

# *Fysieke en Economische effecten van stedelijke herstructurering*

*Een onderzoek naar de meetbaarheid van de  
effecten en de besluitvorming van belanghebbende  
door de effecten*

**Andries Venema**

2007



**rijksuniversiteit  
 groningen**

Advies- en ingenieursbureau



# *Fysieke en Economische effecten van stedelijke herstructurering*

*Een onderzoek naar de meetbaarheid van de effecten en de besluitvorming van belanghebbende door de effecten*

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Master Vastgoedkunde

Eerste begeleider RuG : **dr. R.J. Dorenbos**

Tweede beoordelaar RuG : **dr. P.R.A. Terpstra**

Begeleiders DHV : **Ing. M. van der Kaa – Dorenbos**

: **drs. B. Louw**

: **W. Meijerman**

Auteur : **A.H.Venema**

Datum : **november 2007**

## Voorwoord

Voor u ligt de master thesis die ik naar aanleiding van mijn opleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen heb geschreven. Het betreft een onderzoek naar de meetbaarheid van de fysieke en economische effecten van stedelijke herstructurering en de besluitvorming van belanghebbende door deze effecten.

Het onderwerp voor het onderzoek is afkomstig van ingenieurs en adviesbureau DHV. Vanuit de discipline gebiedsontwikkeling binnen DHV was de vraag gerezen wat de effecten van stedelijke herstructurering zijn. Met als achterliggend doel de mogelijke baten van de effecten te betrekken in gebiedsexploitaties. De insteek vanuit DHV was dan ook vrij breed, samen met Mark Kauw is invulling gegeven aan de vraag. Dit rapport moet dan ook samen met het rapport van Mark Kauw gezien worden als een. Gezamenlijk zijn effecten die voorkomen uit de drie pijlers van stedelijke herstructurering behandeld. Naast DHV is ook projectontwikkelaar Kristal een van de opdrachtgevers. Vanuit Kristal kwam de vraag om onderzoek te doen naar nieuwe partijen die kunnen worden betrokken in het herstructureringsproces.

Mijn dank gaat uit naar dr. R. Dorenbos voor de vakkundige en motiverende begeleiding vanuit de faculteit. Daarnaast wil ik Marielle van de Kaa-Dorenbos, Bart Louw en Wouter Meijerman van DHV bedanken voor de begeleiding en het bieden van een afstudeerplaats. Dhr H. Schomaker van Kristal wil ik bedanken voor de inspiratie en begeleiding. Daarnaast wil ik alle collega's bij DHV bedanken die in de beginfase van het onderzoek tijd hebben vrij gemaakt om hun visie over het onderwerp te geven en hebben bijgedragen aan een inspirerende werkomgeving. Dank gaat uit naar alle personen en instanties die mee hebben gewerkt aan het onderzoek, door het geven van interviews of het verstrekken van informatie. Bijzondere dank gaat uit naar Mark Kauw voor de intensieve en plezierige samenwerking. Als laatste wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor de ondersteuning gedurende het afgelopen half jaar.

Andries Venema

Groningen, november 2007

# Samenvatting

## Inleiding

In dit onderzoek worden de fysieke en economische (neven) effecten van stedelijke herstructurering onderzocht. Samen met het onderzoek van Mark Kauw (die de sociale effecten onderzoekt) worden de effecten vanuit de drie pijlers benaderd. De opdracht voor het onderzoek is afkomstig vanuit de markt. Bij stedelijke herstructurering stuit de markt vaak op economische barrières. De gedachte is dat stedelijke herstructurering effecten in de vorm van baten oplevert, waardoor de economische barrières makkelijker zijn de overwinnen. Naast onderzoek te doen naar de (neven) effecten van stedelijke herstructurering, wordt tevens onderzocht of de effecten van invloed zijn op de besluitvorming van belanghebbende, om te participeren of meer te participeren in herstructureringsopgaven. De probleemstelling voor het onderzoek is als volgt gedefinieerd: *Welke economisch/fysieke neveneffecten treden op bij stedelijk herstructurering, en zijn deze kwantificeerbaar te maken? Welke actoren worden beïnvloed door deze effecten?*

## Theorie

Vanuit de theorie worden verschillende effecten van stedelijke herstructurering gedefinieerd. Stedelijke herstructurering wordt gezien als een samenstelling van ingrepen. Deze ingrepen hebben verschillende effecten. Directe effecten van stedelijke herstructurering zijn in principe fysieke effecten, deze effecten hebben te maken met de woning of de woonomgeving en komen voort uit de ingrepen die onderdeel zijn van de herstructureringsopgave. Indirecte effecten komen ook voort uit de ingrepen van de herstructureringsopgave, maar dan doordat ze een gevolg zijn van de directe effecten. Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructureringsingrepen, waardoor deze ook niet terugkomen in de prijsvorming op de woningmarkt binnen het projectgebied. (RIGO e.a., 2006). Op basis van literatuuronderzoek naar de effecten van stedelijke herstructurering zijn verwachting opgesteld, voor de te onderzoeken directe fysiek en economisch indirecte effecten. Tabel 3.2 op pagina geeft schematisch de onderzoeksverwachtingen weer, deze worden getoetst in de casestudies.

## Casestudies

Om de fysiek en economische effecten van stedelijke herstructurering in de praktijk te toetsen zijn er drie casestudies uitgevoerd. De casestudies zijn gedaan in de herstructureringswijken Achter de Hoven te Leeuwarden, Morgenstond te Den Haag en Osdorp-Midden te Amsterdam.

Hierna volgt een kort overzicht van de effecten in de onderzochte casestudies:

Fysiek: *Aantal Inwoners*

Naar aanleiding van literatuurstudie wordt verwacht dat het aantal inwoners zal dalen door de herstructureringsingreep. In twee casestudies wordt aan de verwachting voldaan.

Fysiek: *Aantal woningen*

Op basis van het literatuuronderzoek wordt verwacht dat het aantal woningen als gevolg van de herstructurering zal gaan dalen. De te toetsen projecten in de casestudies hebben geleid tot een daling van het aantal woningen.

Fysiek: *Grote woningen*

Het aandeel grote woningen in herstructureringswijken laten een duidelijke stijging zien. De stijging kan worden toegeschreven aan de herstructurering.

Fysiek: *Woningen naar eigendom*

Uit twee casestudies blijkt dat het aandeel koopwoningen is gestegen. Daarnaast blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de casestudies is gedaald.

Economisch: *WOZ-waarde*

In twee casestudies is de WOZ-waarde meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De casestudies laten een positief indirect verband zien tussen de stijging van de WOZ-waarde en de herstructurering.

Economisch: *Gemiddeld inkomen*

Het gemiddelde inkomen per inwoner is in alle casestudies, in overeenstemming met de verwachting gestegen. Ook is het gemiddelde inkomen meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een indirect positief verband bestaat tussen het gemiddelde inkomen en de herstructurering.

Economisch: *Lage en hoge inkomens*

Op basis van de drie casestudies kan worden geconcludeerd dat het aandeel lage inkomens is gedaald en het aandeel hoge inkomens is gestegen in de herstructureringswijken.

Economisch: *Niet actieven*

Uit twee casestudies blijkt dat er een positief indirect verband bestaat tussen de afname van het aandeel niet-actieve inwoners en de herstructurering.

Economisch: *Uitkeringen*

Uit twee casestudies blijkt dat er een positief indirect verband bestaat tussen de afname van het aantal uitkeringen en de herstructurering.

Economisch: *Bedrijfsvestigingen en Werkzame personen in de wijk*

De casestudies laten geen eenduidige trend zien in de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen of werkzame personen in een herstructureringswijk.

## **Betrokkenen**

De onderzoekresultaten zijn aan verschillende partijen voorgelegd met de vraag of de uitkomsten voor de desbetreffende partij een reden zou kunnen zijn om deel te nemen of extra bij te dragen aan stedelijke herstructureringsprojecten. De geïnterviewde partijen zijn op te delen in indirecte en directe betrokkenen. De indirect betrokken partijen hebben een beleidsmatige achtergrond en deden op basis van de uitkomsten geen uitspraken. Toch onderschreven zij de theorie dat er meer partijen, kunnen bijdragen aan herstructureringsprojecten. De directe partijen konden meer met de gedetailleerde effecten, en konden ook vinden in de theorie. De gemeenten vinden de onderzoeksuitkomsten een te eenzijdig beeld geven van de effecten en kunnen op basis van dit onderzoek niet eerder en met meer geld deelnemen aan herstructurering. De projectontwikkelaars en beleggers zouden op basis van het feit dat het inkomen van de bevolking in de wijk stijgt wel participeren in herstructurering.

## **Conclusies en aanbevelingen**

Uit het onderzoek is gebleken dat het in kaart brengen van de effect van stedelijke herstructurering niet een gemakkelijke opgave is. Op basis van de casestudies en interviews komen een aantal aspecten naar voren die van belang zijn voor het slagen van een effectenmeting. Het meetmoment is een aspect dat zorgvuldig en wel overwogen moet worden gekozen. Ook de te onderzoeken parameters zijn voor de betrokken partijen verschillend. Bijvoorbeeld het gemiddelde inkomen, voor een gemeente is het belangrijker om te weten of het inkomen van de oorspronkelijke bewoners ook is gestegen. Daarnaast is het ook van belang dat het datamateriaal op het gewenste aggregatieniveau beschikbaar is. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat herstructurering baten oplevert voor partijen die nog niet worden gerekend tot traditionele partijen. Om in de toekomst stedelijke herstructurering sneller en voordeliger te laten verlopen is het van belang om nieuwe partijen te betrekken in het herstructureringsproces.

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| Voorwoord .....  | 3         |
| Samenvatting.....  | 4         |
| Lijst van figuren en tabellen.....                                     | 8         |
| <b>1. Inleiding.....</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....   | 9         |
| 1.2 Probleemverkenning.....  | 10        |
| 1.3 Doelstelling.....  | 11        |
| 1.4 Probleemstelling .....   | 11        |
| 1.5 Onderzoeksvragen .....   | 11        |
| 1.6 Samenhang .....  | 12        |
| 1.7 Afbakening.....  | 12        |
| 1.8 Onderzoeksaanpak .....   | 13        |
| 1.9 Relevantie .....   | 15        |
| 1.10. Leeswijzer.....  | 15        |
| <b>2. Methodologie.....</b>  | <b>16</b> |
| 2.1. Inleiding.....  | 16        |
| 2.2. Neveneffecten .....   | 16        |
| 2.3. Stedelijke herstructurering.....                                  | 18        |
| 2.4. Waardeontwikkeling .....  | 19        |
| <b>3. Stedelijke herstructurering in de literatuur.....</b>            | <b>23</b> |
| 3.1 Inleiding.....   | 23        |
| 3.2 Context.....   | 23        |
| 3.3. Partijen.....   | 24        |
| 3.4 Verkenning eerdere onderzoeken.....                                | 28        |
| 3.5. Herstructureringsingrepen en effecten .....                       | 32        |
| <b>4. Uitgangspunten experimenteel casestudieonderzoek .....</b>       | <b>41</b> |
| 4.1. Inleiding.....  | 41        |
| 4.2. Selectiecriteria cases .....                                      | 41        |
| 4.3. Hypothese .....   | 41        |
| 4.4. Betrouwbaarheid & validiteit .....                                | 42        |
| 4.5. Uitvoering casestudie .....                                       | 43        |
| 4.6. Referentiegebieden analyse .....                                  | 44        |
| 4.7 Werkwijze effectenmeting.....                                      | 45        |
| <b>5. Case 1 : wijk Achter de Hoven te Leeuwarden (pilotcase).....</b> | <b>46</b> |
| 5.1. Algemeen.....   | 46        |
| 5.2. Aanleidingen en problemen .....                                   | 47        |
| 5.3 Doelstellingen .....   | 47        |
| 5.4. Programma; welke ingrepen .....                                   | 48        |
| 5.5. Analyse referentiegebieden .....                                  | 48        |
| 5.6. Effectenmeting .....  | 48        |
| 5.7. Conclusie / samenvatting Leeuwarden.....                          | 52        |
| 5.7. Conclusie / samenvatting Leeuwarden.....                          | 53        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>6. Case 2 : wijk Morgenstond te Den Haag .....</b>        | <b>54</b> |
| 6.1. Algemeen.....   | 54        |
| 6.2. Aanleidingen en problemen .....                         | 55        |
| 6.3. Doelstellingen .....                                    | 55        |
| 6.4. Programma; welke ingrepen .....                         | 56        |
| 6.5. Analyse referentiegebieden .....                        | 57        |
| 6.6. Effectenmeting.....                                     | 57        |
| 6.7. Conclusie / samenvatting Den Haag .....                 | 63        |
| <b>7. Case 3 : wijk Zuidwest-kwadrant te Amsterdam.....</b>  | <b>64</b> |
| 7.1. Algemeen.....   | 64        |
| 7.2. Aanleidingen en problemen .....                         | 64        |
| 7.3. Doelstellingen .....                                    | 65        |
| 7.4. Programma; welke ingrepen .....                         | 65        |
| 7.5. Analyse referentiegebieden .....                        | 66        |
| 7.6. Effectenmeting.....                                     | 66        |
| <b>8. Samenvatting onderzoeksuitkomsten .....</b>            | <b>72</b> |
| 8.1. Inleiding.....  | 72        |
| 8.2. Fysieke directe effecten.....                           | 72        |
| 8.3. Economische indirecte effecten .....                    | 73        |
| <b>9. Verkenning perifere actoren / belanghebbenden.....</b> | <b>74</b> |
| 9.1. Inleiding.....  | 74        |
| 9.2. Interviewmethode.....                                   | 74        |
| 9.4. Resultaten.....   | 75        |
| 9.5. Conclusie .....   | 78        |
| <b>10. Conclusies en Aanbevelingen .....</b>                 | <b>79</b> |
| 10.1. Inleiding.....   | 79        |
| 10.2. Beantwoording onderzoeksvragen .....                   | 79        |
| 10.3. Aanbevelingen .....                                    | 82        |
| <b>Bronnen .....</b>   | <b>83</b> |
| Literatuur en publicaties .....                              | 83        |
| Geïnterviewde personen .....                                 | 87        |
| <b>Bijlagen.....</b>   | <b>83</b> |
| Bijlage A: Leeuwarden.....                                   | 88        |
| Bijlage B: Den Haag.....                                     | 89        |
| Bijlage C: Amsterdam .....                                   | 92        |

## Lijst van figuren en tabellen

Figuur 1.1: Benadering stedelijke herstructurering  
Figuur 1.2: Drie pijlers stedelijke vernieuwing  
Figuur 1.3: Schema casestudie aanpak

Figuur 2.1: Schema effecten  
Figuur 2.2: Drie pijlers stedelijke vernieuwing  
Figuur 2.3: Impact sociale aanpak op marktwaarde  
Figuur 2.4: Schematisch weergave eerste benadering  
Figuur 2.5: Schematische weergave tweede benadering

Figuur 3.1: Waarderingsmethodiek WOZ-taxaties

Figuur 4.2: Schema experimenteel onderzoek

Figuur 5.1: Wijkindeling Leeuwarden  
Figuur 5.2: Wijk Achter de Hoven en Project Vegelinbuurt

Figuur 6.1: Wijkindeling Den Haag  
Figuur 6.2: Wijk Morgenstond en Projecten Winkelcentrum Leyweg en Hof Loevesteijn

Figuur 7.1: Wijkindeling Amsterdam  
Figuur 7.2: Wijk Osdorp-Midden en Project Complex 50

Figuur B.3: Indeling structuurvisie.  
Figuur B.4: CBS indeling Morgenstond

---

Tabel 1.1: Onderzoeksopzet

Tabel 3.1: Overzicht partijen en hun rol  
Tabel 3.2: Schema met voorbeelden van ingrepen en effecten  
Tabel 3.3: Onderzoeksverwachtingen

Tabel 4.1: Betrouwbaarheid en validiteit  
Tabel 4.2: Analyse referentiegebieden

Tabel 5.1: Kerncijfers Leeuwarden  
Tabel 5.2 – 5.10: Effectmeting Leeuwarden  
Tabel 5.11: Samenvatting uitkomsten effectenmeting Achter de Hoven te Leeuwarden

Tabel 6.1: Kerncijfers Den Haag  
Tabel 6.2 – 6.7: Effectmeting Den Haag  
Tabel 6.8: Samenvatting uitkomsten effectenmeting Morgenstond te Den Haag

Tabel 7.1: Kerncijfers Amsterdam  
Tabel 7.2: Woningvoorraadplanning 'parkstad 2015'  
Tabel 7.3 – 7.6: Effectmeting Amsterdam  
Tabel 7.7: Samenvatting uitkomsten effectenmeting Osdorp-Midden te Amsterdam

Tabel 9.1: Lijst geïnterviewden

Tabel A.1: Analyse referentiegebieden Leeuwarden

Tabel B.1: Fasering herstructureringsprojecten Morgenstond  
Tabel B.2: Analyse referentiegebieden Den Haag  
Tabel B.3-B.7: Effectenmeting Den Haag

Tabel C.1: Fasering herstructureringsprojecten Osdorp  
Tabel C.2: Analyse referentiegebieden Amsterdam  
Tabel C.3-C.9: Effectenmeting Amsterdam



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De stedelijke inrichting wordt in Nederland door de rijksoverheid vastgesteld in het *grotestedenbeleid*. Het beleid rust op drie pijlers: Sociaal, Fysiek en Economie. In de fysieke pijler wordt de ruimtelijke inrichting van de steden omschreven. Deze pijler heeft als inhoudelijke hoofddoelstelling, de *revitalisering* van de stad. Uit deze doelstelling is op te maken dat de huidige steden opnieuw tot leven moeten worden gebracht. Het Rijk onderschrijft dit gegeven door deze doelstelling ook op te nemen in de stedelijke vernieuwingsplannen. Er wordt ondermeer in het rapport *investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV)* omschreven hoe de bijdrage door het rijk tot stand komt. Ook het rapport 56-wijkenaanpak van VROM geeft weer dat het rijk hard op weg is om stedelijke vernieuwing aan te moedigen. Bij de aanpak van de stedelijke herstructureringsopgave wordt door de overheid aangestuurd op marktwerking. De budgetten uit het ISV zijn voornamelijk aanjaaggelden. De grootste investeringen moeten worden gedaan door de woningbouwcorporaties, aangezien deze partijen de woningen voor het overgrote deel bezitten.

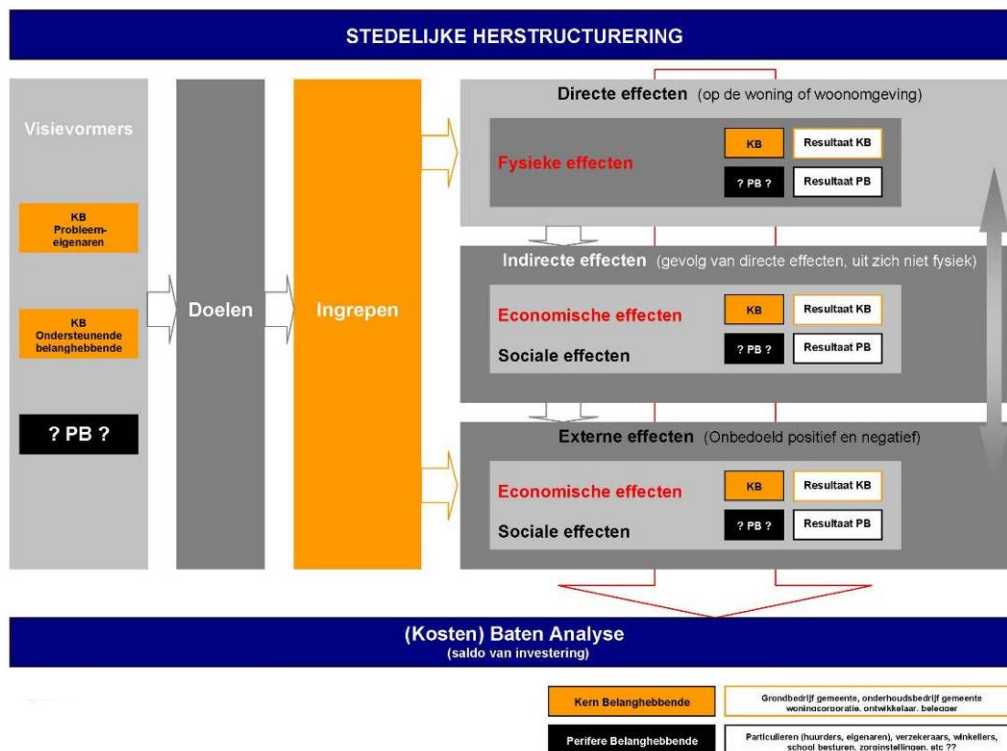
Het uitgangspunt bij stedelijke herstructurering is een woonwijk, met als gegeven het aanwezige vastgoed, infrastructuur en openbare inrichting. Deze wijk voldoet op een bepaald moment niet meer aan de wensen van deze tijd en heeft daarom behoefte aan herstructurering. Het beoogde resultaat is een wijk die qua vastgoed, infrastructuur en openbare inrichting voldoet aan de huidige en toekomstige wensen. De wensen zijn de geformuleerde eisen die gesteld worden door alle belanghebbende partijen.

Om stedelijke herstructurering te bekostigen is het noodzakelijk om een balans op te maken van kosten en baten, die het welslagen van een project aantonen. De kosten en baten worden op verschillende niveaus en momenten behaald. Om hier enig inzicht in te verkrijgen, worden verschillende exploitatiebegrotingen gemaakt. Deze exploitatiebegrotingen staan onder beheer en zeggenschap van verschillende partijen. Uit het rapport "*Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering*", van de Vrom-raad, blijkt dat de stedelijke herstructurering stagneert. Deze stagnatie is mede te wijten aan het gebrek aan inzicht in de te behalen rendementen. Hieruit wordt afgeleid dat er een gebrek is aan gegevens die aanleiding geven tot het welslagen van een herstructureringsproject.

## 1.2 Probleemverkenning

Stedelijke herstructurering wordt benaderd volgens het schema dat weergegeven is in figuur 1.1. Er wordt gestart door de visievormers. Dit zijn de kern belanghebbenden die gewoonlijk de herstructurering initiëren. Deze zijn onderverdeeld in probleemeigenaren - dit zijn veelal de gemeente en de woningcorporatie, maar ook bewoners - en mogelijk een belegger die winkel of woningvastgoed in een wijk heeft. De kern belanghebbenden hebben vaak een financieel en/of maatschappelijk doel in de wijk. Verder zijn er de ondersteunende belanghebbenden; dit zijn bijvoorbeeld een ontwikkelaar en stedenbouwkundige die aangehaald worden om de visie vorm te geven, deze zijn echter geen probleemeigenaar. Verwacht wordt dat er naar aanleiding van dit onderzoek mogelijk andere belanghebbenden naar voren komen. Deze worden bestempeld als perifere belanghebbende, aangezien ze (nog) niet deelnemen in de kern van het proces.

Figuur 1.1: benadering stedelijke herstructurering



De doelstellingen voor een wijk, die worden opgesteld door de visievormers, worden onderverdeeld in sociaal, fysieke en economische doelstellingen. Uit deze doelstellingen vloeien bepaalde ingrepen en maatregelen voort, waarvan verwacht wordt dat door deze ingrepen de doelstellingen worden behaald. Door de ingrepen treed een effect op dat in principe moet aansluiten op de doelstelling. Verwacht wordt dat naar aanleiding van de directe effecten, indirecte en externe effecten optreden. Het doel van dit onderzoek is om de fysiek en economische (neven) effecten in kaart te brengen. De directe en indirecte effecten zorgen voor een invloed op perifere belanghebbenden die geen deelneming hebben in de gebiedsexploitatie. Een van de doelen van het onderzoek is om een aantal perifere belanghebbenden in kaart te brengen en te benaderen met de vraag in hoeverre zij bereid zijn om een bijdrage te leveren aan de gebiedsexploitatie en/of een van de initiators te worden in de visievorming.

### 1.3. Doelstelling

*Hoofddoelstelling:*

Het verkrijgen van inzicht in de neveneffecten van stedelijke herstructurering en het onderkennen van actoren die beïnvloed worden door stedelijke herstructurering.

*Individuele doelstelling:*

Inzicht verkrijgen in de rendementen van de onderzochte economisch/fysieke effecten. Achterhalen welke actoren worden beïnvloed door deze effecten.

### 1.4. Probleemstelling

Welke economisch/fysieke neveneffecten treden op bij stedelijk herstructurering, en zijn deze kwantificeerbaar te maken? Welke actoren worden beïnvloed door deze effecten?

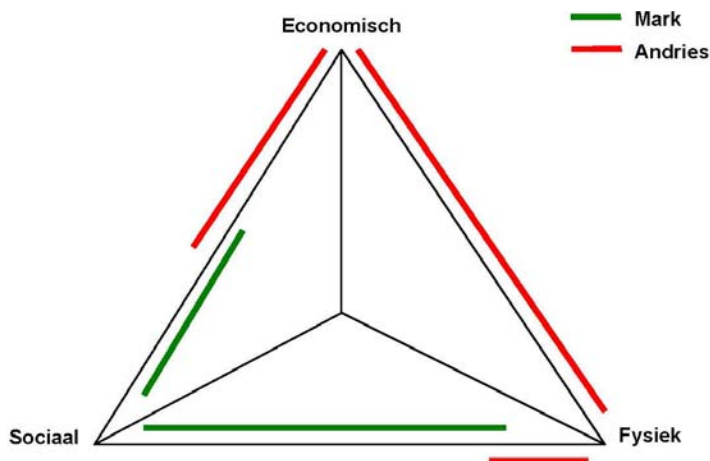
### 1.5. Onderzoeksvragen

1. Wat is stedelijke herstructurering?
2. Welke fysieke en economische effecten van stedelijke herstructurering kunnen voorkomen?
3. Wat zijn de fysieke en economische effecten van de onderzochte casestudies, (hoe) kunnen deze kwantificeerbaar worden gemaakt?
4. Is er overeenkomst tussen de in de literatuur omschreven fysieke en economische effecten en de praktijk?
5. Zijn de resultaten van de fysieke en economische effectenmeting voor belanghebbende aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?

## 1.6 Samenhang

Het onderzoek bestaat uit twee deelonderzoeken. Het deelonderzoek van Andries Venema spitst zich toe op de economisch/fysieke (neven)effecten. Het deelonderzoek van Mark Kauw richt zich op de sociale (neven)effecten. Voor deze taakverdeling is gekozen omdat deze onderdelen de kern vormen van het proces zoals in figuur 1.2 wordt gepresenteerd. Vanuit een gezamenlijke algemene opbouw van het onderzoek zullen de twee delen met elkaar samenhangen. De samenhang is ook in het onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 1.2: Drie pijlers stedelijke vernieuwing naar het model van Van Buys en Van Iersel.



Bron: RMO (2006)

Figuur 1.2 is een bewerking van het model van Buys en Van Iersel (2002, in: RMO, 2006, p. 173). De groene lijnen geven het onderzoeksgebied van Mark Kauw aan, terwijl de rode lijnen het terrein van dit onderzoek weergeven. Doordat dit onderzoek gericht is op fysieke en economische neveneffecten, wordt er vanuit de fysieke en economische pijlers gekeken. De samenhang ontstaat doordat het onderzoek naar economische en fysieke effecten ook te maken heeft met de sociale pijler. Een voorbeeld is de werkloosheid in een gebied. Een scholingsprogramma kan resulteren in een verandering van de inkomenssituatie van de inwoners in een wijk, dit is een economisch effect. Daarnaast kan een verandering in werkloosheid ook iets voor een gebied betekenen op het fysieke vlak. Door bijvoorbeeld de stijging van het inkomen, is er geld om de woning te onderhouden.

## 1.7. Afbakening

In de aanleiding en probleemstelling is beschreven waar het onderzoek zich op richt. In het volgende gedeelte wordt samengevat en verder uitgewerkt op welke manier het onderzoek wordt afgebakend.

De eerste afbakening richt zich op verschillende soorten effecten van stedelijke herstructurering. In dit onderzoek gaat het vooral om de indirecte en externe effecten, omdat deze moeilijk meetbaar of onbekend zijn voor partijen. Tevens worden ook een aantal directe effecten onderzocht, omdat de fysieke effecten veelal worden geuit in directe effecten. Ook kunnen de effecten een rechtstreekse vertaling van de ingrepen. De indirecte en externe effecten worden in dit onderzoek benaderd vanuit een fysiek en economisch perspectief.

De tweede afbakening heeft betrekking op het aggregatieniveau. Het stedelijke herstructureringsproces speelt zich op een grootschalig niveau af. Om tot een goed afgebakend gebied te komen, zal binnen een grootschalig plan een kleinschaliger project worden uitgekozen,

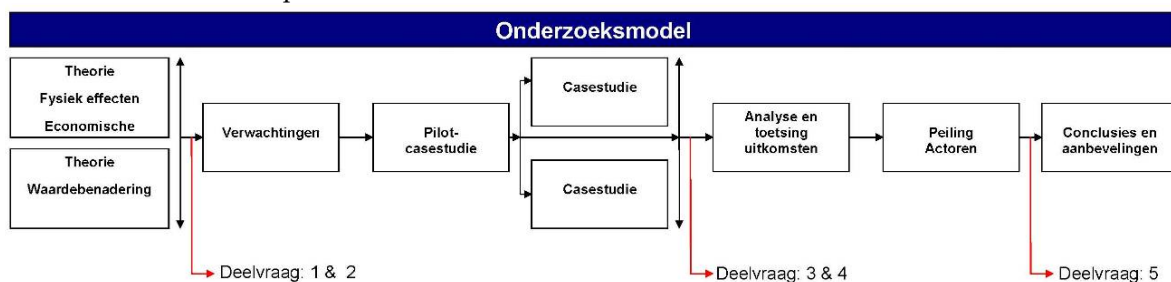
dat zowel in de tijd als in omvang beperkt is. Deze afbakening wordt concreter uitgewerkt in hoofdstuk vier. Een andere opmerking hierbij is dat stedelijke herstructurering een recent verschijnsel is. Dit betekent dat plannen voor 1997 zijn opgestart eigenlijk niet als stedelijke herstructurering gelden. Achteraf worden deze plannen vaak wel als zodanig beschouwd en zo gebeurt dat ook in dit onderzoek, omdat het voor de meting van de impact van ingrepen niet veel uitmaakt.

De laatste afbakening betreft het aantal effecten dat zal worden gemeten in de casestudies en het aantal partijen dat belangen heeft in een casestudie. In principe kan het aantal effecten oneindig zijn, zeker op de lange termijn. Om het onderzoek beperkt te houden, zal gekozen worden voor effecten die te meten zijn met voorhanden datamateriaal. Ook deze werkwijze wordt in hoofdstuk vier nader toegelicht. Omdat ook het aantal partijen dat wordt beïnvloed door een herstructureringsopgave oneindig kan zijn, wordt ook hierbij gekozen voor een klein aantal relevante partijen.

## 1.8. Onderzoeksaanpak

In paragraaf 1.3 en paragraaf 1.5 is de vraagstelling weergegeven. Hier wordt toegelicht wat de werkwijze zal zijn om de vraagstelling te beantwoorden. De hoofdvraag is gericht op de fysieke en economische neveneffecten van stedelijke herstructurering. Deze neveneffecten kunnen, zoals blijkt uit het theoretisch kader in het volgende hoofdstuk, zowel indirecte als externe effecten zijn. Tabel 1.1 geeft de opzet van het onderzoek schematisch weer. De deelvragen 1 en 2 richten zich op een algemene studie naar het onderwerp, waardoor de beantwoording van deze vragen geldt als inleiding naar de kern van de probleemstelling. Eerst wordt vanuit verschillende bronnen en invalshoeken onderzocht wat zich over het algemeen kan voordoen bij herstructureringsopgaven. Deelvraag 3 richt zich op de casestudies. Deelvraag 4 vergelijkt de uitkomsten van de eerdere deelvragen met bevindingen uit de praktijk. Hierbij gaat het vooral om het meten van effecten op basis van cijfermateriaal. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van interviews. Hiermee kan ten eerste het proces worden verduidelijkt, daarnaast kunnen experts dienen als extra bron voor het beoordelen van gemeten effecten. Deelvraag 5 richt zich op de verkenning van de partijen bij stedelijke herstructurering. Om deze deelvraag te beantwoorden wordt tevens gebruik gemaakt van interviews. De interviews zijn een verkenning onder partijen die worden beïnvloed door stedelijke herstructurering. Verder worden in deze paragraaf de onderzoeksmethoden toegelicht.

Tabel 1.1: Onderzoeksopzet



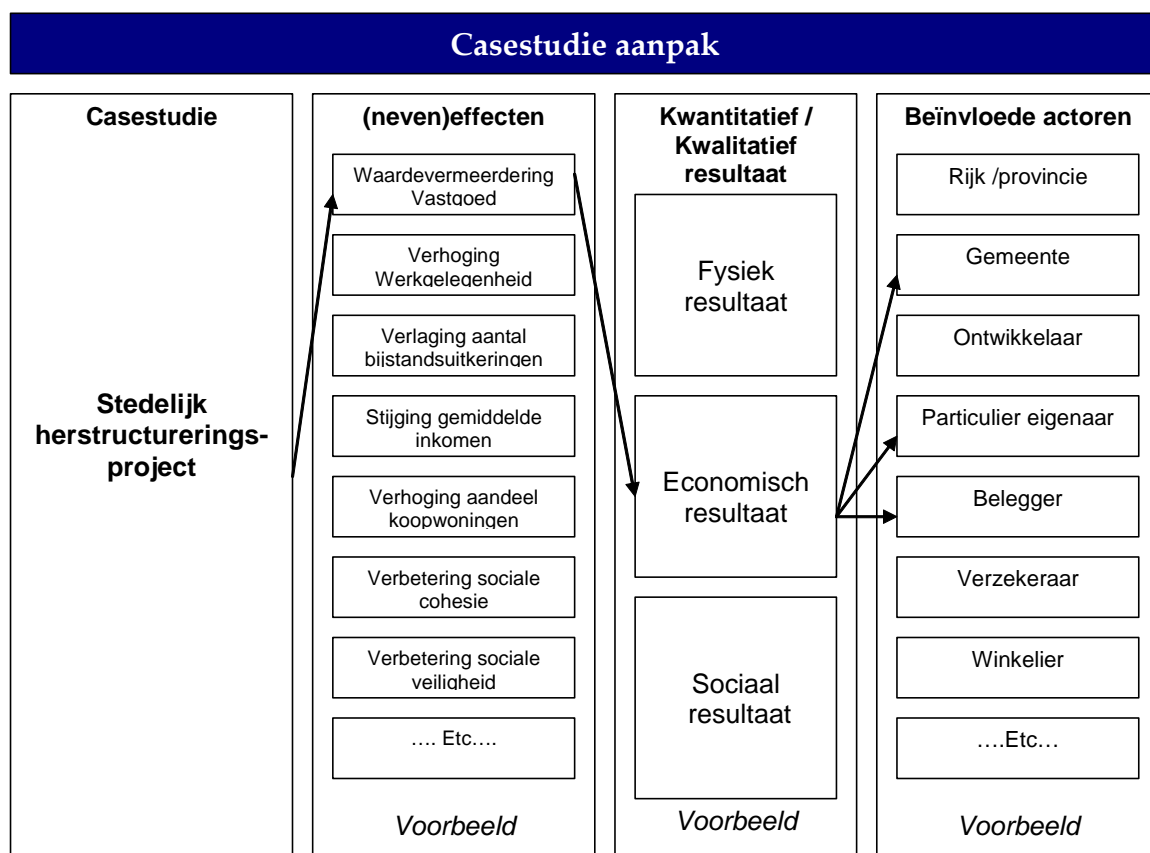
### 1.8.1 Casestudie

De belangrijkste methode die in dit onderzoek wordt gebruikt is de casestudie. Uit de samenwerking met Kristal en Corporatieholding Friesland is informatie verkregen over reeds uitgevoerde herstructureringsplannen. De reden dat de casestudie in dit onderzoek als belangrijk instrument geldt, is dat onderzoek wordt gedaan naar een recent verschijnsel waarbij geen invloed kan worden uitgeoefend op de relevante gedragingen (Yin, 2003). In de casestudies in dit onderzoek wordt een quasi-experimenteel ontwerp uitgevoerd. Dit houdt in dat een empirisch

patroon wordt vergeleken met een voorspeld patroon, door voor- en nametingen te doen in gebieden waar een ingreep is uitgevoerd. Daarnaast wordt hetzelfde gedaan in gebieden waar die ingreep niet is uitgevoerd. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op de achterliggende methodologie bij het casestudieonderzoek in deze scriptie.

Hieronder volgt een schematische weergave van de onderzoeks aanpak van het casestudieonderzoek (zie figuur 1.3). De eerste stap is het beschrijven van een afgerond stedelijk herstructureringsproject, waarbij duidelijk wordt welke ingrepen zijn uitgevoerd. Een volgende stap is het in kaart brengen van fysiek en economische (neven)effecten. Hierna wordt onderzocht in hoeverre deze effecten gekwantificeerd of gekwalificeerd kunnen worden. De laatste stap betekent een verkenning van actoren die mogelijk beïnvloed worden door de gevonden fysieke en economische (neven)effecten.

Figuur 1.3: Schema casestudie aanpak



### 1.8.2. Literatuuronderzoek

De tweede methode die in dit onderzoek wordt gebruikt is het literatuuronderzoek. Deze methode is in het eerste stadium van het onderzoek geschikt om het beschrijvende deel van het onderzoek uit te voeren. Zowel literatuur als rapporten en onderzoeksresultaten komen hier aan de orde. De literatuur zorgt voor een theoretische ordening van de stand van zaken van het onderwerp. Met rapporten en onderzoeksresultaten wordt inzicht verkregen in de reeds aanwezige kennis. Ook dient de literatuurstudie als onderbouwing voor de op te stellen verwachting. In een later stadium van het onderzoek kan de literatuurstudie worden gebruikt om bestaande kennis te analyseren en te vergelijken.

### 1.8.3. Interviews

Het afnemen van interviews is de derde belangrijke methode, omdat in het onderzoek veel wordt samengewerkt met deskundigen. Het afnemen van interviews valt deels binnen de uitvoering van de casestudies. Het interview als onderzoeksmethode is meer actiegericht dan de literatuurstudie. Waar de literatuurstudie vooral beschrijvend is, zorgen de interviews voor het verwerven van nieuwe inzichten om tot het einddoel van het onderzoek te komen. Deze interviews zijn vraagg gesprekken met deskundigen, waar vragen kunnen worden gesteld die specifiek op de probleemstelling zijn gericht. Het houden van interviews geeft ook de mogelijkheid door te vragen wanneer een interessant onderwerp wordt aangesneden. Op deze manier kan van verschillende partijen op diepgaande wijze informatie worden verzameld. De interviews zullen enerzijds worden afgenomen met deskundigen binnen DHV, anderzijds zullen interviews worden afgenomen met betrokkenen bij de uit te voeren casestudies. Verder worden diverse partijen geïnterviewd die een rol spelen bij stedelijke herstructurering. De interviews worden verwerkt in de verkenning in hoofdstuk negen.

## 1.9. Relevantie

Vanuit het marktperspectief is de onderzoeksvraag relevant gebleken gezien de verkregen opdracht. Immers een marktpartij die deelneemt aan stedelijke herstructurering (DHV), wens inzicht in de neveneffecten die optreden door stedelijke herstructurering. De wens om meer inzicht te krijgen in de mogelijke baten van de neveneffecten kan bijdragen aan de voortgang van stedelijke herstructureringsplannen. De stagnatie in de herstructureringsopgave door het ontbreken van inzicht in de baten van neveneffecten zorgt mede voor stagnatie op de woningmarkt.

Vanuit het maatschappelijk perspectief is het onderzoek zeker relevant. De stagnatie van de herstructureringsopgave treft de wijken die door het rijk respectievelijk worden bestempeld als "probleemwijk" of "aandachtswijk". De criteria voor aandachtswijken zijn tevens gestoeld op maatschappelijke achterstanden. De onderzoeksresultaten geven mogelijke impuls tot meer stedelijke herstructurering en snellere besluitvorming daartoe. Waardoor maatschappelijke achterstanden zullen afnemen.

Ook vanuit wetenschappelijk perspectief geeft het onderzoek een toevoeging. Door onderzoek te doen naar de werking van het doorrekenen van kosten en baten van herstructureringsplannen en naar mogelijke verbeteringen en aanvullingen daarop, kan het wetenschappelijke inzicht in deze processen ook worden verbeterd. Vooral het betrekken van de 'perifere belanghebbenden' bij herstructureringsopgaven kan een aanvulling betekenen op het bekende.

## 1.10. Leeswijzer

Het rapport laat zich als volgt lezen. In hoofdstuk één wordt uiteen gezet wat de probleem- en doelstelling zijn en wordt inzicht gegeven hoe het onderzoek wordt volbracht. In hoofdstuk twee wordt de methodologische grondslag van het onderzoek omschreven. De benadering van de begrippen neveneffecten, waardeontwikkeling en fysiek en economische effecten worden beschreven. Hoofdstuk drie is een weergave van de literatuur die onderzocht is om de uitkomsten van het onderzoek te staven. Tevens worden op basis van de literatuur onderzoeksverwachtingen opgesteld. In hoofdstuk vier worden de uitgangspunten voor het experimenteel casestudieonderzoek uiteengezet. Vervolgens wordt op basis van hoofdstuk vier de casestudies in hoofdstukken vijf, zes en zeven weergegeven. In de deze hoofdstukken worden de onderzochte wijken beschreven en worden de uitkomsten van de effectenmeting weergegeven. Hoofdstuk acht geeft inzicht in de mening van de perifere actoren betreffende de mogelijkheid tot participatie bij stedelijke herstructurering. Hoofdstuk negen is de afronding van het rapport waarin antwoord wordt gegeven op de deelvragen op basis van conclusies en aanbevelingen.

