

# Waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden

Een onderzoek naar de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden in de stad Groningen

Cor Kool  
April 2006



Nijestee i

# Waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden

Een onderzoek naar de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling in  
herstructureringsgebieden in de stad Groningen

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen  
Masteropleiding Vastgoedkunde

Eerste begeleider RuG  
prof. dr. E.F. Nozeman

Tweede beoordelaar RuG  
dr. R.J. Dorenbos

Begeleider Nijestee  
ir. R. Bouma

Auteur  
C.J. Kool

April 2006

## VOORWOORD

Welke effecten heeft een herstructurering op de woningwaarde in het betreffende gebied? Deze vraag stond centraal in een gesprek dat ik in september 2005 had met de heer Van Genne, lector Vastgoed aan de Hanzehogeschool te Groningen. Naar aanleiding hiervan ontstond het idee om mijn masterthesis te wijden aan waardeontwikkeling in herstructureringswijken. Begin december is er gestart met het onderzoek, welke is uitgevoerd bij Woningcorporatie Nijestee te Groningen.

Dit afstudeerrapport geeft inzicht in de invloed van herstructurering in een drietal Groningse woonwijken ten aanzien van de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling. Hierin speelt de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed een belangrijke rol. Inzicht hierin kan worden gebruikt bij nieuwe herstructureringsprojecten en investeringsbeslissingen. Tevens kunnen de resultaten worden gebruikt als onderdeel van een evaluatie van de herstructureringsprojecten. Het onderzoek is uitgevoerd ter afsluiting van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit te Groningen.

Mijn bijzondere dank gaat uit prof. dr. Nozeman voor zijn vakkundige en enthousiaste begeleiding vanuit de faculteit tijdens mijn onderzoek. Ook wil ik de heer Bouma van woningcorporatie Nijestee hartelijk bedanken voor zijn hulp, in het bijzonder op de punten waar mijn kennis van de volkshuisvesting ophield. Daarnaast wil ik in ook Pandomo Makelaars bedanken voor het beschikbaar stellen van alle marktinformatie. Aan de hand van meer dan 2.800 transacties kon hierdoor inzicht worden verkregen in de waardeontwikkeling van het woningvastgoed. Als onderzoeker was ik mij bewust van het feit dat een onderzoek als dit alleen zou slagen, indien de soms schaarse informatie beschikbaar gesteld zou worden door derden. Tenslotte wil ik ook alle geïnterviewden en collega's van woningcorporatie Nijestee bedanken voor de aangename en leerzame gesprekken.

Groningen, april 2006

Cor Kool

## SAMENVATTING

Op het moment dat een woonomgeving door middel van een ingrijpende herstructurering wordt aangepakt, bestaat de algemene verwachting dat dit positieve effecten heeft op zowel de waarde van het bestaande vastgoed, als voor de maatschappelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. Deze verwachting wordt in dit onderzoek bevestigd in de gehouden interviews met diverse ervaringsdeskundigen. Deze verwachting wordt in dit onderzoek gemeten voor een drietal herstructureringsgebieden in de stad Groningen. De bijbehorende centrale vraag van dit uitgevoerde onderzoek is: *welke invloed heeft herstructurering op de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling van een herstructureringsgebied?* Op basis van een aantal selectiecriteria is gekozen voor de wijken Oosterpark, Vinkhuizen en Lewenborg.

### ***Extra waardestijging vastgoed op beperkt schaalniveau***

De economische waardeontwikkeling in dit onderzoek betreft de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed, dat gedurende de onderzoeksperiode 2000 - 2005 geen ingrijpende fysieke ingreep heeft ondergaan. Om inzicht te verkrijgen in de extra waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering, is er gebruik gemaakt van een tweetal benchmarks. Enerzijds betreft dit het stadsgemiddelde, waarmee inzicht wordt verkregen in de waardeontwikkeling van het (woning)vastgoed in de gehele stad. Anderzijds wordt er vergeleken met de waardeontwikkeling van de wijken Selwerd en Beijum, twee wijken met een vergelijkbare uitgangspositie ten tijde van het eerste meetmoment zonder ingrijpende herstructureringsingrepen.

Op het schaalniveau van de gehele wijk zijn waardevermeerderende effecten als gevolg van herstructureringsmaatregelen niet waar te nemen. Ten opzichte van de stad ontwikkelen de wijken zich marktconform. Ten opzichte van Beijum en Selwerd presteren de drie onderzoekswijken beduidend minder goed. Beide controlewijken resulteren in hogere procentuele waardestijgingen, ook in de laatste jaren. Ten aanzien van het corporatiebezit wordt in grote lijnen de trend van de waardeontwikkeling van de wijk als geheel gevolgd. Dit is te verklaren door het feit dat de taxateur gebruik maakt van marktgegevens in de wijk van het betreffende jaar.

Wat betreft de uitpondsituatie valt in alle onderzoeksgebieden een positieve waardeontwikkeling waar te nemen die in veel gevallen ook hoger is dan het stadsgemiddelde. Deze trend valt echter niet te verklaren door een invloed van de herstructurering, maar door een stadsbrede sterke waardeontwikkeling in het startsegment van de woningmarkt. Op een lager schaalniveau, zoals in Lewenborg, zijn wel waardevermeerderende effecten vast te stellen; woningen in het gebied direct in de nabijheid van de herstructureringsprojecten hebben een gemiddelde hogere waardestijging van in totaal 7.425 euro gedurende de periode van 2000 tot en met 2005.

Ten aanzien van het particuliere bezit mag worden geconcludeerd dat herstructurering op een lager schaalniveau wel een meetbaar effect heeft op de ontwikkeling van de woningwaarde. In de Oosterparkwijk wordt een jaarlijks gemiddelde extra waardestijging van 1,41 procentpunt gerealiseerd, wat totale waardestijging van 8.856 euro betekent in vergelijking met soortgelijke woningen in de overige gebieden van het onderzoeksgebied. In Vinkhuizen valt bij de eengezinswoningen een soortgelijk verschil van 1,24 procentpunt extra jaarlijkse waardestijging waar te nemen, hetgeen een totale waardestijging van 6.994 euro omvat. De particuliere transacties in Lewenborg zijn vanwege onvoldoende transacties in een aantal gebieden alleen op het schaalniveau van het totale onderzoeksgebied te analyseren. Deze presteren ten opzichte van de gehele wijk buitengewoon goed met een extra jaarlijkse waardestijging van 1,86 procentpunt, een extrawaardestijging van 8.812 euro. De gebieden met een extra waardestijging zijn veelal groepen van woningen, welke direct rondom de fysieke ingreep zijn gelegen. Deze woningen worden afgeschermd door natuurlijke barrières zoals een groenzone, een doorgaande weg of betreffen een rij van stempels in een stempelstructuur.

Een relatie input van projecten en outcome van resultaten in een bepaald jaar valt op basis van de drie onderzochte cases niet te trekken. De extra waardestijging van het particuliere bezit in de onderzoeksgebieden wordt grotendeels behaald in de jaren 2003 tot en met 2005; echter in de Oosterparkwijk wordt ook al in de beginfase van de herstructurering een extra waardestijging gerealiseerd.

### ***Sturen op maatschappelijke waardeontwikkeling***

Momenteel is er in de corporatiesector een bloeiende discussie gaande over de definitie van maatschappelijke waarde en hoe dit meetbaar gemaakt kan worden. Vooralsnog blijft maatschappelijke waarde een begrip dat nog een verdere operationalisering behoeft aan de hand van meetbare indicatoren. De in dit onderzoek gehanteerde definitie is derhalve niet meer dan een poging om meer inzicht te verschaffen in de maatschappelijke waarde. Met behulp van een aantal variabelen wordt invulling gegeven aan dit begrip. De indicatoren zijn onderverdeeld in differentiatiefactoren, storingsfactoren en tevredenheidsfactoren. Het betreft zowel objectief meetbare variabelen, als subjectieve factoren, welke afhankelijk zijn van de waardering van de betrokken bewoners. Er is gebruik gemaakt van bestaande informatie op het schaalniveau van de gehele wijk.

In tegenstelling tot de economische waardeontwikkeling, zijn de effecten van maatschappelijke waardeontwikkeling deels stuurbaarder door een juiste keuze van herstructureringsmaatregelen. De algemene conclusie welke ten aanzien van de differentiatiefactoren kan worden geformuleerd, is dat herstructurering een positieve bijdrage levert aan de differentiatie van de wijk. Dit is te verklaren doordat differentiatie deels een outputvariabele is in een herstructureringsproces. Maatregelen als sloop en nieuwbouw hebben een directe invloed op de differentiatie van het vastgoed. Ten aanzien van de storingsfactoren mag worden gesteld dat herstructurering een positieve invloed heeft op factoren als gevoel van veiligheid, verloedering en mate van overlast. Dergelijke factoren, welke mede afhankelijk zijn van een goed beheer van een wijk, kunnen worden verbeterd door herstructureringsingrepen. Herstructurering is hierbij echter niet de enige oplossing om dergelijke factoren te beïnvloeden. Ten aanzien van de tevredenheidsfactoren mag worden gesteld dat de herstructurering een positief effect heeft op de wijkwaardering van bewoners. Qua toekomstverwachting van de totale wijk presteren alle herstructureringswijken hoger dan de wijken waar geen herstructurering plaatsvindt. Lewenborg behaalt met name goede scores op de variabelen welke betrekking hebben op het sociale en fysieke beheer van de wijk, onder andere ten aanzien van deelaspecten als mate van verloedering, mate van overlast en gevoel van veiligheid. Vinkhuizen behaalt de beste resultaten op de deelaspecten, welke betrekking hebben op de fysieke aspecten. De wijk Oosterpark behaalt de beste resultaten met de deelaspecten die betrekking hebben op de bevolkingsamenstelling. Dit betreft de bevolkingsdifferentiatie en een stijging in sociale samenhang.

### ***Relatie maatschappelijke en economische waarde***

De twee belangrijkste factoren in het onderlinge verband betreft de interne wijkwaardering en het externe imago; twee factoren welke in veel interviews met betrokken partijen genoemd worden. De maatschappelijke waarde van de wijk is een variabele, waarin het externe imago voor de meeste onderzochte variabelen een beperkte rol speelt, maar sterk afhankelijk is van ontwikkelingen binnen de eigen identiteit van de wijk. Deze ontwikkeling, welke deels stuurbaar is door een herstructurering, werkt door in de interne wijkwaardering. De economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed is veel meer afhankelijk van het externe imago. Een extra waardevermeerderend effect komt namelijk niet alleen tot stand door transacties met reeds huidige inwoners van de wijk, maar ook door kopers welke niet afkomstig zijn uit de wijk zelf. Hun beleving en waardering van de wijk is in belangrijke mate afhankelijk van het imago en de beeldvorming dat bij hen heerst over de betreffende wijk en soortelijke wijken waarmee een wijk in concurrentie is.

### ***Implementatie van resultaten***

Ten aanzien van de zowel de economische als maatschappelijke waarde in de herstructureringsgebieden geldt dat dit onderzoek kan worden gebruikt als onderdeel van de evaluatie van de uitgevoerde projecten. De gemeten variabelen kunnen naast de gestelde doelen gelegd worden, om te analyseren in hoeverre de gestelde doelen behaald zijn. Het verkregen inzicht ten aanzien van de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed kan worden gebruikt bij investeringsbeslissingen van nieuwe herstructureringsprojecten. In de stad Groningen wordt vooralsnog niet expliciet in de kostenverdeling gebruik gemaakt van de veronderstelling dat omliggend vastgoed in waarde stijgt, maar het speelt in de achterliggende gedachte bij onderhandelingen wel een rol.

Een waardestijging als gevolg van herstructureringsmaatregelen resulteert niet direct in een incasseerbare som geld voor een woningcorporatie, tenzij er door de corporatie huurwoningen worden verkocht. Hoewel er bij de meeste corporaties geen directe boekhoudkundige doorwerking plaatsvindt, geldt dat via de huurinkomsten wel invloed op de financiële resultaten van de corporatie kan worden uitgeoefend. Herstructurering leidt doorgaans tot een betere verhuurbaarheid en een lager leegstandspercentage, waardoor de huurinkomsten stijgen, ook van de objecten welke niet fysiek onderdeel geweest zijn van een herstructurering.

Ten aanzien van de maatschappelijke ontwikkeling is er een tweedeling te maken in fysiekgerelateerde ontwikkelingen en sociaalgerelateerde ontwikkeling. Sturen op maatschappelijk rendement door een corporatie ten aanzien van fysiekgerelateerde probleemsigalerering is tot op zekere hoogte haalbaar, doordat fysieke ingrepen kunnen bijdragen aan factoren als mate van verloedering en differentiatie woningvoorraad. Sociaalgerelateerde aspecten zijn veel moeilijker te sturen, omdat dergelijke factoren afhankelijk zijn van vele factoren welke van invloed zijn op het menselijk gedrag.

### ***Toekomst***

Op basis van dit uitgevoerde onderzoek mag niet de illusie worden gewekt dat er voldoende inzicht is verkregen in het onderwerp waardeontwikkeling van vastgoed in herstructureringsgebieden. Grootschalige generalisatie en extrapolatie van resultaten kan alleen plaatsvinden als er in diverse steden uitgebreid onderzoek gedaan wordt naar deze waardeontwikkeling. Een volgende stap die gemaakt zal moeten worden is het verder verhelderen van de relatie input (herstructurering) en outcome (gebiedsrendement). In dit onderzoek is op basis van de drie gekozen cases geen antwoord gevonden op de vraag welk type herstructurering het grootste effect heeft op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Ten aanzien van de maatschappelijke waarde dient de sectorbrede discussie omtrent de definitie van maatschappelijke waarde zich verder uit te kristalliseren. De trend naar meer transparantie en meetbare doelstellingen in de corporatiesector is ten aanzien van dit onderwerp alleen haalbaar, indien eerst duidelijk in kaart is gebracht wat er onder dit begrip verstaan wordt.

## INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b> .....	2
<b>SAMENVATTING</b> .....	3
<b>LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN</b> .....	8
<b>LIJST VAN AFKORTINGEN</b> .....	9
<b>1 INLEIDING</b> .....	10
1.1 Aanleiding.....	10
1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling.....	11
1.3 Onderzoeksvragen.....	11
1.4 Begrippenkader.....	11
1.5 Relevantie.....	12
1.6 Onderzoeksopzet.....	13
1.6.1 <i>Ruimtelijke impactanalyse</i> .....	13
1.6.2 <i>Kwantitatief en kwalitatief onderzoek</i> .....	14
1.7 Het experiment.....	14
1.7.1 <i>Experiment economische waardeontwikkeling</i> .....	16
1.7.2 <i>Experiment maatschappelijke waardeontwikkeling</i> .....	19
1.8 Onderzoeksmodel.....	20
1.9 Leeswijzer.....	21
<b>2 HET BEGRIP WAARDE</b> .....	22
2.1 Achtergrond.....	22
2.2 De transactiewaarde.....	22
2.3 De waarde van het verhuurde corporatiebezit.....	23
2.4 Het maatschappelijke rendement .....	23
2.5 Relatie maatschappelijk en financieel rendement.....	27
2.6 De WOZ-waarde.....	28
<b>3 GEBIEDSBESCHRIJVINGEN</b> .....	29
3.1 Selectiecriteria onderzoeksgebieden.....	29
3.2 Oosterpark.....	29
3.2.1 <i>Uitgangssituatie Oosterpark</i> .....	30
3.2.2 <i>Ingrepen en proces Oosterpark</i> .....	30
3.3 Vinkhuizen.....	33
3.3.1 <i>Uitgangssituatie Vinkhuizen</i> .....	33
3.3.2 <i>Ingrepen en proces Vinkhuizen</i> .....	33
3.4 Lewenborg.....	35
3.4.1 <i>Uitgangssituatie Lewenborg</i> .....	36
3.4.2 <i>Ingrepen en proces Lewenborg</i> .....	36
3.5 Referentiewijken.....	38
3.5.1 <i>Selwerd</i> .....	38
3.5.2 <i>Beijum</i> .....	39

<b>4 ECONOMISCHE WAARDEONTWIKKELING.....</b>	<b>40</b>
4.1 Verwachtingspatroon economische waardeontwikkeling.....	40
4.1.1 <i>Verwachtingen woningcorporatie Nijestee</i> .....	40
4.1.2 <i>Verwachtingen overig</i> .....	41
4.2 Waardeontwikkeling op wijkniveau.....	42
4.2.1 <i>Wijkontwikkeling Oosterpark</i> .....	42
4.2.2 <i>Wijkontwikkeling Vinkhuizen</i> .....	43
4.2.3 <i>Wijkontwikkeling Lewenborg</i> .....	43
4.3 Waardeontwikkeling corporatiebezit.....	44
4.3.1 <i>Corporatiebezit appartementen</i> .....	44
4.3.2 <i>Corporatiebezit eengezinswoningen</i> .....	45
4.4 Waardeontwikkeling uitpondwoningen.....	46
4.4.1 <i>Uitponding appartementen</i> .....	47
4.4.2 <i>Uitponding eengezinswoningen</i> .....	48
4.5 Waardeontwikkeling particuliere markt.....	50
4.5.1 <i>Particuliere appartementen</i> .....	50
4.5.2 <i>Particuliere eengezinswoningen</i> .....	51
<b>5 MAATSCHAPPELIJKE WAARDEONTWIKKELING.....</b>	<b>54</b>
5.1 Verwachtingspatroon maatschappelijke waardeontwikkeling.....	54
5.2 Resultaten maatschappelijke waardeontwikkeling.....	55
5.2.1 <i>Differentiatiefactoren</i> .....	55
5.2.2 <i>Storingsfactoren</i> .....	57
5.2.3 <i>Tevredenheidsfactoren</i> .....	59
5.3 Relatie maatschappelijke en economische waarde.....	61
<b>6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....</b>	<b>64</b>
6.1 Beantwoording onderzoeksvragen.....	64
6.2 Overige aanbevelingen.....	71
<b>BRONNEN.....</b>	<b>72</b>
Literatuur en publicaties.....	72
Geïnterviewde personen.....	75
<b>LIJST VAN BIJLAGEN.....</b>	<b>76</b>



## LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN

### Figuren

Figuur 1.1	doorloopschema herstructurering
Figuur 1.2	buurt-levenscyclus
Figuur 1.3	experiment waardeontwikkeling
Figuur 1.4	doorloopschema sloop-nieuwbouw
Figuur 1.5	onderzoeksmodel
Figuur 2.1	peilers maatschappelijke waarde
Figuur 2.2	componenten direct rendement
Figuur 2.3	relatie financieel en maatschappelijk rendement
Figuur 4.1	uitpondingsgrafiek Lewenborg
Figuur 4.2	particuliere marktgrafiek Oosterpark
Figuur 4.3	particuliere marktgrafiek Vinkhuizen
Figuur 5.1	grafiek particulier eigendom
Figuur 5.2	deel onderzoeksmodel

### Tabellen

Tabel 1.1	herstructureringsstypering
Tabel 3.1	herstructureringsfasering Oosterpark
Tabel 3.2	herstructureringsfasering Vinkhuizen
Tabel 3.3	herstructureringsfasering Lewenborg
Tabel 4.1	prijsonwikkeling koopwoningen per wijk
Tabel 4.2	prijsonwikkeling corporatiebezit Nijestee appartementen
Tabel 4.3	prijsonwikkeling corporatiebezit Nijestee eengezinswoningen
Tabel 4.4	prijsonwikkeling van uitpondappartementen
Tabel 4.5	prijsonwikkeling uitpondeengezinswoningen
Tabel 4.6	prijsonwikkeling woningen particuliere markt Lewenborg
Tabel 5.1	bevolkingssamenstelling
Tabel 5.2	mate van verloedering
Tabel 5.3	mate van overlast
Tabel 5.4	gevoel van veiligheid
Tabel 5.5	sociale samenhang
Tabel 5.6	eindoordeel eigen woning
Tabel 5.7	oordeel dagelijkse winkelveorzieningen
Tabel 5.8	oordeel basisonderwijs
Tabel 5.9	eindoordeel prettige buurt
Tabel 5.10	toekomstverwachting eigen buurt

## LIJST VAN AFKORTINGEN

BBSH	: Besluit Beheer Sociale Huursector
DIA	: Dienst Informatie en Administratie gemeente Groningen
IPD	: Investment Property Databank
IRR	: Internal Rate of Return
ISV	: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
LMV	: Landelijke Makelaars Vereniging
NVM	: Nederlandse Vereniging van Makelaars
RICS	: Royal Institute of Chartered Surveyors
ROZ	: Raad voor Onroerende Zaken
VBO	: Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed
VNG	: Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
WOZ	: Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit eerste hoofdstuk van het onderzoeksrapport geeft de onderzoeksopzet weer. Na de aanleiding, de onderzoeksafbakening en de onderzoeksvragen wordt er in paragraaf 1.5 ingegaan op de relevantie van het onderzoek. Vervolgens wordt in paragraaf 1.6 de onderzoeksopzet weergegeven, waarna de onderzoeksmethode en het onderzoeksmodel worden behandeld. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk licht de structuur van de rest van deze rapportage toe.

### 1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is in een aantal wijken van de stad Groningen gestart met herstructureringsprojecten. De gemeente Groningen en de in de gemeente werkzame woningcorporaties trachten hiermee de wijken op peil te houden en te verbeteren. Hiermee wordt segregatie tegengegaan, dreigende leegstand en verpaupering voorkomen en worden de wijken voor de toekomst aantrekkelijk gemaakt en gehouden voor een brede groep van bewoners (Leidraad wijkvernieuwing, 2005).

Veel Groningse herstructureringsgebieden zijn naoorlogse woonwijken. Door de oorlogsschade en het stilvallen van woningbouw tijdens de oorlogsjaren was een grote woningnood ontstaan. Mede met behulp van objectsubsidiering werd door de rijksoverheid gepoogd het bouwen van goedkope nieuwbouwwoningen te bevorderen. Om de betaalbaarheid te bevorderen is er een gematigd kwaliteitsbeleid gevoerd. Een te hoge kwaliteit zou immers prijsopdrijvend werken.

Ook woningbouw uit de jaren '60 en '70 is regelmatig betrokken bij herstructurering. Woningbouw uit deze periode kenmerkt zich, naast een nog altijd groot kwantitatief tekort veroorzaakt door demografische groei, ook door een tekort veroorzaakt door economische vooruitgang. De bevolkingsgroei en de gedaalde huishoudensgrootte waren de nieuwe oorzaken van een kwantitatief tekort. De overheid voerde de bouwproductie flink op. De Nota Huur- en subsidiebeleid uit 1974 was hierin bijzonder belangrijk. Hierin werd de noodzaak en het belang van een verregaande overheidsbemoediging benadrukt. De overheid wilde zich actief bemoeien met het bouwprogramma en hiermee grote nieuwbouwprojecten realiseren, waarvan een wijk als Vinkhuizen in de stad Groningen een voorbeeld is (Ekkers, 2005).

In de jaren '90 wordt door diverse partijen een aanzet gegeven voor grootschalige herstructurering. In 1997 resulteert dit onder andere in de Nota Stedelijke Vernieuwing (Ministerie van VROM, 1997), waarin het toenmalige kabinet haar visie geeft ten aanzien van de benodigde maatregelen die nodig worden geacht om de stedelijke problemen aan te pakken. In de stad Groningen resulteert dit in 1998 in het convenant wijkvernieuwing (Kwadrant, 1998) waarin de aandachtgebieden worden geformuleerd en een plan van aanpak wordt opgezet.

Inmiddels vinden in een aantal Groningse woonwijken herstructureringsprojecten plaats, waarbij elke wijk een specifieke aanpak kent. Dit betreft onder andere fysieke ingrepen zoals sloop en nieuwbouw, maar ook sociale ingrepen zoals het aanpakken van overlast. Gedurende het herstructureringsproces komen er ook vragen naar voren ten aanzien van de effecten van een herstructurering. Bij onderhandelingen tussen betrokken actoren speelt de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed een rol, met name de vraag in hoeverre er rekening gehouden mag worden met een waardestijging van het in bezit zijnde omliggende vastgoed. Tegelijkertijd spelen ook de maatschappelijke ontwikkelingen een belangrijke rol; problemen hierin zijn belangrijke oorzaken van een herstructureringsproces. Nu de eerste projecten in een vergevorderd stadium van uitvoering verkeren is de tijd rijp om deze effecten te gaan meten. Dit resulteert uiteindelijk in een onderzoeksrapport als dit, waarin het onderzoek naar economische en maatschappelijke waardeontwikkeling centraal staat.

## 1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

De probleemstelling die in het voorgaande aan bod kwam, bestaat uit een doelstelling en een centrale vraagstelling (Verschuren, 1996). Hiermee wordt de richting van het onderzoek aangegeven en het onderzoeksgebied afgebakend. De doelstelling van het onderzoek is:

- het verkrijgen van inzicht in de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling van herstructureringsgebieden in de stad Groningen
- het komen tot aanbevelingen met betrekking tot waardeontwikkeling in herstructureringslocaties, waarbij het accent ligt op de wijze waarop woningcorporaties het verworven inzicht kunnen vertalen in hun vastgoedontwikkelingsbeleid en vastgoedstrategie.

De bijbehorende centrale vraag van het onderzoek is:

- Welke invloed heeft herstructurering op de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling van een herstructureringsgebied?

## 1.3 Onderzoeksvragen

Om de bovenstaande vraagstelling te kunnen beantwoorden zijn de onderstaande onderzoeksvragen opgesteld ('t Hart, 1998) :

- 1 Op welke wijze is de economische waardeontwikkeling te definiëren, te meten en te verklaren door een herstructurering?
- 2 Op welke wijze is de maatschappelijke waardeontwikkeling te definiëren, te meten en te verklaren door een herstructurering?
- 3 Welk type herstructurering heeft er in het herstructureringsgebied plaatsgevonden en in welke tijdsperiode is dit uitgevoerd?
- 4 Welke invloed heeft herstructurering op de economische waardeontwikkeling?
- 5 Welke invloed heeft herstructurering op de maatschappelijke waardeontwikkeling?
- 6 Welke onderlinge relatie in maatschappelijke en economische waarde valt er te leggen?
- 7 In hoeverre kunnen de behaalde resultaten worden gegeneraliseerd en geëxtrapoleerd naar de toekomst en naar andere herstructureringsgebieden?
- 8 Op welke wijze kan het verworven inzicht worden vertaald in het vastgoedontwikkelingsbeleid en vastgoedstrategie van een woningcorporatie

In de komende hoofdstukken worden de onderzoeksvragen beantwoord. Hierbij wordt aangegeven welke onderzoeksvragen het betreft. De eerste twee vragen betreft een theoretische en methodologische verdieping; deze worden behandeld in hoofdstuk één en twee. De overige vragen zijn onderdelen van het uitgevoerde onderzoek en komen in de overige hoofdstukken aan bod. De conclusies en aanbevelingen komen tot stand met behulp van de beantwoording van de acht vragen.

## 1.4 Begrippenkader

De begrippen herstructurering en waardeontwikkeling in de probleem-, doel- en vraagstelling vergen enige uitleg, omdat beide begrippen voor meerdere interpretaties vatbaar zijn.

- **Waarde**

Het begrip waarde bij een woningcoöperatie is niet altijd gelijk aan die van een ontwikkelaar of belegger, omdat een corporatie niet alleen naar het onroerend goed zelf kijkt, maar ook naar maatschappelijke ontwikkelingen in een gebied, zoals dit onder andere in het Besluit Beheer Sociale Huursector (2005) verplicht is gesteld. Omdat het begrip waarde op vele manieren geïnterpreteerd kan worden en tevens de kern van het onderzoek vormt, is dit begrip verder uitgewerkt in hoofdstuk twee. In dit hoofdstuk van het rapport volstaat de uitsplitsing van waarde in economische component en een maatschappelijke component.

- **Herstructurering**

In de literatuur zijn diverse definities van herstructurering te vinden. De kabinetsnota Stedelijke vernieuwing (1997) noemt herstructurering 'een pakket van ingrepen in de gebouwde en onbebouwde omgeving, ingegeven door sociale en economische overwegingen en doeleinden'. De tijdelijke stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad (1996) omschrijft herstructurering als 'alle maatregelen die gericht zijn op het tot stand brengen van een meer gedifferentieerde woningvoorraad in gebieden waar leefbaarheidsproblemen mede worden veroorzaakt door een eenzijdig samengestelde voorraad van overwegend goedkopere woningen'. In de toelichting wordt deze definitie verbreed tot 'alle maatregelen die gericht zijn op een zodanige wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad in een gebied, dat de sociaal-economische structuur van dat gebied wordt versterkt'.

Herstructurering valt uiteen in drie peilers, te weten economisch, sociaal en ruimtelijk/fysiek (Buys en Van Iersel, 2002), dit in tegenstelling tot de klassieke stadsvernieuwing van de jaren zeventig, waarin vooral het fysieke aspect centraal stond. Deze drie peilers zijn onderdeel van stedelijke vernieuwing (Van den Berg, 1999). Voorbeelden van herstructureringsmaatregelen zijn (Vermeijden, 1997):

- sloop van goedkope woningen
- vervangende nieuwbouw in duurdere categorieën
- zodanig opknappen van woningen dat zij in een andere (prijs-) categorie vallen
- samenvoegen van woningen
- verkoop van huurwoningen (uitponden)
- aantrekkelijker maken van de woonomgeving
- aankopen particuliere woningen door corporaties voor upgrading
- verandering wijkbeheer
- vergroten invloed eigen bewoners.

## 1.5 Relevantie

De relevantie van dit onderzoek is op te splitsen in een tweetal onderdelen (Verschuren, 1996). Enerzijds is er sprake van een maatschappelijke ofwel praktische relevantie. Deze is vastgelegd in de doelstelling, waarmee de relevantie voor onder andere de woningcorporaties aangegeven wordt. Dit betreft enerzijds het in het inzicht verkrijgen in de waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden en anderzijds de wijze waarop een corporatie het inzicht kan vertalen in haar vastgoedontwikkelingsbeleid en vastgoedstrategie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de impact van een economische waardestijging van het vastgoedbezit van een corporatie. Dit aspect komt in de hoofdstukken vier tot en met zes verder aan bod.

Naast de praktische of maatschappelijke relevantie is er ook sprake van een wetenschappelijke relevantie. Dit betreft de mate waarin de onderzoeksresultaten wetenschappelijk van belang zijn. De wetenschappelijke relevantie is vooral gelegen in het feit dat er tot op heden in de vastgoedwetenschap nog zeer beperkt aandacht wordt besteed aan waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden. Dit onderzoek kan een bijdrage leveren aan discussies over het rendement van stedelijke vernieuwing en herstructurering, doordat er met dit onderzoek inzicht verkregen wordt naar de economische en maatschappelijke spin-offs van herstructurering in een aantal Groningse wijken, welke model kunnen staan voor andere herstructureringsgebieden.

De actualiteit van dit onderzoeksonderwerp blijkt onder andere uit het feit dat er op dit moment ook door een aantal onderzoeksbureaus onderzoek gedaan wordt naar dit onderwerp. RIGO Onderzoek en Advies BV is momenteel bezig met een kostenbaten analyse van stedelijke vernieuwing, waarin het aspect economische waardeontwikkeling ook naar voren zal komen. ECORYS brengt momenteel onder meer voor het Ministerie van VROM een maatschappelijke ontwikkeling in beeld met behulp van een kostenbatenanalyse voor een aantal verstedelijkingsconcepten, waaronder herstructurering.

ABF Research onderzoekt momenteel een tiental herstructureringscases in opdracht van de werkgroep 'Sturen op waarde', een gezamenlijk initiatief waarin ook de Groninger woningcorporatie IN deelneemt met de Indische Buurt.<sup>1</sup>

## 1.6 Onderzoeksopzet

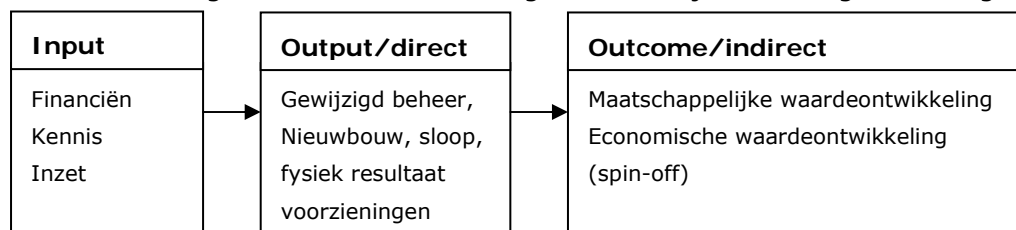
Het onderzoek valt in hoofdlijnen te kwalificeren als een exploratief onderzoek, waarmee waarbij het verband tussen de herstructurering en de gevolgen voor de economische en maatschappelijke waarde centraal staat. Het gaat hierbij om de meting van enkele effecten van het door de betrokken partijen uitgevoerde beleid. Dit is nauw verwant aan een evaluatieonderzoek maar niet exact hetzelfde. Bij een evaluatieonderzoek gaat het voornamelijk om het vaststellen van effecten van de getroffen maatregelen en ligt de focus op de vooraf geformuleerde doelstellingen (Ministerie van Financiën, 1992). Dergelijke onderzoeken hebben een doelstelling welke is gericht op het halen dan wel falen van het uitgevoerde beleid (Swanborn, 1987). Dit onderzoek is niet in de eerste plaats gericht op de vooraf geformuleerde doelen en het beleidsmatige aspect, maar vooral gericht op de waar te nemen effecten en de onderlinge relatie met de herstructurering. Daarnaast wordt een aantal betrokken ervaringsdeskundigen om een verwachting omtrent de waardeontwikkeling gevraagd, welke in dit onderzoek wordt. Dit onderdeel van het onderzoek heeft het karakter van een toetsingsonderzoek, waarbij vooraf geformuleerde verwachtingen worden geconfronteerd met de werkelijkheid.

### 1.6.1 Ruimtelijke impactanalyse

Dit onderzoek is een vorm van ruimtelijke impactanalyse. Deze vorm van analyse is met name in de jaren '70 opgekomen in het geografische onderzoek. Ruimtelijke impactanalyse kan worden samengevat als 'de analyse en prospectie van de effecten van een sleutelement in een bepaald gebied, die zich manifesteren in wijzingen in functionele, in locationele, in temporele en artefactuele zin' (Buit, 1971 en 1989). De aanzet van de analyse is een unieke initiële decisie welke leidt tot ruimtelijke effecten in een omgeving, in dit geval alle uitgevoerde herstructureringsmaatregelen.

De analyse is op te delen in een drietal hoofdfasen (Van Kessel, 1983), te weten: de effecttracering, de effectmeting en de effectinterpretatie. De effecttracering omvat het bepalen van de effecten die worden verwacht. Dit zijn onder andere de doelstellingen zoals deze voorafgaand aan de herstructurering zijn vastgelegd. In de eerste fase zijn ook de relaties tussen die verwachte effecten van belang. Hierbij wordt veelal een pragmatische aanpak gehanteerd, waarbij voor de van toepassing zijnde beleidsterreinen een aantal te onderzoeken variabelen worden bepaald. Een overzicht van mogelijke directe en indirecte effecten naar aanleiding van herstructureringsmaatregelen is te vinden in paragraaf 1.7, waarin het onderzoeksmodel wordt weergegeven.

De effectmeting is de daadwerkelijke analyse van de opgetreden effecten in het herstructureringsgebied en is de kern van dit uitgevoerde onderzoek. Omdat het een partiële ruimtelijke impactanalyse betreft, wordt hierbij alleen gekeken naar de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling in de herstructureringsgebieden. De ontwikkelingen van herstructureringseffecten zijn weer te geven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: doorloopschema herstructurering

<sup>1</sup> Ten tijde van de uitgave van dit rapport waren de uitkomsten van de genoemde onderzoeken nog vertrouwelijk en niet gepubliceerd, waardoor een vergelijk niet mogelijk was.

De input betreft de bronnen die de organisatie ten beschikking staan; financiële personele, materiële, maar ook immateriële zaken, zoals het beschikbare netwerk en goodwill. De output zijn tastbare resultaten die betrokken actoren via haar activiteiten voortbrengt en levert aan haar klanten en de maatschappij in het algemeen. Dit zijn de diverse maatregelen van de herstructurering, zoals sloop, nieuwbouw, het revitaliseren van voorzieningen of verandering in het buurtbeheer. De outcome bestaat uit effecten die direct gerelateerd zijn aan de output-effecten. Dit kunnen zowel maatschappelijke, ruimtelijke als economische effecten zijn (Buit, 1989). Deze effecten vormen de kern van het onderzoek. Het gaat niet om de waardeontwikkeling van het direct ingrijpen (output), bijvoorbeeld het bouwen van een nieuw gebouw met een bepaalde boekwaarde, maar om de spin-off van deze ontwikkeling in de vorm van eventuele waardeinstijging van het omliggende bestaande vastgoed (outcome).

De laatste fase van de ruimtelijke impactanalyse betreft de effectinterpretatie. Dit betreft onder andere een implementatie van het verworven inzicht omtrent de waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden in het beleid van een corporatie. Dit resulteert in de conclusies en aanbevelingen, welke worden weergegeven in hoofdstuk zes. Deze worden niet alleen bepaald door de behaalde resultaten van het uitgevoerde onderzoek, maar ook door de visies van de ondervraagde ervaringsdeskundigen hierop.

### **1.6.2 Kwantitatief en kwalitatief onderzoek**

De analyse is op te delen in twee hoofddelen: een kwalitatief en een kwantitatief deel. Het kwalitatieve deel heeft meerdere doelen. Ten eerste vormt dit de theoretische basis van het onderzoek. Dit betreft met name het literatuuronderzoek, waarbij aandacht wordt besteed aan actuele discussies in de vakliteratuur, reeds uitgevoerde onderzoeken en theoretische achtergronden.

Daarnaast omvat dit een aantal interviews, waarin een aantal ervaringsdeskundigen wordt gevraagd naar hun verwachtingen van waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden en vervolgens worden geconfronteerd met de behaalde resultaten. Deze confrontatie van resultaten kan leiden tot gewijzigde inzichten en interpretaties van de behaalde resultaten en biedt ruimte voor discussie met betrokkenen in een herstructurering. De ervaringsdeskundigen zijn allen op enige wijze betrokken bij herstructureringsprojecten en zijn werkzaam in diverse deelsectoren. Het betreft de heer Riemeijer van Boelens Jorritsma Makelaars, de heer Van Olffen van Woningcorporatie IN, de heren Van Gent en Froentjes van de gemeente Groningen, de heer Van Genne van de Hanzehogeschool Groningen, de heren Bouma en Raatjes van woningcorporatie Nijestee en de heer Heins van Heins Advies BV en de Rijksuniversiteit Groningen. Door een keuze van geïnterviewden in deze deelsectoren ontstaat een beeld vanuit diverse invalshoeken en een maatschappelijk gedragen eindconclusie ten aanzien van de behaalde resultaten.

De kwantitatieve analyse betreft de eigenlijke analyse naar de waardeontwikkeling. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande data, enerzijds vanwege de beschikbare hoeveelheid tijd, anderzijds vanwege de grote hoeveelheid reeds beschikbare informatie ten aanzien van een aantal deelaspecten in het onderzoek. De inhoud van het kwantitatieve onderzoek komt in de volgende paragraaf verder aan bod.

