

# Herstructurering gemodelleerd

Onderzoek naar een indicatiemodel voor de  
herstructureringsbehoefte van woonwijken



Rick Luimes

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen  
Masterscriptie Planologie

Groningen, januari 2006

*“In de twintigste eeuw is in Nederland na 1945 zonder mankeren elke tien jaar een miljoen woningen gebouwd. Voor het geestesoog doemt het beeld op van een machtige machine die uitbreidingswijken uitspuwt. Op de achtergrond deint zachtjes een menigte woningzoekenden. Iedereen kijkt een beetje hemels, zoals op propagandaschilderijen uit de tijd van de grote communistische leiders in China en de Sovjet-Unie”*

Hereijgers en van Velzen (2001).

## Voorwoord

Deze scriptie is het sluitstuk van de masteropleiding Planologie. Deze opleiding heb ik gevolgd aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Met van deze scriptie heb ik uiting kunnen geven aan mijn voorkeur voor stedelijke planning binnen het brede spectrum van de planologie. In dit onderzoek wordt een model ontwikkeld waaraan wijken getoetst kunnen worden op een mogelijke herstructureringsbehoefte.

Het realiseren van een scriptie biedt mogelijkheden voor het opdoen van praktijkervaring. Ik zag dit als een mogelijkheid die ik zeker wilde benutten. Bij mijn speurtocht in de praktijk kwam ik in aanraking met Buro Vijn uit Oenkerk. Dit stedenbouwkundig adviesbureau wilde graag kennis over herstructurering opdoen. Zij gaven mij daarom de gelegenheid om binnen dit bureau te werken aan mijn scriptie.

Dit voorwoord wil ik, zoals gebruikelijk, ook aangrijpen voor enige dankwoorden. Ten eerste wil ik Gerard Heins, mijn begeleider van de Rijksuniversiteit Groningen, bedanken voor zijn opbouwende kritieken. Zijn kennis van zowel de theorie vanuit de universiteit alsmede de praktijk vanuit zijn eigen adviesbureau zijn zeer goed van pas gekomen tijdens de vorming van mijn scriptie en hebben mij geholpen op de lastige momenten.

Daarnaast wil ik alle betrokken medewerkers van Buro Vijn bedanken. De ervaringen uit de praktijk die ik binnen het bureau op heb gedaan, de aanwezige kennis en literatuur en het kunnen beschikken over een werkplek, hebben mijn verblijf aangenaam en leerzaam gemaakt. Hierbij speelde de plezierige omgang met mijn 'collega's' natuurlijk een belangrijke rol.

Rick Luimes  
Groningen, januari 2006

## Samenvatting

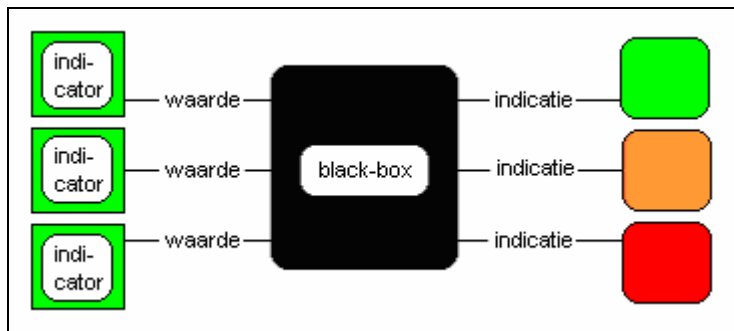
### Inleiding

Woonwijken die gerealiseerd zijn tussen 1945 en 1980 worden vaak gekenmerkt door eenzijdigheid in het woning- en voorzieningenaanbod, terwijl de bewoners vaak een sociale achterstand hebben. Het leefklimaat in veel van deze wijken is de laatste jaren verslechterd, wat tot gevolg heeft dat de meest draagkrachtige bewoners vertrekken naar betere wijken en de minder draagkrachtigen achterblijven. Wanneer een impuls in een dergelijke probleemwijk uitblijft, ontstaan er negatieve effecten, zoals verval, segregatie en leegstand. Deze effecten leiden tot een nog zwakkere positie van de wijk. Herstructurering is een voorbeeld van een impuls om bovenstaande problemen binnen wijken op te lossen. Het wordt door VROM omschreven als overkoepelend begrip voor een aantal ingrepen met betrekking op de steeds eenzijdiger wordende bevolking, de eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en de economische vitaliteit. Ook in Noord-Nederland komt herstructurering op diverse schaalniveau's voor. In zowel grote steden als kleine dorpen wordt herstructurering toegepast. Uit gegevens en rapporten van diverse gemeenten in Groningen, Friesland en Drenthe en na het bestuderen van literatuur blijkt dat er binnen deze gemeenten geen algemeen toepasbare methoden of modellen gebruikt worden om een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk aan te tonen. Hieruit kan worden afgeleid dat iets dergelijks niet bestaat of niet voldoet. Wanneer er wel gebruik kan worden gemaakt van algemeen toepasbare methoden of modellen, is een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk gemakkelijker en sneller aan te tonen.

Dit onderzoek heeft het formuleren van een algemeen toepasbaar toetsingsmodel, waarmee een herstructureringsbehoefte kan worden aangetoond, als doelstelling. Het hiaat dat bestaat door het ontbreken of niet voldoen van bestaande methoden of modellen kan hierdoor worden opgevuld. Het formuleren van het toetsingsmodel komt tot stand in drie stappen. In de eerste stap van dit onderzoek wordt het theoretisch kader geformuleerd. Hierin wordt als eerst het begrip herstructurering uitgediept. Vervolgens worden er op basis van literatuur en de beschrijving van een aantal onderzoekswijken problemen gesignaleerd die een herstructureringsbehoefte kunnen veroorzaken. De onderzoekswijken zijn wijken waar recentelijk herstructurering heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden. De gesignaleerde problemen worden vervolgens concreter gemaakt. Hiervoor worden deze problemen vertaald naar diverse deelaspecten. Het theoretisch kader bestaat uit een aantal deelaspecten van problemen waarvan verwacht wordt dat zij ten grondslag liggen aan het ontstaan van een herstructureringsbehoefte.

De toetsing van het theoretisch kader aan de praktijk gebeurt in stap 2. Op basis van het theoretisch kader en de praktijk wordt een eerste schets van het toetsingsmodel geformuleerd, het conceptueel model. Het conceptueel model bestaat uit een aantal indicatoren. Bij gebruik van het model wordt een willekeurige wijk getoetst aan deze indicatoren en rolt er een indicatie uit over een mogelijke herstructureringsbehoefte in de getoetste wijk. De indicatoren worden op basis van de deelaspecten, behorend bij de problemen die bleken uit de theorie, geformuleerd. In dit onderzoek wordt een aantal indicatoren opgesteld die samen zoveel mogelijk deelaspecten omvatten. De indicatoren moeten gemakkelijk meetbaar zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen.

In figuur 1 is het conceptueel model schematisch weergegeven. De indicatoren geven bij toetsing een waarde. Een indicator kan zijn 'de gemiddelde huurprijs in de wijk'. Een bijbehorende waarde kan '€ 375,-' zijn. Deze waarden van de indicatoren zijn de input van de 'indicatiegenerator' van het model. Deze indicatiegenerator is in dit stadium van het onderzoek nog weergegeven als 'black box', maar is bij de formulering van het conceptueel model inzichtelijk gemaakt. Met behulp van de waarden van de indicatoren kan de 'black box' van het model een indicatie geven van een directe herstructureringsbehoefte (rood) een herstructureringsbehoefte op termijn (oranje) of een afwezige herstructureringsbehoefte (groen).

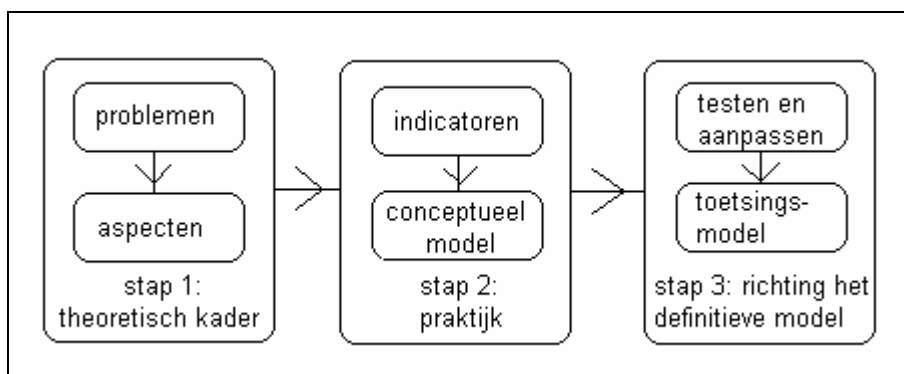


figuur 1: schematische weergave van het conceptueel model

Het onderzoek is op een aantal punten afgebakend. Zo is het te formuleren toetsingsmodel bedoeld voor wijken in kernen met meer dan 30.000 inwoners. De inwonersgrens is getrokken, omdat is gebleken dat in kernen vanaf 30.000 inwoners vaak hele wijken of buurten een herstructureringsbehoefte kennen, terwijl dit in kleine kernen meestal slechts enkele panden zijn. Over wijken en buurten is gedetailleerdere informatie beschikbaar dan over enkele panden. In grotere kernen is onderzoek dus beter mogelijk. Daarnaast bevinden de wijken zich in Noord-Nederland (de provincies Groningen, Friesland en Drenthe) en zijn na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd en niet jonger dan 25 jaar. De wijken zijn dus gerealiseerd tussen 1945 en 1980 en moeten daarnaast een woonfunctie hebben.

Na het opstellen van het conceptueel model, wordt in de derde stap van dit onderzoek de werking ervan getoetst. Dit gebeurt enerzijds door middel van een aantal wijken, de toetsingswijken. Van deze wijken is de herstructureringsbehoefte, de werkelijke indicatie, bekend. Deze werkelijke indicatie wordt vergeleken met de indicatie die het conceptueel model aan deze wijken geeft. Anderzijds wordt het conceptueel model getoetst door het veranderen van de configuratie van de dan inzichtelijke 'black box' (zie figuur 1). Bij elke verandering wordt gekeken of de resultaten beter of slechter worden. Deze resultaten zijn de indicaties die het conceptueel model geeft aan de onderzoekswijken en de toetsingswijken. Deze worden na elke verandering vergeleken met de werkelijke indicaties. Na de toetsing van de werking van het conceptueel model, dient het conceptueel model mogelijk aangepast of bijgesteld te worden (aanpassingen in de indicatoren of de 'black box' in figuur 1). Aan het einde van de derde stap kan op basis van het conceptueel model en de toetsing ervan het definitieve toetsingsmodel geformuleerd worden.

In figuur 2 worden de drie stappen die leiden tot het uiteindelijke toetsingsmodel schematisch weergegeven.



figuur 2: schematische weergave van de drie stappen van dit onderzoek

Op basis van de probleem- en doelstelling kan een aantal onderzoeksvragen worden geformuleerd. De twee belangrijkste zijn:

- \* *Welke indicatoren geven een zo realistisch mogelijk beeld van een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk?*
- \* *Hoe kan de (on)bruikbaarheid van het toetsingsmodel worden verklaard?*

## Stap 1: Het theoretisch kader

### *Het begrip Herstructurering*

Om een duidelijk beeld te krijgen van wat herstructurering precies inhoudt, wordt in het theoretisch kader allereerst begonnen met het uitdiepen van het begrip herstructurering. Herstructurering is één van de vele maatregelen die kunnen worden toegepast op het beleidsterrein van de volkshuisvesting en wordt in de literatuur op vele manieren beschreven. Herstructurering wordt, bijvoorbeeld door VROM, omschreven als een overkoepelende maatregel. Deze overkoepeling heeft betrekking op problemen met betrekking tot de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en leefbaarheid. Voorbeelden van herstructurering zijn sloop en nieuwbouw van woningen, het samenvoegen van woningen, de verkoop van huurwoningen of het verbeteren van woningen. Aanleidingen om te gaan herstructureren worden vaak gevonden in problemen met betrekking tot de woningvoorraad, waardoor problemen op andere vlakken zich ontwikkelen en overkoepelende, integrale maatregelen nodig zijn. Dit onderzoek definieert herstructurering zoals door VROM hierboven is beschreven, met als voorwaarde dat ten minste ingrepen in de woningvoorraad aan de orde zijn.