## 2. Methodologie

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk staat de theoretische achtergrond van het onderzoek centraal. Aan de hand van de begrippen 'neveneffecten', 'herstructurering' en 'waardeontwikkeling' wordt vanuit de theorie een kader gevormd voor de uitvoering van het onderzoek.

### 2.2. Neveneffecten

Het begrip neveneffecten is een ingeburgerd begrip, dat in de stedelijke herstructurering meestal verwijst naar onbedoelde effecten van herstructureringsingrepen. Neveneffecten worden in het woordenboek omschreven als:

“Bijkomend, ongewenst effect.” (Van Dale, 2007)

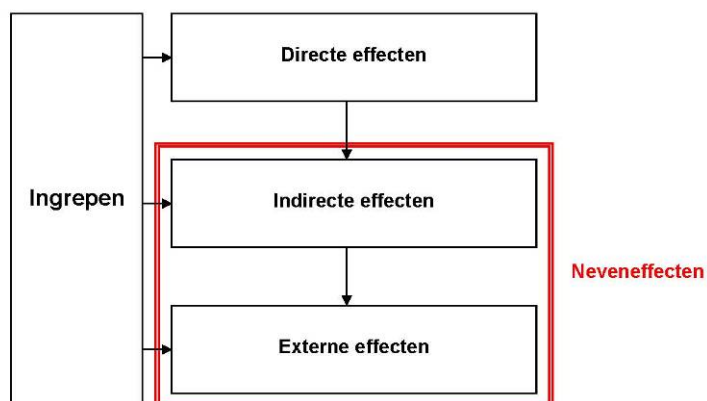
Alle andere gevolgen van herstructureringsingrepen zijn dan effecten. Deze worden in het woordenboek omschreven als:

“Gevolg van een handeling.” (Van Dale, 2007)

Bovenstaande indeling in effecten en neveneffecten levert een vaag beeld op van de gevolgen van stedelijke herstructurering. Een specifiekere onderscheid is de driedeling die in maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA's) wordt gebruikt (RIGO, 2006). Dit is een driedeling in directe effecten, indirecte effecten en externe effecten.

Directe effecten van stedelijke herstructurering zijn in principe fysieke effecten, deze effecten hebben te maken met de woning of de woonomgeving en komen voort uit de ingrepen die onderdeel zijn van de herstructureringsopgave. Indirecte effecten komen ook voort uit de ingrepen van de herstructureringsopgave, maar dan doordat ze een gevolg zijn van de directe effecten. Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructureringsingrepen, waardoor deze ook niet terugkomen in de prijsvorming op de woningmarkt binnen het projectgebied. (RIGO e.a., 2006) In hoofdstuk 3 worden deze drie begrippen met behulp van praktische voorbeelden verder toegelicht.

Figuur 2.1: Schema effecten



Het begrip neveneffecten wordt in dit onderzoek gebruikt als een verzamelterm voor de begrippen indirecte effecten en externe effecten. Van de bovenstaande effecten ligt de nadruk in dit onderzoek vooral op de indirecte en externe effecten. Dit zijn immers de effecten die lastig meetbaar zijn, of überhaupt onbekend zijn bij belanghebbende partijen. Omdat indirecte en externe effecten voortkomen uit directe effecten, is er omwille van het overzicht in dit onderzoek



ook aandacht voor de directe effecten van stedelijke herstructurering. Hieronder volgt een verdieping van de begrippen indirecte effecten en externe effecten.

### 2.2.1. Indirecte effecten

Indirecte effecten kunnen vanuit de planologie worden verklaard vanuit het concept van de ruimtelijke impactanalyse (Nijkamp e.a., 1990). In een ruimtelijke impactanalyse wordt onderscheid gemaakt tussen 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> orde effecten. Hierbij gaat het om causaliteit: het ene effect wordt veroorzaakt door het andere. 1<sup>e</sup> orde effecten zijn dan directe effecten, terwijl 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> orde effecten indirecte effecten zijn. 1<sup>e</sup> orde effecten komen direct voort uit beleidsdoelstellingen: deze effecten zijn dus de herstructureringsingrepen. Alle andere effecten zijn op basis van causaliteit 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> orde effecten.

### 2.2.2. Externe effecten

Externe effecten is een begrip dat vanuit de economische wetenschap te omschrijven is als:

*“Kosten of baten uit een actie van een partij die met die kosten of baten geen rekening houdt” (Heyne, 2000)*

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen positieve en negatieve externe effecten. Negatieve externe effecten zorgen voor ‘overloopkosten’ waarmee de partij die actie heeft ondernomen geen rekening houdt. Positieve externe effecten zorgen juist voor extra baten, terwijl de partij die de actie onderneemt hier geen rekening mee houdt. In het algemeen, maar ook specifiek voor herstructureringsopgaven, kan gesteld worden dat er externe effecten zijn als andere partijen dan de directe consumenten of leveranciers van een goed kosten of opbrengsten hebben van dat goed. Dit kan in het kort zo worden weergegeven:

*“Marginale private kosten/baten  $\neq$  Marginale maatschappelijke kosten/baten” (Schofield, 1990)*

Een bijkomend verschijnsel van positieve externe effecten is het ‘free-rider’ probleem. Free-riders zijn:

*“Actoren die de baten uit een actie van derden accepteren, zonder een deel van de kosten van het leveren van die baten te willen betalen.” (Heyne, 2000)*

Terwijl velen zouden profiteren van een actie, heeft niemand afzonderlijk de prikkel om bij te dragen in de kosten om de actie mogelijk te maken. Een gevolg is dat goederen niet geproduceerd worden, terwijl iedereen de uitkomsten van de actie meer waardeert dan de kosten om de actie uit te voeren. Dit is waar de overheid een rol kan spelen. Het verschil tussen de markt en de overheid is, dat de overheid dwang kan uitoefenen op private actoren. (Heyne, 2000) De overheid kan dus zorgen voor de prikkel bij private actoren, zodat zij wel bereid zijn te investeren in een product of een actie.

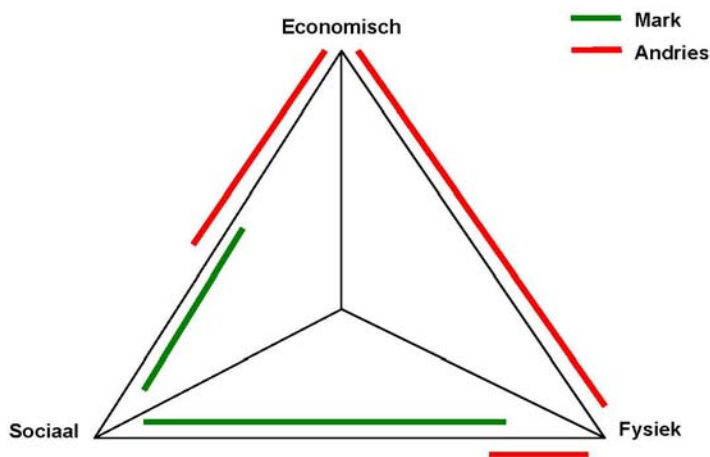
Bovenstaande constatering komt ook terug in de Pareto theorie. Er wordt een Pareto optimum bereikt wanneer een situatie ontstaat waarin niemand voordeel kan behalen zonder dat iemand anders hierdoor benadeeld wordt. (Schofield, 1989) Doordat in een herstructureringsopgave per definitie sprake is van externe effecten, is er ook per definitie sprake van een Pareto inefficiënte markt. Een kosten-batenanalyse kan beschouwd worden als een vervanging van de markt, in de zin dat een KBA richting geeft aan de allocatie van middelen. (Schofield, 1989)

### 2.3. Stedelijke herstructurering

Hierboven is uiteengezet wat voor effecten precies voortkomen uit stedelijke herstructurering. Hier wordt in het kort gedefinieerd wat stedelijke herstructurering precies inhoudt. In hoofdstuk 3 (literatuur) wordt uitgebreid antwoord gegeven op de vraag wat stedelijke herstructurering in de praktijk inhoudt, door het in een historische context te plaatsen en te laten zien welke partijen een rol spelen

Stedelijke herstructurering wordt door Ekkers (2006) omschreven als “de som van maatregelen zoals sloop, renovatie, nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en splitsing of samenvoeging van woningen. Deze maatregelen vinden altijd plaats in stadswijken met veel sociale woningbouw.” Uitgaande van deze definitie is stedelijke herstructurering een puur fysieke opgave; de fysieke pijler van stedelijke vernieuwing. Echter, in de praktijk is juist een sterke samenhang waar te nemen tussen fysieke, economische en sociale ingrepen (OTB, 2004). In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997, p.41) wordt een bredere definitie gebruikt: “Herstructurering is een pakket van ingrepen in de gebouwde omgeving, ingegeven door sociale en economische overwegingen en doeleinden... Herstructurering behelst een spectrum aan activiteiten... Ook is het van groot belang voor het slagen van de herstructurering dat herstructureringsplannen ook voorzien in investeringen in sociaal-economische verbetering.” In dit onderzoek wordt de definitie uit de Nota Stedelijke Vernieuwing gevolgd, omdat er vanuit wordt gegaan dat ook sociale en economische factoren een belangrijke rol spelen in de effecten van stedelijke herstructurering. Het spectrum zoals hierboven beschreven wordt in figuur 2.2 weergegeven.

Figuur 2.2: Model Van Buys en Van Iersel



(RMO,2006)

Het figuur 2.2. geeft weer dat stedelijke herstructurering in een ideaal situatie uit de pijlers fysiek economisch en sociaal bestaat. In dit onderzoek staan de pijlers Fysiek en Economisch centraal. De pijlers staan voor ingrepen die gezamenlijk de herstructurering inhouden. Veelal zijn de ingrepen op een pijler berust, maar kunnen ook combinatie zijn. Bijvoorbeeld sociaal-economische ingrepen of sociaal – fysiek. In het figuur is getracht op de grens te geven wanneer het bij een van de verschillende onderzoeken behoort. Vooralsnog is deze grens moeilijk te duiden, omdat de pijlers elkaar vaak overlappen.

#### 2.3.1 Fysieke pijler

De fysieke pijler is het meest tastbare van de drie pijlers. Een goed onderhouden woning is tastbaarder dan bijvoorbeeld het sociale klimaat dat heerst in een wijk. De effecten die de fysieke ingrepen teweeg brengen zijn aan te duiden als directe effecten. De fysieke ingrepen vormen hun weerslag bijvoorbeeld in het aantal woningen, de bebouingsdichtheid, het aanwezige groen en

water. Deze ingrepen kunnen invloed hebben op de andere pijlers. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de woningen en de woonomgeving kunnen sociale problemen worden verholpen. Ook kan er een doorwerking zijn naar de economische pijler door de fysieke ingreep. De stijging van de woningwaarde is een voorbeeld van een indirect effect die mede voorkomt uit een direct fysiek effect. Hieruit blijkt dat ingrepen in een pijler gevolgen heeft voor de andere pijlers. Er kan ook terug worden geredeneerd. Indien de fysieke kwaliteit van een wijk achteruit gaat kan dit het gevolg zijn van sociaal en/of economische problemen. Bijvoorbeeld door hoge werkloosheid (economisch) ontstaat er criminaliteit (sociaal), waardoor de fysieke kwaliteit daalt. Ingrepen op basis van combinaties van pijlers zijn ook mogelijk. Een multifunctioneel centrum is een voorbeeld van een fysiek-sociale ingreep. Door de fysieke ingreep wordt een mogelijkheid gecreëerd om de sociale problemen te verminderen. Het aanbieden van bedrijfsruimten voor startende ondernemingen is een voorbeeld van fysiek-economische ingreep. Hierdoor wordt getracht om de bewoners economisch aan een wijk te verbinden, met als doel de economische situatie van de wijk en haar bewoners te verbeteren. In het kort wordt hier de plaats van de fysieke pijler binnen het spectrum van de herstructurering drie-eenheid geschetst.

### 2.3.2. *Economische pijler*

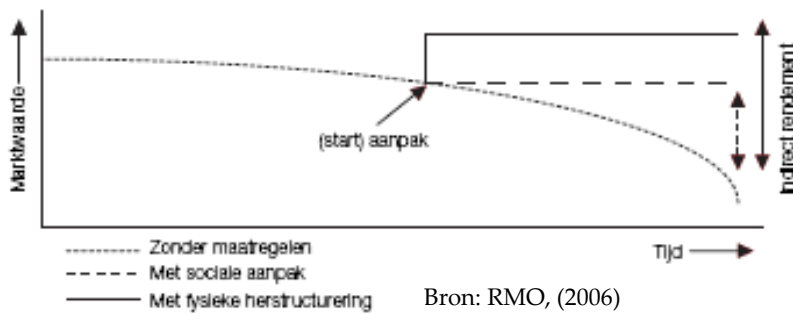
In dit onderzoek wordt tevens getracht om de effecten van de economische pijler in kaart te brengen. Net als bij de fysieke pijler zijn er een veelheid aan relaties te onderscheiden. Onder de economische pijler wordt de economische situatie van een wijk verstaan. Om tot een goede economische situatie te komen zijn er verschillende ingrepen mogelijk. Het bevorderen van de wijkeconomie is een duidelijk voorbeeld van een economische ingreep. De wijkeconomie kan vanuit verschillende richtingen worden benaderd. Het kan zowel gebieds- als persoonsgericht op fysiek en op niet fysieke basis worden benaderd (Ouweland en Meijeren, 2006). Hieruit blijkt weer dat er sterke relaties zijn met de overige pijlers. Ook kan de economische pijler worden versterkt door ingrepen die voortvloeien uit ingrepen in andere pijlers. Een voorbeeld hiervan is de waardestijging van het vastgoed. Mede door de verbetering van de fysieke omgeving, door het bouwen of renoveren van de woningen en de woonomgeving kan het leefklimaat worden verbeterd. Door een betere woonomgeving en leefklimaat is het mogelijk dat de waarde van het onroerend goed stijgt in een wijk. De bezitter van het onroerend goed hebben economisch profijt van de stijging.

## 2.4. **Waardeontwikkeling**

In dit onderzoek zijn niet de neveneffecten op zich interessant. Juist de relatie tot waardeontwikkeling bij stedelijke herstructurering maakt indirecte en externe effecten relevant. In het onderstaande wordt in de relatie tussen stedelijke herstructurering en waardeontwikkeling toegelicht, waarbij duidelijk wordt wat waardeontwikkeling inhoudt. Daarna wordt vanuit verschillende invalshoeken belicht hoe waardeontwikkeling kan worden aangetoond, waarbij rekening wordt gehouden met neveneffecten.

Figuur 2.3 laat zien welke impact sociale en fysieke herstructurering hebben op de marktwaarde van een buurt. Marktwaarde wordt hier gezien als de waardeontwikkeling van een buurt, veroorzaakt door verschillende buurtfactoren, uitgedrukt in de ontwikkeling van huizenprijzen en huurprijzen. Zonder ingrepen zal de marktwaarde in de tijd afnemen, althans in verhouding met de trendmatige marktwaardeontwikkeling. Fysieke herstructurering zorgt voor een sprong in de marktwaarde, doordat ineens de woningvoorraad aangepast wordt. Een belangrijke conclusie uit figuur 2.3 is dat de fysiek ingrepen het belangrijkste deel is van de marktwaardeontwikkeling van een buurt.

Figuur 2.3: Impact sociale aanpak op marktwaarde



Zoals eerder uitgelegd, wordt een (maatschappelijke) kosten-batenanalyse uitgevoerd om in een inefficiënte markt richting te geven aan de allocatie van middelen (Schofield, 1989). Door middel van een (M)KBA wordt hierdoor bepaald wat de waardeontwikkeling is bij een herstructureringsopgave. Dit is eigenlijk de gebiedsexploitatie, die bij elk project opgezet wordt. Enerzijds zijn er effecten van een herstructureringsopgave die in eerste instantie niet goed worden weergegeven in een gebiedsexploitatie, doordat deze niet gemonitoriseerd kunnen worden. Anderzijds kunnen in een exploitatie kosten of baten voorkomen waarvan onduidelijk is welke herstructureringsingrepen deze kosten of baten hebben veroorzaakt. Dit leidt tot twee tegenovergestelde benaderingen. De eerste benadering probeert effecten te meten die tot een vollediger beeld van waardeontwikkeling leiden, de tweede benadering probeert waardeontwikkeling die is vastgesteld in een gebiedsexploitatie te verklaren vanuit diverse factoren in de herstructureringsopgave. In de onderstaande paragrafen wordt verder ingegaan op beide benaderingen, met behulp van twee figuren.

#### 2.4.1. Neveneffecten en kosten-batenanalyses

In eerste instantie wordt van een herstructureringsopgave dus een kosten-batenanalyse (KBA) gemaakt, die kan leiden tot een gebiedsexploitatie. De vraag hierbij is in hoeverre neveneffecten meegenomen kunnen worden in de beoordeling van de kosten en baten van een herstructureringsopgave. Omdat neveneffecten de welvaart beïnvloeden, zouden ze wel moeten worden meegenomen in een KBA. Wel moeten de effecten een structurele verhoging van welvaart betekenen, anders verdwijnt het effect na een periode en dan is het effect voor een KBA irrelevant. Verder betekenen positieve economische effecten voor een gebied, dat er negatieve effecten optreden in naburige gebieden. Er is sprake van verschuiving van welvaart, minder van generatie van welvaart.

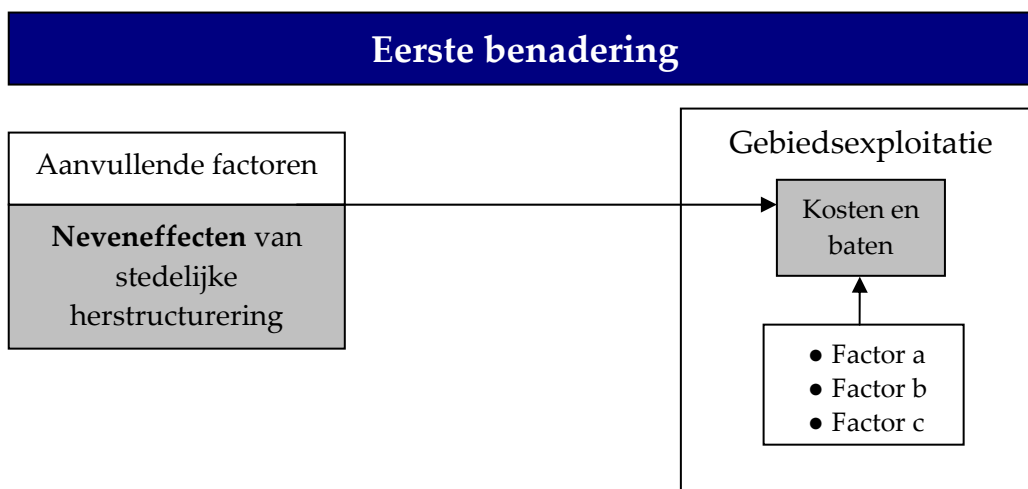
Dit is een probleem dat over het algemeen geldt voor kosten-batenanalyses. Of er een positief rendement volgt uit een KBA, hangt sterk af van de keuze voor het aggregatieniveau. Om praktische redenen wordt een KBA vaak uitgevoerd op een klein schaalniveau, aangepast aan de omvang van een herstructureringsproject. Vanuit het perspectief van de welvaartsontwikkeling van Nederland is een dergelijke KBA irrelevant, omdat op een hoger schaalniveau wellicht nadelige effecten optreden die het positieve rendement tot nul kunnen reduceren.

Van niet goed meetbare of te monetariseren effecten – dit zijn vaak maatschappelijke effecten – kan het best een multicriteria-analyse worden gemaakt. Dit is een maatschappelijke kosten-batenanalyse, waarin moeilijk meetbare externe effecten zoals sociale veiligheid een betere plaats krijgen (Boneschansker en Van Noort, 1995). Het nadeel van een multicriteria-analyse is dat een analyse van veel verschillende aspecten is vereist. Voor dit onderzoek voert een multicriteria-analyse te ver, omdat dit teveel informatie en tijd vergt. Door enkele aspecten uit te werken, kan wel een klein deel van een multicriteria-analyse worden uitgevoerd.

### 2.4.2. Neveneffecten als aanvulling op kosten-batenanalyses

De eerste benadering, het zoeken naar effecten die leiden tot waardeontwikkeling, wordt hier toegelicht. Het doel hiervan is om effecten die moeilijk in een gebiedsexploitatie zijn te omvatten, beter meetbaar te maken. Voor de partijen die deelnemende in de gebiedsexploitatie, zoals de gemeenten en woningcorporaties. In figuur 2.4 is deze benadering schematisch weergegeven. Rechts in het schema is de gebiedsexploitatie weergegeven, met bijbehorende kosten en baten en de factoren die voortvloeien in de kosten en baten. De grondkosten, bouwkosten van de woningen en infrastructuur zijn voorbeelden van de verschillende factoren die standaard in een gebiedsexploitatie worden opgenomen. Links in het schema zijn de neveneffecten van stedelijke herstructurering weergegeven. Deze neveneffecten leiden tot aanvullende factoren die ook voortvloeien in kosten en baten in een gebiedsexploitatie. Op deze manier zorgen neveneffecten van stedelijke herstructurering voor een uitbreiding van een gebiedsexploitatie.

Figuur 2.4: Schematische weergave eerste benadering



In de Angelsaksische literatuur is veel aandacht besteed aan de meetbaarheid en toerekenbaarheid van sociale investeringen en rendementen. Zowel in het Verenigd Koninkrijk als de Verenigde Staten wordt veel onderzoek gedaan naar het meten van prestaties van niet-commerciële, vaak charitatieve instellingen (Bijvoorbeeld: Kingston en Bolton, 2004; Bank of England, 2003). Deze instellingen worden vaak gefinancierd door private partijen, die inzicht eisen in het rendement van hun investering. Dit rendement is moeilijk in geld uit te drukken. Het accountancybegrip Return on Investment (ROI), dat gebruikt wordt om de winstgevendheid van investeringen te meten, is omgevormd tot Social Return on Investment (SROI) (Olsen, 2003).

*“SROI kan ervoor zorgen dat organisaties die weinig economische waarde maar veel maatschappelijke waarde creëren duidelijke informatie kunnen verschaffen aan belanghebbenden over de behaalde rendementen uit investeringen.” (naar: Bank of England, 2003)*

Voor zowel commerciële als niet-commerciële partijen wordt getracht om het maatschappelijk rendement meetbaar te maken. Door deze methode toe te passen op herstructureringsprojecten, kan het wellicht helpen bij het eerder in dit hoofdstuk genoemde free-rider probleem.

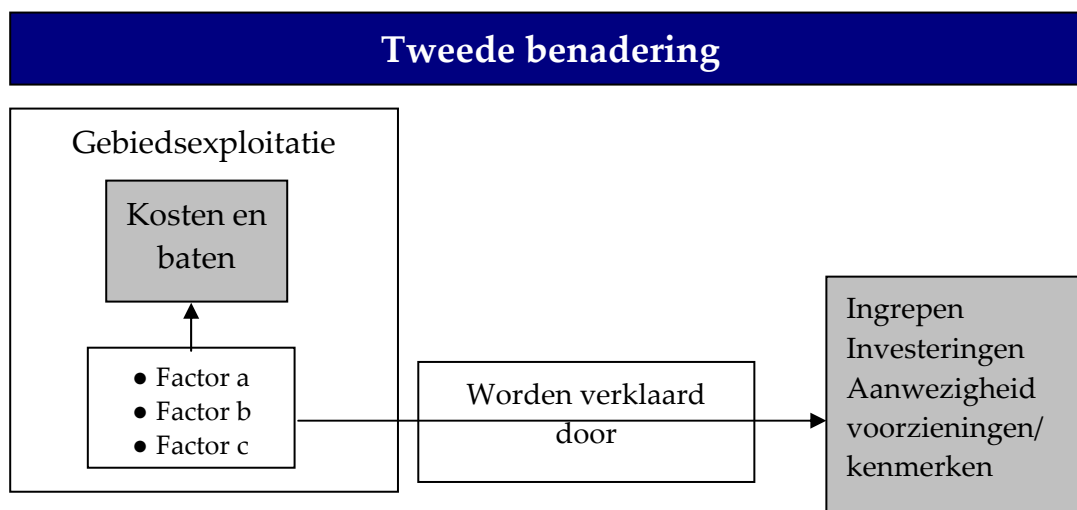
Het meten van een SROI gebeurt ook in studies die specifiek gericht zijn op de Nederlandse markt en op Nederlandse woningcorporaties (bijvoorbeeld Gruis, 2005). Er wordt gesteld dat de prestaties van corporaties moeilijk meetbaar zijn, doordat woningcorporaties niet in staat zijn hun (maatschappelijke) rendementen inzichtelijk te maken (Gruis, 2005). Door te trachten dit

rendement beter inzichtelijk te maken, kan een aanvulling worden gegeven op de gebruikelijke gebiedsexploitatie. Hierdoor wordt het wellicht ook mogelijk om andere belanghebbenden te betrekken bij de gebiedsexploitatie van een herstructureringsopgave.

### 2.4.3. Verklaring factoren achter kosten-batenanalyses

De tweede benadering is erop gericht om te achterhalen welke factoren zorgen voor waardeontwikkeling in een herstructureringsopgave. Hierdoor is het mogelijk om te bepalen welke ingrepen leiden tot veel waardeontwikkeling en welke ingrepen weinig of negatieve waardeontwikkeling tot gevolg hebben. Figuur 2.5 laat deze benadering schematisch zien. Net als in figuur 2.4 is er een gebiedsexploitatie bestaande uit kosten en baten en factoren die voortvloeien in kosten en baten. Bij deze tweede benadering wordt er niet gezocht naar aanvullingen op de kosten-batenanalyse, maar naar verklaringen voor de factoren achter de kosten en baten. De vraag hier is welke ingreep, investering, of aanwezige voorziening of kenmerk zorgt voor bepaalde kosten of baten. Een goed voorbeeld van deze benadering is de hedonische waardebepalingsmethode, een multi-regressie analyse die in sommige kosten-batenanalyses wordt gebruikt (bijvoorbeeld: Van Dam en Visser, 2006). De gedachte hierachter is dat de waarde van vastgoed of grond sterk afhangt van locatiespecifieke kenmerken (Cheshire, 1995). De hedonische waardebepalingsmethode gebruikt een groot aantal omgevingsfactoren en vergelijkt de ontwikkeling hiervan met de waardeontwikkeling van vastgoed in hetzelfde gebied. Hoe sterker de samenhang, des te belangrijker is een bepaalde factor voor de waardeontwikkeling van bijvoorbeeld woningen.

Figuur 2.5: Schematische weergave tweede benadering



### 2.4.4 Conclusie en vervolg

In dit onderzoek wordt de eerste benadering toegepast. In de casestudies die in de komende hoofdstukken uitgevoerd worden, wordt getracht effecten inzichtelijk en meetbaar te maken. Hierdoor kan een vollediger beeld van de waardeontwikkeling van een gebied ontstaan. De tweede benadering krijgt alleen aandacht vanuit de literatuurstudie (hoofdstuk 3). Omdat de tweede benadering voor de uitvoering ervan veel data vergt, zal een methode zoals de hedonische waardebepaling niet worden toegepast in de casestudies.

### 3. Stedelijke herstructurering in de literatuur

#### 3.1 Inleiding

In het onderstaande wordt verder ingegaan op de vraag wat stedelijke herstructurering in de praktijk inhoudt. In dit hoofdstuk wordt deze vraag beantwoord op basis van literatuur. Er wordt gekeken naar de historische context van stedelijke herstructurering, eerder uitgevoerd onderzoek naar hetzelfde onderwerp, de partijen die betrokken zijn bij stedelijke herstructurering, de acties die uitgevoerd worden in een herstructureringopgave en de effecten die herstructurering tot gevolg kan hebben. Als laatste wordt een onderzoeksverwachting opgesteld voor de casestudies die in het volgende hoofdstukken worden uitgevoerd.

#### 3.2 Context

Hoe is de huidige stand van zaken rond stedelijke herstructurering te plaatsen binnen de historische context van de Nederlandse volkshuisvesting? Hier wordt in het kort een antwoord gegeven op deze vraag, door de hoofdlijnen van de volkshuisvesting na de Tweede Wereldoorlog weer te geven.

De Tweede Wereldoorlog geldt als keerpunt voor het Nederlandse volkshuisvestingbeleid. Voor 1940 was er sprake van weinig interventie, maar door het woningtekort van 300.000 in 1945 (Ekkers, 2006) zag de overheid zich genoodzaakt fors in te grijpen in de woningmarkt. Door middel van sterke regulering van de woningmarkt dwong de overheid een snelle woningbouwproductie af, vooral gericht op kwantiteit. Een goed voorbeeld zijn de galerijflats van vier hoog, die zonder lift gebouwd mochten worden.

Na deze periode van wederopbouw werden, afhankelijk van de kleur van het kabinet, verschillende pogingen gedaan om de woningmarkt dan weer te liberaliseren, dan weer te reguleren. Ondertussen werd in de verschillende nota's ruimtelijke ordening na de forse stedelijke uitbreiding de nadruk gelegd op suburbanisatie, onder andere door het aanwijzen van groeikernen (gebundelde deconcentratie). Hierna won het idee van de 'compacte stad' aan kracht, dit kwam in de Vierde Nota en de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra tot uiting door een focus op het stedelijke gebied, met uitleggebieden aan de randen van steden.

Parallel aan deze ontwikkelingen ontstond vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw aandacht voor stadsvernieuwing en later stedelijke vernieuwing. Deze termen duiden niet alleen op de kwaliteit van de woningvoorraad, maar vooral ook op de kwaliteit van de sociale, culturele en economische stedelijke omgeving. (Ekkers, 2006) Vanaf de jaren '80 kwam er veel kritiek op de stadsvernieuwing, deze was teveel gericht op fysieke ingrepen. Stedelijke vernieuwing werd hierdoor meer gericht op sociale vernieuwing. De naoorlogse wijken die in de jaren '50 uit de grond zijn gestampt, zijn vaak het onderwerp van aandacht. Doordat deze wijken zijn gebouwd vóór veel andere stadsuitbreidingen, liggen ze vaak zeer centraal in een stad. In de jaren '90 is stedelijke herstructurering een bekend begrip geworden. Dit begrip is te omschrijven als:

*“De som van maatregelen zoals sloop, renovatie, nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en splitsing of samenvoeging van woningen. Deze maatregelen vinden altijd plaats in stadswijken met veel sociale woningbouw.” (Ekkers, 2006)*

Deze definitie richt zich op fysieke ingrepen. In dit onderzoek wordt het begrip stedelijke herstructurering breder benaderd;

*“Aanvullend op deze definitie wordt aangenomen dat stedelijke herstructurering niet alleen fysieke ingrepen betreft, maar ook sociale, economische en culturele maatregelen.”*

Bovenstaande benadering lijkt op het overkoepelende begrip ‘gebiedsontwikkeling’, dat duidt op het samenwerken van publieke en private partijen om de ruimte in Nederland conform commerciële én maatschappelijke doelen te ontwikkelen (VROM, 2007 Website VROM, bezocht op 2 mei 2007). Bij stedelijke herstructurering zijn het vaak juist de maatschappelijke doelen die de aanleiding vormen. Terwijl de technische levensduur van de woningvoorraad nog niet ten einde is, spelen er op het sociale vlak dusdanige problemen dat een gemeente of een corporatie toch herstructureringsingrepen toe wil passen.

Een belangrijke tekortkoming van het Nederlandse beleid is dat het teveel is gericht op ‘stenen stapelen’ en te weinig op maatschappelijke prestaties. Het is goed te kijken naar de Britse aanpak. Nadat eind jaren negentig werd geconcludeerd dat fysieke investeringen niet tot de gewenste verbeteringen hadden geleid, werd een landelijke meting verricht op de aspecten werkloosheid, opleidingsniveau, inkomen, gezondheid, voorzieningen en veiligheid. Hieruit volgde een lijst met probleemwijken, waar een prestatiecontract mee is afgesloten. Hierin worden gemeenten verplicht samen te werken met corporaties, marktpartijen en sociale instellingen, waarna door jaarlijkse metingen wordt nagegaan of gemeenten hun doelen halen. Deze aanpak is een goed voorbeeld van een stedelijk herstructureringsbeleid dat in de richting gaat van gebiedsontwikkeling. (Nirov, 2007)

De conclusie van Van Kempen (2007) sluit aan op het bovenstaande. Hij betoogt dat de politiek sinds de invoering van het GSB steeds minder aandacht heeft voor problemen in steden. De relatie tussen sociale en economische kracht van een stad is juist essentieel. Stedelijke herstructurering, als onderdeel van het Nederlandse volkshuisvestingbeleid, heeft zich duidelijk ontwikkeld tot een beleid dat steeds meer gericht is op een combinatie van fysieke, economische en sociale aspecten. Het fenomeen gebiedsontwikkeling is hier een goed voorbeeld van.

### **3.3. Partijen**

In dit onderzoek zijn de diverse partijen die een rol (kunnen) spelen bij herstructureringsopgaven belangrijk. Hier wordt een overzicht gegeven van alle partijen die in het algemeen een rol spelen bij de stedelijke herstructurering. Deze partijen zijn ingedeeld in kernbelanghebbende die tevens probleem eigenaar zijn, hier onder worden de bewoners, woningcorporaties, gemeenten, de rijksoverheid verstaand. Tevens is er een groep ondersteunende kernbelanghebbende die ondersteunende diensten verleend, hieronder worden verstaan adviesbureaus op het gebied van procesmanagement, planeconomie etc. De derde groep zijn de perifere belanghebbenden, deze actoren worden beïnvloed door de herstructurering maar dragen vooralsnog niet bij in de gebiedsexploitatie. Getracht wordt om actoren in kaart te brengen die in deze groep vallen en om deze te benaderen met de vraag of zij bereid zijn om deel te nemen aan toekomstige herstructureringsplannen.

#### **3.3.1 Kernbelanghebbende Problemeigenaren**

##### **Bewoners**

De bewoners vormen de partij die zich in principe in de kern van het proces bevindt. Zij zijn de gebruikers op de woningmarkt waar de herstructureringsopgaven uitgevoerd worden. Er moet hier wel een onderscheid gemaakt worden. Enerzijds zijn er de bewoners binnen het projectgebied; hun woning en/of directe leefomgeving wordt geherstructureerd. Anderzijds zijn er de omwonenden, deze bewoners bevinden zich niet in het projectgebied, maar worden wel duidelijk beïnvloed door de herstructurering. Daarnaast is er het onderscheid tussen sociale



huurders en particuliere huurders en kopers, en de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep. De aandachtsgroep is de groep gebruikers op de woningmarkt die door hun lage inkomen niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Sociale huurders in stedelijke herstructureringsgebieden vormen vaak de aandachtsgroep, terwijl de particuliere huurders en kopers in datzelfde gebied niet tot de aandachtsgroep behoren.

Een veel voorkomend knelpunt in het herstructureringsproces is een gebrek aan draagvlak bij bewoners. AEDES stelt dat stedelijke herstructurering alleen een succes kan zijn als bewoners actief betrokken worden (Klaver, 2003). De actieve betrokkenheid van bewoners wordt ook genoemd in de Wet Stedelijke Vernieuwing.

### **Woningcorporaties**

De woningcorporaties spelen door hun omvangrijke bezit in stadswijken een belangrijke rol. Doordat corporaties enerzijds een maatschappelijke functie hebben, maar anderzijds steeds meer als marktpartij fungeren, bevinden zij zich vaak in een lastige situatie. Vanaf de jaren '80 zijn de corporaties steeds verder verzelfstandigd met als hoogtepunt de bruteringsoperaties in 1995. Woningcorporaties zijn nu zelfstandige ondernemingen met een eigen bedrijfsreserve. De maatschappelijke taak is verwoord in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) (Ekkers, 2006). Uit het BBSH komt een beperkt aantal taken voort, zoals het beheren en bouwen van woningen, en dienstverlening aan bewoners alleen wanneer die direct in relatie staat tot de woning. Dit beperkende beleid ten aanzien van corporatieactiviteiten geldt niet zozeer bij herstructureringsopgaven: "Een voorbeeld van een deelneming die wel gehonoreerd kan worden, is participatie van een corporatie in een gebiedsgerichte ontwikkelingsmaatschappij gericht op integrale aanpak van een bestaande woonwijk" (Nota Mensen Wensen Wonen, p. 244).

Door de uitvoering van de sociale doelstellingen, worden corporaties geconfronteerd met een onrendabele top op hun investering. Ten opzichte van marktpartijen hebben corporaties het voordeel dat zij deze onrendabele top kunnen accepteren en afwentelen op hun volkshuisvestelijke taakstelling. Daarnaast proberen corporaties door koopwoningen te bouwen en huurwoningen te verkopen, extra inkomsten te genereren om de onrendabele top te compenseren. (Conijn, 2002; Klaver, 2003) Ondanks deze pogingen blijft de onrendabele top een struikelblok bij stedelijke herstructurering, net als het versnipperde corporatiebezit waardoor corporaties vaak geen verantwoordelijkheid voelen voor een gebied. Ook de druk op de woningmarkt werkt niet mee; woningen worden immers toch wel verhuurd, ook in de soms slechte staat waarin de woning of de woonomgeving verkeert. De uiteindelijke neergang van woonwijken, die op de lange termijn kosten oplevert voor een corporatie, kan wel een prikkel zijn om te herstructureren. (Klaver, 2003)

### **Gemeenten**

Naast de bewoners en de corporaties zijn de gemeentes een andere belangrijke partij. De gemeentes nemen bij stedelijke herstructurering de regierol op zich, zoals dat is vastgelegd in de Wet Stedelijke Vernieuwing. De regierol houdt in dat de gemeente zelf haar bevoegdheden en middelen inzet en daarnaast samenwerking zoekt met andere partijen. Deze rol van de gemeente heeft veel complexe processen en procedures tot gevolg en vraagt om veel kennis en kunde, die vaak niet aanwezig is bij gemeentes. Een ander struikelblok in het herstructureringsproces is de verandering die regelmatig optreedt in de politieke opvattingen. Verder is het voor een gemeente lastig om corporaties te sturen, door de verzelfstandiging van de corporaties. Om de problemen in de samenwerking tussen corporaties en gemeentes te ondervangen, worden steeds vaker prestatieafspraken gemaakt, zoals dat in bijvoorbeeld Engeland al langer gebeurt. Door contractueel de woonopgave vast te leggen, worden de uitkomsten van een herstructureringsopgave voor zowel de gemeente als de woningcorporatie vooraf inzichtelijker. (Klaver, 2003)

## Het Rijk

Het Rijk, of de overheid, is bij stedelijke herstructurering de partij die het beleid bepaalt. Zoals uit het theoretisch kader blijkt, kan de overheid sturend optreden bij herstructurering door prikkels toe te dienen. Dit kan in de vorm van financiële regelingen of kennis. De overheid wil graag de stagnerende woningbouwmarkt op gang brengen, hiervoor is in 2002 een Taskforce woningbouwproductie opgezet waarmee een aantal maatregelen is ingezet om de productie te verhogen (Klaver, 2003). Een voorbeeld van een financiële prikkel is het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), dit zijn gelden specifiek bedoeld voor gemeenten die wijken willen opknappen. In dit kader worden vaak prioriteitswijken aangewezen, hieruit zijn de '56-wijken aanpak' en de lijst van 40 aandachtswijken voortgekomen.

## Marktpartijen

Marktpartijen vormen tevens een andere partij bij stedelijke herstructurering. In het bijzonder de projectontwikkelaars en bouwondernemers zijn in het herstructureringsproces een belangrijke partij. In sommige gevallen neemt een corporatie de projectontwikkeling op zich, waardoor in een herstructureringsopgave geen plaats is voor een private projectontwikkelaar, maar slechts voor een of meerdere bouwondernemingen, of aannemers. Voor projectontwikkelaars geldt dat ze vooral betrokken worden bij complexe, grootschalige herstructureringsopgaven, waarbij naast woningbouw ook andere functies worden gerealiseerd. Twee aspecten bemoeilijken de participatie van een ontwikkelaar. Ten eerste is de ontwikkelaar als marktpartij conjunctuurgevoelig, waardoor een project vertraging op kan lopen doordat de bouwopgave niet gerealiseerd worden bij een verslechterde conjunctuur. Ten tweede zijn ontwikkelaars, of beleggers, vooral geïnteresseerd in wijken in goede staat, met goede mogelijkheden en dus een goed imago. Echter, de gemeente en de corporatie willen juist de wijken met veel problemen en dus een slechter imago aanpakken. Deze tegenstelling leidt tot een bemoeilijking van de samenwerking tussen marktpartijen en de corporatie en de gemeente. (Ekkers, 2006; Klaver, 2003)

### 3.3.7 Perifere belanghebbende

De hierboven beschreven partijen gelden allen in meer of minder mate als de 'traditionele' partijen. Om een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te brengen, is een samenwerking met 'nieuwe' partijen nodig (KEI, 2007). Deze nieuwe partijen kunnen zeer verschillende achtergronden hebben. Partners die al in projecten hebben meegewerkt zijn kerk- of moskeebesturen, energieleveranciers, onderwijsinstellingen, de politie, sportverenigingen en organisaties zoals Jantje Beton.