## **1.7 Het experiment**

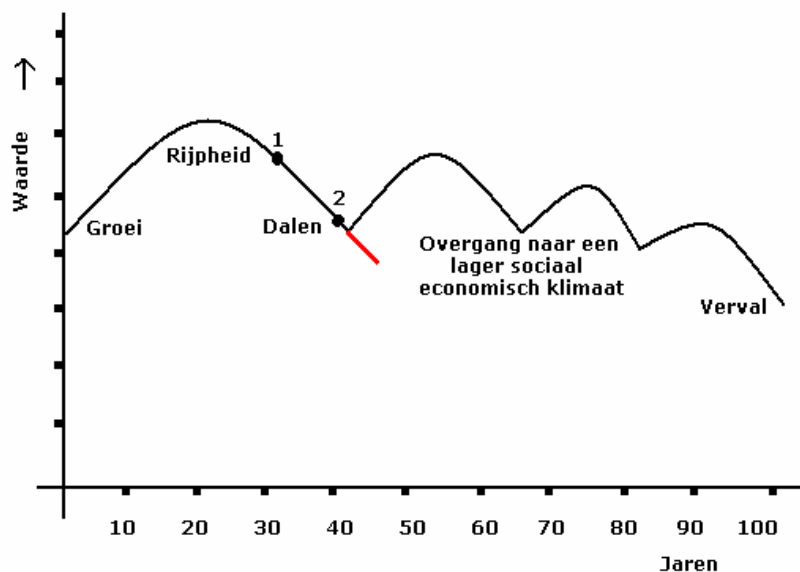
Het kwantitatieve onderzoek is uitgevoerd met behulp van het uitvoeren van een aantal experimenten. De ideale opzet van een dergelijk onderzoek is die van het klassieke experiment: het before-after ontwerp met een controlegroep (Hoogerwerf, 1977). Het doel van een experimenteel onderzoek is het aantonen van een eventueel oorzakelijk verband tussen de herstructurering en een afhankelijke waardeontwikkeling. Getoetst wordt of de experimentele variabele effect heeft, zodat er een verschil optreedt in de verwachte richting tussen de experimentele en de controlegroep.

In dit onderzoek is sprake van een veldexperiment, waarbij niet zelf een situatie of omgeving wordt gecreëerd, maar een bestaande locatie en omgeving wordt uitgekozen (Swanborn, 1987). Het betreft een quasi-experiment, waarbij de onderzoeksgroepen niet at random via een toevalsprocedure tot stand komen, maar worden bepaald aan de hand van de in hoofdstuk drie uitgewerkte selectiecriteria van de drie herstructureringsgebieden ('t Hart e.a., 1998).

*Experimentele groep en controlegroep*

In de gehanteerde opzet is sprake van een tweetal groepen; de experimentele groep en een controlegroep. De experimentele groep is de daadwerkelijke doelgroep van het onderzoek en bestaat uit de drie gekozen herstructureringsgebieden. De controlegroep dient als benchmark; een controlegroep waarmee prestaties als economische en maatschappelijke waardeontwikkeling vergeleken kunnen worden. Het opstellen van een controlegroep is niet eenvoudig, aangezien elke wijk een eigen identiteit heeft wat betreft locatie, bevolkingssamenstelling, eigendomsverhoudingen en vastgoedsamenstelling. Ten aanzien van dit onderwerp zijn er een tweetal keuzes mogelijk. Enerzijds kan de stad als geheel dienen als referentiegroep. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van een herstructureringswijk ten opzichte van de stad. Deze analyse is voor zowel de maatschappelijke als economische waardeontwikkeling uitgevoerd.

Een tweede mogelijkheid is een vergelijking met één of meer soortgelijke referentiewijken met een soortgelijke ligging, opbouw en bouwperiode. Een dergelijke analyse geeft aan hoe de waardeontwikkeling in een soortgelijke wijk zonder herstructurering zou kunnen verlopen. Ook deze analyse is voor de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling uitgevoerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er nooit twee identieke wijken te vinden zijn in een stad met dezelfde problematiek, ligging, bewoners en dergelijke. Alle aandachtswijken in de stad Groningen hebben inmiddels enige vorm van herstructurering omgaan. Een vergelijking met een goed vergelijkbare wijk is dus niet geheel mogelijk, omdat alle aandachtswijken met ernstige problemen, zoals deze in hoofdstuk drie voor de drie onderzoekswijken worden weergegeven, zijn aangepakt door middel van herstructurering. Dit verschil heeft met name te maken met de uitgangspositie van een wijk. Elke buurt ondergaat een levenscyclus met daarin perioden van economische en maatschappelijke groei en perioden van verval. De uitgangssituatie in 2000 is sterk bepalend voor een te behalen resultaat in zowel economische als maatschappelijke waardeontwikkeling. Deze positie is in grafiekvorm weer te geven in de buurt-levenscyclus van figuur 1.2.



figuur 1.2: buurt-levenscyclus (Ten Have, 2002)



Alle grootschalige herstructureringsgebieden zitten ten tijde van de start van de onderzoeksperiode heel duidelijk in een periode van dalen, in de grafiek aangegeven met positie twee. In een ideale onderzoekopstelling zou een wijk als Vinkhuizen worden vergeleken met een zelfde wijk die zich ook rond positie twee zou bevinden en geen herstructurering zou ondergaan. Als alle overige factoren gelijk zouden blijven, dan zou de wijk zich verder ontwikkelen langs de in het figuur weergegeven rode lijn.

Er is echter alleen een vergelijking mogelijk met wijken met een minder grote probleemsituatie die zich mogelijk meer rond cijfer één begeven. Dergelijke wijken hebben wel te maken met enig verval, maar ondervinden dit mogelijk niet geheel in dezelfde mate als de herstructureringswijken, welke zich rond cijfer twee in de grafiek begeven.

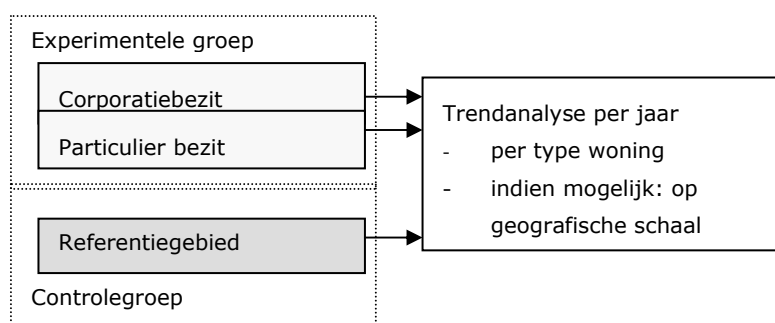
Concreet betekent dit voor de uitvoerbaarheid van het onderzoek dat niet geheel kan worden aangetoond wat de waardeontwikkeling zou zijn geweest, indien er geen fysieke ingrepen zouden hebben plaatsgevonden. De onderzoekswijken bevinden zich hoogstwaarschijnlijk wel in de fase van verval, maar deze hoeft niet precies gelijk te zijn aan het mogelijke verval dat de herstructureringswijk met de rode lijn zou hebben doorgemaakt. Door een juiste keuze van vergelijkingswijken wordt getracht dit effect te minimaliseren. De betreffende vergelijkingwijken worden in hoofdstuk drie bij de wijkbeschrijvingen kort uiteengezet.

#### *Meervoudige tijdreeksen*

Er is sprake van een experiment met een meervoudige tijdreeks, waarbij op verschillende meetmomenten voor zowel de experimentele groep als de controlegroep een meting plaatsvindt (Kuper, 1997). Er is in dit onderzoek gekozen voor een jaarlijkse meting, om op deze wijze inzicht te krijgen in de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling gedurende het gehele herontwikkelingsproces. De eerste meting vindt plaats voordat de herstructurering in gang is gezet en geeft een waarderingsbeeld van de oude situatie weer. Dit betreft het jaar 2000. Voor zover de informatie beschikbaar is, worden alle analyses uitgevoerd tot en met 2005.

#### **1.7.1 Experiment economische waardeontwikkeling**

De basisopzet van het experiment voor economische waardeontwikkeling is weer gegeven in figuur 1.3.



*Figuur 1.3: experiment waardeontwikkeling*

#### *Onderscheid in onderzoeksgroep*

De experimentele groep bestaat uit een viertal deelsegmenten en derhalve ook een viertal experimenten. Dit betreft de volgende groepen:

1. waardeontwikkeling op wijkniveau
2. waardeontwikkeling verhuurt corporatiebezit
3. waardeontwikkeling uitgepode huurwoningen
4. waardeontwikkeling particuliere markt

De waardeontwikkeling op het schaalniveau van de gehele wijk geeft inzicht in de appreciatie van een gehele wijk. Dit betreft een analyse naar alle transactiegegevens, welke in een jaar in de wijk plaatsvinden. Hierbij wordt zowel een vergelijk met het stadsgemiddelde als de vergelijkingwijken gemaakt. De gehanteerde transactiecijfers zijn afkomstig uit het NVM-transactiearchief. De heer De Wildt van RIGO Onderzoek en Advies BV waarschuwt voor het gebruik van NVM-transacties.

Het is mogelijk dat in bepaalde wijken het NVM-transactiearchief geen juiste afspiegeling is van de totale verkopen in een gebied, bijvoorbeeld doordat goedkope woningen veel door VBO dan wel LMV-makelaars verkocht worden en duurdere veelal door NVM-makelaars. Voor de Groningse situatie is dit echter niet het geval. Het marktaandeel van de NVM in de stad Groningen is circa 91 procent (peildatum 21 december 2005) van het totale aanbod dat via een bij een vereniging aangesloten makelaar wordt verkocht. Makelaars aangesloten bij RE/MAX, VBO en LMV hebben in de stad Groningen slechts een zeer beperkt aandeel.

De waardeontwikkeling van het in verhuur zijnde corporatiebezit kan, in tegenstelling tot de andere drie onderzoeksgroepen, alleen op basis van een taxatiewaarde plaatsvinden. De wijze waarop dit in het onderzoek is uitgewerkt, wordt uiteengezet in hoofdstuk twee. De resultaten geven inzicht in de waardeontwikkeling van het corporatiebezit, welke geen herstructurering in de vorm van fysiek ingrijpen heeft ondergaan.

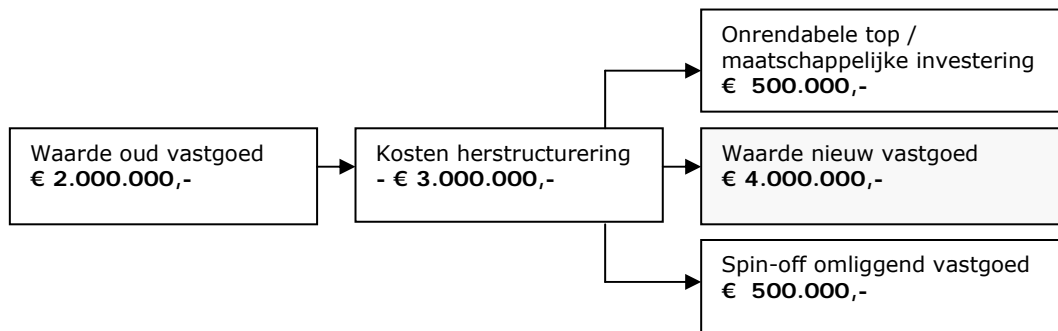
De derde onderzoeksgroep betreft de waardeontwikkeling van de uitponding van huurwoningen. In veel herstructureringsgebieden worden op vrij forse schaal huurwoningen verkocht door corporaties. Dit deelgebied van de markt wordt niet meegenomen in de analyse van de van particuliere transacties, omdat uitponding een ander deelsegment is en kan worden omschreven als het startersegment. De laatste onderzoeksgroep betreft de analyse van de waardeontwikkeling van particuliere transacties. Deze analyse geeft inzicht in de waardeontwikkeling voor particuliere woningeigenaren in een herstructureringsgebied.

Zoals in figuur 1.3 is aangegeven wordt er telkens een analyse uitgevoerd op type woning. Er is, mede gezien de woningsamenstelling in de herstructureringsgebieden, gekozen voor een tweetal woningtypen. Dit betreft de typen appartement en eengezinswoning. Hiervoor wordt de indeling van de NVM gebruikt, om een benchmark met NVM-cijfers mogelijk te maken. Onder appartement wordt in dit geval portiek-etageflat, een galerijflat en een boven-/benedenwoning verstaan. Een verfijndere vergelijking zou hierbij wenselijk zijn, maar is niet voorhanden. Voor de definitie eengezinswoningen wordt gebruik gemaakt van het NVM-type tussenwoning. Een transactie van een hoekwoning wordt gecorrigeerd naar de waarde van een tussenwoning op basis van gerealiseerde transacties in het betreffende jaar en een vaste percentuele verhouding tussen tussenwoningen en hoekwoningen in het betreffende jaar.

Indien er voldoende transacties in meerdere delen van het onderzoeksgebied gerealiseerd zijn, wordt er tevens een analyse op geografisch schaalniveau uitgevoerd. Hiermee wordt een verfijnder inzicht gegeven op de waardeontwikkeling binnen een onderzoeksgebied. Een mogelijk hogere percentuele waardestijging in de nabijheid van een herstructureringsproject komt op deze wijze in de analyse naar voren. Alle onderzoeksgebieden zijn hiervoor ingedeeld in een aantal deelgebieden. Meer hierover is te lezen in de gebiedsbeschrijvingen van hoofdstuk drie.

### Herstructurering in de experimentele groep

De fysieke herstructureringsprojecten zelf nemen een aparte plaats in het onderzoek in. In een ideale onderzoekssituatie zou het volgende onderzoekstraject doorlopen worden:



Figuur 1.4: doorloopschema sloop - nieuwbouw

In dit onderzoekstraject zou op complexniveau weergegeven kunnen worden welk deel van de investering als waarde van het nieuwe vastgoed gezien kan worden en welk deel als spin-off in waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed respectievelijk als onrendabele top of maatschappelijke investering kan worden aangemerkt. Het is niet eenvoudig om de investering van de corporaties in de herstructurering toe te schrijven aan één project. Daarnaast zijn er ook vanuit de gemeente Groningen financiële inspanningen geleverd. Bovenstaand schema is daarom niet in dit onderzoek uitgevoerd. Het is voor de interpretatie van de resultaten echter wel van belang. Nieuwbouwprojecten worden in de economische waardering derhalve niet opgenomen. Het onderzoek richt zich op de waardeontwikkeling van de bestaande bouw welke geen vorm van fysieke herstructurering heeft ondergaan.

### Interne validiteit economische factoren

Bij interne validiteit gaat het om de interpretatie-exclusiviteit. Er is sprake van een hoge interne validiteit als de herontwikkeling vrijwel zeker in de verwachte richting van invloed is op de economische dan wel maatschappelijke waardeontwikkeling. Verschillende storende factoren kunnen hierop invloed uitoefenen. Dergelijke factoren dienen zoveel mogelijk uitgeschakeld te worden ('t Hart, 1998). Ten aanzien van dit onderzoek betreft dit de onderstaande factoren.

- *Waardeverandering nationale en lokale vastgoedmarkt*  
De woningmarkt is constant in beweging. Hieraan liggen diverse factoren ten grondslag, zoals de rentestand, het consumentenvertrouwen en woningwensen van consumenten. Dergelijke factoren hebben hun uitwerking in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Doordat er gewerkt wordt met een controlegroep, zijn deze factoren volledig uit te filteren. De controlegroep wordt door dezelfde factoren beïnvloed en beweegt op (grotendeels) dezelfde wijze mee. De waardeverandering die voor rekening komt van de herstructurering, is het eventuele residu dat overblijft na aftrek van de algemene waardeverandering die in de controlegroep gerealiseerd wordt. Zo is het bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat de consument in de loop van het herstructureringsproces verandert qua interesse in type woning, bijvoorbeeld van appartement naar eengezinswoning. Dit effect wordt echter ondervangen doordat er per type woning vergeleken wordt naar de prijsontwikkelingen en een daling van de interesse in appartementen ook in de referentiegroep waar te nemen valt.
- *Fysieke ingrepen onderhoud*  
Bij zowel het particuliere als het corporatiebezit worden woningen gedurende het metingtraject mogelijk uitgebouwd of ingrijpend verbouwd. Dit heeft een waardevermeerderend effect, met name als het niet-standaard onderhoud betreft. Een eventueel verschil in verandering in opleveringsniveau tussen de experimentele groep en controlegroep is niet eenvoudig uit te filteren. Er wordt in dit onderzoek uitgegaan van de aanname dat het gemiddelde opleveringsniveau van een onderzoeksgroep gedurende de onderzoeksperiode niet ingrijpend wijzigt.

- *Lokale waardebeïnvloedende gebeurtenissen*  
Een derde aspect welke een rol speelt zijn lokale waardebeïnvloedende gebeurtenissen die wel in een experimentele groep en niet in een controlegroep voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan particuliere of gemeentelijke initiatieven, maar ook een gebeurtenis als de Oosterparkrellen die mogelijk een (tijdelijke) negatieve invloed op de waardeontwikkeling heeft gehad. In hoeverre een dergelijk aspect, welke bijvoorbeeld in interviews aan de orde kan komen, meeweegt in een waardeontwikkeling is niet eenvoudig in cijfers uit te drukken. Wel is het van belang in dergelijke gebeurtenissen in het oog te houden en, indien daar aanleiding voor is, deze in de trendanalyse aan te geven.

### **1.7.2 Experiment maatschappelijke waardeontwikkeling.**

Het experiment voor de maatschappelijke waardeontwikkeling lijkt in hoofdlijnen op het experiment van economische waardeontwikkeling, alleen voor de interne validiteit gelden er andere externe factoren. Tevens is er geen onderscheid gemaakt in vier onderzoeksgroepen, omdat nu niet het vastgoed, maar de gehele wijk centraal staat. Aangezien de benodigde informatie alleen op wijkniveau voorhanden is, worden er alleen op het schaalniveau van de gehele wijk een aantal analyses uitgevoerd. De omschrijving van maatschappelijke waardeontwikkeling wordt in paragraaf 2.4 uiteengezet. Deze paragraaf beperkt zich tot de interne validiteit.

#### *Interne validiteit maatschappelijke factoren*

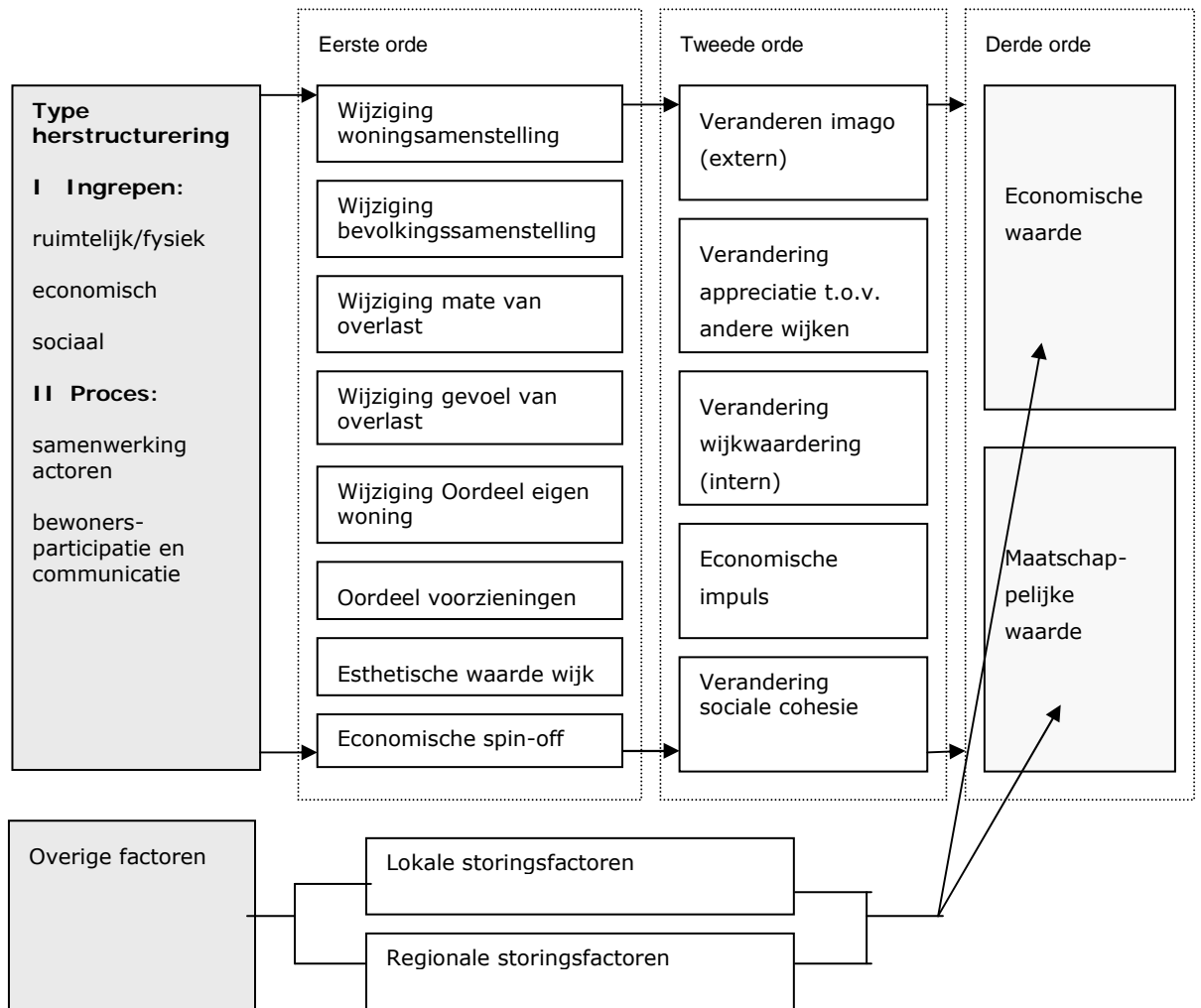
Ten aanzien van maatschappelijke waarde zijn een aantal factoren te benoemen die van invloed zijn op het maatschappelijk rendement. De onderstaande factoren zijn hierbij van belang.

- *Maatschappelijke waardeontwikkeling algehele stad*  
De maatschappelijke waardeontwikkeling van de gehele stad is eenvoudig uit te filteren doordat er met een controlegroep gewerkt wordt. Hierbij wordt de aanname gemaakt dat dergelijke ontwikkelingen een soortgelijk effect in de diverse wijken hebben. Ditzelfde geldt ook voor eventuele regionale dan wel landelijke gebeurtenissen. Een voorbeeld hiervan is het onderwerp 'gevoel van veiligheid'. Als er zich in het land respectievelijk in een regio enkele incidenten voordoen, dan kan dit doorwerken naar het veiligheidsgevoel van een wijk, zonder dat hiervoor oorzaken in de wijk zelf zijn aan te wijzen. Een dergelijk effect is zowel in de onderzoeksgroep als in de controlegroep waar te nemen.
- *Initiatieven gemeente buiten herstructurering om*  
Ook buiten de herstructurering om, is het niet ondenkbaar dat de gemeente initiatieven ontplooit welke van invloed kunnen zijn op de waardeontwikkeling van een wijk. Deze dienen bij de analyse naar voren te komen als storingsfactor in de analyse. In hoeverre dit in cijfers aan te geven is, valt niet te zeggen. De analyse zal derhalve niet alleen cijfermatig maar ook beschrijvend zijn ten aanzien van de verandering in de maatschappelijke waarde-indicatoren.
- *Lokale maatschappelijke particuliere initiatieven*  
Er kunnen ook lokale particuliere initiatieven ontplooid worden, welke van invloed kunnen zijn op de maatschappelijke waardeontwikkeling. Hierbij geldt hetzelfde principe als bij gemeentelijke initiatieven. Het is niet eenvoudig om deze terug te brengen in cijfers van bijvoorbeeld wijkwaardering door de bewoners. Dergelijke initiatieven dienen echter wel in de analyse in acht genomen te worden. Inzicht in dergelijke initiatieven zijn onder andere te achterhalen met behulp van interviews en de jaarrapportages van de betreffende wijken.

Voorgenoemde factoren zijn, in tegenstelling tot de economische waardeontwikkeling, niet statistisch toetsen te analyseren. Er wordt op die grond bij de maatschappelijke waardeontwikkeling meer op een beschrijvende wijze een analyse gegeven, waarbij de uitkomsten worden voorgelegd aan een aantal geïnterviewden.

## 1.8 Onderzoeksmodel

In paragraaf 1.6 is reeds aangegeven dat het onderzoek een ruimtelijke impactanalyse betreft, welke gericht is op de twee kernvariabelen maatschappelijke en economische waardeontwikkeling. In paragraaf 1.7 wordt vervolgens aangegeven op welke wijze deze waardeontwikkeling gemeten wordt. Het onderzoek valt samen te vatten in het onderzoeksmodel, welke is weergegeven in figuur 1.5.



Figuur 1.5: onderzoeksmodel

Bovenstaand schema bevat een aantal essentiële elementen van het onderzoek. Enerzijds betreft dit geheel links in het onderzoeksmodel het onderscheid in herstructureringsmaatregelen en overige factoren. Bij het meten van een waardeontwikkeling worden deze aspecten meegenomen in de analyse, zoals dit ook in paragraaf 1.7 is weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt in type herstructurering. De economische en maatschappelijke waardeontwikkeling is afhankelijk van de input van de herstructurering in de wijk. Het betreft hierbij niet alleen de fysieke, sociale en economische ingrepen, maar ook de wijze waarop deze tot stand gekomen zijn. Hierbij spelen factoren als communicatie en bewonersparticipatie een rol.

Afhankelijk van het type herstructurering en de lokale probleemsigalering, wordt er gekozen voor een pakket maatregelen (een output), zoals de sloop van een woningcomplex of een project tegen jongerenoverlast.

Deze output leidt vervolgens tot een serie van outcome-effecten, zoals ook in figuur 1.1 (doorloop-schema herstructurering) is geïllustreerd. Deze effecten zijn, zoals gebruikelijk bij een ruimtelijke impactanalyse, in te delen in effecten van eerste, tweede en derde orde. De effecten bestaan uit de voorspelde effecten van de herstructurering, welke gebaseerd zijn op de bestaande literatuur (o.a. Buit, 1989). Middels de eerste en tweede orde-effecten bestaat er de verwachting dat deze uiteindelijk leiden tot de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.

In hoofdstuk drie wordt per onderzoeksgebied een typering van de herstructurering gegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de herstructureringstypering van het onderzoeksmodel, welke verder is uitgewerkt in tabel 1.1.

ASPECT:	VOORBEELDEN VAN INGREPEN:	ALS ANTWOORD OP DE PROBLEEMSIGNALERING:
Ingrep: ruimtelijk/fysiek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop / Nieuwbouw</li> <li>• Samenvoeging</li> <li>• Herpositionering / woningverbetering</li> <li>• Uitponing</li> <li>• Fysieke ingreep stedenbouwkundige structuur</li> <li>• Fysiek ingrijpen groen</li> <li>• Realiseren/verbeteren voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningmarktpositie</li> <li>• Bouwtechnische staat</li> <li>• Stedenbouwkundige structuur</li> <li>• Samenstelling woningvoorraad</li> </ul>
Ingrep: sociaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jongerenprojecten</li> <li>• Realisatie opvang/begeleiding kwetsbare groepen</li> <li>• Faciliteren onderwijs</li> <li>• Wijziging beheer</li> <li>• Aanpak overlastgroeperingen</li> <li>• Stimuleren sociale cohesie</li> <li>• Wijzigen bevolkingssamenstelling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emancipatie kwetsbare groepen</li> <li>• Maatregelen t.b.v. sociale cohesie</li> <li>• Onderwijsmaatregelen</li> <li>• Maatregelen t.b.v. jongerenproblematiek</li> <li>• Voorzieningen</li> <li>• Veiligheid</li> </ul>
Ingrep: economisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseren bedrijfsruimte</li> <li>• Aantrekken hogere inkomens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantrekken bedrijvigheid</li> <li>• Stimulering werkgelegenheid</li> <li>• Genereren economische impuls</li> </ul>
Proces: bewonersparticipatie en communicatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opzetten platform / bewonersorganisaties</li> <li>• Mate van participatie</li> <li>• Integrale planvorming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrokkenheid bewoners</li> <li>• Inspraak</li> <li>• Reactie op voorgestelde plannen</li> <li>• Draagvlak en begrip creëren</li> </ul>
Proces: samenwerking tussen betrokken actoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerkingsverband collega-corporaties, commerciële partijen en gemeente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe is planproces verlopen</li> <li>• Knelpunten/oorzaken</li> </ul>

Tabel 1.1 herstructureringstypering

## 1.8 Leeswijzer

De rest van het rapport is als volgt opgebouwd. *Hoofdstuk twee* richt zich op het begrip waarde. Hierin wordt invulling gegeven aan de begrippen economische en maatschappelijke waarde. Vervolgens worden in *hoofdstuk drie* de onderzoeksgebieden besproken. Het hoofdstuk begint met de selectiecriteria en daarna volgt er per gekozen gebied een uiteenzetting van de belangrijkste herstructureringsingrepen. Vervolgens wordt in *hoofdstuk vier* de ontwikkeling van de gemeten economische waarde uiteengezet en wordt er ingegaan op de verwachtingen van een aantal betrokken ervaringsdeskundigen. Ten aanzien van de maatschappelijke waarde wordt hetzelfde gedaan in *hoofdstuk vijf*. Ook wordt in dit hoofdstuk de relatie tussen economische en maatschappelijke waardeontwikkeling gelegd. Met *hoofdstuk zes* wordt het rapport afgesloten middels een aantal conclusies en aanbevelingen, waarmee een antwoord gegeven wordt de acht deelvragen.

## HOOFDSTUK 2 HET BEGRIP WAARDE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het begrip waarde. Het begrip waarde is één van de belangrijkste en meest gebruikte begrippen in de vastgoedsector. Er worden diverse begrippen gehanteerd, onder andere afhankelijk van het doel van de waardebepaling. Het begrip waarde wordt vaak in verband gebracht met het begrip prijs. Kort samenvattend is waarde een hypothetische of een gewaardeerde mogelijke verkoopprijs en prijs is de daadwerkelijke som geld welke in een individuele transactie wordt betaald. In het verlengde van het onderzoek wordt er in dit hoofdstuk stilgestaan bij het begrip waarde. Hiermee wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe economische en maatschappelijke waardeontwikkeling te definiëren en te meten zijn.

### 2.1 Achtergrond

De gehanteerde waardebegrippen bij een corporatie zijn in veel gevallen niet gelijk aan die van een ontwikkelaar of belegger. Dit verschil wordt veroorzaakt door de activiteiten van een corporatie. Een korte terugblik op de historie van de corporaties is hierbij op zijn plaats. Al voor de woningwet van 1901 waren er particuliere instellingen die zich huisvesting van lagere inkomensgroepen en verbetering van slechte woontoestanden ten doel stelden. Met de invoering van de Woningwet werd een kader geschapen voor de toegelaten instellingen in de vorm van een stichting, vereniging of vennootschap. Na de eerste wereldoorlog groeide het aantal gemeentelijke woningbedrijven en corporaties flink. Na de tweede wereldoorlog kenden de corporaties hun bloei en groeide het aantal woningen explosief. De grote omslag kwam met de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (1989). Binnen het nieuwe ordeningskader was de verzelfstandiging van de corporaties een belangrijk doel. Door de bruteringsoperatie (1995) ontstond de huidige organisatievorm van de corporaties, welke kan worden omschreven als een hybride organisatie (Ekkers, 2002).

Deze hybride organisatie heeft een dubbele taakstelling. Enerzijds bestaat deze uit een voorgeschreven publieke taak, welke publiekrechtelijk is verankerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH, juli 2005). Dit betreft onder andere de sociale doelstellingen als het verhuren van woningen aan lagere inkomensgroepen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. Anderzijds bestaat er een private taak, welke is gericht op het behalen van een rendement en het verzekeren van de continuïteit van de organisatie. Deze organisatieverandering heeft ertoe geleid dat de corporatie van de toekomst zal sturen op zowel financieel als maatschappelijk rendement (Tazelaar, 2002). De dubbele taakstelling resulteert in meerdere waardebegrippen, waarin enerzijds de economische waarde tot uiting wordt gebracht en anderzijds de maatschappelijke waarde. Met behulp van deze begrippen kan zowel het financiële als maatschappelijke rendement van de herstructurering geanalyseerd worden.

### 2.2 De transactiewaarde

Voor de waardeontwikkeling van de in het herstructureringsgebied gelegen particuliere woningen, de waardeontwikkeling van de uitpondingstransacties en de waardeontwikkeling van de koopsector van de gehele wijk wordt gebruik gemaakt van het waardebegrip onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Deze definitie luidt:

*De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.*

Dit waardebegrip wordt gebruikt in vrijwel alle gevallen dat een onroerende zaak wordt aangeboden in de vrije markt, waarbij de onroerende zaak geleverd wordt vrij van gebruik en huurrechten (Ten Have, 2002). Dit waardebegrip komt overeen met het waardebegrip dat de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) en het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) hanteren (Van Gool e.a., 2001).

### **2.3 De waarde van het verhuurde corporatiebezit**

Om inzicht te verkrijgen in de waardeontwikkeling van het in verhuur zijnde woningbezit van een corporatie, wordt er gebruik gemaakt van een taxatiewaarde. Dit heeft te maken met het feit dat, in tegenstelling tot de overige onderzoeksgroepen in dit onderzoek, geen sprake is van daadwerkelijk door de markt gerealiseerde transactiepreizen. De analyse gebruikt het begrip onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, zoals beschreven is in de vorige paragraaf. Deze taxatiewaarde komt tot stand als onderdeel van de AEDEX-IPD Corporatie Vastgoedindex. Deze index is een meetinstrument dat voor de deelnemers een beoordeling van zowel de financieel-economische als enige maatschappelijke performance mogelijk maakt (Stichting Corporatie Vastgoedindex, 2005). De gehanteerde taxatiemethode is gebaseerd op een spreadsheet met cashflows voor de komende vijftien jaar, een aanname van de restwaarde in het laatste jaar en een als discontovoet te hanteren internal rate of return percentage (IRR). Aan de hand van deze taxatiemethode wordt een marktwaarde in verhuurde staat bij zelf uitponden vastgesteld. Deze waarde komt mede tot stand door vaststelling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, welke in dit onderzoek gehanteerd wordt voor de waardeontwikkeling van het corporatiebezit.

De waarde voor de AEDEX-IPD Corporatie Vastgoedindex wordt jaarlijks bepaald; éénderde wordt door een externe taxateur vastgesteld, de overige objecten worden door de corporatie geëxtrapoleerd. Door deze jaarlijkse waardevaststelling is een jaarlijkse tijdsanalyse mogelijk. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat de in het kader van de Aedex Corporatie Vastgoedindex te bepalen waarde-indicatie kan afwijken van de prijs die op enig moment in het kader van concrete aan- en verkooptransacties gerealiseerd kan worden.

### **2.4 Het maatschappelijke rendement**

De voorgenoemde waardebegrippen zijn vrij eenvoudig vast te stellen en te hanteren bij het vaststellen en analyseren van een economische waardeontwikkeling in het bestaande vastgoed. Het maatschappelijke rendement is veel moeilijker te definiëren en te meten. Het begrip maatschappelijke waarde suggereert dat, net als bij economische waarde, dit waardebegrip ook uit te drukken is in een getal of percentage. Dit is echter niet per definitie het geval. Momenteel heerst er in de corporatiesector een bloeiende discussie over wat maatschappelijke waarde inhoudt en hoe dit meetbaar gemaakt kan worden. Diverse methoden zijn er in de literatuur beschikbaar, maar geen enkele wordt door de gehele sector volledig geaccepteerd. Vooralsnog blijft maatschappelijke waarde een begrip dat nog een verdere operationalisering behoeft aan de hand van meetbare indicatoren. De in dit onderzoek gehanteerde definitie is niet meer dan een poging om meer inzicht te verschaffen in de maatschappelijke waarde. Met behulp van een aantal meetbare variabelen wordt invulling gegeven aan dit begrip.

Maatschappelijke waarde heeft betrekking op de (gewenste) positieve effecten van de ingevoerde maatregelen, waaronder in het bijzonder de herstructurering. Deze waarde dient te worden beoordeeld in het licht van de maatschappelijke doelen van deze investeringen. Voor het definiëren van deze waarde is dus een definitie nodig van de maatschappelijke doelen en een operationalisering daarvan in gewenste effecten met meetbare indicatoren (Gruis, 2004). Belangrijk bij het bepalen van de indicatoren voor maatschappelijke waarde is het BBSH (2005).



Dit besluit is de 'grondwet' voor de woningcorporaties, waarin onder andere de voorwaarden, de werkzaamheden en het toezicht geregeld zijn. Het BBSH bevat een aantal verantwoordingsvelden, welke samen te vatten zijn als het verhuren van woningen aan de lagere inkomensgroepen, het kwalitatief in stand houden van het bezit, het betrekken van huurders bij het beheer en beleid, het waarborgen van de financiële continuïteit, het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken en het leveren van een bijdrage aan de beschikbaarheid van woningen en (woon-) gebouwen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening. De in het BBSH aangegeven prestatievelden zijn, zoals veel beleidsdocumenten, vrij breed en algemeen geformuleerd, waarom betrokken partijen niet eenvoudig afgerekend kunnen worden op vooraf geformuleerde prestatieafspraken. In de BBSH komen geen duidelijke directe prestatie maatstaven naar voren, welke door de leden gehanteerd kunnen worden.

Een eenduidige definitie van maatschappelijke waarde valt niet te geven. Maatschappelijk rendement is niet eenvoudig meetbaar te maken en is mede afhankelijk van de urgentie die door de maatschappij wordt toegekend aan actuele maatschappelijke thema's als segregatie, overlast, wachtlijsten en dergelijke. Deuten en De Kam (2005) geven aan de hand van een aantal kenmerken een bruikbare omschrijving van het begrip maatschappelijk rendement:

- maatschappelijk rendement wordt bepaald door twee bestanddelen, te weten: de maatschappelijke prestatie (outcome) en de investering (input)
- de prestaties van een corporatie zijn heterogeen en worden geleverd in verschillende maatschappelijke dimensies met als gezamenlijk kenmerk: een overwegend positief effect op de maatschappij
- de investering bestaat uit financiële en niet-financiële, materiële en immateriële middelen
- voor het benoemen van de prestaties wordt gekeken naar de maatschappij, voor het bepalen van de middelen binnen de corporatie
- maatschappelijk rendement is slechts tot op bepaalde hoogte te becijferen en te meten aan de hand van cijfers.