De ontwikkeling van herstructurering als overkoepelende maatregel en onderdeel van stedelijke vernieuwing is tot stand gekomen via krotopruijing en sanering, cityvorming en stadsreconstructie, stadsvernieuwing tot het huidige beleid van stedelijke vernieuwing. Voor de Tweede Wereldoorlog was er het beleid van krotopruijing en sanering. Dit beleid was erop gericht om de hygiëne te verbeteren en hiermee epidemieën te voorkomen. Toen het autogebruik opkwam, de welvaart en het consumptieniveau toenamen, diende de stad hiervoor geschikt worden gemaakt. Grote stukken binnenstad werden gesloopt om plaats te maken voor verkeerswegen, parkeergarages of warenhuizen. Dit beleid van cityvorming en stadsreconstructie richtte zich vooral op de stadscentra. De stadsvernieuwing uit de jaren '70 en '80 richtte zich meer op de woonfunctie. Hierbij werden de woontechnische gebreken verholpen. Ook werd men zich voor het eerst bewust van culturele waarden in het bebouwde gebied. In het beleid van de stedelijke vernieuwing, dat vanaf de jaren '90 gevoerd wordt, wordt de stad gezien als dynamisch middelpunt van de hele samenleving en niet meer, zoals voorheen, als een optelsom van losse onderdelen. Stedelijke vernieuwing richt zich, in tegenstelling tot de stadsvernieuwing ook op de woonomgeving, veiligheid, onderwijs, zorg en welzijn, het vermijden van werkeloosheid en het versterken van de economische vitaliteit van steden en wijken. Dit houdt een afstemming in van de verschillende beleidsvelden op elkaar. Er is een samenhangende aanpak nodig om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Dit overkoepelende, integrale karakter heeft in 1999 vorm gekregen in een gebundelde geldstroom van het Rijk, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Herstructurering maakt deel uit van stedelijke vernieuwing.

Er zijn twee typen wijken af te leiden, waarin herstructurering vaak voorkomt. Als eerste is er de naoorlogse wijk, gerealiseerd tussen 1945 en 1970. Dit type wijk is opgezet volgens een hiërarchische structuur, met duidelijke verdelingen tussen wonen, groen en voorzieningen. Zonering werd vaak toegepast. De wijkgedachte kende zijn hoogtepunt in deze periode en kwam onder andere tot uiting in de veelvuldig toegepaste stempelbouw. De wijken waren een mix van hoogbouw en rijenwoningen. Het tweede onderscheiden type is de wijk, gerealiseerd tussen 1970 en 1980. De kwantitatieve woningvraag ging langzaam over in een kwalitatieve vraag. De wijkgedachte en de stempelbouw raakten uit de gratie. Het woonerf kwam in opkomst. Dit zorgde voor een structuur met laagbouw, pleintjes en een organisch vormgegeven stratenpatroon. De individualisering van de bevolking uitte zich in woningen die afgekeerd waren van het openbaar gebied.

### *Problemen in de wijk*

De volgende stap in het theoretisch kader is het signaleren van problemen die een herstructureringsbehoefte kunnen veroorzaken. Deze problemen worden opgesteld op basis van de literatuur en documenten die specifiek over een herstructureringswijk gaan, zoals een wijkontwikkelingsplan, een masterplan of een startdocument. Deze specifieke herstructureringswijken worden de onderzoekswijken genoemd. De onderzoekswijken zijn wijken waar

recentelijk herstructurering heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden. Met behulp van deze onderzoekswijken wordt de onderbouwing van het theoretisch kader verstrekt. Er zijn tien onderzoekswijken gebruikt:

Drachten: Noord-Oost  
Emmen: Angelslo, Bargeres en Emmerhout  
Groningen: Paddepoel-Zuid en Vinkhuizen  
Heerenveen: De Greiden  
Hoogezand-Sappemeer: Noorderpark-Margrietpark  
Leeuwarden: Vrijheidswijk  
Sneek: Tuindorp

De gesignaleerde problemen worden vervolgens concreter gemaakt. Hiervoor worden zij vertaald naar diverse deelaspecten van het probleem. Een aspect kan worden omschreven als een aanblik van waaruit iets beschouwd kan worden. Een deelaspect van een probleem geeft een bepaalde kijk op het probleem. Een probleem kan vaak vanuit meerdere oogpunten bekeken worden en dus uit meerdere deelaspecten bestaan.

Uit de definiëring van het begrip herstructurering is een drietal probleemvelden te onderscheiden: woningvoorraad, sociaal economische situatie en leefbaarheid. Bij elk probleemveld is op basis van de gesignaleerde problemen een aantal deelaspecten geformuleerd.

De woningvoorraad is vaak erg eenzijdig. In veel herstructureringswijken kent de woningvoorraad weinig variatie, waardoor mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de wijk klein is. Daarnaast is het percentage huurwoningen erg hoog. De vraag in deze tijd richt zich meer op koopwoningen. Verder zijn de woningen vaak van matige kwaliteit, omdat tijdens de realisatie kwantiteit belangrijker was dan kwaliteit. Ook zijn de woningen vaak erg klein. Deze aspecten leiden tot een onaantrekkelijke woningvoorraad met als gevolg een hoge mutatiegraad en een hoog leegstandcijfer.

De bevolking is vaak weinig draagkrachtig, omdat de mensen die dat wel zijn de wijk al hebben verlaten, vanwege de problemen met betrekking tot de woningvoorraad. Het percentage mensen dat behoort tot de aandachtsgroep is hoog. Mensen wonen vaak in de wijk door een gebrek aan andere mogelijkheden. Hierdoor is de binding, tussen de bewoners onderling en de bewoners met de wijk, minimaal.

Leefbaarheid, het derde onderscheiden probleemveld, is een subjectief begrip en wordt getoetst aan de hand van bewonersoordelen. De problemen op dit gebied hebben te maken met slecht onderhouden groen en onduidelijke eigendomsverhoudingen van dit groen. Daarnaast speelt verloedering een belangrijke rol. Hierbij gaat het om graffiti, afval en hondenpoep op straat. Verder speelt de structuur van de wijk een rol in het oordeel dat de bewoners hebben over de wijk. De woonwijken die gerealiseerd zijn tussen 1945 en 1970 worden vaak als erg eentonig en saai ervaren. De wijken die gerealiseerd zijn tussen 1970 en 1980 zijn volgens de bewoners erg onoverzichtelijk en afgekeerd van het openbaar gebied. Vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling nemen de bestedingen af, waardoor voorzieningen in de wijk het moeilijk krijgen en kunnen verdwijnen. Hierdoor wordt de wijk onaantrekkelijker.

Het theoretisch kader van dit onderzoek bestaat uit een aantal deelaspecten van problemen, verdeeld in drie probleemvelden, waarvan verwacht worden dat zij ten grondslag liggen aan het ontstaan van een herstructureringsbehoefte. De verwachting is dat wanneer een wijk aan een aantal van deze deelaspecten voldoet, er een herstructureringsbehoefte in de wijk aanwezig is. Deze verwachting wordt in het praktijkgedeelte van dit onderzoek getoetst.

## Stap 2: Toetsing aan de praktijk

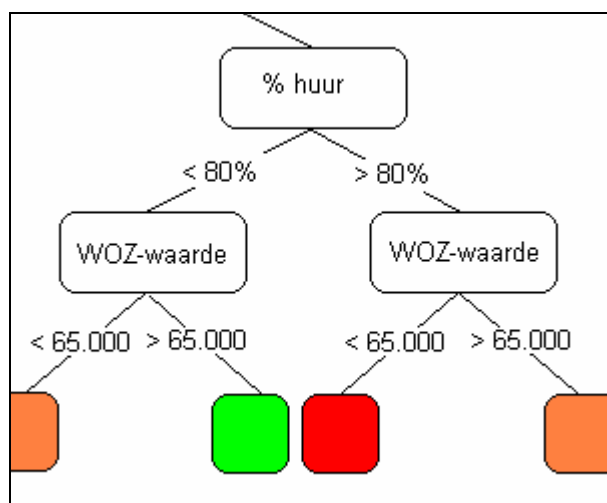
### Formulering van het conceptueel model

De deelaspecten uit het theoretisch kader en de onderzoekswijken zijn de input voor de indicatoren die gebuikt zijn in de formulering van de eerste ruwe versie van het toetsingsmodel; het conceptueel model. Uit elk van de onderscheiden probleemvelden (woningvoorraad, sociaal-economische situatie en leefbaarheid) zijn in totaal vijf indicatoren afgeleid die zoveel mogelijk deelaspecten en dus problemen omvatten:

- Indicator 1: Het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk.
- Indicator 2: Het percentage huurwoningen in de wijk
- Indicator 3: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk
- Indicator 4: De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.
- Indicator 5: Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de wijk.

Vanwege de definiëring van het onderzoek, met de nadruk op ingrepen in de woningvoorraad, zijn er uit dit probleemveld drie indicatoren afgeleid. De andere twee probleemvelden worden vertegenwoordigd door beide één indicator. Deze vijf indicatoren vormen samen het conceptueel model. Met behulp van deze indicatoren wordt verwacht dat het conceptueel model een goede indicatie kan geven van een herstructureringsbehoefte in een woonwijk.

Het conceptueel model kan drie mogelijke indicaties geven, zoals te zien is in figuur 1. Om het model overzichtelijk te houden, is gekozen voor een model in de vorm van een beslissingsboom. De vijf indicatoren zijn hierbij onder elkaar, in een rangorde geplaatst. Hierbij zijn de drie indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad boven de andere twee geplaatst. Dit is gedaan vanwege de onderzoeksdefinitie van herstructurering. Deze zegt dat ingrepen in de woningvoorraad een voorwaarde moeten zijn om van herstructurering te spreken. De waarden, behorend bij de indicatoren zorgen voor de weg die de te toetsen wijk maakt in het model en de uiteindelijke indicatie die het model geeft. Het model is duidelijk, omdat alle mogelijke uitkomsten in het model staan weergegeven. Er is direct zichtbaar wat een waarde bij een bepaalde indicator voor gevolgen heeft voor de uiteindelijke indicatie met betrekking tot de herstructureringsbehoefte. Een voorbeeldfragment van het conceptueel model staat in figuur 3. Het werkelijke conceptueel model staat op bladzijde 37 van dit onderzoek.



figuur 3: voorbeeldfragment van het conceptueel model

Wanneer de 10 onderzoekswijken aan het model getoetst worden, geeft het model in twee gevallen geen goede uitkomst. De uitkomst is goed wanneer de werkelijke herstructureringsbehoefte in de wijk overeenkomt met de uitkomst die het toetsingsmodel geeft. Het niet zeker



of de twee foute indicaties aan de werking van het model te wijten valt. In de derde en laatste stap van dit onderzoek wordt hierop teruggekomen. Hierin vindt de stap van conceptueel model naar definitief model plaats. Hierbij wordt het conceptueel model op zijn werking getoetst en mogelijk aangepast.

### **Stap 3: Richting het definitieve toetsingsmodel**

#### *Toetsing van het conceptueel model*

In de derde stap van het onderzoek wordt de werking van het conceptueel model op twee manieren getoetst. Door middel van deze toetsing wordt geprobeerd om het model nauwkeuriger en sterker te maken.

De eerste manier om de werking van het conceptueel model te toetsen is met behulp van een aantal willekeurige wijken. Deze wijken worden toetsingswijken genoemd. Bij toetsing aan het model kan worden gekeken of de indicatoren, het perspectief van de bijbehorende waarden (bijvoorbeeld '<80%' en '>80%' in figuur 3) en de uitkomsten die het conceptueel model geeft op een juiste manier geformuleerd zijn. Het conceptueel model blijkt na deze toetsing goed te functioneren. Er is slechts een verandering aangebracht in de indicator met betrekking tot de WOZ-waarde, waardoor de indicatie bij één toetsingswijk verbeterd is. Door deze verandering is het model nauwkeuriger gemaakt.

De tweede manier om de werking van het conceptueel model te toetsen is door veranderingen aan te brengen in de rangorde van de indicatoren. Er zijn op drie manieren wijzigingen aangebracht in de rangorde van de indicatoren uit het conceptueel model. Uit de resultaten van deze veranderingen kan geconcludeerd worden dat de plaats van de indicatoren in het model, mits binnen de definitie van dit onderzoek, geen noemenswaardige invloed heeft op de uitkomsten van het model. Hiermee is een duidelijke samenhang tussen alle vijf de indicatoren benadrukt. Ten slotte is de rangorde voor het definitieve model bepaald, met de opmerking dat deze binnen de definitie van dit onderzoek variabel is.