Wat deze partijen gemeenschappelijk hebben, is een belang in het herstructureringsgebied. Het project Campus Nieuw West in Amsterdam is hier een goed voorbeeld van. Het project behelst een 'proeftuin voor spelen, leren en ondernemen' in het stedelijk vernieuwingsgebied Nieuw West. In dit project werken onder andere Stichting Doen, Sigra (een samenwerkingsverband van zorginstellingen) en Kamer van Koophandel Amsterdam mee. (KEI, 2007) Deze partijen doen mee, omdat ze zelf iets kunnen bereiken. Stichting Doen werkt zodoende bijvoorbeeld aan zijn doelstelling om initiatieven te steunen voor een kleurrijke, leefbare samenleving (Website Stichting Doen, 2007). Anderzijds helpt de deelname van deze partijen mee om de stedelijke vernieuwing in Nieuw West tot een succes te maken.

Uit verscheidene interviews voor dit onderzoek kwamen naast bovengenoemde partijen veel andere partijen naar voren die deel zou kunnen nemen aan een herstructureringsopgave. Voorbeelden hiervan zijn een zorgverzekeraar die kosten bespaart doordat betere sport- en zorgaccommodaties aanwezig zijn in een wijk, een supermarkt die kan profiteren van een grotere economische draagkracht in een wijk en een exploitatiebedrijf dat minder kosten maakt doordat het vandalisme sterk wordt teruggedrongen.

Tabel 3.1 is een kort overzicht van de partijen die hierboven genoemd zijn. Zoals hierboven is beschreven kan onderscheid worden gemaakt in traditionele en nieuwe partijen. Van oudsher zijn de woningcorporatie, de gemeente, het Rijk en in mindere mate de bewoners en ontwikkelaars en bouwers 'kernbelanghebbenden' of 'ondersteunende belanghebbenden'. Nieuwe partijen zijn bijvoorbeeld beleggers, zorgverzekeraars en exploitatiebedrijven; dit zijn typische 'perifere belanghebbenden'. Een ontwikkelaar (of bouwer) kan echter ook als perifere belanghebbende worden gezien, in de zin dat een ontwikkelaar pas in een latere fase van het herstructureringsproces betrokken wordt. De indeling in kern, ondersteunend en perifeer is, zoals uit dit voorbeeld blijkt, geen absolute indeling. De opengelaten rijen in de tabel laten zien dat er oneindig veel partijen genoemd kunnen worden. Na de uitvoering van de casestudies volgt een verdere verkenning van mogelijke nieuwe partijen bij stedelijke herstructurering (zie hoofdstuk 8).

Tabel 3.1: Overzicht partijen en hun rol

| <b>Overzicht</b>                   |  |
|------------------------------------|--|
| Partij                             | Rol  |
| Bewoners                           | Gebruiker op woningmarkt; aandachtsgroep           |
| Woningcorporatie                   | Bezit in stadswijken, zelfstandig, onrendabele top |
| Gemeente                           | Regie, politieke opvattingen, prestatieafspraken   |
| Het Rijk                           | Beleid, woningbouwproductie, prikkels toedienen    |
| Aanbieders (ontwikkelaars/bouwers) | Marktpartij, conjunctuurgevoelig                   |
| Belegger                           | Eigendom in/ nabij herstructureringsgebieden       |
| Zorgverzekeraar                    | Kostenbesparingen, zorgaccommodaties               |
| Exploitatiebedrijf                 | Kostenbesparingen                                  |
| ...                                |  |
| ...                                |  |

#### **Aanbestedingsrecht.**

De beoogde samenwerking tussen de traditionele en nieuwe partijen in de verschillende fasen kan worden gedwarsboomd door het aanbestedingsrecht. De genaamde Publiek Private Samenwerking die beoogd wordt valt in veel gevallen onder nationale of Europese regelgeving met betrekking tot het aanbestedingsrecht, waarin de principes voor transparantie en concurrentie worden gewaarborgd (Kenniscentrum PPS,2005). In dit onderzoek wordt niet de gehele aanbestedingsmaterie behandeld enkel wordt kenbaar gemaakt dat, indien het project aanbestedingsplichtig is hier rekening mee moet worden gehouden.

### 3.4 Verkenning eerdere onderzoeken

Verschillende partijen hebben de laatste jaren veel aandacht besteed aan herstructurering en gerelateerde onderwerpen die worden beïnvloed door herstructurering. Hieronder worden een aantal studies beschreven, ondermeer word het doel en de resultaten per studie weergegeven. De studies zijn gerangschikt naar jaar van publicatie.

#### 1. Kansarmoede-concentraties en woningmarkt een analyse van de situatie in Amsterdam

*Door:* S. Musterd, W. Ostendorf en S. de Vos, DGVH/Nethur, 1999

*Doel:* Onderzoek of er verband bestaat tussen armoede in een wijk en kenmerken van de woningmarkt in een dergelijke wijk.

*Methode:* Literatuurstudie en cijfermatige analyse van verschillende buurtcombinaties in Amsterdam

*Resultaten/conclusies:* Nieuwbouw is geen garantie voor duidelijk lagere concentratie kansarmoede in een wijk. Een hoog aanbod van kleine en goedkope woningen draagt bij aan hogere kansarmoedeconcentraties. Door de menging van verschillende bewonersdoelgroepen in een wijk, kan kansarmoede niet worden bestreden of worden verminderd. Herstructurering leidt niet tot een vermindering van kansarmoede. Herstructurering is niet individueel genoeg om kansarmoede te verminderen.

*Opmerkelijkheden:* Herstructurering wordt enkel als een fysieke exercitie gezien in dit onderzoek.

#### 2. Zekere banden

*Door:* F. Knol C. Maas-de Waal en T. Roes, SCP, 2002

*Doel:* Het aantonen van een relatie tussen de fysieke kenmerken van een wijk en de kans en mate van verloedering in een wijk.

*Methode:* Cijfermatige analyse dataset van VROM en SCP

*Resultaten/conclusies:* De fysieke kenmerken als hoge dichtheid, hoogbouw, het percentage koopwoningen, weinig voorzieningen hebben relatie met de sociale cohesie en veiligheid. De fysieke kenmerken die de kans op verloedering verklaren zijn het sterkst in de compact stedelijke gebieden.

#### 3. Het belang van de buurt

*Door:* E. van Beckhoven en R. van Kempen, DGW Nethur, 2002

*Doel:* Inzicht verkrijgen in de ontwikkeling van het activiteitenpatroon van de bewoners door de herstructurering.

*Methode:* Enquêtes onder bewoners

*Resultaten/conclusies:* Van belang is om fysieke ingrepen te doen, zodat een draagkrachtige doelgroep in een wijk komt wonen. Hierdoor verstevigt de sociaal/ economische situatie van een buurt. Activiteitenpatronen van burgers worden niet of nauwelijks door de herstructurering beïnvloed. Toch word door de herstructurering wel de buurtbinding van de bewoners vergoot.

#### 4. Leefbaarheid van wijken

*Door:* VROM, 2004

*Doel:* Inzicht geven welke aspecten en in welke mate deze aspecten de leefbaarheid van een wijk aantonen

*Methode:* Enquêtes onder bewoners

*Resultaten/conclusies:* Kenmerkend is dat de kwaliteit van de woonomgeving in slechte wijken meer reden is om te verhuizen dan in normale wijken. De redenen om eerder te verhuizen uit slechte wijken is niet alleen de objectieve leefbaarheid, maar ook hoe de kwaliteit van de woningen en woonomgeving wordt ervaren. In de slechte wijken zijn de midden- en hoge

inkomens sneller geneigd te verhuizen, indien deze ontevreden zijn over de woonkwaliteit van de wijk. Hierdoor vergroot het aandeel lage inkomens in slechte wijken.

### **5. De betekening van eigenwoningbezit**

*Door:* M. Elsinga en J. Hoekstra, Onderzoeksinstituut OTB, 2004

*Doel:* Wat is de betekenis van eigenwoningbezit en wat kan dit voor het Nederlandse woonbeleid betekenen.

*Methode:* Literatuurstudie en empirische toetsing van literatuur

*Resultaten/conclusies:* Stimulering van het eigenwoningbezit in het Nederlandse woonbeleid is vrij constant geweest. De voordelen voor eigenwoningbezit zijn veelzijdig. Vermogensopbouw, eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij de buurt zijn enkele voorbeelden hiervan.

### **6. Operatie geslaagd, vervolg ingreep noodzakelijk**

*Door:* A. Ouweland en S Davis, Habiforum, 2004

*Doel:* Inzicht te verkrijgen in de factoren die bepalend zijn voor het functioneren van geherstructureerde wijken.

*Methode:* Casestudies van zes herstructureringswijken.

*Resultaten/conclusies:* Uit de casestudies blijkt dat enkel in de twee wijken die volledig zijn afgerond, kan worden gesproken over het duurzaam functioneren van de wijk. In de overige vier wijken kan nog niet worden geconcludeerd dat de herstructurering heeft bijgedragen aan het duurzaam functioneren van de wijk. Dit komt doordat de herstructurering nog niet is afgerond of omdat er een tweede herstructurering plaatsvindt. Toch kunnen er wel enige conclusies over de ontwikkelingen worden gedaan. Om wijken te herstructureren wordt veelal gekozen om de woningvoorraad te veranderen waardoor andere doelgroepen in de wijk komen te wonen. Met deze aanpak wordt beoogd om de problemen te verhelpen. Uit het onderzoek blijkt dat enkel deze ingreep geen duurzaam resultaat voor een goed functioneren van de wijk oplevert.

### **7. Sloop en nieuwbouw in Nederlandse stadswijken; ontwikkelingen en effecten**

*Door:* TNO intro Delft, 2005

*Doel:* Inzicht verkrijgen in de effecten van herstructurering, toegespitst op de ontwikkelingen van sociaal-economische karakteristieken door sloop en nieuwbouw.

*Methode:* Monitoring en indicatieve cijfermatige analyse, evenals quasi experimentele casestudies. De wijken in Nederland worden ingedeeld naar sloopintensiteit. Getracht wordt om effecten te onderscheiden in wijken waarin veel wordt gesloopt ten opzichte van wijken waar sloop niet aan de orde is.

*Resultaten/conclusies:* De bevolkingsgroei in de sloopwijken blijft sterker achter dan de achterblijvende groei van de woningvoorraad in de sloopwijken. Hieruit wordt geconcludeerd dat de woonaantrekkelijkheid van de sloopwijken achterblijft. De groep niet-actieven in de sloopwijken is hoger dan in andere wijken. Er is een daling van de groep niet-actieven waarneembaar, dit komt doordat er meer mensen met een baan in de vervangende nieuwbouw komen wonen. Het gemiddelde inkomen in de sloopwijken is sterker gestegen dan in niet-sloopwijken. Dit wordt mede toegeschreven aan de eerder genoemde afname aan niet-actieven. De WOZ-waarde heeft volgens het onderzoek een duidelijke overeenkomst met de sloopintensiteit. In de sloopwijken is de WOZ-waarde lager dan in de niet-sloopwijken. De werkgelegenheid in de sloopwijken blijft achter ten opzichte van andere wijken.

*Opmerkelijkheden:* De meting is gedaan op hoog schaalniveau. Er worden conclusies getrokken op basis van een totaalmeting. Er wordt niet naar wijken specifiek gekeken.

## **8. Economische initiatieven in stadswijken**

*Door* : A. Ouwehand en M. van Meijeren, Habiforum, 2006

*Doel*: Inzicht verkrijgen in soorten initiatieven om de wijk economie te verbeteren en welke actoren de trekkers van de initiatieven zijn.

*Methode*: Inventariserend onderzoek op basis van eerdere onderzoeken met de kennis van sleutelpersonen. Voltooide projecten wordt geanalyseerd op basis van aanpak en uitwerking.

*Resultaten/conclusies*: Er bestaat een grote variëteit aan ingrepen om de economische ontwikkeling in een wijk te stimuleren. De ingrepen worden in twee hoofdgroepen gecategoriseerd. Namelijk de gebiedsgerichte ingreep en persoonlijke ingreep. De twee hoofdgroepen zijn wederom ingedeeld in fysiek en niet fysieke ingrepen. Uit het onderzoek blijkt dat veel van de ingrepen niet gepleegd zijn met als doel om de economie in de wijk te verbeteren. Maar dat het veelal gedaan is om de wijk aantrekkelijker te maken. Het renoveren of bouwen van een winkelcentrum is een voorbeeld van een ingreep om de wijk aantrekkelijker te maken. Bijkomend effect is dat de wijk economie door de fysieke gebiedsgerichte ingreep is verbeterd. Namelijk door het winkelcentrum zijn er banen ontstaan die zorgen voor een impuls van de wijk economie.

*Opmerkelijkheden*: In het onderzoek wordt een aanzet gegeven voor een vervolg, hieruit blijkt dat er nog onvoldoende kennis is op het gebied van: het toekennen van probleemeigenaren, het opstellen van projectdefinities en referentiekaders en de optredende effecten van de verschillende ingrepen.

## **9. Stedelijke vernieuwing: kosten en baten**

*Door* : F. den Breeijen et al, SEO Economisch Onderzoek, 2006

*Doel*: Een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse van stedelijke vernieuwing.

*Methode*: Literatuurstudie en casestudies

*Resultaten/conclusies*: MKBA van stedelijke vernieuwing is op wijkniveau mogelijk. De effecten worden ingedeeld in directe, indirecte en externe effecten. Het verbeteren van de fysieke omgeving en het oprichten van voorzieningen zijn voorbeelden van effecten die zorgen voor de waardeverhoging van het vastgoed. Naast de waardeverhoging van het vastgoed worden overige externe effecten beschreven waaruit baten en kosten kunnen worden afgeleid.

*Opmerkelijkheden*: Er wordt enkel omschreven dat de waardeverhoging afhankelijk is van de optredende effecten. Maar er is niet af te leiden wat het aandeel van de verschillende effecten is in de waardeverhoging.

## **10. Opbrengsten van sociaal investeren**

*Door* : I. Doorten, Raad voor maatschappelijke ontwikkeling, 2006

*Doel*: Antwoord geven of herstructurering ook enkel door sociale ingrepen kan worden bewerkstelligt, en hoe de kosteneffectiviteit kan worden bepaald.

*Methode*: Literatuurstudie en cijferanalyse

*Resultaten/conclusies*: Sociale aanpak kan zeker effectief zijn in wijken met sociaal economische en sociaalruimtelijke problemen. Toch is het nodig om fysieke ingrepen in te zetten om de problemen te verminderen. Indien de sociale ingrepen er voor zorgen dat de marktwaarde constant blijft kan gesteld worden dat de ingreep effectief gebleken is. Er moet nog veel onderzoek worden gedaan in hoeverre sociale ingrepen kostenefficiënt zijn.

*Opmerkelijkheden*: De sociale ingrepen kunnen zorgen voor een constantere marktwaarde, echter de marktwaarde van de wijken is te laag. Door sociale ingrepen wordt geen surplus aangebracht die wel wordt verlangd.

### **11. Leefbaarheid of imago probleem**

*Door* : M.J. Koopman, Habiforum, 2006

*Doel*: Aantonen dat de leefbaarheid in twee onderzochte wijken is verhoogd. Getracht wordt om doormiddel van verhuisbewegingen de populariteit van de huurwoningen en koopwoningen te analyseren.

*Methode*: Literatuur studie en twee casestudies

*Resultaten/conclusies*: De verbetering van leefbaarheid kan niet worden afgeleid uit de data over verhuisbewegingen die zijn bekeken. Ook de populariteit van huurwoningen kan niet worden afgeleid uit de reactieaantallen. De WOZ-waarde liet in een wijk grote verschillen zien ten opzichte van referentiewijken, hieruit wordt afgeleid dat het imago van de wijk verbeterd is.

### **12. De prijs van de plek**

*Door*: RPB, 2006

*Doel*: Achterhalen of de woningkeuze wordt invloed door de woonomgeving en woonlocatie.

*Methode*: Door middel van de hedonische waardebepalingsmethode wordt inzichtelijk gemaakt hoe de waarde van een woning is opgebouwd.

*Resultaat/conclusies*: De fysieke kenmerken blijken van minder belang te zijn dan werd aangenomen. Terwijl sociale factoren, hoewel moeilijk meetbaar, juist een grotere invloed hebben dan werd aangenomen. Functionele omgevingskenmerken, in de vorm van voorzieningen, zijn van groot belang in de woningkeuze.

### **13. Wijken van waarde**

*Door* : Futura, 2006

*Doel*: Deze publicatie is een bundel die de waarde van de sociale en fysieke woonomgeving verkent.

*Methode*: Verschillende auteurs belichten het onderwerp 'duurzame gebiedsexploitatie' vanuit hun eigen visie.

*Resultaat/conclusies*: Het achterliggende idee is de totstandkoming van een 'duurzame gebiedsexploitatie' waarin alle partijen die bij een herstructureringsopgave betrokken zijn, hun kosten en baten voor het gebied inzichtelijk maken. Hiertoe behoren ook kosten en baten op het sociale - of het maatschappelijke - vlak. Door de waardeontwikkeling voor het hele gebied centraal te stellen, zo is het idee, levert een duurzame exploitatie meer op dan de deexploitaties afzonderlijk.

### **14. Aandacht voor de wijk**

*Door* : K. Wittebrood en T. van Dijk, SCP, 2007

*Doel*: Inzicht verkrijgen in de mate van samenhang tussen sociale en fysieke kenmerken van een buurt en individuele kenmerken van buurtbewoners met de leefbaarheid en veiligheid van een buurt. Draagt de herstructurering van de woningvoorraad bij aan de leefbaarheid en veiligheid van een wijk?

*Methode*: Casestudies met een voor en nameting.

*Resultaten/conclusies*: Door fysiek ingrijpen in de woningvoorraad kan de sociale samenstelling van een wijk worden veranderd teneinde het aandeel kansarmen in een wijk te verminderen. Het blijkt dat herstructurering maar een geringe positieve invloed heeft op de criminaliteit en verloedering. De sociale samenstelling van de bewoners in een buurt zorgt voor een vermindering aan sociale problematiek.

## Algemene conclusies

Uit de hiervoor behandelde onderzoeksrapporten blijkt ondermeer dat :

- *Fysiek herstructureren draagt niet bij aan de vermindering van kansarmoede in een stad. Door herstructurering wordt het aandeel kansarmen in een wijk mogelijk verminderen, alleen is niet duidelijk of de kansarmen een beter inkomen hebben gekregen.*
- *Het is van belang om meer variatie in de woningvoorraad aan te brengen, hierdoor komen verschillende doelgroepen in een wijk wonen. Wat kan zorgen voor een betere leefomgeving.*
- *Kenmerken van een slechte fysieke leefomgeving zijn in "slechte" wijken meer de reden om te verhuizen dan in "normale" wijken.*
- *Eigenwoningbezit zorgt voor eigen verantwoordelijkheid, vermogensopbouw en betrokkenheid bij de buurt.*
- *Door herstructurering daalt het aantal niet actieve inwoners in de wijk. Deze daling is inherent aan het feit dat er mensen zijn komen te wonen met een baan.*
- *Fysieke kenmerken van de woning dragen minder bij aan de woningwaarde dan functionele omgevingskenmerken zoals, winkels en goed openbaar vervoer.*

Het overzicht van de verschillende studies heeft als doel om inzicht te verschaffen in de al aanwezige kennis. Daarnaast worden de omschreven onderzoeksrapporten gebruikt om de onderzoeksverwachtingen in paragraaf 3.5.4 en 3.5.5. te staven.

## 3.5. Herstructureringsingrepen en effecten

### 3.5.1 Ingrepen

De vraag is hier wat voor ingrepen in de praktijk worden uitgevoerd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ingrepen in de fysieke, economische en sociale pijler. In dit onderzoek staan de fysieke en economische ingrepen en effecten centraal.

Vanuit de fysieke pijler kunnen ingrepen worden gedaan in de woningvoorraad en de woonomgeving. Ingrepen in de woningvoorraad betreffen sloop, nieuwbouw, renovatie, splitsing en samenvoeging van woningen (Ekkers, 2006). Een verandering in de woningvoorraad is een direct effect van stedelijke herstructurering. Ingrepen in de woonomgeving betreffen voornamelijk veranderingen in het groen, water, voorzieningen en de infrastructuur in een wijk. Een invoeging van een speeltuin is een voorbeeld van een direct effect van een fysieke ingreep in de woonomgeving.

Herstructureringsingrepen kunnen hun oorsprong ook vinden in sociale of economische doelstellingen. Een voorbeeld van een economische ingreep is een ingreep van Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem. Deze corporatie begeleidt bewoners in hun opleiding en werk, zodat deze bewoners uiteindelijk meer mogelijkheden zullen hebben op de woningmarkt. Een direct effect van een economische ingreep kan dan een verandering in de inkomenssituatie van de bewoners zijn. Een sociale ingreep is vaak de investering van een gemeente in een sociaal plan, dat de fysieke herstructurering moet ondersteunen. Het directe effect van deze investering is uiteraard veel minder duidelijk aanwezig dan het directe effect van een fysieke of, in mindere mate, een economische ingreep.



Veel ingrepen zijn een combinatie van twee van de drie pijlers. Een voorbeeld hiervan is de bouw van een buurthuis. Enerzijds is dit een fysieke ingreep, maar het mag duidelijk zijn dat dit buurthuis ook vanuit sociale doelstellingen is gebouwd. Deze ingreep mag daarom een sociaal-fysieke ingreep genoemd worden.

### 3.5.2. Effecten

Vanuit de literatuur zijn diverse effecten te onderscheiden die voortvloeien uit stedelijke herstructurering. Zoals al in het vorige hoofdstuk is genoemd, zijn effecten op te delen in directe, indirecte en externe effecten. Daarnaast kunnen deze effecten zowel op wijkniveau als bovenwijkniveau plaatsvinden. Verder blijkt uit de onderzoeksopzet dat in dit onderzoek vooral wordt gefocust op fysieke en economische effecten. Hieronder worden dan ook voornamelijk voorbeelden gegeven van fysieke en economische effecten die kunnen optreden bij stedelijke herstructurering.

Directe effecten zijn in principe fysieke effecten, deze effecten hebben te maken met de woning of de woonomgeving en komen voort uit de ingrepen die onderdeel zijn van de herstructureringsopgave. Voorbeelden hiervan zijn fysieke kwaliteit, omgevingskwaliteit, infrastructuur, openbare ruimte en voorzieningenniveau (RIGO e.a., 2006). Doordat in dit onderzoek wordt gesteld dat stedelijke herstructurering ook bestaat uit sociale en economische ingrepen, kunnen directe effecten ook sociaal of economisch van aard zijn. De directe effecten zijn in de vorige paragraaf al besproken. Indirecte effecten komen ook voort uit de ingrepen van de herstructureringsopgave, maar dan doordat ze een gevolg zijn van de directe effecten. Voorbeelden van indirecte effecten zijn stijging WOZ waarde, stijging gemiddelde inkomen. Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructureringsingrepen. Voorbeelden hiervan zijn een verhoogde waardering van bestaand vastgoed in en om het projectgebied, schoolprestaties kinderen, vermindering inzet politie en opbouwwerkers (Breejen et al, 2006). De data die benodigd is om de externe effecten te meten is voor dit onderzoek niet beschikbaar gebleken. Daarom wordt enkel een uiteenzetting van de mogelijke optredende externe effecten uiteengezet zonder dat dezen wezenlijk worden getoetst.

### 3.5.3. Uitwerking

De ingrepen en effecten die hierboven zijn benoemd, worden in figuur x op de volgende pagina met behulp van enkele voorbeelden schematisch met elkaar in verband gebracht. In overeenstemming met figuur 1.1 uit de onderzoeksopzet (p. x) laat dit schema zien dat in een herstructureringsopgave ingrepen plaatsvinden op fysiek, economisch en sociaal niveau. Uit deze ingrepen vloeien directe, indirecte en externe effecten voort, onderverdeeld in fysieke, economische en sociale effecten.

Bij het figuur op de volgende pagina moeten enkele opmerkingen geplaatst worden. Ten eerste geldt voor ingrepen dat deze bijna nooit eenduidig in een pijler te plaatsen zijn; een op het eerste gezicht fysieke ingreep kan bijvoorbeeld vooral bedoeld zijn als impuls voor het buurtleven, waardoor het ook een sociale ingreep is. Ten tweede geldt dat een indeling in directe, indirecte of externe effecten ook subjectief is. Of de verbetering van de economische situatie een direct effect is, kan sterk afhangen van de interpretatie van de doelstellingen en plannen die voor het project zijn opgesteld. Als laatste moet opgemerkt worden dat het aantal effecten uit een ingreep in principe oneindig kan zijn, als maar steeds een stap verder wordt geredeneerd. Echter, het verband tussen deze effecten en de ingreep wordt steeds onduidelijker en daarnaast is het voor dit schema voldoende om enkele voorbeelden van effecten weer te geven.

De essentie van tabel 3.2 is dan ook niet gelegen in het 'labelen' van allerlei ingrepen en effecten. Het gaat juist om de samenhang tussen verschillende ingrepen en effecten. Er kan bijvoorbeeld door de ingreep "nieuwbouw van grotere woningen" een veelheid aan verschillende effecten optreden. Het feit dat er grotere nieuwe woningen worden gebouwd in een wijk is een fysiek direct effect. Tevens zijn er meer inwoners in de wijk komen wonen met een hoger inkomen dit is een economisch direct effect. Door de bouw van grotere woningen is er meer variatie in de woningvoorraad ontstaan, hierdoor komt een ander soort doelgroep in de wijk wonen. Dit kan zorgen voor een verbetering van de sociale cohesie in een buurt. Uit dit voorbeeld blijkt dat een fysieke ingreep verschillende soorten directe effecten als gevolg kan hebben.

Tevens kunnen de directe effecten doorwerken in indirecte effecten. Door het bouwen van grotere woningen wat een direct effect is kan een indirect effect tot stand komen. Namelijk door de bouw van groter woningen is het waarschijnlijk dat er inwoners komen wonen die relatief hogere inkomens hebben dan de gemiddelde inwoner van de wijk. De stijging van het gemiddelde inkomen van de bewoners in een wijk is dan een economisch indirect effect. Door het fysiek directe effect is het ook mogelijk dat er een sociaal indirect effect optreed, stijging van de sociale veiligheid is een voorbeeld hiervan. Door de nieuwbouw is het mogelijk dat inwoners die zorgen voor sociale veiligheidsproblemen vertrekken naar elders. De indirecte effecten kunnen voortkomen uit een of meerdere directe effecten.

De externe effecten die kunnen optreden komen voort uit directe en/of indirecte effecten. Door de nieuwbouw van grotere woningen is het mogelijk dat enkele inwoners die voor problemen zorgen in de herstructureringswijk verhuist naar een andere wijk en daar voor problemen gaat zorgen. Deze actie kan weer een veelheid aan effecten in een andere wijk opwekken. Dit wordt ook wel het waterbedeffect genoemd.

Het voorbeeld dat hier beschreven is, is in tabel 3.2 weergegeven in de gearceerde vlakken. Naast het beschreven voorbeeld zijn nog meer effecten getoond in het schema, zonder dat deze verder worden toegelicht. Het is moeilijk om opgetreden effecten te herlijden naar een enkele ingreep. Veelal komen de indirecte of externe effecten tot stand door doorwerking vanuit verschillende directe effecten. Met dit schema wordt aangetoond dat vrijwel alle effecten en ingrepen met elkaar in verband staan en elkaar beïnvloeden.

Tabel 3.2 : Schema met voorbeelden van ingrepen en effecten

| INGREPEN & EFFECTEN        |                                 |  |                                   |  |                                 |   |
|----------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|---------------------------------|---|
| Ingrepen                   | Directe effecten                | Voorbeelden directe effecten   | Indirecte effecten                | Voorbeelden indirecte effecten   | Externe effecten                | Voorbeelden externe effecten  |
| <b>Fysieke ingreep</b>     | <b>Fysiek direct effect</b>     | 1. Bouw grotere woningen<br>2. Bouw winkelcentrum                      | <b>Fysiek indirect effect</b>     | 1. verbetering woonomgevingskenmerken<br>2.                                    | <b>Fysiek extern effect</b>     | 1. achteruitgang naast gelegen wijk<br>2. minder uitstoot CO2           |
|                            | <b>Economisch direct effect</b> | 1. meer hogere inkomens<br>2. minder niet actieven                     | <b>Economisch indirect effect</b> | 1. stijging WOZ waarde<br>2. meer hogere inkomens                              | <b>Economisch extern effect</b> | 1. lage inkomens naar andere wijk<br>2. stijging waarde retail vastgoed |
| <b>Economische ingreep</b> | <b>Sociaal direct effect</b>    | 1. verhoging sociale cohesie<br>2. verhoging sociale cohesie           | <b>Sociaal indirect effect</b>    | 1. verandering sociale veiligheid<br>2. hogere veiligheid                      | <b>Sociaal extern effect</b>    | 1. achteruitgang naast gelegen wijk<br>2.                               |
|                            | <b>Economisch direct effect</b> | 1. verbetering economisch klimaat<br>2. verhoging inkomens             | <b>Economisch indirect effect</b> | 1. uitbreiding voorzieningen<br>2. minder niet actieven                        | <b>Economisch extern effect</b> | 1. minder reistijd<br>2. verbeterin naast gelegen wijk                  |
| <b>Sociale ingreep</b>     | <b>Fysiek direct effect</b>     | 1. hogere bebouwingsdichtheid<br>2. verbetering woonomgevingskenmerken | <b>Fysiek indirect effect</b>     | 1. verbetering woonomgevingskenmerken<br>2. verbetering woonomgevingskenmerken | <b>Fysiek extern effect</b>     | 1. achteruitgang naast gelegen wijk<br>2. verbeterin naast gelegen wijk |
|                            | <b>Sociaal direct effect</b>    | 1. meer werkgelegenheid<br>2. verhoging sociale cohesie                | <b>Sociaal indirect effect</b>    | 1. verandering sociale veiligheid<br>2. verandering sociale veiligheid         | <b>Sociaal extern effect</b>    | 1. imago verbetering wijk<br>2. verbeterin naast gelegen wijk           |
| <b>Sociale ingreep</b>     | <b>Sociaal direct effect</b>    | 1. minder niet actieven<br>2. verandering sociale veiligheid           | <b>Sociaal indirect effect</b>    | 1. verandering sociale veiligheid<br>2. verhoging sociale cohesie              | <b>Sociaal extern effect</b>    | 1. imago verbetering wijk<br>2.   |
|                            | <b>Economisch direct effect</b> | 1. meer hogere inkomens<br>2. minder uitkeringspremies                 | <b>Economisch indirect effect</b> | 1. verbetering woonomgeving<br>2. verbetering woonomgeving                     | <b>Economisch extern effect</b> | 1. minder inzet politie etc<br>2. minder schade vergoedingen            |
| <b>Sociale ingreep</b>     | <b>Fysiek direct effect</b>     | 1. verbetering woonomgeving<br>2. verbetering woonomgeving             | <b>Fysiek indirect effect</b>     | 1. verbetering woonomgevingskenmerken  | <b>Fysiek extern effect</b>     | 1. achteruitgang naast gelegen wijk                                     |

Enkele van de opgesomde voorbeelden van effecten worden hieronder verder uitgewerkt. Aangegeven wordt wat de verwachting door de herstructurering zal zijn per effect, en wat de grondslag van de verwachting is. Als eerste worden de te onderzoeken fysiek directe effecten besproken, daarna volgen de economische indirecte effecten van stedelijke herstructurering.

### 3.5.4. Fysiek directe effecten

#### *Woningen*

Door de bouw van woningen ontstaat een fysiek direct effect op de woningmarkt. In Nederland heerst de noodzaak om woningen toe te voegen aan de woonvoorraad (VROM, 2007a). Door het nieuw bouwen van woningen wordt de huidige voorraad vernieuwd dan wel aangevuld. Hierdoor wordt mede het kwantitatieve woningtekort in Nederland verminderd. (Knol et al, 2002). Om het woningtekort te verminderen wordt er tevens een beroep gedaan op de stedelijke omgeving, aangezien bouwgrond in open gebied in Nederland een schaars goed is. Naast het bouwen om de woningvoorraad aan te vullen dient er nieuw te worden gebouwd om bestaande woningen te vervangen. Het blijkt dat de bouwtechnische staat van de woningvoorraad de laatste jaren sterk verbeterd is. De woontechnische en omgevingskwaliteit sluiten echter vaak niet aan op de wensen en eisen die vandaag de dag worden gesteld. Met name de woningvoorraden in wijken van na de Tweede wereldoorlog. Kenmerken van deze wijken zijn: de eenzijdigheid aan woningtypen, hoge bebouwingsdichtheden en de relatieve goedkoopheid (Brouwer, Wildt en Luijckx. 2006). Deze eigenschappen zorgen ervoor dat er een bepaalde bewoners doelgroep gehuisvest wordt. Deze doelgroep is veelal te kenmerken als achterstands doelgroep, die problemen meebrengen in fysiek en sociaal-economisch opzicht. De achterstandsdoelgroepen worden gekenmerkt met hoge werkloosheid, lage opleiding en lage inkomens. De fysieke problemen in de aandachtswijken zijn ondermeer te kennen in een gebrek aan ruimtelijk voorziening, weinig groen en parkeerproblemen. Fysiek overlast kan voortkomen uit verkeer en industrie. Fysieke achterstanden hebben veelal betrekking op de kwaliteit van de woning en woonomgeving. (Brouwer, Wildt en Luijckx. 2006). De eenzijdigheid aan woningtypen zijn veelal te kenmerken zijn als hoogbouw met een relatief klein oppervlakte. De woontechnische eisen sluiten niet aan op het bestaande woningaanbod. Uit onderzoek van VROM blijkt dat een te kleine woning in 50% van de gevallen de reden is om te verhuizen. In stedelijke omgevingen ligt het percentage op 60% (VROM, 2003). Op basis van bovenstaande wordt enerzijds verwacht dat het aantal woningen in een herstructureringwijk zal toenemen als gevolg van het herstructureringsproces. Gezien de tekorten op de woningmarkt in Nederland. Anderzijds is het meer aannemelijk dat het woningaantal zal dalen in herstructureringwijken. Dit komt mede doordat de bebouwingsdichtheid in deze wijken vaak al hoog is en dat hierdoor mede problemen zijn ontstaan wat betreft de leefbaarheid. Naast sloop van hoogbouw en nieuwbouw van laagbouw, is het ook mogelijk dat hoogbouw woningen worden samengevoegd. Het verwachte resultaat is een daling van het aantal woningen, daarnaast wordt verwacht dat het percentage kleine woningen daalt en het aantal grote woningen zal stijgen.

#### *Koopwoningen*

Het aanbrenge van variatie in de woningvoorraad, om te zorgen voor verschillende doelgroepen in een wijk, is veelal een van de doelstellingen van herstructurering. Het aandeel koopwoningen is in "aandachtswijken" laag (VROM. 2003). Door de bouw van koopwoningen is het mogelijk dat wijken aantrekkelijker worden voor verschillende doelgroepen. Koopwoningen zorgen voor meer verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de bewoners bij de buurt. (Elsinga en Hoestra, 2004) Door meer eigenaar-bewoners in een wijk wordt er zowel een betere binding met de buurt gecreëerd als mede meer aandacht aan de woning in de vorm van onderhoud besteed. Door het eigenwoningbezit zal de bewoner streven naar een hogere sociaal-economische status. (Koopman, 2006). Verder blijkt dat eigenaar-bewoner meer tevreden zijn over de woonomgeving dan

huurders (Elsinga en Hoekstra, 2004). Hieruit kan worden afgeleid dat eigenaar-bewoners meer binding met de buurt hebben. Er wordt dan ook verwacht dat het aandeel koopwoningen wordt vergroot door herstructurering.

### *Sociale huurwoningen*

Veelal is het aandeel sociale huurwoningen in herstructureringswijken hoog. Tevens is het aandeel sociale huurwoningen een selectiecriteria van het ministerie van VROM om wijken te bestempelen als aandachtswijken. Uit het woningbehoefte rapport van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Milieu uit 2002 blijkt dat er 1,96 miljoen huishoudens in de zogenaamde "aandachtsgroep" vallen. Met deze aandachtsgroep wordt de primaire doelgroep voor volkshuisvesting (sociale sector) bedoeld. Volgens het toezichtverslag sociale huursector zijn er 2,4 miljoen sociale wooneenheden (VROM, 2005). Het blijkt dat er meer sociale huurwoningen zijn dan huishoudens die vallen in de aandachtsgroep. In feite is er een overschot aan sociale huurwoningen. Ook blijkt dat door de concentratie van slechte en goedkope woningen in een buurt, de kans groot is dat er meer kansarmen wonen, hierdoor wordt het imago van een wijk negatief beïnvloed. Met herstructurering wordt getracht de woningmarkt positie te verbeteren voor een langere periode (Doorten, 2006). Er wordt dan ook verwacht dat het aandeel sociale huurwoningen verminderd door herstructurering.

### *Aantal inwoners*

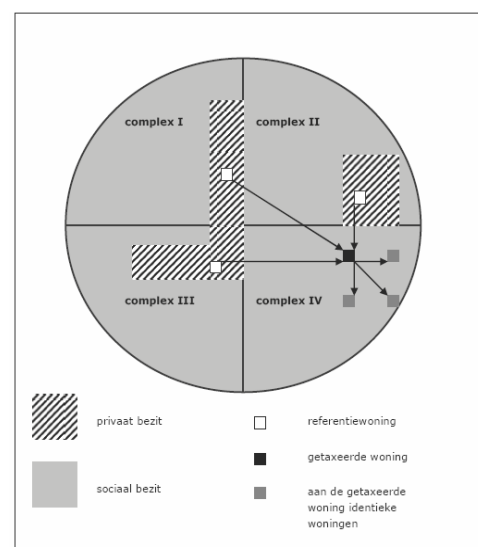
De herstructureringswijken zijn mede door de hoge inwoneraantallen geworden tot aandachtswijken. Gekoppeld aan de verwachtingen dat het aantal woningen in een herstructureringswijk zal dalen, wordt verwacht dat ook het aantal inwoners zal dalen

## 3.5.5. Economische indirecte effecten

### *WOZ-waarde*

De ontwikkeling van de WOZ-waarde is een manier om de economische situatie van een wijk aan te geven. Aangezien al het onroerend goed een WOZ-waarde heeft, wordt deze waarde als maatstaf genomen. Daarbij komt dat de ontwikkeling en waarde van de WOZ-waarde een goede indicator kan zijn voor de status en imago verbetering van een buurt of wijk zijn (Ouwehand en Meijeren, 2006). Door de bouw of renovatie van woningen in een herstructureringsgebied stijgt de gemiddelde WOZ-waarde. Immers er worden veelal goedkope woningen gesloopt en duurdere woningen voor terug gebouwd. Daarnaast zorgen de nieuwbouw woningen voor een stijgende WOZ-waarde van het omringende vastgoed. De WOZ-waarde van een woning is gebaseerd op de verkoopwaarde van vergelijkbare woningen in de buurt. (Koopman, 2006) In figuur 3.1 wordt schematisch weergegeven dat referentiewoningen als basis dienen voor een te taxeren woning. Verwacht wordt dat door de herstructurering de gemiddelde WOZ-waarde van een herstructureringsgebied zal stijgen.

Figuur 3.1: Waarderingsmethodiek WOZ-Taxatie



Bron: (Koopman, 2006)

### *Inkomen*

Het blijkt dat er verhoudingsgewijs veel bewoners met lage inkomens in de wijken met leefbaarheidproblemen wonen en zich vestigen en dat er mensen met hogere inkomens wegtrekken (VROM, 2004). Het creëren van meer variatie in de woningvoorraad, kan er voor zorgen dat er meer kapitaalkrachtige inwoners in de wijk komen wonen. Hierdoor wordt de sociaal-economische structuur van de wijk verbeterd. De kapitaalkrachten zijn veelal eigenaren van koopwoningen. Door het eigenwoningbezit zal de bewoner streven naar een hogere sociaal-economische status. (Koopman, 2006). Tevens hebben eigenaar-bewoners meer binding met de buurt. Hierdoor ontstaat meer sociale controle en krijgen leefbaarheidproblemen minder kans om te ontstaan (VROM, 2004). Door de komst van kapitaalkrachten in een wijk stijgt het gemiddelde inkomen, de houding van de eigenaar-bewoners kan mogelijk worden overgenomen door de bewoners die de aandachtsgroep vormen. Dit kan resulteren in een actievere opstelling van de aandachtsgroep met betrekking tot het vinden van werk. Er wordt dan ook verwacht dat het gemiddelde inkomen in een herstructureringswijk wordt verhoogd. Tevens wordt verwacht dat de groep met lage inkomens zal dalen en de groep hoge inkomens zal stijgen. Door het stijgen van het gemiddelde inkomen stijgt naar waarschijnlijkheid de koopkracht in een wijk. Hierdoor wordt met basis voor voorzieningen gecreëerd. Het blijkt dat een goed voorzieningenapparaat zorgt voor een hogere waardering van de woonomgeving (Dam & Visser, 2006)

### *Werkgelegenheid*

De economische pijler beoogt de economische situatie van een wijk te verbeteren. Er zijn meerdere ingrepen mogelijk om dit doel te verwezenlijken. Gedacht kan worden aan het bevorderen van de werkgelegenheid, stedelijke bedrijvigheid, flankerend beleid van onderwijs en begeleiding (Breejen et al, 2006). Een onderdeel van de economische pijler is de wijkeconomie. Wijkeconomie wordt gekenschetst als: het renoveren of oprichten van een voorzieningenapparaat, ondersteuning van startende ondernemers, helpen van jongeren en werklozen bij een baan. De initiatieven voor het bevorderen van de wijkeconomie uit zich in twee werkwijzen. Als eerste de gebiedsgerichte aanpak en als tweede de persoonsgerichte aanpak. De twee werkwijzen zijn beide onder te verdelen in fysiek en niet fysiek. Fysieke gebiedsgerichte maatregelen zijn in de eerste plaats toegespitst om de bedrijvigheid in de wijk te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is het instandhouden of oprichten van voorzieningen, waarmee wordt getracht de leefbaarheid in een wijk te vergroten (Breejen et al, 2006). Onder fysiek persoonsgerichte maatregelen worden maatregelen verstaan waardoor de persoonlijke economische situatie van een persoon wordt verbeterd. Voorbeeld hiervan zijn creëren van gelegenheden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Door deze contacten kunnen bewoners hun netwerk vergroten en mogelijk meer kans maken op werk (Ouweland en Meijeren, 2006). Ook kunnen gebieds- en persoonsgerichte maatregelen in niet fysieke vorm worden genomen. Hieruit blijkt mede dat er directe raakvlakken tussen de pijlers zijn. Het is vrijwel onmogelijk om de pijlers afzonderlijk te benaderen. De verwachtingen ten aanzien van de werkgelegenheid is niet eenduidig aan te geven. Indien de herstructurering enkel als doelstelling heeft het creëren van variatie in de woningvoorraad en geen ingrepen behelst op het gebied van werkgelegenheid. Dan is het vrijwel onmogelijk om effecten die de wijkeconomie vormen aan te tonen, als afgeleide van de herstructurering. Toch is het mogelijk dat door bijvoorbeeld de inpassing of uitbreiding van een winkelcentrum de economische situatie in een wijk verbetert. Door meer bedrijfsvestigingen is er voor de inwoners van die wijk meer kans om een baan te vinden. De verwachting dat het aantal bedrijfsvestigingen en de daarmee samenhangende werkzame personen zal stijgen is afhankelijk van de typen herstructureringsingrepen. Daarnaast wordt mede op basis van het aanbrengen van variatie in de woningvoorraad verwacht dat het aantal niet actieven en het aantal uitkeringontvangers zal dalen. Dit door de stimulering om te gaan werken door ingrepen zoals scholingprogramma's en het creëren van werkplekken als mede door het wegtrekken van dergelijke groepen inwoners.