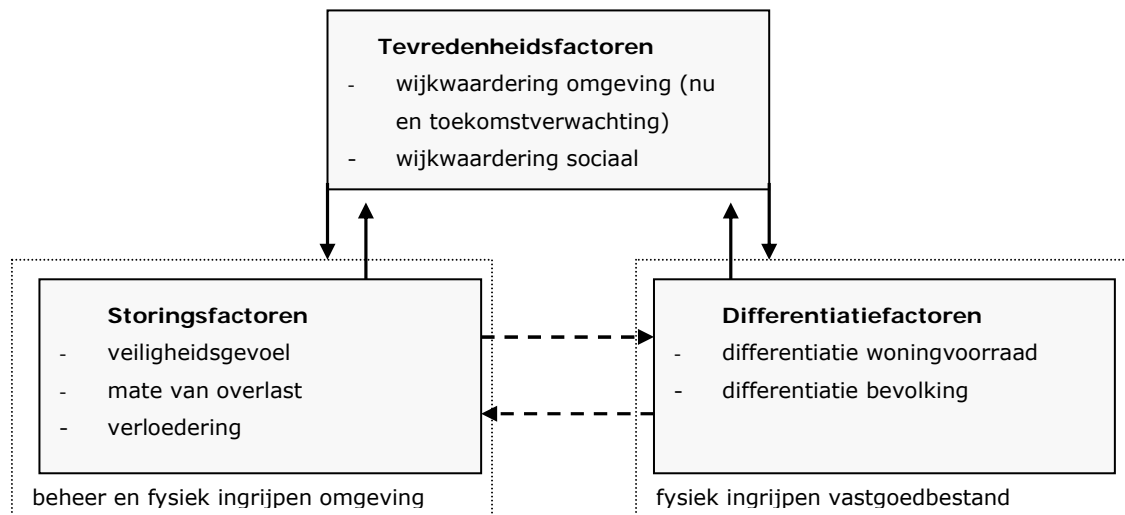
Aan de hand van een aantal relevante en beschikbare indicatoren wordt in dit onderzoek getracht een totaalbeeld van maatschappelijk rendement te geven. Vanuit de bestaande literatuur is geen eenduidig antwoord te geven welke set van indicatoren het beste is. In de praktijk is er een grote verscheidenheid aan indicatoren vanuit diverse invalshoeken die bij de woningcorporaties gehanteerd worden (Gruis, 2004). Voor dit onderzoek is, op basis van bestaande literatuur, gekozen voor de volgende beleidsvelden, welke gezamenlijk de basis vormen van maatschappelijk rendement:

- Leveren primaire woondienst
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Bevorderen evenwichtige bevolkingssamenstelling
- Aantrekkelijk houden woonomgeving
- Tegengaan marktperfecties (portfoliobeleid)

Voorgenoemde beleidsvelden komen veelvuldig voor in beleidsdocumenten van de AEDES, onderzoeken naar maatschappelijk rendement en als omschreven doelstellingen in herstructureringsplannen. Per beleidsveld zijn een aantal mogelijke kernvariabelen opgesteld, welke een goede afspiegeling vormen van het onderwerp.

Een overzicht van deze variabelen is te vinden in bijlage I.

In dit onderzoek wordt gewerkt met de in de figuur 2.1 weergegeven kernvariabelen, welke ingedeeld zijn in een drietal peilers. De kern hierin omvat de tevredenheidsfactoren van de bewoners. Deze worden enerzijds beïnvloed door subjectieve storingsfactoren als gevoel van veiligheid en anderzijds door objectieve factoren als differentiatie van de bevolking.



Figuur 2.1: peilers maatschappelijke waarde

### 1: Differentiatie bevolking en woningvoorraad

Differentiatie wordt gezien als één van de kernpunten bij herstructurering. De Nota Stedelijke Vernieuwing (Ministerie van Vrom, 1997) beschrijft: 'Voor een gezonde toekomst van de stad is een gedifferentieerde samenstelling van de bevolking en woningvoorraad noodzakelijk. Daar waar in bepaalde wijken eenzijdigheid domineert of dreigt, kan door het vergroten van de gevarieerdheid van het woningbestand (...) worden aangestuurd op een fysieke, sociale en culturele kwaliteitsverhoging van woon- en werkmilieus in deze wijken'. Ook in het Convenant wijkvernieuwing Groningen (1998) en in het Grote Stedenbeleid Groningen (2004) is er veel aandacht voor differentiatie om segregatie te verminderen of te voorkomen.

Vanuit de overheid wordt veel aandacht besteed aan het aspect segregatie, dat wordt geassocieerd met nadelen voor de bewoners zelf en voor de stad, met name als het naast inkomenseenzijdigheid ook om concentratie van etnische minderheden gaat. Nadelen van segregatie worden in verband gebracht met arbeids- en opleidingsperspectieven, maatschappelijke onevenwichtigheden en vooroordelen van buitenstaanders (Van Kempen en Priemus, 1999).

Enige nuancering over de gevaren van segregatie is wel op zijn plaats. Bestaand onderzoek dat de gevaren van segregatie aantoont, is met name gebaseerd op buitenlandse (in het bijzonder: VS) gebieden, welke nogal afwijken van de Nederlandse situatie. Dit verschil heeft onder andere te maken met het sociale stelsel en de grote hoeveelheid corporatiewoningen, welke tamelijk goed beheerd worden in vergelijking met huisvesting van kansarmen in landen als de Verenigde Staten.

In zijn algemeenheid wordt vaak geconcludeerd dat het tegengaan van segregatie middels herstructurering voor de wijk zelf een goede impuls geeft. Uit onderzoek (o.a. Kleinjans, 2005) blijkt dat een ingreep als sloop leidt tot verdunning en verplaatsing van sociale problemen, omdat bewoners die met problemen te kampen hadden of deze problemen veroorzaakten, vertrokken zijn uit de buurt. Tevens mag geconcludeerd worden dat een diverse woningvoorraad positieve beheersaspecten geeft voor de toekomst ten aanzien van verhuurbaarheid, doordat vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd kunnen worden (Priemus en Van Kempen, 1997). Op een hoger schaalniveau kunnen er ook nadelen ontstaan. Lage inkomensgroepen krijgen steeds minder alternatieve mogelijkheden in de woningmarkt van een stad, omdat het aantal woningen dat voor deze doelgroep beschikbaar is afneemt (Van Kempen en Priemus, 1999).

Tevens kan het zijn dat overlastveroorzakers door verhuizing uit het herstructureringsgebied in hun nieuwe woonomgeving overlast veroorzaken in andere wijken. Het voert in het kader van dit onderzoek te ver om hierop verder in te gaan. In dit onderzoek wordt de aanname gemaakt dat tegengaan van segregatie een positief effect heeft op de leefbaarheid en de maatschappelijke waarde van een herstructureringsgebied. De differentiatie is te meten middels diverse variabelen. De differentiatie van de woningvoorraad wordt in dit onderzoek gemeten door te kijken naar het gemiddelde vloeroppervlak en de eigendomsverhoudingen. De differentiatie van de bevolking wordt gemeten door de gezinsopbouw te analyseren.

## ***2: Storingsfactoren***

Met storingfactoren worden in dit onderzoek factoren bedoeld, welke een negatieve invloed hebben op de totale maatschappelijke ontwikkeling van een wijk. Voor storingfactoren worden een drietal factoren gekozen, welke direct de tevredenheidsfactoren beïnvloeden. Factoren als bewonerswaardering omtrent overlast, veiligheid en verloedering worden vaak aangehaald als problemen die in herstructureringsgebieden spelen (Ymere, 2004). Deze factoren zijn ook onderdeel van de sociale pijler van het Grote Stedenbeleid Groningen (2004). Dergelijke factoren hebben een sterke invloed op de wijkwaardering en zijn vaak onderdeel van de herstructureringsdoelen. Door middel van intensief beheer enerzijds en fysieke ingrepen anderzijds, wordt er gewerkt aan het oplossen van de problemen omtrent deze factoren (VROM, 2004).

In de praktijk blijkt dat dergelijke doelen niet altijd gehaald worden. Uit onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut (2004) blijkt dat deze doelen bij de door Wooncom uitgevoerde herstructurering in een drietal naoorlogse woonwijken in Emmen slechts bij één wijk zijn behaald. In dit onderzoek komt naar voren dat de veranderingen in de wijk tot aan het meetmoment met name beperkt blijft tot het fysieke deel. Op sociaal en economisch vlak verandert er weinig in de onderzochte situaties.

Er wordt gekozen voor subjectieve waarderingsindicatoren. In deze subjectieve bronnen staat de perceptie van de betrokken bewoner centraal. Deze keuze wordt bewust gemaakt omdat maatschappelijk rendement niet alleen met objectieve cijfers tastbaar te maken is. Daarnaast speelt ook het feit dat maatschappelijke waarde afhankelijk is van actuele maatschappelijke thema's een rol.

## ***3: Tevredenheidsfactoren***

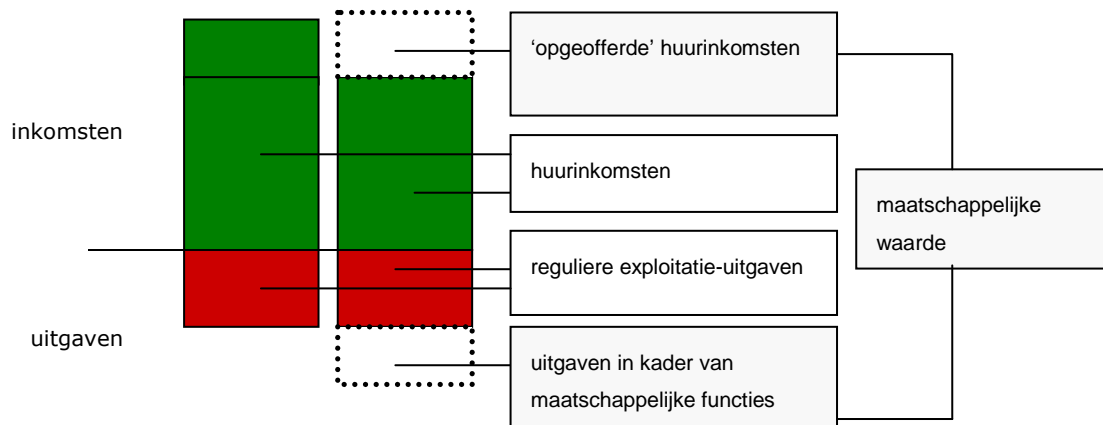
Bij de tevredenheidsfactoren wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt in tevredenheid over de fysieke omgeving en tevredenheid over de sociale cohesie. De tevredenheid in fysiek opzicht geeft een totaalbeeld van de wijkwaardering, waarbij factoren als voorzieningenniveau en de aanwezigheid van groen een rol spelen. Dergelijke factoren zijn vaak onderdeel van het fysiek ingrijpen in een herstructureringsgebied. Omdat herstructurering voor een belangrijk deel gericht is op het verbeteren van de wijk voor de toekomst, wordt ook het toekomstperspectief van de bewoners opgenomen.

Ook is er in dit onderzoek bijzondere aandacht voor de sociale cohesie. Met dit begrip wordt in zijn algemeenheid aangeduid hoe de bewoners van een buurt onderlinge betrokkenheid en binding met mensen in de buurt ervaren (VROM, 2004). Sterk hieraan verwant is het begrip sociaal kapitaal (human capital), dat valt samen te vatten in kenmerken als sociale netwerken, normen, onderling vertrouwen, de organisatiegraad en sociale interactie (Kleinjans, 2005). Herstructurering brengt soms behoorlijke onrust en instabiliteit met zich mee. Ingrepen als sloop en nieuwbouw resulteren in veel verhuisbewegingen en tast daarmee de bevolkingssamenstelling en de sociale cohesie aan.

Nadat een project voltooid is, ontstaat er een andere bevolkingssamenstelling met een daarbij behorende sociale cohesie. Dit aspect wordt daarom opgenomen in het onderzoek en vormt een onderdeel van maatschappelijke waarde. Zoals in figuur 2.1 is weergegeven, zijn de tevredenheidsfactoren afhankelijk van zowel subjectieve waardering van bewoners als de objectieve factoren zoals diversiteit in woningvoorraad en bevolking. Samen resulteert deze set van variabelen in een totaalbeeld van maatschappelijke waardeontwikkeling.

## 2.5 Relatie maatschappelijk en financieel rendement

Er is een relatie tussen het maatschappelijke en economische rendement. De AEDEX/IPD Corporatie Vastgoedindex heeft getracht om zowel financieel-economische als maatschappelijke performance te meten (Stichting Corporatie Vastgoedindex, 2005). Het oogmerk hierin is niet om de maatschappelijke prestaties zelf te waarderen, zoals in dit onderzoek wèl het geval is. Voor de AEDEX gaat het erom het effect van maatschappelijk gemotiveerde activiteiten op het gerealiseerde financieel rendement zichtbaar te maken (Vlak en Konings, 2003). Dit wordt gedaan door te meten in hoever een deelnemende corporatie afstaat van het rendementsoptimum dat bereikt zou kunnen worden ingeval zuiver commercieel was gehandeld, zoals weer te geven is in figuur 2.2.



Figuur 2.2: componenten direct rendement

Een voorbeeld van een maatschappelijke prestatie is het verhuren van woningen tegen werkelijke huurwaarde welke onder de markthuurwaarde ligt, in het figuur 'opgeofferde huurinkomsten' genoemd. Cijfermatig resulteerde dit in 2001 een economisch offer van 1,9 procent op het direct rendement van 4,9 procent, een offer van bijna 40 procent (Rooyakkers, 2002). De AEDEX is vooral een economische benchmark die gebruikt kan worden als maatstaf voor de economische prestaties. Het aspect maatschappelijke waarde wordt in de AEDEX met name in verband gebracht met het economische offer, ook wel het beleidseffect genoemd. Dit betreft een offer van de opgeofferde huurinkomsten enerzijds en de uitgaven aan de leefbaarheid van de wijk of de buurt die ten laste komen van de exploitatie anderzijds (Vlak, 2001). Het begrip maatschappelijke waarde is via de AEDEX wel in financiële termen uit te drukken, maar niet te vertalen in heldere meetbare doelstellingen en prestaties (Damen en Hopstaken, 2002). De niet-financiële, maatschappelijke opbrengst wordt in deze methodiek onderbelicht.

Naast de AEDEX zijn er ook soortgelijke methoden ontwikkeld, welke inzicht geven in het financieel en maatschappelijke rendement. De Transparantiemethodiek, eind 2004 door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting gepresenteerd en door RIGO onderzoek en advies BV ontwikkeld, is hiervan een voorbeeld. Een corporatie kan met deze methode bepalen wat ze als vastgoedondernemer verdient en als maatschappelijk ondernemer kan uitgeven. Daarmee begeeft de methode zich voornamelijk aan de input-kant en geeft een beeld van de financiële slagkracht om maatschappelijke prestaties neer te zetten.

De methode legt een nuttig fundament voor een dialoog met de maatschappij over de bestedingsmogelijkheden, bijvoorbeeld als basis voor het opstellen van prestatieovereenkomsten met de gemeente (Gruis, 2003). Beide bovenbeschreven methoden bieden onvoldoende houvast voor dit onderzoek. Mede daarom is dus gekozen voor de zelf opgestelde driehoek voor maatschappelijke waardeontwikkelig.

Maatschappelijk rendement is sterk gekoppeld aan economisch rendement; het rendement op het vastgoed. Een investering in maatschappelijk rendement, zoals bijvoorbeeld in de leefbaarheid, hoeft niet altijd een evenredige stijging van het financieel rendement als gevolg te hebben. In een ideale situatie beweegt een investering zich in het vlak rechtsboven in figuur 2.3 (Atrivé, 2003). In paragraaf 5.3 wordt wederom ingegaan op de relatie tussen maatschappelijk en financieel/economisch rendement. Daar zal, op basis van de resultaten van het onderzoek en de interviews met een aantal ervaringsdeskundigen, een relatie worden gelegd tussen beide peilers.



Figuur 2.3: relatie financieel en maatschappelijk rendement (Atrivé, 2003)

## 2.6 De WOZ-waarde

Naast de voorgenoemde waardebegrippen neemt de waarde inzake de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) een plaats in dit onderzoek in. De WOZ stelt regels voor de waardering van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing. De WOZ-waarde wordt gehanteerd bij het vaststellen van belastingaanslagen, zoals de gemeentelijke onroerende-zaakbelastingen (Hanzehogeschool, 2003). Dit waardebegrip zou gebruikt kunnen worden als meetwaarde bij het onderzoek naar de economische waardeontwikkeling van het vastgoed in herstructureringsgebieden. In het schaarse onderzoek dat reeds beschikbaar dan wel in ontwikkeling is, blijkt dat deze waarde soms als meetwaarde wordt genomen ten aanzien van economische waardeontwikkeling. RIGO Onderzoek en Advies BV is momenteel bezig met een kosten-batenanalyse van stedelijke vernieuwing, waarin ook de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling wordt onderzocht<sup>2</sup>. RIGO Onderzoek en Advies BV gebruikt de WOZ-waarde gebruikt om een aantal redenen; enerzijds is de WOZ-waarde eenvoudig en goedkoop te verkrijgen, anderzijds is het een waarde die mede op basis van een puntenstelsel berekend wordt, goed vergelijkbaar.

Er is in dit onderzoek gekozen om deze waarde bij de ruimtelijke impactanalyse van het onderzoek niet op te nemen. De waarde wordt voorsnog niet jaarlijks vastgesteld, hetgeen een jaarlijkse analyse gedurende een herstructureringsproject slecht mogelijk maakt. Daarnaast is het een waardering op basis van een puntenstelsel, waarin de factor als locatie zeer beperkt aan bod komt, terwijl dit in dit onderzoek juist van essentieel belang is. Tenslotte is de waardering voor de WOZ een taxatiewaarde. Deze waarde kan afwijken van de daadwerkelijke marktprijs.

<sup>2</sup> Bron: de heer R. de Wildt, RIGO Onderzoek en Advies BV, 21 december 2005.

## HOOFDSTUK 3 GEBIEDSBESCHRIJVINGEN

Dit hoofdstuk is opgedeeld in een drietal onderdelen. Allereerst wordt er een kort overzicht gegeven van de selectiecriteria waarmee een drietal herstructureringsgebieden zijn gekozen. Vervolgens wordt per gekozen gebied een overzicht gegeven van de wijk, de herstructurering en een chronologisch overzicht van de maatregelen. Tevens wordt hierbij ingegaan op het proces van de herstructurering en de rol van de bewoners hierin. Aan het eind van het hoofdstuk wordt ook een korte beschrijving gegeven van de gekozen controlewijken.

### 3.1 Selectiecriteria onderzoeksgebieden

Voorafgaand aan de keuze van de wijken zijn er een aantal selectiecriteria opgesteld. Het betreft de volgende criteria:

- *Mate van ingrijpen*  
Wijken waarin een vrij forse herstructurering van toepassing is, geeft mogelijk eerder meetbare spin-off effecten. Er is derhalve alleen gekozen voor gebieden welke in het convenant wijkvernieuwing Groningen (1998) zijn aangemerkt als 'ingrijpend' of 'midden' wat betreft grootte van de aanpak. Dergelijke gebieden kenmerken zich door een ingreep in de woningvoorraad, gecombineerd met aanpassingen in de infrastructuur en de woonomgeving, al dan niet gecombineerd met een ingreep in het voorzieningenniveau.
- *De fase waarin het project zich bevindt*  
Projecten in een vergevorderd dan wel afgerond stadium, laten zich beter evalueren. Wijken die nog in een beginstadium van de herstructurering verkeren zijn op dit moment nog niet geschikt voor het uitgevoerde onderzoek, omdat dan mogelijke spin-off effecten wellicht nog niet plaatsgevonden hebben.
- *Soortgelijke wijkkenmerken*  
Een vergelijking tussen wijken is eenvoudiger te realiseren, indien wijken overeenkomen wat betreft samenstelling van de woningvoorraad, bouwperiode, woonmilieu en locatie ten opzichte van de stad. Ook voor de generalisatie van de gekozen projecten naar algemene uitspraken is het wenselijk dat er voor soortgelijke wijken gekozen wordt.
- *Eigendomssituatie*  
In verband met de beschikbaarheid van transactiegegevens is een wijk met veel corporatiebezit van woningcorporatie Nijestee, gecombineerd met particulier bezit, een ideale eigendomssituatie. Woningbezit van woningcorporatie Nijestee is relatief eenvoudig te waarderen aan de hand van de externe taxaties en de AEDEX/IPD Corporatie Vastgoedindex. Inzicht in particuliere transacties is te verkrijgen middels het NVM-archief.

Bij de keuze van de te onderzoeken cases doet zich het probleem voor dat gebieden met een behoorlijke gevorderde herstructurering in de stad Groningen schaars zijn. Veel herstructureringsgebieden zijn niet ingrijpend of niet in een vergevorderd stadium, zoals terug te vinden is in het overzicht met alle aandachtsgebieden van de stad Groningen in bijlage II. Om een waardevol onderzoek naar de spin-offs uit te voeren, is gekozen voor wijken in een vergevorderd stadium waarin woningcorporatie Nijestee ook actief is. Dit betreft de wijken Oosterpark, Vinkhuizen en Lewenborg.

### 3.2 Oosterpark

De Oosterparkwijk is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Groningen. De wijk kent een opmerkelijk lange ontwikkelingsperiode. Een deel is voor de oorlog gebouwd in de periode 1919-1940. Dit betreft met name het gedeelte dat het dichtst bij het centrum gelegen is. Deze woningen kenmerken zich door de bijzondere architectuur, welke verwant is aan de Amsterdamse School.

Ook de stedenbouwkundige structuur is hieraan gerelateerd en ontworpen door H.P. Berlage en H.P.J. Schut. Het naoorlogse deel van de wijk volgt in grote lijnen dezelfde structuur (Platform Gras, 2004). De Oosterparkwijk is een typische volkswijk. De wijk bevat veel kleinschalige bedrijvigheid en een tweetal winkellocaties; het Wielewaalplein en het Linnaeusplein. De wijk wordt duidelijk van de stad gescheiden middels een aantal bedrijventerreinen en natuurlijke barrières. In het zuiden betreft dit het bedrijventerrein Damsterdiep en het Eemskanaal, in het oosten het Van Starckenborghkanaal en het bedrijventerrein de Vogels, in het noorden het Oosterhamrikkanaal en in het westen de Petrus Campersingel met het aanliggende Universitair Medisch Centrum Groningen.

Voor het onderzoek is gekozen om de Gorechtbuurt en de Bloemenbuurt gezamenlijk als onderzoeksgebied op te nemen. In bijlage III is een overzichtskaart opgenomen, waarin ook de geografische indeling binnen het onderzoeksgebied is weergegeven. Deze indeling wordt gehanteerd bij de analyse naar de waardeontwikkeling binnen het onderzoeksgebied. De vrij ingrijpende herstructurering vindt vrijwel geheel in de Gorechtbuurt plaats en bevindt zich in een vergevorderd stadium. Om een eventueel steen-in-het-water-effect te kunnen meten, is ook de Bloemenbuurt opgenomen in het onderzoeksgebied.

### **3.2.1 *Uitgangssituatie Oosterpark***

Al ruim voor de start van de samenwerking zoals deze is vastgesteld in de Leidraad Wijkvernieuwing heeft woningcorporatie Nijestee een aantal problemen gesignaleerd waarop een passend antwoord gevonden diende te worden. De problemen zoals deze zich in de tweede helft van de jaren negentig manifesteerden vallen samen te vatten als:

- Veel kleine woningen van matige kwaliteit
- Veel corporatiebezit en een gebrek aan koopwoningen
- Dalende verhuurbaarheid en verhuurbaarheidsperspectief
- Slecht imago wijk, versterkt door de Oosterparkrellen

De uitgangssituatie van de Oosterparkwijk werd mede bepaald door de economische situatie in de jaren negentig. Door de economische groei, alsmede de verruimde hypothecaire mogelijkheden, vertrokken er veel bewoners uit de Oosterparkwijk welke een kwalitatief betere woning konden veroorloven. Door de eenzijdige en met name kleine woningen in de wijk, werd er met name buiten de wijk naar grotere, ruimere en kwalitatief betere woningen gezocht. Woningen in de Oosterparkwijk waren gemiddeld zo'n 20 procent kleiner dan in de rest van de stad. Van de circa 4.000 overwegend goedkope huurwoningen was 90 procent in handen van woningcorporatie Nijestee. Er was sprake van forse eenzijdigheid op vele fronten (Gemeente Groningen, 1999). In het huurbeleid resulteerde dit in een hoge mutatiegraad en een dalende verhuurbaarheid van de woningen. Naast fysieke problemen waren er ook behoorlijke leefbaarheidsproblemen ontstaan, zoals deze voor vrijwel alle herstructureringswijken golden. Tenslotte speelt ook imago hierin een rol, versterkt door de Oosterparkrellen in december 1997. In de stedelijke prioriteitsstelling, zoals deze is vastgesteld is in het Convenant Wijkvernieuwing Groningen, heeft de Oosterparkwijk het prioriteitslabel 'midden' gekregen. Dit duidt aan dat de mate van ingrijpen en de noodzaak om herstructurering uit te voeren ten opzichte van andere aandachtsgebieden een matige prioriteitsstelling kent.

### **3.2.2 *Ingrepen en proces Oosterpark***

Naar aanleiding van de hiervoor beschreven probleemsituatie is er door de gemeente en woningcorporatie Nijestee gestart met een aantal herstructureringsprojecten. De ingezette herstructurering heeft geleid tot een aantal fysieke ingrepen, met name in de woningvoorraad. De diversiteit van de woningvoorraad is een belangrijke peiler in de herstructurering. Een aantal fysieke herstructureringsmaatregelen zijn inmiddels ontwikkeling gebracht. Dit betreft de projecten Kooykerplein, Gerbrand Bakkerstraat en het Linnaeusplein, welke in chronologisch overzicht in tabel 3.1 zijn weergegeven.

2001	2002	2003	2004	2005
<ul style="list-style-type: none"> <li>sloop/ herhuisvesting kerk, supermarkt en app. Linnaeusplein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>start realisatie fase 1 G. Bakkerstr.</li> <li>start realisatie Kooykerplein I</li> <li>start realisatie senioren-complex hoek G. Bakkerstr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>oplevering supermarkt Linnaeusplein I (24 woningen)</li> <li>start plevering fase 1 G. Bakkerstr. (72 woningen)</li> <li>oplevering hoekcomplex G. Bakkerstr. (11 woningen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>start realisatie G. Bakkerstr. fase II</li> <li>oplevering Kooykerplein I (11 woningen, 5 x BOG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>start bouw 30 seniorenapp. Linnaeusplein II</li> <li>oplevering G. Bakkerstraat II (57 woningen)</li> <li>start G. Bakkerstr. III</li> <li>start bouw Kooykerplein II</li> </ul>

Tabel 3.1 herstructureringsfasering Oosterpark

### *Kooykerplein*

Om de bedrijvigheid in de Oosterparkwijk te vergroten is besloten om op het Kooykerplein vijf bedrijfsruimtes en negentien maisonnettes te realiseren, waarbij de kenmerkende stijl van de in Amsterdamse school stijl gebouwde huizen behouden is. De eerste fase is inmiddels afgerond en opgeleverd in 2003. De tweede fase, de bouw van het Ronald McDonaldhuis, vier grondgebonden woningen en negen appartementen zal in 2006 afgerond worden.

### *Gerbrand Bakkerstraat en Dirk huizingastraat*

Om de differentiatie in de woningvoorraad te vergroten heeft woningcorporatie Nijestee besloten om de kleine huurwoningen in de Gerbrand Bakkerstraat in een aantal fasen om te bouwen tot ruime koopwoningen. In dit project zijn telkens twee woningen op de begane grond en de drie appartementen op de verdieping omgebouwd tot drie grondgebonden woningen. Hierbij is de bestaande gevel zo veel mogelijk behouden om de architectonische waarde te bewaren. Het betreft 365 woningen, welke in een aantal fasen zijn gerealiseerd, zoals is weergegeven in tabel 3.1. Op de hoek van de Gerbrand Bakkerstraat en de Dirk Huizingastraat zijn een elftal seniorenhuurwoningen gerealiseerd. Dit project is gerealiseerd in 2002 en opgeleverd in 2003.

### *Linnaeusplein*

Ook op het Linnaeusplein zijn er een aantal ontwikkelingen in het kader van de herstructurering tot stand gebracht. De oude supermarkt (Nieuwe Weme) en de kerk zijn in 2001 gesloopt en hebben plaats gemaakt voor een tweetal nieuwbouwprojecten. Dit betreft onder andere de bouw van een nieuwe supermarkt met daarboven 24 seniorenappartementen in 2003. Aan de overzijde van het plein wordt in 2006 een appartementencomplex met dertig wooneenheden voor senioren opgeleverd. De bouw van dit project is gestart in 2005. Beide complexen zijn geschikt voor ouderen waardoor de wijk voor deze doelgroep aantrekkelijker wordt en de diversiteit wordt vergroot.

### ***Sociale en economische ingrepen***

Ten aanzien van het aspect economische vitaliteit van een wijk valt vooral het grote aantal kleine bedrijven op, gelegen op een aantal locaties. Om dit te versterken is ook in de nieuwe projecten hiervoor veel aandacht besteed. Door de nieuwbouw van de supermarkt aan het Linnaeusplein is er voor de wijk een nieuwe supermarkt gerealiseerd met een functie voor zowel de delen van de Gorechtbuurt, als de Bloemenbuurt. Ook op het Kooykerplein is bedrijfsruimte gerealiseerd. Hoewel deze nog niet geheel verhuurd is, heeft dit al wel geresulteerd in voorzieningen als een tandarts, een kinderdagverblijf en een reisbureau. Dergelijke bedrijven zijn met name afkomstig van de nabijgelegen Petrus Campersingel. De komst van deze bedrijven naar de herstructureringslocaties leidt dus niet tot een uitbreiding van het voorzieningenniveau, aangezien zij grotendeels reeds aanwezig waren in het gebied. Anderzijds is het wel zo dat, indien deze bedrijfsruimte niet was gerealiseerd, deze bedrijven mogelijk de wijk waren uitgetrokken.



Naast de bedrijfshuisvesting speelt ook de economische spin-off als gevolg van fysieke ingrepen in de woningvoorraad een belangrijke rol. Door de komst van de eengezinswoningen aan de Gerbrand Bakkerstaat zijn er meer jonge, vermogende gezinnen in de wijk gaan wonen. Dit heeft onder andere geleid tot een economische impuls voor de kinderdagverblijven en de winkelvoorziening aan het Linnaeusplein.

Op sociaal gebied is de Oosterparkwijk een goed georganiseerde wijk. In tegenstelling tot de andere twee wijken van dit onderzoek, zijn er in het kader van de herstructurering weinig sociale maatregelen uitgevoerd. Er is sprake van een behoorlijk aantal initiatieven buiten de herstructurering om, waaronder jongerencentrum JOP, een uitstekend georganiseerde Vereniging WijkOpbouw Oosterpark met daaronder een aantal buurtcommissies, een vensterschool, speeltuincommissies en dergelijke.

### ***Proces en communicatie***

De Oosterparkwijk kent een uitstekend georganiseerde wijk en buurtverenigingapparaat. Het wijkorgaan Vereniging WijkOpbouw Oosterpark is in zijn algemeenheid voor de herstructureringsmaatregelen. Echter, indien het op buurtniveau, zoals de bewonerscommissie Blauwe Dorp, een discussie wordt gevoerd, dan zijn betrokken bewoners vaak tegen de plannen. Dit veelvoorkomende en begrijpelijke patroon is eenvoudig verklaarbaar; men ziet de noodzaak voor herstructurering wel degelijk in, maar wil hierin niet de eigen straat betrekken. De heer Horst, als wijkontwikkelaar voor woningcorporatie Nijestee bij de Oosterparkwijk betrokken, schetst een mogelijke denkwijze bij veel bewoners in herstructureringsgebieden zoals de Oosterpark. Een deel van de tegenstand in een wijk, wordt veroorzaakt door de minder draagkrachtigen, welke niet mee kunnen doen in de wooncarrière naar een betere woning binnen of buiten de wijk. Vervolgens gaan ze hun huidige woonsituatie en woonomgeving enigszins idealiseren teneinde ingrepen tegen te gaan.

De bewoners, welke in de woningen woonden die samengevoegd of gesloopt zijn, hebben veelal allemaal de mogelijkheid gehad om binnen de wijk te verhuizen. Voorbeelden hiervan zijn de senioren welke van de Gerbrand Bakkerstraat naar de nieuwbouw aan de Dirk Huizingastraat zijn verhuisd en de bewoners van de te slopen Linnaeuspleinlocatie naar de nieuwbouw boven de supermarkt. Tevens is er voor de gehele stad in overleg met de corporaties en de gemeente een Sociaal Plan Wijkvernieuwing opgesteld, welke ook van toepassing is voor de wijkvernieuwing in de Oosterparkwijk. Het Sociaal Plan is de samenwerkingsovereenkomst tussen het Steunpunt Huren, de gezamenlijke Groninger corporaties en de gemeente Groningen. Hierin staat precies beschreven waar huishoudens, die als gevolg van de stedelijke vernieuwing gedwongen moeten verhuizen, recht op hebben: herhuisvesting en terugkeer naar een woning in de wijk, een verhuiskostenvergoeding, maar ook inzicht in de gevolgen voor de huurprijs en oplossingen van problematiek in de persoonlijke individuele sfeer.

De planvorming heeft geen top-downbenadering, maar is tot stand gekomen via het integraal opstellen van een wijkplan waarin bewoners inspraak hebben gehad. Tevens is er op basis van een Woningbehoefteonderzoek gekeken welke kader van maatregelen het beste zou aansluiten bij de wensen van bewoners.

Met de voorgenoemde deelaspecten van de herstructurering is een omvangrijk herstructureringsproces in werking gezet. Elders in de wijk heeft er ook een vorm van herstructurering plaatsgevonden, met name aan de Hyacinthstraat, waar woningen zijn samengevoegd. Dit project is vrij ver van het onderzoeksgebied gelegen. Het blijft niet bij de voorgenoemde projecten in de wijk Oosterpark. De komende jaren zullen er een aantal ingrijpende fysieke ingrepen plaatsvinden, onder ander op de huidige locatie van het voetbalstadion, op het Wielewaalplein en aan het Oosterhamriktracé.

### 3.3 Vinkhuizen

De wijk Vinkhuizen is één van de wijken die in de tweede helft van de jaren zestig ten noordwesten van de stad Groningen is gerealiseerd en ligt tussen Paddepoel en de later gerealiseerde Vinexlocatie De Held. Bij de bouw van de woningen lag de nadruk op betaalbaarheid en efficiëntie. De wijk zou moeten beantwoorden aan de begrote snelle bevolkingsgroei (Platform Gras, 2004). Vinkhuizen is een wijk met een ruime opzet en een stedelijk, betrekkelijk groen karakter. De woningen zijn omringd met groengordels met vijvers en singels. De woningbouw kenmerkt zich door etagewoningen, hoogbouwflats en eengezinswoningen. Het betreft betaalbare en over het algemeen vrij ruime woningen. De bebouwing is planologisch vormgegeven middels de kenmerkende stempelstructuur, waarmee een zestal buurten zijn ingedeeld. De wijk wordt door een aantal factoren geïsoleerd. Dit heeft enerzijds te maken met de insluiting van het Reitdiep en de ringweg en anderzijds met de hoge flatgebouwen, welke het gebied enigszins isoleren van de buitenwereld. Het woonmilieu valt te karakteriseren als naoorlogs buitencentrum stedelijk. De wijk heeft relatief veel gezinnen met kinderen, met name in de eengezinswoningen. In de portiek- en galerijflats wonen met name ouderen, studenten en singles. De vier flats aan de westzijde van de wijk worden met name bewoond door studenten en singles, waarbij de mutatiegraad hoog is (Leidraad Wijkvernieuwing Groningen, 2004).

In dit onderzoek is gekozen voor het gebied dat wordt ingesloten door de Diamantlaan aan de oostzijde en de Friesestraatweg aan de westzijde. Aan de andere zijden gelden de wijkgrenzen als grens, zoals ook is weergegeven op de overzichtskaart van bijlage IV. Deze keuze heeft enerzijds te maken met het feit dat er in dit gebied ingrijpende herstructurering heeft plaatsgevonden en anderzijds te maken met de eigendomsverhoudingen.

#### 3.3.1 *Uitgangssituatie Vinkhuizen*

De wijk Vinkhuizen heeft in het Leidraad Wijkvernieuwing (1998) de hoogste prioriteit gekregen en stond hiermee bovenaan de wijkvernieuwingagenda. Als belangrijkste problemen werden onderstaande factoren gezien:

- groeiende leefbaarheidsproblematiek
- forse woontechnische achterstand
- matige ruimtelijke kwaliteit
- Betrekkelijk ruim maar verouderd winkelapparaat
- Omslag in bewoners van gezinnen naar ouderen en studenten
- Diffuse scheiding tussen privé en openbare ruimte
- Dalende verhuurbaarheid

De wijk Vinkhuizen kenmerkte zich door aanzienlijke fysieke problemen ten aanzien van zowel het woningbestand, als de winkelvoorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit. Dit resulteerde uiteindelijk in grote leefbaarheidproblemen. Ook in het portfolio-beleid heeft de wijk Vinkhuizen tot problemen geleid, met name wat betreft teruglopende verhuurbaarheid; de mutatiegraad steeg en de acceptatiegraad daalde. De wijk Vinkhuizen behoort tot de 56 wijken, welke landelijk zijn vastgesteld als prioriteitswijken. Dergelijke wijken krijgen extra aandacht vanuit de landelijke overheid, met als doel om de herstructurering te versnellen met behulp van initiatieven als prestatie-afspraken, kennisoverdracht en financiële impulsen.

#### 3.3.2 *Ingrepen en proces*

Er zijn diverse fysieke herstructureringsmaatregelen in ontwikkeling gebracht. De belangrijkste voltooide projecten zijn de Siersteenlaan Noordzijde, winkelcentrum de Vinkenhof, omgeving Goudlaan-Diamantlaan, de Kornalijnlaan en omgeving Radiumstraat. Tabel 3.2 geeft een chronologisch overzicht weer.

2000	2001	2002	2003	2004	2005
<ul style="list-style-type: none"> <li>Start project SiersteenIn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Start sloop plan Karaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering SiersteenIn. (105 woningen)</li> <li>Start realisatie Vinkenhof</li> <li>Realisatie topgevels KornalijnIn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering Vinkenhof (90 woningen)</li> <li>Start project Zirkoon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Start realisatie Plan Zirkoon</li> <li>Oplevering Karaat (36 woningen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>oplevering Plan Zirkoon (44 woningen)</li> </ul>

Tabel 3.2 herstructureringsfasering Vinkhuizen

#### *Siersteenlaan Noordzijde*

Aan de noordzijde van de Siersteenlaan zijn een drietal portiekflats met in totaal 108 portieketagewoningen volledig omgebouwd tot een zestal moderne woonblokken. Met het doorbreken van de lange appartementencomplexen is de verbinding van de noord- en zuidkant van de wijk verbeterd. De gecreëerde complexen zijn grondig gerenoveerd en hebben een nieuwe entree met bergingen en een lift gekregen. Daarnaast zijn er, verdeeld over de blokken op de begane grond, vijftien patiowoningen met tuin en negen tuinwoningen met een verdieping gerealiseerd. De 81 resterende bovenliggende appartementen zijn aangepast tot huurwoningen die geschikt zijn voor seniorenbewoning.

#### *Kornalijnlaan*

De portiekwoningen aan de Kornalijnlaan hebben een herpositionering ondergaan door middel van het aanbrenge van liften en het uitvoeren van groot onderhoud. Door deze ingrepen zijn de portiekwoningen geschikt gemaakt voor ouderen. De ingreep heeft in 2002 plaatsgevonden.

#### *Omgeving Goudlaan-Diamantlaan*

De omgeving Goudlaan-Diamantlaan werd gedomineerd door eenzijdige portiek-etagewoningen. Deze voldeden niet meer aan de huidige woonwensen en zijn gehalveerd. De overblijvende halve complexen zijn gerevitaliseerd. Om de diversiteit van het gebied te vergroten zijn op de vrijgekomen locatie 44 koopwoningen gerealiseerd. Dit plan, plan Zirkoon genoemd, is in 2005 opgeleverd en verkocht.