#### *Het definitieve toetsingsmodel*

Op basis van het conceptueel model en de resultaten van de toetsingen, door middel van de toetsingswijken en de rangordeveranderingen, is het uiteindelijke toetsingsmodel geformuleerd. Dit model is qua opzet identiek aan het conceptueel model. Het definitieve toetsingsmodel staat weergegeven op bladzijde 52 van dit onderzoek.

### **Conclusies en aanbevelingen**

De doelstelling van dit onderzoek is het formuleren van een algemeen toepasbaar toetsingsmodel waarmee een herstructureringsbehoefte kan worden aangetoond. Om aan deze doelstelling te voldoen is het toetsingsmodel geformuleerd en getoetst. De bruikbaarheid van het toetsingsmodel kan worden bepaald door te kijken naar de overeenkomsten tussen de werkelijke herstructureringsbehoefte in de wijk (de gewenste indicatie) en de indicaties die het model geeft met betrekking tot de onderzoekswijken en de toetsingswijken uit dit onderzoek. In onderstaande tabel 1 staan hiervan de resultaten. Er kan, naast juiste indicaties, een onderscheid gemaakt worden tussen twee typen foute indicaties. Het eerste type, 'foute indicaties A', geldt wanneer de gewenste indicatie en de indicatie die het toetsingsmodel geeft verschillen tussen 'geen herstructureringsbehoefte' (groen) en 'herstructureringsbehoefte op termijn' (oranje) of 'herstructureringsbehoefte op termijn' (oranje) en 'directe herstructureringsbehoefte' (rood). Het tweede type, 'foute indicatie B', geldt wanneer de gewenste indicatie en de indicatie die het toetsingsmodel geeft verschilt tussen 'geen herstructureringsbehoefte' (groen) en 'directe herstructureringsbehoefte' (rood). In dit geval is de modeluitkomst slechter dan bij 'foute indicaties A'. Wanneer het model geen goede indicaties geeft, kunnen daar drie redenen voor worden aangewezen:

- 1 het model klopt niet
- 2 het beleid van de gemeente waarin de wijk ligt klopt niet
- 3 de gebruikte gegevens bij de indicatoren kloppen niet

aantal beschouwde wijken	23	100%
aantal goede indicaties	16	70%
aantal foute indicaties A	7	30%
aantal foute indicaties B	0	0%

**tabel 1:** resultaten onderzoekswijken en toetsingswijken samen

Uit tabel 1 blijkt dat het toetsingsmodel in 70% van de getoetste wijken een juiste indicatie geeft en dat het model bij geen van de 23 getoetste wijken een foute indicatie B geeft. Het model tast nergens volledig in het duister. Van de 7 foute indicaties A die het model in totaal geeft, hebben er 5 waarschijnlijk een oorzaak die buiten het bereik van het model ligt. Veranderingen in het model zouden deze indicaties waarschijnlijk niet beter maken. Op basis van de in totaal 23 onderzochte wijken en de 2 foute indicaties A die waarschijnlijk wel te wijten zijn aan het model, is in tabel 2 de betrouwbaarheid van het toetsingsmodel bepaald. De betrouwbaarheid bedraagt 91,3% en daarmee is aangetoond dat het toetsingsmodel zeker bruikbaar is.

aantal beschouwde wijken	23	100%
aantal foute indicaties te wijten aan het model	2	8.7%
betrouwbaarheid van het model	21	<b>91.3%</b>

**tabel 2:** betrouwbaarheid van het toetsingsmodel

#### *Sterke en zwakke punten van het toetsingsmodel*

Het toetsingsmodel kent een aantal sterke punten. Het eerste sterke punt is de toegankelijkheid en overzichtelijkheid van het model. Het model bestaat uit slechts 5 indicatoren. De gegevens die nodig zijn bij deze indicatoren zijn goed toegankelijk, waardoor een indicatie snel te verkrijgen is.

Het tweede sterke punt is dat het hele proces binnen het model zichtbaar is. De in figuur 1.1 omschreven 'black box' is volledig inzichtelijk gemaakt. Er is duidelijk te zien hoe het toetsingsmodel tot een indicatie komt. Per indicator is te zien in welke categorie de bijbehorende waarde komt en welke gevolgen dit heeft voor de uiteindelijke indicatie. Er is ook te zien welke waarden een wijk bij bepaalde indicatoren zou moeten hebben om een bepaalde indicatie mee te krijgen.

Een derde sterke punt is de samenhang van het toetsingsmodel. De rangorde van de gebruikte indicatoren blijkt, mits toegepast binnen de definitie van dit onderzoek, niet van invloed te zijn op de modeluitkomsten (zie paragraaf 5.3). Eén indicator zal op zichzelf staand nauwelijks de uiteindelijke modelindicatie bepalen. Dit gebeurt altijd in combinatie met de andere vier indicatoren.

Een zwak punt van het toetsingsmodel is het beperkte inzicht bij foute indicaties. Zoals in paragraaf 4.4 is beschreven, kan een verkeerde indicatie van het model drie oorzaken hebben. De foute indicatie kan veroorzaakt worden door tekortkomingen van het toetsingsmodel, door slechte data of door beleid wat gevoerd wordt in de gemeente waarin de betreffende wijk ligt. Dus wanneer het model goed in elkaar steekt, kunnen er toch fouten optreden. Inzicht hierin is in de huidige vorm van het toetsingsmodel niet duidelijk.

Het toetsingsmodel is mede opgebouwd op basis van de werkelijke herstructureringsbehoefte in de onderzoekswijken en de toetsingswijken. Deze werkelijke herstructureringsbehoefte wordt bepaald aan de hand van het gemeentelijk beleid. In het eerste zwakke punt is aan de orde gekomen dat dit gemeentelijk beleid niet altijd overeenkomt met het gewenste beleid. Hierdoor kiezen gemeenten er soms voor om bepaalde wijken niet te herstructureren, terwijl er wel een behoefte is. Anderzijds kunnen sommige wijken worden geherstructureerd bij een minder nijpende behoefte. Hieruit komt een paradox naar boven. Het toetsingsmodel kan verkeerde indicaties geven, omdat gemeentelijk beleid niet klopt, maar anderzijds is het mede geformuleerd op basis van gemeentelijk beleid. Hierbij is verondersteld dat dit beleid klopt.

### *Wanneer is gebruik van het toetsingsmodel zinvol?*

Omdat het toetsingsmodel werkt met indicaties, mag een beslissing nooit genomen worden op basis van de uitkomsten van het toetsingsmodel alleen. Wel kan het toetsingsmodel gebruikt worden in combinatie met andere onderzoeks- of beleidsmethoden.

De aanleiding voor de formulering van het toetsingsmodel is dat algemeen toepasbare methoden of modellen, die gebruikt kunnen worden om een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk aan te tonen, ontbreken. Aan het begin van dit onderzoek werd verondersteld dat een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk gemakkelijker en sneller aan te tonen is met behulp van algemeen toepasbare methoden of modellen. Mijn mening is dat dit toetsingsmodel geschikt is om een eerste indicatie te geven van een al dan niet aanwezige herstructureringsbehoefte in een woonwijk.

Een andere gebruiksmogelijkheid van het toetsingsmodel is als hulpmiddel bij beleidsbeslissingen. Bij de bepaling van herstructureringsbehoefte kan het toetsingsmodel een mogelijke beslissing ontkrachten of versterken.

### *Door wie kan het toetsingsmodel gebruikt worden?*

Het toetsingsmodel werkt met gegevens over woonwijken. Het model is dus geschikt voor organen die belast zijn met dit schaalniveau, zoals gemeentebesturen, stadsbesturen of adviesbureau's. Het model is minder bruikbaar voor organen op hogere schaalniveau's, zoals provinciale overheden of het rijk.

### *Beantwoording van de onderzoeksvragen*

- \* *Welke indicatoren geven een zo realistisch mogelijk beeld van een mogelijke herstructureringsbehoefte in een wijk?*

Op basis van literatuur is in dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen 3 groepen problemen die ten grondslag liggen aan een herstructureringsbehoefte. Deze drie groepen zijn: woningvoorraad, sociaal-economische situatie en leefbaarheid. In dit onderzoek zijn problemen op het gebied van de woningvoorraad een voorwaarde om te kunnen spreken van herstructurering. Per groep zijn vervolgens deelaspecten onderscheiden. Deze deelaspecten vertegenwoordigen een specifiek probleem passend binnen de drie onderscheiden groepen. Op basis van de verschillende deelaspecten is een aantal indicatoren geformuleerd die zoveel mogelijk deelaspecten en dus problemen omvatten. De eerste drie indicatoren schetsen een beeld van de woningvoorraad in de wijk. De vierde indicator zegt iets over de fysieke leefbaarheid in de wijk en de vijfde indicator gaat over de sociaal-economische situatie in de wijk. Hiermee zijn uit alle drie de onderscheiden groepen problemen indicatoren afgeleid.

- \* *Hoe kan de (on)bruikbaarheid van het toetsingsmodel worden verklaard?*

De tabellen 1 en 2 hebben aangetoond dat het toetsingsmodel zeker bruikbaar is. Deze bruikbaarheid kan worden verklaard door het beperkte aantal indicatoren, de onderbouwing hiervan en vooral door de samenhang tussen de gebruikte indicatoren. De rangorde van de gebruikte indicatoren blijkt, mits toegepast binnen de definitie van dit onderzoek, niet van invloed te zijn op de modeluitkomsten. Eén indicator zal op zichzelf stand nauwelijks de uiteindelijke modelindicatie bepalen. Dit gebeurt altijd in combinatie met de andere vier indicatoren.

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>I</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>II</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>X</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1    Probleemstelling.....	1
1.2    Doelstelling.....	1
1.3    Onderzoeksvragen.....	4
1.4    Leeswijzer.....	5
<b>Hoofdstuk 2: Het begrip herstructurering uitgediept</b>	<b>6</b>
2.1    Inleiding.....	6
2.2    Herstructurering gedefinieerd.....	6
2.2.1 <i>Aanleidingen</i>	6
2.2.2 <i>Gevolgen</i>	7
2.2.3 <i>Oplossingen</i>	8
2.2.4 <i>Definiëring</i>	10
2.2.5 <i>Herstructurering in dit onderzoek</i>	10
2.3    De geschiedenis van herstructurering.....	10
2.3.1 <i>Krotopruiming en sanering</i>	10
2.3.2 <i>Cityvorming en stadsreconstructie</i>	10
2.3.3 <i>Stadsvernieuwing</i>	11
2.3.4 <i>Stedelijke vernieuwing</i>	12
2.4    De woonwijk, gebouwd tussen 1945 en 1980.....	14
2.4.1 <i>De woonwijk gebouwd tussen 1945 en 1970</i>	14
2.4.2 <i>De woonwijk gebouwd tussen 1970 en 1980</i>	16
2.5    Conclusies.....	17
<b>Hoofdstuk 3: Aanleidingen om te herstructureren</b>	<b>19</b>
3.1    Inleiding.....	19
3.2    Problemen in de woonwijk.....	19
3.2.1 <i>Woningvoorraad</i>	20
3.2.2 <i>Sociaal-economische situatie</i>	21
3.2.3 <i>Leefbaarheid</i>	22
3.3    De onderzoekswijken.....	26
3.4    Concretisering van de problemen.....	27
3.4.1 <i>Woningvoorraad</i>	27
3.4.2 <i>Sociaal-economische situatie</i>	28
3.4.3 <i>Leefbaarheid</i>	28
3.5    Conclusies.....	29
<b>Hoofdstuk 4: Formulering van het conceptueel model</b>	<b>31</b>
4.1    Inleiding.....	31
4.2    Relaties tussen de verschillende deelaspecten.....	31
4.3    Formulering van de indicatoren.....	32
4.4    Formulering van het conceptueel model.....	36
4.5    Conclusies.....	39

<b>Hoofdstuk 5: Toetsing van het conceptueel model</b>	<b>40</b>
5.1 Inleiding.....	40
5.2 Toetsing door middel van toetsingswijken.....	40
5.3 Toetsing door middel van rangordes.....	47
5.4 Conclusies.....	51
<b>Het definitieve toetsingsmodel</b>	<b>52</b>
<b>Hoofdstuk 6: Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>53</b>
6.1 Inleiding.....	53
6.2 Bruikbaarheid van het toetsingsmodel.....	53
6.3 Beantwoording van de onderzoeksvragen.....	55
6.4 Reflectie.....	58
6.5 Slotopmerkingen en aanbevelingen.....	60
<b>Bronvermelding</b>	<b>61</b>
Literatuur.....	61
Internet.....	63
Afbeeldingen.....	63
<b>Bijlagen</b>	<b>65</b>
Bijlage 3.1 Analyse van de onderzoekswijken.....	65
Bijlage 4.1 Gegevens van de onderzoekswijken.....	80
Bijlage 5.1 Bronvermelding bij tabellen 5.1 – 5.13.....	81
Bijlage 5.2 Gegevens van de toetsingswijken.....	87
Bijlage 5.3 Toetsingsmodel na aanpassing van WOZ-waarde.....	88
Bijlage 5.4 Toetsingsmodel na rangordeverandering van leefbaarheids en sociaal economische indicatoren.....	89
Bijlage 5.5 Toetsingsmodel na rangordeverandering van indicatoren van woningvoorraad.....	90
Bijlage 5.6 Toetsingsmodel na combinatie van beide rangordeveranderingen.....	91

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Probleemstelling

Woonwijken die gerealiseerd zijn tussen 1945 en 1980 worden vaak gekenmerkt door eenzijdigheid in het woning- en voorzieningenaanbod, terwijl de bewoners vaak een sociale achterstand hebben. Het leefklimaat in veel van deze wijken is de laatste jaren verslechterd, wat tot gevolg heeft dat de meest draagkrachtige bewoners vertrekken naar betere wijken en de minder draagkrachtigen achterblijven. Wanneer een impuls in een dergelijke probleemwijk uitblijft, ontstaan er negatieve effecten, zoals verval, segregatie en leegstand. Deze effecten leiden tot een nog zwakkere positie van de wijk. (VROM, 1997).