### 3.5.6. Externe effecten

Naast directe en indirecte effecten kunnen er door de herstructurering ook (sociale- fysieke – economische) externe effecten ontstaan. Zoals eerder benoemd is er geen datamateriaal voorhanden om in dit onderzoek een effectenmeting te doen van de externe effecten. Daarom wordt hier enkel een aantal voorbeelden van mogelijke externe effecten beschreven op basis van literatuuronderzoek.

De verbetering van de schoolprestaties is een voorbeeld van een extern effect. Dit effect kan optreden door fysieke ingrepen, zoals de bouw van ruimere woningen en betere schoolvoorzieningen. De verbetering van de schoolprestaties hoeft niet direct een voordeel te zijn voor de bewoners, maar kan wel een hoger gelegen doel van de overheid zijn (Breejen et al, 2006). Dit levert een voordeel op termijn op voor de kinderen zelf. Tevens levert dit voor de het CWI op termijn een besparing aan aantallen uitkeringen op.

Ook de afname aan inzet van politie en maatschappelijkwerk kan een extern effect zijn. De vermindering levert een besparing op welke dient meegenomen te worden in de (Maatschappelijke) Kosten Baten Analyse. (Breejen et al, 2006). Het gevaar van deze verwachting schuilt in de relativiteit van de afname. De besparing kan enkel worden meegenomen als er op stadsniveau of landniveau wordt bespaard. Hierin verschuilt het toepassingsprobleem van MKBA, om baten of lasten mee te nemen moet in principe op landsniveau geanalyseerd worden. Als alternatief kan een afgebakende sectie dienen, waarover de MKBA zijn uitkomst/oordeel geeft.

Ook is het mogelijk dat door stedelijke herstructurering de waarde van het winkelvastgoed stijgt. Door de stedelijke herstructurering is het mogelijk dat de koopkracht in de wijk verhoogt, dit zorgt voor meer omzetten. Hierdoor is de huurder bereid een hogere huur te betalen. Tevens is uitbreiding en vernieuwing van het voorzieningenapparaat mogelijk. (Breejen et al, 2006). Door de uitbreiding en vernieuwing van het voorzieningen apparaat is er meer keuzevrijheid en slaagkans voor de inwoners, waardoor er minder gereisd hoeft te worden. Ook zorgen goede voorzieningen in de wijk voor een aantrekkelijker leefomgeving en meer sociale cohesie. Dit kan uiteindelijk resulteren in meer binding met de wijk en een stijging van de woningwaarde. Het aantal begunstigers van een goed en uitgebreid voorzieningenapparaat is groot. Door stijging van de besteding heeft de winkeleigenaar een voordeel. Woningeigenaren genieten van de stijging van de woningwaarde. De gemeente heeft voordeel op het gebied van tevreden bewoners, en meer inkomsten door stijging van de WOZ-waarde. De vastgoedbeleggers profiteren door het hogere rendement en de gewildheid van het vastgoed.

Ook kan stedelijke herstructurering in een wijk zorgen voor negatieve effecten in andere wijken van een stad. Immers door de stedelijke herstructurering is het mogelijk dat er niet voldoende woonruimte is voor de minder kapitaalkrachtigen in de te herstructureren wijk. Dit zorgt er voor dat deze groep moet uitwijken naar andere wijken, dit kan leiden tot waardevermindering van het vastgoed en voor sociale problemen. (Breejen et al, 2006).

Naast de mogelijkheid van negatieve effecten kunnen er ook positieve effecten optreden voor nabij gelegen wijken. Een goede school in een stedelijke herstructureringswijk kan zorgen voor waardevermeerdering van vastgoed in nabij gelegen wijken (Breejen et al, 2006). Verwacht wordt dat door de fysieke en economische ingrepen externe effecten zullen optreden. De externe effecten die voorgaand zijn weergegeven zijn enkel een verwachting en geven aan in welke richtingen de effecten kunnen optreden. De externe effecten van stedelijke herstructurering behoeven in de toekomst nader onderzoek

### 3.5.8. Onderzoeksverwachtingen richting casestudie

De beschreven verwachtingen uit paragrafen 3.5.4. en 3.5.3. worden in de onderstaande tabel samengevat weergegeven.

Tabel 3.3: onderzoeksverwachtingen.

| <b>Onderzoeksverwachtingen</b> |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Directe effecten</b>        |                                | <b>Verwachting</b> |
| Fysieke directe effecten       |                                |                    |
|                                | 1. Aantal inwoners             | -                  |
|                                | 2. Aantal woningen             | -                  |
|                                | 3. Aantal grote woningen       | +                  |
|                                | 4. Aantal koopwoningen         | +                  |
|                                | 5. Aantal sociale huurwoningen | -                  |
| Economische directe effecten   |                                |                    |
| <b>Indirecte effecten</b>      |                                | <b>Verwachting</b> |
| Fysieke indirecte effecten     |                                |                    |
| Economische indirecte effecten |                                |                    |
|                                | 1. WOZ waarde                  | +                  |
|                                | 2. Gemiddeld inkomen           | +                  |
|                                | 3. Lage inkomens               | -                  |
|                                | 4. Hoge inkomens               | +                  |
|                                | 5. Aantal niet actieven        | -                  |
|                                | 6. Aantal uitkeringen          | -                  |
|                                | 7. Werkzamen in de wijk        | +                  |
|                                | 8. Aantal bedrijfsvestigingen  | +                  |



## 4. Uitgangspunten experimenteel casestudieonderzoek

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd op welke manier de casestudies worden uitgevoerd. Het herstructureringsproject “Vegelinbuurt “ in de wijk Achter de Hoven te Leeuwarden wordt gebruikt als ‘pilot-case’. Dit betekent dat de uitwerking van deze case bijdraagt aan het verfijnen van het onderzoeksontwerp van de overige casestudies (Yin, 2003). Uit de eerste case moet blijken welke effecten interessant zijn om te onderzoeken, enerzijds op basis van databeschikbaarheid, anderzijds op basis van waarde voor het onderzoek.

### 4.2. Selectiecriteria cases

Er worden een aantal criteria gesteld waaraan de casestudie wijken moeten voldoen.

1. De ingreep moet voortkomen uit een vastgesteld herstructureringsplan.
2. De ingreep moet een redelijke omvang hebben. Gesteld wordt dat er minimaal 100 woningen moeten worden vernieuwd.
3. De ingreep moet binnen een overzienbare termijn zijn gestart en afgerond. Gesteld wordt dat ingrepen voor 1996 niet voldoen in verband met de data beschikbaarheid van het CBS.
4. De ingreep moet zijn uitgevoerd in een wijk met maximaal 10.000 woningen. In een groter gebied zullen de effecten van een herstructureringsproject überhaupt geen significant effect hebben.
5. Slechts steden met een eigen onderzoek & statistiek afdeling komen in aanmerking, hierbij moet ook materiaal verkrijgbaar zijn vanaf ongeveer 1996.
6. In de stad moeten vergelijkbare wijken of buurten vindbaar zijn.

### 4.3. Hypothese

Deelvraag 3. van de vraagstelling luidt: Wat zijn de economisch/fysieke neveneffecten van de onderzochte casestudies? Voor de casestudies leidt dit tot de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke economisch/fysieke neveneffecten komen voort uit de herstructurering
  - 1.1: Welke ingrepen zijn uitgevoerd in het kader van de herstructurering en in welke periode heeft deze herstructurering plaatsgevonden?
  - 1.2: Welke verandering is er door de herstructurering tussen de begin en eind meting opgetreden in het inkomen van de bewoners in de wijk?
  - 1.3: Welke verandering is er door de herstructurering tussen de begin en eind meting opgetreden in het WOZ waarde in de wijk?
  - 1.4: Welke verandering is er door de herstructurering tussen de begin en eind meting opgetreden in het fysieke (inwoners en woningen) samenstelling van de wijk ?

Vraag 1 is een vertaling van deelvraag 4 naar de specifieke case, waarbij expliciet de invloed op de wijk wordt genoemd. Er volgen vier deelvragen op deze vraag. De eerste deelvraag spitst zich toe op de ingrepen die zijn uitgevoerd. De tweede en derde deelvraag gaan in op mogelijke fysieke en economische veranderingen, die toe te schrijven zijn aan de herstructurering.

Om bovenstaande onderzoeksvragen te beantwoorden wordt een quasi-experimenteel onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het herstructureringsproject “Vegelinbuurt“. Het onderzoek is geen zuiver experiment doordat geen invloed kan worden uitgeoefend op de gebieden die onderzocht worden; wie in welke wijk woont bijvoorbeeld, is een vaststaand gegeven (Swanborn, 2000). Een voorspeld patroon vanuit de theorie wordt vergeleken met een empirisch patroon in een quasi-experiment. Er komen meerdere afhankelijke variabelen voort uit een experiment.

Nadat het effect van een ingreep op de deze variabelen is gemeten, kan de uitkomst hiervan worden vergeleken met het voorspelde patroon. (Yin, 2003)

Van de zes informatiebronnen die bestaan in casestudie onderzoek (Yin, 2003) worden er drie gebruikt. Ten eerste wordt documentatie geraadpleegd om vast te stellen welke ingrepen zijn uitgevoerd. Verder worden archiefbestanden zoals statistieken van het CBS gebruikt om vast te stellen welke veranderingen zijn opgetreden in de onderzoeksvariabelen. Als laatste worden interviews gebruikt om aan experts te vragen welke andere ingrepen zijn uitgevoerd en welke andere factoren van invloed kunnen zijn op veranderingen in de onderzoeksvariabelen

#### **4.4. Betrouwbaarheid & validiteit**

Voordat verder wordt ingegaan op de uitvoering van de casestudie, wordt eerst uitgelegd op welke wijze de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek gewaarborgd worden.

##### *4.4.1. Betrouwbaarheid*

De betrouwbaarheid wordt vergroot door standaardprotocollen te gebruiken, waarmee standaardisering van het onderzoek wordt bereikt. Yin (2003) geeft in het boek 'Case Study Research' een gestandaardiseerde volgorde van stappen aan. In de uitvoering van deze casestudie wordt dit protocol zoveel mogelijk gevolgd. Een tweede manier om de betrouwbaarheid te vergroten is herhaling, oftewel het uitvoeren van meer casestudies. De uitvoering van twee casestudies biedt al veel waardevollere conclusies dan de uitvoering van één casestudie (Yin, 2003). In dit onderzoek worden drie casestudies uitgevoerd.

##### *4.4.2. Interne validiteit*

Een vergroting van de interne validiteit wordt bereikt door rekening te houden met storingsfactoren en door referentiegebieden te gebruiken. Storingsfactoren zijn andere gebeurtenissen of acties die tegelijk met de onderzochte ingreep hebben plaatsgevonden. Hierdoor kunnen deze factoren een versturende invloed uitoefenen op de waarde van de afhankelijke variabelen. Referentiegebieden zijn gebieden die vergelijkbaar zijn met het onderzochte gebied. Door de ontwikkeling van dezelfde variabele in andere, vergelijkbare gebieden te meten, kan de invloed van een ingreep worden gemeten. De ingreep heeft immers niet in de referentiegebieden plaatsgevonden.

##### *4.4.3. Externe validiteit*

Om de externe validiteit te vergroten worden ten eerste verwachtingen geformuleerd vanuit de theorie. Hierdoor ontstaat een voorspeld patroon, dat vervolgens vergeleken kan worden met een empirisch patroon in een case. Deze verwachtingen over effecten die optreden zijn aan het einde van hoofdstuk 3 geformuleerd. De tweede manier is het opnieuw testen van de theorie in een volgende case. Het uitvoeren van meerdere casestudies versterkt dus ook de externe validiteit.

##### *4.4.4. Begripsvaliditeit*

Om de begripsvaliditeit te waarborgen worden ten eerste de onderzoeksvariabelen duidelijk gedefinieerd. Dit houdt in dat voor alle effecten die worden onderzocht vooraf duidelijk wordt verwoord wat met dit effect bedoeld wordt. Het gebruik van meerdere informatiebronnen is nodig om het cijfermateriaal te kunnen controleren. Een voorbeeld van deze bronnen zijn het CBS en een onderzoeks- en statistiekbureau van een stad. Het gebruik van expertinterviews dient om aan te geven of de conclusies uit het onderzoek op basis van statistieken de juiste zijn, of dat er iets over het hoofd wordt gezien waardoor niet datgene wordt gemeten wat beoogd is (Yin, 2003).

In de onderstaande tabel wordt in het kort weergegeven welke actie wordt ondernomen om de betrouwbaarheid en validiteit te vergroten.

Tabel 4.1 : Betrouwbaarheid en validiteit

| Samenvatting       |   |
|--------------------|---|
| Actie              |   |
| Betrouwbaarheid    | Gebruik standaardprotocol voor uitvoering onderzoek<br>Het uitvoeren van meerdere casestudies   |
| Interne validiteit | Rekening houden met storingsfactoren<br>Gebruik van referentiegebieden  |
| Externe validiteit | Verwachtingen opstellen op basis van theorie<br>Theorie opnieuw testen in andere case   |
| Begripsvaliditeit  | Operationalisering onderzoeksvariabelen<br>Gebruik meerdere informatiebronnen: CBS, Gemeenten, overige. (ABF, ETC.)<br>Gebruik expertinterviews |

#### 4.5. Uitvoering casestudie

Zoals hierboven in het onderzoeksontwerp is aangegeven, wordt er een quasi-experiment uitgevoerd. Over het algemeen geldt voor een experiment dat hieruit meerdere afhankelijke variabelen voortkomen. In een casestudie naar een herstructureringsproject betekent dit dat een ingreep meerdere effecten tot gevolg heeft. Om de effecten te meten wordt een voor- en nameting gedaan in het gebied waarin de herstructurering heeft plaatsgevonden en in een referentiegebied waarin deze herstructurering niet heeft plaatsgevonden. Dit wordt in figuur 4.2 schematisch weergegeven:

Figuur 4.2: schema experimenteel onderzoek

|       |   |       |
|-------|---|-------|
| O(a1) | X | O(a2) |
| O(b1) |   | O(b2) |

(Bron: Swanborn,dd)

O is een afhankelijke variabele, waarvan wordt verwacht dat deze wordt beïnvloedt door ingreep X. O(a1) is de situatie in het gebied voor de ingreep, O(b1) is de situatie in het referentiegebied voor de ingreep. O(a2) en O(b2) zijn respectievelijk de situatie in het gebied en in het referentiegebied na de ingreep. Zoals O kunnen er nog meer afhankelijke variabelen zijn en zoals b kunnen er nog meer referentiegebieden zijn.

Om uitspraken te kunnen doen over de verandering van O in gebied a, wordt deze verandering vergeleken met die in gebied b en mogelijk met die in andere referentiegebieden. Doordat hier sprake is van een onderzoek waarbij  $n = 1$  kunnen er vanzelfsprekend geen harde, statistisch onderbouwde conclusies aan verbonden worden. Aan de verschillen kunnen daarom slechts voorzichtige conclusies worden verbonden.

#### 4.6. Referentiegebieden analyse

Om de effecten te meten wordt er gebruik gemaakt van referentiegebieden. Figuur x geeft aan hoe de referentiegebieden worden geanalyseerd. Als eerste wordt een grove selectie gemaakt op basis van het bouwjaar van de referentiegebieden ten opzichte van de casestudie. De gebieden worden op CBS-indeling vergeleken in verband met de beschikbaarheid aan data. De analyses worden gedaan in het jaar voor de herstructureringsingreep, aangezien de vergelijking dan het meest accuraat wordt geacht. Tabel 4.2 hieronder geeft een voorbeeld weer hoe de analyse van de eerste wijk tot stand is gekomen.

Tabel 4.2: Analyse referentiegebieden

| LEEUWARDEN |                                | Bouwperiode<br>wijk/richting | Stedelijk bodemgebruik<br>Bebouwd in % | WOZ-waarde 1000<br>euro | Eigendomsverhoudinge<br>n Huur/Koop 2003 | Bevolkingsdichtheid per<br>km <sup>2</sup> | Gemiddeld inkomen | SCORE |
|------------|--------------------------------|------------------------------|--|-------------------------|--|--|-------------------|-------|
| 20         | Transvaalwijk & Rengerspark    | 1870-1940                    |  |                         |  |  |                   |       |
| 201        | Transvaalwijk                  | 1920-1930                    | 96                                     | 103                     | 31/69                                    | 7952                                       | 12,8              | 5     |
| 203        | Rengerspark                    | 1906-1930                    | 44                                     | 50                      | 87/13                                    | 1328                                       | 13,2              | 10    |
| 30         | Oldegalileen & Bloemenbuurt    | 1700- 1900                   |  |                         |  |  |                   |       |
| 301        | Oldegalileen                   | 1900                         | 99                                     | 53                      | 62/38                                    | 9655                                       | 9,8               | 14    |
| 302        | Bloemenbuurt                   | 1923                         | 87                                     | 60                      | 54/46                                    | 9000                                       | 10,2              | 22    |
| 31         | Tjerk Hiddes & cambuursterhoek | 1917-1940                    |  |                         |  |  |                   |       |
| 311        | Cambuursterpad                 | 1938                         | 88                                     | 58                      | 54/46                                    | 10942                                      | 9,1               | 9     |
| 312        | Zamenhofpark                   | 1920-1930                    | 78                                     | 72                      | 34/66                                    | 6954                                       | 10,5              | 16    |
| 313        | Cambuur                        | 1936 ?                       | 36                                     | 69                      | 47/53                                    | 2912                                       | 8,7               | 9     |
| 32         | 't Vliet                       | 1840 - 1900                  |  |                         |  |  |                   |       |
| 321        | Zeeheldenbuurt / Noordvliet    | 1930                         | 91                                     | 50                      | 60/40                                    | 7083                                       | 9,5               | 20    |
| 323        | Molenpad                       | 1900                         | 97                                     | 66                      | 48/52                                    | 7981                                       | 9,7               | 14    |
| 324        | Welgelegen                     | 1930                         | 98                                     | 55                      | 61/39                                    | 10454                                      | 10                | 14    |
| 33         | Oranjewijk & Tulpenbrug        | 1895-1918                    |  |                         |  |  |                   |       |
| 331        | Tulpenbrug niet cbs            |                              |  |                         |  |  |                   |       |
| 332        | Oranjewijk                     | 1900-1910                    | 90                                     | 91                      | 19/81                                    | 7300                                       | 9,7               | 7     |
| 40         | Achter de Hoven                | 1913                         |  |                         |  |  |                   |       |
| 401        | Achter de Hoven                | 1913                         | 80                                     | 50                      | 46/54                                    | 6124                                       | 8,6               | 25    |
| 44         | Huizum-West                    | 1900                         |  |                         |  |  |                   |       |
| 441        | Hollanderwijk                  | 1913                         | 85                                     | 60                      | 58/42                                    | 6448                                       | 10,7              | 16    |
| 442        | Gerard Dou                     | 1933                         | 100                                    | 72                      | 14/86                                    | 12131                                      | 10,2              | 9     |
| 443        | Julianapark                    | 1942                         | 76                                     | 88                      | 11/89                                    | 6339                                       | 10,5              | 11    |
| 444        | Jan van Scorelbuurt            | 1940                         | 66                                     | 55                      | 73/27                                    | 6718                                       | 10,1              | 12    |
|            | Spreiding                      | 20 jaar                      | 15%                                    | 10.000 euro             | 10% op huur                              | 1000                                       | 1500 euro         |       |
|            | Weging                         | 5                            | 3                                      | 5                       | 5  | 3  | 4                 | 25    |

Bron : CBS kerncijfers van wijken 2001 en 2003

De referentiegebieden worden geanalyseerd op kenmerken waaruit kan worden afgeleid dat fysieke en economische gesteldheid overeenkomsten beid. Van alle kenmerken worden de cijfers van het CBS in de matrix gevoerd. De cijfers van de gebieden worden vergeleken met de casestudie wijk (geheel geel). Om enige overeenkomst te verkrijgen wordt een spreidingsmaat per kenmerk weergegeven onder in de matrix. Indien een kenmerk van een referentiegebied valt binnen de spreiding van de kenmerk van de casestudie wijk, wordt deze als overeenkomend gemarkeerd. De score komt tot stand door de gemarkeerde kenmerken aan de hand van de weging (onderaan de matrix) op te tellen. Hieruit voort komt de totaalscore per gebied. Gebieden met minsten 18 punten worden beschouwd als referentiegebied. Het maximum aan referentiegebieden is drie. De te analyseren referentiegebieden worden gemarkeerd met oranje. De gebieden worden tevens voorgelegd aan een deskundige in de desbetreffende stad, om ook een tweede referentie te hebben.

## 4.7 Werkwijze effectenmeting

Ook de werkwijze die bij het meten van effecten gebruikt wordt vraagt om enige toelichting. Voor een indicator wordt steeds in tabelvorm de waarde in het jaar van de voor- en nameting weergegeven, dit gebeurt voor het projectgebied en alle referentiegebieden. Voor de cases Den Haag en Amsterdam wordt tevens een tweede nameting gedaan. Met deze tweede nameting wordt inzicht gegeven in de mogelijke trend die is waargenomen in de eerste nameting. In elke tabel wordt steeds de procentuele verandering getoond en het verschil ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden. .

### *Procentuele verandering*

Om veranderingen in de tijd weer te geven, wordt steeds een procentuele verandering berekend tussen de voor- en nameting. Het voordeel hiervan is dat een verandering in gebied a direct met een verandering in gebied b vergeleken kan worden. Het nadeel is echter dat de procentuele verandering absolute verschillen negeert. Een verandering van 1% naar 2% van de populatie is procentueel gezien gelijk aan een verandering van 20% naar 40% van de populatie; beiden stijgen met 100%. Absoluut gezien levert dit echter een groot verschil op; 40% van een populatie kan op een significant probleem duiden, terwijl 2% van een populatie juist kan duiden op een bijna gehele afwezigheid van een probleem. De procentuele verandering wordt in de casestudies wel gebruikt als middel om veranderingen snel met elkaar te vergelijken, maar er wordt steeds ook kritisch gekeken naar de absolute veranderingen.

Naast de procentuele verandering wordt ook de procentuele toe of afname in de casestudiewijk ten opzichte van het gemiddelde van de referentiewijken berekend. Verondersteld wordt dat indien er geen herstructurering in de casestudiewijk zou hebben plaats gevonden, de casestudiewijk zich zou ontwikkelen zoals het gemiddelde ontwikkeling van de referentiewijken. Het verschil tussen de werkelijke ontwikkeling en de trendmatige gemiddelde ontwikkeling van de referentiegebieden wordt gedeeld door de werkelijke ontwikkeling. Hieruit komt de procentuele toe of afname van de casestudiewijk ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden.

## 5. Case 1 : wijk Achter de Hoven te Leeuwarden (pilotcase)

### 5.1. Algemeen

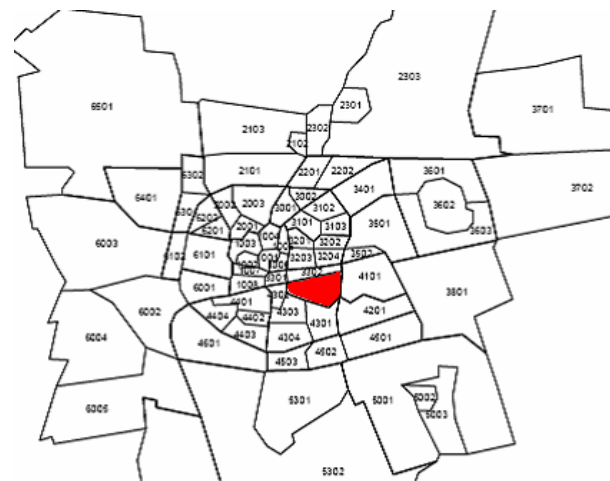
De Vegelinbuurt is een gedeelte van Achter de Hoven, een wijk aan de rand van het stadscentrum van Leeuwarden (figuur 5.1). Achter de Hoven telt ruim 2.250 inwoners, waarvan het merendeel autochtoon (82%). De woningvoorraad bestaat voor driekwart uit eengezinswoningen en verkeert bouwkundig in een slechte staat (Kei, 2007). 66% van de woningen zijn koopwoningen. De Vegelinbuurt is in 1910 gebouwd door aannemers, die op de grond die zij aangekocht hadden, zoveel mogelijk woningen wilden bouwen. Dit resulteerde in 220 arbeiderswoningen, met een zeer hoge dichtheid van 95 woningen per hectare (Schroor, 2004). Deze hoge dichtheid is gerealiseerd door acht dwarsstraten waarin de woningen rug aan rug, zeer dicht op elkaar zijn geplaatst (Kei, 2007). Onder andere hierdoor is de Vegelinbuurt sterk naar binnen gericht. Daarnaast kent de buurt ook duidelijke grenzen: aan de noord- en zuidkant wordt de buurt respectievelijk begrensd door het spoor en een waterpartij.

Tabel 5.1: Kerncijfers

| Kerncijfers Achter de Hoven te Leeuwarden |                       |
|---|-----------------------|
| Oprichtingsjaar wijk                      | Rond 1910             |
| Aantal woningen                           | 1210                  |
| Eigendomsverhouding                       | 66% koop 34% huur     |
| Aantal inwoners                           | 2.250                 |
| Autochtoon                                | 82%                   |
| Uitkeringontvangers                       | 23%                   |
| Niet actieven                             | 37%                   |
| Lage inkomens                             | 59%                   |
| Gem. besteedbr inkomen                    | € 8.600,- per inwoner |
| Project Vegelinbuurt                      |                       |
| Jaar van ingreep                          | 2003-2005             |
| Sloop                                     | 160 wooneenheden      |
| Nieuwbouw                                 | 110 wooneenheden      |

Bron: ( CBS en gem. Leeuwarden,2006)

Figuur 5.1: Wijkindeling Leeuwarden



Bron: (CBS,2005) ■ = Achter de Hoven

Na oplevering werd de Vegelinbuurt bevolkt door de onderkant van de sociaal-economische middenklasse, zoals lagere ambtenaren en geschoolde ambachtslieden (Schroor, 2004). De buurt wordt tot aan de jaren zestig gekenmerkt als gezellige volksbuurt, die eind jaren '40 nog zeventien winkels telde (Schroor, 2004). Vanaf de jaren zestig gaat de buurt echter steeds verder achteruit. Vanaf de jaren zeventig maakt de gemeente Leeuwarden plannen om de Vegelinbuurt en Achter de Hoven te verbeteren. Deze plannen liepen decennialang op niets uit, op enkele maatregelen vanuit een overbruggingsregeling stadsvernieuwing na (Kei, 2007). Terwijl de planvorming spaak liep, ging de wijk steeds verder achteruit. Vanaf de jaren tachtig kwam het eigendom van veel woningen in handen van huisjesmelkers, waardoor er geen aandacht meer was voor het woningonderhoud en de bevolkingssamenstelling. Zo gingen de woningen hard achteruit, terwijl zaken als geluidsoverlast en drugscriminaliteit sterk toenamen. Na jaren van mislukte planvorming is uiteindelijk de knoop doorgehakt om het kernprobleemgebied in de wijk Achter de Hoven, de Vegelinbuurt dus, te slopen.

## 5.2. Aanleidingen en problemen

De gemeente Leeuwarden heeft voor de herstructurering van de wijk Achter de Hoven een projectplan opgesteld. Dit projectplan richt zich primair op de Vegelinbuurt, waarmee de gemeente erkent dat deze buurt Achter de Hoven tot een probleemwijk maakt. De overheid bevestigt dit, door Achter de Hoven tot één van de 56 prioriteitswijken te maken. De aanleiding om de Vegelinbuurt aan te pakken is voor de gemeente gelegen in het grootschalige eigendom van huisesmelkers. Enerzijds is hierdoor de kwaliteit van de woningen hard achteruitgegaan, anderzijds is de kwaliteit van de woonomgeving verslechterd, door onder andere drugs- en geluidsoverlast. Uit de interviews met betrokkenen komt eenzelfde beeld van de problemen in de Vegelinbuurt naar voren.

## 5.3 Doelstellingen

Uit de geconstateerde problemen die hierboven zijn beschreven, heeft de gemeente in het projectplan (Gemeente Leeuwarden, 2005) concrete fysieke, economische en sociale doelstellingen geformuleerd voor de herstructurering van de Vegelinbuurt. Een voorbeeld hiervan is een stijging van de waardering voor de wijze waarop bewoners in de woonomgeving met elkaar omgaan. De hoofddoelstellingen zijn de volgende: De verbetering van de kwaliteit van de wijk wordt als belangrijkste doelstelling genoemd. Door sloop, nieuwbouw en een ruimere wijkopzet wil de gemeente dat de Vegelinbuurt bijdraagt aan een evenwichtiger woningmarkt in Leeuwarden. Verder wil de gemeente de bevolkingssamenstelling zodanig wijzigen dat een gemiddeld hoger besteedbaar inkomen wordt bereikt. Het terugdringen van de sociale problematiek is ook een doelstelling. Als laatste is een duurzaam ontwerp door middel van ontwerp, inrichting en ontwerp tot doel gesteld.

Figuur 5.2: Wijk Achter de Hoven en Project Vegelinbuurt



(Google Earth, 2007 en gem. Leeuwarden,

■ = Achter de Hoven

■ = Project Vergelinbuurt

#### **5.4. Programma; welke ingrepen**

In 1999 is door de Gemeente Leeuwarden een Kaderplan Stedelijke Vernieuwing opgesteld. Hieruit is in 2000 een wijkplan voor Achter de Hoven/ Vegelin voortgekomen. De hierboven genoemde doelstellingen zijn uiteindelijk vertaald in de volgende ingrepen. In 2003 en 2004 zijn 160 woningen gesloopt, waarmee de kern van de Vegelinbuurt tegen de vlakte is gegaan. Hiervoor in de plaats zijn in 2005 in totaal 116 woningen opgeleverd. 106 hiervan zijn particuliere woningen, 10 woningen zijn bestemd voor Talant, een organisatie die mensen met een verstandelijke handicap helpt. De doelstellingen, die zowel fysiek, economisch als sociaal van aard zijn, worden nagestreefd door de sloop en nieuwbouw. De enige echt sociale ingreep is de ondersteuning die is geboden aan bewoners die noodgedwongen uit de wijk vertrokken, maar niet zelfstandig aan een nieuwe woonruimte konden komen. Daarnaast is er in de periode 2004-2006 alsnog direct geïnvesteerd in de sociale problematiek (Gemeente Leeuwarden, 2004), dit geld is bijvoorbeeld gegaan naar de basisschool die grenst aan de wijk Achter de Hoven. Voordat tot sloop kon worden overgegaan, was de gemeente gedwongen bijna alle woningen in het gebied op te kopen, door het versnipperde bezit in de wijk. Hierdoor heeft de gemeente fors geïnvesteerd in het project.

#### **5.5. Analyse referentiegebieden**

Volgens de werkwijze omschreven in paragraaf 4.6 worden de referentiegebieden voor Leeuwarden verkregen. Op basis van tabel A.1 in bijlage A worden de referentiegebieden verkregen. Uit de totaalscore blijkt dat er twee wijken hoog (>18 score) eindigen. De wijken die het meest scoren zijn voorgelegd aan deskundigen. De deskundigen vinden dat de wijk Zeeheldenbuurt/Noordvliet het meest vergelijkbaar is. Dit komt overeen met de score in de analyse. De Oldegalileën, Bloemenbuurt, Hollanderwijk worden, in overeenstemming met de score in de analyse, door de deskundigen aangewezen als vergelijkbaar. De vergelijking is echter meer berust op fysieke aspecten

Op basis van de score in de analyse en het raadpleging van deskundigen worden de gebieden Zeeheldenbuurt/Noordvliet en de Bloemenbuurt gekozen als referentiegebieden.

#### **5.6. Effectenmeting**

De effectenmeting is gedaan op basis van een voor en een nameting. Als nulmeting is gekozen voor de data van het jaar 2001, omdat in dit jaar de ingreep nog niet was gestart en omdat van dit jaar de data beschikbaar was op landelijk niveau. Deze effectenmeting is gedaan op basis van statistische cijfers van het CBS en de afdeling Statistiek & Onderzoek Gemeente Leeuwarden. Voor het CBS waren dit de publicaties: Cijfers voor Wijken 2001 & 2003-2006, van S&O gemeente Leeuwarden is gebruikt gemaakt van: Statistisch Jaarboek 2001 en 2006 en Cijfers voor Wijken 2002 en 2005. Een aantal keren zijn er concessies gedaan, voor bijvoorbeeld de wijkindeling en het te meten jaar. Dit omdat er voor enkele gevallen niet een recenter jaar beschikbaar was en omdat sommige onderdelen alleen voor een cluster van wijken beschikbaar was. Gelukkig worden de clusterringen gedaan met wijken die ook hoog scoorden bij de referentie-gebiedenanalyse. Indien er andere aannames zijn gedaan wordt dit per onderdeel kenbaar gemaakt.



### 5.6.1. Fysiek directe effecten

#### *Inwoners*

Op basis van de literatuur wordt verwacht dat het aantal inwoners in een herstructureringswijk daalt. In de wijk Achter de Hoven wordt aan de verwachting voldaan. Tabel 5.2 geeft het aantal inwoners in 2001 en 2006 weer van de wijk achter de Hoven en de referentiegebieden. Uit de tabel is op te maken dat het aantal inwoners in de wijk Achter de Hoven in 2006 8,2% gedaald is ten opzichte van 2001. Deze daling is toe te wijzen aan de herstructurering. Er zijn namelijk 160 woningen gesloopt en 110 nieuw gebouwd. Ook werden de oorspronkelijke woningen veelal door meerdere personen bewoond (studentenhuisvesting). In de referentiegebieden is de ontwikkeling van het aantal inwoners vrijwel nihil.

Tabel 5.2: effectmeting inwoners

| Aantal inwoners (absoluut) |       |       |          |
|----------------------------|-------|-------|----------|
| Peiljaar                   | 2001  | 2006  | nameting |
| Achter de hoven            | 2570  | 2360  | -8,2%    |
| Bloemenbuurt               | 1530  | 1520  | -0,7%    |
| Noordvliet                 | 1630  | 1660  | 1,8%     |
| Stad Leeuwarden            | 89450 | 91820 | 2,6%     |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

#### *Aantal woningen*

In de wijk Achter de Hoven wordt voldaan aan de verwachting dat het aantal woningen zal dalen als gevolg van de herstructurering. Tabel 5.3 laat het aantal woningen en het procentuele verschil zien in de onderzochte wijken in Leeuwarden. Bij het onderdeel inwoners is al verklaard dat de ontwikkeling is toe te schrijven aan het feit dat er meer woningen zijn gesloopt dan nieuw gebouwd. Het aantal woningen in de wijk Achter de Hoven is in 2006 met 4,7% gedaald ten opzichte van 2001.

Tabel 5.3: effectmeting woningen

| Aantal woningen (absoluut) |       |       |          |
|----------------------------|-------|-------|----------|
| Peiljaar                   | 2001  | 2006  | nameting |
| Achter de hoven            | 1207  | 1150  | -4,7%    |
| Bloemenbuurt               | 1736  | 1733  | -0,2%    |
| Noordvliet                 | 2330  | 2398  | 2,9%     |
| Stad Leeuwarden            | 43301 | 44321 | 2,4%     |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

#### *Koop- en sociale huurwoningen*

Vanuit de literatuur wordt verwacht dat het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen in een herstructureringswijk respectievelijk zal stijgen en dalen. Op basis van tabel 5.4 kan worden opgemaakt dat de werkelijke ontwikkeling verlopen is volgens de opgestelde verwachting. Het aandeel koopwoningen in de wijk Achter de Hoven is met 1,3% gestegen, het aandeel sociale huurwoningen is 3% gedaald. De geringe ontwikkeling van het aantal koopwoningen valt te verklaren uit het feit dat de woningen die gesloopt zijn al koopwoningen waren. Dit is anders dan bij "normale" herstructureringsopgaven, waarbij vrijwel alleen sociale huurwoningen worden gesloopt of verkocht. De verwachting dat het aandeel koopwoningen door herstructurering zal stijgen, kan aan de hand van deze casestudie niet hard worden gemaakt. In de wijk 't vliet en de stad Leeuwarden laten een zelfde trend zien. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de daling van het aandeel sociale huurwoningen door stedelijke herstructurering op basis van deze casestudie niet kan worden aangetoond.

Tabel 5.4: effectmeting eigendomsverhouding

| Eigendomsverhouding ( in %)  | Koop of particulier huur |      |          | Sociale huur |      |          |
|------------------------------|--------------------------|------|----------|--------------|------|----------|
|                              | 2001                     | 2006 | nameting | 2001         | 2006 | nameting |
| Peiljaar                     |                          |      |          |              |      |          |
| Achter de hoven              | 67%                      | 68%  | 1,3%     | 33%          | 32%  | -3%      |
| Oldegaliileen & Bloemenbuurt | 56%                      | 56%  | 0%       | 44%          | 44%  | 0%       |
| t Vliet                      | 65%                      | 66%  | 1%       | 35%          | 34%  | -2%      |
| Stad Leeuwarden              | 63%                      | 65%  | 4%       | 37%          | 35%  | -6%      |

Bron: S&O Gem. Leeuwarden statistisch jaarboek 2002-2006

0,7%      -2%

## 5.6.2. Economische indirecte effecten

### WOZ-waarde

Op basis van de literatuurstudie wordt verwacht dat de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen zal stijgen als indirect gevolg van herstructurering. Dit enerzijds door de bouw van duurere woningen en anderzijds dat de bouw van nieuwe woningen effect heeft op de WOZ-waarde van het omliggende vastgoed. Gebleken is dat de ontwikkeling van de WOZ-waarde een goede indicator is om de imagoverbetering van een wijk aan te tonen. De beschikbare data geeft enkel inzicht in de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde, het was niet mogelijk om de ontwikkeling weer te geven van de bestaande en nieuwbouw woningen apart. In tabel 5.5 worden de WOZ-waarden van de verschillende jaren en wijken weergegeven. De gemiddelde WOZ-waarde in de wijk Achter de Hoven is ten opzichte van het gemiddelde van de twee referentiegebieden 3% minder hard gestegen. De WOZ-waarde in de wijk Achter de Hoven is ten opzichte van de Bloemenbuurt en de stad Leeuwarden wel meer gestegen. De extra stijgingen ten opzichte van de Bloemenbuurt en stad Leeuwarden zijn respectievelijke 6% en 3%. Middels de tabel kan niet worden aangegeven of de WOZ-waarde van de bestaande woningen ook is gestegen door de herstructurering. Wetende dat naast de herstructurering ook een woningverbeteringproject voor de bestaande woningen is opgestart, wordt aangenomen dat een deel van de stijging ook hier uit voortkomt. Op basis van deze casestudie, kan niet worden geconcludeerd dat door de herstructurering de WOZ-waarde in de wijk Achter de Hoven meer is toegenomen.

Tabel 5.5: effectmeting WOZ-waarde

| Gemiddelde woningwaarde (WOZ) (in 1000 euro) |      |      |          |
|--|------|------|----------|
| Peiljaar                                     | 2001 | 2006 | nameting |
| Achter de hoven                              | 50   | 83   | 66%      |
| Bloemenbuurt                                 | 60   | 94   | 57%      |
| Noordvliet                                   | 50   | 92,5 | 85%      |
| Stad Leeuwarden                              | 75   | 121  | 61%      |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

-3%

### Gemiddeld inkomen

Door het aanbrenge van meer variatie in de woonvoorraad wordt beoogd om een draagkrachtigere doelgroep aan een wijk te binden. Er wordt verwacht dat het inkomen als gevolg van de herstructurering zal stijgen. In tabel 5.6 wordt het gemiddelde inkomen van per referentiegebied en per jaar getoond. Zoals verwacht is het gemiddelde inkomen van de inwoners in de wijk Achter de Hoven in 2006 gestegen ten opzichte van 2001. Het gemiddelde inkomen in de wijk Achter de Hoven is 6% meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Geconcludeerd wordt dat door herstructurering er bewoners zijn komen wonen die een hoger inkomen hebben. Hierdoor is het gemiddelde inkomen van de gehele wijk gestegen. De economische situatie van de buurt is hierdoor verbeterd, toch is het gemiddelde inkomen nog niet op het niveau van de referentiegebieden.