#### *Winkelcentrum Vinkenhof*

Het winkelcentrum, voorheen in eigendom van een particuliere belegger, stond al sinds 1992 op de nominatie om gerenoveerd en verbouwd te worden. Om verdere vertraging te voorkomen heeft woningcorporatie Nijestee het complex gekocht en opgenomen in de wijkvernieuwing van Vinkhuizen. In 2002 is gestart met de ingrepen, betreffende een uitbreiding van het centrum en de realisatie van negentig appartementen voor senioren, waarvan 26 koopappartementen en 64 huurappartementen. Het project heeft het voorzieningenniveau van de wijk, alsmede de voorzieningen van omliggende wijken als De Held, verbeterd en de diversiteit in de woningvoorraad van Vinkhuizen vergroot. De oplevering heeft in 2003 plaatsgevonden.

#### *Omgeving Radiumstraat*

Tussen de Goudlaan en de Diamantlaan zijn drie blokken portieketagewoningen gehalveerd, omdat deze niet meer aan de huidige kwaliteitseisen voldeden. Het vrijgekomen terrein bood ruimte voor buurtplein en voor de 36 woningen van het project Karaat. Deze koopwoningen zijn geschakeld in blokken van vier of vijf woningen. De herhuisvesting en sloop is opgestart in 2001. In 2004 zijn alle woningen opgeleverd.

Naast de voorgenoemde initiatieven zijn er ook op een kleinere schaal nog ontwikkelingen gestart. De Goudflat heeft een verbetering ondergaan, met name wat betreft de toegankelijkheid van de woningen voor ouderen. Daarnaast zijn er diverse groenparken opgeknapt en er zijn speelvoorzieningen voor kinderen aangebracht.

### ***Sociale en economische ingrepen***

Op economisch gebied is onder andere het winkelcentrum een belangrijke peiler. Het aantal winkels is vergroot en de kwaliteit van het centrum is verbeterd. Bovendien zijn er door de bouw van koopwoningen nieuwe koopkrachtige bewoners in de wijk gaan wonen, waardoor er een financiële impuls aan het gebied gegeven wordt. Vanwege een gebrek aan beschikbare inkomensinformatie is deze ontwikkeling niet met behulp van cijfermateriaal aan te tonen en blijft deze trend een verwachting.

Een ander belangrijk aspect is de realisatie van de Vensterschool aan de Siersteenlaan, een samenwerkingsverband tussen onder andere een aantal basisscholen, naschoolse opvang, een peuterspeelzaal, de openbare bibliotheek welke is opgeleverd begin 2000. Het complex is niet gebouwd in het onderzoeksgebied, maar wel in de nabijheid. Het complex kan derhalve een invloed hebben op de waardeontwikkeling van het onderzoeksgebied.

### ***Proces en communicatie***

Voor de uitvoering van de plannen is een uitgebreide organisatie opgezet, waarin de gemeente en de betreffende corporaties participeren. Op wijkniveau is er het WijkOverleg Vinkhuizen betrokken om bewonersinspraak te organiseren en gezamenlijk een verkeersplan en een recreatieplan op te stellen. Op concreet projectniveau zijn tijdelijke werkgroepen opgericht met daarin vertegenwoordigers van de buurt, de gemeente en de corporaties. Deze organisatie kwam tot stand op het moment dat door de betrokken corporaties en de gemeente de eerste plannen werden gepresenteerd. Het eerste plan, waarin circa 1.500 woningen gesloopt zouden worden, werd negatief door de bewoners ontvangen. Men voelde zich onvoldoende bij de planvorming betrokken. De bewoners organiseerden zich en wisten met behulp van de inzet van de pers alsnog inspraak in het overleg af te dwingen. Dit resulteerde in inspraakmomenten waarin de plannen per buurt zijn aangepast. Het aantal te slopen woningen werd gehalveerd en de overlegstructuur begon steeds vastere vormen aan te nemen. Hiermee werd het draagvlak van de bewoners voor de plannen ook groter (Ten Berge, 2006). Daarnaast is wederom gebruik gemaakt van een Sociaal Plan Wijkvernieuwing. Het financiële aspect is vanaf het begin van het project duidelijk vastgelegd om onduidelijkheid over wie wat moet betalen, te voorkomen. In het kader van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing stelde VROM voor een tweetal projecten een subsidie beschikbaar (KEI, 2006).

Buiten het gekozen onderzoeksgebied hebben ook ingrijpende herstructureringsmaatregelen plaatsgevonden, met name in buurt zes, waarin door woningcorporatie De Huismeesters aan onder andere de Boraxstraat woningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze projecten bevinden zich op ruime afstand van het onderzoeksgebied. Ten aanzien van de toekomst zijn er nog een aantal projecten in ontwikkeling. Woningcorporatie Patrimonium is eind 2005 gestart met de bouw van de Palladiumflat met appartementen. Woningcorporatie Nijestee is inmiddels gestart met de verkoop van plan Fortuna, een appartementencomplex met 61 appartementen, een plint winkels en een parkeerverdieping voor auto's.

## **3.4 Lewenburg**

De aanleg van de wijk Lewenburg startte in 1971. Lewenburg zou met nog vier andere wijken onderdeel uitmaken van een nieuw stadsdeel dat tussen de 45.000 en 60.000 inwoners zou huisvesten. De optimistische inschatting van de bevolkingsgroei en de werkgelegenheid in de regio Groningen bleek echter niet terecht. Het stadsdeelplan werd uiteindelijk verkleind uitgevoerd. Ook de aanleg van een vrije bus- of trambaan kwam te vervallen. De wijk Lewenburg is een groene wijk. De opzet van Lewenburg was een reactie op de eenzijdige bebouwing van naoorlogse wijken zoals Vinkhuizen. De leefbaarheid van de directe woonomgeving en de inrichting van de woningplattegrond werden steeds belangrijker.

Woonerven, verkeersdrempels en goed openbaar vervoer zorgden ervoor dat Lewenburg een gevarieerde en autoluwe wijk werd. Ook werd er een uitgebreid groenplan ontworpen voor de wijk. De ruime woningen maakte de wijk aantrekkelijk voor gezinnen. Het woonmilieu valt te omschrijven als naoorlogs buitencentrum stedelijk en bevat veel gezinshuishoudens.

### 3.4.1 *Uitgangssituatie Lewenburg*

Voor het onderzoeksgebied is gekozen voor Lewenburg-centrum. Dit betreft het gebied dat aan de zuidkant wordt begrensd door de Bakboordswal, aan de noordzijde door de Stuurboordswal respectievelijk Midscheepwal en aan de oostzijde door de Noorddijkerweg. In dit gebied heeft ingrijpende wijkvernieuwing plaatsgevonden. Dit gebied bevat veel eigendom van woningcorporatie Nijestee en particulier bezit, waardoor een goede analyse van de prijsontwikkeling mogelijk is. Een gedetailleerde kaart van Lewenburg is te vinden in bijlage V, waarin ook de onderzoeksgebieden zijn weergegeven.

In het Convenant Wijkvernieuwing Groningen (1998) heeft de wijk, evenals Vinkhuizen, de urgentie hoog gekregen, waardoor de wijk bovenaan de prioriteitenlijst voor de Groningse herstructureringsopgave is gekomen. Teven is de wijk, evenals Vinkhuizen, opgenomen in de landelijke prioriteitsaanpak van de 56-wijkenaanpak (VROM, 2005). De uitgangssituatie van het gebied valt samen te vatten als:

- Een verouderd winkelcentrum; matige bereikbaarheid, uitstraling en belevingswaarde
- Ernstige verhuurbaarheidsproblemen hoogbouw
- Matige ruimtelijke kwaliteit
- Groeiende leefbaarheidproblematiek

### 3.4.2 *Ingrepen en proces*

De herstructureringsmaatregelen welke reeds in uitvoering gebracht zijn, hebben met name betrekking op de hoogbouwlocaties. Dit betreft de complexen gelegen aan Toplicht, Grote Sloep, Lijzijde en Kombuis. Daarnaast heeft een ingrijpende ingreep plaatsgevonden in het beheer van de groenvoorzieningen met de aanleg van de Lewenburgsingel. Samenvattend resulteert dit in figuur 3.3.

2000	2001	2002	2003	2004	2005
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop Toplicht</li> <li>• sloop Grote Sloep</li> </ul> (totaal: 384 woningen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• oplevering verbouw Lijzijde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bouw 7 woningen Toplicht</li> <li>• Aanleg Lewenburg-singel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering 17 woningen Toplicht</li> <li>• sloop Kombuis (172 woningen)</li> </ul>

Tabel 3.3. herstructureringsfasering Lewenburg

#### *Toplicht*

Op de locatie Toplicht is een grootschalige hoogbouwflat gesloopt, welke ernstige verhuurbaarheidsproblemen kende. De sloopwerkzaamheden zijn in 2000 gestart. De betreffende 232 appartementen waren nog lang niet afgeschreven en vergden derhalve een grote financiële inspanning. Op de vrijgekomen locatie is gestart met de bouw van eengezinskoopwoningen. De bouw hiervan is in 2004 gestart en bevatte zeven woningen. Deel twee van dit plan bevatte zestien woningen en is in 2005 opgeleverd. De start voor de bouw van fase twee staat gepland voor medio 2006.

#### *Grote Sloep*

Ook in Grote Sloep is omstreeks 2000 een hoogbouwflat gesloopt. Op de vrijgekomen locatie worden er grondgebonden eengezinskoopwoningen gerealiseerd. Het complex bestond uit 152 appartementen. De nieuwbouw op deze locatie betreft in totaal 24 woningen. De nieuw te bouwen woningen bestaan uit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijtjeswoningen.

### *Lewenborgsingel*

Het maken van de Lewenborgsingel in het zuidelijke deel in het hart van de wijk is een ingreep die de ruimtelijke drager is geworden voor de fysieke vernieuwing in het onderzoeksgebied. De nieuwe singel, waarvan de aanleg in oktober 2004 is gestart, is aangelegd op de plek waar in de oorspronkelijke plannen voor Lewenborg ooit de vrije bus- of trambaan was gepland. De singel vormt de spil van de wijk en verbindt de wijk met het omliggende Groninger landschap.

### *Verbouwing flat Lijzijde*

De moeilijk verhuurbare flat aan de Lijzijde is in overleg met de nieuwe bewoners aangepast door een deel van de woningen samen te voegen en te vergroten. Een nieuwe indeling en specifieke aanpassingen maakten de flat geschikt voor ouderen en gehandicapte bewoners, onder andere uit de flat Kombuis. Ook een woongroep voor Surinaamse en Antilliaanse ouderen vond in deze flat een onderkomen. Voor de aanpassing bestond het uit 114 jongerenwoningen; nu bestaat het complex uit 70 wooneenheden. Het complex is opgeleverd in 2003.

### *Kombuis*

In 2005 is de hoogbouwflat, gelegen aan Kombuis, gesloopt. Dit betrof 172 wooneenheden. Op de vrijgekomen locatie zal een seniorencomplex gerealiseerd worden. Hierin wordt ruimte geschapen voor senioren van de Stichting Ouderen Initiatiefgroep HESTIA; een woonvorm voor senioren op spirituele basis.

Daarnaast zijn er ook op een kleinere schaal fysieke ingrepen opgestart. Voor de aanleg van de Lewenborgsingel moest een cafetaria wijken. Met financiële hulp van de gemeente werd een nieuwe plek gevonden en een nieuw gebouw gerealiseerd. Ten aanzien van het winkelcentrum is inmiddels een principeovereenkomst gesloten met de eigenaar, Rodamco Europe, en de gemeente Groningen voor een revitalisering van het winkelcentrum. Bovendien zal het centrum met 1.600 vierkante meter worden uitgebreid. De investering bedraagt zes miljoen euro (PropertyNL, 2006).

### ***Sociale en economische aanpak***

In Lewenborg is sprake van een groepsgewijze aanpak wat betreft sociale maatregelen in het kader van de herstructurering. Voorbeelden hiervan zijn de ouderen en gehandicapte bewoners van de inmiddels gesloopte flat Kombuis. De verbouwde flat Lijzijde maakte het mogelijk om deze doelgroep te huisvesten. Daarnaast werd ook ruimte vrijgemaakt voor de Vereniging Multiculturele Woonvorm Brasa, een woongroep voor Surinaamse en Antilliaanse ouderen in de Lijzijde-flat. Ook de komst van HESTIA op de vrijgekomen locatie van de Kombuisflat, een groep van circa 60 mensen welke zich richten op spiritueel wonen, is hiervan een voorbeeld.

Ten aanzien van onderwijs is er een samenwerkingsverband tussen verschillende scholen in Lewenborg, een initiatief dat de Brede School is gaan heten. In de wijk werken alle basisscholen samen, maar blijven wel in hun eigen schoolgebouw zitten. In december 2005 is de intentieverklaring voor de komst van het Vensterhuis getekend. In het Vensterhuis worden verschillende faciliteiten op één plek samengebracht. Er komt een peuterspeelzaal, een kinderopvang, een consultatiebureau, verloskundigen en een spel- en opvoedwinkel. De gemeente Groningen, Woningcorporatie In, het Centraal Orgaan Peuterspeelzalen, de Stichting Kinderopvang Stad Groningen en de Stichting Jeugdgezondheidszorg Groningen hebben samen het initiatief voor het Vensterhuis genomen. Het Vensterhuis krijgt een nieuw gebouw aan de Singel in Lewenborg. Het is de bedoeling dat in 2006 gestart wordt met de bouw. Ook een zorgkruispunt, waar ouderen 24 uur per dag terecht kunnen, is inmiddels in een planfase. Korte afstanden tot voorzieningen, aangepaste woningen en een op maat gesneden zorg vormen gezamenlijk een zogenaamde woonzorgzone, waarbij een breed pakket van voorzieningen te vinden is voor zowel ouderen als gehandicapten. Woningcorporatie In, Thuiszorg en stichting Ludgerus hebben hiervoor een samenwerking opgezet.

### ***Proces en communicatie***

Wederom geldt ook voor Lewenborg dat er gebruik gemaakt is van het Sociaal Plan wijkvernieuwing, waarin verhuisvergoedingen en dergelijke zijn vastgesteld. Veel bewoners hebben de plannen van de herstructurering positief ontvangen. Met name de hoogbouwflats en matige ruimtelijke kwaliteit resulteerde in een verloederende wijk waaraan volgens veel bewoners iets gedaan moest worden. De sloop is het resultaat van grote beheersproblematiek van de complexen en is in tegenstelling tot de rest van het proces vrij top-down vanuit de corporatie beslist. Er is niet gewacht tot de plannen voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied, zoals de invulling van de Lewenborgsingel, gereed waren om zo verdergaande beheersproblematiek te voorkomen. Ten aanzien van de realisatie van nieuwe projecten is er wel sprake van inspraak van diverse partijen, waaronder de hiervoor beschreven speciale aandachtsgroepen. De herstructurering verkeert nog niet in de eindfase. Het winkelcentrum is inmiddels in een planfase, evenals het Vensterhuis en een woonzorgzone. Woningcorporatie In start halverwege 2006 met de bouw van 61 woningen aan de Rijksweg, op de plek waar voorheen het autobedrijf heeft gestaan.

In het voorgaande is een overzicht gegeven van de drie herstructureringsgebieden. Alvorens over te gaan op de twee referentiewijken, wordt er een korte samenvatting gegeven van de drie herstructureringsgebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van de overzichtstabel van de drie herstructureringsgebieden welke te vinden is in bijlage VI. De typeringen zijn van belang bij het leggen van de relatie tussen de resultaten van hoofdstuk vier en vijf en de input ervan, betreffende de uitgevoerde herstructurering. De herstructurering in de Oosterparkwijk is vooral gericht op fysieke ingrepen in de woningvoorraad, waarvan de Gerbrand Bakkerstraat in aantallen het grootste project is. Daarnaast is er bedrijfsruimte gerealiseerd. Ingrepen in de fysieke omgeving vinden nauwelijks plaats. De herstructurering in Vinkhuizen is de omvangrijkste wat betreft fysieke ingrepen. Veel woningen zijn gesloopt en er wordt veel nieuwbouw gepleegd. Ook de verbouw en uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van de Vensterschool zijn twee omvangrijke projecten. Daarnaast zijn er maatregelen genomen door de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte. In Lewenborg heeft er omvangrijke sloop plaatsgevonden van een drietal hoogbouwflats. De vrijgekomen locaties biedt ruimte aan woningbouw en andere projecten. Daarnaast zijn er grote inspanningen in de openbare ruimte gepleegd, met name door de aanleg van een singel door het gehele onderzoeksgebied. In alle gebieden is er sprake geweest van enige vorm van inspraak. Ten aanzien van de samenwerking tussen de diverse partijen is niet eenvoudig aan te geven of hiertussen verschillen tussen de wijken zijn ontstaan. In principe zijn het telkens dezelfde grote partijen als de gemeente en een of meer corporaties, welke de herstructureringsproces vormgeven.

### **3.5 Referentiewijken**

In hoofdstuk één is aangegeven dat een juiste keuze van de vergelijkingswijken van groot belang is. In een ideale situatie wordt een wijk als Vinkhuizen vergeleken met een identieke wijk wat betreft wijkenmerken en uitgangssituatie in 2000. Dit is echter niet geheel mogelijk, omdat de wijken met de grootste probleemsignalering allemaal enige vorm van herstructurering heeft ondergaan. De wijken Selwerd en Beijum benaderen deze uitgangssituatie het beste en zijn daarom opgenomen als controlewijken in het onderzoek.

#### ***3.5.1 Selwerd***

De wijk Selwerd wordt vaak vergeleken met de wijken Paddepoel en Vinkhuizen. Alle wijken zijn gerealiseerd in dezelfde bouwperiode en kennen een vergelijkbare planologische indeling met de stempelstructuur. Alle wijken zijn gelegen aan de noordzijde van de stad. Ook wat betreft woningvoorraad zijn de wijken vergelijkbaar; in alle wijken is een combinatie van eengezinswoningen, portiek-etageflats en hoogbouwflats te vinden.

In tegenstelling tot de wijken Vinkhuizen en Paddepoel, welke in het convenant wijkvernieuwing het label 'ingrijpend' hebben gekregen, wordt Selwerd, evenals de Oosterpark, gezien als een aandachtsgebied met een 'middenniveau' in de stedelijke prioriteitsstelling. De problematiek is vergelijkbaar met die van Vinkhuizen en Paddepoel, maar minder ernstig. Op termijn zal echter ook in Selwerd enige vorm van herstructurering plaats gaan vinden en een deel van de woningvoorraad aangepakt gaan worden, echter niet op een schaal zoals in Vinkhuizen heeft plaatsgevonden.

Naast een prioriteitsverschil is er nog een andere factor die een verschil oplevert tussen de wijken Vinkhuizen en Selwerd. Selwerd heeft vanaf de realisatie van de wijk een beter imago gehad; wonen in Selwerd was vanaf de realisatie van de drie wijken populairder dan in Vinkhuizen. Hoewel de wijk dit imago enigszins aan het verliezen is, mag niet worden geconcludeerd dat de wijken Vinkhuizen en Selwerd wat betreft uitgangspositie in 2000 volledig vergelijkbaar zijn. Wel is het zo dat Selwerd de bestvergelijkbare wijk binnen de stad Groningen is, hetgeen ook wordt bevestigd in de gehouden interviews.

### **3.5.2 Beijum**

De wijk Beijum is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Groningen en is wat betreft afstand tot het centrum goed vergelijkbaar met de wijk Lewenborg. De wijk is gerealiseerd in de beginjaren tachtig. In het convenant wijkvernieuwing (1998) is de wijk gelabeld in de prioriteitsstelling als 'eenvoudig'. De wijk kent, mede gezien de bouwperiode, minder fysieke problemen ten aanzien van de woningvoorraad. De aandacht in de wijk gaat met name uit naar sociale interventies. Er is in de wijk sprake van een sociale wijkvernieuwing. De gesignaleerde problemen betreffen met name gebrek aan sociale cohesie, criminaliteit en overlast van een aantal groeperingen.

In een samenwerking met politie, corporaties en de gemeente worden deze problemen opgelost, onder andere door herhuisvesting van overlastveroorzakers en een beter georganiseerd beheer van de wijk. In tegenstelling tot Selwerd, kan er dus niet gezegd worden dat er totaal geen wijkvernieuwing heeft plaatsgevonden. Fysieke herstructurering is niet aan de orde, maar enige sociale wijkvernieuwing is wel van toepassing op de wijk. Lewenborg en Beijum zijn ook volgens de geïnterviewden goed vergelijkbare wijken.

Een vergelijkbare wijk als Benchmark voor Oosterpark is niet gevonden. Er zijn wel een aantal wijken welke wat betreft ligging en bouwperiode enigszins vergelijkbaar zijn, maar deze wijken vielen af door een groot verschil in eigendomsverhouding, zoals het ontbreken van corporatiebezit, of het verschil in bewoners wat betreft sociale en economische structuur.



## HOOFDSTUK 4 ECONOMISCHE WAARDEONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische waardeontwikkeling. Het hoofdstuk bevat twee hoofdonderdelen. Enerzijds wordt er ingegaan op de verwachtingen van een aantal ervaringsdeskundigen. Anderzijds bevat dit hoofdstuk de analyse van de economische waardeontwikkeling in de drie onderzoeksgebieden ten opzichte van de stad Groningen en de controlewijken Selwerd en Beijum.

### 4.1 Verwachtingspatroon economische waardeontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op het verwachtingspatroon van diverse ervaringsdeskundigen op het gebied van herstructurering. Dit verwachtingspatroon is in kaart gebracht met behulp van een aantal interviews. De vragen hiervan zijn terug te lezen in bijlage VII. De paragraaf begint met de verwachtingen binnen woningcorporatie Nijestee. Vervolgens komen ook de verwachtingen van een aantal externe partijen aan bod.

#### 4.1.1 Verwachtingen Nijestee

In een tweetal interne beleidsdocumenten van woningcorporatie Nijestee wordt expliciet ingegaan op de economische waardeontwikkeling. Dit betreft ten eerste de Wijkvisies Noordwest (Nijestee, 2004A), welke eind 2004 ten behoeve het portfoliobeleid zijn opgesteld. Ten aanzien van Vinkhuizen beschrijft het rapport de verwachting van het gebiedsrendement als volgt: 'De investeringen rond de centrumzone (Vinkenhof e.d.) hebben een waardevermeerderend effect op de seniorenwoningen Siersteenlaan en achterliggende eengezinswoningen aan de Jadestraat. Voor een deel wordt dit geëffectueerd door verhoging van de markthuurlen (op termijn) en voor een deel in het huidige verkoopprogramma van de eengezinswoningen (verkoopwinst)'. Het document geeft niet in kwalitatieve zin het waardevermeerderend effect aan, maar laat aan duidelijkheid over de verwachtingen binnen woningcorporatie Nijestee ten aanzien van Vinkhuizen niets te wensen over.

Ook voor het onderzoeksgebied Oosterpark wordt een verwachting uitgesproken. De wijkvisie Oosterpark (Nijestee, 2004B) omschrijft het volgende: 'De recente investeringen in het kader van de wijkvernieuwing (zoals G. Bakkerstraat) hebben een waardevermeerderend effect op woningen in de buurt; echter deze lijkt nog beperkt. De toekomstige investeringen aan de Oosterhamriktracé, bedrijventerrein de Vogels, Eemskanaalzone, FC-locatie en middengebied zullen de eerste aanzet die nu is gepleegd sterk vergroten. Deze omvangrijke aanpak aan randen en binnenkant, zal het Nijestee-bezit zondermeer in waarde doen laten stijgen. Dan zal ook het marktconforme huurbeleid in een prijsverhogend effect resulteren en levert de verkoop van woningen of inbreng van grond aanvullende middelen op'. Net zoals bij de verwachting van Vinkhuizen, wordt hier een verwachting uitgesproken ten aanzien van het waardevermeerderend effect. Het effect wordt op dit moment nog vrij beperkt geacht, aangezien er minder ingrijpende maatregelen hebben plaatsgevonden dan in Vinkhuizen.

Uit de interviews bij woningcorporatie Nijestee blijkt dat er ook voor Lewenborg een soortgelijke verwachting bestaat dat de waardeontwikkeling in Lewenborg een extra stimulans heeft gekregen naar aanleiding van de herstructurering, met name wat betreft de eengezinswoningen. Het product 'wonen in het groen' is in Lewenborg goed mogelijk en in combinatie met de sloop van de hoogbouwflats zou deze tot een extra waardevermeerdering kunnen lijden. Wel wordt er enig voorbehoud gehouden ten aanzien van de meetbaarheid van de effecten; de verwachting is met name gebaseerd op een verwachting voor de toekomst en de ontwikkeling van de wijk in de laatste twee jaren van de onderzoeksperiode.

#### **4.1.2 Verwachtingen overig**

De algemene verwachting ten aanzien van een extra waardevermeerdering op het schaalniveau van de gehele wijk loopt enigszins uiteen. De meeste geïnterviewden verwachten met name in Vinkhuizen een waardevermeerderend effect, met name in de laatste twee jaren. Argumenten die hierbij worden aangedragen zijn de slechte uitgangspositie van de wijk, de forse ingrepen en het vergaande stadium van het proces. In de Oosterparkwijk wordt door de meeste betrokkenen een beperkte waardestijging verwacht, mede gezien het schaalniveau van de ingrepen op de totale wijk. In Lewenborg lopen de meningen enigszins uiteen. Een aantal ondervraagden vindt de herstructurering nog in een vroegstaand stadium verkeren en verwacht weinig effecten naar aanleiding van de omvangrijke sloopwerkzaamheden en de tot dusver gerealiseerde projecten.

Op een lager schaalniveau verwachten bijna alle ondervraagden een waardestijging van het vastgoed. De beleving van de herstructurering, het zicht op de ingrepen en de dagelijkse confrontatie door de aanrijroute langs de projecten zijn veelgebruikte argumenten. De heer Froentjes van de gemeente Groningen komt met de verwachting dat de waardeontwikkeling op lokaal niveau tijdelijk negatief kan uitpakken in verband met overlast door de bouwwerkzaamheden. Een aantal ondervraagden verwacht dat er pas meetbare effecten ontstaan, indien er voldoende projecten zijn opgeleverd. Mede door dit argument is de verwachting ten aanzien van Vinkhuizen groter dan Lewenborg.

Een aantal geïnterviewden noemt de term hygiënische factor. Wijken die zich slecht ontwikkelen wat betreft factoren als maatschappelijke waarde en imago, hebben een lagere waardeontwikkeling tot gevolg. Door middel van onder andere herstructurering kan deze ontwikkeling gestopt worden. Echter, wijken welke zich goed ontwikkelen hebben geen extra waardeontwikkeling tot gevolg. Herstructurering is in deze visie meer een corrigerende maatregel.

Ook het ministerie van VROM heeft zich uitgelaten over de verwachting van de waardeontwikkeling van het vastgoed in een herstructureringsgebied. In de kamerbrief van minister Dekker over de Voortgang Actieprogramma Herstructurering / 56 wijken (2006) wordt hierop ingegaan. Bij de uitleg over de voortgang over het verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving schrijft ze: 'woningen in een veilige buurt zijn meer waard dan dezelfde woning in een onveilige buurt. Zo is het welbegrepen eigenbelang van vastgoedeigenaren (corporaties, private verhuurders, commerciële beleggers, particulieren) om niet alleen in het onderhoud van de woning te investeren, maar ook in de kwaliteit van de omgeving. Het vastgoed wordt dan gewoon meer waard'. Verderop in de rapportage komt dit aspect wederom aan de orde: 'Het grootste deel van de ISV1 doelstellingen is gerealiseerd en mede dankzij deze inzet lijkt het aantal aandachtswijken zich positief te ontwikkelen, lijkt de waarde van het onroerend goed te stijgen en kan zowel het ISV als de 56-wijkenaanpak rekenen op een positief oordeel van gemeentelijke vertegenwoordigers'. Er worden geen bronnen in dit kamerstuk genoemd. Mogelijkerwijs ligt het onderzoek dat hieromtrent door RIGO Onderzoek en Advies BV in opdracht van het ministerie van VROM wordt uitgevoerd hieraan ten grondslag.

Ook in andere beleidsdocumenten wordt er een verwachting uitgesproken ten aanzien van de waardeontwikkeling. In de publicatie *Vertrouwen in de buurt* (2005), opgesteld door de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, wordt dit als volgt omschreven: 'Het investeren in betere huisvesting en omgevingskwaliteit vergroot het draagvlak voor buurtbetrokkenheid en een betere kwaliteit van de fysieke omgeving leidt tot hogere huizenprijzen.' Er mag geconcludeerd worden dat er een algemene verwachting heerst dat herstructurering resulteert in enige vorm van waardestijging van het bestaande vastgoed, afhankelijk van de ingrepen en het schaalniveau. Het resterende deel van hoofdstuk vier omvat de resultaten van het onderzoek naar de economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoedbezit en is als volgt opgebouwd; paragraaf twee omvat de resultaten van het onderzoek op het hoogste schaalniveau. Hierin wordt ingegaan op de waardeontwikkeling van de totale wijk.

Vervolgens wordt er gefocust op achtereenvolgens het corporatiebezit, het uitpondsegment en de particuliere verkoopmarkt in de geselecteerde onderzoeksgebieden binnen de herstructureringswijken. Deze deelmarkten worden in paragraaf drie, vier en vijf besproken. Voor alle onderzoeksgroepen geldt dat er alleen conclusies worden getrokken, indien een (deel-)populatie uit minstens 20 transacties bestaat. In de analyse staat de relatieve waardestijging centraal. Aangezien de onderzochte onderzoeksgebieden van elkaar verschillen wat betreft bouwperiode, ligging en woningtype is er geen gebruik gemaakt van een onderlinge vergelijking van vierkantemeterprijzen. Hierbij geldt overigens ook dat een wijkgemiddelde alleen te berekenen valt op basis gemiddelde ongecorrigeerde waarden. Meer over deze gehanteerde onderzoeks aanpak is te vinden in bijlage VIII.

## 4.2 Waardeontwikkeling op wijkniveau

Deze paragraaf beschrijft de waardeontwikkeling op het geografische schaalniveau van een totale wijk. Hiermee wordt onderzocht of herstructurering invloed heeft op de totale waardeontwikkeling van een wijk. In de analyses wordt gebruik gemaakt van alle transacties welke in het postcodegebied van de betreffende wijk zijn gerealiseerd, met uitzondering van de nieuwbouwprojecten. Dit betreft uitpondtransacties van corporaties en vastgoedbeleggers en transacties welke op de particuliere woningmarkt tot stand zijn gekomen. Alle gegevens zijn afkomstig uit het transactiearchief NVM Wonen (NVM 2006A), waarin alle verkooptransacties van NVM-makelaars worden geregistreerd. De behaalde resultaten worden op twee manieren vergeleken met een controlegroep. Enerzijds betreft dit het totaal gemiddelde transactiecijfer van de stad Groningen, zoals deze door de NVM jaarlijks wordt vastgesteld (NVM 2006B). Anderzijds betreft dit een vergelijking met de twee controlewijken Selwerd en Beijum. In tabel 4.1 staan de resultaten ten aanzien van de totale waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed in de wijken weergegeven.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	GEMIDDELD
Vinkhuizen (130 transacties)	105.144	108.129	114.794	123.114	125.943	141.295	
procentueel		2,84%	6,16%	7,25%	2,30%	12,19%	6,15%
Lewenborg (535 transacties)	88.511	104.581	112.613	114.544	123.398	136.389	
procentueel		18,16%	7,68%	1,72%	7,73%	10,53%	9,16%
Oosterpark (834 transacties)	89.648	100.630	109.668	112.689	134.311	143.135	
procentueel		12,25%	8,98%	2,75%	19,19%	6,57%	9,95%
Beijum (1001 transacties)	75.105	95.059	106.697	105.360	114.984	128.789	
procentueel		26,57%	12,24%	-1,25%	9,13%	12,01%	11,74%
Selwerd (366 transacties)	76.848	96.898	109.771	107.739	113.823	126.546	
procentueel		26,09%	13,29%	-1,85%	5,65%	11,18%	10,87%
NVM stad Groningen	99.000	116.250	127.250	131.750	143.250	156.250	
procentueel		17,42%	9,46%	3,54%	8,73%	9,08%	9,65%

Tabel 4.1: prijsontwikkeling koopwoningen per wijk

### 4.2.1 wijkontwikkeling Oosterpark

Op basis van 834 verkooptransacties in de wijk Oosterpark valt te concluderen dat de wijk als heel ten opzichte van de stad Groningen goed presteert. De gemiddelde waardestijging is met 9,95 procent per jaar gemiddeld 0,30 procentpunt hoger. Dit verschil valt echter niet te verklaren door de herstructureringsmaatregelen. De wijk Oosterpark bevat procentueel gezien wat meer appartementen welke gemiddeld genomen meer in waarde zijn gestegen (11,45 procent jaarlijkse stijging).

Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat de waardeontwikkeling in de wijk zich gemiddeld ten opzichte van de stad ontwikkelt. Deze extra stadsbrede waardeestijging van appartementen heeft te maken met de krapte op de huursector en de toegenomen druk op het startsegment. Dit segment wordt gedomineerd door appartementen. Zowel in de interviews als marktrapportages van Dynamis (2005) wordt deze krapte van de markt bevestigd. Zoals eerder is aangegeven is het niet mogelijk om een goede vergelijking te maken met referentiewijken voor de Oosterpark, waardoor er wederom geen antwoord kan worden gegeven op de vraag of de waardeontwikkeling anders was geweest, indien er geen herstructureringsmaatregelen zouden hebben plaatsvonden.

#### **4.2.2 Wijkontwikkeling Vinkhuizen**

Evenals voor de wijk Oosterpark is ook de gemiddelde transactiewaarde in de wijk Vinkhuizen vastgesteld. In de wijk Vinkhuizen zijn er behoorlijke aantallen nieuwbouwobjecten verkocht, welke uit het bestand gefilterd zijn om inzicht te verkrijgen in de waardeontwikkeling van het vastgoed in de bestaande bouw. Op basis van de resterende 130 transacties in Vinkhuizen is het overzicht ontstaan zoals deze in tabel 4.1 is weergegeven. Ten opzichte van het NVM-gemiddelde blijft de wijk Vinkhuizen gemiddeld 3,50 procentpunten achter. De woningwaarde in 2000 van circa € 98.000,- lag in vergelijking met de andere herstructureringswijken al vrij hoog, waardoor het stijgingspotentieel wellicht ook wat lager was. Dit verschil is deels te verklaren doordat de woningen gemiddeld vrij ruim zijn in de wijk Vinkhuizen. Ten opzichte van de stad ligt het stijgingspercentage nagenoeg gelijk in de laatste drie jaren. Een extra waardevermeerderend effect op het schaalniveau van de gehele wijk als gevolg van de herstructurering valt gedurende de onderzoeksperiode niet waar te nemen.

De waardeontwikkeling ten opzichte van de wijk Selwerd laat zien dat een soortgelijke wijk zonder fysieke herstructurering niet minder presteert ten aanzien van woningwaardeontwikkeling. De wijk Selwerd presteert met een gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage van circa 10,9 procent maar liefst 4,72 procentpunten beter dan Vinkhuizen. Ook in de laatste twee jaren realiseert de wijk Vinkhuizen geen hogere waardeestijging dan de wijk Selwerd.

#### **4.2.3 Wijkontwikkeling Lewenborg**

Op basis van 535 transacties in de wijk Lewenborg is inzicht verkregen in de waardeontwikkeling van de totale koopmarkt in de wijk. In vergelijking met het stadsgemiddelde realiseert de wijk een gemiddelde jaarlijkse stijging die 0,49 procentpunt lager ligt. Dit verschil wordt veroorzaakt door een kleine achterstand in de jaren 2002 tot en met 2004. In 2005 stijgt de gemiddelde woningwaarde met 10,53 procent, circa 1,45 procentpunt meer dan het stadsgemiddelde. Of er hier sprake is van een trendmatige ontwikkeling, valt op dit moment niet te concluderen. Ten opzichte van de wijk Beijum blijft Lewenborg enigszins achter in economische waardeontwikkeling van het vastgoed. Ook indien de explosieve stijging van Beijum tussen 2000 en 2001 niet mee wordt gerekend, is er nog steeds sprake van een gemiddeld verschil van circa 1,2 procentpunt op jaarbasis en stijgt Beijum de laatste twee jaren telkens meer in waarde van Lewenborg. Ook hier geldt dat de herstructurering geen positieve waarde-effecten gedurende de onderzoeksperiode tot gevolg heeft gehad op het schaalniveau van de gehele wijk. Ook in 2005 werd er een lagere waardeestijging behaald dan in Beijum; er mag voorts nog niet worden geconcludeerd dat een eventuele waardeestijging pas in een later stadium zal gaan plaatsvinden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat in de drietal Groningse onderzoeksgebieden geen extra waardevermeerderende effecten op het schaalniveau gemeten zijn gedurende de onderzoeksperiode. Dit komt overeen met de verwachtingen van de meeste geïnterviewden. In de komende paragrafen wordt een aantal deelsegmenten besproken en wordt er ook ingegaan op de waardeontwikkeling binnen de onderzoeksgebieden.

### 4.3 Waardeontwikkeling corporatiebezit

In deze paragraaf wordt de waardeontwikkeling van het corporatiebezit geanalyseerd. Zoals in hoofdstuk twee is beschreven, betreft het de onderhandse vrije verkoopwaarde welke in het kader van de AEDEX worden vastgesteld door een externe taxateur. Enig voorbehoud ten aanzien van de conclusies is hierbij op zijn plaats, omdat de analyse mede afhankelijk is van de beoordeling van de taxateur. Aangezien de taxatiewijze op complexmatige wijze plaatsvindt is er geen analyse gemaakt op basis van geografische indeling. De waarderingsmethodiek is daarvoor niet verfijnd genoeg, omdat sommige complexen meerdere geografische gebieden overlappen.

#### 4.3.1 Corporatiebezit appartementen

De analyse is opgesplitst in appartementen en eengezinswoningen. Ten aanzien van de appartementen resulteert dit in tabel 4.2,

CORPORATIEBEZIT APPARTEMENTEN	2000	2001	2002	2003	2004	2005	GEMIDDELD
Appartement corporatie Oosterpark	67.834	82.154	84.665	88.419	97.236	104.869	
stijging t.o.v. vorig jaar		21,11%	3,06%	4,43%	9,97%	7,85%	9,28%
Appartement corporatie Vinkhuizen	73.157	80.210	83.360	89.949	98.046	107.250	
stijging t.o.v. vorig jaar		9,64%	3,93%	7,90%	9,00%	9,39%	7,97%
Appartement corporatie Lewenborg	60.293	64.447	76.373	78.194	82.450	96.724	
Stijging t.o.v. vorig jaar		6,89%	18,51%	2,38%	5,44%	17,31%	10,11%
Appartement corporatie Selwerd	69.991	79.654	81.971	87.288	96.612	107.072	
stijging t.o.v. vorig jaar		13,81%	2,91%	6,49%	10,68%	10,83%	8,94%
Appartement corporatie Beijum	69.416	69.547	71.974	76.296	81.575	89.937	
stijging t.o.v. vorig jaar		0,19%	3,49%	6,00%	6,92%	10,25%	5,37%
NVM appartement stad Groningen	78.250	96.500	105.250	109.750	120.500	133.500	
stijging t.o.v. vorig jaar		23,32%	9,07%	4,28%	9,79%	10,79%	11,45%

Tabel 4.2: prijsontwikkeling corporatiebezit Nijestee appartementen

#### Oosterpark

In het onderzochte onderzoeksgebied in de wijk Oosterpark heeft de corporatie 1.536 woningen (peildatum 2004), welke volgens de woningtypenindeling van de NVM onder het type appartement vallen. Een belangrijke conclusie die uit bovenstaand overzicht getrokken mag worden is de toenemende afstand tussen taxatiewaarde van een in verhuur zijnde corporatiewoning en het gemiddelde transactiecijfer van een appartement in de stad Groningen. Conclusies ten aanzien van een waardevermeerderend effect als gevolg van herstructurering kunnen aan de hand van een vergelijk met het stadsgemiddelde niet getrokken worden. Deze vergelijking is derhalve bij de andere wijken niet meer uitgevoerd. Een vergelijking met een soortgelijk taxatieobject is derhalve zinvoller.