Herstructurering is een voorbeeld van een impuls om bovenstaande problemen binnen wijken op te lossen. Het kan worden omschreven als overkoepelend begrip voor een aantal ingrepen met betrekking op de steeds eenzijdiger wordende bevolking, de eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en de economische vitaliteit (VROM, 1997). Het is nodig om een voldoende evenwichtige spreiding van woonmilieus van verschillende kwaliteit te waarborgen, om te voorkomen dat wijken 'aan de onderkant van de markt' te ver verwijderd raken van het gemiddelde (VROM, 1997).

Ook in Noord-Nederland komt herstructurering op diverse schaalniveau's voor. In zowel grote steden als kleine dorpen wordt herstructurering toegepast. Uit gegevens en rapporten van diverse gemeenten in Groningen, Friesland en Drenthe en na het bestuderen van diverse literatuur blijkt dat er binnen deze gemeenten geen algemeen toepasbare methoden of modellen gebruikt worden om een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk aan te tonen. Hieruit kan worden afgeleid dat iets dergelijks niet bestaat of niet voldoet. Wanneer er wel gebruik kan worden gemaakt van algemeen toepasbare methoden of modellen, is een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk gemakkelijker en sneller aan te tonen.

## 1.2 Doelstelling

De term 'onderzoek' duidt primair op een interesse: nieuwsgierig zijn, willen weten (Seegers, 1999). Dit onderzoek heeft het formuleren van een algemeen toepasbaar toetsingsmodel, waarmee een herstructureringsbehoefte kan worden aangetoond, als doelstelling. Het hiaat dat bestaat door het ontbreken of niet voldoen van bestaande methoden of modellen kan hierdoor worden opgevuld.

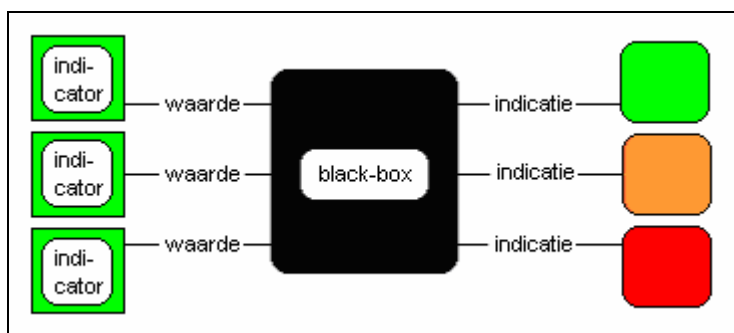
### Het onderzoek in drie stappen

Het toetsingsmodel komt tot stand in drie stappen. Onderzoek begint met het plaatsen van het probleem in een theoretisch kader (Seegers, 1999). In de eerste stap van dit onderzoek wordt het theoretisch kader geformuleerd. Het theoretisch kader begint met de uitdieping van het begrip herstructurering. Vervolgens worden er op basis van literatuur en de beschrijving van een aantal onderzoekswijken problemen gesignaleerd die een herstructureringsbehoefte kunnen veroorzaken. De onderzoekswijken zijn wijken waar recentelijk herstructurering heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden. De gesignaleerde problemen worden daarna concreter gemaakt. Hiervoor worden de problemen vertaald naar diverse deelaspecten van het probleem. Een aspect kan worden omschreven als een aanblik van waaruit iets beschouwd kan worden. Een aspect van een probleem geeft een bepaalde kijk op het probleem. Een probleem kan vaak vanuit meerdere oogpunten bekeken worden en dus uit meerdere aspecten bestaan. Het theoretisch kader bestaat uit een aantal deelaspecten van problemen waarvan verwacht wordt dat zij ten grondslag liggen aan het ontstaan van een herstructureringsbehoefte.

De confrontatie van de theorie met de praktijk is de essentie van wetenschappelijk onderzoek (Seegers, 1999). De toetsing van het theoretisch kader aan de praktijk gebeurt in stap 2. Op basis van het theoretisch kader en de praktijk wordt een eerste schets van het

toetsingsmodel geformuleerd, het conceptueel model. Het conceptueel model bestaat uit een aantal indicatoren. Bij gebruik van het model wordt een willekeurige wijk getoetst aan deze indicatoren en rolt er een indicatie uit over een mogelijke herstructureringsbehoefte in de getoetste wijk. De indicatoren worden op basis van de deelaspecten, behorend bij de problemen die bleken uit de theorie, geformuleerd. Een indicator wordt omschreven als een meetbaar fenomeen, meestal een getal, dat een signalerende functie heeft. Omdat het meten van alle deelaspecten van de problemen in het uiteindelijke toetsingsmodel te omvangrijk of erg lastig is, zal gebruik gemaakt worden van indicatoren. In dit onderzoek wordt een aantal indicatoren opgesteld die samen zoveel mogelijk deelaspecten omvatten. Het opstellen van indicatoren kan gezien worden als de operationalisatie van de deelaspecten van de problemen. Operationalisering betekent binnen wetenschappelijk onderzoek meestal de vertaling van abstracte of vage termen, begrippen of uitdrukkingen in concrete kwantitatieve termen met behulp waarvan het onderzochte werkelijkheidsdomein via tellen of meten in kaart kan worden gebracht (van den Bersselaar, 1997). De indicatoren moeten gemakkelijk meetbaar zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen. De combinatie van indicatoren vormt een eerste ruwe vorm van het uiteindelijke toetsingsmodel.

Deze ruwe vorm wordt het conceptueel model genoemd. In figuur 1.1 is het conceptueel model schematisch weergegeven. De indicatoren geven bij toetsing een waarde. In indicator kan zijn 'de gemiddelde huurprijs van een woning in de wijk'. Een bijbehorende waarde kan '€ 375,-' zijn. Deze waarden van de indicatoren zijn de input van de 'indicatiegenerator' van het model. Deze indicatiegenerator is in dit stadium van het onderzoek nog weergegeven als 'black box', maar is bij de formulering van het conceptueel model inzichtelijk gemaakt. Met behulp van de waarden van de indicatoren kan de 'black box' van het model een indicatie geven van een directe herstructureringsbehoefte (rood) een herstructureringsbehoefte op termijn (oranje) of een afwezige herstructureringsbehoefte (groen).



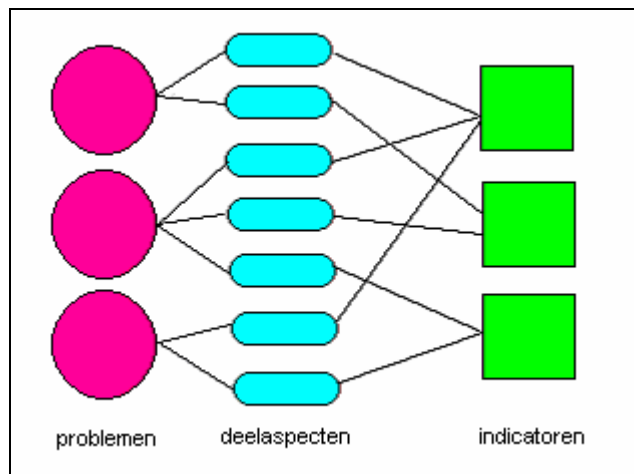
figuur 1.1: schematische weergave van het conceptueel model

Elk conceptueel model dient volgens Seegers (1999) onderzoekselementen, de variabelen van deze onderzoekselementen en de relaties tussen de onderzoekselementen als basis te hebben. In dit onderzoek kunnen deze drie essentiële bestanddelen worden onderscheiden: *Onderzoekselementen*: De onderzoekselementen zijn de onderzoekswijken. Er is gekozen om deze wijken vanwege de abstracte klank geen onderzoekselementen te noemen, maar onderzoekswijken. De onderzoekswijken bevinden zich in kernen met meer dan 30.000 inwoners. De inwonersgrens is getrokken, omdat uit eigen onderzoek is gebleken dat in kernen vanaf 30.000 inwoners vaak hele wijken of buurten een herstructureringsbehoefte kennen, terwijl dit in kleine kernen meestal slechts enkele panden zijn. Over wijken en buurten is vaak gedetailleerdere informatie beschikbaar dan over enkele panden. In grotere kernen is onderzoek dus beter mogelijk. Daarnaast bevinden de onderzoekswijken zich in Noord-Nederland (de provincies Groningen, Friesland en Drenthe), zijn na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd en niet jonger dan 25 jaar. De wijken zijn dus gerealiseerd tussen 1945 en 1980. De wijken hebben een woonfunctie en er heeft recent herstructurering plaatsgevonden of zijn plannen voor herstructurering. Voor dit onderzoek worden gegevens van deze wijken over de periode van vlak voor de herstructurering gebruikt.

*Variabelen:* De variabelen van de onderzoekswijken zijn de indicatoren. De indicatoren omvatten zo veel mogelijk deelaspecten van de gesignaleerde problemen.

*Relaties:* Veel van de gesignaleerde problemen in herstructureringswijken staan op enige manier met elkaar in verband. Deze relaties zijn vertaald in de indicatoren, die een zo groot mogelijk aantal met elkaar in relatie staande deelaspecten van problemen omvatten.

In figuur 1.2 wordt de totstandkoming van de indicatoren in het conceptueel model in schematische vorm weergegeven. In herstructureringswijken doen zich problemen voor (paars). Deze problemen kunnen vanuit een aantal invalshoeken beschouwd worden, wat per probleem een aantal deelaspecten oplevert (blauw). Ten slotte zijn er de indicatoren (groen) die zoveel mogelijk deelaspecten van de gesignaleerde problemen omvatten.



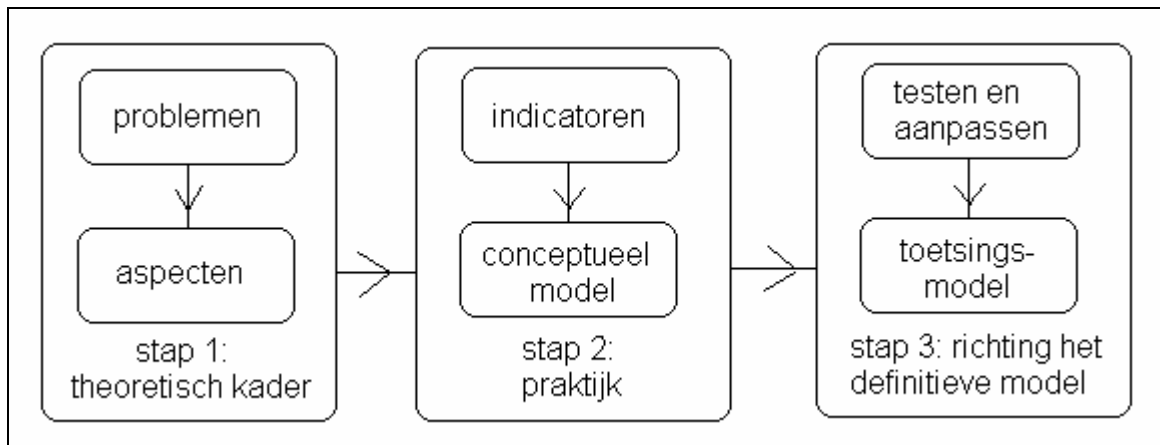
**figuur 1.2:** schematische weergave van de totstandkoming van de indicatoren in het conceptueel model

Na het opstellen van het conceptueel model, wordt in de derde stap van dit onderzoek de werking ervan getoetst. Dit gebeurt enerzijds door middel van een aantal wijken, de toetsingswijken. Van deze wijken is de herstructureringsbehoefte, de werkelijke indicatie, bekend. Deze werkelijke indicatie wordt vergeleken met de indicatie die het conceptueel model aan deze wijken geeft. Anderzijds wordt het conceptueel model getoetst door het veranderen van de configuratie van de dan inzichtelijke 'black box' (zie figuur 1.1). Bij elke verandering wordt gekeken of de resultaten beter of slechter worden. Deze resultaten zijn de indicaties die het conceptueel model geeft aan de onderzoekswijken en de toetsingswijken. Deze worden na elke verandering vergeleken met de werkelijke indicaties. Na de toetsing van de werking van het conceptueel model, dient het conceptueel model mogelijk aangepast of bijgesteld te worden (aanpassingen in de indicatoren of de 'black box' in figuur 1.1).