Tabel 5.6: effectenmeting gemiddelde inkomen

| Gemiddelde inkomen per inwoner (in 1000 euro) |      |       |          |
|---|------|-------|----------|
| Peiljaar                                      | 2001 | 2006  | nameting |
| Achter de hoven                               | 8,6  | 9,5   | 10,5%    |
| Bloemenbuurt                                  | 10,2 | 10,3  | 1,0%     |
| Noordvliet                                    | 9,5  | 10,15 | 6,8%     |
| Stad Leeuwarden                               | 10,2 | 11,4  | 11,8%    |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten     |      |       | 6%       |

*Lage en hoge inkomens.*

Uit het cijfermatig onderzoek blijkt dat het aandeel lage inkomens in de wijk Achter de Hoven is gedaald, dit is in overeenstemming met de verwachting vanuit de literatuur. In tabel 5.7 worden de aandelen van lage en hoge inkomensgroepen getoond. Het aandeel lage inkomens in de wijk Achter de Hoven is in 2006 met 11,5% gedaald ten opzichte van 2001. Helaas waren niet alle cijfers van het aandeel hoge inkomens bekend. Het is dan ook niet mogelijk om cijfermatig aan te tonen dat de hoge inkomens groep is gestegen. Ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is het aandeel lage inkomens in de wijk Achter de Hoven 17% meer gedaald. Dit grote verschil komt vooral doordat het aandeel lage inkomens in de Bloemenbuurt is gestegen met 8,5%. Tevens is het aandeel lage inkomens in de wijk Achter de Hoven meer gedaald dan in de stad Leeuwarden. Geconcludeerd wordt dat door de herstructurering het aandeel lage inkomens in de wijk Achter de Hoven is gedaald, doordat er bewoners zijn komen wonen die een hoger inkomen hebben.

Tabel 5.7: effectenmeting lage en hoge inkomens

| Lage inkomens (in %)                      |      |      |          |
|---|------|------|----------|
| Peiljaar                                  | 2001 | 2005 | nameting |
| Achter de hoven                           | 61%  | 54%  | -11,5%   |
| Bloemenbuurt                              | 47%  | 51%  | 8,5%     |
| Noordvliet                                | 57%  | 56%  | -1,8%    |
| Stad Leeuwarden                           | 46%  | 44%  | -4,3%    |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten |      |      | -17%     |

| Hoge inkomens (in %)                      |      |      |          |
|---|------|------|----------|
| Peiljaar                                  | 2001 | 2006 | nameting |
| Achter de hoven                           | 5%   | nb   |          |
| Bloemenbuurt                              | 10%  | 6%   | 60,0%    |
| Noordvliet                                | 4%   | nb   |          |
| Stad Leeuwarden                           | 15%  | 14%  | 93,3%    |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten |      |      | nb       |

*Niet actieven*

Naar aanleiding van de literatuurstudie wordt verwacht dat door herstructurering het aandeel niet actieve inwoners zal afnemen. Tabel 5.8 laat zien hoeveel procent van de inwoners in de leeftijdsgroep 15-64 jaar niet actief zijn in de verschillende wijken. Het aandeel niet actieven in de wijk Achter de Hoven is gestegen met 27% in 2006 ten opzichte van 2001, er wordt niet voldaan aan de verwachting. Het blijkt dat in de stad Leeuwarden het aandeel niet actieven van 21% in 2001 is toegenomen tot 30% in 2006. Deze stijging wordt door de experts zeer vreemd bevonden. Uit navraag bij de dienst statistiek en onderzoek van de gemeente Leeuwarden, blijkt dat de stijging komt doordat er vanaf 2002 werkstudenten onder de niet-actieven worden gerekend. Toch kan worden geconcludeerd dat de stijging zich in de wijk Achter de Hoven het minst heeft doorgezet. Ten opzichte van het gemiddelde van de bloemenbuurt en Noordvliet is de ontwikkeling van niet actieven in Achter de Hoven 25% lager geweest.

Tabel 5.8: effectenmeting niet actieven

| Niet actieven (in % van bevolking 15 - 64 jaar) |      |      |          |
|---|------|------|----------|
| Peiljaar  | 2001 | 2005 | nameting |
| Achter de hoven                                 | 33%  | 42%  | 27,3%    |
| Bloemenbuurt                                    | 21%  | 39%  | 85,7%    |
| Noordvliet                                      | 30%  | 40%  | 33,3%    |
| Stad Leeuwarden                                 | 21%  | 30%  | 42,9%    |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten       |      |      | -25%     |

#### Bijstandsuitkeringen

In navolging op de ontwikkeling van het aandeel niet actieve wordt tevens verwacht dat het aantal en aandeel bijstandsuitkeringen zal afnemen. Op basis van de data in tabel 5.9 blijkt dat er een toename is van het aantal bijstandsuitkeringen in de wijk Achter de Hoven. Helaas zijn er geen cijfers bekend voor het jaar 2001. Er kan enkel een uitspraak worden gedaan over de periode 2004 tot 2005. Ten opzichte van de referentiegebieden zijn er in de wijk Achter de Hoven meer uitkeringsontvangers gekomen. Het is onbekend hoe deze stijging is op getreden en of er een relatie is met het project Vegelin. In vergelijking met de stijging van het aandeel niet actieve inwoners is de stijging niet vreemd. Wel is de daling van het aandeel lage inkomens in relatie met het aantal uitkeringen vreemd te noemen. Uit navraag bij de dienst Statistiek en Onderzoek Gemeente Leeuwarden komt naar voren dat de daling van het aantal bijstands uitkeringen later is begonnen.

Tabel 5.9: effectenmeting uitkeringen

| Bijstandsuitkeringen                      | Absoluut |      |        | In %  |      |        |
|---|----------|------|--------|-------|------|--------|
|   | 2004     | 2005 | meting | 2004  | 2005 | meting |
| Achter de hoven                           | 196      | 217  | 11%    | 11,3% | 13%  | 11%    |
| Bloemenbuurt                              | 111      | 114  | 2%     | 10%   | 10%  | 5%     |
| Noordvliet                                | 373      | 375  | 0%     | 30%   | 28%  | -4%    |
| Stad Leeuwarden                           | 6212     | 6386 | 3%     | 9%    | 9%   | 2%     |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten |          |      | 9%     |       |      |        |

#### Bedrijfsvestigingen en Werkzame personen in de wijk

De herstructurering in Achter de Hoven heeft geen oprichting of stimulering van bedrijfshuisvesting als doelstelling gehad. Op basis van de cijfers in tabel 5.10 blijkt dat het aantal bedrijfsvestigingen in 2005 met 4% is gedaald ten opzichte van 2001. Hier aan gerelateerd is ook het aantal werkzame personen in een wijk gedaald. De daling is niet het gevolg van herstructurering maar komt voort uit de bedrijfssluiting buiten de herstructurering om. De ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en werkzame personen, is niet in overeenstemming met uit de literatuur opgestelde verwachting.

Tabel 5.10: effectenmeting werkgelegenheid

| Werkgelegenheid in buurt/wijk                            | vestigingen |      |        | werkzame pers. |       |        |
|--|-------------|------|--------|----------------|-------|--------|
|  | 2001        | 2005 | meting | 2001           | 2005  | meting |
| Achter de hoven  | 56          | 54   | -4%    | 648            | 571   | -12%   |
| Bloemenbuurt   | 38          | 47   | 24%    | 88             | 79    | -10%   |
| Noordvliet   | 65          | 95   | 46%    | 213            | 598   | 181%   |
| Stad Leeuwarden  | 4013        | 4812 | 20%    | 53308          | 54041 | 1%     |
| Bron: S&O Gem. Leeuwarden statistisch jaarboek 2002-2006 |             |      | -40%   |                | -110% |        |

## 5.7. Conclusie / samenvatting Leeuwarden

Tabel 5.11 geeft een samenvatting van de effectenmeting weer. De tabel is een aanvulling op de verwachtingentabel 3.3. in paragraaf 3.5.8. De procentuele verandering per onderdeel wordt in de eerste uitkomstenkolom weergegeven. Hieruit kan direct worden afgelezen of de uitkomsten overeenstemmen met de verwachting. In de tweede uitkomstenkolom wordt het procentuele verschil getoond van de casestudiewijk ten opzichte van het gemiddelde van de referentiewijken.

De fysiek directe effecten in de wijk Achter de Hoven zijn toe te schrijven aan de herstructurering, de ontwikkelingen zijn volledig volgens de verwachting. Daarbij laten alle fysiek directe effecten meer ontwikkeling zien in Achter de Hoven dan in het gemiddelde van de referentiegebieden. Op basis van dit gegeven wordt aangenomen dat de effecten voortkomen uit de herstructurering.

Tabel 5.11: samenvatting uitkomsten effectenmeting Achter de Hoven te Leeuwarden

| Onderzoeksuitkomsten           |                                |             |                               |                          |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                |                                |             | Achter de Hoven te Leeuwarden |                          |
| Directe effecten               |                                | Verwachting | Uitkomst nameting             |                          |
|                                |                                |             | Verschil tov nuljaar          | Verschil tov refgebieden |
| Fysieke directe effecten       | 1. Aantal inwoners             | -           | -8%                           |                          |
|                                | 2. Aantal woningen             | -           | -5%                           |                          |
|                                | 3. Aantal grote woningen       | +           | nb                            |                          |
|                                | 4. Aantal koopwoningen         | +           | 1%                            | 1%                       |
|                                | 5. Aantal sociale huurwoningen | -           | -3%                           | 2%                       |
| Economische directe effecten   |                                |             |                               |                          |
| Indirecte effecten             |                                | Verwachting |                               |                          |
| Fysieke indirecte effecten     |                                |             |                               |                          |
| Economische indirecte effecten | 1. WOZ waarde                  | +           | 66%                           | -3%                      |
|                                | 2. Gemiddeld inkomen           | +           | 11%                           | 6%                       |
|                                | 3. Lage inkomens               | -           | -12%                          | 17%                      |
|                                | 4. Hoge inkomens               | +           | nb                            | nb                       |
|                                | 5. Aantal niet actieven        | -           | 27%                           | 27%                      |
|                                | 6. Aantal uitkeringen          | -           | 7%                            | 9%                       |
|                                | 7. Werkzamen in de wijk        | +           | -12%                          | 40%                      |
|                                | 8. Aantal bedrijfsvestigingen  | +           | -4%                           | 110%                     |

Bij de economische indirecte effecten zijn niet alle ontwikkelingen verlopen volgens de verwachting. Een voorbeeld hiervan is de WOZ-waarde, deze is niet meer ontwikkeld dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Het aandeel niet-actieve inwoners is niet gedaald. Dit komt omdat er bij de nameting in 2005, werkstudenten worden gerekend tot niet-actieve inwoners. Dit geeft een vertekend beeld van de werkgelijkheid. Uit navraag bij experts blijkt dat deze groep eerder gedaald dan gestegen is. Ook de stijging van het aantal bijstandsuitkeringen is opmerkelijk te noemen, zeker in vergelijking met de daling van het aandeel lage inkomens. Vanuit de gemeente wordt gezegd dat de daling later opgang is gekomen en hierdoor niet in de gebruikte cijfers is terug te vinden. De daling van het aantal bedrijfsvestigingen en werkzamen in de wijk is niet te herleiden naar de herstructurering. Wat overblijft, is het gemiddelde inkomen per inwoners wat gestegen is en meer is gestegen dan in de referentiegebieden. Deze stijging is toe te schrijven aan de herstructurering omdat er een andere doelgroep is komen wonen.

## 6. Case 2 : wijk Morgenstond te Den Haag

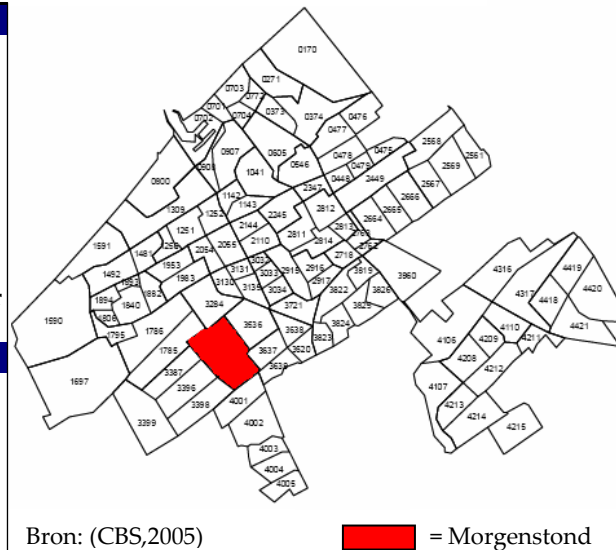
### 6.1. Algemeen

De wijk Morgenstond is gelegen in het stadsdeel Escamp van Den Haag. Onderdeel van Escamp is het gebied Den Haag Zuidwest; dit gebied bestaat uit de wijken Bouwlust, Moerwijk, Morgenstond en Vredelust. De wijk ligt naast het Zuiderpark en ten zuidwesten van het centrum (figuur 6.1). Morgenstond telde in 2002 17.200 inwoners, waarvan 58% autochtoon. 45% van de huishoudens is alleenstaand, 30% van de huishoudens bestaat uit twee personen. Er wonen relatief veel 65-plussers. (Staedion, 2006). Kenmerkend is dat in morgenstond 80% van de woningen corporatiebezit is. De wijk is voor een groot deel gebouwd in de periode 1945-1959, naar stedenbouwkundig ontwerp van Dudok. Kenmerkend is de blokverkaveling en het vele openbare groen. In de huidige situatie komen twee verkavelingstypen terug. Bouwblokken met gesloten binnentuinen en strokenbouw met open tuinen. De wijk is vooral in trek bij starters, binnen de wijk is de doorstroming echter zeer beperkt.

Tabel 6.1: Kerncijfers

| Kerncijfers Morgenstond te Den Haag    |                               |
|--|-------------------------------|
| Oprichtingsjaar wijk                   | <b>1945-1959</b>              |
| Aantal woningen                        | <b>9490</b>                   |
| Eigendomsverhouding                    | <b>20% koop 80% huur</b>      |
| Aantal inwoners                        | <b>17.200</b>                 |
| Autochtoon                             | <b>58%</b>                    |
| Uitkeringontvangers                    | <b>28%</b>                    |
| Niet actieven                          | <b>31%</b>                    |
| Lage inkomens                          | <b>45%</b>                    |
| Gem. besteedbr inkomen                 | <b>€ 13.000,- per inwoner</b> |
| Projecten WC leyweg en Hof Loevesteijn |                               |
| Periode herstructurering               | <b>1998-2013</b>              |
| Jaar van ingreep                       | <b>1998-2003</b>              |
| Nieuwbouw                              | <b>30.000m2 retail</b>        |
| Nieuwbouw                              | <b>Garage 1000 PP</b>         |
| Nieuwbouw                              | <b>152 wooneenheden</b>       |
| Renovatie                              | <b>79 wooneenheden</b>        |

Figuur 6.1: Wijkindeling Den Haag



Bron: ( CBS en gem. Den Haag,2006)

De sterke punten van Morgenstond zijn de situering ten opzichte van de stad, het nabijgelegen Zuiderpark, de stedenbouwkundige opzet, het groene karakter en het stadsdeelwinkelcentrum aan de Leyweg. Dit winkelcentrum is in 1998 geheel vernieuwd en geldt als kernvoorziening voor Den Haag Zuidwest. De zwakke punten zijn de eenzijdige (huur)woningvoorraad en de zwakke positie op de woningmarkt. Van de portiek woningen heeft 85% geen lift. De woningen zijn zeer klein: gemiddeld slechts 60m<sup>2</sup>. Er is nauwelijks aanbod van woningen voor gezinnen met kinderen, daarnaast zijn ook ouderenwoningen schaars. Verder verhuizen veel draagkrachtige bewoners, daarbij neemt ook de gehele bevolkingsomvang af. Deze ontwikkelingen leiding tot een afname aan draagvlak voor voorzieningen. (Staedion, 2006)

## 6.2. Aanleidingen en problemen

De wijk kenmerkt zich door veel goedkope en kleine woningen (ca. 60m<sup>2</sup>), hierdoor is er weinig kans om een wooncarrière in de wijk te maken. Hierdoor vertrekken draagkrachtige inwoners naar elders. De wijk biedt voor zijn bewoners geen doorstroommogelijkheden. Dit komt door de eenzijdigheid van de woningvoorraad. Hierdoor kent de wijk een hoge omloopsnelheid van de woningen, hierdoor is er weinig binding met de buurt en de bewoners. Tevens worden de woningen bewoond door huishoudens met sociaal-economisch zwakke posities, waaronder allochtonen en starters. Hierdoor ontstaat een segregatie van voornamelijk werkloze en laag opgeleide bewoners. Dit alles zorgt ervoor dat vandalisme en criminaliteit zich hebben ontwikkeld. Hierdoor is de wijk in een negatieve spiraal terechtgekomen, de achterstanden lopen op waardoor de woningmarktpositie verzwakt. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding geweest voor de gemeente Den Haag om het gebied te vernieuwen. In 2001 is gestart met de herstructurering deze zal naar verwachting in 2013 zijn voltooid. (Beckhoven, 2007)

## 6.3. Doelstellingen

De doelstellingen van de gebiedsontwikkeling Morgenstond zijn geformuleerd in het Projectdocument gebiedsontwikkeling 'Morgenstond Midden' (Gemeente Den Haag, 2002) en luiden als volgt:

### 1. Vergroting van de differentiatie van het woningaanbod.

"Vergroten van de mogelijkheden voor huidige bewoners om een wooncarrière te maken binnen de wijk en voor nieuwe doelgroepen om een woning binnen de wijk te vinden door vergroting van de differentiatie van het woningaanbod, waarbij ook goede mogelijkheden worden geboden voor specifieke doelgroepen en voor minder draagkrachtige groepen."

### 2. Benutten van ruimte door invulling voor en door, bedrijven, parkeer, groen.

"Benutten van de potenties van de ruimtelijke structuur door een ruimtelijke invulling op deelgebied in aansluiting op een differentiatie in woonmilieus, het scheppen van mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven en voorzieningen langs hoofdwegen, een eigentijdse invulling van het groen op verschillende schaalniveaus, het waarborgen van een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden en het zorg dragen van een betere uitstraling van de wijk naar buiten."

### 3. Vergroten van de leefbaarheid, creëren van sociale cohesie.

"Vergroten van de leefbaarheid door het aanpakken van concrete leefbaarheidproblemen, het versterken van maatschappelijke voorzieningen en het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners en de sociale cohesie tussen bewoners."

### 4. Versterken van de economische structuur.

"Versterken van de economische structuur van Morgenstond door het verder vergroten van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum Leyweg, het mogelijk maken van ontwikkeling van kantoren, (avond)horeca en recreatievoorzieningen nabij dit winkelcentrum."

De doelstellingen moeten vertaald worden naar de visies per deel van de wijk morgenstond. De gemeente wil per deel verschillende soorten woonmilieus creëren. De delen zijn ruimtelijk te onderscheiden zoals te zien is in figuur B.3 in bijlage B. Morgenstond-Noord moet een rustige tuinstad worden, waarbij rust en ontspanning hoog in het vaandel staan en vooral eengezinswoningen komen te staan. Morgenstond Midden moet verworden tot een compacte stedelijke tuinstad met woningen in drie tot vijf lagen. In de wijk is ook een 'voorzieningspool' opgenomen. Morgenstond-Zuid moet een stedelijke zone worden met een levendige uitstraling. De meeste werkzaamheden hebben tot nu tot plaatsgevonden in Morgenstond Midden.

#### 6.4. Programma; welke ingrepen

Het programma voor geheel Morgenstond omvat de volgende ingrepen. Van de 9.000 woningen worden 3.300 kleine appartementen vervangen, door nieuwbouw in de verhouding 30% sociaal en 70% markt. De resterende 5.700 woningen worden gerenoveerd of samengevoegd. Samen met het volume aan gebouwde parkeervoorzieningen, betekent dit een ruime verdubbeling van het bestaande bouwvolume in de nieuwbouwingebieden van Morgenstond. De woningen die worden gebouwd hebben een gemiddeld oppervlakte van 120m<sup>2</sup>; dit is een verdubbeling ten opzichte van het oude gemiddelde oppervlakte. (Gem. Den Haag, 2002)

Verder worden er 475 corporatiewoningen gerenoveerd. De corporaties zijn voornemens om 797 huurwoningen te verkopen aan de zittende huurders of na mutatie te verkopen. Ook wordt gestuurd op een kwaliteitsverbetering van het particuliere woningbezit. Dit wordt gedaan met stimuleringspremies die worden opgedragen en dus verplicht zijn. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd door het herinrichten van het gebied.

De hoofdgroenstructuur wordt versterkt door middel van het aanplanten van circa 400 bomen langs wegen en singels. Er wordt een ecologische verbindingzone gerealiseerd, dit betekent dat een 20m<sup>2</sup> brede strook, waar circa 40 extra bomen en circa 25.000m<sup>2</sup> herinrichting voor is opgenomen, langs deze wegen een ecologische functie gaat vervullen(Gem. Den Haag, 2002)

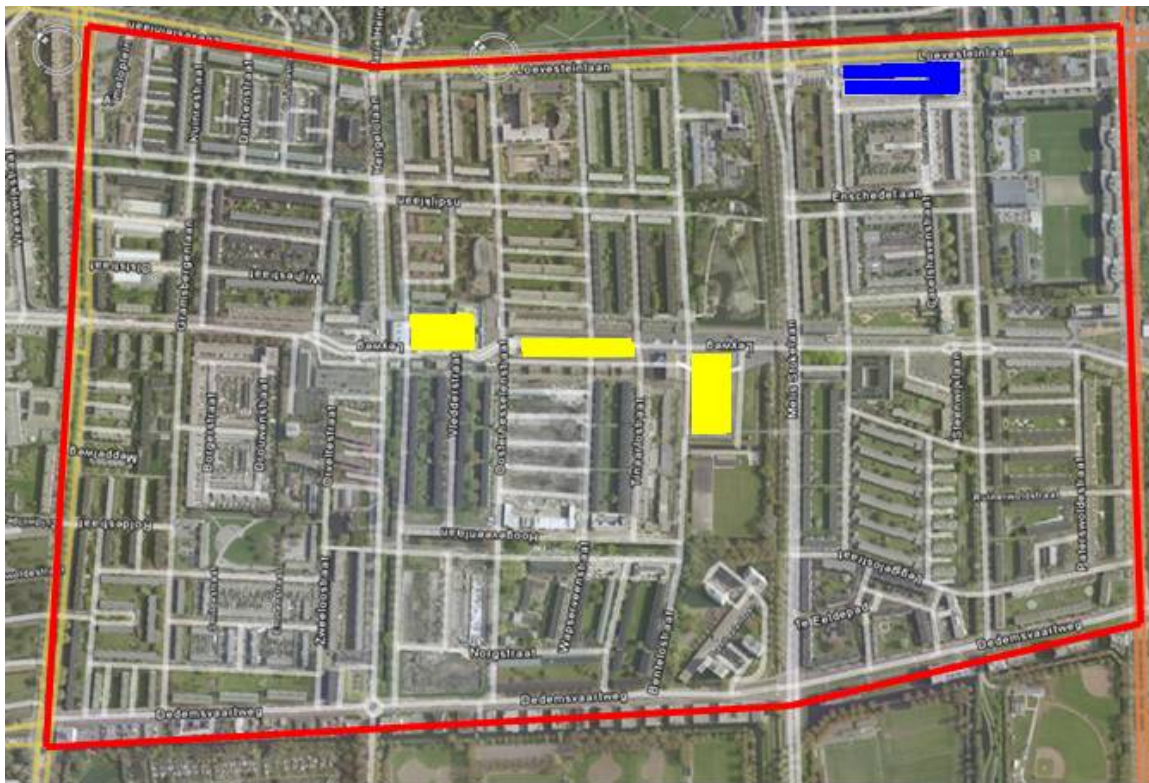
De herstructurering is begonnen in 1997 met het vernieuwen van het kernwinkelapparaat, deze ingreep is reeds afgerond. Het einde wordt verwacht na 2013. Tot nu toe zijn er 1009 woningen gerealiseerd, 213 woningen zijn opgeleverd. Er zijn 372 woningen in aanbouw en 487 woningen in voorbereiding. (Staedion, 2006). Tabel B.1 in bijlage B geeft de lijst met herstructureringsprojecten weer, deze projecten zijn risicofactoren voor de effectmeting.

##### *Te toetsen projecten*

Omdat de gehele herstructurering van de wijk Morgenstond nog niet is afgerond, is er voor gekozen om een effectenmeting te doen over een periode waarin twee ingrepen zijn opgestart en afgerond. Hierdoor is de omvang van de casestudie Den Haag vergelijkbaar met de overige twee casestudies. Getracht wordt om met de effectenmeting in kaart te brengen welke effecten zijn toe te schrijven aan de ingrepen: winkelcentrum Leyweg en wooncomplex Hof Loevesteijn. Het winkelcentrum Leyweg is opgedeeld in drie delen. Totaal is er gerealiseerd: 30.000 m<sup>2</sup> extra winkeloppervlakte, parkeergarages voor 1000 parkeerplaatsen, nieuwbouw van 68 appartementen, integratie en renovatie van een bestaand appartementencomplex. Winkelcentrum Leyweg is het hoofdwinkelcentrum voor Den Haag ZuidWest. Met de aanpak van winkelcentrum Leyweg worden enkele doelen nagestreefd, onder anderen het verminderen van de criminaliteit, verhogen van het veiligheidsgevoel en de vermindering van overlast. In 1998 is gestart met de bouw en het laatste deel is in 2003 opgeleverd. In dezelfde periode is ook het project Hof Loevesteijn tot stand gekomen. Dit project bevat: de renovatie en samenvoeging van 129 appartementen tot 79 wooneenheden, de nieuwbouw van 42 appartementen en 42 eengezinswoningen. Het doel van de ingreep was om het complex naar een nieuwbouwniveau te brengen, waardoor de woningen een levensduur van 50 jaar zouden verkrijgen. De aanleiding was de verouderde bouw en woontechnische staat. Het complex had te kampen met een hoge mutatiegraad en er waren veel onderhoudsklachten. Ook kampt Den Haag Zuid-West met een tekort aan koopwoningen, ouderen woningen en woningen voor grote gezinnen. Met het project Hof Loevesteijn wordt getracht om aan deze problemen mede een oplossing te bieden. (Senternovem, 2007). Figuur 6.2 geeft de grenzen van de wijk Morgenstond weer. Tevens worden de locaties van de twee projecten aangegeven.



Figuur 6.2: Wijk Morgenstond en Projecten Winkelcentrum Levweg en Hof Loevestein



(Google Earth, 2007 en gem. Den Haag, 2007) ■ = Morgenstond ■ =Project WC Leyweg ■ =Project Hof Loevesteijn

### 6.5. Analyse referentiegebieden

Op basis van tabel B.2 in bijlage B worden de referentiegebieden verkregen. Uit de totaalscore blijkt dat er zeven wijken hoog (>18 score) eindigen. Er wordt gekozen voor de wijken: Venen/Oorden/Raden, Moerwijk\_West en Moerwijk\_Oost, omdat deze wijken het hoogste scoren op basis van de fysieke en economische cijfers ten opzichte van de wijk Morgenstond.

### 6.6. Effectenmeting

Er wordt een nulmeting gedaan in 1997. De eerste nameting vindt plaats in 2004 toen de beide projecten voltooid waren. Op basis van de eerste nameting wordt getracht om de ontwikkeling van de fysieke en economische effecten te herleiden aan de herstructurering. Tevens wordt een tweede nameting in 2006 gedaan, dit om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de effecten na een aantal jaren. De overige herstructureringsprojecten (figuur B.1 in bijlage B) zorgen voor ruis in de effectenmeting. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van de effecten bij de tweede nameting niet zijn toe te schrijven aan de projecten die worden getoetst in de eerste nameting. Met de tweede nameting worden enkel de effecten weergegeven op basis van alle ingrepen in de wijk. In de structuurvisie Den Haag Zuidwest van 2003 wordt Morgenstond in drie verschillende woonmilieus ingedeeld ( figuur B.3, in bijlage B). Het CBS heeft morgenstond ingedeeld op een andere manier (figuur B.4, in bijlage B) Hierdoor is het niet mogelijk om de ontwikkelingen in Morgenstond\_Midden afzonderlijk te meten. Daarom wordt er gekeken naar het gemiddelde van heel Morgenstond ten opzichte van de referentiegebieden. Om toch enig inzicht te verschaffen in de ontwikkelingen in de verschillende CBS gebieden worden deze in de tabellen weergegeven en wanneer relevant omschreven Net als bij de casestudie in Leeuwarden wordt ook in Den Haag gebruik gemaakt van cijfermateriaal afkomstig van het CBS en van de gemeentelijke dienst Statistiek en Onderzoek van Den Haag.

### 6.6.1. Fysieke directe effecten

#### *Inwoners*

In de wijk Morgenstond is aantal inwoners in de periode 1997 tot 2004 met 5% gestegen. Tabel B.3 in bijlage B toont de cijfers van de referentiegebieden per jaar. De ontwikkeling is tijdens de eerste nameting is niet verlopen volgens de literatuur opgestelde verwachting. Het blijkt dat de stijging voor het grootste gedeelte voortkomt uit de stijging in Morgenstond\_Zuid, waarin het project Hof Loevesteijn is gesitueerd. De waargenomen stijging in de eerste nameting wordt dan ook toegeschreven aan het project Hof Loevesteijn. Tevens wordt de toename in Morgenstond\_West toegeschreven aan het project Winkelcentrum Leyweg. De tweede nameting laat wel een daling zien van het aantal inwoners, dit komt doordat er toen meer projecten waren gestart en opgeleverd. De algemene verwachting voor de ontwikkeling van het aantal inwoners kan enkel op basis van de tweede nameting worden onderscheiden.

#### *Aantal woningen*

Op basis van de literatuurstudie wordt verwacht dat het aantal woningen zal afnemen. Het aantal woningen in de wijk Morgenstond is in 2004 met 1% gedaald ten opzichte van 1997. In tabel 6.2 wordt de ontwikkeling van het aantal woningen in twee nametingen voor de onderzochte gebieden weergegeven. De daling van het aantal woningen komt voort uit de daling in Morgenstond\_West en Oost. In Morgenstond\_Zuid waar project Hof Loevesteijn is gerealiseerd is een stijging waar te nemen. Daarentegen is in Morgenstond\_West waar project Winkelcentrum Leyweg is gerealiseerd een daling van waar te nemen. In de referentiegebieden is de ontwikkeling van het aantal woningen nihil in de periode 1997-2004. De tweede nameting laat zien dat het aantal woningen in Morgenstond verder is gedaald. De overige projecten van de herstructurering zorgen voor een extra daling. Bij zowel de eerste als tweede nameting wordt voldaan aan de verwachting. Door de herstructurering in Morgenstond is het aantal woningen afgenomen.

Tabel 6.2: effectenmeting WOZ-waarde Den Haag

| Aantal woningen (absoluut) |               |                |            |               |            |
|----------------------------|---------------|----------------|------------|---------------|------------|
| Peiljaar                   | 1997          | 2004           | 1e meting  | 2006          | 2e meting  |
| Morgenstond_Zuid           | 2850          | 3.005          | 5%         | 3130          | 10%        |
| Morgenstond_West           | 4020          | 3.870          | -4%        | 3135          | -22%       |
| Morgenstond_Oost           | 3350          | 3.205          | -4%        | 3220          | -4%        |
| <b>Morgenstond</b>         | <b>10230</b>  | <b>10.080</b>  | <b>-1%</b> | <b>9490</b>   | <b>-7%</b> |
| Venen/Oorden en Raden      | 3570          | 3.565          | 0%         | 3670          | 3%         |
| Moerwijk-West              | 3050          | 3.045          | 0%         | 3045          | 0%         |
| Moerwijk-Zuid              | 2500          | 2.490          | 0%         | 2485          | -1%        |
| <b>Stad Den Haag</b>       | <b>212700</b> | <b>228.240</b> | <b>7%</b>  | <b>230600</b> | <b>8%</b>  |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

#### *Grote woningen*

De woningvoorraad in aandachtswijken kenmerkt zich door eenzijdigheid, dit mede in de vorm van kleine woningen. Om meer variatie in de woningvoorraad aan te brengen wordt verwacht dat het aandeel grote woningen zal verhogen. De conclusies zijn gebaseerd op Tabel B.4 in bijlage B. Het aandeel grote woningen (oppervlakte >80m<sup>2</sup>) in de wijk Morgenstond is in 2004 met 27% gestegen ten opzichte van 1999. Het aandeel grote woningen is in de wijk Morgenstond 18,4% meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Geconcludeerd wordt dat de herstructurering heeft geleid tot meer grotere woningen in de periode 1999 tot 2004. De tweede nameting laat zien dat het aandeel grote woningen net als de eerste nameting blijft toenemen. Door de herstructurering in de wijk Morgenstond is het aandeel grote woningen in overeenstemming met de verwachting in zowel de eerste als tweede nameting gestegen.

### Woningen naar eigendom

De ontwikkeling van het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen is op basis van de literatuurstudie respectievelijk stijgend en dalen. De conclusies zijn gebaseerd op Tabel B.5 in bijlage B. De eigendomsverhoudingen in Den Haag worden ingedeeld in 1: eigenaar/bewoner 2: sociale huurwoningen 3: particuliere verhuur. De conclusies wat betreft de koopwoningen worden gedaan op basis de cijfers van de eigenaar/bewoners. De woningen in de particuliere verhuur zijn veelal ook koopwoningen maar deze worden buiten beschouwing gelaten. Dit omdat vanuit de literatuur wordt verwacht dat eigenaar/bewoners zorgen voor een betere sociale cohesie. Het aandeel koopwoningen in de wijk Morgenstond is in 2004 84% gestegen ten opzichte van 1997. Daarnaast is het aandeel sociale huurwoningen in dezelfde periode gedaald met 9%. De tweede nameting laat zien dat het aandeel koopwoningen net als de eerste nameting is toegenomen. Ook het aandeel sociale huurwoningen is verder afgenomen. Door de herstructurering in de wijk Morgenstond heeft het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen zich in overeenstemming met de verwachting ontwikkeld, zowel in de eerste als tweede nameting.

### 6.6.2. Economische indirecte effecten.

#### WOZ-waarde

Naar aanleiding van de literatuur wordt verwacht dat de gemiddelde WOZ-waarde zal stijgen in een herstructureringswijk. In tabel 6.3 wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde in twee nametingen voor de onderzochte gebieden weergegeven. De gemiddelde WOZ-waarde in de wijk Morgenstond is ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden 16% meer gestegen in 2004 ten opzichte van 1997. De tweede nameting laat net als de eerste nameting zien dat de WOZ-waarde meer is gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De WOZ-waarde in morgenstond is in 2006 22% meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Op basis van deze casestudie kan worden geconcludeerd dat de WOZ-waarde in de wijk Morgenstond meer is gestegen dan de referentiegebieden. Onbekend is of de gehele stijging is toe te schrijven aan de herstructurering. Wel is kenmerkend dat in de subwijken Morgenstond\_West en Zuid, waar de projecten Hof Loevesteijn en Winkelcentrum Leyweg zijn uitgevoerd, de WOZ-waarde het meeste is gestegen. Op basis van deze cijfers wordt geconcludeerd dat er een positief verband bestaat tussen de stijging van de WOZ-waarde en de herstructurering in Morgenstond.

Tabel 6.3: effectenmeting WOZ-waarde Den Haag

| Gemiddelde woningwaarde (WOZ) (in 1000 euro) |           |           |            |           |             |
|--|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|
| Peiljaar                                     | 1997      | 2004      | 1e meting  | 2006      | 2e meting   |
| Morgenstond_Zuid                             | 35        | 58        | 66%        | 97        | 177%        |
| Morgenstond_West                             | 40        | 67        | 68%        | 102       | 155%        |
| Morgenstond_Oost                             | 38        | 55        | 45%        | 85        | 124%        |
| <b>Morgenstond</b>                           | <b>38</b> | <b>61</b> | <b>61%</b> | <b>95</b> | <b>150%</b> |
| Venen/Oorden en Raden                        | 47        | 60        | 28%        | 91        | 94%         |
| Moerwijk-West                                | 40        | 56        | 40%        | 85        | 113%        |
| Moerwijk-Zuid                                | 34        | 47        | 38%        | 62        | 82%         |
| Stad Den Haag                                | 63        | 102       | 62%        | 166       | 163%        |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

16%                      22%

#### Gemiddeld inkomen

Net als in de wijk Achter de Hoven is ook in de wijk Morgenstond het gemiddelde inkomen per inwoner gestegen. In tabel 6.4 wordt de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen weergegeven voor de onderzochte gebieden. Ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is het gemiddelde inkomen in de wijk Morgenstond 3,9% meer gestegen. Bij de tweede nameting in 2005 is er geen verandering opgetreden in het gemiddelde inkomen. Toch is het inkomen 4,8% meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Dit komt doordat het gemiddelde inkomens in de referentiegebieden in 2005 zijn gedaald ten opzichte van 2004. Er bestaat een

positief verband tussen het gemiddelde inkomen van de inwoners in de wijk Morgenstond en de herstructurering.

Tabel 6.4: effectenmeting inkomen Den Haag

| Gemiddelde inkomen per inwoner (in 1000 euro) |            |             |             |             |             |
|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Peiljaar                                      | 1997       | 2004        | 1e meting   | 2005        | 2e meting   |
| Morgenstond_Zuid                              | 8,1        | 10,6        | 32%         | 10,7        | 33%         |
| Morgenstond_West                              | 8,7        | 11,4        | 32%         | 11,5        | 33%         |
| Morgenstond_Oost                              | 10,0       | 11,9        | 19%         | 11,6        | 16%         |
| <b>Gem. morgenstond</b>                       | <b>8,9</b> | <b>11,3</b> | <b>27%</b>  | <b>11,3</b> | <b>27%</b>  |
| Venen/Oorden en Raden                         | 7,5        | 9,2         | 22%         | 9,2         | 22%         |
| Moerwijk-West                                 | 8,4        | 10,2        | 21%         | 10,2        | 21%         |
| Moerwijk-Zuid                                 | 8,7        | 10,7        | 23%         | 10,4        | 20%         |
| <b>Stad Den Haag</b>                          | <b>9,5</b> | <b>12,5</b> | <b>31%</b>  | <b>12,4</b> | <b>30%</b>  |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten     |            |             | <b>3,9%</b> |             | <b>4,8%</b> |

#### Lage en hoge inkomens

Het aandeel lage inkomens in de wijk Morgenstond is in 2004 17% gedaald ten opzichte van 1997. In tabel 6.5. worden de ontwikkeling van het aandeel lage en hoge inkomens weergegeven voor de onderzochte gebieden. Daarnaast is het aandeel hoge inkomens in dezelfde periode gestegen met 29%. Het aandeel lage inkomens is 5.9% meer afgenomen dan in het gemiddelde van de referentiegebieden. De hoge inkomens zijn in dezelfde periode 28.7% meer gestegen. Dit grote verschil komt voort uit het feit dat het aandeel hoge inkomens in de wijk Venen/Oorden en Raden met 25% is gedaald en dat er in de overige referentiegebieden geen ontwikkelingen zijn geweest in de hoge inkomens groep. Bij de tweede nameting in 2005 is er geen verandering opgetreden in het aandeel lage inkomens. Toch laten de lage en hoge inkomens meer verschil zien ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden. Hieruit wordt geconcludeerd dat de positieve ontwikkeling is gebleven. Echter deze is gebleven doordat de referentiegebieden een teruggang hebben ondergaan. Geconcludeerd wordt dat de daling van het aandeel lage inkomens kan worden toegeschreven als indirect gevolg van de herstructurering.

Tabel 6.5: effectenmeting lage en hoge inkomens

| Lage inkomens (in %)                      |            |            |              |            |              |
|---|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Peiljaar                                  | 1997       | 2004       | 1e meting    | 2005       | 2e meting    |
| Morgenstond_Zuid                          | 54%        | 45%        | -17%         | 43%        | -20%         |
| Morgenstond_West                          | 51%        | 40%        | -22%         | 41%        | -20%         |
| Morgenstond_Oost                          | 55%        | 48%        | -13%         | 49%        | -11%         |
| <b>Gem. morgenstond</b>                   | <b>53%</b> | <b>44%</b> | <b>-17%</b>  | <b>44%</b> | <b>-17%</b>  |
| Venen/Oorden en Raden                     | 51%        | 48%        | -6%          | 50%        | -2%          |
| Moerwijk-West                             | 56%        | 46%        | -18%         | 48%        | -14%         |
| Moerwijk-Zuid                             | 56%        | 49%        | -13%         | 47%        | -16%         |
| <b>Stad Den Haag</b>                      | <b>42%</b> | <b>38%</b> | <b>-10%</b>  | <b>38%</b> | <b>-10%</b>  |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten |            |            | <b>-5,9%</b> |            | <b>-7,5%</b> |

| Hoge inkomens (in %)                      |            |            |              |            |              |
|---|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Peiljaar                                  | 1997       | 2004       | 1e meting    | 2005       | 2e meting    |
| Morgenstond_Zuid                          | 6%         | 9%         | 50%          | 8%         | 33%          |
| Morgenstond_West                          | 8%         | 10%        | 25%          | 9%         | 13%          |
| Morgenstond_Oost                          | 6%         | 7%         | 17%          | 6%         | 0%           |
| <b>Gem. morgenstond</b>                   | <b>7%</b>  | <b>9%</b>  | <b>29%</b>   | <b>8%</b>  | <b>14%</b>   |
| Venen/Oorden en Raden                     | 8%         | 6%         | -25%         | 5%         | -38%         |
| Moerwijk-West                             | 6%         | 6%         | 0%           | 5%         | -17%         |
| Moerwijk-Zuid                             | 5%         | 5%         | 0%           | nb         |              |
| <b>Stad Den Haag</b>                      | <b>17%</b> | <b>20%</b> | <b>18%</b>   | <b>20%</b> | <b>18%</b>   |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten |            |            | <b>28,7%</b> |            | <b>36,2%</b> |

### Niet actieven

Het aandeel niet actieve inwoners is in de wijk Morgenstond afgenomen in de herstructureringsperiode. Tabel 6.6 toont de ontwikkeling van het aandeel niet actieven in de wijk Morgenstond en de referentiegebieden. In 2004 is het aandeel niet actieven met 19% afgenomen ten opzichte van 1997. Ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is het aandeel niet actieven in de wijk Morgenstond met 17,6% meer afgenomen. Het blijkt dat de afname van het aandeel niet actieven in 2005 aan het inlopen is ten opzichte van 2004. Geconcludeerd wordt dat in de periode van de herstructurering het aandeel niet actieve inwoners is verminderd. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het rapport "Sloop en nieuwbouw in Nederlandse stadswijken; ontwikkelingen en effecten" van TNO inro uit 2005. In dit rapport komt ook naar voren dat de groep niet actieven in herstructureringswijken daalt.