Zoals eerder is opgemerkt, valt niet eenvoudig een vergelijkingswijk te vinden voor de wijk Oosterpark. Er kan dus geen conclusie worden getrokken of de appartementen minder in waarde zouden zijn gestegen, indien er geen herstructurering zou hebben plaatsgevonden. Ten opzichte van de wijk Selwerd realiseert de wijk een positief jaarlijks verschil van gemiddeld 0,34 procentpunt. Ten opzichte van de stad Groningen wordt de jaarlijkse trend in grote lijnen gevolgd. Jaarlijkse verschillen worden vaak in de loop van twee tot drie jaren weer geëffectueerd waardoor er geen sprake is van een afwijkende trend ten opzichte van de stad dan wel één van de referentiewijken. Een extra waardevermeerderend effect valt op basis van de taxatiewaarden niet waar te nemen.

### Vinkhuizen

Op basis van 691 appartementen in het onderzoeksgebied Vinkhuizen is het in tabel 4.2 weergegeven resultaat vastgesteld. In de wijk Selwerd realiseert vergelijkbaar corporatiebezit een hogere procentuele waardestijging van jaarlijks 0,97 procentpunt. In de taxatiewaarde is een waardevermeerderend effect als gevolg van herstructurering niet waar te nemen, ook niet in de laatste twee jaren van de analyse. Deze waardeontwikkeling volgt de trend van de totale wijk; ook op totaal wijkniveau zoals weergegeven is in paragraaf 4.2 bij de wijkontwikkeling, realiseert Selwerd een hogere waardeontwikkeling dan Vinkhuizen. Een waardevermeerderend effect als gevolg van herstructurering valt niet waar te nemen.

### Lewenborg

Op basis van 390 appartementen in het onderzoeksgebied Lewenborg die jaarlijks getaxeerd zijn voor de AEDEX is het tabel 4.2 weergegeven overzicht ontstaan. Ook hier wordt de benchmark van het stadsgemiddelde niet behaald, hoewel de gemiddelde stijging wel het hoogste is van de drie onderzochte herstructureringsgebieden. Ten opzichte van Beijum ontwikkelen de appartementen zich uitstekend; het gemiddelde jaarlijkse stijgingspercentage van de appartementen is maar liefst 4,74 procentpunten hoger dan het percentage in Beijum. Dit verschil wordt voor een deel in 2005 en een deel in de periode 2000 tot 2001 behaald. De oorzaak hiervan ligt in de betrokken appartementen in Beijum, welke volgens de taxateur veelal op de slechtste locatie van de zich als geheel goed ontwikkelende wijk Beijum zijn gelegen.

#### 4.3.2 corporatiebezit eengezinswoningen

Evenals de analyse van de appartementen, is een analyse van het woningtype eengezinswoningen uitgevoerd. Dit betreft in deze analyse de tussenwoningen en hoekwoningen, welke resulteert in tabel 4.3.

<b>CORPORATIEBEZIT EENGEZINSWONINGEN</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>GEMIDDELD</b>
Corporatiebezit Oosterpark	69.533	84.577	85.763	84.521	96.669	105.189	
stijging t.o.v. vorig jaar		21,64%	1,40%	-1,45%	14,37%	8,81%	8,96%
Corporatiebezit Vinkhuizen	92.752	108.460	113.900	116.950	120.000	130.000	
stijging t.o.v. vorig jaar		16,94%	5,02%	2,68%	2,61%	8,33%	7,11%
Corporatiebezit Lewenborg	90.063	99.188	113.000	111.400	115.000	129.000	
stijging t.o.v. vorig jaar		10,13%	13,93%	-1,42%	3,23%	12,17%	7,61%
Corporatiebezit Beijum	84.338	87.562	93.893	97.725	101.695	114.715	
stijging t.o.v. vorig jaar		3,82%	7,23%	4,08%	4,06%	12,80%	6,40%
Corporatiebezit Selwerd	90.755	110.000	112.000	115.000	120.000	132.000	
stijging t.o.v. vorig jaar		21,21%	1,82%	2,68%	4,35%	10,00%	8,01%
NVM tussenwoning stad Groningen	105250	117750	132000	135250	142250	152500	
stijging t.o.v. vorig jaar		11,88%	12,10%	2,46%	5,18%	7,21%	7,76%

Tabel 4.3: prijsontwikkeling corporatiebezit Nijestee eengezinswoningen

### Oosterpark

De eengezinswoningen in het onderzoeksgebied Oosterpark resulteren, evenals de appartementen, in een positief gemiddelde stijging ten opzichte van de vergelijkingwijken, zoals valt af te lezen in tabel 4.3 op basis van 606 eengezinswoningen in het onderzoeksgebied Oosterpark. Een vergelijking met een vergelijkingwijk valt niet te maken. Wederom is niet aan te geven welke waardestijging een soortgelijke wijk zonder herstructurering zou hebben ondergaan.

### *Vinkhuizen*

Ten opzichte van Selwerd presteren de eengezinswoningen in Vinkhuizen wat lager met een jaarlijks verschil van 0,90 procentpunten. Hieruit blijkt wederom geen waardevermeerderend effect in de wijk Vinkhuizen ten opzichte van Selwerd. Ten opzichte van de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning in de stad Groningen blijft Vinkhuizen ook enigszins achter met een jaarlijks lager gemiddelde stijging van 0,65 procentpunt. De waardeontwikkeling volgt de trend van de totale wijk Vinkhuizen, welke ook een lagere waardestijging kent dan de wijk Selwerd en de stad Groningen, zoals geconcludeerd is in paragraaf 4.2.

### *Lewenborg*

Op basis van 215 eengezinswoningen valt de conclusie te trekken dat ten opzichte van de goed vergelijkbare wijk Beijum, Lewenborg meer dan 1,21 procentpunt per jaar beter presteert, een behoorlijke winst die met name in de jaren 2001 en 2002 wordt gerealiseerd. Ten opzichte van het stadsgemiddelde presteren de woningen bij benadering gelijk. Wederom geldt hiervoor de oorzaak dat de vergelijkingsobjecten in Beijum op de slechtste locaties van de wijk zijn gelegen.

Als eindconclusie voor het corporatiebezit mag worden gesteld dat de onderzochte taxatiewaarden in de onderzoeksgebieden in grote lijnen de totale wijkontwikkeling volgen. Dit is eenvoudig te verklaren door het feit dat de taxateur de taxatiewaarde vaststelt op basis van gerealiseerde marktgegevens in het betreffende jaar. Indien een waardestijging op wijkniveau plaatsvindt, dan zou een corporatie dit ook in haar taxatiewaarden terug kunnen zien als het vastgoedbezit representatief is voor het vastgoed in de gehele wijk.

## **4.3 Waardeontwikkeling uitpondwoningen**

In de komende paragraaf komt de waardeontwikkeling van de uitpondwoningen aan bod. Dit betreft de in opdracht van woningcorporatie Nijestee gerealiseerde verkooptransacties van huurwoningen. Dit marktsegment valt te omschrijven als het startsegment in de koopsector. Omdat met name het opleveringsniveau van de woningen afwijkt ten opzichte van veel particuliere transacties, is besloten om dit marktsegment apart in kaart te brengen.

In veel herstructureringsgebieden worden op vrij grote schaal huurwoningen verkocht. Hieraan liggen een aantal oorzaken ten grondslag; enerzijds is uitponding een geschikt middel om kapitaal vrij te maken dat kan worden geïnvesteerd in de herstructureringsmaatregelen, anderzijds kan ook de uitponding zelf onderdeel zijn van herstructurering om op deze wijze onder andere de eigendomsverhouding in de wijk te beïnvloeden.

Woningcorporatie Nijestee heeft de beleidskeuze gemaakt om marktconform te verkopen. Dit betekent onder andere dat er geen korting wordt gegeven op de verkoopprijs aan zittende huurders. Hierbij dient tevens opgemerkt te worden dat voor veel complexen het aantal verkopen aan zittende huurders lager is dan tien procent. De woningen worden door een NVM-makelaar marktconform in de markt gezet. Zoals gebruikelijk is in de stad Groningse woningmarkt, wordt er hierbij regelmatig gebruik gemaakt van bodbriefjes waarbij in de meeste gevallen de hoogste bidder de woning kan aankopen. Door deze verkoopmethode te hanteren wordt de behaalde transactieprijs bepaald door de markt en is de invloed van de verkopend makelaar respectievelijk taxateur op de hoogte van de transactieprijs klein.

#### 4.4.1 uitponding appartementen

De analyse naar de behaalde transacties resulteert in tabel 4.4. Hierbij is naast de twee onderzoeksgebieden een derde onderzoeksgebied toegevoegd om een vergelijking te maken ten aanzien van de uitponding in de Oosterpark. Dit betreft de uitponding in Laanhuizen en de Zeeheldenbuurt, een gebied welke redelijk vergelijkbaar is met de Oosterpark. In Vinkhuizen zijn er door woningcorporatie Nijestee in de betreffende onderzoeksperiode geen uitpondtransacties van appartementen gerealiseerd.

Uitponding	2000	2001	2002	2003	2004	2005	gemiddeld
Oosterpark (75 transacties, gebied 2)	70.881	89.043	97.344	110.333	111.223	118.775	
stijging t.o.v. vorig jaar		25,62%	9,32%	13,34%	0,81%	6,79%	11,18%
Lewenburg (64 transacties, gebied 1)	55.225	63.128	75.539	82.750	87.000	105.037	
stijging t.o.v. vorig jaar	14,54%	14,31%	19,66%	9,55%	5,14%	20,73%	13,88%
Beijum (34 transacties)	55.730	60.931	78.500	78.688	88.750	104.750	
percentage .t.o.v. vorig jaar		9,33%	28,83%	0,24%	12,79%	18,03%	13,84%
Zeeheldenbuurt + Laanhuizen (25 transacties)	76.133	88.963	89.010	99.056	116.842	124.000	
percentage .t.o.v. vorig jaar		16,85%	0,05%	11,29%	17,95%	6,13%	10,45%
NVM appartement stad Groningen	78.250	96.500	105.250	109.750	120.500	133.500	
stijging t.o.v. vorig jaar		23,32%	9,07%	4,28%	9,79%	10,79%	11,45%

Tabel 4.4: prijsontwikkeling van uitpondappartementen

##### Oosterpark

In het onderzoeksgebied Oosterpark worden door woningcorporatie Nijestee met name aan de Slachthuisstraat huurwoningen verkocht. De appartementen bevinden zich in gebied twee, wat inhoudt dat ze nabij het herstructureringsgebied liggen, maar niet op zichtafstand respectievelijk straatafstand zoals in gebied één. De locatie is op de overzichtskaart in bijlage IV weergegeven. Er is voor de uitponding vergeleken met het stadsgemiddelde en uitponding in de Zeeheldenbuurt en Laanhuizen, een wijk die wat betreft ligging redelijk overeenkomt met het onderzoeksgebied Oosterpark. Ten opzichte van deze controlegroep presteert de uitponding op basis van 75 gerealiseerde transacties in de Oosterparkwijk gemiddeld 0,73 procentpunt beter. Dit verschil wordt met name in de jaren 2000 tot en met 2002 gerealiseerd. In 2005 waren de gemiddelde stijgingspercentages weer nagenoeg gelijk, waardoor er niet geconcludeerd mag worden dat de herstructurering een afwijkende trendmatige prijsstijging tot gevolg heeft.

In de vergelijking met het stadsgemiddelde kan de uitponding tot en met 2003 de jaarlijkse trend in de stad bijhouden, maar moet zij in 2004 en 2005 afhaken in jaarlijkse prijsstijgingen. Hierdoor ontstaat een gemiddeld lagere jaarlijkse prijsstijging van 0,27 procentpunt. De uitgevoerde herstructurering heeft gezien de vergelijking met de twee benchmarks niet gezorgd voor een extra impuls in waardeverhoging.

##### Lewenburg

De uitponding van appartementen in Lewenburg betreft de verkoop van 64 appartementen aan Sloep. Opvallend in de resultaten is de sterke relatie tussen Beijum en Lewenburg. Hoewel de jaarlijkse prijsstijgingen enigszins verschillen, zijn de zesjaarsgemiddelden nagenoeg gelijk aan elkaar. Beide wijken zijn kennelijk gedurende de onderzoeksperiode wat betreft prijsontwikkeling uitstekend vergelijkbaar. Een effect van waardeontwikkeling als gevolg van de fysieke ingrepen in Lewenburg valt hierbij echter niet waar te nemen.



Aangezien de herstructurering in Lewenborg in 2000 al is gestart is ter controle ook de waarde van de uitponding in 1999 vastgesteld. Deze bedroeg 48.214 euro, hetgeen in een stijging naar het jaar 2000 van 14,5 procent resulteert. In hetzelfde jaar bedroeg de jaarlijkse stijging van het stadsgemiddelde 18,5 procent. Een eventuele stijging is in dat jaar dus ook niet gerealiseerd. De beide wijken ontwikkelen zich positief ten opzichte van het stadsgemiddelde. Dit valt te verklaren uit het feit dat de druk op het startsegment bijzonder groot is waardoor grote prijsstijgingen ontstaan. Beide wijken vertegenwoordigen het startsegment van de stad, waarin de grootste prijsstijgingen zijn gerealiseerd.

#### 4.4.2 Uitponding eengezinswoningen

Evenals voor de appartementen is ook een analyse uitgevoerd voor de eengezinswoningen. Hierbij zijn alle tussenwoningen en hoekwoningen in de populatie opgenomen, welke in de onderzoeksperiode zijn verkocht. De hoekwoningen zijn in waarde gecorrigeerd naar de prijs van de tussenwoningen. In de Oosterpark zijn er door woningcorporatie Nijestee in de betreffende onderzoeksperiode onvoldoende uitpondtransacties gerealiseerd en derhalve is een analyse van de uitponding van appartementen in de Oosterpark niet mogelijk.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	GEMIDDELD
Vinkhuizen (42 transacties, gebied 1)	78.860	93.322	105.398	105.138	113.666	126.764	
stijging t.o.v. vorig jaar		18,34%	12,94%	-0,25%	8,11%	11,52%	10,13%
Lewenborg (103 transacties, alle gebieden)	72.348	83.257	91.520	100.497	109.771	113.351	
stijging t.o.v. vorig jaar	11,17%	15,08%	9,93%	9,81%	9,23%	3,26%	9,46%
Beijum (42 transacties)	74.369	87.854	104.154	98.943	104.600	115.125	
percentage .t.o.v. vorig jaar		18,13%	18,55%	-5,00%	5,72%	10,06%	9,49%
Selwerd (24 transacties)	76.076	94.802	99.036	112.896	119.125	132.000	
percentage .t.o.v. vorig jaar		24,61%	4,47%	14,00%	5,52%	10,81%	11,88%
NVM tussenwoning stad Groningen	105.250	117.750	132.000	135.250	142.250	152.500	
stijging t.o.v. vorig jaar		11,88%	12,10%	2,46%	5,18%	7,21%	7,76%

Tabel 4.5: prijsontwikkeling uitpondeengezinswoningen

#### Vinkhuizen

In Vinkhuizen zijn op een aantal locaties in de nabijheid van herstructureringsprojecten huurwoningen verkocht. Dit betreft eengezinswoningen achter de patiowoningen aan de Siersteenlaan en aan de Radiumstraat in de nabijheid van plan Karaat. De 42 uitpondtransacties resulteren in een uitstekend groeiresultaat met een jaarlijkse groei van gemiddeld 10,13 procent. Ten opzichte van de stad wordt een jaarlijks positief verschil van 2,37 procentpunten behaald. In vergelijking met de wijk Selwerd vallen de resultaten echter enigszins tegen; Selwerd behaalt een hoger jaarlijks gemiddelde stijging van 11,88 procent. Ook in de laatste jaren van de onderzoeksperiode wordt deze voorsprong nog vergroot. Herstructurering heeft hier niet tot extra waardeverhoging van het bestaande vastgoed geresulteerd in vergelijking met Selwerd. De uitpondlocaties liggen alle nabij de herstructureringslocaties. Een geografische analyse, waarbij de factor afstand tot de herstructurering in relatie gebracht kan worden met de waardeverhoging, is derhalve niet mogelijk. Of de gerealiseerde transacties lager waren uitgevallen, indien de verkochte woningen verder van de herstructureringslocaties in de wijk zouden zijn gelegen, kan hierdoor niet verder worden onderbouwd.

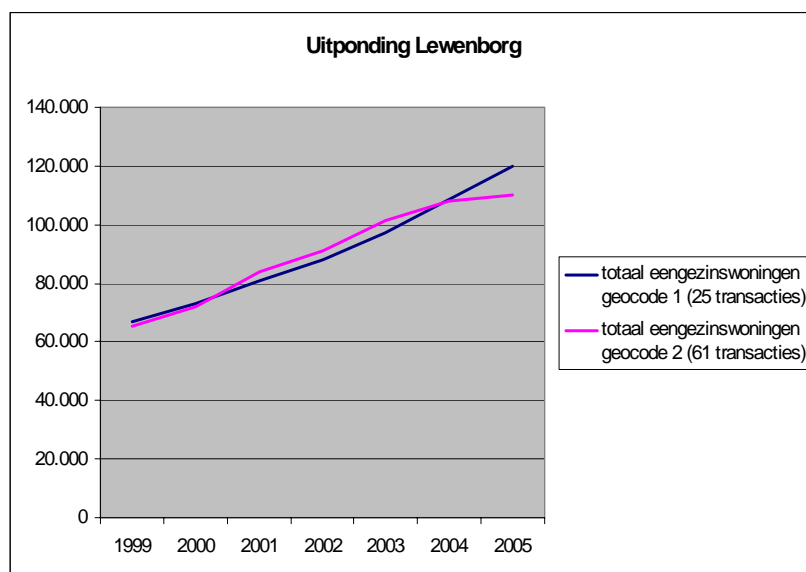
### Lewenburg

In Lewenburg heeft woningcorporatie Nijestee op vrij forse schaal eengezinswoningen verkocht. In de onderzoeksperiode betrof dit 103 huurwoningen. Evenals bij de appartementen valt hierbij de sterke relatie tussen Lewenburg en Beijum op. De zesjaarsgemiddelde stijging ligt nagenoeg gelijk aan elkaar met een gemiddelde stijging van 9,46 procent respectievelijk 9,49 procent. Ook in de laatste twee jaren wordt er nog geen voorsprong ten opzichte van Beijum behaald. Er kan geconcludeerd worden dat de herstructurering in Lewenburg geen waardevermeerderend effect heeft op de uitpondtransacties. Zowel Lewenburg als Beijum realiseren wederom een hogere stijging dan het stadsgemiddelde, veroorzaakt door een sterke stijging in het startsegment van de koopmarkt.

In de wijken Vinkhuizen en Oosterpark zijn op onvoldoende locaties op vrij grote schaal woningen verkocht, waardoor er alleen een vergelijking tussen wijken plaats kan vinden en geen verschil in het onderzoeksgebied zelf kan worden geanalyseerd. In Lewenburg is een dergelijke geografische analyse wel mogelijk. Hiermee kan het eerder genoemde steen-in-het-water-effect wel onderzocht worden. De gebieden zijn weergegeven in de overzichtskaart van Lewenburg in bijlage VI.

Uit de analyse naar de verschillen in de waardeontwikkeling van de deelgebieden in het totale onderzoeksgebied blijkt dat gebied één jaarlijks 1,40 procentpunt meer in waarde stijgt dan gebied twee. De woningen zijn soortgelijke eengezinswoningen qua afwerking, ligging en bouwjaar. Dit verschil, een extra waardestijging van 7.425 euro gedurende de onderzoeksperiode, treedt met name op in de jaren 2003, 2004 en 2005. Dit verschil kan worden toegerekend aan de impact van de herstructurering. In de gebieden drie en vier zijn onvoldoende transacties gerealiseerd, welke in de geografische analyse opgenomen kunnen worden. Deze transacties liggen echter rond de waarden welke worden gerealiseerd in gebied twee. Een extra waardevermeerderend effect in de uitpondtransacties is alleen in het onderzoeksgebied zelf, is direct nabij de herstructurering waar te nemen. Deze ontwikkeling is weergegeven in figuur 4.1. De bijbehorende tabel is terug te vinden in bijlage IX, welke het tabeloverzicht met alle resultaten van de geografische analyses bevat.

Een laatste vraag die beantwoord dient te worden ten aanzien van de uitponding, is de relatie tussen gesloopte en opgeleverde projecten in een bepaald jaar en de waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed. In figuur 4.1 valt te zien dat de waardeontwikkeling heel geleidelijk verloopt.



figuur 4.1 uitpondingsgrafiek Lewenburg

In de jaren 2004 en 2005 wordt de voorsprong van gebied één ten opzichte van gebied twee behaald. In deze jaren worden de eerste woningen opgeleverd op de Toplichtlocatie, is de oplevering van de Lijzijde voltooid en de Lewenborgsingel aangelegd. De aanzienlijke hoeveelheid sloopprojecten zijn in de waardeontwikkeling niet te herkennen.

Als eindconclusie mag worden gesteld dat in alle onderzochte uitpondsituaties in de herstructureringsgebieden een positieve waardeontwikkeling valt waar te nemen die in veel gevallen ook hoger is dan het stadsgemiddelde. Deze trend valt echter niet geheel te verklaren vanuit de herstructurering maar door een stadsbrede waardeontwikkeling in het startsegment. In alle controlewijken worden soortgelijke waardeinstijgingen gerealiseerd. Herstructurering heeft op wijkniveau geen waardevermeerderend effect op de uitpondtransacties. Op een lager schaalniveau, zoals in Lewenborg, zijn wel waardevermeerderende effecten waar te nemen; objecten in het gebied direct in de nabijheid van de herstructureringsprojecten hebben een gemiddelde hogere waardeinstijging van 1,4 procentpunt in de periode 2000 tot en met 2005, met name optredend in de laatste drie jaren.

#### **4.5 Waardeontwikkeling particuliere markt**

Het laatste deelsegment dat in dit onderzoek betrokken is, betreft de particuliere verkopen in de gekozen onderzoeksgebieden. Hierbij is dezelfde geografische indeling gehanteerd als bij de uitpondanalyse. De onderzoeksgroep bestaat uit transacties in de bestaande bouw, niet zijnde uitpondtransacties van een woningcorporatie. Eventuele uitponding van particuliere of institutionele beleggers is wel in de onderzoeksgroep opgenomen.

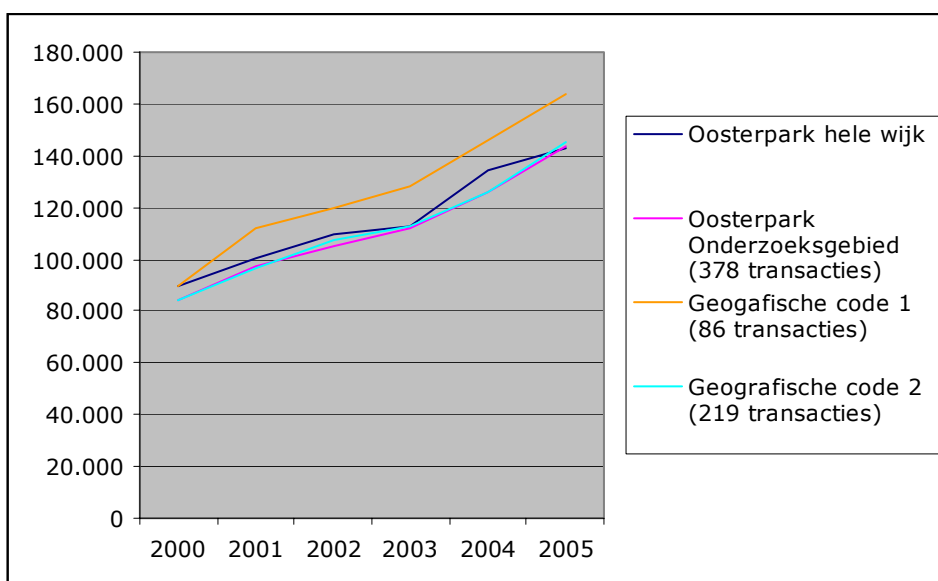
##### **4.5.1 Particuliere appartementen**

Wederom wordt dezelfde woningtypenindeling gehanteerd en de analyse opgesplitst in appartementen en eengezinswoningen. In de wijken Vinkhuizen en Lewenborg zijn onvoldoende particuliere transacties van appartementen geregistreerd om een analyse gedurende het hele onderzoekstraject mogelijk te maken.

##### *Oosterpark*

De 378 transacties in het onderzoeksgebied resulteren in een jaarlijks gemiddelde stijging van 11,38 procent, een resultaat dat nagenoeg rond het gemiddelde van de stad Groningen ligt en 1,43 procentpunt hoger ligt ten opzichte van het totale wijkgemiddelde. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het totaal gemiddelde van de wijk ook uitpondtransacties bevat en woningen van een woningtype welke naoorlogs zijn. Een toegenomen interesse in vooroorlogs woningbezit kan een reden zijn dat het onderzoeksgebied meer in waarde is gestegen dan het totaal gemiddelde van de wijk. Tevens speelt hierin de afstand tot het centrum wellicht een rol, versterkt door het feit dat de Oosterpark een grote wijk is. Een beter inzicht in de waardeontwikkeling kan worden verkregen door de waardeontwikkeling binnen de deelgebieden van het onderzoeksgebied te vergelijken.

In deze analyse zijn verschillen waar te nemen in de geografische gebieden; er is een positief verschil tussen gebied één en twee van jaarlijks 1,41 procentpunt, wat een extra waardeinstijging van 8.856 euro gedurende de gehele onderzoeksperiode betekent. Beide gebieden kenmerken zich door vooroorlogse woningen van soortgelijke architectuur, woninggrootte en ligging. De extra waardevermeerdering van de woningen in gebied één is op die grond toe te schrijven aan de nabijheid van de herstructurering in de Oosterpark. De gemiddelde transactiecijfers zijn in grafiekvorm opgenomen in figuur 5.2. De bijbehorende tabel met is opgenomen in *bijlage IX*.



figuur 4.2: particuliere marktgrafiek Oosterpark

In figuur 4.2 is waar te nemen dat een deel van de extra waardeontwikkeling van de woningen in gebied één al in de beginfase wordt gerealiseerd. Vervolgens wordt in de jaren 2003 tot en met 2005 een verdere voorsprong gerealiseerd. De relatie met een direct project is niet eenvoudig te leggen. De eerste groeistap lijkt te ontstaan ten tijde van de eerste realisatie van de plannen. In deze periode wordt de herstructurering fysiek gestart. In de jaren 2003 tot en met 2005 komt een groot aantal projecten gereed, waaronder een groot aantal woningen aan de Gerbrand Bakkerstraat, het gehele Kooijkerplein en de supermarkt aan het Linnaeusplein. In het figuur valt tevens te zien, dat onderzoeksgebied twee nauwelijks afwijkt van het gehele onderzoeksgebied en de gehele wijk Oosterpark. Enige invloed van de herstructurering zoals deze in gebied één waar te nemen valt, is hier niet van toepassing.

#### 4.5.2 Particuliere eengezinswoningen

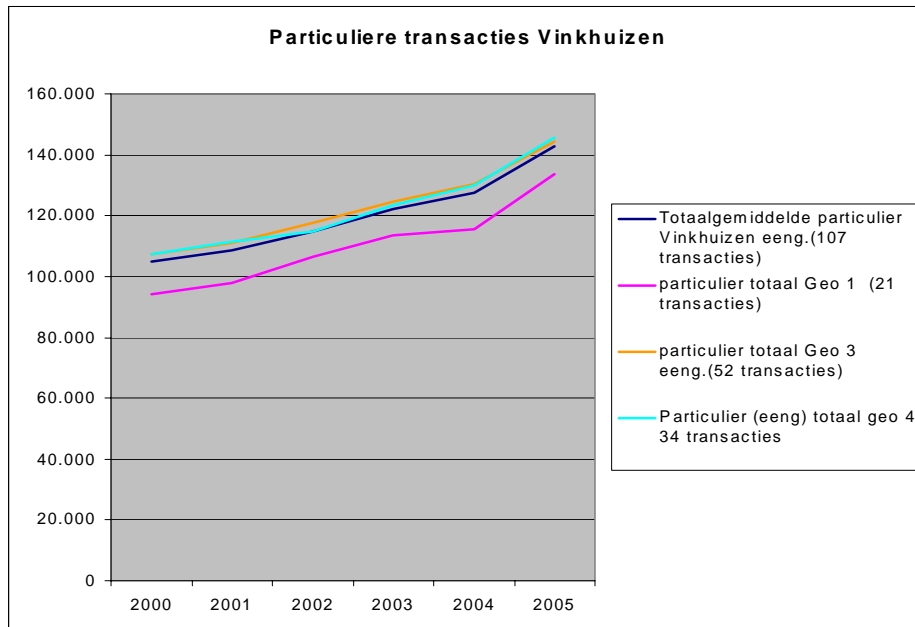
In de Oosterpark zijn onvoldoende eengezinswoningen verkocht in het onderzoeksgebied voor een analyse. In de wijken Lewenborg en Vinkhuizen is een dergelijke analyse wel mogelijk.

##### Vinkhuizen

In het gekozen onderzoeksgebied zijn gedurende de onderzoeksperiode 120 transacties tot stand gebracht. In tegenstelling tot de andere twee onderzoeksgebieden is er in deze wijk ook gebruik gemaakt van uitpondtransacties; dit betreft geen uitponding van een corporatie, maar van een commerciële belegger welke haar bezit. Het opleveringsniveau en de verkoopwaarde wordt vergelijkbaar geacht met die van particuliere transacties. Een eventuele uitsluiting van deze groep zou onvoldoende transacties opleveren.

Eerder in dit hoofdstuk is al geconcludeerd dat er op totaal wijkniveau geen sprake is van een hogere waardestijging ten opzichte van een wijk als Selwerd. Om binnen het onderzoeksgebied een eventueel verschil in waardestijging waar te kunnen nemen is wederom een afstandsanalyse uitgevoerd. In het particuliere segment van het onderzoeksgebied is sprake van voldoende transacties in de gebieden één, drie en vier. Gebied één, welke het dichtst bij de fysieke ingrepen van de herstructurering gelegen is, kent de hoogste gemiddelde waardestijging van gemiddeld jaarlijks 1,24 procentpunt meer dan de woningen in gebied drie. Dit resulteert in een extra waardestijging van 6.994 euro. Het verschil tussen gebied drie en vier is verwaarloosbaar. De impact van de herstructurering heeft geen verschil in impact op beide gebieden, maar resulteert wel een extra waardestijging voor gebied één.

De woningen in gebied drie en vier presteren nagenoeg gelijk aan het totaalgemiddelde van de gehele wijk welke op 6,15 procent jaarlijkse waardegroei is vastgesteld. Voor de wijk Vinkhuizen mag op basis van deze resultaten geconcludeerd worden dat de herstructurering alleen voor gebied één een extra waardevermeerderend effect heeft, zoals weergegeven is in figuur 4.3. De bijbehorende waarden zijn wederom terug te vinden in bijlage IX.



Figuur 4.3: particuliere marktgrafiek Vinkhuizen

Gedurende de jaren 2001, 2002 en 2005 wordt een procentuele voorsprong behaald door de woningen in gebied één ten opzichte van de overige groepen. De toename in 2001 zou te maken kunnen hebben met de bouw van het project aan de Siersteenlaan, welke op zichtlocatie van een deel van de transacties is gerealiseerd. In 2002 is een mogelijke relatie te leggen met het realiseren van het winkelcentrum.

#### Lewenborg

In Lewenborg is sprake van een bijzondere situatie ten opzichte van de andere twee herstructureringwijken. Alle woningen in de analyse van de particuliere koopsector betreft woningen welke in het verleden, met name in de jaren 1996 tot 2000, zijn verkocht door woningcorporatie Nijestee. Dit maakt naast de gebruikelijke analyse tevens een vergelijking tussen uitpondtransacties en particuliere transactie mogelijk. De uitgevoerde analyse resulteert in tabel 4.6.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	GEMIDDELD
Particulier eengezinswoning in onderzoeksgebied (66 transacties)	79.074	100.097	111.924	114.095	117.859	131.372	
stijging t.o.v. vorig jaar		26,59%	11,82%	1,94%	3,30%	11,47%	11,02%
Uitponding eengezinswoningen (103 transacties)	72.348	83.257	91.520	100.497	109.771	113.351	
stijging t.o.v. vorig jaar		15,08%	9,93%	9,81%	9,23%	3,26%	9,46%
Lewenborg gehele wijk (535 transacties)	88.511	104.581	112.613	114.544	123.398	136.389	
stijging t.o.v. vorig jaar		18,16%	7,68%	1,72%	7,73%	10,53%	9,16%
NVM tussenwoning stad Groningen	105.250	117.750	132.000	135.250	142.250	152.500	
stijging t.o.v. vorig jaar		11,88%	12,10%	2,46%	5,18%	7,21%	7,76%

Tabel 4.6: prijsontwikkeling woningen particuliere markt Lewenborg

Bij de eengezinswoningen in het gekozen onderzoeksgebied valt op dat deze onderzoeksgroep gemiddeld 1,86 procentpunt beter presteert ten opzichte van het totaal gemiddelde van alle geregistreerde transacties in de wijk. Dit resulteert in een extra waardestijging van 8.812 euro. Tevens wordt een aanzienlijke voorsprong behaald ten opzichte van het NVM-gemiddelde. Aangezien de gehele wijk van dezelfde bouwperiode en woningsamenstelling is en de gebieden binnen de wijk goed vergelijkbaar zijn, kan geconcludeerd worden dat het gehele gekozen onderzoeksgebied ten opzichte van de rest van de wijk zich beter ontwikkelt ten opzichte van de hele wijk. Er zijn onvoldoende transacties geregistreerd om binnen de diverse onderzoeksgebieden de geografische analyse uit te voeren om dit resultaat nader te onderzoeken. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat de meeste geregistreerde transacties in gebied twee en drie liggen. In tegenstelling tot Vinkhuizen en de Oosterpark, mag gesteld worden dat de waardeontwikkeling in Lewenborg op een hoger ruimtelijk schaalniveau gerealiseerd wordt.

De eengezinswoningen welke in opdracht van corporatie Nijestee zijn verkocht resulteren in een lagere transactieprijs. In absolute zin betekent dit in 2005 een verschil in transactieprijs voor een gemiddelde tussenwoning aan Roer van circa 11.750 euro. Dit verschil is te verklaren door een verschil in intern opleveringsniveau, met name veroorzaakt doordat ex-huurwoningen matige sanitaire voorzieningen kennen en vaak een oude keukeninrichting bevatten. Wat opvallend is aan de waardeontwikkeling van beide groepen is het feit dat de particuliere transacties zich jaarlijks gemiddeld 1,56 procentpunt beter ontwikkelen. Een mogelijke verklaring welke de heer Riemeijer van Boelens Jorritsma hiervoor aandraagt, is het feit dat het verschil in opleveringsniveau toeneemt. De woningen welke in 2000 door particulieren zijn verkocht, waren nog maar maximaal vier jaar in bezit van een particulier; de verkochte woningen van 2005 maximaal tien jaar. Gedurende deze langere periode kan er meer aan een dergelijke woning zijn verbeterd, waardoor een groter verschil in opleveringsniveau ontstaat.

Veel geïnterviewden hebben de verwachting dat op lokaal niveau enig effect als gevolg van de herstructureringsmaatregelen plaats zou vinden. Deze verwachting kan met dit onderzoek voor de drie onderzoeksgebieden bevestigd worden. Als algemene conclusie ten aanzien van het particuliere bezit mag worden geconcludeerd dat herstructurering op een schaalniveau lager dan een gehele wijk wel effect heeft op de ontwikkeling van de woningwaarde. In de Oosterparkwijk realiseerde de woningen in gebied één een extra waardestijging jaarlijks gemiddeld 1,41 procentpunt en in Vinkhuizen was eveneens een dergelijke ontwikkeling waar te nemen met een verschil van 1,24 procentpunt. De particuliere transacties in Lewenborg zijn vanwege onvoldoende transacties in een aantal geografische gebieden alleen op het schaalniveau van het totale onderzoeksgebied te analyseren. Deze presteren ten opzichte van de gehele wijk buitengewoon goed met een extra waardestijging van 1,86 procentpunt. Een verschil tussen eengezinswoningen en appartementen is op basis van alle uitgevoerde vergelijkingen niet waar te nemen. Een relatie met projecten in een bepaald jaar en de ontwikkeling van het vastgoed is niet eenvoudig te trekken, hoewel de meeste voorsprong in de jaren 2003 tot en met 2005 behaald wordt.

## HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE WAARDEONTWIKKELING

In dit hoofdstuk staan de resultaten van de maatschappelijke waardeontwikkeling centraal. Het hoofdstuk is onderverdeeld in een drietal delen. Het hoofdstuk begint met de verwachtingen van een aantal ervaringsdeskundigen. Vervolgens worden de resultaten ten aanzien van maatschappelijke waardeontwikkeling uiteengezet. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de relatie tussen economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.

### 5.1 Verwachtingspatroon maatschappelijke waardeontwikkeling

Het ondervraagde verwachtingspatroon ten aanzien maatschappelijke waardeontwikkeling wijkt enigszins af van de economische waardeontwikkeling. Dit heeft een tweetal oorzaken. Allereerst is er wat betreft maatschappelijke waardeontwikkeling veel informatie beschikbaar. Dit resulteert in het feit dat de ondervraagden de antwoorden mogelijk niet alleen op basis van een eigen verwachting van een onbekend gegeven baseren zoals bij de economische waardeontwikkeling, maar wellicht mede op basis van bestaande informatie zullen geven.