Aan het einde van de derde stap kan op basis van het conceptueel model en de twee toetsingen hiervan het definitieve toetsingsmodel worden opgesteld. Dit toetsingsmodel is qua opzet identiek aan het conceptueel model uit figuur 1.1. De wijken die met het model getoetst kunnen worden, dienen te voldoen aan de voorwaarden van de onderzoekswijken, uitgezonderd de vastgestelde herstructureringsbehoefte. Het model is dus bedoeld voor Noord-Nederlandse woonwijken, gerealiseerd tussen 1945 en 1980 en liggend in kernen met meer dan 30.000 inwoners.

In figuur 1.3 worden de drie stappen die leiden tot het uiteindelijke toetsingsmodel schematisch weergegeven.





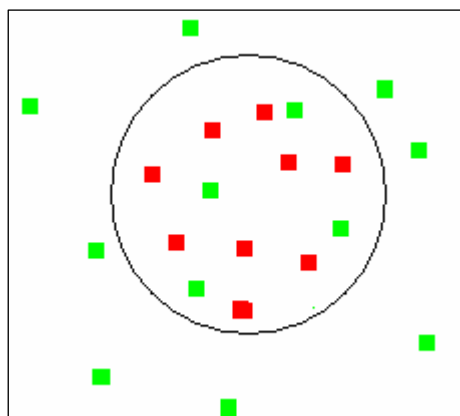
figuur 1.3: schematische weergave van de drie stappen van dit onderzoek

Dit onderzoek sluit af met een concluderend hoofdstuk waarin de bruikbaarheid van het toetsingsmodel aan de orde komt, de onderzoeksvragen worden beantwoord, er een reflectie op het onderzoek plaatsvindt en enkele aanbevelingen worden gedaan. Hiermee wordt ook voldaan aan het doel van wetenschap, namelijk het inzichtelijk maken van verschijnselen en het hiermee oplossen van problemen (Seegers, 1999).

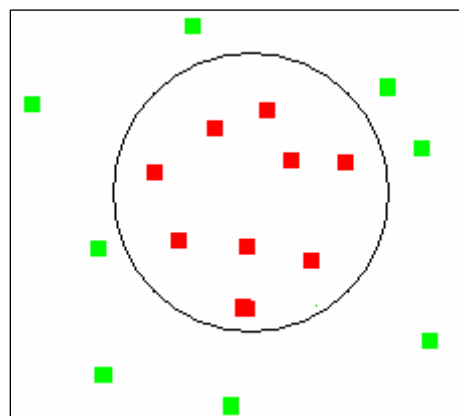
### 1.3 Onderzoeksvragen

Op basis van de probleem- en doelstelling kan een aantal onderzoeksvragen worden geformuleerd:

- \* *Welke indicatoren geven een zo realistisch mogelijk beeld van een eventuele herstructureringsbehoefte in een woonwijk?*
- \* *Zijn er duidelijke of opvallende relaties aan te geven tussen de problemen die ten grondslag liggen aan de indicatoren?*
- \* *Hoe kan de (on)bruikbaarheid van het toetsingsmodel worden verklaard?*
  - \* *Selecteert het toetsingsmodel alle herstructureringswijken als zodanig? Is het mogelijk om met het model alle wijken met een vastgestelde herstructureringsbehoefte ook als zodanig aan te merken? De simpele modelweergave (cirkel) in figuur 1.4 dient als voorbeeld en selecteert alle potentiële herstructureringswijken (rode stippen allemaal in de cirkel).*
  - \* *Sluit het model alle niet-herstructureringswijken uit? Is het mogelijk om met het model alle wijken zonder herstructureringsbehoefte ook als zodanig aan te merken? De simpele modelweergave (cirkel) in figuur 1.5 dient als voorbeeld en sluit alle niet-herstructureringswijken uit (groene stippen allemaal buiten de cirkel).*



figuur 1.4: herstructureringswijken als zodanig



figuur 1.5: uitsluiten van niet-herstructureringswijken

## 1.4 Leeswijzer

Dit onderzoek begint met een inleidend hoofdstuk. Hierin komen de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling aan de orde.

*Stap 1:* In deze eerste stap wordt het theoretisch kader opgesteld. In hoofdstuk 2 is het begrip herstructurering aan de hand van een literatuuronderzoek uitgediept. Vervolgens worden er in hoofdstuk 3, met behulp van een aantal onderzoekswijken, problemen gesignaleerd die een herstructureringsbehoefte kunnen veroorzaken. De problemen die naar voren zijn gekomen, kunnen concreter worden gemaakt. Hiervoor worden zij vertaald naar diverse deelaspecten van het probleem.

*Stap 2:* In hoofdstuk 4 wordt op basis van de deelaspecten een aantal indicatoren geformuleerd. Nadat deze indicatoren geformuleerd zijn, wordt het conceptueel model opgesteld.

*Stap 3:* De werking van het conceptueel model wordt vervolgens in hoofdstuk 5 getoetst. Dit gebeurt aan de hand van een aantal wijken, de toetsingswijken en aan de hand van aanpassingen in de dan inzichtelijke 'black box'. Het doel van deze toetsingen is om het model nauwkeuriger en sterker te maken. Op basis hiervan kan het definitieve toetsingsmodel worden geformuleerd.

Dit onderzoek besluit met hoofdstuk 6 waarin de bruikbaarheid van het toetsingsmodel, de beantwoording van de onderzoeksvragen, de reflectie op het onderzoek en een aantal aanbevelingen aan de orde komen.

## Hoofdstuk 2

## Het begrip herstructurering uitgediept

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het begrip herstructurering worden uitgediept. Herstructurering is één van de vele maatregelen die kunnen worden toegepast op het beleidsterrein van de volkshuisvesting en wordt in de literatuur op vele manieren beschreven. In paragraaf 2.2 wordt geprobeerd een eenduidig beeld te krijgen van wat volgens de literatuur het begrip herstructurering precies inhoudt. In paragraaf 2.3 wordt de geschiedenis van het begrip herstructurering besproken. De voorlopers van wat men nu onder herstructurering verstaat, vanaf ongeveer 1900, komen aan bod. Met andere woorden; een beschrijving van de evolutie van het begrip herstructurering. Ten slotte worden in paragraaf 2.4 die wijken die gebouwd zijn tussen 1945 en 1980 besproken. Herstructureringsmaatregelen vinden meestal plaats in wijken die gebouwd zijn in deze periode.

### 2.2 Herstructurering gedefinieerd

In deze paragraaf wordt geprobeerd een eenduidig beeld te verkrijgen van wat volgens de literatuur het begrip herstructurering inhoudt. Daarnaast wordt duidelijk van welke definitie van herstructurering er in dit onderzoek is uitgegaan.

Herstructurering is een ruimtelijke beleidsmaatregel. Beleid is het omvattend geheel van mechanieken, visies en handelingen waarmee problemen ter hand worden genomen (De Roo en Voogd, 2004). Ruimtelijk beleid wordt door Voogd gedefinieerd als een complex van handelingen met betrekking tot een ruimtelijk probleem. Meestal is ruimtelijk beleid vastgelegd in plannen (Voogd, 1999). Herstructurering wordt dus toegepast om problemen te voorkomen of op te lossen. In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) staat vermeldt dat herstructurering meestal wordt toegepast in wijken die gerealiseerd zijn tussen 1945 en 1980.

Bij de beeldvorming worden achtereenvolgens aanleidingen, gevolgen en oplossingen beschreven. Ten slotte volgt de definiëring van het begrip herstructurering en de interpretatie hiervan met betrekking tot dit onderzoek.

#### 2.2.1 Aanleidingen

In diverse wijken doen zich problemen voor, welke aanleiding zijn ruimtelijk beleid in de vorm van herstructurering toe te passen. Veel potentiële herstructureringswijken zijn gebouwd in de wederopbouwperiode, tussen 1945 en 1970. In deze periode lag de nadruk vooral op de kwantiteit van de woningen. De woningnood was volksvijand nummer één en diende zo snel mogelijk bestreden te worden. Om zoveel mogelijk mensen een woning te kunnen bieden, werden er veel sociale huurwoningen gebouwd. De woningen moesten daarnaast in hoog tempo gerealiseerd worden, waardoor zij vaak van matige kwaliteit zijn. Hierdoor hebben de wijken uit de wederopbouwperiode vaak een zeer eenzijdig woningaanbod. De wijken moeten gedurende een zeer lange tijd hun functie vervullen als woon- en leefgebied. Het is dan onvermijdelijk dat de kwaliteit van wijken op enig moment niet meer goed aansluit op de maatschappelijke behoeften (VROM, 1997). Hierbij komt nog dat de woningen zijn gebouwd volgens de normen uit de wederopbouwperiode en dat deze normen in deze tijd niet meer voldoen. De woningen zijn vaak erg klein en hebben een relatief groot aantal kleine kamers, bestemd voor een gezin met meer kinderen dan in de huidige tijd. Vanwege de eenzijdigheid, de kwaliteit en de grootte voldoen deze woningen niet meer aan de tegenwoordige vraag. Daarbij komt dat de vraag naar sociale huurwoningen afneemt.

Een andere aanleiding om herstructurering toe te passen is de toenemende druk op het stedelijk gebied. De kwaliteit van de bestaande stedelijke omgeving moet steeds meer concurreren met die van nieuwe bouwlocaties in de stadsgewesten en het aanbod van woningen daarbuiten. De nieuw te bouwen woningen zullen de komende tijd vooral in de marktsector gerealiseerd worden, want er is nauwelijks nog behoefte aan meer goedkope sociale woningen (VROM, 1997). De regering wil dat er zuinig met de schaarse ruimte wordt

omgesprongen. Ontwikkelingen buiten de stadsgewesten worden afgeremd om waardevolle open gebieden als bijvoorbeeld het Groene Hart te sparen en om meer autogebruik zoveel mogelijk te voorkomen. Ruimte voor nieuwe woningen zal dus voor een zo groot mogelijk deel binnen of dichtbij bestaande steden gevonden moeten worden. Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zullen optimaal benut moeten worden. Dat kan alleen als de bestaande wijken op de markt voldoende aantrekkelijk zijn. Vaak is dit dus niet het geval (VROM, 1997).

### 2.2.2 Gevolgen

De geschetste situatie brengt een aantal ontwikkelingen in gang. De vraag naar de woningen, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, neemt af. Bij de realisatie van veel woningen had het kwantitatief bestrijden van de woningnood een hogere prioriteit dan wat tegenwoordig de belevings- en gebruikswaarde genoemd wordt. De bevolking die het zich kan veroorloven, verlaat daarom de wijk en kiest voor een woning elders, die beter aan de eisen van deze mensen voldoet. Hierdoor blijven de minder draagkrachtige bewoners in de wijk achter. Vaak ontstaan hierdoor negatieve effecten, zoals verval, segregatie en leegstand. Deze effecten leiden tot een nog zwakkere positie van de wijk (VROM, 1997). Daarnaast omschrijft de Nota Stedelijke Vernieuwing de oorzaken van een herstructureringsbehoefte: “door veroudering, eenzijdigheid of verschraling van het aanbod van woningen. Het kan ook het gevolg zijn van ingrijpende veranderingen van de vraag. Er zijn wijken die verarmen, waar sprake is van sociale spanningen en overlast”. Hieruit wordt afgeleid dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen fysieke, sociale en economische gevolgen.