Tabel 6.6: effectenmeting niet actieven Den Haag

| Niet actieven (in % van bevolking 15 - 64 jaar) |            |            |             |            |             |
|---|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Peiljaar  | 1997       | 2004       | 1e meting   | 2005       | 2e meting   |
| Morgenstond_Zuid                                | 39%        | 33%        | -15%        | 33%        | -15%        |
| Morgenstond_West                                | 36%        | 29%        | -19%        | 30%        | -17%        |
| Morgenstond_Oost                                | 36%        | 30%        | -17%        | 35%        | -3%         |
| <b>Gem. morgenstond</b>                         | <b>37%</b> | <b>30%</b> | <b>-19%</b> | <b>32%</b> | <b>-14%</b> |
| Venen/Oorden en Raden                           | 43%        | 41%        | -5%         | 41%        | -5%         |
| Moerwijk-West                                   | 40%        | 40%        | 0%          | 44%        | 10%         |
| Moerwijk-Zuid                                   | 43%        | 39%        | -9%         | 39%        | -9%         |
| <b>Stad Den Haag</b>                            | <b>27%</b> | <b>25%</b> | <b>-7%</b>  | <b>25%</b> | <b>-7%</b>  |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

-17,6%                      -14,1%

### Uitkeringen

Op basis van de literatuur wordt verwacht dat herstructurering zorgt voor een vermindering van het aantal uitkeringontvangers. Dit enerzijds door het wegtrekken van deze groep inwoners en anderzijds door sociale ingrepen zoals scholing en werkstimuleringsprogramma's. Tabel 6.7 geeft een overzicht weer van het totaal aantal en procentueel aantal uitkeringen in de onderzochte gebieden. Uit de tabel blijkt dat aandeel uitkeringen in Morgenstond is in 2004 met 13% gedaald ten opzichte van 1997. Het aandeel uitkeringen in de wijk Morgenstond is 11,3% meer gedaald dan de gemiddelde trend van de referentiegebieden. Bij de tweede nameting is een lichte stijging van het aandeel uitkeringen waarneembaar. Toch is het aandeel uitkeringen 15,5% meer gedaald dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Dit komt doordat het aandeel uitkering is de referentiegebieden is gestegen. Op basis van de literatuurstudie en de waargenomen gegevens uit deze casestudie, wordt geconcludeerd dat er een positief verband bestaat tussen de herstructurering in Morgenstond en de vermindering van het aandeel inwoners met een uitkering.

Tabel 6.7: effectenmeting uitkeringen Den Haag

| Uitkeringen sociale dienst | totaal       |              |             |              |             | % van totaal |              |             |              |             |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                            | 1997         | 2004         | 1e meting   | 2006         | 2e meting   | 1997         | 2004         | 1e meting   | 2006         | 2e meting   |
| <b>Morgenstond</b>         | <b>1563</b>  | <b>1441</b>  | <b>-8%</b>  | <b>1431</b>  | <b>-8%</b>  | <b>14,7%</b> | <b>12,8%</b> | <b>-13%</b> | <b>13,0%</b> | <b>-12%</b> |
| Bouwlust/vrederust         | 1822         | 1680         | -8%         | 1713         | -6%         | 11,6%        | 10,7%        | -8%         | 11,0%        | -5%         |
| Moerwijk                   | 1508         | 1706         | 13%         | 1831         | 21%         | 12,8%        | 13,0%        | 2%          | 14,0%        | 9%          |
| <b>Stad Den Haag</b>       | <b>26353</b> | <b>21886</b> | <b>-17%</b> | <b>22319</b> | <b>-15%</b> | <b>8,9%</b>  | <b>6,8%</b>  | <b>-24%</b> | <b>6,8%</b>  | <b>-24%</b> |

Bron: S&O gem. Den Haag

-11,3%                      -15,5%

### *Bedrijfsvestigingen en Werkzame personen in de wijk*

Op basis van de ingrepen aan winkelcentrum Leyweg wordt verwacht dat het aantal bedrijfsvestigingen zal stijgen, met als gevolg dat er meer personen in de wijk werkzaam zullen zijn. De conclusies zijn gebaseerd op Tabel B.6 en B.7 in bijlage B. Er wordt aan de verwachting voldaan. Uit de cijfers blijkt dat het aantal bedrijfsvestigingen in 2004 met 8% zijn gestegen ten opzichte van 1997 er wordt aan de opgestelde verwachting voldaan. Het aantal werkzame personen is in dezelfde periode met 20% gestegen. Het aantal werkzame personen in de wijk Morgenstond is in tegenstelling tot het aantal bedrijfsvestigingen gedaald ten opzichte van de trend van de referentiegebieden. Uit de tweede nameting blijkt dat de stijging in bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de wijk zich heeft doorgezet. Anders dan bij de eerste nameting is het aantal werkzame personen in Morgenstond in 2006 meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Op basis deze casestudie kan worden gesteld dat de herstructurering van winkelcentrum Leyweg heeft geleid tot een stijging van het aantal bedrijfsvestiging en werkzame personen in de wijk Morgenstond.

## 6.7. Conclusie / samenvatting Den Haag

Tabel 6.8 geeft een samenvatting van de effectenmeting weer. De tabel is een aanvulling op de verwachtingentabel 3.3, in paragraaf 3.5.8. De procentuele verandering per onderdeel wordt in de eerste uitkomstenkolom weergegeven. Hieruit kan direct worden afgelezen of de uitkomsten overeenstemmen met de verwachting. In de tweede uitkomstenkolom wordt het procentuele verschil getoond van de casestudiewijk ten opzichte van het gemiddelde van de referentiewijken.

Tabel 6.8: samenvatting uitkomsten effectenmeting Morgenstond Den Haag

| <b>Onderzoeksuitkomsten</b>    |                                |   |                                |                         |
|--------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|
|                                |                                |   | <b>Morgenstond te Den Haag</b> |                         |
| Directe effecten               | Verwachting                    |   | Uitkomst nameting              |                         |
|                                |                                |   | Vershil tov nuljaar            | Vershil tov refgebieden |
| Fysieke directe effecten       | 1. Aantal inwoners             | - | 5%                             |                         |
|                                | 2. Aantal woningen             | - | -1%                            |                         |
|                                | 3. Aantal grote woningen       | + | 27%                            |                         |
|                                | 4. Aantal koopwoningen         | + | 8%                             | 22%                     |
|                                | 5. Aantal sociale huurwoningen | - | -9%                            | 6%                      |
| Economische directe effecten   |                                |   |                                |                         |
| Indirecte effecten             | Verwachting                    |   |                                |                         |
|                                |                                |   |                                |                         |
| Fysieke indirecte effecten     |                                |   |                                |                         |
| Economische indirecte effecten | 1. WOZ waarde                  | + | 61%                            | 16%                     |
|                                | 2. Gemiddeld inkomen           | + | 27%                            | 4%                      |
|                                | 3. Lage inkomens               | - | -17%                           | 6%                      |
|                                | 4. Hoge inkomens               | + | 29%                            | 29%                     |
|                                | 5. Aantal niet actieven        | - | -19%                           | 18%                     |
|                                | 6. Aantal uitkeringen          | - | -13%                           | 11%                     |
|                                | 7. Werkzamen in de wijk        | + | 20%                            | -3%                     |
|                                | 8. Aantal bedrijfsvestigingen  | + | 8%                             | 16%                     |

De fysiek directe effecten in de wijk Morgenstond zijn toe te schrijven aan de herstructurering. De ontwikkelingen zijn niet volledig volgens de verwachting. Het inwoneraantal laat een stijging zien. Deze stijging komt doordat op het gemeten tijdstip niet alle herstructureringsprojecten waren gestart of afgerond. Bij de tweede nameting volgen de ontwikkeling van het aantal inwoner wel de verwachting. Hiernaast laten de overige fysiek directe effecten meer ontwikkeling zien in Morgenstond dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Op basis van deze gegevens wordt aangenomen dat de effecten voortkomen uit de herstructurering.

Bij de economische indirecte effecten zijn alle ontwikkelingen verlopen volgens de opgestelde verwachting uit de literatuur en tevens die van de wijkexperts. Een voorbeeld hiervan is de WOZ-waarde, deze is duidelijk meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De overige effecten volgen de verwachting en zijn meer ontwikkeld dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Het aantal werkzame personen in de wijk is niet meer toegenomen dan in het gemiddelde van de referentiegebieden. Dit manco komt doordat in een referentiegebied sprake was van een sterke stijging, bij de tweede nameting was de stijging omgezet naar een daling. De ontwikkelingen van de economische indirecte effecten zijn voor een groot deel toe te schrijven aan de herstructurering. Exact kan het niet worden weerlegd omdat daarvoor veel gedetailleerder onderzoek had moeten worden gedaan. De extra ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is een graadmeter om de effecten al dan niet toe te schrijven aan de herstructurering.

## 7. Case 3 : wijk Zuidwest-kwadrant te Amsterdam

### 7.1. Algemeen

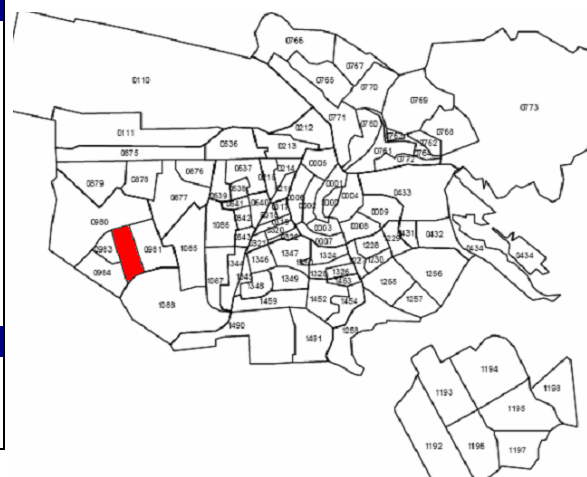
Het Zuidwest Kwadrant maakt deel uit van Osdorp-Midden; een deel van stadsdeel Osdorp. Het stadsdeel Osdorp is één van de vier Westelijke Tuinsteden, samen met Bos en Lommer, Geuzenveld/Slotermeer en Slotervaart. De Westelijke Tuinsteden, in 2005 omgedoopt tot Nieuw West, zijn hoofdzakelijk in de jaren '50 en '60 gebouwd als naoorlogs uitbreidingsgebied van Amsterdam. De typische bebouwing in deze wijken bestaat uit portiek- en etageflats. Osdorp-Midden is een gebied dat in 1999, voor de herstructurering, 11.630 inwoners telde. Zowel de bevolkingsdichtheid (10.634/km<sup>2</sup>) als het aandeel allochtonen (52%) is significant hoger dan in andere delen van het naoorlogse uitbreidingsgebied in Osdorp (CBS, 2007). Het Zuidwest Kwadrant, als onderdeel van Osdorp-Midden, telt ongeveer 3.000 woningen. De bebouwing in het Zuidwest Kwadrant kenmerkt zich door vrijstaande portiek- of etageflats met veel groen en zeer ruime verkavelingmaten. (KEI website, 2007)

Tabel 7.1: Kerncijfers

| Kerncijfers Osdorp-Midden te Amsterdam |                        |
|--|------------------------|
| Oprichtingsjaar wijk                   | 1950-1960              |
| Aantal woningen                        | 3000                   |
| Eigendomsverhouding                    | 4% koop 96% huur       |
| Aantal inwoners                        | 11.630                 |
| Autochtoon                             | 48%                    |
| Uitkeringontvangers                    | 28%                    |
| Niet actieven                          | 43%                    |
| Lage inkomens                          | 45%                    |
| Gem. besteedbr inkomen                 | € 10.300,- per inwoner |
| Project Complex 50                     |                        |
| Periode herstructurering               | 1999-2015              |
| Jaar van ingreep                       | 1999-2001              |
| Renovatie                              | 393 wooneenheden       |

Bron: ( CBS en gem. Amsterdam,2006)

Figuur 7.1: Wijkindeling Amsterdam



Bron: (CBS,2005)

■ = Osdorp-Midden

De Westelijke Tuinsteden kennen de typische problemen die naoorlogse woningbouw vaak met zich meebrengt. De in eerste instantie succesvolle kleine en goedkope woningen zijn steeds minder gewild op de woningmarkt. Bewoners met meer mogelijkheden verhuizen naar nieuwe uitbreidingskernen zoals Almere, terwijl de bewoners met minder financiële mogelijkheden achterblijven. De sociaal-economische problemen zijn daardoor in de loop van de tijd gegroeid, met bijvoorbeeld een hoog percentage werkloosheid in de Westelijke Tuinsteden (KEI website, 2007).

### 7.2. Aanleidingen en problemen

Vanuit de algemene sociaal-economische problematiek die naoorlogse stadswijken typeert, zijn er drie aanleidingen te noemen voor de grootschalige stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden. Als eerste aanleiding geldt de verslechterde staat van de woningen en woonomgeving. Daarnaast is de bevolkingssamenstelling drastisch veranderd, hierdoor is het oude gemeenschappelijkheidsgevoel grotendeels verdwenen. Daarom ontstond de wens om een scherper onderscheid aan te brengen tussen publieke en private sfeer. De derde aanleiding ligt in de stedelijke ontwikkeling. Oorspronkelijk waren de Westelijke Tuinsteden gebouwd als 'afronding' van de stad. Echter, in de loop van de tijd is het gebied steeds meer ingesloten door



Bebouwd gebied. Dit heeft logischerwijs consequenties voor bijvoorbeeld de vereiste infrastructuur. (KEI website, 2007; Bureau Parkstad, 2001)

Daarnaast zijn er problemen in de Westelijke Tuinsteden die in het bijzonder voor Osdorp-Midden als aanleiding gelden. Ten eerste is het aandeel langdurig werklozen erg hoog: in 1999 was het percentage niet actieven 43% (CBS, 2007). Verder geldt de toename van de kansarme bevolking als aanleiding. Dit hangt samen met de hoge schooluitval onder vooral allochtonen. (Bureau Parkstad, 2001)

### 7.3 Doelstellingen

Op diverse niveaus zijn doelstellingen opgesteld voor (delen van) de Westelijke Tuinsteden. Als eerste zijn enkele gebieden, waaronder Osdorp-Midden, aangewezen als probleemwijk door de overheid. Hierdoor kwamen deze wijken in aanmerking voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam doelen geformuleerd voor de Westelijke Tuinsteden in de vorm van 'Parkstad 2015'. De belangrijkste doelen zijn een verbeterde bereikbaarheid, een grotere verscheidenheid aan bewoners, een verbetering van de sociaal-economische positie van de bewoners, een grotere aantrekkingskracht op bedrijven en een diversiteit aan woonmilieus. Voor het Zuidwest Kwadrant geldt dat dit een voorbeeldproject is voor de andere projecten in de Westelijke Tuinsteden. De hoofddoelstellingen luiden: verbetering van de leefbaarheid, versterking van de ruimtelijke structuur, variatie van het woningaanbod en behouden en versterking van het voorzieningenniveau. Complex 50 is binnen het Zuidwest Kwadrant het eerste gerealiseerde herstructureringsproject (zie figuur x op de volgende pagina). Voor dit project was een aanvullende doelstelling, vanuit een wens van de bewoners, dat de kernvoorraad intact zou blijven, om het karakter van de buurt te behouden. (Bureau Parkstad, 2001; Projectbureau Vernieuwing Osdorp, 1999)

### 7.4. Programma; welke ingrepen

De stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden wordt uitgevoerd tussen 1996 en 2015. Van het ontwikkelingsplan 'Parkstad 2015' kan een beeld gegeven worden met het 'Indicatief Veranderingsprogramma woningvoorraad' (Bureau Parkstad, 2001) dat in tabel 7.2 is weergegeven.

Tabel 7.2: Woningvoorraadplanning 'Parkstad 2015'

|                     | Indicatief Veranderingsprogramma woningvoorraad |               |                |  |
|---------------------|---|---------------|----------------|--|
| Categorie           | 2000  | 2015          | Bij/af         | Door:  |
| <b>Sociale Huur</b> | 41.000 (76%)                                    | 29.000 (45%)  | -12.000        | 13.300 sloop<br>3.500 verkoop<br>800 omzetting naar dure huur<br>5.600 nieuwbouw |
| <b>Dure huur</b>    | 5.000 (9%)                                      | 10.000 (15%)  | + 5.000        | 4.200 nieuwbouw<br>800 omzetting vanuit sociale huur                             |
| <b>Koop</b>         | 8.000 (15%)                                     | 26.000 (40%)  | +18.000        | 14.500 nieuwbouw<br>3.500 verkoop huurwoningen                                   |
| <b>Totaal</b>       | <b>54.000</b>                                   | <b>65.000</b> | <b>+11.000</b> |  |

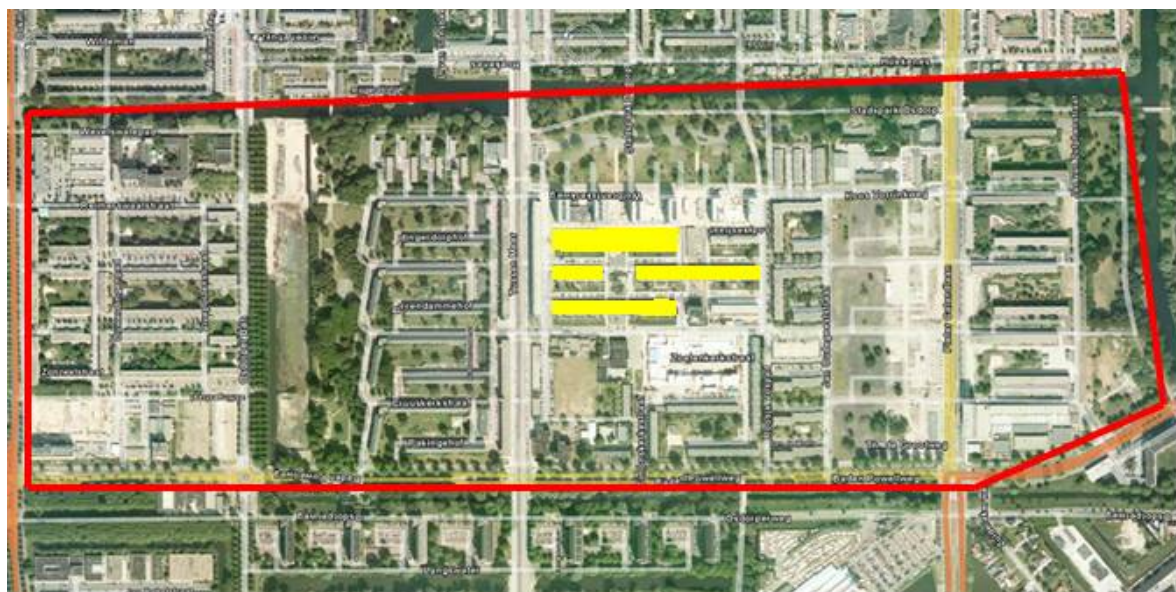
Bron: Bureau Parkstad, 2001

Het Zuidwest Kwadrant geldt binnen het ontwikkelingsplan 'richting Parkstad 2015' als voorbeeldproject. De voorbereiding voor de herstructurering in het Zuidwest Kwadrant startten reeds in 1993. Complex 50 is het eerste project dat binnen het deelgebied is afgerond, de uitvoering vond plaats tussen 1999 en 2001. Complex 50 bestaat in totaal uit 393 gerenoveerde woningen, onderdeel hiervan zijn 75 toegevoegde dakwoningen en 66 samengevoegde woningen

op de begane grond. De woningen zijn deels te koop aangeboden, een ander deel is bestemd voor de sociale huursector. Na Complex 50 is De Drie Wachters het tweede afgeronde project in het Zuidwest Kwadrant. De Drie Wachters is een nieuwbouwproject bestaande uit drie woontorens met in totaal 243 appartementen. Hiervan zijn 108 appartementen bestemd voor de sociale huur. Verder zijn diverse zorginstellingen in de woontorens gevestigd.

Het zwaartepunt van de uitvoering ligt in de komende jaren. Voor het stadsdeel Osdorp is in figuur C.1 in bijlage C weergegeven wanneer de uitvoering in de verschillende projectgebieden plaatsvindt. Voor het Zuidwest Kwadrant is een verdere opsplitsing gemaakt per project. In figuur C.1 is te zien dat Complex 50 en De Drie Wachters duidelijk voorlopers zijn in Osdorp. Vooruitlopend op de effectenmeting is in figuur C.1 in bijlage C ook weergegeven in welke jaren de verschillende metingen plaatsvinden.

Figuur 7.2: Wijk Osdorp-Midden en Project Complex 50



(Google Earth, 2007 en gem. Amsterdam 2007) ■ = Osdorp-Midden ■ = Project Complex 50

## 7.5. Analyse referentiegebieden

Op basis van tabel C.2 in bijlage C worden de referentiegebieden verkregen. Uit de totaalscore blijkt dat er zeven wijken hoog (>18 score) eindigen. Er wordt gekozen voor de wijken: Banne Buiksloot, Osdorp-Oost en Overtoomse Veld, omdat deze wijken het hoogste scoren op basis van de fysieke en economische cijfers ten opzichte van de wijk Osdorp-Midden

## 7.6. Effectenmeting

Er wordt een nulmeting gedaan in 1999. De eerste nameting vindt plaats in 2003 toen het project complex 50 voltooid was. Op basis van de eerste nameting wordt getracht om de ontwikkeling van de fysieke en economische effecten te herleiden aan het project complex 50. Tevens wordt een tweede nameting in 2005 of 2006 gedaan, dit om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de effecten na een aantal jaren. Kanttekening hierbij is dat er dan veel ruisfactoren zijn. In figuur C.1 staan alle projecten die gestart en voltooid zijn per periode in de wijk Osdorp-Midden. Verwacht wordt dan ook dat de ontwikkeling van de effecten bij de tweede nameting niet zijn toe te schrijven aan het project complex 50. Met de tweede nameting worden enkel de ontwikkeling van de effecten weergegeven op basis van alle ingrepen in de wijk. Net als bij de casestudie in Leeuwarden en Den Haag wordt ook in Amsterdam gebruik gemaakt van cijfermateriaal afkomstig van het CBS en van de gemeentelijke dienst Statistiek en Onderzoek.

### 7.6.1. Fysieke directe effecten

#### *Inwoners*

Naar aanleiding van de casestudies in Leeuwarden en Den Haag wordt tevens verwacht dat het inwoner aantal in deze casestudie zal dalen. Tabel C.3 in bijlage C toont de ontwikkeling van het aantal inwoners in de wijk Osdorp-Midden en van de referentiegebieden. Uit de tabel is op de maken dat ook in Osdorp-Midden het inwoner aantal is gedaald. De daling van 1400 inwoners is niet volledig toe te schrijven aan complex 50, maar komt door meerdere herstructureringsprojecten.

#### *Aantal woningen*

Tabel 7.3 toont de ontwikkeling van het aantal woningen in de wijk Osdorp-Midden en de referentiegebieden. Uit de eerste nameting in 2003 blijkt dat het aantal woningen met 17% is gedaald conform de opgestelde verwachting op basis van de literatuur en eerdere casestudies. De tweede nameting in 2006 laat een stijging zien die buiten de verwachting valt. Tijdens de tweede nameting zijn meer herstructureringsprojecten gestart en afgerond dan in 2003. Uit navraag bij wijkexperts blijkt ook dat de doelstelling in Osdorp-Midden was om te verdichten. Uit de cijfers blijkt dan ook dat er aan de doelstelling is voldaan. De ontwikkeling van het aantal woningen is in Osdorp-Midden niet conform de verwachting maar kan wel worden toegeschreven aan de herstructurering.

Tabel 7.3: effectenmeting woningen

| Aantal woningen (absoluut) |         |         |           |         |           |
|----------------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| Peiljaar                   | 1999    | 2003    | 1e meting | 2006    | 2e meting |
| Osdorp-Midden              | 5.220   | 4.310   | -17%      | 5.420   | 4%        |
| Osdorp-Oost                | 6.900   | 7.280   | 6%        | 7.360   | 7%        |
| Banne Buiksloot            | 6.020   | 6.090   | 1%        | 6.025   | 0%        |
| Overtoomse Veld            | 3.900   | 3.830   | -2%       | 3.940   | 1%        |
| Stad Amsterdam             | 369.070 | 377.070 | 2%        | 381.830 | 3%        |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

#### *Grote woningen*

Uit het rapport van Brouwer, Wildt en Luijkx uit 2006 "De behoefte aan stedelijke vernieuwing 2010-2019" komt naar voren dat de woontechnische kwaliteit van de woningen in herstructureringswijken niet aansluiten bij de woonwensen. De grote van de woningen is een woontechnische aspecten. Op basis hier van wordt dan ook verwacht dat herstructurering zal lijden tot meer variatie in het woningaanbod. In tabel C.4 in bijlage C wordt het aandeel woningen per oppervlakte voor onderzochte gebieden weergegeven. Uit de tabel blijkt dat het aandeel grote woningen (oppervlakte van >80m<sup>2</sup>) in de wijk Osdorp-Midden is in 2003 met 14% gestegen ten opzichte van 1999. Het aandeel grote woningen is in de wijk Osdorp-Midden is meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Geconcludeerd wordt dat de herstructurering geleid heeft tot meer grotere woningen in de periode 1999 tot 2003. De tweede nameting laat zien dat het aandeel grote woningen net als de eerste nameting is toegenomen. Daarbij moet wel vermeld worden dat het aandeel grote woningen in Osdorp-Midden ten opzichte van de referentiegebieden ook in 2006 nog laag is. Door de herstructurering in de wijk Osdorp-Midden is het aandeel grote woningen in overeenstemming met de verwachting in zowel de eerste als tweede nameting gestegen.

### Woningen naar eigendom

In herstructureringswijken is het aandeel koopwoningen vaak laag (VROM,2003). Er wordt dan ook verwacht dat het aandeel koopwoningen door de herstructurering zal stijgen. De conclusies worden gedaan op basis van Tabel C.5 in bijlage C. Het aandeel koopwoningen in de wijk Osdorp-Midden is in 2003 8% gedaald ten opzichte van 1999. Daarnaast is het aandeel sociale huurwoningen in dezelfde periode gestegen met 1%. Beide ontwikkelingen zijn in tegenstelling met de verwachting. In de referentiegebieden is het aandeel koopwoningen juist gestegen, ook het aantal sociale huurwoningen is gemiddeld genomen gestegen. De tweede meting laat zien dat het aandeel koopwoningen anders dan in de eerste meting wel is toegenomen. De toename is 141% in 2006 ten opzichte van 1999, wel moet worden gesteld dat het aandeel koopwoningen in 2006 in de wijk Osdorp-Midden laag is in vergelijking met de referentiegebieden. Tevens laat het aandeel sociale huurwoningen een afname zien, zoals werd verwacht. Door de herstructurering in de wijk Osdorp-Midden heeft het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen zich overeenkomstig de verwachting ontwikkeld, dit enkel in de tweede meting. De ontwikkelingen van de eerste meting zijn tevens toe te schrijven aan de herstructureringsrepen.

#### 7.6.1. Economische indirecte effecten

##### WOZ-waarde

Uit het rapport "leefbaarheid of imago probleem" van Koopman uit 2006 komt naar voren dat de WOZ-waarde in herstructureringswijken grote verschillen lieten zien ten opzichte van referentiegebieden. Hieruit werd geconcludeerd dat de stijging van de WOZ-waarde als graadmeter voor de imago verbetering kan gelden. Daarnaast is de op te treden stijging ook economisch voordelig voor de gemeente. In de zin dat er meer OZB belasting kan worden opgehaald. Tevens hebben de woningeigenaren indirect baat bij de stijging, de WOZ-waarde wordt immers afgeleid uit transactiepreizen van omliggend vastgoed. Als de WOZ-waarde stijgt dan is de werkelijke waarde van het vastgoed naar alle waarschijnlijkheid ook gestegen. In tabel 7.4 worden de WOZ-waarde van de onderzochte jaren en gebieden getoond. In zowel de eerste als tweede meting zijn er stijgingen opgetreden, deze stijging kunnen afzonderlijk niet worden toegeschreven aan de herstructurering. Wel blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde in de wijk Osdorp-Midden ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden 2% meer is gestegen in 2004 ten opzichte van 1999. De tweede meting laat zien dat de WOZ-waarde in 2006 9,2% minder is gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Op basis van deze casestudie kan niet worden geconcludeerd dat door de herstructurering de WOZ-waarde in de wijk Osdorp-Midden is gestegen. Enkel bij de eerste meting in 2004 is een extra stijging ten opzichte van de referentiegebieden waar te nemen. Bij de tweede meting blijft de WOZ-waarde achter ten opzichte van de referentiegebieden.

Tabel 7.4: effectenmeting WOZ-waarde Amsterdam

| Gemiddelde woningwaarde (WOZ) (in 1000 euro) |      |      |           |      |           |
|--|------|------|-----------|------|-----------|
| Peiljaar                                     | 1999 | 2004 | 1e meting | 2006 | 2e meting |
| Osdorp-Midden                                | 50   | 88   | 76%       | 132  | 164%      |
| Osdorp-Oost                                  | 57   | 103  | 81%       | 158  | 177%      |
| Banne Buiksloot                              | 57   | 101  | 77%       | 166  | 191%      |
| Overtoomse Veld                              | 58   | 96   | 66%       | 156  | 169%      |
| Stad Amsterdam                               | 60   | 134  | 123%      | 204  | 240%      |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

2,0%                      -9,2%

### Gemiddeld inkomen

Op basis van de voorgaande casestudies wordt verwacht dat ook het gemiddelde inkomen in de wijk Osdorp-Midden zal stijgen als gevolg van de herstructurering. Op basis van tabel 7.5 waarin de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen voor de onderzochte jaren en gebieden worden aangetoond kan worden geconcludeerd dat het gemiddeld inkomen in alle gebieden is gestegen. Ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is het gemiddelde inkomen in Osdorp-Midden 2.2% meer gestegen. Bij de tweede nameting in 2005 is het gemiddelde inkomen in de wijk Osdorp-Midden gedaald ten opzichte van 2003. Uit expert interviews komt naar voren dat de daling mede komt door de herstructurering, in die tijd zijn namelijk grote woonvoorzieningen voor verstandelijke gehandicapten afgerond. De daling is tevens in elk referentiegebied waar te nemen. In 2005 is de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen in de wijk Osdorp-Midden gelijk geweest aan het gemiddelde van de referentiegebieden. Geconcludeerd kan worden dat er een positief verband bestaat tussen het gemiddelde inkomen en herstructurering. Deze ontwikkeling komt overeen met het rapport "Sloop en nieuwbouw in Nederlandse stadswijken; ontwikkelingen en effecten" van TNO inro uit 2005. uit dit rapport komt naar voren dat het gemiddelde inkomen in herstructureringswijken sterker is gestegen dan in niet herstructureringswijken.

Tabel 7.5: effectenmeting inkomen

| Gemiddelde inkomen per inwoner (in 1000 euro) |      |      |           |      |           |
|---|------|------|-----------|------|-----------|
| Peiljaar                                      | 1999 | 2003 | 1e meting | 2005 | 2e meting |
| Osdorp-Midden                                 | 8,0  | 10,3 | 28%       | 9,3  | 16%       |
| Osdorp-Oost                                   | 10,3 | 13   | 26%       | 12,0 | 16%       |
| Banne Buiksloot                               | 9,4  | 11,7 | 24%       | 10,7 | 13%       |
| Overtoomse Veld                               | 8,1  | 10,3 | 27%       | 9,6  | 18%       |
| Stad Amsterdam                                | 10,4 | 13,7 | 31%       | 12,6 | 21%       |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten     |      |      | 2,2%      | 0,0% |           |

### Lage en hoge inkomens

In navolging op de stijging van het gemiddelde inkomen wordt verwacht dat het aandeel lage en hoge inkomens respectievelijk zullen dalen en stijgen als gevolg van herstructurering. De conclusies worden gedaan op basis van Tabel C.6 in bijlage C. Het aandeel lage inkomens in de wijk Osdorp-Midden is in 2003 13% gedaald ten opzichte van 1999. In de praktijk wordt dus aan de verwachting voldaan. Tevens is het aandeel hoge inkomens in dezelfde periode 13% gestegen. Daarnaast kan uit de tabel worden afgelezen dat het aandeel lage inkomens in de wijk Osdorp-Midden 6.1% meer is afgenomen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De hoge inkomens zijn echter met 0.1% minder gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De mindere stijging komt voort uit het feit dat het aandeel hoge inkomens in de wijk Overtoomse Veld met 31% is gestegen, hierdoor is het gemiddelde verhoogd. Bij de tweede nameting in 2005 is er geen verandering opgetreden in het aandeel lage inkomens. Geconcludeerd wordt dat er een verband bestaat tussen de ontwikkeling van de lage en hoge inkomensgroepen en herstructurering in Osdorp-Midden.

### Niet-actieven

Net als in de overige casestudies is ook het aandeel niet-actieve inwoners in de wijk Osdorp-Midden gedaald. Tabel 7.6 geeft inzicht in de cijfermatige ontwikkeling voor de onderzochte jaren en gebieden. Uit de tabel valt op te maken dat het aandeel niet-actieven in 2003 met 14% is afgenomen ten opzichte van 1999. Ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden is het aandeel niet-actieven 17,5% meer afgenomen. Op basis van het verschil ten opzichte van het

gemiddelde van de referentiegebieden wordt geconcludeerd dat de daling mede het gevolg is van de herstructurering. Uit de tweede nameting blijkt dat het aandeel niet-actieven in 2005 is toegenomen ten opzichte van 2003. Verder blijkt dat het aandeel niet-actieven in 2005 net als in 2003 17.5% meer is afgenomen dan de gemiddelde in de referentiegebieden. Geconcludeerd wordt dat er ook in Osdorp-Midden een positief verband bestaat tussen de herstructurering en de afname van het aandeel niet-actieve inwoners. Toch moet het rapport van Musterd uit 1999 ook in ogenschouw worden genomen. In dit rapport wordt een onderzoek gedaan naar de kansarmoede-concentraties en de woningmarkt. Het blijkt dat herstructurering niet individueel genoeg is om kansarmoede te verminderen. Ook de daling van de lage inkomens groep in Osdorp-Midden is eerder het gevolg van het wegtrekken van deze groep dan dat deze groep substantieel meer inkomen heeft gekregen.

Tabel 7.6: effectenmeting niet actieve inwoners

| Niet actieven (in % van bevolking 15 - 64 jaar) |      |      |           |        |           |
|---|------|------|-----------|--------|-----------|
| Peiljaar  | 1999 | 2003 | 1e meting | 2005   | 2e meting |
| Osdorp-Midden                                   | 43%  | 37%  | -14%      | 39%    | -9%       |
| Osdorp-Oost                                     | 32%  | 31%  | -3%       | 34%    | 6%        |
| Banne Buiksloot                                 | 30%  | 31%  | 3%        | 34%    | 13%       |
| Overtoomse Veld                                 | 33%  | 34%  | 3%        | 33%    | 0%        |
| Stad Amsterdam                                  | 27%  | 27%  | 0%        | 28%    | 4%        |
| Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten       |      |      | -17,5%    | -17,5% |           |

#### Uitkeringen

In navolging op de verwachting van het aandeel niet-actieve inwoners in een wijk, wordt verwacht dat het aantal en aandeel bijstandsuitkeringen in een herstructureringswijk zal afnemen. De conclusies worden gedaan op basis van Tabel C.7 in bijlage C. Op basis van het datamateriaal blijkt dat er wordt voldaan aan de verwachting. Het aandeel inwoners met een uitkeringen is in 2003 met 23% gedaald ten opzichte van 1997. Het aandeel uitkeringen in de wijk Osdorp-Midden is 11.8% meer afgenomen dan de gemiddelde trend van de referentiegebieden. Ook bij de tweede nameting in 2006 is een daling van het aandeel uitkeringen waarneembaar ten opzichte van 1997. Op basis deze casestudie kan worden geconcludeerd dat er een verband bestaat tussen de herstructurering in Osdorp-Midden en het afnemen van het aandeel uitkeringen.

#### Bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de wijk

Uit de cijfers in tabel C8 in bijlage C blijkt dat het aantal bedrijfsvestigingen in 2003 17% is gestegen ten opzichte van 1999. Het aantal werkzame personen is voor dezelfde periode 7% gedaald, volgens de cijfers in tabel C9 in bijlage C. Het aantal bedrijfsvestigingen is in de wijk Osdorp-Midden 3.8% minder gestegen dan het gemiddelde van de referentiewijken. Het aantal werkzame personen in de wijk is gedaald met 19.6% ten opzichte van de trend van de referentiegebieden. Op basis deze casestudie kan worden gesteld dat het aantal bedrijfsvestiging en het aantal werkzame personen in Osdorp-Midden is gedaald of dit het gevolg is van de herstructurering is niet bekend. Uit navraag bij experts blijkt dat de meting op een ongelukkig moment is gedaan, recentere cijfers geven een positiever beeld. Dit komt doordat er recentelijk bedrijfsvestigingen zijn opgeleverd die mede hebben gezorgd voor meer werkgelegenheid in de wijk.

## 7.7. Conclusie samenvatting Amsterdam

Tabel 7.7 geeft een samenvatting van de effectenmeting weer. De tabel is een aanvulling op de verwachtingentabel 3.3. in paragraaf 3.5.8. De procentuele verandering per onderdeel wordt in de eerste uitkomstenkolom weergegeven. Hieruit kan direct worden afgelezen of de uitkomsten overeenstemmen met de verwachting. In de tweede uitkomstenkolom wordt het procentuele verschil getoond van de casestudiewijk ten opzichte van het gemiddelde van de referentiewijken.

Tabel 7.7: samenvatting uitkomsten effectenmeting Osdorp-Midden Amsterdam

| <b>Onderzoeksuitkomsten</b>       |                                |                    |                            |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Osdorp-Midden te Amsterdam</b> |                                |                    |                            |                                |
| <b>Directe effecten</b>           |                                | <b>Verwachting</b> | <b>Uitkomst nameting</b>   |                                |
|                                   |                                |                    | <b>Vershil tov nuljaar</b> | <b>Vershil tov refgebieden</b> |
| Fysieke directe effecten          | 1. Aantal inwoners             | -                  | -12%                       |                                |
|                                   | 2. Aantal woningen             | -                  | -17%                       |                                |
|                                   | 3. Aantal grote woningen       | +                  | 14%                        |                                |
|                                   | 4. Aantal koopwoningen         | +                  | -8%                        | -27%                           |
|                                   | 5. Aantal sociale huurwoningen | -                  | 1%                         | 1%                             |
| Economische directe effecten      |                                |                    |                            |                                |
| <b>Indirecte effecten</b>         |                                | <b>Verwachting</b> |                            |                                |
| Fysieke indirecte effecten        |                                |                    |                            |                                |
| Economische indirecte effecten    | 1. WOZ waarde                  | +                  | 76%                        | 1%                             |
|                                   | 2. Gemiddeld inkomen           | +                  | 28%                        | 2%                             |
|                                   | 3. Lage inkomens               | -                  | -13%                       | 6%                             |
|                                   | 4. Hoge inkomens               | +                  | 13%                        | 0%                             |
|                                   | 5. Aantal niet actieven        | -                  | -14%                       | 18%                            |
|                                   | 6. Aantal uitkeringen          | -                  | -23%                       | 12%                            |
|                                   | 7. Werkzamen in de wijk        | +                  | -7%                        | -20%                           |
|                                   | 8. Aantal bedrijfsvestigingen  | +                  | 17%                        | -4%                            |

De fysiek directe effecten in de wijk Osdorp-Midden zijn toe te schrijven aan de herstructurering. De ontwikkelingen zijn niet volledig volgens de verwachting. Het aandeel koopwoningen is afgenomen in de periode 1999 – 2003. Deze afname is wel het gevolg van de herstructurering maar is niet enkel toe te schrijven aan het te toetsen Complex 50. In de tweede meting in 2006 blijkt dat er wel aan de verwachting wordt voldaan. De ontwikkeling van het aandeel sociale huurwoningen is niet volgens de verwachting verlopen. De stijging is mede het gevolg van de herstructurering van Complex 50. In de tweede nameting wordt wel aan de verwachting, dat door herstructurering het aandeel sociale huurwoningen zal dalen, voldaan.