Anderzijds is er een verschil in verwachte uitkomsten in relatie met de herstructurering. In figuur 1.1 is het doorloopschema van de herstructurering weergegeven. Kort samengevat omvat dit een drietal stappen. Een input van kennis, inzet en financiën resulteert in een output van een aantal maatregelen zoals de nieuwbouw van een woningcomplex. Deze output kan spin-offeffecten genereren, zoals de waardestijging van omliggend vastgoed. De in dit hoofdstuk van toepassing zijnde maatschappelijke waardeontwikkeling behoort deels tot output en deels tot outcome. Tot output behoren onder andere nieuwbouwprojecten en uitponding, welke direct een wijziging in een onderzoeksvariabele als eigendomspercentage particulier bezit in een wijk tot gevolg heeft. Hier betreft de verwachting dus eigenlijk geen verwachting maar een feit omdat de maatregelen direct effect hebben. Een ander deel van de maatschappelijke waardeontwikkeling betreft wel outcome-effecten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een stijging van de subjectieve waardering van een wijk in de ogen van een bewoner. Deze effecten betreffen wel spin-off effecten van de eerder genoemde output. Bij de interviews is derhalve met name aandacht besteedt aan de outcome-variabelen en de relatie met economische waardeontwikkeling.

In de interviews wordt er vaak een onderscheid gemaakt in fysiekgerelateerde en sociaalgerelateerde aspecten. Fysieke ingrepen als het winkelcentrum in Vinkhuizen en de aanleg van de Lewenborgsingel kunnen volgens veel geïnterviewden een vrij direct gevolg in de indicatoren van maatschappelijke waardeontwikkeling hebben. De relatie tussen factoren als sociale cohesie is niet dan wel onvoldoende te relateren aan een herstructurering, aangezien er vele invloedsfactoren een rol spelen. Bij een aantal onderzochte variabelen is naar de reactie van de geïnterviewden gevraagd. Deze zullen bij de betreffende variabele aan bod komen.

Hoewel de meeste geïnterviewden een verdergaande definitie van maatschappelijke waardeontwikkeling wenselijk achten, zijn er ook tegenargumenten te bedenken, met name wat betreft de meetbaarheid ervan. Toepasselijk in deze discussie is een citaat van Albert Einstein; *'Not everything that can be counted counts, and not everything that counts can be counted'*. De tweede deelzin is bijzonder van toepassing op de maatschappelijke waardeontwikkeling. Alle partijen zien het belang van de maatschappelijke waarde in. Toch is men niet in staat om de juiste definitie te formuleren en hieraan meetbare parameters te koppelen. Maatschappelijke waardeontwikkeling is wellicht nooit geheel aan landelijke parameters te koppelen, maar zal ook afhankelijk zijn van lokale opvattingen van beleidsbepalers, huurders en deelnemende organisaties.

## 5.2 Resultaten maatschappelijke waardeontwikkeling

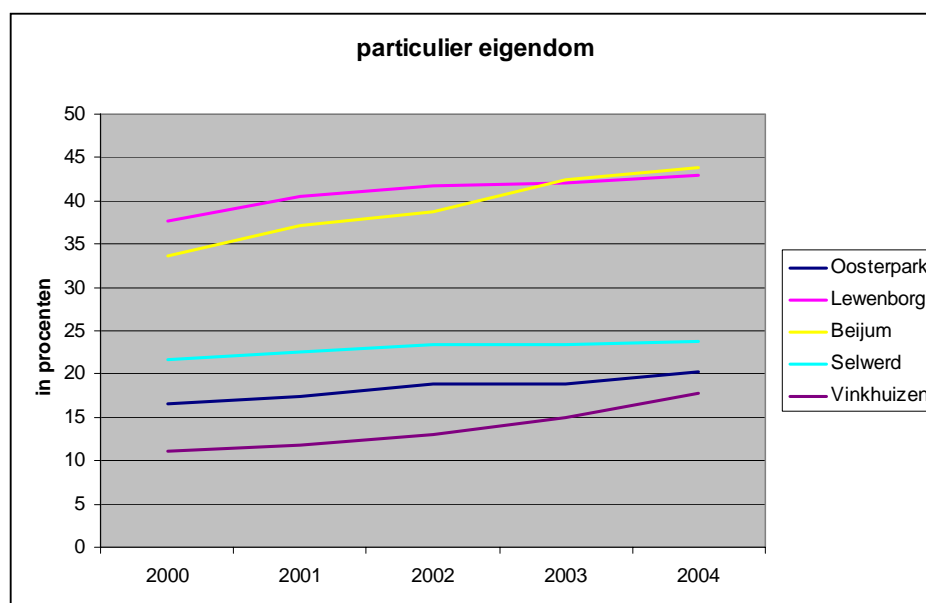
Aan de hand van het driehoeksmodel welke is besproken in paragraaf 2.4 worden aan de hand van de drie deelsegmenten conclusies getrokken. Deze drie deelsegmenten bestaan uit tevredenheidsfactoren, differentiatiefactoren en storingsfactoren. De analyses vinden op wijkniveau plaats. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van de informatie. In een ideale situatie zou de analyse, evenals bij de economische waardeontwikkeling, uitgevoerd worden in de diverse geografische gebieden, zoals deze in hoofdstuk 5 zijn gehanteerd. De benodigde informatie is alleen op wijkniveau voorhanden. De in dit hoofdstuk behaalde resultaten geven derhalve alleen de ontwikkeling op wijkniveau aan.

### 5.2.1 Differentiatiefactoren

Zoals in hoofdstuk twee is aangegeven wordt differentiatie als één van de kernpunten van Stedelijke Vernieuwing gezien, met name als middel tegen eenzijdigheid van bewoners en qua woningvoorraad. In deze paragraaf worden een aantal kenmerken besproken, welke de differentiatie in de herstructureringswijken meten.

#### *differentiatie woningvoorraad*

De differentiatie van de woningvoorraad is te meten aan de hand van meerdere variabelen. In dit onderzoek is gekozen voor de eigendomsverhouding en het gemiddelde vloeroppervlak van de woningen in de wijken. De eigendomsverhouding speelt een belangrijke rol in herstructureringsprojecten. Alle onderzochte wijken kenmerken zich door een hoog percentage corporatiebezit. Door middel van uitpounding, sloop, nieuwbouw en woningsamenvoeging wordt er in de diverse onderzoeksgebieden getracht om de eigendomsverhouding te veranderen, met name in de wijken Vinkhuizen en Oosterpark. Figuur 5.2 geeft de resultaten van de onderzoeksgebieden weer.



Figuur 5.1 *particulier eigendom (Bron DIA)*

In alle onderzoekswijken is een soortgelijke trend waar te nemen. In alle wijken daalt het corporatiebezit en neemt het particuliere eigendom toe. Onder particulier bezit wordt in dit geval een particulier met een eigen koopwoning verstaan. In de periode 2000 tot en met 2004 neemt het particuliere bezit gemiddeld 5,6 procent toe. Grote verschillen tussen wijken met en wijken zonder herstructurering zijn hierin niet waar te nemen. De wat grotere toename van Beijum is deels te verklaren door grootschalige uitpounding van commerciële verhuurders.



De wijk Lewenborg kent een hoger percentage particulier bezit in vergelijking met de wijken Oosterpark en Vinkhuizen. De eigendomsverhouding wijkt dus enigszins af ten opzichte van de overige wijken. Er mag geconcludeerd worden dat herstructurering een bijdrage levert aan de differentiatie van de eigendomsverhouding door sloop, woningsamenvoeging en nieuwbouw. Echter, door grootschalige uitpolding in de wijken waar geen herstructurering plaatsvindt, kan ook zonder herstructurering een hoger particulier bezit gegenereerd worden.

Een ander deelaspect is het gemiddelde vloeroppervlak. Met name in de wijk Oosterpark komt in de probleemsigalering het gemiddelde vloeroppervlak van een woning naar voren. Door middel van fysieke ingrepen in de woningvoorraad wordt er invloed uitgeoefend op het gemiddelde vloeroppervlak. In alle herstructureringswijken is een kleine verschuiving waar te nemen naar een gemiddeld wat grotere woningomvang. De vergelijkingwijken Selwerd en Beijum veranderen nauwelijks in woninggrootte, omdat er geen herstructurering en nauwelijks particuliere initiatieven plaatsvinden. In de onderlinge vergelijking is waar te nemen dat de ingrepen in de Oosterparkwijk wat minder invloed op de woninggrootte hebben gehad. Met name de sloopprojecten van kleine appartementen in de wijken Vinkhuizen en Lewenborg heeft in verschillen geresulteerd. Geconcludeerd mag worden dat herstructurering in beperkte mate een bijdrage levert in de verbetering van de woningvoorraad in een wijk. Hierbij kan tevens geconcludeerd worden dat sloop meer invloed heeft op de bovenstaande uitkomsten dan nieuwbouw; de gerealiseerde nieuwbouwaantallen wegen niet op tegen het grote aantallen gesloopte woningen, zoals ook naar voren komt in de beschrijving van de herstructureringsgebieden in hoofdstuk drie. Het overzicht van de vloeroppervlakten in de onderzochte wijken is te vinden in bijlage X, vloeroppervlakte onderzoeksgebieden.

#### *Differentiatie bevolking*

De differentiatie van de bevolking is op diverse manieren te onderzoeken. Er zijn geen actuele cijfers als inkomenssituatie op wijkniveau van de stad Groningen beschikbaar, waardoor deze variabele niet gekozen kon worden. Echter, in zijn algemeenheid mag gesteld worden dat het gemiddelde inkomen van de bewoners in herstructureringsgebieden stijgt, aangezien de duurder koopwoningen kapitaalkrachtige bewoners aantrekken. In dit onderzoek is gekeken naar de huishoudenssamenstelling van de wijken. In de probleemsigalering is de eenzijdige bewonerssamenstelling meerdere keren genoemd als een probleem in de uitgangssituatie. Tabel 5.1 geeft voor een tweetal bewonersgroepen de ontwikkeling weer.

	<b>(on-)gehuwd/ eenoudergezin met kinderen</b>		<b>eenpersoonshuishoudens</b>	
	2000	2005	2000	2005
Oosterpark	831	942	3.302	3.234
Lewenborg	1.625	1.503	1.292	1.299
Beijum	2.413	2.367	2.210	2.236
Selwerd	769	831	2.323	2.406
Vinkhuizen	1.305	1.273	1.752	1.459
Stad Groningen	18.718	19.991	38.185	38.492

*Tabel 5.1 bevolkingssamenstelling (bron DIA)*

In de wijken Beijum loopt het aantal (on-)gehuwden met kinderen licht terug en stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens. In Selwerd is een lichte stijging van het aantal gezinnen waar te nemen. In de herstructureringswijk Oosterpark stijgt het aantal (on-)gehuwden met kinderen ten koste van het aantal eenpersoonshuishoudens. De wijken zijn door de herstructurering weer aantrekkelijker geworden voor gezinnen. Initiatieven als de realisatie van een Vensterschool spelen hierin een rol. Ook het realiseren van nieuwe koopwoningen en uitpolding van eengezinswoningen kan hierbij een bijdrage hebben geleverd.

De wijken Vinkhuizen en Lewenburg zijn er niet in geslaagd om meer gezinnen met kinderen aan te trekken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aantal gezinnen in vergelijking met de andere onderzoekswijken al vrij hoog was. Als de herstructurering niet was uitgevoerd, dan was mogelijk het aantal gezinnen nog meer gedaald. Dit valt echter niet aan te tonen. In het interview bij de gemeente Groningen komt naar voren dat dit komt doordat er veel gezinnen wonen met kinderen die het ouderlijks huis verlaten. Deze gezinnen hebben in de periode na oplevering van de wijk kinderen gekregen, welke nu om redenen van studie of werk het huis verlaten. Alleen voor de Oosterparkwijk mag worden geconcludeerd dat de herstructurering een bijdrage heeft geleverd aan het aantrekken van gezinnen.

Als algemene conclusie welke ten aanzien van de differentiatiefactoren kan worden formuleert dat herstructurering een positieve bijdrage levert aan de differentiatie van de wijk. Dit is eenvoudig te verklaren doordat differentiatie deels een outputvariabele is bij de herstructurering. Alleen differentiatie van bevolking is niet geheel als outputvariabele aan te merken, maar alleen te beïnvloeden door onder andere een gewijzigd woningaanbod.

### 5.2.2 Storingfactoren

In paragraaf 2.4 is aangegeven waarom er een aantal subjectieve storingsfactoren zijn toegevoegd. Met storingfactoren worden in dit onderzoek factoren bedoeld, welke een negatieve invloed hebben op de totale maatschappelijke ontwikkeling van een wijk. Voor storingsfactoren worden een drietal factoren gekozen, welke direct de ontwikkeling van een wijk beïnvloeden. Factoren als bewonerswaardering omtrent overlast, veiligheid en verloedering worden vaak aangehaald als problemen die in herstructureringsgebieden spelen en zijn ook onderdeel van de sociale pijler van het Grote Stedenbeleid Groningen (2004). Dergelijke factoren hebben een sterke invloed op de wijkwaardering en zijn vaak onderdeel van de herstructureringsdoelen.

Voor de onderzochte variabelen is gebruik gemaakt van de Trendrapportages leefbaarheid en veiligheid, welke tweejaarlijks wordt gehouden door de gemeente Groningen. Dit meetinstrument wordt door de gemeente onder andere gebruikt als monitor van het Grote Stedenbeleid. Deze monitoring bevat een groot aantal gegevens welke gehanteerd kunnen worden in dit onderzoek. Helaas is de vergelijkingswijk Selwerd niet opgenomen in de monitoring, waardoor er alleen vergeleken kan worden met de stad Groningen als geheel en de wijk Beijum. Een meting in het jaar 2005 is niet uitgevoerd; de volgende meting zal in september 2006 plaatsvinden. Om een beter beeld te verkrijgen over een wat langere periode, is besloten om ook 1998 toe te voegen aan het onderzoek.

In tabel 5.2 is de mate van verloedering weergegeven. Een hogere score op de schaal van 1 tot 10 betekent een grotere verloedering naar de mening van de ondervraagde bewoners. Met name in de wijken Vinkhuizen en Lewenburg kwam in de probleemsignalering de verloedering van de wijk en de matige ruimtelijke kwaliteit naar voren.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	4.8	5.4	3.7	3.8
Lewenburg	6.5	6.5	4.4	4.2
Vinkhuizen	5.6	5.6	5.2	4.5
Beijum	5.4	5.7	5.1	4.2
Stad Groningen	4.6	4.7	3.7	3.4

Tabel 5.2 mate van verloedering (bron: leefbaarheidsmonitor)

In de stad Groningen valt een dalende trend waar te nemen; veel wijken worden gedurende de onderzoeksperiode positiever beoordeeld wat betreft mate van verloedering. Alle herstructureringswijken scoren in de jaren 1998 en 2000 slechter dan het stadsgemiddelde. Gedurende de onderzoeksperiode verbetert de waardering aanzienlijk, maar deze blijft nog wel boven het niveau van het stadsgemiddelde. De wijk Lewenborg heeft de hoogste mate van verloedering ten tijde van de start van de herstructurering. Gedurende de herstructurering daalt deze waarde aanzienlijk. De sloop van een aantal hoogbouwflats en een verbetering van groenbeheer in het kader van de herstructurering kunnen hiervan de oorzaken zijn. Lewenborg en Beijum kennen in 2004 een gelijke waardering. Evenals bij de economische waardeontwikkeling, valt hier wederom de vergelijkbaarheid van de wijken op. De Oosterparkwijk kende de minste problemen ten aanzien verloedering en presteert ook in 2004 ten opzichte van de andere wijken beter. In de probleemsignalering van de wijk kwam al naar voren dat het beheer van de openbare ruimte geen groot probleem was. De behaalde resultaten zijn toe te schrijven aan de herstructureringsmaatregelen, met name in Lewenborg en Vinkhuizen. Ook Beijum behaalt een positief resultaat gedurende de onderzoeksperiode. Dit is te verklaren door de inspanningen in een verbeterd beheer in de wijk.

Een tweede variabele ten aanzien van de storingsfactoren is de mate van overlast. Met name als het gaat om leefbaarheid, speelt overlast een belangrijke rol. Het gehanteerde overlastcijfer is een samengestelde indicator waarbij de overlast van groepen jongeren, van omwonenden en geluidsoverlast is opgenomen.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	3.4	3.7	3.3	3.3
Lewenborg	3.9	3.7	3.2	3.0
Vinkhuizen	3.2	4.0	4.5	4.0
Beijum	2.7	4.0	4.5	3.5
Stad Groningen	2.8	2.9	3.0	2.9

Tabel 5.3 mate van overlast (bron: leefbaarheidsmonitor)

Evenals de variabele verloedering presteren de onderzoekswijken alle slechter dan het stadsgemiddelde, welke zeer constant blijft gedurende de onderzoeksperiode. Opvallend zijn de goede behaalde resultaten in Lewenborg, welke mogelijk een gevolg zijn van de herstructurering. De wijk Oosterpark blijft gedurende de onderzoeksperiode vrij constant; bij de probleemsignalering werd overlast ook niet als probleem geformuleerd. De resultaten in Vinkhuizen vallen enigszins tegen. Er worden geen betere resultaten behaald als gevolg van herstructurering. Beijum heeft op dit vlak een sociale herstructurering ondergaan wat betreft overlast van probleemjongeren. Dit heeft in de waarderingcijfers mogelijk geresulteerd in een daling van 1,0 punt in 2004.

Een laatste storingsfactor in dit onderzoek is het gevoel van veiligheid. In tabel 5.4 is aangegeven welk percentage van de bewoners zich wel eens onveilig voelt in de eigen wijk.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	28 %	29 %	25 %	26 %
Lewenborg	38 %	31 %	15 %	21 %
Vinkhuizen	33 %	35 %	41 %	29 %
Beijum	32 %	37 %	31 %	27 %
Stad Groningen	27 %	28 %	21 %	19 %

Tabel 5.4 gevoel van onveiligheid (bron: leefbaarheidsmonitor)

De algemene trend in de stad Groningen resulteert in een stijgend gevoel van veiligheid. In vergelijking met de onderzoeksgebieden hebben alle wijken een slechtere score ten opzichte van de stad gedurende de gehele onderzoeksperiode. Wel verbeteren alle onderzochte wijken zich, mogelijk als gevolg van de herstructurering. Opvallend in het bovenstaande overzicht is wederom de wijk Lewenborg, welke uitstekende resultaten behaalt ten aanzien van veiligheid. De Oosterparkwijk is wederom de meest stabiele wijk; grote problemen waren ook niet in de probleemsignalering geformuleerd. De wijk Vinkhuizen laat slechts een kleine verbetering zien. Beijum presteert ook goed, wellicht versterkt door de sociale herstructurering.

Als algemene conclusie ten aanzien van de storingsfactoren mag worden gesteld dat herstructurering een positieve invloed heeft op factoren als gevoel van veiligheid, verloedering en mate van overlast. Dergelijke factoren, welke mede afhankelijk zijn van een goed beheer van een wijk, kunnen worden verbeterd door in herstructureringsingrepen. Toch is een herstructurering hierbij niet de enige oplossing om dergelijke factoren te beïnvloeden. Projecten als Schoon, Heel en Veilig, welke stadsbreed georganiseerd worden, hebben ook invloed op de eerdergenoemde factoren. Dit project, een initiatief van de gemeente Groningen, organiseert onder andere schoonmaakacties en de realisatie van nieuwe speelplekken. Cijfermatig is niet aan te geven welk deel van de verandering aan herstructurering kan worden toegeschreven, mede omdat een vergelijking met de wijk Selwerd niet mogelijk is.

### 6.2.3 Tevredenheidsfactoren

Bij de tevredenheidsfactoren wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt in tevredenheid van de omgeving, de tevredenheid van de eigen woning en tevredenheid over de sociale samenhang, zoals aan de orde is geweest in paragraaf 2.4. Ten aanzien van de sociale samenhang resulteert dit in tabel 5.5.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	5.4	5.9	5.8	5.9
Lewenborg	5.7	6.0	6.1	6.3
Vinkhuizen	5.6	5.4	5.3	5.5
Beijum	5.9	5.9	5.6	5.9
Stad Groningen	5.9	6.0	5.9	6.1

Tabel 5.5 Sociale samenhang (bron: leefbaarheidsmonitor)

De resultaten van de stad Groningen geven aan dat de sociale samenhang vrij stabiel blijft gedurende de onderzoeksperiode. De herstructureringswijken presteren ten tijde van de start van de herstructurering allen gelijk of onder het stadsgemiddelde. In 2004 is dit nog steeds zo, met uitzondering van Lewenborg, welke wederom beter presteert ten opzichte van de wijken Vinkhuizen en Oosterpark. Lewenborg neemt ten opzichte van de goed vergelijkbare wijk Beijum een voorspog in sociale samenhang.

De tevredenheid van de eigen woning speelt een belangrijke rol bij de waardering van een wijk. De in dit onderzoek gehanteerde waardering is afhankelijk van vier aspecten van de woning: het onderhoud van de woning, de grootte van de woning, de sfeer van de woning en de indeling van de woning. Dit resulteert in tabel 5.6.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	7.5	7.1	6.7	7.3
Lewenborg	7.6	7.4	7.3	7.6
Vinkhuizen	7.3	7.3	7.3	7.7
Beijum	7.5	7.2	7.4	7.5
Stad Groningen	7.3	7.4	7.3	7.4

Tabel 5.6 oordeel eigen woning (bron: leefbaarheidsmonitor)

De waardering van de stad blijft grotendeels gelijk. Dit is eenvoudig te verklaren door het feit dat er op het schaalniveau van een gehele stad weinig verandering in de woningvoorraad gerealiseerd wordt. Ditzelfde geldt ook voor de vergelijkingwijk Beijum. De waardering van de woning in de wijken Oosterpark en Lewenburg blijft ook in grote lijnen het stadsgemiddelde volgen. Enige uitzondering ten aanzien van deze variabele betreft de wijk Vinkhuizen, welke in het jaar 2004 een aanzienlijke stijging realiseert. Het aanbrengen van liften in portiekflats en het realiseren van omvangrijke nieuwbouwprojecten zullen hiervan de oorzaken zijn, hetgeen ook in een aantal interviews bevestigd wordt. In het onderzoeksrapport van de gemeente Groningen wordt ook de conclusie getrokken dat dit het gevolg is van de wijkvernieuwing.

De tevredenheid over de voorzieningen is niet eenvoudig in één kernvariabele samen te vatten. Tevredenheid over de voorzieningen omvat onderwerpen als tevredenheid over de dagelijkse winkelvoorzieningen en de waardering van het basisonderwijs in de wijk. In dit onderzoek worden een aantal deelaspecten met betrekking tot dit onderwerp opgenomen. Ten eerste betreft dit de waardering van de dagelijkse winkelvoorzieningen, welke is weergegeven in tabel 5.7.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	85 %	85 %	81 %	84 %
Lewenburg	98 %	95 %	95 %	94 %
Vinkhuizen	88 %	78 %	83 %	99 %
Beijum	76 %	75 %	81 %	92 %
Stad Groningen	89 %	86 %	87 %	90 %

Tabel 5.7 oordeel dagelijkse winkelvoorzieningen (bron: leefbaarheidsmonitor)

Ten aanzien het oordeel van de dagelijkse winkelvoorzieningen blijft de waardering van de gehele stad gelijk. Vinkhuizen scoort uitstekend ten opzichte van de overige vergelijkingwaarden; de herstructurering van het winkelcentrum is hiervan de oorzaak. De overige wijken blijven vrij constant. De wijk Oosterpark stijgt nog niet als gevolg van de nieuwe supermarkt aan het Linnaeusplein, omdat deze ten tijde van het onderzoek nog niet was opgeleverd.

De waardering van het basisonderwijs is een andere voorziening, welke is opgenomen in het onderzoek. De waardering van de stad Groningen blijft rond de 86 procent vrij stabiel. Lewenburg en Vinkhuizen presteren uitstekend met waarden rond de 95 procent. De realisatie van de Vensterschool en de Brede School in Lewenburg liggen hieraan ten grondslag. De wijk Oosterpark blijft enigszins achter in vergelijking met de stad en de overige herstructureringswijken.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	82 %	77 %	89 %	74 %
Lewenburg	98 %	98 %	99 %	95 %
Vinkhuizen	90 %	84 %	95 %	96 %
Beijum	97 %	94 %	99 %	95 %
Stad Groningen	89 %	86 %	89 %	86 %

Tabel 5.8 oordeel basisonderwijs (bron: leefbaarheidsmonitor)

Een laatste onderzoeksvariabele betreffende de huidige waardering van de bewoners betreft de waardering prettige buurt. Dit percentage is afhankelijk van een groot aantal variabelen en is een eindoordeel over de totale wijk. Hierin spelen onder andere aanwezigheid van voorzieningen en leefbaarheid een rol.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	93 %	95 %	92 %	95 %
Lewenborg	90 %	91 %	94 %	92 %
Vinkhuizen	83 %	84 %	87 %	90 %
Beijum	95 %	87 %	87 %	89 %
Stad Groningen	94 %	93 %	94 %	95 %

Tabel 5.9 eindoordeel prettige buurt (bron: leefbaarheidsmonitor)

Het gemiddelde eindoordeel prettige buurt in de stad blijft vrijwel gelijk gedurende de onderzoeksperiode. De wijk Beijum kent echter een daling van het resultaat. Oorzaken zijn hierin niet eenvoudig aan te geven, aangezien het een beoordeling is op basis van veel afhankelijke variabelen. Alle herstructureringswijken ontwikkelen zich positief, waarbij vooral Vinkhuizen haar achterstand in de jaren 1998 en 2000 inloopt. In 2004 is alleen de wijk Oosterpark gelijk aan de waardering van de totale stad; de overige wijken blijven nog enigszins achter. Het onderzoek van de gemeente legt hierin de relatie met de herstructureringsprojecten.

Dit onderzoek is verricht in een periode waarin de onderzochte herstructureringsgebieden in een vergevorderd stadium verkeren, maar nog niet zijn afgerond. Herstructurering beoogt, zoals eerder is aangegeven, een wijk te verbeteren voor een langere periode, nu en in de toekomst. In de leefbaarheidsmonitor (2005) van de gemeente Groningen wordt de ondervraagden gevraagd naar de toekomstverwachting van de totale buurt. In tabel 5.10 is weergegeven welk percentage van de ondervraagden verwacht dat de wijk het komende jaar vooruit zal gaan.

	1998	2000	2002	2004
Oosterpark	46 %	50 %	49 %	61 %
Lewenborg	42 %	53 %	56 %	56 %
Vinkhuizen	50 %	73 %	75 %	61 %
Beijum	62 %	47 %	55 %	42 %
Stad Groningen	42 %	42 %	48 %	49 %

Tabel 5.10 toekomstverwachting eigen buurt (bron: leefbaarheidsmonitor)

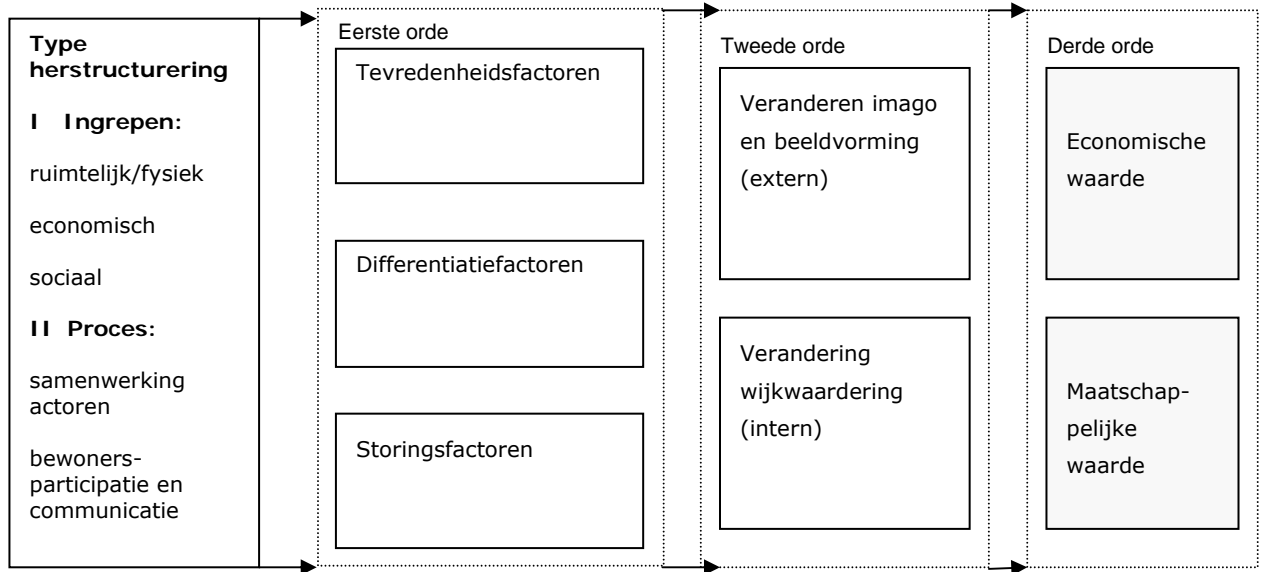
Allerlie de onderzochte herstructureringswijken realiseren hogere verwachtingen voor de toekomst. Bewoners krijgen meer vertrouwen in de wijk. In de wijk Beijum, waar geen fysieke herstructurering plaatsvindt is een tegengesteld beeld waar te nemen. De toekomstverwachting daalt aanzienlijk; bewoners hebben minder vertrouwen in de toekomstverwachting van de eigen buurt.

Als eindconclusie van tevredenheidsfactoren mag worden gesteld dat de herstructurering een positief effect heeft op de wijkwaardering van bewoners. Afhankelijk van de uitgevoerde maatregelen, is er een effect waar te nemen. Een ingreep in het winkelcentrum heeft tot tevredenheid geresulteerd in de wijk Vinkhuizen. De resultaten wat betreft sociale samenhang zijn minder duidelijk. In Lewenborg en Oosterpark worden hieromtrent positieve resultaten behaald. Vinkhuizen blijft wat betreft sociale cohesie gelijk.

### 5.3 Relatie maatschappelijke en economische waarde

In hoofdstuk vier en vijf is de ontwikkeling in de wijken weergegeven en de relatie gelegd tussen de ontwikkelingen en de herstructurering op microniveau. Deze paragraaf gaat in op de algemene gedachtegang die hierbij speelt en het onderlinge verband tussen de variabelen. Hierbij spelen de visies van de ondervraagde personen in de interviews en het in dit onderzoek gehanteerde onderzoeksmodel een belangrijke rol.

In figuur 5.3 is een deel van het onderzoeksmodel weergegeven, welke de belangrijkste stappen in het onderlinge verband weergeeft.



Figuur 5.2: deel onderzoeksmodel

Afhankelijk van het type herstructurering, zijn er in de drie onderzoekswijken eerste orde-effecten waar te nemen. Deze actoren zijn reeds in de eerste twee paragrafen besproken en bestaan uit deelaspecten van maatschappelijke waardeontwikkeling. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee aspecten; de fysiekgerelateerde ingrepen en de sociaalgerelateerde ingrepen. De fysieke ingrepen, zoals ingrepen in de woningvoorraad, in het voorzieningenniveau en in het fysieke beheer, hebben een behoorlijk directe impact op de factoren zoals genoemd in de eerste orde. Zo resulteert een ingreep in de woningvoorraad op factoren als woningdifferentiatie en tevredenheid van de eigen woning, indien een betrokken bewoner hiervan meeprofiteert. De sociale aspecten, zoals sociale samenhang en mate van overlast, zijn in veel mindere mate te beïnvloeden door de fysieke ingrepen, maar vergen een meer sociale aanpak. De onderzoeksgebieden kennen een veelal fysiek karakter, waardoor er een vrij directe relatie te leggen tussen de herstructurering en een wijziging in waardering van dergelijke factoren, zoals ook wordt aangegeven in diverse interviews.

De tweede orde-effecten bestaan uit een aantal outcome-effecten welke kunnen optreden als gevolg van de eerdergenoemde factoren bij de eerste orde-effecten. De twee belangrijkste factoren betreffen de interne wijkwaardering en het externe imago; twee factoren welke in alle interviews naar voren komt. Veel geïnterviewden leggen een relatie met een extern imago en een interne wijkwaardering, met name in relatie met de Oosterpark en Lewenborg. De wijk Oosterpark heeft een heel slecht imago gekregen, met name door de Oosterparkrellen. Hierdoor werd het imago van de stad, welke niet in de wijk woonden, over de Oosterparkwijk zeer slecht. De bewoners in de Oosterparkwijk ervaren de wijk minder negatief, zoals onder andere blijkt uit de trendrapportages van de gemeente Groningen. De wijk Lewenborg heeft ook te maken met een imagoprobleem, welke al circa 15 jaar en dus veel hardnekkiger van aard is. De wijk werd sterk geassocieerd met de hoogbouwflats en problematiek in de vorm van overlast van niet-westerse allochtonen en staat mede daarom al jarenlang onderaan de ladder wat betreft imago van wijken.

De maatschappelijke waarde van de wijk is een interne variabele, waarin het externe imago voor de meeste onderzochte variabelen geen rol speelt, maar afhankelijk is van ontwikkelingen binnen de wijk. Deze ontwikkelingen, beïnvloedbaar door onder andere herstructureringsingrepen, werken door in de interne wijkwaardering.

Hiermee kan de derde stap richting de derde orde-effecten worden gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van maatschappelijke waardeontwikkeling. De economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed is, in tegenstelling tot de maatschappelijke waardeontwikkeling, veel meer afhankelijk van het externe imago. Een extra waardevermeerderend effect komt namelijk niet alleen tot stand door transacties van reeds huidige inwoners van de wijk, maar ook door kopers welke niet afkomstig zijn uit de wijk. Hun beleving en waardering van de wijk is in belangrijke mate afhankelijk van het imago en de beeldvorming dat bij hun leeft van de wijk. Hierbij speelt niet alleen de beeldvorming van de betreffende wijk een rol, maar ook de beeldvorming van andere soortgelijke wijken een rol. Wijken zijn altijd met elkaar in concurrentie en kopers vergelijken wijken met elkaar bij de keuze voor een woonwijk.

Ook in de bestaande literatuur wordt een dergelijke relatie met beeldvorming en imago van de wijk ook gelegd. Ten Have (2002) beschrijft een aantal invloedfactoren van de woningwaarde, waaronder de waardering van de buurt. Hoewel veel factoren objectief waardeerbaar zijn, zoals aanbod van voorzieningen, geeft ook Ten Have de rol van het imago van de buurt aan. Ouwehand en Davis (2004) leggen in een sociale evaluatie van een aantal aandachtswijken in Nederland de relatie met imago van de wijk. Opvallend in hun analyse van de verschillende cases is dat hoewel de resultaten van de aanpak in een aantal buurten heel positief te noemen is, deze resultaten geen grote blijvende uitwerking hebben ten aanzien van het imago van de hele wijk in de stad. 'Met andere woorden: positieve resultaten nemen de rest van de wijk niet mee in een hogere waardering. Daartegenover staat dat een slecht imago van een bepaalde buurt of een bepaald complex vrij snel leidt tot een negatief imago voor de hele wijk. Positieve resultaten in een bepaalde buurt geven wel binnen de wijk perspectief dat in andere delen van de wijk ook verbetering te bereiken is. Ze geven wel vertrouwen in de toekomst als de aanpak over de hele wijk wordt uitgebreid', aldus Ouwehand en Davis.

Woningcorporatie IN heeft een beleidsdocument geschreven met titel 'Groninger corporatie IN pioniert met waardemanagement' (2006). Een citaat uit het beleidsdocument betreft: 'Volgens IN is er een positief verband tussen goede maatschappelijke prestaties en de financiële waardeontwikkeling van wijken. Hiermee wordt waardecreatie de drijfveer voor het uitvoeren van haar activiteiten'. Hierin wordt heel duidelijk de relatie tussen maatschappelijke en economische waardeontwikkeling gelegd. In een mondelinge toelichting van de heer Van Olfen van woningcorporatie IN blijkt een sterke verwachting in deze relatie. Door middel van ingrijpende herstructurering tracht IN een daling in de buurt-levenscyclus om te zetten in een stijging, waarbij de wijk zowel maatschappelijk als de economische waardeontwikkeling verbetert. In een ideale situatie zouden alle kosten en baten van de herstructurering in brede zin contant gemaakt worden en zou een investeringselectie gemaakt moeten worden op basis van het hoogste rendement. Voorlopig zal deze kwantificering van maatschappelijke waarde nog niet plaatsvinden en blijft deze relatie bestaan op basis van verwachtingen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat imago en beeldvorming een bindingsfactor tussen de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling is. De interne waardering van de wijk resulteert in een maatschappelijke waardeontwikkeling. Bewoners kunnen dit uitdragen naar kandidaat-bewoners van de wijk en zo een bijdrage leveren aan het imago van de wijk. Ook de fysieke ingrepen leveren hierin een bijdrage. Tenslotte ligt hierin ook een rol voor wijkmarketing weggelegd. Idema (2004) beschrijft in zijn doctoraalscriptie een aantal mogelijkheden om via plaatsmarketing de markt- en concurrentiepositie van een wijk te versterken. Met behulp van marketing kan gewerkt worden aan het imago van het aandachtsgebied om te werken aan een verbetering van de concurrentiepositie ten opzichte van vergelijkbare wijken. Met behulp van marketing kan met name de visie van bewoners buiten de wijk veranderen en de concurrentiepositie van de herstructureringswijken ten opzichte van andere wijken verbeterd worden.



## HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de eindconclusies van het onderzoek weergegeven. Dit betreft een antwoord op de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen. Hierin wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke extrapolatie van conclusies op andere herstructureringsgebieden en de relevantie van de resultaten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een aanbeveling voor verder onderzoek.

### 6.1 Beantwoording onderzoeksvragen

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen zoals deze zijn omschreven in paragraaf 1.3. Met de beantwoording van deze onderzoeksvragen wordt een algemene conclusie gegeven van het uitgevoerde onderzoek.

*1) Op welke wijze is de economische waardeontwikkeling te definiëren, te meten en te verklaren door een herstructurering?*

De economische waardeontwikkeling in dit onderzoek betreft de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed, dat gedurende de onderzoeksperiode geen fysieke ingreep heeft ondergaan. Deze waardeontwikkeling is jaarlijks te analyseren door een gemiddelde transactieprijs te bepalen van een type woning in een bepaald gebied op basis van gerealiseerde transacties uit het NVM-archief. Dit betreft circa 90 procent van alle transacties in de stad Groningen. Door middel van deze methode wordt op diverse geografische schaalniveaus een analyse uitgevoerd naar de economische waardeontwikkeling. Ten aanzien van het corporatiebezit van woningcorporatie Nijestee wordt er gebruik gemaakt van een taxatiewaarde, welke in het kader van de AEDEX/IPD corporatie-index jaarlijks wordt vastgesteld.

Op welke wijze de waardeontwikkeling te verklaren is als gevolg van de herstructurering is zowel bij de economische als maatschappelijke waardeontwikkeling een belangrijke kernvraag in het onderzoek. De waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed is van vele factoren afhankelijk, waaronder de rentestand, de locatie en de algehele waardeontwikkeling van het vastgoed in de stad Groningen. Om inzicht te verkrijgen in de extra waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering, wordt er gebruik gemaakt van een tweetal benchmarks. Enerzijds betreft dit het stadsgemiddelde, waarmee inzicht wordt verkregen in de waardeontwikkeling van de gehele stad. Deze wordt beïnvloed door factoren als krapte op de woningmarkt, financieringsmogelijkheden van kopers en dergelijke. Waardestijging als gevolg van een verandering van deze factoren zijn hierdoor te filteren.

