006), *Locatiesynergie, een participatieve start van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties*, Eburon Delft
- Peeters, N.Y. (2008), *Een leidraad voor de procesafspraken bij herontwikkeling van een transformatiegebied*, ASRE Amsterdam
- Rothenberg, J. (1965), *Urban renewal programs*, In: R. Dorfman, ed. *measuring benefits of government investments*
- Seo, J.K. (2002), *Re-urbanisation in regenerated areas of Manchester and Glasgow*, in: *Cities*, Vol. 19, No. 2, pp. 113–121, 2002
- Smith, N. (1996), *The new urban frontier, Gentrification and the revanchist city*, London: Routledge
- Spaans Et al. (2006), *Market-oriented compensation instruments, lessons for Dutch urban redevelopment*, In: *TPR*, Volume 82, Issue 4, 2011
- Stalenhoef, G. Et al. (2010), *Meer doen met minder ruimte*, In: *Ruimte magazine*, Jaargang 2, nr. 8
- Swam, P. van (2008), *Management van de onrendabele top bij gebiedsontwikkeling*. ASRE
- Veen, M. van der (2009), *Contracting for better places: A relation analysis of development agreements in urban development projects*, IOS Press BV, Amsterdam
- Vermeer, N. & W. Vermeulen (2011), *External Benefits of Brownfield Redevelopment, An Applied Urban General Equilibrium Analysis*, CPB Den Haag
- Vis, J.(2006), *Werken met waarde*, Kluwer 2006
- Voordt, T. van der (2007), *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Uitgeverij 010, Rotterdam
- Yin, R.K. (2009), *Case Study Research: design and methods*. Sage, Los Angeles, Ca.

## Websites

CBS (2011), CBS in uw buurt (bezocht op 28-12-2011), [www.cbsinuwbuurt.nl](http://www.cbsinuwbuurt.nl)

CBS (2011), CBS Statline (bezocht op 28-12-2011), [statline.cbs.nl](http://statline.cbs.nl)

CBS (2005), WOZ-waarde woningen met de helft gestegen (bezocht op 27-12-2011),  
<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2005/2005-1696-wm.htm>

CiBoGa (2012), informatiewebsite CiBoGa (bezocht op 6-1-2012), [www.ciboga.nl](http://www.ciboga.nl)

Dinkelpark (2012), informatie parkeerruimte en appartementen (bezocht op 7-12-2012),  
<https://docs.google.com/viewer?a=v&pid=sites&srcid=ZGVmYXVsdGRvbWFpbXkaW5rZWxwYXJrfGd4OjM0ZTA3ZGUwZGI5ZTNmYTg&pli=1>

Gemeente Amersfoort (2012), Puntenburg (bezocht op 7-1-2012),  
<http://www.amersfoort.nl/smartsite.shtml?id=190572>

Gemeente Amersfoort (2012), Weltevreden (bezocht op 7-1-2012),  
<http://www.amersfoort.nl/smartsite.shtml?id=154346>

Het Ebbingekwartier (2012), Informatiewebsite Ebbingekwartier (bezocht op 6-1-2012),  
[www.ebbingekwartier.nl](http://www.ebbingekwartier.nl)

Overheid.nl (2011), Overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering, vrijstelling (bezocht op 4-4-2011), [http://overheidsloket.overheid.nl/index.php?p=product&product\\_id=1450](http://overheidsloket.overheid.nl/index.php?p=product&product_id=1450)

Rijksoverheid (2011), Stedelijke vernieuwing (bezocht op 3-4-2011),  
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/steden/stedelijke-vernieuwing>

# Bijlagen

## Bijlage 1

### Overzicht Interviews

Naam Geïnterviewde	Functie	Organisatie
René Asschert	Senior Adviseur Wonen	Gemeente Groningen
Tjerd van Riemsdijk	Projectleider CiBoGa	Gemeente Groningen
Gerrit Schuurhuis	Zakelijk leider OLE	Open Lab Ebbinge, Groningen
Wilma Naaijer	Voorzitster Ondernemersvereniging	Ebbingekwartier, Groningen
At Smit Duyzentkunst	Hoofd Vastgoedontwikkeling	Nijestee, Groningen
Geert Hovingh	lid buurtvereniging	Rivierenbuurt, Groningen
Peter Deddens	makelaar	Makelaardij Schreuder, Groningen
Willem Hamels	Buurtbehartiging	Soesterkwartier, Amersfoort
Niko Paap	Wijkmanager	Gemeente Amersfoort
Dieuwke Leveling	Gebiedsontwikkelaar	De Alliantie, Amersfoort
Peter Jansen	zelfstandig ondernemer	boekhandel, Amersfoort
Michiel van der Klis	Makelaar	Makelaardij Hendriks, Amersfoort