Bij de economische indirecte effecten zijn ontwikkelingen grotendeels verlopen volgens de verwachting. Een voorbeeld hiervan is het aandeel niet-actieve inwoners, deze is duidelijk meer gedaald dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De overige effecten volgen de verwachting en zijn meer gestegen of gedaald dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Het aantal werkzame personen in de wijk is in deze meting afgenomen. De daling geeft enkel de ontwikkeling van het aantal werkzame personen op dat moment weer. Uit expert interviews blijkt dat in 2007 meer werkgelegenheidsplaatsen zijn opgeleverd, welke hebben geleid tot meer werkplekken.

## 8. Samenvatting onderzoeksuitkomsten

### 8.1. Inleiding

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de uitkomsten van de drie casestudies.

### 8.2. Fysieke directe effecten.

#### *Inwoners*

Aan de verwachting dat het aantal inwoners door de herstructureringsingrepen zal dalen, wordt in twee casestudies voldaan. In de casestudie Den Haag is een stijging van het aantal inwoners waar te nemen. Uit de tweede nameting in Den Haag blijkt dat er wel een daling is waar te nemen. Uit de casestudies blijkt dat het aantal inwoners door de herstructurering eerder is gedaald dan gestegen.

#### *Aantal woningen*

Op basis van het literatuuronderzoek wordt verwacht dat het aantal woningen als gevolg van de herstructurering zal gaan dalen. De herstructureringsprojecten in de casestudies hebben geleid tot een daling van het aantal woningen. In de Amsterdamse wijk Osdorp-Midden hebben alle herstructureringsprojecten geleid tot een stijging van het aantal woningen. Deze stijging is conform de opgestelde herstructureringsdoelstelling in deze wijk. Het effect dat herstructurering op het woningaantal heeft is afhankelijk van de doelstelling. Toch wordt gesteld dat, gezien de variatie in de woningvoorraad in de herstructureringswijken, het aantal woningen eerder zal dalen dan stijgen.

#### *Grote woningen*

Het aandeel grote woningen in herstructureringswijken laten in de casestudie Den Haag en Amsterdam een duidelijke stijging zien. Voor de casestudie Leeuwarden kan er helaas geen conclusie worden getrokken aangezien er geen data over de woninggrootte beschikbaar is. De casestudies Amsterdam en Den Haag laten een duidelijke stijging zien van het aandeel grote woningen, ook ten opzichte van de referentiegebieden. Kortom het aandeel grote woningen is in de onderzochte casestudies als gevolg van herstructureringsprojecten gestegen. Hierdoor is er tevens meer variatie in de woningvoorraad tot stand gekomen.

#### *Woningen naar eigendom*

Uit twee casestudies blijkt dat het aandeel koopwoningen is gestegen. De stijging is in Den Haag en Leeuwarden het gevolg van herstructureringsprojecten. In Amsterdam laat het aandeel koopwoningen een daling zien die niet valt toe te schrijven het te toetsen project, omdat deze enkele sociale huurwoningen bevatte. De tweede nameting in Amsterdam en Den Haag laten een duidelijke stijging zien van het aandeel koopwoningen, deze stijging komt voort uit alle ingrepen samen. Op basis van de drie casestudies kan gesteld worden dat de gehele herstructurering heeft geleid tot een stijging van het aandeel koopwoningen. Daarnaast blijkt dat de daling van het aandeel sociale huurwoningen in de casestudies aan de verwachting heeft voldaan.



### 8.3. Economische indirecte effecten.

#### *WOZ-waarde*

De WOZ-waarde is in alle casestudies conform de verwachting gestegen. In twee casestudies is de WOZ-waarde meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. De extra stijging van de WOZ-waarde in Amsterdam en Den Haag kan als indirect effect aan de herstructurering worden toegeschreven. De casestudies laten niet een eenduidig beeld zien, daarom is het alleen mogelijk om te concluderen dat er een positief verband kan bestaan.

#### *Gemiddeld inkomen*

Het gemiddelde inkomen per inwoner is in alle casestudies overeenkomstig de verwachting gestegen. Ook is het gemiddelde inkomen meer gestegen dan het gemiddelde van de referentiegebieden. Hieruit wordt geconcludeerd dat er een positief verband bestaat tussen de stijging van het gemiddelde inkomen en de herstructurering.

#### *Lage en hoge inkomens*

Volgend op de stijging van het gemiddelde inkomen, wordt verwacht dat een verandering zal optreden in het aandeel lage en hoge inkomensgroepen. Uit alle casestudies blijkt dat het aandeel lage inkomens is gedaald. Het blijkt dat de lage inkomensgroep in de herstructureringswijk meer is gedaald dan het gemiddelde van de referentiegebieden. In twee casestudies laat het aandeel hoge inkomens tevens een stijging zien, dit ook ten opzichte van de referentiegebieden. Op basis van de drie casestudies kan worden geconcludeerd dat het aandeel lage inkomens is gedaald en het aandeel hoge inkomens is gestegen als indirect gevolg van de herstructureringsingrepen.

#### *Niet actieven*

Het aandeel inwoners in de leeftijd 15-64 jaar die niet actief zijn, is in twee van de drie casestudies aanmerkelijk gedaald (gem. 11%). Ook is het aandeel niet actieve inwoners in de herstructureringswijk meer gedaald dan in de referentiegebieden. Op basis van de casestudies in Amsterdam en Den Haag kan worden geconcludeerd dat er een positief indirect verband bestaat tussen de herstructurering en het aandeel niet-actieve inwoners.

#### *Uitkeringen*

Het aantal bijstandsuitkeringen is in twee van de drie casestudies aanmerkelijk gedaald (gem. 19%). Ook is het aantal bijstandsuitkeringen in de herstructureringswijken meer gedaald dan in de referentiegebieden. Op basis van de casestudies in Amsterdam en Den Haag kan worden geconcludeerd dat er een positief indirect verband bestaat tussen de herstructurering en het aandeel inwoners met een uitkering.

#### *Bedrijfsvestigingen en Werkzame personen in de wijk*

Het aantal bedrijfsvestigingen is in twee casestudies gestegen. Daarnaast is het aantal personen dat werkzaam is in de wijk maar in één herstructureringswijk toegenomen. De casestudie waarin het aantal werkzame personen in de wijk was toegenomen, bevatte de vernieuwing en vergroting van een winkelcentrum. De casestudies laten geen eenduidige trend zien in de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen of werkzame personen in een herstructureringswijk.

## 9. Verkenning perifere actoren / belanghebbenden

### 9.1. Inleiding

Eerder in dit onderzoek is beschreven dat de effecten van stedelijke herstructurering invloed kunnen hebben op 'kern' en 'perifere' belanghebbende. Traditionele belanghebbende zijn de bekende partijen zoals de gemeente en de woningbouwcorporatie. Nieuwe belanghebbende zijn partijen die niet deelnemen aan de gebiedsexploitatie. Deze partijen worden perifere belanghebbenden genoemd. Door een herstructureringsproject ontstaan er kosten of baten voor deze belanghebbenden. Een doel van dit onderzoek is te achterhalen voor welke belanghebbenden (traditioneel en nieuw) de fysieke en economische (neven)effecten rendementen op kunnen leveren. Om dit doel te bereiken is contact gezocht met diverse partijen; dit kunnen partijen zijn die een direct belang hebben in één van de cases, maar ook overkoepelende organisaties die geen direct belang hebben. Deze organisaties hebben vaak wel een visie op het hier besproken onderwerp.

Uit het casestudieonderzoek is gebleken dat uit de gebruikte cijfers voor verschillende onderwerpen een duidelijk effect optreedt als gevolg van de herstructureringsingrepen. In hoofdstuk 8 is een samenvatting gegeven van de uitkomsten van de casestudies. Deze uitkomsten zijn voorgelegd aan verschillende partijen. Hoofdvraag aan de verschillende partijen was, of de uitkomsten voor de desbetreffende partij een reden zou kunnen zijn om deel te nemen of extra bij te dragen aan stedelijke herstructureringsprojecten. Volgend wordt per belanghebbendengroep omschreven wat het antwoord is op deze vraag.

### 9.2. Interviewmethode

In de onderzoeksopzet is al kort uitgelegd waarom het interview als methode wordt gebruikt. Hier wordt nader ingegaan op de manier waarop de interviews worden uitgevoerd. Het interview wordt in dit hoofdstuk gebruikt om meningen en kennis te peilen. Het aantal personen dat wordt geïnterviewd is beperkt. Daarbij is het wenselijk om door te kunnen vragen, om dieper in te kunnen gaan op een onderwerp. Om de hiervóór genoemde redenen worden mondelinge interviews gehouden. Omdat mondelinge interviews veel tijd kosten, worden de interviews telefonisch afgenomen. Hierbij wordt het gemis aan oogcontact tijdens het interview geaccepteerd.

De interviews hebben een semi-gestructureerd karakter, wat wil zeggen dat voor het interview wel enkele vragen vaststaan, maar tijdens het interview niet wordt vastgehouden aan een vaststaande vragenlijst. Hiervoor wordt gekozen omdat iedere geïnterviewde een unieke positie heeft ten opzichte van het onderwerp, waardoor de vragen hierop aangepast moeten worden. (Baarda en De Goede, 2001)

### 9.3 Geïnterviewden

Voordat wordt ingegaan op de resultaten uit de verkenning, volgt eerst een weergave van de partijen die zijn geïnterviewd. Daarnaast wordt toegelicht wat voor vragen aan de geïnterviewden zijn gesteld. Aan het einde van dit rapport staat een volledige lijst van geïnterviewden.

Bij het benaderen van de te interviewen partijen, is geprobeerd een mix te maken van kernbelanghebbenden, ondersteunende belanghebbenden en perifere belanghebbenden. In onderstaande tabel zijn alle partijen weergegeven die in het kader van dit hoofdstuk zijn geïnterviewd. De partijen zijn enerzijds benaders vanuit reeds bestaande contacten en anderzijds na aanraden van geïnterviewde partijen. Daarbij komt dat er meer partijen benaderd zijn, maar dat deze niet allen wilden of konden meewerken aan het onderzoek.

Tabel 9.1: Lijst geïnterviewden

| <b>Geïnterviewden</b>   |   |
|---|---|
| <b>Indirecte betrokkenen</b>  | <b>Directe betrokkenen</b>  |
| Vereniging Nederlandse Gemeenten<br>NEPROM<br>MKB Nederland<br>Bouwcollege zorginstellingen | Gemeente Zwolle<br>Gemeente Den Haag<br>Woonconcept Projectontwikkeling<br>Achmea Vastgoedbelegging<br>Menzis Zorgverzekering |

In de tabel is een opsplitsing gemaakt in directe en indirecte betrokkenheid bij herstructureringsprojecten. De indirect betrokkenen zijn vooral beleidsmatig betrokken bij stedelijke herstructurering, terwijl de direct betrokkenen ook op een meer uitvoerend niveau actief zijn. Verder worden de uitkomsten van de interviews met indirect betrokken partijen vooral gebruikt als inleiding tot de kern van de vraagstelling van dit hoofdstuk. Deze is immers gericht op de partijen rond stedelijke herstructurering en op welke manier zij beïnvloed worden door neveneffecten. Welke vragen gesteld worden, is afhankelijk van de rol die de betreffende partij speelt bij herstructureringsprocessen. De kernvraag voor de direct betrokkenen luidt echter als volgt: “wat kunt u als ... met de gemeten neveneffecten uit ons onderzoek?”.

## 9.4 Resultaten

### Indirecte betrokkenen

Onder de indirecte betrokken actoren worden partijen verstaan die in de regel enkel een beleidsmatige visie geven over het onderzoek. De partijen delen niet actief mee in herstructureringsprojecten.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten geeft aan dat de neveneffecten van stedelijke herstructurering moeilijk in kaart te brengen zijn. De optredende effecten zijn per locatie en situatie anders. Ook zal het waterbedeffect gaan optreden, hierdoor wordt het positieve saldo voor een stad als geheel onderdrukt. Toch zijn neveneffecten in positieve zin voor een gemeente belangrijk. Om nieuwe partijen te betrekken bij stedelijke herstructurering is de VNG sceptisch, om het feit dat een dergelijke samenwerking mogelijk in strijd is met het aanbestedingsrecht hierdoor zal er ook concurrentievervalsing optreden. Vanuit deze visie is de VNG vooralsnog niet van mening dat een dergelijke samenwerking positief zal uitwerken.

De NEPROM staat positief tegen over het idee om nieuwe partijen te laten deelnemen aan herstructureringsprocessen. Een projectontwikkelaar is een partij die over veel kennis beschikt waardoor herstructureringsproces kunnen worden versneld. Het is volgens de NEPROM ook aan te bevelen om de nieuwe partijen waaronder ontwikkelaars aan de voorkant van het proces te laten deelnemen. Bij een dergelijke samenwerking is het van belang dat er rendement valt te behalen voor de nieuwe partijen.

MKB Nederland geeft aan dat de stijging van het gemiddelde inkomen voor hun doelgroep een positief effect is. Door de stijging van het inkomen zal tevens de koopkracht in de wijk toenemen en hier zullen de plaatselijk winkeliers voordeel van hebben. Naast de winkeliers hebben een breed scala aan ondernemingen voordeel van deze ontwikkeling. Ook het MKB is van mening dat er meer partijen baat hebben van stedelijke herstructurering, en dat deze vanuit die gedachten ook kunnen bijdragen. Het aanbestedingsrecht kan de samenwerking tussen de verschillende partijen

bemoeilijken. Het MKB is dan ook voorstander om de veelal grote herstructureringsprojecten op te delen in kleinere porties. Hierdoor is het mogelijk dat ook plaatselijke kleinere partijen worden betrokken bij het proces.

Het bouwcollege voor zorginstellingen geeft aan dat zorginstellingen veelal nog geen positie hebben ingenomen bij stedelijke herstructurering. Toch is het mogelijk dat zorginstellingen dit in de toekomst wel gaan worden. Een voorbeeld zijn AHOEDS (apothekers en Huisartsen onder een dak) dit is een voorziening waarvan een wijk kan profiteren. Een dergelijke voorziening kan doorwerken in de waarde van het omringende vastgoed. Uit de praktijk is gebleken dat vastgoed beleggers welwillend tegen over investeringen in deze sector staan. Met dergelijke investeringen bindt een belegger zich aan een wijk.

## **Directe betrokkenen**

### *Kern belanghebbenden probleemeigenaar.*

Na gesprekken met de gemeente Zwolle en de gemeente Den Haag kan tot de conclusie worden gekomen dat de onderzoeksresultaten van dit rapport niet toereikend zullen zijn om eerder en meer geld uit te geven voor stedelijke herstructurering. De gemeten effecten in dit rapport zijn te eenzijdig en te algemeen om voor een gemeente uitspraken te doen. Te eenzijdig omdat enkel een beeld wordt geschetst van effecten binnen de herstructureringswijk en niet van het effect op de overige wijken. De ontwikkeling is positief in de herstructureringswijk, alleen hoeft dit nog geen positief saldo voor een gehele stad op te leveren. Dit zal voor de gemeente geen reden zijn eerder of meer geld beschikbaar te stellen voor stedelijke herstructurering, simpelweg omdat er op basis van dit onderzoek geen inzicht wordt gegeven of de stad er in zijn geheel op vooruit gaat. Het datamateriaal waarmee de resultaten zijn behaald is te algemeen en kan inhoudelijk geen inzicht verschaffen. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde. Uit de casestudies komt naar voren dat deze is gestegen. Deze stijging is te typeren als een autonome stijging aangezien alle WOZ-waarden zijn gestegen. In een casestudie is ook een stijging zichtbaar ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden, deze extra stijging wordt toegeschreven aan de herstructurering. Het datamateriaal zegt enkel iets over de gemiddelde WOZ waarden. De stijging hiervan is niet vreemd omdat er goedkope woningen worden gesloopt en duurder worden herbouwd. Er kan op basis van het beschikbare datamateriaal niet worden geconcludeerd of de stijging, ook komt doordat het bestaande vastgoed in waarde stijgt. Vooralnog zijn de onderzoeksresultaten voor een gemeente niet voldoende om te besluiten eerder te starten met herstructurering en mogelijk om meer geld beschikbaar te stellen.

### *Perifere belanghebbenden*

Op basis van de interviews blijkt dat een van de knelpunten van stedelijke herstructurering het betrekken van verschillende partijen in de initiatieffase is. Veelal worden de partijen opeenvolgend aangetrokken, waardoor het hele proces lang duurt en de belangen onduidelijk zijn. Verschillende partijen geven afzonderlijk aan dat het voor de helderheid en voortgang van stedelijke herstructureringsprojecten van belang is dat de actoren gezamenlijk starten.

Na de gesprekken blijkt dat projectontwikkelaars ook een mogelijke partij kunnen zijn in het herstructureringsproces. De projectontwikkelaars zijn te onderscheiden in ontwikkelingsbedrijven van woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars. Voor de commerciële ontwikkelaar is de inkomensstijging van de bewoners van herstructureringswijken van belang. Hierdoor kunnen er duurder woningen worden gebouwd. Ook zorgt deze ontwikkeling voor hogere bestedingen in de winkels. Dit heeft als gevolg dat er door een winkelier meer huur kan worden betaald. Voor de ontwikkelaar heeft dit een gunstig effect op het rendement, omdat het commerciële vastgoed beter kan worden verkocht aan een belegger. Voor een ontwikkelingsbedrijf van een corporatie zijn ook

de sociale effecten van belang, omdat deze instellingen een maatschappelijke basis hebben. Toch moeten deze bedrijven ook vanuit economisch oogpunt investeren in rendabele projecten. Vanuit de gemeten effecten is het voor een projectontwikkelaar dan ook interessant om aan stedelijke herstructurering mee te doen. Het is belangrijk dat aan de voorkant van het proces duidelijk is welke rol iedere partij inneemt en welke doelen iedere partij heeft. Voor een projectontwikkelaar geldt daarbij dat zij wel hun rendement moeten kunnen halen. Partijen moeten zich goed in elkaar verdiepen om een integrale samenwerking mogelijk te maken. Projectontwikkelaars zijn gewend om zich met gebiedsontwikkeling bezig te houden, bijvoorbeeld het vereffenen van onrendabele toppen met andere rendabele commerciële projecten in een wijk. Het betrekken van bijvoorbeeld een projectontwikkelaar bij de initiatieffase geeft problemen op het gebied van het aanbestedingsrecht. Het is niet mogelijk om een willekeurige ontwikkelaar te benaderen om deel te nemen als herstructureringspartij. Het is nodig om aanbesteding te houden onder verschillende ontwikkelaars. Een werkwijze daarbij kan zijn om bijvoorbeeld de ontwikkelaars een x bedrag per te ontwikkelen woning te laten bieden, die dan in de gebiedsexploitatiekas gestort moeten worden. De ontwikkelaar die het hoogste bedrag biedt per woning mag ontwikkelen, dit volgens het Programma van Eisen. Dit is een mogelijkheid om aan het aanbestedingsrecht te voldoen. Dit onderzoek wil ook geen werkwijze tonen, maar enkel kenbaar maken dat het aanbestedingsrecht een obstakel is dat moet worden overwonnen. Feit blijft dat de inkomenstijging voor een projectontwikkelaar een gunstig effect is om deel te nemen aan stedelijke herstructurering.

Uit meerdere gesprekken komt naar voren dat een belegger ook een partner bij een herstructureringsproces kan zijn. Dit kan op meerdere manieren en vanuit verschillende invalshoeken. Net als bij de projectontwikkelaar is het effect van de inkomensstijging voor een belegger gunstig. Hierdoor kan er meer huur worden gevraagd voor woningen en winkels. Tevens zorgen alle effecten van herstructurering samen voor een stijging van de waarde van het vastgoed. De effecten van herstructurering hebben voor een belegger positieve gevolgen voor het rendement. Herstructurering wordt gekenmerkt door de lange looptijd, dit is voor beleggers die geen bezit hebben in een dergelijke wijk veelal een obstakel. Helemaal om tijdens de initiatieffase al deel te nemen. Tijdens de hele looptijd is het voor de belegger nog onbekend wat het resultaat kan zijn. In dezelfde periode kan met minder inspanning en risico een gebouw worden gekocht, die een risicovrijer rendement oplevert. Echter is het voor beleggers die wel bezit hebben in een herstructureringswijk wel aantrekkelijk en soms noodzakelijk om deel te nemen aan het herstructureringsproces. Bijvoorbeeld als een belegger een winkelcentrum bezit dat niet functioneert. Als de belegger investeert in het opknappen van zijn vastgoed, bijdraagt aan de openbare inrichting en woningen opricht, kan hij een beter rendement halen op zijn vastgoed. Vanuit deze zienswijze is het mogelijk dat een belegger deel neemt aan de herstructurering. Het is van belang dat de actoren vroeg in het proces worden betrokken en niet opeenvolgend, waardoor doelen en belangen in het gedrang komen.

Een andere trend is dat beleggers zeer welwillend zijn om investeringen te doen in bijvoorbeeld zorgvastgoed. Zorgvastgoed kan gelegen zijn in herstructureringswijken bijvoorbeeld in de vorm van bejaardentehuizen of ouderenwoningen. Een voordeel is dat beleggers langer bij de wijk betrokken blijven, doordat ze net als de corporatie eigendom houden in de wijk. Daarbij hebben corporaties woningen met een lagere prijs en beleggers woningen met een hogere prijs, waardoor differentiatie kan ontstaan.

## 9.5. Conclusie

Uit gesprekken met indirecte partijen blijkt dat deze geen waardeoordeel hebben over de gemeten effecten, enkel dat de effecten binnen de verwachtingen vallen. Door het beleidsmatige karakter van de partijen is het ook niet vreemd, dat stedelijke herstructurering niet op een dergelijk gedetailleerd niveau wordt bekeken. Toch geven de interviews een beeld van de zienswijze over de theorie om nieuwe partijen te verbinden aan stedelijke herstructurering. De partijen zijn allen van mening dat er aan de traditionele partijen nieuwe kunnen worden toegevoegd. Dit zal mede in de optiek van de indirecte partijen zorgen voor een beter rendement op het gebied van tijd en financiën.

Uit de gesprekken met de directe betrokkenen zijn meerdere conclusies te trekken. De gemeenten effecten geven voor een gemeente niet de doorslag om eerder en met meer geld deel te nemen aan stedelijke herstructurering. De beschikbare parameters voor dit onderzoek geven voor een gemeente een te eenzijdig beeld. Toch wordt kenbaar gemaakt dat effectmetingen van belang zijn om inzicht te geven in de ontwikkeling van een wijk die is geherstructureerd.

De commerciële partijen kunnen meer met de effecten. De waargenomen stijging van het inkomen is een van de effecten die voor deze partijen van belang is. De inkomsten stijging kan op meerdere vlakken positief uitwerken voor deze partijen. Zo kunnen verkoopprijzen worden verhoogd van woningen die in een later stadium van de herstructurering worden gebouwd. Ook is het mogelijk dat er duurdere woningen worden gebouwd. Ander gevolg is dat de winkeliers meer huur kunnen betalen door de omzetstijging.

Uit de gesprekken blijkt dat in theorie samenwerking goed mogelijk kan zijn maar dat in de praktijk nog terughoudend wordt gereageerd. Het is dan ook van belang dat alle mogelijke partijen aan de voorkant van het proces samenwerken. Deze werkwijze geeft inzicht in de belangen en wensen van de afzonderlijke partijen. Hierdoor is het mogelijk dat herstructureringsprocessen sneller verlopen. Als de processen sneller verlopen is het voor alle partijen interessanter om deel te nemen, daarnaast zorgt een tijdsbesparing tevens voor een economische besparing.

## 10. Conclusies en Aanbevelingen

### 10.1. Inleiding

In dit laatste hoofdstuk worden de eindconclusies van het onderzoek weergegeven. Als eerste betreft dit de beantwoording van de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen. Als tweede wordt een aanbeveling gedaan voor nader onderzoek over dit onderwerp. De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

#### *Probleemstelling*

*Welke economisch/fysieke neveneffecten treden op bij stedelijk herstructurering, en zijn deze kwantificeerbaar te maken? Welke actoren worden beïnvloed door deze effecten?*

#### *Onderzoeksvragen*

1. Wat is stedelijke herstructurering?
2. Welke fysieke en economische effecten van stedelijke herstructurering kunnen voorkomen?
3. Wat zijn de fysieke en economische effecten van de onderzochte casestudies, (hoe) kunnen deze kwantificeerbaar worden gemaakt?
4. Is er overeenkomst tussen de in de literatuur omschreven fysieke en economische effecten en de praktijk?
5. Zijn de resultaten van de fysieke en economische effectenmeting voor belanghebbende aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?

### 10.2. Beantwoording onderzoeksvragen

#### *1). Wat is stedelijke herstructurering?*

Stedelijke herstructurering is het verbeteren van het leefklimaat van binnenstedelijke woonomgevingen. Het leefklimaat in de woonomgevingen kan om verschillende redenen zijn verslechterd. De oorzaak is veelal niet eenduidig aan te wijzen en is meestal het gevolg van verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld is de variatie in woningen, de woningvoorraad in wijken die te kampen hebben met een slecht leefklimaat is veelal eenzijdig. Hierdoor trekt de wijk een eenzijdige doelgroep aan. De doelgroep is veelal te kenmerken als achterstandsgroep, deze groep heeft veelal niet de draagkracht om het voorzieningspeil in de wijk te behouden. Door deze ontwikkeling komt een wijk in een negatieve spiraal en treedt de verloedering in. Om de negatieve spiraal te stoppen en een surplus aan het leefklimaat te geven zijn verschillende maatregelen nodig. Stedelijke herstructurering wordt vanuit drie pijlers benaderd. Als eerste het sociale aspect, door ingrepen te doen in bijvoorbeeld scholen en buurthuizen kan de sociale problematiek worden gestopt. Als tweede is er de economische pijler, door ingrepen te doen in de werkgelegenheid in een wijk kan de economische situatie van een wijk verbeteren. De derde en meest tastbare pijler is de fysieke pijler. Met het fysiek ingrijpen wordt verstaan de sloop en bouw van woningen. Door dit ingrijpen, verandert de woningvoorraad in een wijk, hierdoor wordt er woonruimte gecreëerd voor een draagkrachtigere doelgroep. Dit zorgt ervoor dat een wijk meer in evenwicht is. Ook is het fysiek ingrijpen nodig om het leefklimaat te verbeteren. Stedelijke herstructurering is het ingrijpen in een wijk op basis van de pijlers: sociaal, economisch en fysiek, met als doel om het leefklimaat te verbeteren.

#### *2). Welke fysieke en economische effecten van stedelijke herstructurering kunnen voorkomen?*

Als eerste worden de fysieke en economische effecten op verschillende niveaus ingedeeld, te weten directe, indirecte en externe effecten. Directe effecten zijn in principe fysieke effecten, deze

effecten hebben te maken met de woning of de woonomgeving en komen voort uit de ingrepen die onderdeel zijn van de herstructureringsopgave. Indirecte effecten komen ook voort uit de ingrepen van de herstructureringsopgave, maar dan doordat ze een gevolg zijn van de directe effecten. Indirecte effecten hebben gevolgen op andere markten dan de woningmarkt. Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructureringsingrepen, waardoor deze ook niet terugkomen in de prijsvorming op de woningmarkt binnen het projectgebied.

Er is een veelheid aan fysieke en economische effecten. Het meten van deze effecten in kwantitatieve zin is gebonden aan databronnen en het aggregatieniveau van de bronnen. Op basis van datamateriaal op wijkniveau van het CBS en de diensten Statistiek en Onderzoek van de verschillende steden zijn de fysieke en economische effecten te kwantificeren.

3). *Wat zijn de fysieke en economische effecten van de onderzochte casestudies, (hoe) kunnen deze kwantificeerbaar worden gemaakt?*

Doormiddel van casestudies in Leeuwarden, Den Haag en Amsterdam wordt inzicht gegeven in de daar opgetreden fysieke en economische effecten van de gepleegde herstructurering. Er is een nulmeting gedaan in het jaar voor de aanvang van de herstructurering, het zo genaamde referentiejaar. In het jaar na de oplevering van het herstructureringsproject is een nameting gedaan. Bij sommige onderwerpen is het verschil tussen de nulmeting en de nameting het effect van de stedelijke herstructurering. Als toets en vergelijking, zijn referentiegebieden gebruikt. De ontwikkelingen in de referentiegebieden worden gespiegeld aan de herstructureringswijk. Verschillen ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegebieden worden ook als effect van de herstructurering bestempeld. De metingen zijn gedaan door middel van cijfermatig datamateriaal afkomstig van het CBS en de diensten statistiek en onderzoek van de verschillende steden. De aangetoonde cijfermatige verschillen tussen de voor en nameting geven het gekwantificeerde effect weer.

Het algemene beeld van de fysieke effecten door stedelijke herstructurering in de casestudies is als volgt te omschrijven. De algemene trend is dat het aantal inwoners in de geherstructureerde wijken is gedaald. Ook het aantal woningen laat een dalende trend zien, alleen in Amsterdam is deze stijgende. Deze stijging komt voort uit de doelstelling om meer te verdichten. Ook blijkt uit de casestudies Amsterdam en Den Haag dat het aandeel grote woningen duidelijk stijgende is. Het aandeel koopwoningen laat in de casestudies een stijging zien, daarnaast neemt het aandeel sociale huurwoningen af. De kwantitatieve gegevens zijn terug te vinden in de casestudie hoofdstukken en in de bijlagen. De fysieke effecten geven een zeer algemeen beeld weer van de directe effecten die zijn opgetreden in de casestudie wijken.

Naast de fysieke effecten zijn ook de economische effecten van stedelijke herstructurering in de casestudies onderzocht. Er is getracht om de stijging van de WOZ-waarde toe te schrijven aan de herstructurering. Enkel in Den Haag is een duidelijk verschil waarneembaar in de ontwikkeling van de WOZ-waarde ten opzichte van de ontwikkeling in de referentiegebieden. Er moet worden geconcludeerd dat op basis van dit onderzoek niet kan worden geconcludeerd dat de WOZ-waarde is gestegen door de herstructurering. Wat betreft de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen kan wel worden geconcludeerd dat deze is gestegen als gevolg van de herstructurering. Ook de ontwikkeling van de lage en hoge inkomens laat respectievelijk een duidelijke daling en stijging zien, dit ook in relatie met het gemiddelde van de referentiegebieden. In Amsterdam en Den Haag is een duidelijke daling van het aantal niet actieve inwoners en het aantal uitkeringen waarneembaar, dit ook in relatie met het gemiddelde van de referentiegebieden. Wat betreft de ontwikkeling van het aantal werkzame personen en bedrijfsvestigingen in een herstructureringswijk, kan op basis van dit onderzoek geen eenduidige conclusie worden gegeven. Alleen in Den Haag is een duidelijke stijging van het aantal bedrijfsvestigingen en



werkzame personen in de wijk waarneembaar, deze is aan de herstructurering van het winkelcentrum te koppelen. Wat betreft Amsterdam is het gebleken dat het meetmoment ongelukkig is gekozen, omdat er medio 2007 veel bedrijfsvestigingen zijn opgeleverd. Kortom uit de casestudies kan geen eenduidige trend worden gevonden voor de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de wijk.

4). *Is er overeenkomst tussen de in de literatuur omschreven fysieke en economische effecten en de praktijk?*

Er is een sterke overeenkomst tussen de in de literatuur omschreven effecten en de praktijk. Op basis van de literatuurstudie zijn onderzoeksverwachtingen opgesteld, hieraan zijn de casestudies getoetst. De uitkomsten van de casestudies komen op grote lijnen overeen, toch zijn er ook een aantal afwijkingen waargenomen. Als eerste het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen in Osdorp-Midden te Amsterdam, deze zijn respectievelijk gedaald en gestegen, dit is tegen de verwachting. De stijging en daling is wel het gevolg van herstructureringsingrepen. In een latere nameting volgende ontwikkelingen van de koop en sociale huurwoningen wel de verwachting.

Opvallen is ook de stijging van het aantal niet-actieve inwoners en het aantal uitkeringen in de wijk Achter de Hoven in Leeuwarden. Deze stijging is opmerkelijk en staat ook lijnrecht op de verwachting en uitkomsten van de overige casestudies. Uit navraag bij experts blijkt dat de populatie niet actieve inwoners is verhoogd door het optellen van werkende studenten. Dit heeft geleid tot een vertekend beeld in deze wijk.

De verwachting van het aantal werkzame personen en bedrijfsvestiging in een wijk is moeilijk op te stellen. Het is namelijk sterk afhankelijk van de doelstellingen voor de herstructurering. Op basis van de casestudies kan niet worden verklaard dat de herstructurering heeft geleid tot meer werkzame personen en bedrijfsvestigingen in de wijk. In de wijk Achter de Hoven is er een daling waarneembaar die niet het gevolg is van de herstructurering. Omdat de sluiting van het bedrijf al eerder op de planning stond. In Morgenstond is een duidelijke stijging voor beide onderdelen zichtbaar, die voorkomen uit de doelstelling om het winkelcentrum Leyweg te verbeteren. In Osdorp-Midden is een daling van het aantal werkzame in de wijk en de stijging van het aantal bedrijfsvestigingen waarneembaar. Uit een gesprek met een wijkmanager van woningcorporatie het Oosten, blijkt dat het moment van meten enkel een moment opname is, de cijfers van 2007 zullen een beter beeld geven van de gehele ontwikkeling. Omdat in 2007 meerdere bedrijfsvestigingen waren opgeleverd, waardoor er meer werkzame personen in de wijk aanwezig zijn.

5). *Zijn de resultaten van de fysieke en economische effectenmeting voor belanghebbende aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?*

Uit de gehouden interviews komt naar voren dat er naast de traditionele partijen die stedelijke herstructurering initiëren en mogelijk maken, er meer belanghebbende partijen zijn. Deze partijen hebben baat bij de herstructurering. Gedacht kan worden aan projectontwikkelaars of beleggers die door de herstructurering meer rendement kunnen behalen. Het blijkt dat de gemeten inkomensstijging van inwoners in herstructureringswijken voor deze partijen interessant is omdat hierdoor de koopkracht in een wijk stijgt. Een gemeente zal op basis van de aangetoonde effecten niet eerder of meer geld ter beschikking stellen voor herstructurering. Algemeen kan worden gesteld dat de waargenomen effecten niet voor alle belanghebbenden aanleiding zijn om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructurering.

### 10.3. Aanbevelingen

Na het afronden van het onderzoek is gebleken dat de gevolgde methodologie niet altijd toerijkend is om het gewenste inzicht te behalen. Uit het onderzoek is gebleken dat het meetmoment veel invloed heeft op de uitkomsten. De eerste nameting in Den Haag en Amsterdam zijn in feite tussenmetingen en geven dan ook enkel een indicatie van de te verwachten uitkomsten weer. Het beste zou zijn om te meten aan het einde van alle ingrepen, maar hier ligt de moeilijkheid, omdat er vaak geen eenduidig einde is bij stedelijke herstructurering. Veelal lopen de ingrepen vanuit de economische en sociale pijler langer door. Als eindmoment kan de afronding van de fysieke ingrepen worden genomen.

De gevolgde methodologie bevat te veel algemeenheden. Om meer inzicht te krijgen in de effecten van herstructurering, wordt aanbevolen om in het projectgebied een meting te doen voordat er gestart wordt met de herstructurering. De te kiezen parameters moeten liggen op een niveau zodat duidelijke conclusies kunnen worden getrokken. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de waarde van het bestaande vastgoed. Op hetzelfde niveau moet ook het gemiddelde inkomen van de bestaande/zittende bevolking worden gemeten. Middels deze werkwijze kunnen algemeenheden uit de effecten worden gefilterd. Indien alleen het gemiddelde inkomen van alle bewoners samen wordt bekeken, ontstaat er ruis doordat er in veel gevallen bewoners met meer inkomen zijn komen wonen. Hetzelfde geldt voor de waardeinstijging van het vastgoed door de bouw van nieuwe woningen. Ook kan met deze werkwijze parameters worden gekozen die belangrijk worden geacht, zoals de prestaties van leerlingen op de scholen in de herstructureringswijk. De voormeting kan na afronding worden getoetst, de resultaten kunnen worden gebruikt als maatstaf of doelstelling voor komende herstructureringen in dezelfde stad of in andere steden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de meting van de fysieke effecten heel algemeen zijn en daarom geen aanleiding is voor aan partij om meer te investeren in stedelijke herstructurering. Om de fysieke effecten te meten wordt dan ook aanbevolen om een kwalitatief onderzoek te doen, doormiddel van enquêtes onder de bewoners. De ontwikkeling van de waardering geeft meer inzicht of de fysieke ingrepen positief zijn ontvangen.

De economische effecten geven ook een algemeen beeld van de wijk. Zoals eerder is besproken is het van belang om op individueel vlak de ontwikkeling te volgen. Deze werkwijze is zeer intensief en misschien niet haalbaar, maar zal wel het beste inzicht geven in de effecten. Doormiddel van deze werkwijze is het mogelijk om het theoretische "waterbedeffect" in de praktijk aan te tonen.

Uit interviews is gebleken dat er meer partijen betrokken kunnen worden bij stedelijke herstructurering. Een aantal van de onderzochte effecten blijken toch interessant voor deze partijen om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructurering. Toch is meer onderzoek nodig om een stevigere grondslag voor de partijen te hebben. Enkele van de parameters die gebruikt kunnen worden zijn hierboven beschreven. Verder blijkt dat het proces van stedelijke herstructurering anders moet. Vanuit verschillende kanten komt naar voren dat de nieuwe partijen eerder moeten worden betrokken bij het proces. Hierdoor zijn de belangen in een vroeg stadium duidelijk en zal er minder oponthoud plaats vinden.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat herstructurering baten oplevert voor partijen die nog niet worden gerekend tot traditionele partijen. Om in de toekomst stedelijke herstructurering sneller en voordeliger te laten verlopen is het van belang om nieuwe partijen te betrekken in het herstructureringsproces.

# Bronnen

## Literatuur en publicaties

Baarda, D. en Goede, M. de (2001), *Basisboek methoden en technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek*. Groningen: Stenfert Kroese.

Bank of England (2003), *The financing of social enterprises: a special report by the Bank of England*. Bank of England: Domestic Finance Division.

Beckhoven, E. van (2007) *Herstructurering succesvol?* Utrecht: Stade Advies

Beckhoven, E. van en Kempen, R. van (2002), *Het belang van de buurt*. Utrecht: DGW/ Nethur.

Breejen, F. den , et. al. (2006) *Stedelijke vernieuwing: Kosten en baten* Amsterdam: SEO Economisch onderzoek

Brouwer, Wildt en Luijkx (2006), *De behoefte aan stedelijke vernieuwing 2010-2019* Den Haag: VROM

Bolt, G. en Torrance, M. (2005), *Stedelijke herstructurering en sociale cohesie*. Utrecht: DWG/ Nethur.

Boneschansker, E., Noort, E.A. van (1995), "De moeizame analyse van kosten en baten". *Economisch Statistische Berichten* 80(4017), p. 629-634.

Cheshire, P. Sheppard, S. (1995), "On the price of land and the value of amenities". *Economica* 62, p. 247-267.

Conijn, J. (2002), "Samenwerking woningcorporaties en marktpartijen stagneert bij stedelijke herstructurering". *B & G* 29(4), p. 5-7.

Dam, F. van, Visser, P. (2006), *De prijs van de plek; woonomgeving en woningprijs*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

Dam, J. van et al. (2007), *Stedelijke vernieuwing in balans; op weg naar duurzaam vernieuwde wijken*. Den Haag: Nirov.

Deuten, J. en Kam, G. de (2006), *Weten van Renderen. Nieuwe wegen om het maatschappelijk rendement van woningcorporaties zichtbaar te maken*. Rotterdam: SEV.

Doorten, I. en Rouw, R. (red.) (2006), *Opbrengsten van sociale investeringen*. Amsterdam: SWP/ Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling.

ECORYS Nederland B.V. (2005) *Maatschappelijke kosten en baten IBO Verstedelijking* Rotterdam: ECORYS Nederland B.V.

Eijgenraam, C.J.J. en Ossokina, I.V. (2006), *Kosten-batenanalyse Zuidas Amsterdam*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Ekkers, P. (2006), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu uitgevers. Tweede druk.

- Elhorst, J.P. et al. (2004), *Indirecte effecten infrastructuurprojecten*. Den Haag: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Economische Zaken.
- Elsinga, M. en Hoekstra, J. (2004), *De betekenis van eigenwoningbezit*. Den Haag: VROM
- Futura (2006) *Wijken van waarde, zoektocht naar duurzame gebiedsexploitatie*. Provincie Noord-Brabant en Futura
- Gemeente Den Haag (2002) *Projectdocument gebiedsontwikkeling "Morgenstond Midden"* Den Haag: Dienst Stedelijke ontwikkeling
- Gemeente Leeuwarden (2004), *Rapport sociaal investeren in Achter de Hoven*. Gemeente Leeuwarden.
- Gemeente Leeuwarden (2006), *Project Decharge Achter de Hoven/ Vegelin*. Gemeente Leeuwarden.
- Gruis, V. (2005), Financial and social returns in housing asset management: theory and Dutch housing associations' practice. *Urban Studies* 42(10), p. 1771-1794.
- Heyne, P. (2000), *The economic way of thinking*. New Jersey: Prentice Hall. Negende druk.
- Kempen, R. van (2007), "Wat doen we met de steden; tien tips voor een nieuwe stedelijke agenda". *Geografie* 16(2), p. 6-9.
- Kenniscentrum PPS (2005). *Europese aanbesteding bij PPS in gebiedsontwikkeling* Den Haag: Ministerie van Financiën
- Kingston, J. en Bolton, M. (2004), "New approaches to funding not-for-profit organisations". *International Journal for Nonprofit and Voluntary Sector Marketing* 9(2), p. 112-121.
- Klaver, A.M.J. (2003), *Knelpunten en prikkels bij herstructurering*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.
- Kleinhans, R. (2005), *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting*. Delft: Delft University Press.
- Knol, F. , Maas-de Waal, C. en Roes, T. (2002) *Zekere banden*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Koopman, M.J. (2006), Leefbaarheid- of imago probleem? *De gevolgen op de woningmarkt van de sociale vernieuwing in Schiedam en De Beverwaard*. Gouda: Habiforum.
- Leent, M. van (2006), *Wijken van waarde. Zoektocht naar een duurzame gebiedsexploitatie*. In opdracht van: Futura, Provincie Noord-Brabant.
- Leeuw, A. de (2000), *Bedrijfskundig management. Primair proces, strategie en organisatie*. Assen: Van Gorcum.
- Nijkamp, P., Rietveld, P. en Voogd, H.(1990), *Multicriteria Evaluation in Physical Planning*. Amsterdam: North Holland.