Hereijgers en van Velzen (2001) benadrukken de fysieke kant: “Op dit moment heeft de naoorlogse stad vooral een functie als reservoir van relatief goedkope woningen. Afhankelijk van de regionale woningmarkt woont er een mix van oudere empty-nesters, jonge startende huishoudens en allochtone gezinnen. Vernieuwingsactiviteiten op andere plaatsen in de steden hebben ervoor gezorgd dat de sociale woningbouw in de naoorlogse stad tot het goedkoopste aanbod op de stedelijke woningmarkt is gaan behoren. Op hetzelfde moment bieden nieuwe uitbreiding- en inbreidingswijken voor kapitaalkrachtige bewoners een aanlokkelijk alternatief. Vooral in ontspannen woningmarktgebieden bevordert de bouw van nieuwe uitbreidingen de leegloop van de naoorlogse stad. Mensen die het kunnen betalen trekken weg, want de woningen en het woonmilieu sluiten steeds minder aan bij de gevraagde woonkwaliteit. Er is weinig variatie in type en prijsklasse van de woningen (zie afbeelding 2.1). De woningen zijn klein, gehorig en sober afgewerkt”

Adriaanse (2004) noemt het ontstaan van sociale problemen in naoorlogse wijken: “Aanvankelijk werden deze wijken hoog gewaardeerd. Tegenwoordig is de diagnose bij naoorlogse wijken doorgaans dat er bouwtechnisch veel schort aan de woongebouwen, dat de woningen te klein zijn en het woningaanbod te eenzijdig is. Vaak levert beheer problemen op, ontbreekt sociale controle en wordt openbare ruimte als anoniem of zelfs vijandig ervaren. Sociale problemen als criminaliteit, vandalisme, kansarmoede en het wegvallen van sociale verbanden zijn er aan de orde van de dag”. Van Kempen en Primus (1999) vullen aan: “Als werkeloosheid, criminaliteit en andere ongewenstheden zich in bepaalde wijken concentreren, dan is het zaak hier wat aan te doen”.

Wanneer de bevolking in een wijk als gevolg van bovenstaande problemen verarmt, ontstaan er, naast fysieke en sociale, ook economische problemen. Het inkomen van de bevolking daalt, waardoor de bestedingen afnemen. Het voorzieningenniveau in de wijk komt hierdoor onder druk te staan. Steeds meer ondernemers krijgen te maken met lagere omzetten en kunnen hierdoor moeilijk het hoofd boven water houden. De exploitatie van voorzieningen en bedrijven wordt risicovol (VROM, 1997). Het gevolg is dat langzaam maar zeker de voorzieningen uit de wijk wegtrekken. Hierdoor verliest de wijk nog meer aan aantrekkelijkheid en dynamiek. In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) wordt dit economische probleem erkend: “Werkeloosheid, gebrek aan leefkwaliteit en het wegtrekken van voorzieningen en bedrijvigheid lijken elkaar te versterken. Wanneer men dit vervolgens in verband ziet met een afnemende bereikbaarheid van steden en de economische centra

daarin, mag worden geconcludeerd, dat de concurrentiepositie van deze steden onder druk staat”.



**afbeelding 2.1:** weinig variatie in woningvoorraad

Concluderend zegt VROM (1997): “Als er onvoldoende toekomstgerichte vernieuwingen plaatsvinden, dreigen de wijken uit de wederopbouwperiode steeds minder aantrekkelijk te worden als vestigingsplaats voor ten opzichte van nieuwe uitleggebieden en landelijke gebieden. Daardoor verzwakt de bestaansbasis en draagkracht, en neemt het risico van verloederding toe. Bovendien leidt dit tot bovenmatige groei van buitenstedelijk ruimtegebruik, mobiliteit en energieverbruik en tot aantasting van het voorzieningenniveau in de steden. Tegelijkertijd kunnen vernieuwingen, zeker als die leiden tot een verdichting van bebouwing en mening van wonen met andere functies, een bedreiging vormen voor de leef- en milieukwaliteit van de woonomgeving. Integraal beleid is een voorwaarde om een uitweg te vinden uit deze ‘paradox van de compacte stad’ “.

### **2.2.3 Oplossingen**

In de Nota Stedelijke Vernieuwing komt men tot de conclusie dat het de tekortkomingen van de woningen in de wijk zijn, die ervoor zorgen dat verschillende fysieke, sociale en economische aftakelingsprocessen zich in de wijk in gang zetten: “Primair is een voldoende evenwichtige spreiding van woonmilieus van verschillende kwaliteit van belang” (van Kempen en Primus, 1999). Herstructurering kan dienen als maatregel om de problemen in de wijk op te lossen. De basis van herstructurering is herdifferentiatie van de woningvoorraad. Hieronder wordt verstaan: meer koopwoningen, betere woningen, grotere woningen en meer eengezinshuizen. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn: sloop, nieuwbouw (zie afbeelding 2.2), woningverbetering, samenvoeging, verkoop (zie afbeelding 2.3), aankoop en herpositionering. Door op strategische plekken in wijken nieuw te bouwen, huurwoningen te verkopen en bestaande woningen en complexen aan te passen, kan een differentiatie in het woningaanbod worden gerealiseerd. De woningvraag zal zich hierdoor voor een deel weer kunnen richten op bestaande wijken, waarbij de draagkrachtige bewoners ook in de wijk zullen blijven wonen. Tegelijkertijd kan beter worden voldaan aan de vraag van woningzoekenden die stedelijk willen wonen.



afbeelding 2.2: sloop en nieuwbouw



afbeelding 2.3: gerenoveerde portiekflats in de verkoop

Het integrale karakter van beleid, al door VROM genoemd als uitweg van de 'paradox van de compacte stad', wordt door van Kempen en Primus (1999) met betrekking tot herstructurering benadrukt: "Het gaat bij herstructurering ook om versterking van de bedrijvigheid en werkgelegenheid, de verbetering van stedenbouwkundige structuur, de aanleg van groen- en waterstructuren, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, de modernisering van het winkelcentrum, de verhoging van het voorzieningenniveau, de aanpassing van de verkeersinfrastructuur en een verbetering van de milieukwaliteit". Meer menging van wonen, werken en recreëren binnen stedelijke gebieden wordt nodig geacht voor een veelzijdige economie" (VROM, 1997).

## **2.2.4 Definiëring**

Op basis van de paragrafen 2.2.1 tot en met 2.2.3 kan het begrip herstructurering worden gedefinieerd. Herstructurering wordt gebruikt als overkoepelend begrip en kan worden omschreven als “een opgave, gericht op vergroting van de differentiatie van woonmilieus, daar waar de woonkwaliteit en leefbaarheid onder druk staan” (VROM, 1997). In de Nota Stedelijke Vernieuwing worden de maatregelen verdeeld in vier groepen: “Herstructurering wordt gezien als een overkoepelend begrip voor een pakket maatregelen, bestemd om de problemen te bestrijden. Deze maatregelen hebben betrekking op de steeds eenzijdiger wordende bevolking, de eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en de economische vitaliteit” (VROM, 1997). Er wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen op het gebied van de bevolking, de woningvoorraad, de leefbaarheid en veiligheid en de economie. In de Nota Stedelijke Vernieuwing wordt herstructurering geformuleerd als stedelijke vernieuwing op wijkniveau. De 4 groepen maatregelen kunnen verdeeld worden binnen de bekende drie pijlers van stedelijke vernieuwing: fysiek, sociaal en economisch (zie paragraaf 2.3). Het integrale karakter van herstructurering wordt hiermee nog eens benadrukt.

## **2.2.5 Herstructurering in dit onderzoek**

De samenstelling van de woningvoorraad wordt in veel literatuur gezien als hoofdoorzaak van herstructurering en aanjager van het sneeuwbal-effect, waardoor wijken met steeds meer problemen te kampen krijgen. Priemus (1999) zegt hierover het volgende: “Herdifferentiatie van de woningvoorraad is het parool. Meer koopwoningen, betere woningen, grotere woningen, meer eengezinshuizen”. Ook in de Nota Stedelijke Vernieuwing (VROM, 1999) staat dat het bij herstructurering ten eerste gaat om maatregelen die de samenstelling van de woningvoorraad verbeteren. Dit onderzoek sluit hierbij aan. Als er in dit onderzoek over herstructurering gesproken wordt, moeten ingrepen in de woningvoorraad aan de orde zijn. Maar er kunnen daarnaast natuurlijk ook problemen spelen op de andere, door VROM omschreven gebieden van bevolking, leefbaarheid en veiligheid. De hier bedoelde ingrepen in de woningvoorraad vallen onder herontwikkeling of herpositionering. Met herontwikkeling wordt sloop, mogelijk met vervangende nieuwbouw en het samenvoegen van woningen bedoeld. Van vijf woningen in een rij kan bijvoorbeeld de middelste worden verwijderd, zodat er twee dubbele woningen ontstaan. Herpositionering zet bestaande woningen anders in de markt. Dit kan door huurwoningen te verkopen (zie paragraaf 2.2.3 en afbeelding 2.3).

## **2.3 De geschiedenis van herstructurering**

Herstructurering kent een lange voorgeschiedenis. Er wordt al heel lang beleid gevoerd om problemen in de woonomgeving op te lossen. In deze paragraaf komen verschillende maatregelen vanaf het begin van de vorige eeuw tot het heden aan bod.

### **2.3.1 Krotopruiming en sanering**

Voor de Tweede Wereldoorlog werden de eerste maatregelen toegepast om problemen in de woonomgeving op te lossen. Het betreft hier krotopruiming en sanering. Krotten leverden brandgevaar op en de hygiëne was onvoldoende. Zij werden medisch beschouwd als een haard vol epidemieën. Sanering was bedoeld als sociale heropvoeding. Door krotten te slopen meende de overheid tevens sociale problemen als armoede, alcoholverslaving, werkonwilligheid en criminaliteit op te lossen. Het beleid van de krotopruiming en sanering werd niet ingegeven door planologische of stedenbouwkundige motieven, maar meer door sociale en medische motieven (Ekkers, 2002).

### **2.3.2 Cityvorming en stadsreconstructie**

In de loop van de jaren zestig kwam de ontwikkeling van de bestaande stad onder de aandacht. Er werd verondersteld dat de kwantitatieve woningnood binnen afzienbare tijd opgelost zou zijn. Bovendien gaf de vorming van stadsgewesten (de gebundelde deconcentratie uit de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening van 1966) aanleiding tot een

kritische kijk op het functioneren van de centrale steden. Deze steden dienden zich aan te passen aan de nieuwe eisen. De toenemende welvaart verhoogde het consumptieniveau. Termen die daarbij vaak gebruikt worden zijn cityvorming en stadsreconstructie. Het stadscentrum werd aangepast aan de vraag naar grote warenhuizen en kantoorgebouwen voor de niet-commerciële dienstverlening. Naarmate de welvaart steeg, nam ook het autobezit toe. Tussen 1950 en 1960 verdrievoudigde het aantal personenauto's en bedrijfsauto's tot ruim 600.000. Hierdoor nam de verkeersdruk enorm toe. De stad dreigde onbereikbaar te worden. Dat werd weliswaar als een probleem gezien, maar toch overheerste de gedachte dat de stad zich moest aanpassen aan de auto. Het centrum werd bereikbaar gemaakt voor de auto door middel van grootschalige verkeersdoorbraken en ringwegen. Voor de auto zelf was parkeerruimte vereist op pleinen en in parkeergarages. De verouderde structuur van de stad werd aangepast aan nieuwe, vooral economische functies. In 1958 werd bijvoorbeeld het verkeersplan voor Utrecht gepresenteerd. Dit plan betrof doorbraken in de oude stad en reconstructie van de gehele singelgordel tot een vierbaans binnenstading. Wetenschappelijk gefundeerde verkeerstechiek diende de stad toe te rusten voor de toekomst (van der Cammen en de Klerk, 1999). Een ander voorbeeld van een verkeersdoorbraak is de Nieuwezijds Voorburgwal in Amsterdam (zie afbeeldingen 2.4 en 2.5)



afbeeldingen 2.4 en 2.5: de Nieuwezijds Voorburgwal in Amsterdam voor en na de verkeersdoorbraak.