Een vergelijk met het stadsgemiddelde geeft echter geen antwoord op de vraag of de waardestijging van het herstructureringsgebied hetzelfde zou zijn als er geen ingrepen zouden zijn uitgevoerd in de wijk. De herstructureringswijken bevinden zich in een buurtlevenscyclus ten tijde van de start in een vergaand stadium van daling. Door middel van herstructurering wordt getracht de wijk voor de toekomst maatschappelijk en economisch weer te laten stijgen. In een ideale situatie zou eenzelfde wijk met eenzelfde uitgangspositie zonder herstructurering worden gehanteerd als controlegroep.

Aangezien vrijwel alle aandachtsgebieden in de stad Groningen enige vorm van herstructurering ondergaan, is deze analyse niet geheel mogelijk. Derhalve is er alleen een vergelijking mogelijk met wijken met een minder grote probleemsituatie. De wijken Selwerd en Beijum benaderen deze situatie het beste en worden daarom gekozen als controlegroep. Concreet betekent dit voor de uitvoerbaarheid van het onderzoek dat niet geheel kan worden aangetoond wat de waardeontwikkeling zou zijn geweest, indien er geen fysieke ingrepen zouden hebben plaatsgevonden. De vergelijkingswijken bevinden zich in de fase van verval, maar deze hoeft niet geheel gelijk te zijn aan het mogelijke verval dat de onderzochte herstructureringswijk zou hebben doorgaan.

2) *Op welke wijze is de maatschappelijke waardeontwikkeling te definiëren, te meten en te verklaren door een herstructurering?*

Het begrip maatschappelijke waarde suggereert dat, net als bij economische waarde, dit waardebegrip ook uit te drukken is in een getal of percentage. Dit is echter niet het geval. Momenteel heerst er in de corporatiesector een bloeiende discussie over wat maatschappelijke waarde inhoudt en hoe dit meetbaar gemaakt kan worden. Diverse methoden zijn er in de literatuur beschikbaar, maar geen enkele wordt door de gehele sector volledig ondersteund. Vooralsnog blijft maatschappelijke waarde een begrip dat nog een verdere operationalisering behoeft aan de hand van meetbare indicatoren. De in dit onderzoek gehanteerde definitie is niet meer dan een poging om meer inzicht te verschaffen in de maatschappelijke waarde. Met behulp van een aantal subjectief en objectief meetbare variabelen wordt invulling gegeven aan dit begrip.

*1: Differentiatie bevolking en woningvoorraad*

Differentiatie wordt gezien als één van de kernpunten in herstructurering en komt onder andere tot uiting in De Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) en het Convenant Wijkvernieuwing Groningen (1998). Enig voorbehoud ten aanzien van differentiatie is wel op zijn plaats. In zijn algemeenheid wordt aangenomen dat dit een positief effect heeft op de leefbaarheid en economische vitaliteit van de wijk. Een te grote differentiatie zou echter averechts kunnen werken in factoren als sociale samenhang. Differentiatie wordt in dit onderzoek gemeten door de differentiatie van de bevolking, de eigendomsverhouding en de vloeroppervlakte van de woningvoorraad te analyseren.

*2: Storingsfactoren*

Met storingsfactoren worden in dit onderzoek factoren bedoeld, welke een negatieve invloed hebben op de totale maatschappelijke ontwikkeling van een wijk. Voor storingsfactoren worden een aantal subjectieve factoren gekozen, welke direct de tevredenheidsfactoren beïnvloeden. In deze subjectieve bronnen staat de perceptie van de betrokken bewoner centraal. Deze keuze wordt bewust gemaakt omdat maatschappelijk rendement niet alleen met objectieve cijfers tastbaar te maken is, maar sterk afhankelijk is van de identiteit van de betrokken bewoners.

*3: Tevredenheidsfactoren*

Bij de tevredenheidsfactoren wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt in tevredenheid van fysiekgerelateerde aspecten en tevredenheid van de sociale cohesie. Met het begrip sociale cohesie wordt in zijn algemeenheid aangeduid hoe de bewoners van een buurt de onderlinge betrokkenheid en binding met mensen in de buurt ervaren.

In kwantitatieve zin is niet voor alle factoren de relatie met de herstructurering aan te geven, mede doordat er gebruik gemaakt wordt van bestaande informatie van de gemeente Groningen en een vergelijk met Selwerd niet altijd mogelijk is, omdat van deze wijk niet alle informatie beschikbaar is. De analyse is derhalve een meer kwalitatieve, waarbij de relatie gezocht kan worden met de ingrepen in de wijk. Cijfermatig een relatie aangeven is niet mogelijk.

3) *Welk type herstructurering heeft er in het herstructureringsgebied plaatsgevonden en in welke tijdsperiode is dit uitgevoerd?*

De herstructurering in de Oosterparkwijk is vooral gericht op fysieke ingrepen in de woningvoorraad, met de Gerbrand Bakkerstraat als grootste project. Daarnaast is er bedrijfsruimte gerealiseerd, zowel aan het Kooikerplein als aan het Linnaeusplein. Ingrepen in de fysieke omgeving vinden nauwelijks plaats. De bewoners zijn goed georganiseerd en zijn op wijkniveau voor de plannen. Ook is er sprake van enige inspraak en is herhuisvesting naar nieuwbouw in de wijk ook vaak mogelijk.

De herstructurering in Vinkhuizen is de omvangrijkste wat betreft fysieke ingrepen. In een groot aantal straten zijn woningen gesloopt, samengevoegd en wordt nieuwbouw gepleegd. Ook de verbouw en uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van de Vensterschool zijn twee omvangrijke fysieke projecten. Daarnaast zijn er maatregelen genomen in de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte. Ten tijde van de introductie van de eerste plannen is er veel weerstand geweest van bewoners, hetgeen geresulteerd heeft tot inspraak en wijziging van veel plannen.

In Lewenborg heeft er omvangrijke sloop plaatsgevonden van een drietal hoogbouwflats. De vrijgekomen locaties biedt ruimte aan woningbouw en andere projecten. Daarnaast zijn er grote inspanningen in de openbare ruimte, met name door middel van de aanleg van een singel door het gehele onderzoeksgebied. Kenmerkend in Lewenborg is de groepsgewijze aanpak, waarin voor verschillende doelgroepen huisvestingsmogelijkheden gerealiseerd wordt. De bewoners hebben de plannen in zijn algemeenheid goed ontvangen. Vertegenwoordigers van de specifieke doelgroepen hebben een actieve rol in de realisatie van de plannen, zoals bij de seniorenhuisvesting aan de Lijzijde.

#### *4) Welke invloed heeft herstructurering op de economische waardeontwikkeling?*

Op het schaalniveau van de totale wijk zijn de eventuele waardevermeerderende effecten als gevolg van herstructureringsmaatregelen niet waar te nemen ten opzichte van een vergelijk met de stad Groningen en de controlewijken Selwerd en Beijum. De wijken Oosterpark en Lewenborg ontwikkelen zich gemiddeld ten opzichte van de ontwikkeling van de gehele stad Groningen. De Oosterparkwijk behaalt wel een hoger gemiddelde waardeinstijging, maar deze is te verklaren door het grote aantal appartementen, welke een hogere waardeinstijging hebben ondergaan gedurende de onderzoeksperiode. Vinkhuizen blijft wat achter met een jaarlijks negatief verschil van 1,1 procentpunt in waardeinstijging, te verklaren door een wat hogere uitgangssituatie in 2000. In de laatste jaren volgt de wijk de trend van het stadsgemiddelde. Ten opzichte van Beijum en Selwerd presteren de drie onderzoekswijken beduidend minder goed. Beide controlewijken resulteren in hogere procentuele waardeinstijgingen; ook in de laatste jaren nemen de herstructureringswijken geen voorsprong. Herstructurering resulteert op wijkniveau in de drie onderzoeksgebieden gedurende de onderzoeksperiode niet tot een gemiddeld hogere woningwaarde op het schaalniveau van een gehele wijk. Ten aanzien van het corporatiebezit wordt in grote lijnen de trend van de waardeontwikkeling van de wijk als geheel gevolgd. Dit is eenvoudig te verklaren door het feit dat de taxateur gebruik maakt van marktgegevens in de wijk van het betreffende jaar.

Wat betreft de uitpondsituatie valt in alle onderzoeksgebieden een positieve waardeontwikkeling waar te nemen die in veel gevallen ook hoger is dan het stadsgemiddelde. Deze trend valt echter niet geheel te verklaren vanuit de herstructurering maar door een stadsbrede waardeontwikkeling in het startsegment van de woningmarkt. In alle controlewijken worden soortgelijke waardeinstijgingen gerealiseerd. Herstructurering heeft op wijkniveau geen waardevermeerderend effect op de uitpondtransacties. Op een lager schaalniveau, zoals in Lewenborg, zijn wel waardevermeerderende effecten te meten; objecten in het gebied direct in de nabijheid van de herstructureringsprojecten hebben een gemiddelde hogere jaarlijkse waardeinstijging van 1,40 procentpunt, hetgeen een totale waardeinstijging van 7.425 euro betekent. Een dergelijke analyse was voor de andere herstructureringswijken niet mogelijk.

Ten aanzien van het particuliere bezit mag worden geconcludeerd dat herstructurering op een schaalniveau lager dan een gehele wijk, wel een meetbaar effect heeft op de ontwikkeling van de woningwaarde. In de uitgevoerde geografische analyse in de Oosterparkwijk blijkt dat vergelijkbare woningen in het gebied het dichtste bij de herstructurering jaarlijks gemiddeld 1,41 procentpunt extra waardeinstijging realiseerde dan soortgelijke woningen welke in de overige gebieden van het onderzoeksgebied.

Dit betekent een totale extra waardestijging van 8.856 euro. Woningen in de overige gebieden resulteerden in een waardestijging, welke rond het gemiddelde van de wijk ligt en hebben derhalve geen extra meetbare waardestijging als gevolg van de herstructureringsmaatregelen ondergaan. In de waardeontwikkeling van de eengezinswoningen in Vinkhuizen was eveneens een dergelijke ontwikkeling waar te nemen. Binnen het onderzoeksgebied was wederom sprake van een geografisch verschil, in dit geval 1,24 procentpunt jaarlijkse extra waardestijging, hetgeen een totale extra waardestijging van 6.994 euro betekent. De particuliere transacties in Lewenborg zijn vanwege onvoldoende transacties in een aantal geografische gebieden alleen op het schaalniveau van het totale onderzoeksgebied te analyseren. Deze presteren ten opzichte van de gehele wijk buitengewoon goed met een extra waardestijging van 1,86 procentpunt, wat een waardestijging van in totaal 8.812 euro inhoudt. Een verschil in waardetrends tussen eengezinswoningen en appartementen is op basis van alle uitgevoerde vergelijkingen niet waar te nemen.

Een relatie met projecten in een bepaald jaar en de waardeontwikkeling van het vastgoed is niet eenvoudig te leggen. De extra waardestijging van het particuliere bezit in zowel de wijk Oosterpark als in Vinkhuizen wordt grotendeels behaald in de jaren 2003 tot en met 2005, waarin een groot aantal projecten wordt opgeleverd en daadwerkelijk resultaat in de herstructurering zichtbaar wordt. Echter in de Oosterparkwijk wordt ook al in de beginfase van de herstructurering een extra waardestijging gerealiseerd, ten tijde van de sloop en herhuisvesting van de eerste betrokken complexen en bewoners. In Lewenborg heeft de sloop van de hoogbouwflat geen effect gehad op een extra waardestijging; pas ten tijde van de realisatie van de eerste nieuwbouwprojecten is er een extra waardestijging waar te nemen in de gerealiseerde transacties nabij de fysieke ingrepen.

Voorgenoemde resultaten bevestigen in grote lijnen de verwachting van de ondervraagde geïnterviewden. Alle geïnterviewden verwachten een waardestijging op lokaal niveau nabij de herstructurering. Ten aanzien van de extra waardestijging lopen de meningen enigszins uiteen. Een aantal ondervraagden had ook gedurende de onderzoeksperiode een extra waardestijging op wijkniveau verwacht. Een aantal ondervraagden verwacht met name meetbare waardestijgingen in de komende jaren, omdat de herstructureringsprojecten dan in een eindfase belanden.

##### *5) Welke invloed heeft herstructurering op de maatschappelijke waardeontwikkeling?*

In tegenstelling tot de economische waardeontwikkeling, zijn de effecten van maatschappelijke waardeontwikkeling deels stuurbaarder door een juiste keuze van herstructureringsmaatregelen, afhankelijk van de betreffende onderzoeksvariabele van de maatschappelijke waardeontwikkeling.

De algemene conclusie over de differentiatiefactoren mag worden geconcludeerd, is dat herstructurering een positieve bijdrage levert aan de differentiatie van de wijk. Dit is te verklaren doordat differentiatie deels een output-variabele is in een herstructureringsproces. Door sloop en nieuwbouw wordt er direct invloed uitgeoefend op de differentiatie van het vastgoed. Door uitponding en verkoop van nieuwbouwcomplexen wordt direct invloed uitgeoefend op de eigendoms-samenstelling in een wijk.

Als algemene conclusie ten aanzien van de storingsfactoren mag worden gesteld dat herstructurering een positieve invloed heeft op factoren als gevoel van veiligheid, verloederdheid en mate van overlast. Dergelijke factoren, welke mede afhankelijk zijn van een goed beheer van een wijk, kunnen worden verbeterd door herstructureringsingrepen. Toch is een herstructurering hierbij niet de enige oplossing om dergelijke factoren te beïnvloeden. Projecten als Schoon, Heel en Veilig, welke stadsbreed georganiseerd worden, hebben ook invloed op de eerdergenoemde factoren.

Als eindconclusie van tevredenheidsfactoren mag worden gesteld dat de herstructurering een positief effect heeft op de wijkwaardering van bewoners. Afhankelijk van de uitgevoerde maatregelen, is er een effect waar te nemen. Zo heeft de ingreep in het winkelcentrum tot tevredenheid geleid over de voorzieningen door de bewoners in de wijk Vinkhuizen. De resultaten in sociale samenhang zijn minder duidelijk. In Lewenborg en Oosterpark worden hieromtrent positieve resultaten behaald. Vinkhuizen blijft wat betreft sociale cohesie gelijk. Een mogelijke verklaring hiervoor is het grote aantal verhuizingen dat in Vinkhuizen heeft plaatsgevonden, waardoor het oude bestaande netwerk is aangetast. Ten aanzien van de toekomstverwachting van de totale presteren alle herstructureringswijken hoger dan de wijken waar geen herstructurering plaatsvindt.

Lewenborg behaalt met name goede scores over de variabelen welke betrekking hebben op het sociale en fysieke beheer van de wijk. Ten aanzien van deelaspecten als mate van verloedering, mate van overlast en gevoel van veiligheid behaalt Lewenborg de beste resultaten. Dit heeft sterke relatie met de slechte uitgangspositie in de jaren 1998 en 2000. Ook de sociale samenhang is volgens de waardering van de bewoners verbeterd.

Vinkhuizen behaalt de beste resultaten van de deelaspecten, welke betrekking hebben op de fysieke aspecten. Dit betreft het oordeel over de eigen woning en de voorzieningen van de winkels en de basisschool. Door fysieke ingrepen in het vastgoedbestand zijn deze waarderingscijfers aanzienlijk verbeterd.

De wijk Oosterpark behaalt bij veel deelaspecten een vrij constant resultaat. De herstructurering heeft minder invloed gehad op het woningbestand en nauwelijks geleid tot ingrepen in het beheer van de wijk. De beste resultaten worden behaald bij de deelaspecten die betrekking hebben op de bevolkingsamenstelling. Dit betreft de bevolkingsdifferentiatie en een stijging in sociale samenhang. Het aantal gezinnen is aanzienlijk gestegen. Een aantal geïnterviewden verklaart dit feit door het onttrekken van kleine woningen met veel eenpersoonshuishoudens en de komst van gezinnen naar de ruimere vrijgekomen woningen.

De behaalde resultaten van de maatschappelijke waardeontwikkeling bevinden zich op een hoger schaalniveau als de resultaten van de economische waardeontwikkeling, aangezien alle onderzochte aspecten op wijkniveau gemeten zijn. De extra waardevermeerdering van het bestaande vastgoed geldt niet voor de gehele wijk, maar voor een deelgebied, veelal een groep van woningen, welke direct rondom de fysieke ingreep zijn gelegen. Deze woningen worden afgeschermd door natuurlijke barrières zoals een groenzone, een doorgaande weg of betreffen een rij van stempels in een stempelstructuur.

*6) Welke onderlinge relatie in maatschappelijke en economische waarde valt er te leggen?*

Om meer inzicht te verschaffen in een onderling verband, wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van de ruimtelijke impactanalyse. Dit resulteert in een onderzoeksmodel met factoren uit een herstructurering die uiteindelijk kunnen resulteren in een stijging in economische of maatschappelijke waarde. In dit model zitten een drietal stappen van effecten. Afhankelijk van het type herstructurering, zijn er in de drie onderzoekswijken eerste orde-effecten waar te nemen. Dit betreft effecten als gevolg van de herstructureringsingrepen. De fysieke ingrepen, zoals ingrepen in de woningvoorraad, in het voorzieningenniveau en in het fysieke beheer, hebben een behoorlijk directe impact op de factoren zoals genoemd in de eerste orde. Tevens betreft deze eerste orde sociale factoren, welke minder direct te relateren zijn aan een herstructurering. De tweede orde-effecten bestaan uit een aantal outcome-effecten welke kunnen optreden als gevolg van de eerdergenoemde factoren bij de eerste orde-effecten. De twee belangrijkste factoren betreft de interne wijkwaardering en het externe imago; twee factoren welke in alle interviews naar voren komen.

Veel geïnterviewden leggen een relatie met een extern imago en een interne wijkwaardering (identiteit), met name in relatie met de wijken Oosterpark en Lewenborg. De maatschappelijke waarde van de wijk is een variabele, waarin het externe imago voor de meeste onderzochte variabelen een beperkte rol speelt, maar sterk afhankelijk is van ontwikkelingen binnen de eigen identiteit van de wijk. Deze ontwikkelingen, waaronder herstructureringsingrepen en overige mogelijke lokale initiatieven, werken door in de interne wijkwaardering. Hiermee kan de stap richting de derde orde-effecten worden gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van maatschappelijke waardeontwikkeling.

De economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed is, in tegenstelling tot de maatschappelijke waardeontwikkeling, veel meer afhankelijk van het externe imago. Een extra waardevermeerderend effect komt namelijk niet alleen tot stand door transacties met reeds huidige inwoners van de wijk, maar ook door kopers welke niet afkomstig zijn van de wijk. Hun beleving en waardering van de wijk is in belangrijke mate afhankelijk van het imago en de beeldvorming die bij hen leeft van de wijk. Hierbij speelt niet alleen de beeldvorming van de betreffende wijk een rol, maar ook de beeldvorming over andere soortgelijke wijken een rol. Wijken zijn constant met elkaar in concurrentie en kandidaat-kopers maken een afweging tussen verschillende wijken. Hoewel cijfermatig de onderlinge relatie tussen maatschappelijke en economische waarde niet is aan te geven, mag er wel worden geconcludeerd dat er een relatie bestaat. Imago, identiteit en concurrentiepositie ten opzichte van andere wijken spelen hierin een belangrijke rol.

7) *In hoeverre kunnen de behaalde resultaten worden gegeneraliseerd en geëxtrapoleerd naar de toekomst en naar andere herstructureringsgebieden?*

Een extrapolatie van de resultaten naar de toekomst is niet eenvoudig te formuleren. Ten aanzien van economische waardeontwikkeling lijkt een extra waardevermeerdering op wijkniveau in de nabije toekomst niet met cijfers aantoonbaar. In 2005 is er in ieder geval nog geen sprake van een extra waardestijging ten opzichte van de controlewijken. Op lokaal niveau is het de vraag in hoeverre de ingezette waardestijging doorzet. De meeste geïnterviewden hebben een vrij positieve verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling voor de komende jaren.

De positieve trend in de ontwikkeling van de onderzochte pijlers van de maatschappelijke waardeontwikkeling zijn eveneens niet eenvoudig door te trekken naar de toekomst. Hierbij spelen diverse factoren een rol. Er kunnen zich lokale gebeurtenissen voordoen met een positieve dan wel negatieve invloed op de deelfactoren. Bovendien is het niet eenvoudig om aan te geven hoe de wijken zich de komende jaren zullen ontwikkelen in haar buurt-levenscyclus. De corporaties en de gemeente kunnen deze cyclus onder ander beïnvloeden door een goed beheer van de wijk en de woningvoorraad.

In hoeverre de behaalde resultaten te generaliseren zijn naar overige herstructureringslocaties, is niet eenvoudig aan te geven. Een extrapolatie voor andere wijken in de stad Groningen is vrij aannemelijk als het gaat om vergelijkbare projecten in dezelfde periode, zodat factoren als krapte op de Groninger woningmarkt gelijk zijn. Ditzelfde geldt ook voor het steen-in-het-water-effect. Alle gebieden hebben in het gebied dat het dichtste bij de herstructureringslocatie is gelegen, een waardestijging ondergaan; een ontwikkeling welke ook plausibel is voor andere Groningsen herstructureringsgebieden met forse fysieke ingrepen.

Met een generalisatie van de behaalde resultaten ten aanzien van economische en maatschappelijke ontwikkeling dient zorgvuldig te worden omgegaan, omdat een lokale vastgoedmarkt en de lokale ontwikkeling van een woongebied afhankelijk is van veel factoren en er tot op heden geen vergelijkbare onderzoeken gepubliceerd zijn om de behaalde resultaten in Groningen mee te vergelijken.

8) *Op welke wijze kan het verworven inzicht worden vertaald in het vastgoedontwikkelingsbeleid en vastgoedstrategie van een woningcorporatie.*

Ten aanzien van de zowel de economische als maatschappelijke waarde in de herstructureringsgebieden geldt dat het uitgevoerde onderzoek kan worden gebruikt als onderdeel van de evaluatie van de uitgevoerde projecten. De gemeten variabelen kunnen naast de gestelde doelen gelegd worden, om te analyseren in hoeverre de gestelde doelen behaald zijn. Een voorbeeld hiervan is de stijging van het aantal gezinnen in de Oosterparkwijk. Dit was nadrukkelijk een doel in de herstructurering; in de analyse komt naar voren dat het aantal gezinnen stijgt.

Het verkregen inzicht ten aanzien van de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed kan worden gebruikt bij investeringsbeslissingen van nieuwe herstructureringsprojecten, zowel door de corporaties als de gemeente. In Groningen wordt vooralsnog in een onderhandelingspositie niet expliciet gebruik gemaakt de veronderstelling dat omliggend vastgoed in waarde stijgt. Met expliciet wordt in dit geval bedoeld dat er in berekeningen een post waardestijging omliggend vastgoed wordt opgenomen. Diverse geïnterviewden geven aan dat het in de achterliggende gedachte wel een rol kan spelen. Deze onderhandelingspositie kan plaatsvinden tussen diverse partijen en zal in de meeste gevallen een positie tussen een corporatie en een gemeente zijn. Echter, ook in onderhandelingen tussen corporaties onderling kan dit aspect een rol spelen, bijvoorbeeld indien een corporatie onvoldoende of niet bereid is om te investeren in een gebied. Tenslotte speelt ook de relatie tussen de corporatie en de betrokken omwonenden een rol. Het draagvlak van direct omwonende woningeigenaren kan worden vergroot, indien zij geconfronteerd worden met de behaalde resultaten van een dergelijk onderzoek.

Een eventuele waardestijging resulteert niet direct in een incasseerbare som geld voor een woningcorporatie, tenzij er door de corporatie huurwoningen worden verkocht. Veel corporaties gebruiken voor het bepalen van de boekwaarde van het vastgoed op dit moment nog de oorspronkelijke prijs waarvoor het woningcomplex is gekocht of gerealiseerd, verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen. Deze afschrijvingen gebeuren volgens een vooraf vastgelegde methode, waarbij een afschrijftermijn gehanteerd wordt van vijftig jaar. Hoewel het boekhoudkundig niet direct doorwerkt, geldt wel dat via de huurinkomsten wel invloed op de resultaten van de corporatie kan worden uitgeoefend. Herstructurering kan leiden tot een betere verhuurbaarheid en een lager leegstandspercentage, waardoor de huurinkomsten stijgen.

Ten aanzien van de maatschappelijke ontwikkeling is er een tweedeling te maken in fysiekgerelateerde ontwikkelingen en sociaal-gerelateerde ontwikkeling. Sturen op maatschappelijk rendement door een corporatie ten aanzien van fysiekgerelateerde probleemsigalering is tot op zekere hoogte haalbaar, doordat fysieke ingrepen kunnen bijdragen aan factoren als tevredenheid voorzieningen, mate van verloedering en differentiatie woningvoorraad. Sociaalgerelateerde aspecten zijn veel moeilijker stuurbaar. Factoren als mate van veiligheid zijn met fysieke ingrepen nog deels te beïnvloeden maar een factor als sociale cohesie is niet aantoonbaar direct te relateren aan een herstructurering en is afhankelijk van vele andere aspecten die in de wijk spelen.

Een laatste aandachtspunt is de WOZ-beschikking. In dit onderzoek is geen aandacht besteedt aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Op het moment dat een extra waardestijging wordt gerealiseerd, zou dit ook in de WOZ-waarde van de gemeente naar voren moeten komen, uitgaande van het feit dat de woningen marktconform gewaardeerd worden. Indien deze waardestijging resulteert in hogere WOZ-waarden, dan zal de onroerende zaakbelasting hoger uitpakken; corporaties en andere betrokken vastgoedeigenaren zullen meer belasting betalen, gemeenten meer belasting ontvangen. Dit effect mag echter, gezien de beperkte extra waardestijging, als beperkt worden beschouwd.

## 6.2 Overige aanbevelingen

Met de beantwoording van onderzoeksvraag acht is een aanbeveling geformuleerd ten aanzien van de implementatie van de behaalde resultaten van het onderzoek. Hiermee kunnen betrokken partijen bij Groningse herstructurering de inzichten vertalen naar hun eigen beleid. De resterende aanbevelingen in deze paragraaf hebben met name betrekking op noodzakelijk vervolgonderzoek.

Op basis van dit uitgevoerde onderzoek mag niet de illusie worden gewekt dat er voldoende inzicht is verkregen in het onderwerp waardeontwikkeling van vastgoed in herstructureringsgebieden. Grootschalige extrapolatie en generalisatie van resultaten kan alleen plaatsvinden als er in diverse steden uitgebreid onderzoek gedaan wordt naar waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden. Onderzoeksbureaus als ABF Research en RIGO Onderzoek en Advies BV zijn momenteel bezig met dergelijke onderzoeken. Deze onderzoeken zullen een nieuwe stap zijn in het inzicht krijgen in de waardeontwikkeling van herstructureringsgebieden.

Een volgende stap die gemaakt zal moeten worden is het verder verhelderen van de relatie input (herstructurering) en outcome (gebiedsrendement). In dit onderzoek is op basis van de drie gekozen cases geen antwoord gevonden op de vraag welk type herstructurering het meeste effect heeft op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Hoewel de gemeten effecten in Lewenborg krachtiger zijn dan in Vinkhuizen, mag niet zomaar gesteld worden dat deze aanpak succesvoller is. Factoren als afstand tot het centrum en verschillen in uitgangssituatie spelen ook een rol in dit verschil. Pas als er meer cases onderzocht worden, valt een dergelijke vraag met enige zekerheid te beantwoorden.

Ten aanzien van de maatschappelijke waarde dient de sectorbrede discussie wat maatschappelijke waarde precies inhoudt, zich verder uit te kristalliseren. De trend van meer transparantie en meetbare doelstellingen in de corporatiesector is ten aanzien van dit onderwerp alleen uitvoerbaar, indien eerst duidelijk in kaart is gebracht wat er onder dit begrip verstaan wordt. Zowel binnen de AEDES als vanuit de wetenschap met publicaties van onder andere G. de Kam wordt getracht om deze landelijke discussie verder te brengen.

Het in dit onderzoek gekozen onderzoeksonderwerp bevat zowel ten aanzien van de waardeontwikkeling van het vastgoed als het formuleren en meten van maatschappelijke waardeontwikkeling tal van aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Dit is een prachtige uitdaging voor zowel de wetenschap als de corporatiesector om een verdergaande vorm van transparantie en professionalisering van deze in ontwikkeling zijnde sector te bewerkstelligen!



## BRONNEN

### I Literatuur en publicaties

Aedex/IPD (2005) *Waarderingsprotocol*. Hilversum: Stichting Corporatie Vastgoedindex

Atrivé (2003) *Atrivé-nieuwsbrief IN Ontwikkeling, Special Vastgoedsturing*, te downloaden via <http://www.atrive.nl/page.asp?id=290>

Berg, J.A. van den (1999) *Het recept voor communicatie bij herstructurering*, in: herstructureren en afstuderen, Groningen: Geopers

Berge, H. ten (2006) *Toespraak wijkvernieuwing Vinkhuizen bij de inspraakavond Werken aan Wonen*

Buit, J. (1971) *Over ruimtelijke impactanalyse*. Kampen: J.H.G.Kok N.V.

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

Bureau Onderzoek (2005) *Tendrapportage leefbaarheid en veiligheid 2004-2002-2000-1998-1996*. Groningen: Dienst SoZaWe

Buys, A. en J. van Iersel (2002) *Duurzaam herstel van kwetsbare wijken*. Amsterdam: RIGO onderzoek en advies

Damen, M. en E. Hopstaken (2002) *Maatschappelijk rendement vraagt professionalisering*. Building Business: oktober 2002

Dellen, R. van (2002) *benchmark 2001 omvat bijna driekwart corporatiebezit*, in: Vastgoedmarkt, december 2002, p. 56-59

Dienst Informatie en Administratie (2006) *Gronometer gemeente Groningen*, te raadplegen via: <http://groningen.buurtmonitor.nl>

Dynamis (2005) *Sprekende cijfers 2005 – 2*, Amersfoort: Dynamis

Ekkers, P. (2002) *Van Volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: SDU uitgevers

Gemeente Groningen (1999) *Wijkvernieuwing op z'n Oosterparks*. Groningen: Dienst RO/EZ gemeente Groningen

Gemeente Groningen (2004) *Meerjarenontwikkelingsprogramma Grote Stedenbeleid Groningen*

Gool, P. van e.a. (2001) *Onroerend Goed als belegging*. Groningen: Stenfert Kroese

Gruis, V. (2003) *Maatschappelijke rendement en economisch offer niet hetzelfde*, in: B & G, maart 2003

Gruis, V. (2004) *Financieel en maatschappelijk rendement in het voorraadbeleid*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB

- Hanzehogeschool Groningen (2003) *syllabus waardebeoordeling taxatieleer*, Groningen
- Hart, H. 't, J. van Dijk, M. de Goede, W. Jansen, J. Teunissen (1998) *Onderzoeksmethoden*. Amsterdam-Meppel: Boom
- Have, G.M. ten (2002) *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen-Houten: Wolters Noordhoff
- Idema, J. (2004) *Marketing bij wijkvernieuwing*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen
- KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing (2006) *dossier 56 wijken-aanpak*. Beschikbaar via [http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page\\_id=1888](http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1888)
- Kempen, R. van en H. Priemus (1999) *Undivided cities in the Netherlands: Present situation and political rhetoric*, in *Housing Studies*, vol. 14, no. 5, p. 641-657
- Kessel, N. van (1983) *Effektanalyse in de ruimtelijke ordening*. Delft: Technische Hogeschool Delft
- Kuper, J. (1987) *Methods, ethics and models*. London: Routledge & Kegan Paul
- Kwadrant (1998) *Convenant wijkvernieuwing Groningen*; in opdracht van Gemeente Groningen + deelnemende woningcorporaties
- Ministerie van Financiën (1992) *Evaluatiemethoden*. Den Haag: Ministerie van Financiën
- Kam, G. de en J. Deuten (2005) *Weten van renderen*, Rotterdam: SEV
- Nijestee (2004A) *Wijkvisies Noordwest 2004*
- Nijestee (2004B) *Wijkvisie Oosterpark*
- NYFER (2003) *Het zekere voor het onzekere*, Breukelen: NYFER
- NVM (2006A) *Transactiearchief NVM Wonen*
- NVM (2006B) *transactieoverzicht stad Groningen 2000 – 2005*, Nieuwegein: NVM
- Ouwehand, A, en S. Davis (2004) *Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk*, Gouda: Habiforum
- Platform Gras Groningen (2004) *Nieuw cement, een tussenstand van de wijkvernieuwing in Groningen*. Groningen: Uitgeverij Platform Gras
- Priemus, H. en R. van Kempen (1997) *Herstructurering, oplossing voor eenzijdige stadswijken?*, in: *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, nr. 07, p. 6-10
- PropertyNL (2006) *Digitale nieuwsbrief 6 maart 2006*
- RIGO Research en Advies BV (2003) *Nieuwbouw en herstructurering*, Den Haag: in opdracht van Ministerie van VROM
- Rooyackers, P. (2002) *Maatschappelijk doel corporaties kost 40 procent rendement*, in: *Vastgoedmarkt*, 2002 (december), p. 55 en 59
- Samenwerkingsverband Gemeente Groningen en corporaties (2005) *Leidraad Wijkvernieuwing*

Stichting Corporatie Vastgoedindex (2005) *AEDEX corporate Brochure*, Hilversum: Stichting Corporatie Vastgoedindex

Swanborn, P.G. (1987) *Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*. Amsterdam-Meppel: Boom

Tazelaar, P.A.C. (2002) *Met het begrip waarde doen woningcorporaties niets*, in *Vastgoedmarkt*, december 2002, p. 58-59

Ten Have, G.M. (2002) *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen-Houten: Wolters Noordhoff

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1997) *Handboek volkshuisvesting, stadsvernieuwing, monumenten* Den Haag: VNG

Vermeijden, B. (1997) *Stadsvernieuwing '66-'96* Delft: Publikatieburo Bouwkunde

Verschuren, P.J.M. (1996) *De probleemstelling voor een onderzoek*. Utrecht: Het Spectrum

Vlak, A. (2001) *Financieel effect van maatschappelijke bestedingen objectief meetbaar maken*, in *Aedes magazine*, 2001 nr. 6 (21 maart), p. 8-11

Vlak, A. en P. Koning (2003) *Benchmarking binnen het evenwicht van markt en overheid*, *PropertyNLResearchquarterly* Maart 2003, p. 16-21

VROM (2005) *Besluit beheer sociale huursector*. Den Haag: Ministerie van VROM

Ymere (2004) *Breder blikveld; het strategisch toekomstperspectief van Ymere*. Amsterdam: Ymere

VROM (2005) *Dossier 56-wijkenaanpak*, te vinden op: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=11136>

VROM (2006) *Kamerstuk Voortgang Actieprogramma Herstructurering / 56 wijken*. Den Haag: Ministerie van VROM

Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (2005) *Samenvatting vertrouwen in de buurt*. Amsterdam: University press

Woningcorporatie IN (2006) *Groninger corporatie IN pioniert met waardemanagement*

## *II Geïnterviewde personen*

<b>Werkzaam bij:</b>	<b>Naam:</b>	<b>Functie:</b>
Woningcorporatie Nijestee	Dhr. ir. R. Bouma Dhr. J.G. Houtsma Dhr. H. Raatjes Dhr. drs. B. Horst	Portfoliomanager Controller Directeur vastgoed Wijkontwikkelaar
Boelens Jorritsma	Dhr. A.B. Riemeijer RMT	Makelaar, taxateur
Gemeente Groningen, dienst RO/EZ	Dhr. L. van Gent Dhr. M. Froentjes	Hoofd wonen Monitoring
Hanzehogeschool Groningen	Dhr. ir. F. van Genne MRICS	Lector vastgoed
Heins Advies, Rijksuniversiteit Groningen	Dhr. ir. G. Heins	Adviseur, docent
RIGO Research en Advies BV	Dhr. ir. R. de Wildt	Onderzoeker
Woningcorporatie IN	Dhr. M. van Olffen	Directeur financiën en bedrijfsvoering

## LIJST VAN BIJLAGEN

Bijlage I	Variabelen maatschappelijke waarde .....	77
Bijlage II	Aandachtsgebieden Groningen.....	79
Bijlage III	Detailkaart onderzoeksgebied Oosterpark .....	80
Bijlage IV	Detailkaart onderzoeksgebied Vinkhuizen .....	81
Bijlage V	Detailkaart onderzoeksgebied Lewenborg .....	82
Bijlage VI	Schematisch overzicht herstructurerings.....	83
Bijlage VII	Interviewvragen .....	84
Bijlage VIII	Onderzoeksmethodiek economische waardeontwikkeling ...	88
Bijlage IX	Resultaten geografische analyse .....	89
Bijlage X	Vloeroppervlakte onderzoeksgebieden.....	91

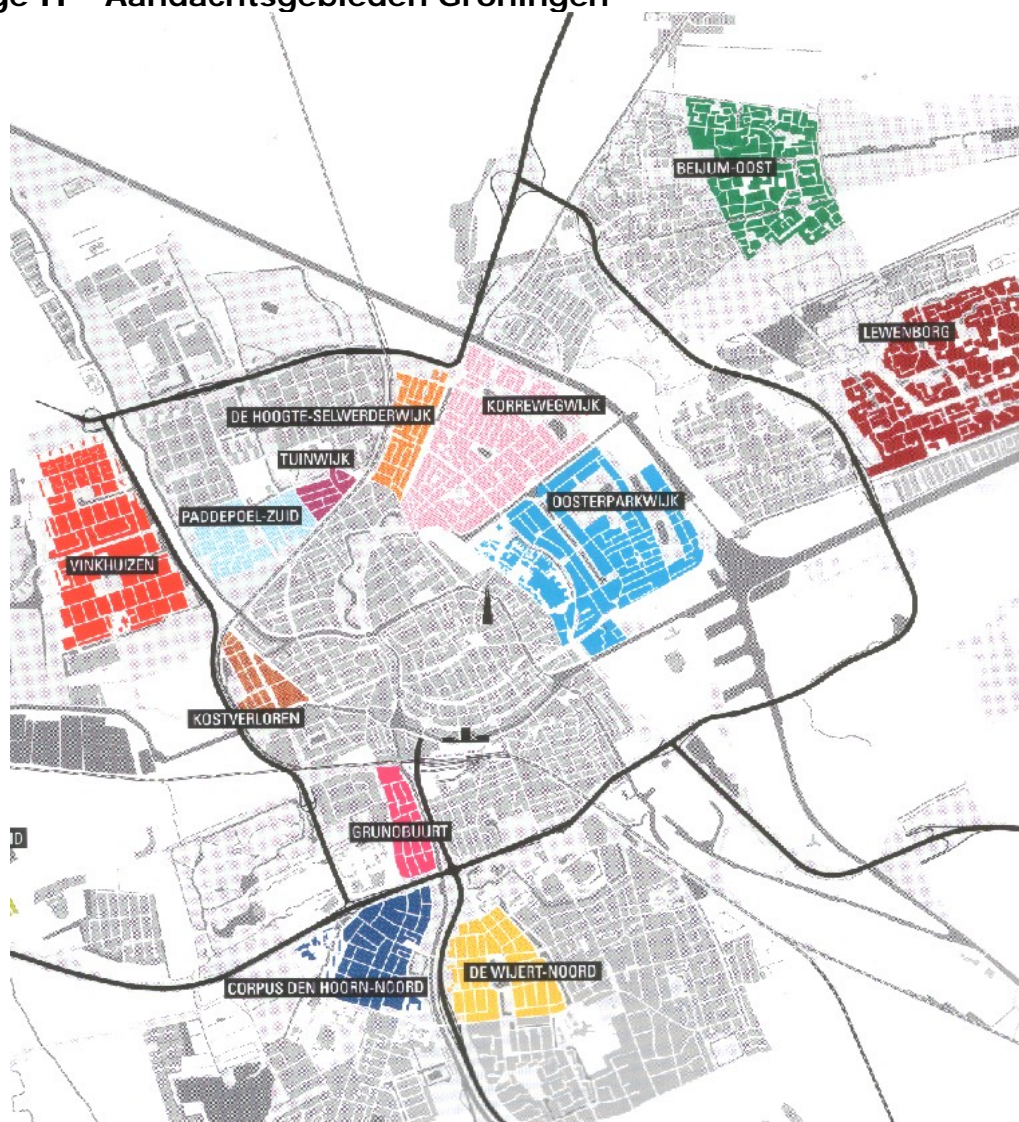
## Bijlage I Variabelen maatschappelijke waarde

Overzicht veelgebruikte variabelen:

(DEEL-) ASPECT	VERANTWOORDING	TE METEN DOOR
<b>A: Leveren primaire woondienst</b>	Taakveld BBSH (verhuren van woningen aan de lagere inkomensgroepen en het kwalitatief in stand houden van het bezit)	
1: Beschikbaarheid hoeveelheid woningen voor primaire doelgroep		Aantal woningen voor de doelgroep
2: Kwaliteit woning		Intern puntensysteem (objectief) of kerncijfer over de waardering door bewoners zelf (subjectief)
3: Kwaliteit dienstverlening		Subjectieve waardering van bewoners over de dienstverlening
<b>B: Betaalbaarheid</b>	Taakveld BBSH (verhuren van woningen aan de lagere inkomensgroepen)	
1: Gemiddelde huur		Zijn we woningen in het gebied betaalbaar gebleven
2: Aandeel sociale huur in totale woningvoorraad		Hoeveel sociale volkshuisvesting in de wijk
<b>C: Leefbaarheid</b>	Taakveld BBSH (het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken)	
1: Veiligheid	Onderdeel van wijkvernieuwingsopgave; vernieuwing van beheer	objectief dan wel subjectief, criminaliteitscijfers versus beleving bewoners
2: Overlast		objectief dan wel subjectief
3: Leegstand		Leegstandcijfers (gevaar: tijdelijke leegstand door herstructurering)
4: Aanwezigheid voorzieningen / middenstand		Vestigingenregister
5: Kwaliteit en uitgaven groenvoorziening		
6: Mate van segregatie		Segregatie-index /afkomst-herkomst
7: Cohesie		Kerncijfer over de waardering door bewoners zelf (subjectief)
8: Verloedering		Mate van verloedering, beoordeeld door bewoners zelf (subjectief)
9: Betrokkenheid buurt		Kerncijfer over de waardering door bewoners zelf (subjectief)

<b>D: Bevorderen evenwichtige bevolkings-samenstelling</b>	Tegengaan segregatie, aantrekken woonmilieus, focus op differentiatie	
1: Gemiddeld inkomen		Gemiddeld inkomen per huishouden
2: Werkloosheid		Werkloosheidscijfers
3: Opleidingsniveau		Wijziging verandering opleidingsniveau
4: Leeftijdsopbouw		Welke leeftijdsgroepen zijn er in welke mate vertegenwoordigd
5: herkomst		Diversiteit herkomst
6: type huishouden		Diversiteit type huishouden
<b>E: Aantrekkelijk houden woonomgeving: populariteit wijk</b>	Taakveld BBSH m.b.t. leefbaarheid	
1: Waardering woonomgeving		Subjectieve waardering woonomgeving
2: Interesse: reactiegraad		Objectief: hoeveel mensen reageren er op de woning in de herstructurering
3: Gemiddelde woontijd		zijn ze tevreden of geven ze aan weg te willen
4: verhuisgeneigdheid		afhankelijk van vele variabelen: carrière, gezinssamenstelling etc.
<b>F: Tegengaan marktimperfecties</b>	Onderdeel beheerstaak	
1: woningvoorraad huur/koop		Verhouding koop / huur
2: woningvoorraad prijs		Welke prijsklassen zijn er in welke mate is deze vertegenwoordigd
3: woningvoorraad type		Welk type is er in welke mate aanwezig, m.a.w. hoe eenzijdig is de woningvoorraad
4: differentiatie m2		Is er differentiatie in vloeroppervlakte?