## *Bijlage 2*

Vragenlijst interviews (standaard opzet, veel doorgevraagd en de interviewvragen als leidraad gebruikt)

Allereerst een aantal vragen betreffende de ontwikkelingen, uw rol daarin en wat u heeft waargenomen.

1. Hoe bent u betrokken geweest bij de ontwikkeling van dit project?
2. Kunt u zich herinneren hoe de situatie was voor de plannen vorm begonnen te krijgen?
  - Denk hierbij aan functies, staat van onderhoud, aanwezigheid groen, type bewoner, drukte op straat
3. Gedurende de ontwikkeling van dit project, zag u veranderingen in de omgeving tot stand komen?
  - Zo ja, wat voor veranderingen nam u waar?
  - In hoeverre hangt dit samen met de volgende punten: Schaal, locatie, context, tijd (los behandelen)
4. Was het teweeg brengen van veranderingen in de omgeving een bewust doel van de ingreep of was het een onbedoelde uitwerking van de transformatie op de omgeving?
  - Als het een doel was, wat had u voor ogen en waarom?
  - Als het geen doel was, waarom niet?
5. Heeft u bij het ontwikkelen van de plannen rekening gehouden met de omgeving of was het meer een op zich zelf staand project?
  - Waarom wel of niet?

Vervolgens zou ik u een aantal vragen willen stellen betreffende uw verwachtingen en ideeën over binnenstedelijke transformaties en de effecten die dit kan hebben op de omgeving

6. Verwacht u dat binnenstedelijke transformaties zoals het project waaraan u hier gewerkt heeft een positief effect hebben op de waarde van omliggend vastgoed?

7. En denkt u dat binnenstedelijke transformaties het ruimtegebruik in de omgeving doen veranderen?
8. Welke rol denkt u dat de schaal speelt als het gaat om de effecten op de omgeving?
  - zowel economische waarde-effecten als ruimtelijke impact
9. Welke rol denkt u dat de locatie speelt als het gaat om de effecten op de omgeving?
  - zowel economische waarde-effecten als ruimtelijke impact
  - samenhang met context
10. Welke rol denkt u dat de factor tijd speelt als het gaat om effecten op de omgeving?
  - zowel economische waarde-effecten als ruimtelijke impact
11. Hoe zeker was u er van dat het project de beoogde effecten ook daadwerkelijk zou hebben?
12. Wat verwachtte u van de omwonenden als het gaat om het aannemen van een actieve houding bij de ontwikkelingen die hun buurt zou gaan doormaken?

### Bijlage 3

Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de voor Rayon Zuid van Amersfoort in 2009 voorgestelde WOZ-waarde afwijkt van die van 2008. Opvallende zaken:

- in 1395 gevallen WOZ-waarde onbekend;
- in 319 gevallen is de WOZ-waarde lager dan die in 2008;
- veruit het grootste deel van de gewaardeerde VHE (70%) stijgt 0-6% ten opzichte van 2008.

Afwijking t.o.v. 2008	<0%	0-3%	3%-6%	6%-10%	> 10%	WOZ onbekend	Eindtotaal
De Berg Zuid	7	144	84	8	30	253	526
Leusderkwartier	19	347	284	125	58	22	855
Randenbroek	117	318	323	41	4	947	1750
Schuilenburg	61	642	252	119			1074
Soesterkwartier	7	331	515	572	216	125	1766
Vermeerkwartier	19	101	252	24		48	444
Zonnehof	89	38	3				130
<b>TOTAAL ZUID</b>	<b>319</b>	<b>1921</b>	<b>1713</b>	<b>889</b>	<b>308</b>	<b>1395</b>	<b>6545</b>

Bron: De Alliantie, 2009