De ingrepen in het kader van de stadsreconstructie waren pijnlijk, omdat zij sanering van het oude woningbestand vereisten en nieuwbouw ter plekke niet opwoog tegen het verlies aan woningen. Hoewel stadsreconstructie dus leidde tot ontvolking en toename van de mobiliteit, werden deze verschijnselen nog niet als negatief gezien. De wijze waarop stadsreconstructie in de praktijk werd gebracht, was dezelfde methode die men toepaste bij de grootschalige stedelijke nieuwbouwwitbreidingen. Als de gemeente grond had verworven, dan was het vrij gemakkelijk de plannen te realiseren. Men hoefde geen rekening te houden met bestaande bebouwing. Iets soortgelijks had men op het ook bij kaalslag in de binnensteden en nabije buurten. Er was geen aandacht voor bestaande, mogelijk waardevolle gebouwen of ander erfgoed. Stadsreconstructie zag men slechts als een bouwtechnische ingreep.

### 2.3.3 Stadsvernieuwing

De woonsituatie in de binnensteden was aan het einde van de jaren zestig bedroevend. Er was een grote achterstand in het onderhoud. Hele buurten waren rijp voor de sloop. Er was behoefte aan woning- en buurtverbetering, zoals het oplossen van het gebrek aan speelgelegenheden en groen, hinder van bedrijven en parkeerproblemen. Maar de burgers pleitten ook voor het doorbreken van bestaande machtsverhoudingen. Hierdoor is stadsvernieuwing, in tegenstelling tot de stadsreconstructie, niet alleen een bouwtechnisch proces, maar ook een maatschappelijk en politiek besluitvormingsproces. Het is deze erkenning die ten



grondslag ligt aan wat sinds enkele jaren de klassieke stadsvernieuwing wordt genoemd. Hierin staan inspraak, participatie en medezeggenschap centraal.

Daarnaast was het beleid van cityvorming en stadsreconstructie meer gericht op het stadscentrum, maar in de klassieke stadsvernieuwing kreeg de woonfunctie prioriteit. Gemeenten en woningcorporaties pakten de wijken systematisch aan. De verbetering van particuliere huurwoningen bleef hierbij achter. Het aantal woningverbeteringen nam fors toe van ongeveer 20.000 in 1970 tot ruim 60.000 in de tweede helft van de jaren zeventig. De stadsvernieuwing richtte zich vooral op het inlopen van achterstand in onderhoud van woningen, bijvoorbeeld door het vervangen van lekkende daken en rotte kozijnen (de Roo en Schwartz, 2001).

De Wet op de stads- en dorpsvernieuwing werd in 1984 vastgesteld en trad in 1985 in werking. De definitie van deze wet is (Art. 1): "In deze wet wordt onder stads- en dorpsvernieuwing verstaan de stelselmatige inspanningen zowel op stedenbouwkundig als op sociaal economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied gericht op behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied" (de Roo en Schwartz, 2001).

Tegelijkertijd kwam het stadsvernieuwingsfonds tot stand waarin de vele subsidieregelingen voor de verschillende typen woningen voor verwerving, isolatie, locatiekosten, woonomgeving, bewonersbegeleiding enzovoorts, werden gebundeld. Op basis van een verdeelsleutel werd deze gebundelde subsidie rechtstreeks of niet rechtstreeks via de provincie aan de gemeenten toegekend. In 1987 werd besloten de subsidies te verlenen door een bijdrage ineens. Per gemeente verschilde het gebruik van deze subsidies. Zo had de aanpak van de woningvoorraad in de grotere steden betrekking op huurwoningen, maar in de kleinere gemeenten op eigen woningen. Hier was de verbetering van particulieren huurwoningen en sloop en nieuwbouw incidenteel. Middelgrote steden pakten de vroeg-naoorlogse woningen aan, de grote steden waren meer bezig met de vooroorlogse. Ook bedrijvensteun vond vooral plaats in de grootste steden, waar bedrijven en winkels veel in samenhang met de woonverbetering werden aangepakt. Minder prioriteit kregen activiteiten op het gebied van monumentenherstel en welzijn. Kortom, stadsvernieuwing was een paraplu begrip dat flexibel kon worden gebruikt. Waar het in de praktijk vaak om ging, was het binnenhalen van zo veel mogelijk stadsvernieuwingssubsidie.

#### **2.3.4 Stedelijke vernieuwing**

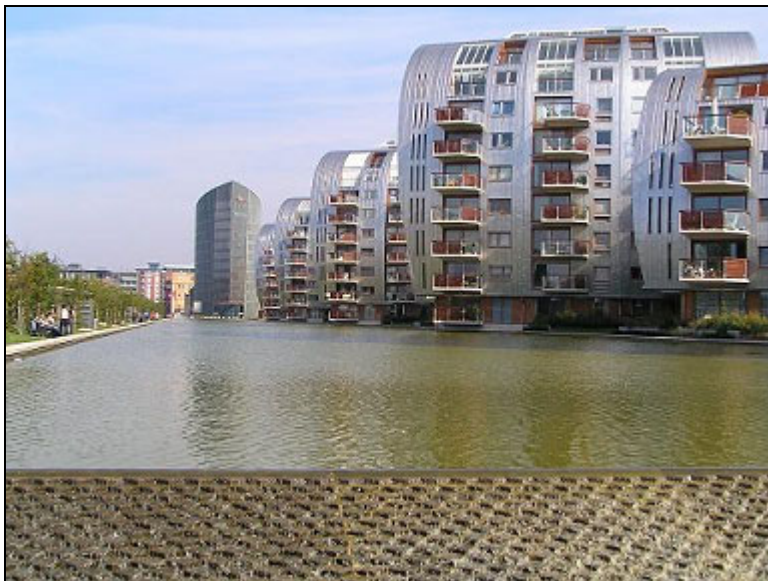
De recessie aan het begin van de jaren '80 had voor een aanzienlijke structurele werkeloosheid gezorgd. Zoals al in de Structuurschets stedelijke gebieden (1983) aangekondigd en in de daarop volgende Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988) uitgewerkt was, komt het erop aan om de functie van de steden als motor van de economie sterker te ontplooiën, het beleid meer offensief dan defensief in te richten, meer de potenties dan de gevaren te benadrukken (VROM, 1997). Daarmee is deels afstand genomen van de klassieke stadsvernieuwing, die de stad meer zag als een optelsom van afzonderlijke buurten met een winkelcentrum. Maar de stad is een dynamisch middelpunt van de gehele samenleving.

De nieuwe term is stedelijke vernieuwing. Stedelijke vernieuwing is breder dan stadsvernieuwing. Stadsvernieuwing richtte zich vooral op het inlopen van achterstand in onderhoud van woningen. Stedelijke vernieuwing gaat ook over de omgeving van de woning, de samenhang tussen verschillende delen van de stad en de samenhang met sociale en economische aspecten, zoals veiligheid en werkgelegenheid (de Roo en Schwartz, 2001). Hieruit blijkt het integrale karakter van stedelijke vernieuwing. De formele definitie van stedelijke vernieuwing luidt volgens het wetsontwerp Integrale Stedelijke Vernieuwing (Art. 1): "Op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, bevordering van sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied" (de Roo en Schwartz, 2001).

Niet alleen de woningvoorraad verdient de aandacht, maar meer de aantrekkelijkheid van gebieden als plaats om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven. De Nota Stedelijke Vernieuwing stelt de al geconstateerde integrale aanpak voor. Naast fysieke maatregelen zijn niet-fysieke maatregelen noodzakelijk, waarin ook sociale aspecten, zoals veiligheid, onderwijs, zorg en welzijn en de economische dimensie, gericht op het vermijden van werkloosheid en het versterken van de economische vitaliteit van steden en wijken noodzakelijk zijn. Dit houdt een afstemming in van de verschillende beleidsvelden op elkaar en dus van overleg tussen departementen. Er is een samenhangende aanpak nodig om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Het kabinet streeft ernaar om de bestaande geldstromen te bundelen om te komen tot een meer samenhangend en integraal beleid ten aanzien van steden. Dat betekent dat een gemeente geen afzonderlijke budgetten meer ontvangt voor bijvoorbeeld stadsvernieuwing, herstructurering en bodemsanering, maar één integrale doeluitkering met een ruime bestedingsvrijheid en onder eenduidige voorwaarden. Dit streven heeft in 1999 vorm gekregen in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Het ISV is een gebundelde geldstroom van het Rijk. Voorheen waren dit uiteenlopende geldstromen voor stadsvernieuwing, herstructurering, nieuwbouw en woningverbetering, stedelijke knooppunten, gevelisolatie, bodemsanering en de reconstructie van bedrijventerreinen. Ook zijn nieuwe geldstromen toegevoegd voor lokale milieuhinder, grootschalig groen en extra middelen voor stadseconomie. Gemeenten stellen ontwikkelingsprogramma's samen met integrale stadsvisies op die na goedkeuring de basis vormen voor de besteding van de toegekende gelden. De groep rechtstreekse gemeenten wordt getoetst door het rijk. Van de niet-rechtstreekse gemeenten wijzen provincies programmameenten aan die eveneens een ontwikkelingsprogramma opstellen.

Herstructurering maakt deel uit van Stedelijke Vernieuwing. In de Nota Stedelijke Vernieuwing wordt herstructurering geformuleerd als stedelijke vernieuwing op wijkniveau. Het integrale karakter van stedelijke vernieuwing is hierboven beschreven. In paragraaf 2.2 is herstructurering uitgebreid gedefinieerd en is geconcludeerd dat herstructurering dit integrale karakter bezit. Herstructurering betreft vooral de naoorlogse gebieden, terwijl stadsvernieuwing voornamelijk op vooroorlogse gebieden was gericht.

Bekende grootschalige herstructureringsprojecten zijn de kop van Zuid in Rotterdam, het Paleiskwartier in Den Bosch (zie afbeelding 2.6) en het Oostelijk havengebied in Amsterdam. Het verschil met dit onderzoek is dat deze genoemde projecten oude bedrijventerreinen waren en geen woonwijken.



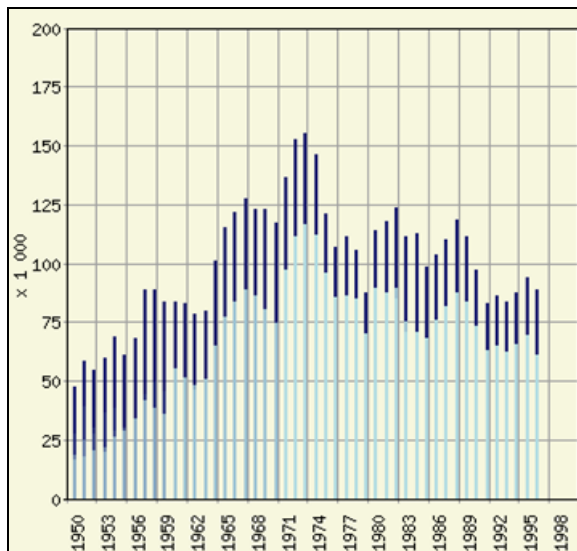
**afbeelding 2.6:** Paleiskwartier in Den Bosch na voltooiing van de herstructurering

## 2.4 De woonwijk, gebouwd tussen 1945 en 1980

Zoals uit eerdere paragrafen van dit hoofdstuk blijkt, vindt herstructurering vaak plaats in wijken die gebouwd zijn tussen 1945 en 1980. De twee typen wijken die in deze periode te onderscheiden zijn, zijn daarom relevant om te beschouwen. De wijken gebouwd tussen 1945 en 1970 worden naoorlogse wijken genoemd. De wijken gebouwd tussen 1970 en 1980 hebben geen specifieke naam, maar verschillen op diverse punten van de naoorlogse wijk. In deze paragraaf worden deze twee typen wijken nader bekeken.

### 2.4.1 De woonwijk gebouwd tussen 1945 en 1970 (de naoorlogse wijk)

De naoorlogse wijken in Nederland zijn omvangrijk. Tussen 1945 en 1970 zijn de Nederlandse steden en dorpen enorm gegroeid. De productie van woningen werd, ter bestrijding van de woningnood, hoog opgeschroefd en resulteerde in jaarlijkse aantallen van meer dan 150.000 woningen, bijna het dubbele van tegenwoordig (zie figuur 2.1). Het vooroorlogse woningbestand van 1,5 miljoen woningen werd met ongeveer 2 miljoen woningen verdubbeld. Momenteel maken naoorlogse wijken nog bijna een derde van het totale woningbestand van 6,5 miljoen woningen uit. In sterk verstedelijkte regio's beslaat de naoorlogse stad vaak grote aaneengesloten gebieden.