## Bijlage II Aandachtsgebieden Groningen

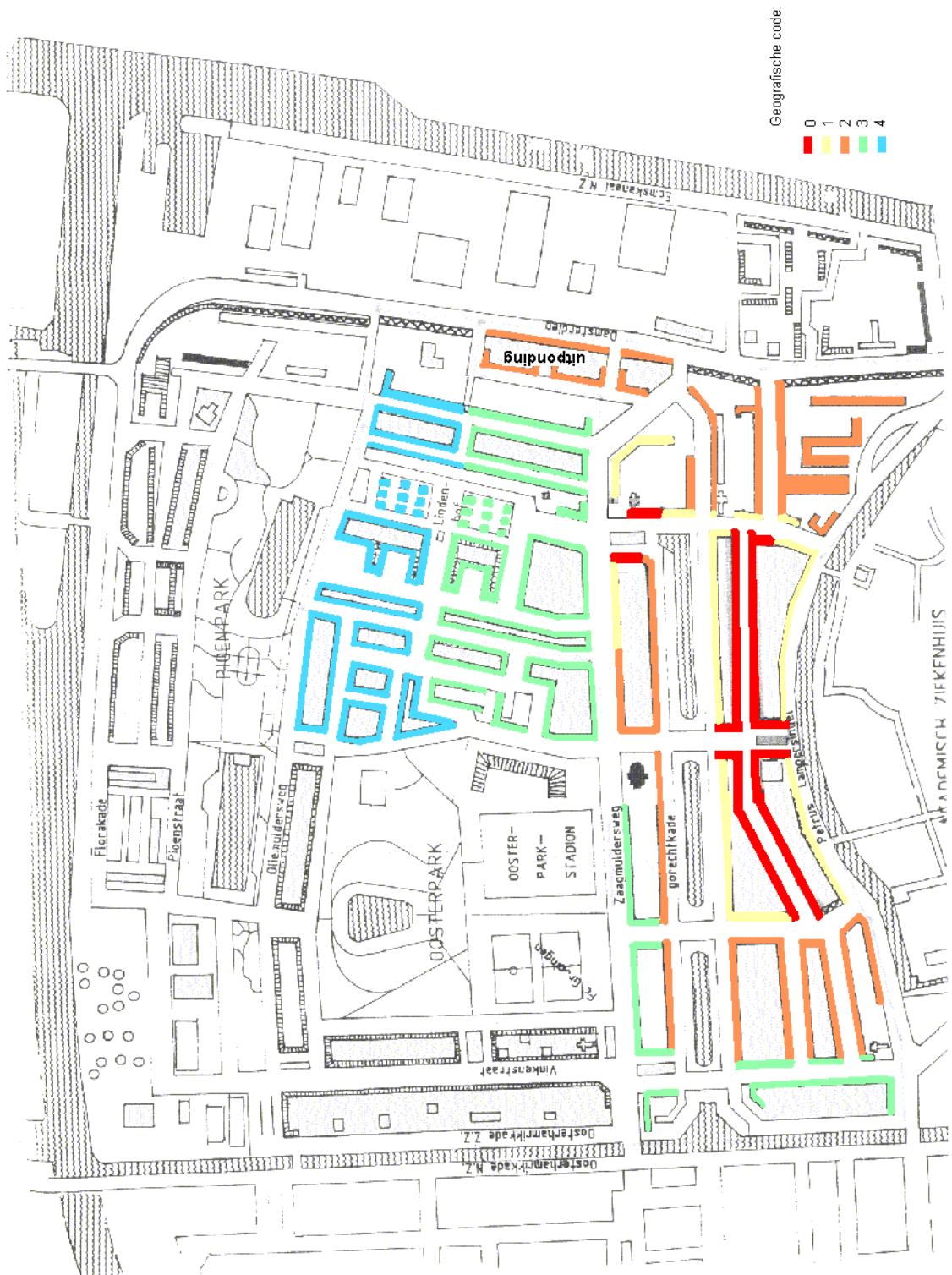


Bron: *nieuw cement*, 2004.

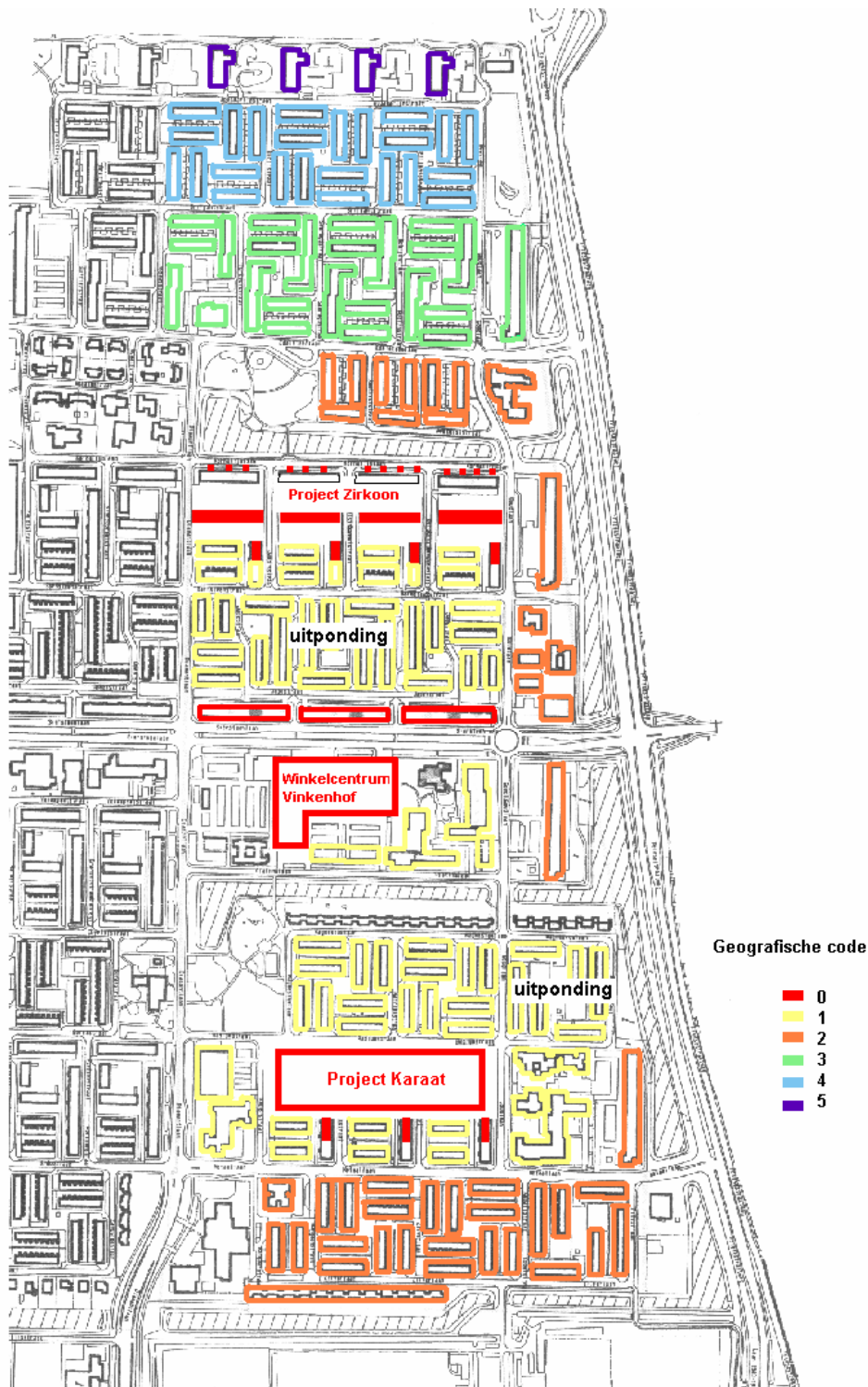
BETREFFENDE WIJK	LABEL CONVENANT WIJKVERNIEUWING (MATE VAN INGRIJPEN, TIJDSPRIORITEIT)	PLANFASE
Vinkhuizen	Ingrijpend / hoge prioriteit	Afgerond en in ontwikkeling
Paddepoel-zuid	Ingrijpend / hoge prioriteit	Projecten in ontwikkeling
Tuinwijk	Niet zelfstandig in convenant opgenomen	Planfase
Selwerd	Midden / lage prioriteit	Planfase
Korrewegwijk	Eenvoudig / midden prioriteit	Aanpak Indische buurt 1991-1995 (voorloper wijkvernieuwing) afgerond
Oosterparkwijk	Midden / hoge prioriteit	Projecten afgerond / in ontwikkeling
Beijum-Oost	Eenvoudig / midden prioriteit	Leefbaarheidsprojecten opgestart
Lewenborg	Ingrijpend / hoge prioriteit	In ontwikkeling (Lewenborgsingel), planfase (winkelcentrum e.o.)
Kostverloren	Eenvoudig / midden prioriteit	In ontwikkeling + planfase voor sloop/nieuwbouw
Grunobuurt	Midden / midden prioriteit	Planfase voor sloop/nieuwbouw
Corpus den Hoorn-Noord	Midden / hoge prioriteit	Planfase en realisatie fysiek ingrijpen, woningverbetering, beheer: buurtconciërges
De Wijert-Noord	Midden / hoge prioriteit	Renovatie/woningverbetering/fysiek ingrijpen/nieuwbouw in planfase



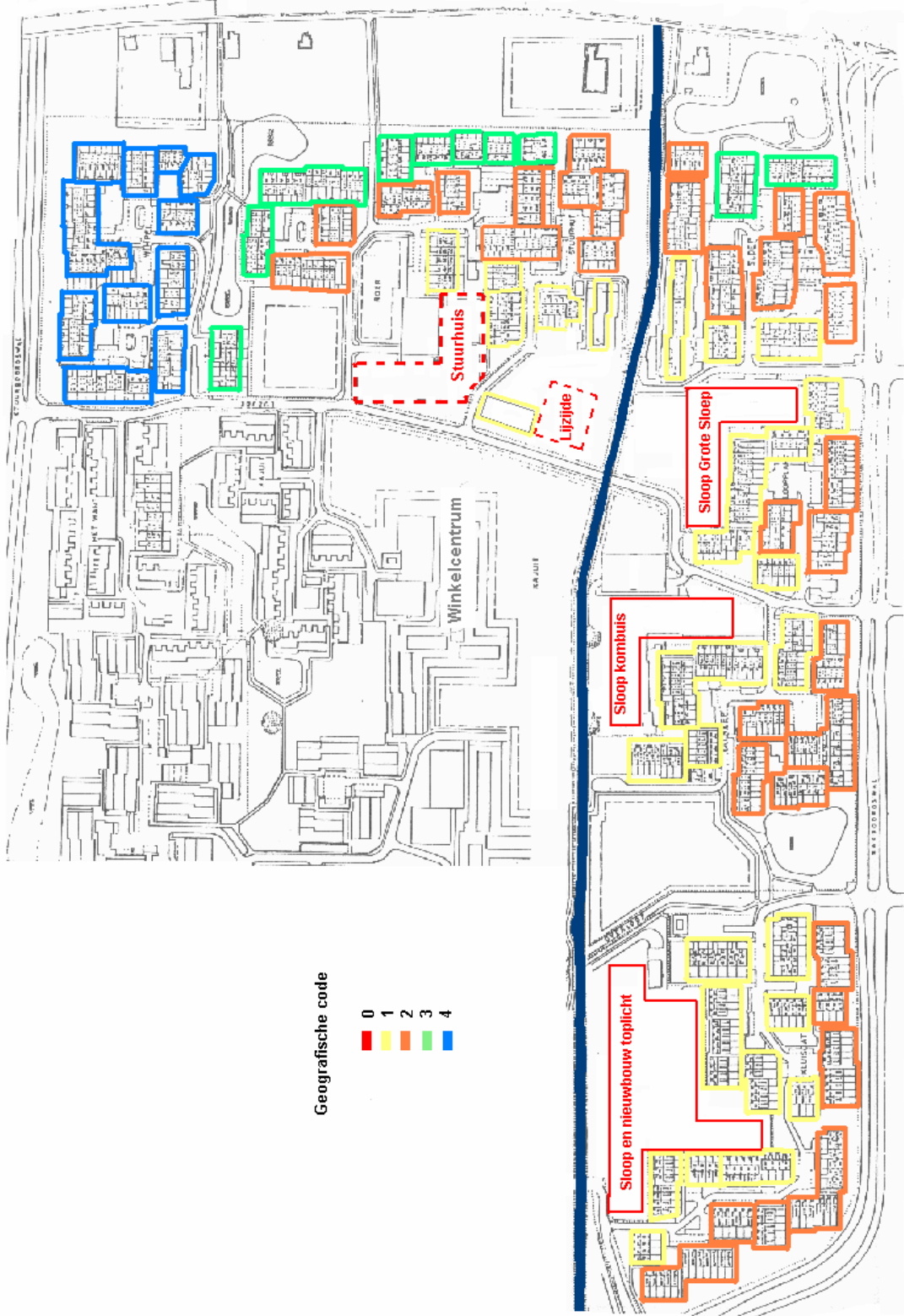
Bijlage III      Detailkaart onderzoeksgebied Oosterpark



## Bijlage IV    Detailkaart onderzoeksgebied Vinkhuizen



Bijlage V Detailkaart onderzoeksgebied Lewenberg



## Bijlage VI Schematisch overzicht herstructurerings

ASPECT	OOSTERPARK	VINKHUIZEN	LEWENBORG
Ingrep: ruimtelijk/fysiek	<p>Samenvoeging 365 woningen tot 165 woningen</p> <p>sloop kerk en winkel ; nieuwbouw winkel en 54 + 11 appartementen</p> <p>Realisatie 5 bedrijfsruimtes en 11 maisonnettes</p> <p>Nauwelijks fysieke ingrepen woonomgeving en ruimtelijke kwaliteit</p>	<p>Ombouw 108 portiekflats</p> <p>Volledige verbouw en uitbreiding winkelcentrum en 90 appartementen</p> <p>Herpositioneren 4 portiekflats met liften</p> <p>Halveren 7 portiekflats</p> <p>Nieuwbouw 44 + 36 koopwoningen</p> <p>Fysieke ingrepen woonomgeving en ruimtelijke kwaliteit</p>	<p>Sloop toplicht (232 appartementen)</p> <p>Sloop Kombuis (172 appartementen)</p> <p>Sloop Grote Sloep (152 appartementen)</p> <p>Herpositionering 114 jongerenflats tot 70 nieuwe wooneenheden</p> <p>Nieuwbouw 23 woningen</p> <p>Fysieke ingrepen woonomgeving en ruimtelijke kwaliteit</p>
Ingrep: sociaal	<p>Weinig in kader van herstructurering</p> <p>veel vanuit buurt zelf</p>	<p>Fysieke ingrepen met sociaal doel (leefbaarheid, speelgelegenheid, veiligheid)</p> <p>realiseren Vensterschool</p>	<p>Groepsgewijze aanpak NOVO / HESTIA</p> <p>Vensterhuis en zorgcentrum in planfase</p>
Ingrep: economisch	<p>Realisatie bedrijfsruimte met wijkfunctie</p> <p>Aantrekken hogere inkomensgroepen</p>	<p>Realiseren winkelcentrum met wijk + regiofunctie</p> <p>Aantrekken hogere inkomensgroepen</p>	<p>Aantrekken hogere inkomensgroepen</p> <p>Winkelcentrum in planfase</p>
Proces: bewonersparticipatie en communicatie	<p>Bewoners goed georganiseerd, deels verhuizing binnen wijk, deels vertrekkend, enige vorm inspraak</p>	<p>Bewoners goed georganiseerd, redelijke mate van inspraak</p>	<p>Enige vorm van inspraak en overleg met vertegenwoordigers bijzondere doelgroepen</p>
Proces: samenwerking tussen betrokken actoren	<p>Nijestee als enige corporatie + gemeente</p>	<p>Gezamenlijk proces met gemeente, Nijestee en Huismeesters.</p>	<p>Nijestee en In + gemeente</p>

## Bijlage VII Interviewvragen

### *Doel*

De interviews hebben het volgende doel:

- Het onderzoeken van de verwachtingen ten aanzien van maatschappelijke en economische waardeontwikkeling van diverse partijen
- Het voorleggen van resultaten naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek met als doel om tot verklaringen te komen van de behaalde resultaten
- Naast de voorgaande hoofdoelen geldt voor een aantal interviews dat er ook gevraagd is naar specifieke informatie welke niet in direct verband staan met voorgaande doelen, maar bijvoorbeeld betrekking hebben op algemenere zaken of een verdieping zijn op de resultaten.

### *Procedure*

Alvorens is overgegaan tot het stellen van de vragen, is eerst het doel van het onderzoek en het interview uitgelegd. Vervolgens is overgegaan tot het stellen van de vragen. Het gesprek is telkens afgesloten met een korte samenvatting en er is gevraagd of de geïnterviewde interesse heeft in een exemplaar van het eindrapport.

### *Selectie geïnterviewde personen*

De geïnterviewden zijn geselecteerd op basis van de betrokkenheid bij het onderwerp herstructurering. Er is getracht om van diverse kanten het onderwerp te belichten. Alle partijen welke benaderd zijn voor een interview reageerde positief en waren bereid mee te werken.

### *Vragenlijst*

De weergegeven vragenlijst is globaal de lijst van vragen die aan de geïnterviewde is gesteld. Het feit dat de vragenlijst niet bij elk interview helemaal hetzelfde was kwam door:

- De betreffende persoon die is geïnterviewd. Afhankelijk van de functie, werkgever en kennisachtergrond is een selectie gemaakt van de vragen
- De vragenlijst heeft zich gedurende de interviews enigszins ontwikkeld op basis van inzichten van de eerste interviews
- Door beperkte tijdsbeschikking zijn niet bij alle interviews alle onderwerpen aan bod
- Een aantal vragen resulteerde soms in wat bredere discussies met meerwaarde voor het onderzoek.

## Vragen

### **Verwachtingspatroon economische waardeontwikkeling**

- 1: Wat is uw (gemotiveerde) verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed in de gehele onderstaande wijken?  
A: Oosterpark  
B: Vinkhuizen  
C: Lewenborg
- 2: Verwacht u verschillen in waardeontwikkeling met goed vergelijkbare wijken als Beijum en Selwerd en kunt u deze verwachting motiveren?
- 3: Wat is uw (gemotiveerde) verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling **binnen** een wijk?  
A: Oosterpark (zie kaart)  
B: Vinkhuizen (zie kaart)  
C: Lewenborg (zie kaart)

- 4: kijkend naar het deelsegment uitponding; wat is uw verwachting ten aanzien van de invloed van de herstructurering op de waardeontwikkeling van dit marktsegment.

### **Confrontatie Resultaten economische waardeontwikkeling**

- 1: de wijk Vinkhuizen presteert ten opzichte van de aandachtswijk Selwerd niet beter in de waardeontwikkeling; ook niet in de laatste twee jaren. Heeft u hier een mogelijke verklaring voor?
- 2: de wijk Lewenborg presteert ten opzichte van de wijk Beijum slechter; ook niet in de laatste twee jaren. heeft u hier een mogelijke verklaring voor?
- 3: zowel in de Oosterpark, als in Vinkhuizen behalen de woningen in de directe omgeving van een herstructurering een extra jaarlijkse waardestijging van 1,41 procentpunt in de Oosterpark en 1,24 procentpunt in Vinkhuizen. In Lewenborg is een soortgelijke trend waar te nemen; een wat groter gebied rondom de herstructurering realiseert een waardestijging van 1,86 procentpunt.

> De wijk Vinkhuizen behaalt de slechtste resultaten. Kunt u hiervoor mogelijke oorzaken bedenken?

Alle overige woningen in het herstructureringsgebied ontwikkelen zich marktconform.

> Welke factoren spelen volgens u een rol op de waardeontwikkeling van deze woningen rondom een fysieke ingreep?

- 4: de geanalyseerde uitpondtransacties in de onderzoeksgebieden hebben niet geresulteerd in hogere waardestijgingen dan in wijken als Selwerd en Beijum. Kunt u een verklaring verzinnen voor dit aspect?

*Corporatie + gemeente:*

- 5: Welke impact kan een dergelijk resultaat hebben voor uw organisatie (deelaspect onderhandelingspositie)?

### **Verwachtingspatroon maatschappelijke waardeontwikkeling**

- 1: wat verstaat u onder maatschappelijke waardeontwikkeling?
- 2: In het onderzoek is gekozen voor een aantal subjectieve waarderingsfactoren, zoals mate van verloedering en mate van onveiligheid. In welke wijk(-en) verwacht u de beste verbeteringen ten aanzien dergelijke variabelen?

Gedurende de onderzoeksperiode behaalt Lewenborg de beste resultaten, deels versterkt door de slechtste uitgangspositie die de wijk ten aanzien hiervan had.

> Kunt u hiervoor een verklaring bedenken, in relatie tot de herstructurering?

3: In het onderzoek is ook gekozen voor de variabelen oordeel eigen woning en oordeel voorzieningen, twee fysieke aspecten.

> Welke wijk(-en) behaalt hier beste resultaten volgens u en waarom?

Gedurende de onderzoeksperiode behaalt Vinkhuizen hier de beste resultaten.

> Kunt u hiervoor oorzaken bedenken?

4: Alle herstructureringsgebieden willen een grotere bevolkingsdifferentiatie tot stand brengen, onder andere door het aantrekken van meer gezinnen ten koste van de eenpersoonshuishoudens. In welke onderzoekswijk(-en) is dit het beste gelukt?

Gedurende de onderzoeksperiode stijgt het aantal gezinnen in de Oosterpark het meeste met meer dan 13 %; Vinkhuizen daalt met 2,5 %, Lewenborg daalt meer dan 9 procent, wellicht veroorzaakt door omvangrijke sloop.

5: De vorige drie vragen betroffen allen deelaspecten van maatschappelijke waardeontwikkeling en zijn vaak doelstelling van een herstructurering. Verwacht u een relatie tussen de maatschappelijke en economische waardeontwikkeling en welke argumenten kunt u daarvoor aandragen?

### **Specifieke vragen:**

#### **Dhr. Froentjes en dhr. Van Gent, Gemeente Groningen**

1: Vindt er op enige wijze monitoring plaats ten aanzien van de waardeontwikkeling van vastgoed in de stad Groningse wijken?

#### **Dhr. Van Olfen, Woningcorporatie In**

1: Woningcorporatie In heeft een beleidsdocument geschreven met als onderwerp waardemanagement. Een citaat uit het beleidsdocument betreft:

‘Volgens In is er een positief verband tussen goede maatschappelijke prestaties en de financiële waardeontwikkeling van wijken. Hiermee wordt waardecreatie de drijfveer voor het uitvoeren van haar activiteiten’.

A: Op welke wijze is dit verband tussen maatschappelijke prestaties en de financiële waardeontwikkeling van wijken zichtbaar?

B: Op welke wijze wordt waardecreatie de drijfveer voor het uitvoeren van haar activiteiten en wordt deze waardecreatie gemeten?

#### **Dhr. Heins, Heins Advies BV**

1: U bent als adviseur een aantal keren actief betrokken geweest bij herstructureringsprojecten, onder andere in buurt 6 te Vinkhuizen in opdracht van De Huismeesters. Welke rol heeft het aspect economische waardeontwikkeling gespeeld in deze projecten?

2: Sociale cohesie wordt vaak aangehaald de probleemstelling in herstructureringsprojecten. Toch geldt voor de Groningse situatie dat deze cohesie gedurende de onderzoeksperiode niet voor de wijk Vinkhuizen is gestegen. Welke relatie legt u met sociale cohesie en herstructurering?

#### **Dhr. Raatjes, woningcorporatie Nijestee**

- 1: In Lewenburg is na de sloop in 2000 pas in 2004 begonnen met de aanleg van de eerste woning. Wat was hiervan de oorzaak?
- 2: Kijkend naar het proces van herstructurering en de mate van inspraak: In Vinkhuizen is naar aanleiding van reacties van bewoners het aantal sloopplannen aanzienlijk gewijzigd. In welke mate heeft er inspraak plaatsgevonden in de Oosterpark en Lewenburg?
- 3: Hoe verloopt in zijn algemeenheid de samenwerking tussen de gemeente en de betrokken woningcorporaties in de Oosterpark, Vinkhuizen en Lewenburg?  
> En hoe verloopt de onderhandeling m.b.t. waardeontwikkeling?

#### **Dhr. Riemeijer, Boelens Jorritsma**

1. Het verschil in transactieprijs van hetzelfde type woning in een uitpondsituatie respectievelijk particuliere verkoop wordt in de periode 2000 tot 2005 groter (voorbeeld: Roer met een absoluut verschil van 11.750 euro) Valt hiervoor een verklaring te geven en wat is hierbij de invloed van de herstructurering?
2. In de periode 2000 tot en met 2005 is de gemiddelde tussenwoning met 7,76% gestegen en een appartement met 11,45%. Dit hoge getal resulteert in slechte prestaties van de transacties van appartementen in de onderzoekswijken ten opzichte van de stad. Wat is de oorzaak van deze extra stijging t.o.v. eengezinstussenwoningen in de onderzoeksperiode?
3. De woningmarkt in de stad mag als krap worden beschouwd, waardoor er met name in het goedkopere segment sprake is van een verkopersmarkt. Denkt u dat de behaalde resultaten anders zouden zijn geweest, indien er sprake zou zijn van een ruime woningmarkt, waarbij alle overige factoren als rentestand gelijk zouden zijn?

Ten aanzien van de waardeontwikkeling van het corporatiebezit is gebruik gemaakt van uw taxaties en de (gecorrigeerde) extrapolaties hierop van Nijestee. Hierover gaan de volgende vragen:

- 4: in de taxaties wordt in grote lijnen de trend gevolgd van de totale wijkontwikkeling in het betreffende jaar. De wijk Beijum is hierop een uitzondering. De appartementen en eengezinswoningen realiseren een gemiddelde jaarlijkse waardestijging van respectievelijk 5,37 % en 6,40%; de wijk Beijum particulier als geheel 11,74 %. Is hiervoor een verklaring te vinden?

<het betreft de complexen aan Amkemaheerd, Barmahoord, Godekenheerd, Fossemahoord e.d.>

- 5 In de Oosterpark is er in mijn onderzoeksgebied sprake van vooroorlogs vastgoed. Verderop in de wijk is er sprake van naoorlogs bezit, waardoor een vergelijk tussen dezelfde woningen niet mogelijk is. Daarnaast is er verschil in afstand tot het centrum. Is het mogelijk dat er binnen de wijk een andere waarde-ontwikkeling waar te nemen valt als gevolg van de factoren 'jaren dertig' en 'afstand tot centrum'?



## Bijlage VIII Onderzoeksmethodiek economische waardeontwikkeling

### *particulier bezit*

Bij de vaststelling van het gemiddelde transactiecijfer van het particuliere bezit in een onderzoeksgroep in een bepaald jaar zijn de volgende stappen doorlopen.

- 1 Sorteren op woningtype appartement (1), tussenwoning (2) hoekwoning (3). Overige woningen zijn niet aan het onderzoek toegevoegd.
- 2 Sorteren op geografisch gebied, conform de overzichtskaarten
- 3 Indelen in complex/straat met hetzelfde woningtype
- 4 Correctieposten: terugrekenenen hoekwoningen naar tussenwoning.

Hiervoor is onderstaande correctietabel toegepast op basis van jaarlijkse gemiddelde transactiecijfers van de NVM. Hiervoor is steeds een laatstekwartaalsgemiddelde gehanteerd. Deze wijkt af van de benchmark 'gemiddelde transactiewaarde stad Groningen', welke pas in een laat stadium van het onderzoek beschikbaar was. Grote invloed op de resultaten heeft dit overigens niet.

NVM CIJFERS REGIO GRONINGEN	2000	2001	2002	2003	2004	2005
NVM tussenwoning	114.000	126.000	135.000	138.000	148.000	159.000
NVM hoekwoning	130.000	137.000	141.000	141.000	161.000	174.000
Ratio tussenwoning / hoekwoning	87,7%	92,0%	95,7%	97,9%	91,9%	91,4%

- 5 Gemiddelde vierkante meterprijs bepalen op basis van de door de makelaar in het archiefsysteem aangegeven vierkantemeters conform de NVM-normen.
- 6 Gemiddelde woningwaarde voor een complex berekenen op basis van het gemiddelde vloeroppervlak en het aantal verkochte woningen in de periode.
- 7 De gemiddelde woningwaarde bepalen van een onderzoeksgebied.

Hierbij geldt dat een complex met veel transacties procentueel meer invloed heeft op het gemiddelde dan een complex met minder transacties. Doordat deze jaarlijkse verhouding vastgesteld is, resulteert een jaar met veel complexen in het duurdere complex X niet in een hoger transactiegemiddelde. Complex X telt in het totaal gemiddelde mee voor het percentage dat bepaald wordt door het totaal aantal transacties in het complex te delen door het totaal aantal transacties in het onderzoeksgebied. Een complex telt dus elk jaar voor hetzelfde percentage in het totaal van een onderzoeksgebied mee.

### *Uitponding*

Bij de vaststelling van het uitpondgemiddelde is niet gecorrigeerd voor het aantal vierkantemeters. Aangezien de uitponding telkens goedvergelijkbare woningen betreft, is deze correctie niet nodig geacht. Bovendien was deze informatie slechts beperkt voorhanden. De correctie naar type woning is wel gehanteerd, op de wijze zoals ook bij het particulier bezit is uitgevoerd.

### *Corporatiebezit*

Bij de analyse naar de waardeontwikkeling van het corporatiebezit is gebruik gemaakt van de AEDEX-taxaties. De extrapolaties, welke door woningcorporatie Nijestee zijn gehanteerd, vormen de basis voor de gehanteerde waarden in dit onderzoek. In een aantal complexen is een correctie toegepast. De onjuiste extrapolatie van woningcorporatie Nijestee kwam door een herhalingstaxatie aan het licht. Deze complexen zijn gecorrigeerd, waarbij de taxaties van de externe taxateur als basis dienden voor de correctie.

## Bijlage IV Resultaten geografische analyse

### Uitponding Lewenburg

UITPONDING	2000	2001	2002	2003	2004	2005	GEMIDDELD
Gemiddelde uitponding Lewenburg	72.348	83.257	91.520	100.497	109.771	113.351	
stijging t.o.v. vorig jaar	11,17%	15,08%	9,93%	9,81%	9,23%	3,26%	9,46%
Geocode 1 (25 transacties) Lewenburg	73.279	80.760	88.241	97.475	108.619	119.967	
stijging t.o.v. vorig jaar	9,11%	10,21%	9,26%	10,46%	11,43%	10,45%	10,36%
Geocode 2 (61 transacties) Lewenburg	72.180	83.774	90.900	101.456	107.950	110.333	
stijging t.o.v. vorig jaar	10,12%	16,06%	8,51%	11,61%	6,40%	2,21%	8,96%

Berekening meerwaarde uitponding Lewenburg:

- behaald resultaat gebied 1 in 2005	119.967
- resultaat gebied 1 met stijging gebied 2: $73.279 \times (1,0896)^5 =$	112.542
- extra waardestijging in periode 2000-2005	€ 7.425,-

### Particulier Oosterpark

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	gemiddeld
Oosterpark Totaal (378 transacties)	83.933	97.492	105.385	111.659	125.726	143.451	
stijging t.o.v. vorig jaar		16,16%	8,10%	5,95%	12,60%	14,10%	11,38%
Geografische code 1 (86 transacties)	90.000	111.847	119.800	128.583	146.063	163.610	
stijging t.o.v. vorig jaar		24,27%	7,11%	7,33%	13,59%	12,01%	12,86%
Geografische code 2 (219 transacties)	84.559	96.251	107.274	112.681	126.029	145.061	
stijging t.o.v. vorig jaar		13,83%	11,45%	5,04%	11,85%	15,10%	11,45%
Geografische code 3 (73 woningen)	74.987	84.273	82.954	88.815	100.979	115.094	
stijging t.o.v. vorig jaar		12,38%	-1,56%	7,06%	13,70%	13,98%	(9,11%)

Berekening meerwaarde Oosterpark:

- behaald resultaat gebied 1 in 2005	163.610
- resultaat gebied 1 met stijging gebied 2: $90.000 \times (1,1145)^5 =$	154.754
- extra waardestijging in periode 2000-2005	€ 8.856,-

### **Particulier Vinkhuizen**

<b>VINKHUIZEN</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>GEMIDDELD</b>
Benchmark gehele wijk Vinkhuizen (130 transacties)	105.144	108.129	114.794	123.114	125.943	141.295	
stijging t.o.v. vorig jaar		2,84%	6,16%	7,25%	2,30%	12,19%	6,15%
Geografische code 1 (21 transacties)	94.009	97.914	106.338	113.544	115.769	133.632	
stijging t.o.v. vorig jaar		4,15%	8,60%	6,78%	1,96%	15,43%	7,38%
Geografische code 3 (52 transacties)	107.478	111.192	117.827	124.733	130.246	144.568	
stijging t.o.v. vorig jaar		3,46%	5,97%	5,86%	4,42%	11,00%	6,14%
Geografische code 4 (34 transacties)	107.429	111.313	114.736	123.324	129.989	145.801	
stijging t.o.v. vorig jaar		3,62%	3,07%	7,49%	5,40%	12,16%	6,35%
Onderzoeksgebied Vinkhuizen totaal (107 transacties)	104.819	108.625	114.590	122.089	127.323	142.814	
stijging t.o.v. vorig jaar		3,63%	5,49%	6,54%	4,29%	12,17%	6,42%

#### Berekening meerwaarde Vinkhuizen:

- behaald resultaat gebied 1 in 2005		133.632
- resultaat gebied 1 met stijging gebied 2: $94.009 \times (6,14)^5 =$		126.638
- extra waardestijging in periode 2000-2005	€	6.994,-

## Bijlage X Vloeroppervlakte onderzoeksgebieden

	TM 39 M2		40-59 M2		60-79 M2		80-99 M2		100 -119 M2		120 M2 E.V.	
	2000	2005	2000	2005	2000	2005	2000	2005	2000	2005	2000	2005
Oosterpark	2,0%	1,9%	19,6%	18,8%	48,3%	47,2%	21,0%	20,7%	6,5%	7,4%	2,5%	3,9%
Lewenborg	0,0%	0,0%	8,8%	7,7%	12,1%	8,8%	40,4%	40,4%	17,2%	19,2%	21,5%	23,9%
Beijum	4,1%	4,1%	7,2%	7,1%	20,5%	20,6%	33,9%	33,9%	24,9%	24,8%	9,4%	9,6%
Selwerd	1,1%	1,1%	15,4%	15,3%	26,6%	26,6%	28,8%	28,7%	24,7%	24,6%	3,3%	3,6%
Vinkhuizen	0,0%	0,0%	5,5%	4,0%	7,3%	6,1%	50,6%	48,1%	26,0%	28,9%	10,7%	12,6%
Groningen	2,7%	2,5%	14,3%	13,4%	26,7%	25,7%	27,2%	26,5%	15,6%	16,1%	13,3%	15,6%

*gemiddeld vloeroppervlak (bron DIA)*

---