Nijland, H. (2005), "De grondexploitatieopzet bij de ontwerp-Grondexploitatiewet". *Vastgoedrecht* 2005(6), p. 164-173.

NYFER (2004), *De maatschappelijke baten van een veilige stad*. Breukelen: NYFER.

Olsen, S. (2003), "Social Return on Investment: Standard Guidelines". *Center for Responsible Business, University of California*: <http://repositories.cdlib.org/crb/wps/8> (bezocht op 10-04-2007).

Ouwehand, A. Meijeren, M. van (2006) *Economische initiatieven in stadswijken* Gouda: Habiforum.

Ouwehand, A. Davis, S. (2004) *Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk* Gouda: Habiforum.

Overdijk, C. (2007), "Uitgewoond grotestedenbeleid". *Binnenlands Bestuur* 28(4), p. 8-11.

Pennen, T. van der, Bommel, J. van en Muller, M. (2004), *Schakelen tussen fysiek en sociaal. Op zoek naar succesvolle samenwerking bij stedelijke vernieuwing*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Peters, K. (2005). *Een zoektocht naar integrale stedelijke kwaliteit* Den Haag: Kenniscentrum Grote Steden

Prak, N.L. en Priemus, H., 1984. Model om verval van naoorlogse wijken beter te voorspellen. *Bouw*, (17), 37-39.

RIGO, Cebeon en SEO (2006), *Stedelijke vernieuwing: Kosten en baten*. Amsterdam: in opdracht van VROM.

RPB (2005), *Schoonheid is geld! Naar een volwaardige rol van belevingswaarden in maatschappelijke kosten-batenanalyses*. Den Haag Ruimtelijk Planbureau.

Schofield, J.A. (1989), *Cost-benefit analysis in urban & regional planning*. Londen: Unwin Hyman. Tweede druk.

Schroor, M. (2004), *Het verval van een volkswijk*. De Leeuwarder Vegelinbuurt. *Noorderbreedte* 6, p. 27-30.

SEV (2005), *Het 'maatschappelijke' harder*. Rotterdam: SEV.

Staedion (2006) bevolkingssamenstelling van de wijk: probleem of kans bij de herstructurering presentatie Staedion

Swanborn, P.G. (2000), *Evalueren*. Amsterdam, Boom.

Swanborn, P.G. (2002), *Basisboek sociaal onderzoek*. Amsterdam, Boom. Vierde druk.

Property NL (2007) Property Research Quarterly, thema: stedelijke vernieuwing Amsterdam: Property NL pag. 5

Visser, P. Dam, van F. en Noorman, N.(red) (2006). *De prijs van de plek: Woonomgeving en woningprijzen*. Rotterdam: NAI Uitgevers, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

VROM (1997), *Nota Stedelijke Vernieuwing*. Den Haag, Sdu Uitgevers/ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

VROM (2001), *Nota Mensen, Wensen, Wonen*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

VROM (2003), *De kosten in beeld, de kosten verdeeld; een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

VROM (2003). *Beter thuis in wonen: kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM (2003) *Beter Thuis in Wonen Kernpublicatie Woningbehoefte Onderzoek 2002*, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Den Haag

VROM (2004) *Woningmarktverkenningen*. Den Haag: VROM

VROM (2004) *Leefbaarheid van wijken*. Den Haag: Ministerie van VROM

VROM (2005) *Toezicht verslag sociale huursector* Den Haag: VROM

VROM (2007a) *Cijfers over wonen 2006, feiten over mensen, wensen, wonen*. Den Haag: VROM

VROM (2007b) *Woningmarktverkenningen*. Den Haag: VROM

VROM en VWS (2004), *De sociale verbouwing. Een programma van eisen voor herstructureringsgebieden*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

VROM-raad (2002) *Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering*. Den Haag: VROM-raad

VROM-raad (2006), *Stad en Stijging. Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Den Haag: VROM-raad.

WRR (2005), *Vertrouwen in de buurt*. Amsterdam: Amsterdam University Press/ Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

## Geïnterviewde personen

**Werkzaam bij:**

**Naam:**

### Leeuwarden

---

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Stichting wijkwerk Leeuwarden | Dhr. D. Beimin      |
| Gemeente Leeuwarden           | Dhr. B. Louwerse    |
| Corporatieholding Friesland   | Dhr. De Haan        |
| Corporatieholding Friesland   | Dhr. H. Hoogervorst |
| Weusthuis Procesregie         | Mevr. J. de Booij   |
| GDA Architecten               | Dhr. D. van Wieren  |

### Den Haag

---

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Gemeente Den Haag | Dhr. G.J. Giele |
|-------------------|-----------------|

### Amsterdam

---

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Gemeente Amsterdam          | Mevr. J. van Sloten |
| Woningcorporatie Het Oosten | Mevr. Verberne      |

### Perifere belanghebbenden

---

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Bouwcollege zorginstellingen     | Dhr. H. Sijsling       |
| Bouwend Nederland                | Mevr. P.Homan          |
| NEPROM                           | Mevr. Y. Bottenberg    |
| MKB Nederland                    | Dhr. T. Schoenmeackers |
| Vereniging Nederlandse Gemeenten | Dhr. R. Heijdra        |

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Gemeente Zwolle                 | Mevr. C. Waalewijn |
| Woonconcept projectontwikkeling | Dhr. W. Donker     |
| Achmea Vastgoedbelegging        | Dhr. P.Appeljan    |
| Menzis zorgverzekering          | Dhr. Alfrink       |

### Oriënterende interviews

---

|         |                    |
|---------|--------------------|
| DHV     | Mevr. M. Nevens    |
| DHV     | Dhr. P. Lahaye     |
| DHV     | Dhr. M.Pellenbarg  |
| DHV     | Dhr. B. Joziase    |
| DHV     | Dhr. P. Canisius   |
| DHV     | Dhr. R. Ammerlaan  |
| DHV     | Dhr. J.Visser      |
| DHV     | Dhr. K. Buyze      |
| DHV     | Mevr. E. de Klerk  |
| DHV     | Dhr. Nijenhuis     |
| Kristal | Dhr. H. Schomaker  |
| Kristal | Dhr. E. Zuiderwijk |
| KEI     | Dhr. B. Heijkers   |

# Bijlagen

## Bijlage A: Leeuwarden

Tabel A.1: Analyse referentiegebieden Leeuwarden

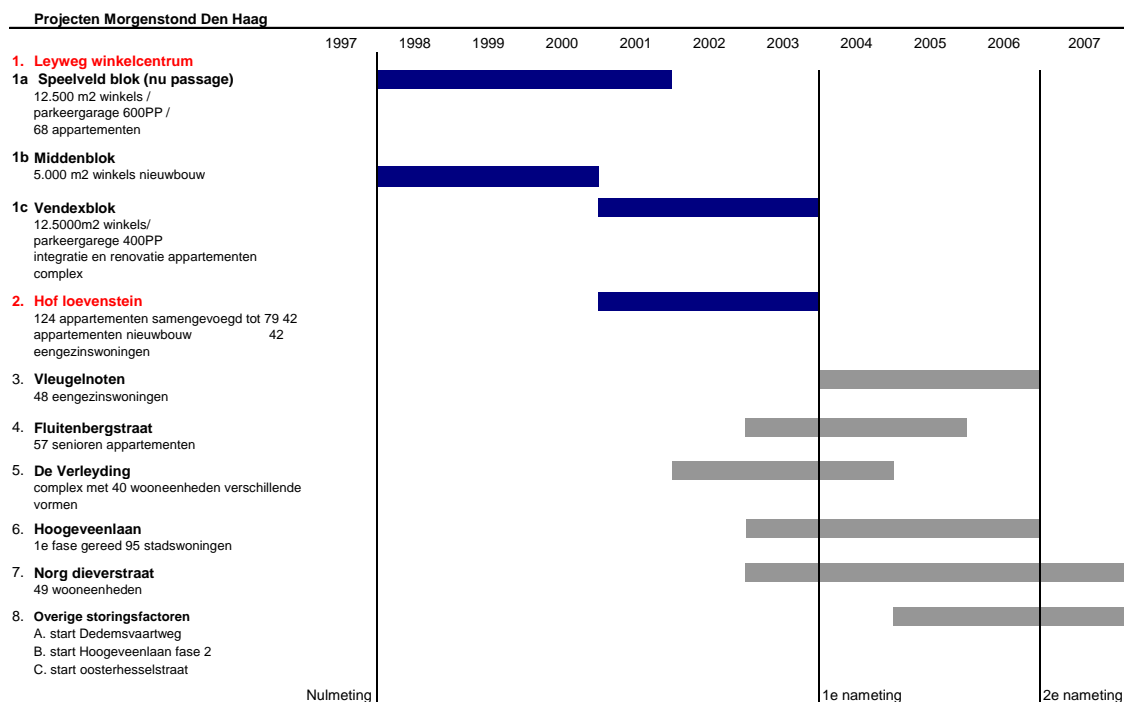
| LEEWARDEN |                                | Bouwperiode<br>wijkenrichting | Stedelijk bodemgebruik<br>Bebouwd in % | WOZ-waarde 1000<br>euro | Eigendomsverhoudinge<br>n Huur/Koop 2003 | Bevolkingsdichtheid per<br>km2 | Gemiddeld inkomen | SCORE     |
|-----------|--------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--|--------------------------------|-------------------|-----------|
| 20        | Transvaalwijk & Rengerspark    | 1870-1940                     |  |                         |  |                                |                   |           |
| 201       | Transvaalwijk                  | 1920-1930                     | 96                                     | 103                     | 31/69                                    | 7952                           | 12,8              | 5         |
| 203       | Rengerspark                    | 1906-1930                     | 44                                     | 50                      | 87/13                                    | 1328                           | 13,2              | 10        |
| 30        | Oldegalielen & Bloemenbuurt    | 1700- 1900                    |  |                         |  |                                |                   |           |
| 301       | Oldegalielen                   | 1900                          | 99                                     | 53                      | 62/38                                    | 9655                           | 9,8               | 14        |
| 302       | Bloemenbuurt                   | 1923                          | 87                                     | 60                      | 54/46                                    | 9000                           | 10,2              | 22        |
| 31        | Tjerk Hiddes & cambuursterhoek | 1917-1940                     |  |                         |  |                                |                   |           |
| 311       | Cambuursterpad                 | 1938                          | 88                                     | 58                      | 54/46                                    | 10942                          | 9,1               | 9         |
| 312       | Zamenhofpark                   | 1920-1930                     | 78                                     | 72                      | 34/66                                    | 6954                           | 10,5              | 16        |
| 313       | Cambuur                        | 1936 ?                        | 36                                     | 69                      | 47/53                                    | 2912                           | 8,7               | 9         |
| 32        | t Vliet                        | 1840 - 1900                   |  |                         |  |                                |                   |           |
| 321       | Zeeheldenbuurt / Noordvliet    | 1930                          | 91                                     | 50                      | 60/40                                    | 7083                           | 9,5               | 20        |
| 323       | Molenpad                       | 1900                          | 97                                     | 66                      | 48/52                                    | 7981                           | 9,7               | 14        |
| 324       | Welgelegen                     | 1930                          | 98                                     | 55                      | 61/39                                    | 10454                          | 10                | 14        |
| 33        | Oranjewijk & Tulpenbrug        | 1895-1918                     |  |                         |  |                                |                   |           |
| 331       | Tulpenburg niet cbs            |                               |  |                         |  |                                |                   |           |
| 332       | Oranjewijk                     | 1900-1910                     | 90                                     | 91                      | 19/81                                    | 7300                           | 9,7               | 7         |
| 40        | Achter de Hoven                | 1913                          |  |                         |  |                                |                   |           |
| 401       | Achter de Hoven                | 1913                          | 80                                     | 50                      | 46/54                                    | 6124                           | 8,6               | 25        |
| 44        | Huizum-West                    | 1900                          |  |                         |  |                                |                   |           |
| 441       | Hollanderwijk                  | 1913                          | 85                                     | 60                      | 58/42                                    | 6448                           | 10,7              | 16        |
| 442       | Gerard Dou                     | 1933                          | 100                                    | 72                      | 14/86                                    | 12131                          | 10,2              | 9         |
| 443       | Julianapark                    | 1942                          | 76                                     | 88                      | 11/89                                    | 6339                           | 10,5              | 11        |
| 444       | Jan van Scorelbuurt            | 1940                          | 66                                     | 55                      | 73/27                                    | 6718                           | 10,1              | 12        |
|           | <b>Spreading</b>               | <b>20 jaar</b>                | <b>15%</b>                             | <b>10.000 euro</b>      | <b>10% op huur</b>                       | <b>1000</b>                    | <b>1500 euro</b>  |           |
|           | <b>Weging</b>                  | <b>5</b>                      | <b>3</b>                               | <b>5</b>                | <b>5</b>                                 | <b>3</b>                       | <b>4</b>          | <b>25</b> |

Bron : CBS kerncijfers van wijken 2001 en 2003



## Bijlage B: Den Haag

Tabel B.1: Fasering herstructureringsprojecten Morgenstond



Tabel B.2: Analyse referentiegebieden Den Haag

| Den Haag                            | Bouwperiode 1945-1970 | Stedelijk bodengebruik Bebouwd in % | WOZ-waarde 1000 euro | Eigendomsverhoudingen Huur/Koop 2003 | Bevolkingsdichtheid per km2 | Gemiddeld inkomen | SCORE |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------|
| <b>18 Waldeck</b>                   |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Waldeck-Zuid                        | 43%                   | 20                                  | 60                   | 57/43                                | 10586                       | 19785             | 3     |
| <b>25 Mariahoeve en Marlot</b>      |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Landen                              | 50%                   | 59                                  | 64                   | 72/28                                | 8510                        | 15610             | 3     |
| Kampen                              | 55%                   | 55                                  | 55                   | 85/15                                | 4033                        | 15156             | 0     |
| <b>31 Rustenbrug en Oostbroek</b>   |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Oostbroek-Zuid                      | 47%                   | 39                                  | 46                   | 42/58                                | 18822                       | 13613             | 9     |
| <b>32 Leyenburg</b>                 |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Leyenburg                           | 60%                   | 97                                  | 53                   | 51/49                                | 15990                       | 14748             | 5     |
| <b>33 Bouwlust/Vredelust</b>        |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Venen/Oorden/Raden                  | 77%                   | 74                                  | 45                   | 91/9                                 | 11713                       | 12343             | 25    |
| Zijden/Sleden/Zichten               | 54%                   | 92                                  | 51                   | 79/21                                | 7624                        | 13750             | 14    |
| Dreven en Gaarden                   | 58%                   | 97                                  | 42                   | 91/9                                 | 9263                        | 12842             | 17    |
| <b>34 Morgenstond</b>               |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Morgenstond_Zuid                    | 91%                   | 58                                  | 39                   | 100/0                                | 8834                        | 13023             | 25    |
| Morgenstond_West                    | 85%                   | 64                                  | 44                   | 90/10                                | 11087                       | 12933             | 22    |
| Morgenstond_Oost                    | 89%                   | 58                                  | 40                   | 90/10                                | 9560                        | 12524             | 25    |
| <b>36 Moerwijk</b>                  |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Moerwijk-Oost                       | 87%                   | 34                                  | 34                   | 97/3                                 | 7647                        | 12071             | 19    |
| Moerwijk-West                       | 92%                   | 54                                  | 42                   | 96/4                                 | 11266                       | 12252             | 22    |
| Moerwijk-Zuid                       | 90%                   | 40                                  | 35                   | 97/3                                 | 10330                       | 11934             | 22    |
| <b>38 Laakkwartier en spoorwijk</b> |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Laakkwartier-Oost                   | 39%                   | 56                                  | 52                   | 46/54                                | 13537                       | 13296             | 0     |
| <b>39 Brinckhorst</b>               |                       |                                     |                      |                                      |                             |                   |       |
| Brinckhorst                         | 89%                   | 134                                 | 38                   | 97/3                                 | 233                         | 12797             | 19    |
| <b>Spreiding</b>                    | 10%                   | 15%                                 | 10.000 euro          | 10% op huur                          | 1000                        | 1500 euro         |       |
| <b>Weging</b>                       | 5                     | 3                                   | 5                    | 5                                    | 3                           | 4                 | 25    |

Bron : CBS kerncijfers van wijken 2001 en 2003

Figuur B.3: Indeling structuurvisie.



Figuur B.4: CBS indeling Morgenstond



Tabel B.3: effectenmeting inwoners Den Haag

| Aantal inwoners (absoluut) |                |                |           |                |            |
|----------------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|------------|
| Peiljaar                   | 1997           | 2004           | 1e meting | 2006           | 2e meting  |
| Morgenstond_Zuid           | 4.830          | 5.450          | 13%       | 5.680          | 18%        |
| Morgenstond_West           | 6.700          | 6.930          | 3%        | 5.500          | -18%       |
| Morgenstond_Oost           | 5.260          | 5.260          | 0%        | 5.360          | 2%         |
| <b>Morgenstond</b>         | <b>16.790</b>  | <b>17.640</b>  | <b>5%</b> | <b>16.530</b>  | <b>-2%</b> |
| Venen/Oorden en Raden      | 8.750          | 8.120          | -7%       | 8.100          | -7%        |
| Moerwijk-West              | 5.620          | 6.140          | 9%        | 6.070          | 8%         |
| Moerwijk-Zuid              | 4.230          | 4.120          | -3%       | 4.260          | 1%         |
| <b>Stad Den Haag</b>       | <b>442.160</b> | <b>469.060</b> | <b>6%</b> | <b>475.630</b> | <b>8%</b>  |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

Tabel B.4: Effectenmeting aantal grote woningen Den Haag

| Woningen naar oppervlakte | 0-60 m2      |              |             |              |             | 60-80 m2     |              |            |              |             | 80-90+ m2    |              |            |              |            |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                           | 1999         | 2004         | 1e meting   | 2006         | 2e meting   | 1999         | 2004         | 1e meting  | 2006         | 2e meting   | 1999         | 2004         | 1e meting  | 2006         | 2e meting  |
| Morgenstond_Zuid          | 11,4%        | 12,0%        | 5%          | 11,6%        | 2%          | 72,7%        | 65,8%        | -9%        | 63,1%        | -13%        | 15,7%        | 22,1%        | 41%        | 25,4%        | 62%        |
| Morgenstond_West          | 22,6%        | 17,6%        | -22%        | 16,7%        | -26%        | 48,7%        | 45,7%        | -6%        | 39,1%        | -20%        | 28,7%        | 36,6%        | 28%        | 44,4%        | 55%        |
| Morgenstond_Oost          | 34,2%        | 30,5%        | -11%        | 30,4%        | -11%        | 48,0%        | 49,4%        | 3%         | 48,2%        | 0%          | 17,8%        | 20,0%        | 12%        | 21,6%        | 21%        |
| <b>Morgenstond</b>        | <b>22,7%</b> | <b>20,0%</b> | <b>-12%</b> | <b>19,6%</b> | <b>-14%</b> | <b>56,5%</b> | <b>53,6%</b> | <b>-5%</b> | <b>50,1%</b> | <b>-11%</b> | <b>20,7%</b> | <b>26,2%</b> | <b>27%</b> | <b>30,5%</b> | <b>47%</b> |
| Venen/Oorden en Raden     | 4,5%         | 4,3%         | -4%         | 4,3%         | -4%         | 53,3%        | 50,9%        | -5%        | 50,2%        | -6%         | 42,3%        | 44,9%        | 6%         | 45,6%        | 8%         |
| Moerwijk-West             | 1,8%         | 1,9%         | 6%          | 2,2%         | 22%         | 86,6%        | 86,6%        | 0%         | 86,2%        | 0%          | 11,6%        | 11,5%        | -1%        | 11,6%        | 0%         |
| Moerwijk-Zuid             | 40,3%        | 41,0%        | 2%          | 41,0%        | 2%          | 51,2%        | 52,0%        | 2%         | 52,0%        | 2%          | 6,8%         | 7,1%         | 4%         | 7,1%         | 4%         |
| <b>Stad Den Haag</b>      | <b>11%</b>   | <b>9%</b>    | <b>-11%</b> | <b>9%</b>    | <b>-16%</b> | <b>30%</b>   | <b>27%</b>   | <b>-9%</b> | <b>26%</b>   | <b>-12%</b> | <b>58%</b>   | <b>63%</b>   | <b>9%</b>  | <b>65%</b>   | <b>12%</b> |

Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006

-14,6%      -23,7%      -4,3%      -10,9%      18,4%      29,2%

Tabel B.5: Effectenmeting eigendomsverhouding woningen Den Haag

| Woningen naar eigendom                                   | Eigenaar/bewoner |              |            |              |              | Sociale verhuur |            |            |            |             | Particuliere verhuur |             |             |              |             |  |              |               |  |  |              |              |
|--|------------------|--------------|------------|--------------|--------------|-----------------|------------|------------|------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--|--------------|---------------|--|--|--------------|--------------|
|  | 1997             | 2004         | 1e meting  | 2006         | 2e meting    | 1997            | 2004       | 1e meting  | 2006       | 2e meting   | 1997                 | 2004        | 1e meting   | 2006         | 2e meting   |  |              |               |  |  |              |              |
| Peiljaar   |                  |              |            |              |              |                 |            |            |            |             |                      |             |             |              |             |  |              |               |  |  |              |              |
| Morgenstond_Zuid   | 0,6%             | 3,5%         | 483%       | 10,0%        | 1567%        | 95%             | 86%        | -9%        | 79%        | -17%        | 3,7%                 | 10,1%       | 173%        | 8,7%         | 135%        |  |              |               |  |  |              |              |
| Morgenstond_West   | 10,1%            | 18,2%        | 80%        | 22,4%        | 122%         | 86%             | 71%        | -17%       | 64%        | -25%        | 3,4%                 | 10,2%       | 200%        | 11,4%        | 235%        |  |              |               |  |  |              |              |
| Morgenstond_Oost   | 7,7%             | 12,1%        | 57%        | 12,2%        | 58%          | 83%             | 82%        | -1%        | 86%        | 4%          | 5,6%                 | 4,7%        | -16%        | 4,1%         | -27%        |  |              |               |  |  |              |              |
| <b>Morgenstond</b>                                       | <b>6,1%</b>      | <b>11,3%</b> | <b>84%</b> | <b>14,9%</b> | <b>142%</b>  | <b>88%</b>      | <b>80%</b> | <b>-9%</b> | <b>76%</b> | <b>-13%</b> | <b>4,2%</b>          | <b>8,3%</b> | <b>97%</b>  | <b>12,1%</b> | <b>186%</b> |  |              |               |  |  |              |              |
| Venen/Oorden en Raden                                    | 6,1%             | 10,6%        | 74%        | 11,9%        | 95%          | 98%             | 85%        | -13%       | 84%        | -15%        | 4,8%                 | 3,6%        | -25%        | 3,1%         | -35%        |  |              |               |  |  |              |              |
| Moerwijk-West  | 2,9%             | 4,5%         | 55%        | 4,8%         | 66%          | 95%             | 95%        | 0%         | 95%        | 0%          | 0,8%                 | 0,5%        | -38%        | 0,5%         | -38%        |  |              |               |  |  |              |              |
| Moerwijk-Zuid  | 3,2%             | 3,2%         | 0%         | 3,2%         | 0%           | 94%             | 97%        | 3%         | 97%        | 3%          | 2,9%                 | 0,0%        | -100%       | 0,1%         | -97%        |  |              |               |  |  |              |              |
| <b>Stad Den Haag</b>                                     | <b>34%</b>       | <b>42%</b>   | <b>25%</b> | <b>43%</b>   | <b>28%</b>   | <b>37%</b>      | <b>36%</b> | <b>-4%</b> | <b>34%</b> | <b>-7%</b>  | <b>24%</b>           | <b>19%</b>  | <b>-23%</b> | <b>17%</b>   | <b>-29%</b> |  |              |               |  |  |              |              |
| Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006 |                  |              |            |              |              |                 |            |            |            |             |                      |             |             |              |             |  |              |               |  |  |              |              |
|  |                  |              |            |              | <b>22,2%</b> |                 |            |            |            |             | <b>36,7%</b>         |             |             |              |             |  | <b>-6,4%</b> | <b>-10,5%</b> |  |  | <b>76,7%</b> | <b>84,8%</b> |

Tabel B.6: effectenmeting bedrijfsvestigingen Den Haag

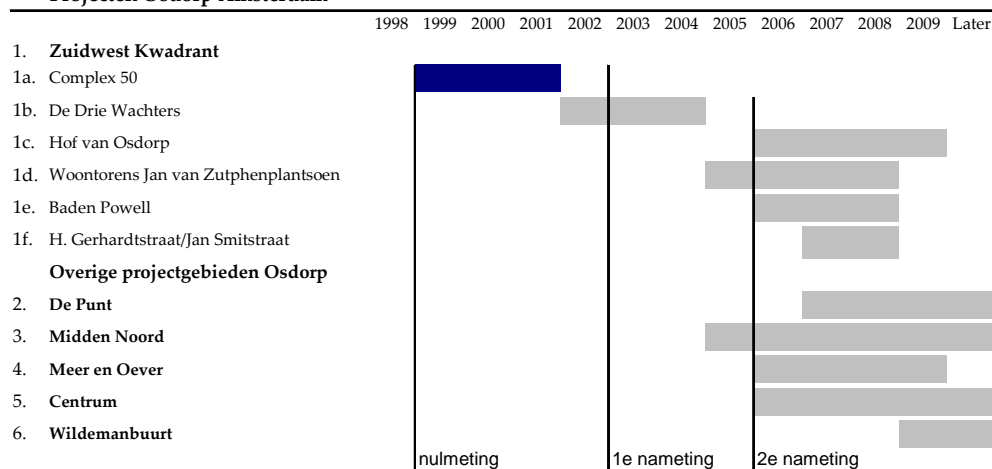
| Aantal bedrijfsvestigingen (absoluut) |              |              |              |              |            |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Peiljaar                              | 1997         | 2004         | 1e meting    | 2006         | 2e meting  |              |
| Morgenstond_Zuid                      | 95           | 86           | -9%          | 85           | -11%       |              |
| Morgenstond_West                      | 156          | 181          | 16%          | 170          | 9%         |              |
| Morgenstond_Oost                      | 126          | 141          | 12%          | 159          | 26%        |              |
| <b>Morgenstond</b>                    | <b>377</b>   | <b>408</b>   | <b>8%</b>    | <b>414</b>   | <b>10%</b> |              |
| Venen/Oorden en Raden                 | 118          | 99           | -16%         | 110          | -7%        |              |
| Moerwijk-West                         | 111          | 126          | 14%          | 112          | 1%         |              |
| Moerwijk-Zuid                         | 69           | 51           | -26%         | 36           | -48%       |              |
| <b>Stad Den Haag</b>                  | <b>17703</b> | <b>16635</b> | <b>-6%</b>   | <b>17236</b> | <b>-3%</b> |              |
| Bron: S&O gem. Den Haag               |              |              |              |              |            |              |
|                                       |              |              | <b>16,4%</b> |              |            | <b>25,2%</b> |

Tabel B.7: Effectenmeting werkzame personen in de wijk Den Haag

| Aantal werkzame personen in de wijk (absoluut) |               |               |              |               |            |              |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|
| Peiljaar                                       | 1997          | 2004          | 1e meting    | 2006          | 2e meting  |              |
| Morgenstond_Zuid                               | 619           | 481           | -22%         | 469           | -24%       |              |
| Morgenstond_West                               | 987           | 1538          | 56%          | 1886          | 91%        |              |
| Morgenstond_Oost                               | 800           | 860           | 8%           | 941           | 18%        |              |
| <b>Morgenstond</b>                             | <b>2406</b>   | <b>2879</b>   | <b>20%</b>   | <b>3296</b>   | <b>37%</b> |              |
| Venen/Oorden en Raden                          | 899           | 854           | -5%          | 1053          | 17%        |              |
| Moerwijk-West                                  | 672           | 1255          | 87%          | 597           | -11%       |              |
| Moerwijk-Zuid                                  | 482           | 428           | -11%         | 329           | -32%       |              |
| <b>Stad Den Haag</b>                           | <b>187816</b> | <b>217784</b> | <b>16%</b>   | <b>213844</b> | <b>14%</b> |              |
| Bron: S&O gem. Den Haag                        |               |               |              |               |            |              |
|  |               |               | <b>-3,2%</b> |               |            | <b>33,3%</b> |

## Bijlage C: Amsterdam

Tabel C.1 : Fasering herstructureringsprojecten Osdorp  
Projecten Osdorp Amsterdam



Tabel C.2: Analyse referentiegebieden Amsterdam

| Amsterdam |                              | Bouwperiode 1945-1970 | Stedelijk bodengebruik in % | WOZ-waarde 1000 euro | Eigendomsverhoudingen Huur/koop 2003 | Bevolkingsdichtheid per km2 | Gemiddeld inkomen | SCORE     |
|-----------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|
| <b>N</b>  | <b>Amsterdam-Noord</b>       |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| N68       | Nieuwendam-Noord             | 90%                   | 52                          | 51                   | 90/10                                | 6834                        | 14113             | 14        |
| N69       | Buikslotermeer               | 65%                   | 37                          | 58                   | 85/15                                | 3485                        | 14839             | 15        |
| N70       | Banne Buiksloot              | 56%                   | 69                          | 57                   | 89/11                                | 8129                        | 13750             | 25        |
| N71       | Buiksloterham                | 41%                   | 69                          | -                    | 44/56                                | 88                          | 14748             | 3         |
| <b>P</b>  | <b>Geuzenveld-Slotermeer</b> |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| P76       | Slotermeer-Noordoost         | 47%                   | 69                          | 47                   | 85/15                                | 8662                        | 13160             | 20        |
| P77       | Slotermeer-Zuidwest          | 48%                   | 61                          | 45                   | 91/9                                 | 6266                        | 13250             | 17        |
| P78       | Geuzenveld                   | 42%                   | 76                          | 51                   | 93/7                                 | 9328                        | 12706             | 20        |
| <b>Q</b>  | <b>Osdorp</b>                |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| Q81       | Osdorp-Oost                  | 52%                   | 82                          | 57                   | 88/12                                | 8517                        | 13931             | 25        |
| Q82       | Osdorp-Midden                | 62%                   | 77                          | 50                   | 96/4                                 | 10634                       | 12388             | 25        |
| Q83       | De Punt                      | 87%                   | 93                          | 58                   | 91/9                                 | 8277                        | 13704             | 19        |
| <b>R</b>  | <b>Slotervaart</b>           |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| R85       | Slotervaart                  | 38%                   | 78                          | 61                   | 86/14                                | 6216                        | 14430             | 2         |
| R86       | Overtoomse Veld              | 51%                   | 61                          | 58                   | 97/3                                 | 6427                        | 13795             | 22        |
| R87       | Westlandgracht               | 59%                   | 64                          | 57                   | 87/13                                | 3758                        | 14793             | 18        |
| <b>T</b>  | <b>Zuidoost</b>              |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| T93       | Bijlmer Centrum (D,F,H)      | 25%                   | 56                          | 40                   | 95/5                                 | 6988                        | 13069             | 14        |
| T95       | Nellestein                   | 46%                   | 26                          | 54                   | 96/4                                 | 1226                        | 17334             | 10        |
| <b>U</b>  | <b>Oost/Watergraafsmeer</b>  |                       |                             |                      |                                      |                             |                   |           |
| U28       | Oosterparkbuurt              | 7%                    | 75                          | 46                   | 92/8                                 | 14097                       | 13523             | 17        |
| U29       | Dapperbuurt                  | 7%                    | 79                          | 45                   | 94/6                                 | 14900                       | 13296             | 17        |
| U30       | Transvaalbuurt               | 2%                    | 88                          | 38                   | 94/6                                 | 24734                       | 12933             | 12        |
| U35       | Frankendael                  | 32%                   | 65                          | 52                   | 89/11                                | 5589                        | 14385             | 17        |
|           | <b>Spreiding</b>             | <b>10%</b>            | <b>15%</b>                  | <b>10.000 euro</b>   | <b>10% op huur</b>                   | <b>1000</b>                 | <b>1500 euro</b>  |           |
|           | <b>Weging</b>                | <b>5</b>              | <b>3</b>                    | <b>5</b>             | <b>5</b>                             | <b>3</b>                    | <b>4</b>          | <b>25</b> |

Bron : CBS kerncijfers van wijken 2001 en 2003

Tabel C.3: Effectenmeting inwoners Amsterdam

| Aantal inwoners (absoluut) |         |         |           |         |           |
|----------------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| Peiljaar                   | 1999    | 2003    | 1e meting | 2006    | 2e meting |
| Osdorp-Midden              | 11.630  | 10.230  | -12%      | 10.230  | -12%      |
| Osdorp-Oost                | 13.610  | 14.260  | 5%        | 14.380  | 6%        |
| Banne Buiksloot            | 13.580  | 13.900  | 2%        | 13.800  | 2%        |
| Overtoomse Veld            | 9.680   | 9.620   | -1%       | 9.520   | -2%       |
| Stad Amsterdam             | 727.050 | 736.560 | 1%        | 743.080 | 2%        |

Tabel C.4: Effectenmeting aantal grote woningen Amsterdam -15,8%

| Woningen naar oppervlakte | 0-60 m2 |      |           |      |           | 60-80 m2 |      |           |      |           | 80-90+ m2 |      |           |      |           |
|---------------------------|---------|------|-----------|------|-----------|----------|------|-----------|------|-----------|-----------|------|-----------|------|-----------|
|                           | 1999    | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting | 1999     | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting | 1999      | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting |
| Osdorp-Midden             | 42%     | 40%  | -5%       | 31%  | -26%      | 47%      | 47%  | -2%       | 41%  | -13%      | 11%       | 13%  | 14%       | 13%  | 22%       |
| Osdorp-Oost               | 30%     | 27%  | -10%      | 27%  | -8%       | 51%      | 49%  | -4%       | 48%  | -7%       | 19%       | 21%  | 11%       | 21%  | 12%       |
| Banne Buiksloot           | 25%     | 25%  | 0%        | 25%  | 0%        | 36%      | 36%  | 0%        | 36%  | 0%        | 39%       | 39%  | 0%        | 39%  | 0%        |
| Overtoomse Veld           | 25%     | 23%  | -8%       | 22%  | -11%      | 42%      | 43%  | 3%        | 43%  | 2%        | 33%       | 34%  | 2%        | 34%  | 2%        |
| Stad Amsterdam            | 44%     | 42%  | -4%       | 40%  | -9%       | 29%      | 29%  | -1%       | 28%  | -4%       | 24%       | 26%  | 6%        | 26%  | 8%        |

Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006

1,1%
-26,9%
-1,2%
-12,4%
8,4%
14,4%

Tabel C.5: Effectenmeting eigendomsverhouding woningen Amsterdam

| Woningen naar eigendom | Eigenaar/bewoner |      |           |      |           | Sociale verhuur |      |           |      |           | Particuliere verhuur |      |           |      |           |
|------------------------|------------------|------|-----------|------|-----------|-----------------|------|-----------|------|-----------|----------------------|------|-----------|------|-----------|
|                        | 1999             | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting | 1999            | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting | 1999                 | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting |
| Osdorp-Midden          | 4%               | 3%   | -8%       | 9%   | 141%      | 94%             | 95%  | 1%        | 87%  | -7%       | 2%                   | 2%   | -31%      | 4%   | 71%       |
| Osdorp-Oost            | 20%              | 22%  | 12%       | 23%  | 16%       | 66%             | 71%  | 8%        | 68%  | 3%        | 14%                  | 7%   | -54%      | 9%   | -35%      |
| Banne Buiksloot        | 13%              | 13%  | 5%        | 21%  | 66%       | 86%             | 86%  | 0%        | 64%  | -26%      | 1%                   | 0%   | -61%      | 4%   | 340%      |
| Overtoomse Veld        | 4%               | 6%   | 34%       | 7%   | 71%       | 62%             | 62%  | -1%       | 60%  | -4%       | 33%                  | 33%  | -3%       | 33%  | -1%       |
| Stad Amsterdam         | 14%              | 17%  | 22%       | 21%  | 49%       | 54%             | 54%  | 0%        | 52%  | -5%       | 31%                  | 28%  | -10%      | 27%  | -14%      |

Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006

-27,2%
37,3%
-1,4%
2,1%
12,2%
-18,0%

Tabel C.6: Effectenmeting lage en hoge inkomens

| Lage inkomens (in %) |      |      |           |      |           |
|----------------------|------|------|-----------|------|-----------|
| Peiljaar             | 1999 | 2003 | 1e meting | 2005 | 2e meting |
| Osdorp-Midden        | 52%  | 45%  | -13%      | 45%  | -13%      |
| Osdorp-Oost          | 45%  | 43%  | -4%       | 41%  | -9%       |
| Banne Buiksloot      | 46%  | 40%  | -13%      | 38%  | -17%      |
| Overtoomse Veld      | 42%  | 39%  | -7%       | 39%  | -7%       |
| Stad Amsterdam       | 41%  | 38%  | -7%       | 38%  | -7%       |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

-6,1%
-2,7%

| Hoge inkomens (in %) |      |      |           |      |           |
|----------------------|------|------|-----------|------|-----------|
| Peiljaar             | 1999 | 2003 | 1e meting | 2005 | 2e meting |
| Osdorp-Midden        | 8%   | 9%   | 13%       | 9%   | 13%       |
| Osdorp-Oost          | 14%  | 15%  | 7%        | 15%  | 7%        |
| Banne Buiksloot      | 13%  | 13%  | 0%        | 13%  | 0%        |
| Overtoomse Veld      | 13%  | 17%  | 31%       | 16%  | 23%       |
| Stad Amsterdam       | 17%  | 20%  | 18%       | 21%  | 24%       |

Bron: CBS / kerncijfers wijken en buurten

-0,1%
2,2%

Tabel C.7: Effectenmeting uitkeringen Amsterdam

| Bijstandsuitkeringen                                     | totaal   |       |      |           |      | % van totaal |      |      |           |      |
|--|----------|-------|------|-----------|------|--------------|------|------|-----------|------|
|  | Peiljaar | 1999  | 2003 | 1e meting | 2006 | 2e meting    | 1999 | 2003 | 1e meting | 2006 |
| Osdorp-Midden  | 1088     | 740   | -32% | 708       | -35% | 9,4%         | 7,2% | -23% | 6,9%      | -26% |
| Osdorp-Oost  | 819      | 658   | -20% | 688       | -16% | 6,0%         | 4,6% | -23% | 4,8%      | -20% |
| Banne Buiksloot  | 840      | 779   | -7%  | 809       | -4%  | 6,2%         | 5,6% | -9%  | 5,9%      | -5%  |
| Overtoomse Veld  | 679      | 621   | -9%  | 650       | -4%  | 7,0%         | 6,5% | -8%  | 6,8%      | -3%  |
| Stad Amsterdam   | 56683    | 46731 | -18% | 41940     | -26% | 7,8%         | 6,3% | -19% | 5,6%      | -28% |
| Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006 |          |       |      |           |      |              |      |      |           |      |
| -11,8%   |          |       |      |           |      |              |      |      |           |      |
| -22,4%   |          |       |      |           |      |              |      |      |           |      |

Tabel C.8: Effectenmeting bedrijfsvestigingen

| Aantal bedrijfsvestigingen (absoluut)                    |       |       |           |       |           |
|--|-------|-------|-----------|-------|-----------|
| Peiljaar   | 1999  | 2003  | 1e meting | 2006  | 2e meting |
| Osdorp-Midden  | 255   | 298   | 17%       | 283   | 11%       |
| Osdorp-Oost  | 531   | 666   | 25%       | 675   | 27%       |
| Banne Buiksloot  | 286   | 372   | 30%       | 337   | 18%       |
| Overtoomse Veld  | 341   | 370   | 9%        | 389   | 14%       |
| Stad Amsterdam   | 51246 | 59021 | 15%       | 59784 | 17%       |
| Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006 |       |       |           |       |           |
| -3,8%  |       |       |           |       |           |
| -7,8%  |       |       |           |       |           |

Tabel C.9: Effectenmeting werkzame personen in de wijk

| Aantal werkzame personen in de wijk (absoluut)           |        |        |           |        |           |
|--|--------|--------|-----------|--------|-----------|
| Peiljaar   | 1999   | 2003   | 1e meting | 2006   | 2e meting |
| Osdorp-Midden  | 1090   | 1011   | -7%       | 971    | -11%      |
| Osdorp-Oost  | 2727   | 3374   | 24%       | 3463   | 27%       |
| Banne Buiksloot  | 1825   | 2299   | 26%       | 2235   | 22%       |
| Overtoomse Veld  | 8.560  | 7110   | -17%      | 6345   | -26%      |
| Stad Amsterdam   | 373380 | 418041 | 12%       | 414386 | 11%       |
| Bron: S&O gem. Amsterdam Stadsdelen in cijfers 2002-2006 |        |        |           |        |           |
| -19,6%   |        |        |           |        |           |
| -21,1%   |        |        |           |        |           |