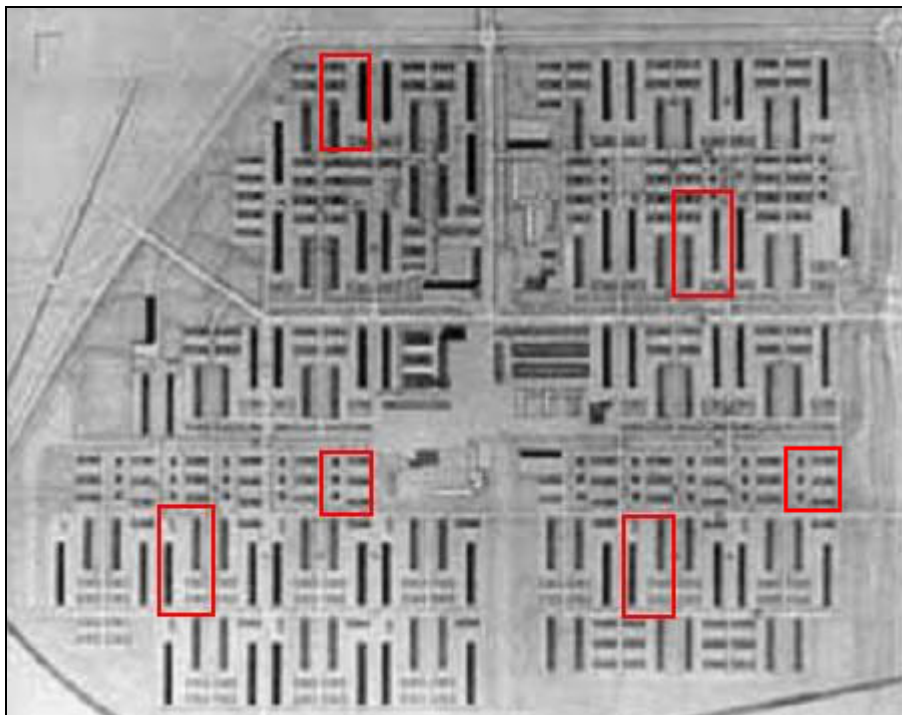
figuur 2.1: woningbouw aantallen tussen 1950 en 1998

Wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische opzet zijn de stads- en dorpsuitbreidingen uit de periode 1945-1970 duidelijk te onderscheiden van de voorafgaande (en latere) periode. De vooroorlogse stadsuitbreidingen waren gebaseerd op gesloten bouwwijze en sloten vaak aan op de oudere delen van de stad. Het stratenplan en de verkaveling in bouwblokken dienden als basis voor het grondgebruik en het bouwen. Bij de naoorlogse stad zijn deze principes verlaten. De stad werd uitgebreid met aparte ruimtelijke eenheden. Deze eenheden zijn vaak uitgewerkt als één grote ruimtelijke compositie. De gesloten bebouwingswijze is daarbij ingewisseld voor de open bebouwingswijze. De verkaveling vond niet langer plaats in bouwblokken, maar in open configuraties van losse gebouwen en buitenruimten. Door deze elementen te herhalen werden grote aaneengesloten groene woonblokken gevormd. Binnen deze woonblokken vervaagde verschillen tussen openbaar en privé, tussen straat en binnenterrein, tussen voorkant en achterkant.

Bij het ontwerp van de naoorlogse stad is vaak onderscheid gemaakt tussen de hoofdstructuur van de stadsuitleg en de bebouwing van de afzonderlijke deelgebieden. Deze werkwijze is mogelijk dankzij zoning. Zoning staat voor de nevenschikking van verschillende gebruiksfuncties over het stedelijk grondgebied (Hereijgers en van Velzen, 2001). Zoning maakte het mogelijk om de bebouwing per zone te kwalificeren in kengetallen en te verbinden met een bepaald oppervlak. Deze vlakken werden in het structuurplan in een

ruimtelijke en programmatische verhouding tot andere stedelijke elementen gebracht. Als gevolg van deze werkwijze bestaat de naoorlogse stad uit grote vlakken met een eigen bebouwings- of inrichtingsstructuur: woongebieden, bedrijventerreinen, haventerreinen, winkelcentra, recreatieterreinen, enzovoorts. Tussen de verschillende vlakken en elementen liggen open ruimten. Deze open ruimten bieden vaak plaats aan verkeerswegen en groenvoorzieningen. In plaats van door het stratenplan met bouwblokken wordt de structuur van de naoorlogse stad dus bepaald door een raamwerk van tussenruimten en grote functioneel bepaalde vlakken.

In veel naoorlogse wijken lag de nadruk op de ontwikkeling van verkavelingsmotieven voor gemengde bebouwing, de zogenaamde wooneenheden of stempels. Binnen de wooneenheden zijn verschillende soorten bebouwing gebracht: rijen bejaardenwoningen en eengezinswoningen, portiek-etageblokken en galerijblokken. Hierin kon een gevarieerde bevolking worden gehuisvest, met bejaarden, gezinnen in laagbouw en jonge gezinnen, paren en alleenstaanden in flats (Ibelings, 1999). De differentiatie van de wooneenheid vormde de afspiegeling van de beoogde woningdifferentiatie van de hele wijk. Naast dit programmatische aspect heeft deze manier van werken een sterk compositorisch effect. Door de verschillende soorten bebouwing structureel op het laagste schaalniveau te mengen kan de stempel dienen als basis van een grotere compositie (Hereijgers en van Velzen, 1999). Het meest uitgesproken voorbeeld is de Rotterdamse wijk Pendrecht, ontworpen door Lotte Stam-Beese in 1953. In afbeelding 2.7 is deze wijk weergegeven. Een aantal stempels is hierin rood gemarkeerd. Duidelijk is te zien dat deze stempels herhaald worden. Andere wijken waar gewerkt is met een stempelstructuur zijn onder andere Angelslo in Emmen (zie afbeeldingen B3.1, B3.2 en B3.3) en Vinkhuizen in Groningen (zie afbeelding B3.7).



**afbeelding 2.7:** rood gemarkeerde stempels in Pendrecht die herhaaldelijk worden toegepast

Bij de opzet van de nieuwe wijken speelde de wijkgedachte een rol. De wijkgedachte was de manier om het gemeenschapsgevoel van de stad vorm te geven. Op het niveau van de stad kon dat niet. Het dagelijks leven (wonen, boodschappen, school, werk) hoorde zich af te kunnen spelen in de wijk. Slechts voor grote aankopen of deelname aan culturele activiteiten moest men incidenteel de wijk verlaten en een bezoek aan het stadscentrum brengen. De wijkgedachte was de projectie van een ideaal model voor de omvang en samenstelling van een woongebied en werd in de praktijk gebracht door een duidelijke verdeling van de stad in buurten en wijken. Deze zouden overzichtelijke leefeenheden vormen met voorzieningen

waarbinnen de vereenzaamde mens door het gemeenschapsleven bij zijn eigenlijke wezen werd teruggebracht (Ekkers, 2002). Het doel was om nieuwe woonbuurten zodanig op te zetten, dat er een veilig en rustig woonmilieu zou ontstaan waarin rond de school en het 'community centre' een zeker gemeenschapsleven tot bloei zou kunnen komen. De wijkgedachte werd het sociaal ruimtelijk concept voor de naoorlogse stadsuitbreiding (van der Cammen en de Klerk, 1999). Pendrecht is ook hierbij het stedenbouwkundig prototype van de wijkgedachte geworden. Door toepassing van de stempelbouw met diverse typen woningen binnen de stempel, was er was plaats voor een gevarieerde bevolking, precies zoals de 'wijkgedachte' dit voorschreef (Ibelings, 1999). De naoorlogse wijken zijn ruim en open, met brede wegen en veel groen en waren optimaal geschikt voor autoverkeer. De integratie van de woning en de naaste omgeving kreeg de meeste aandacht, dat resulteerde in de toepassing van woonpaden, gemeenschappelijke tuinen, veilig bereikbare speeltuinen en parkeerpleintjes. Vermijding van eenvormigheid werd een belangrijk thema. Door toepassing van hoogbouw, afgewisseld met middenhoge en laagbouw, werd deze eenvormigheid bestreden. De hoogbouw werd gesitueerd langs hoofdwegen en in wijkcentra. Dit laatste vanwege de korte loopafstanden en vergroting van het draagvlak door een hogere woningdichtheid nabij de voorzieningen. Deze manier van plaatsing van de hoogbouw is in Vinkhuizen in Groningen duidelijk zichtbaar (zie afbeelding B3.7).

#### **2.4.2 De woonwijk gebouwd tussen 1970 en 1980**

In de loop van de jaren zestig kwam er steeds meer kritiek op het wonen in de naoorlogse stad. Ten eerste was door de ruimere woningmarkt en de toenemende welvaart de kwantitatieve vraag, waarvoor de naoorlogse stad is gebouwd, veranderd in een kwalitatieve vraag. De kwaliteit van woning en woonomgeving, groenvoorziening en buitenruimte werd steeds belangrijker voor huishoudens. Ten tweede zorgde de trend van individualisering van de maatschappij ervoor dat huishoudens steeds meer hun eigen woonvoorkeuren ontwikkelden. Woonvoorkeuren die niet meer pasten in het oude stramien van uitsluitend kleine gezinswoningen en bejaardenwoningen van de naoorlogse wijken. Mensen wilden uitdrukking geven aan hun identiteit met hun woning en met de plek waar de woning staat. De meeste woningen in de naoorlogse stad boden daarvoor geen mogelijkheden. Ten derde werd de toekomstwaarde van de woningen in de naoorlogse stad nog eens extra onder druk gezet, omdat het voor een flink deel om huurwoningen ging (Hereijgers en van Velzen, 2001). Daarnaast werd geconcludeerd dat de wijkgedachte niet kon worden gerealiseerd. De wijkbewoners waren niet eenzaam. Buurtgevoelens verdwenen, omdat de bewoners andere bindingen buiten de buurt hadden. Sociale, economische, religieuze en bestuurlijke behoeften overstegen de wijkgrenzen (Ekkers, 2002).

Kleinschaligheid en herbergzaamheid werden de nieuwe trefwoorden in de stedenbouw. Van der Cammen en de Klerk (1999) noemen de nieuwe behoeften van de welvaartsmens: identiteit, privacy en variatie. Er ontstond een negatieve houding ten opzichte van de stad, die steeds vaker werd gezien als een onleefbare betonwoestijn en asfaltjungle. Het ideaal van deze tijd was dorps en landelijk. Ook in stedelijke omgevingen werd gezocht naar dorpsse rust en hoogbouw raakte volledig uit de gratie (Ibelings, 1999). Zintuiglijke prikkelingen ter bevrediging van psychische (afwisseling) en sociale (identiteit) namen als ontwerpuitgangspunten de plaats in van de wijkgedachte. Menselijke schaal (schaalverkleining), leefbaarheid en toekomstwaarde werden begrippen in de beschrijvingen van nieuwe woonwijken (van der Cammen en de Klerk, 1999).

Na 1970 werd ook gebroken met het idee van de stempelbouw. De grote uitbreidingen werden opgedeeld in kleine deelgebieden, die per 'vlek' zijn uitgewerkt, vaak zonder duidelijke hoofdvorm of hiërarchie in het geheel. 'Laagbouw in het groen' werd de algemene koers. De wijk Angelslo in Emmen was de eerste wijk die voldeed aan de wensen uit deze tijd (zie bijlage 3.1). Snel vonden de in Emmen opgedane ervaringen op andere plaatsen toepassing. Aan de opzet en inrichting van de woonomgevingen werd veel zorg besteed: variatie in bebouwing en open ruimte, privé en openbaar gebied, vormgeven aan oriëntatie, onderscheid tussen 'stenige en groene milieus, markering van verkeersroutes en pleintjes. Stedenbouw en architectuur ondersteunden dit door veelvormige verkavelingen en 'nieuwe'

woonvormen werden beeldbepalend voor de stadsuitbreidingen van de jaren '70. De klassieke straat maakte plaats voor een kindvriendelijke verblijfsruimte, een netwerk van paden, pleintjes, rustiek beplante hoeken en parkeerpleintjes. De auto werd waar het kon geweerd. In 1971 schreef de Provinciale Planologische Dienst (PPD) van Zuid-Holland over de verbetering van de woonomgeving het volgende: "De bestaande verkeersstructuur kan verbeterd worden. Het doorgaand gemotoriseerd verkeer hoort niet thuis in de woonstraat. Waar nodig kunnen de verschillende verkeerssoorten gescheiden worden. Voor voetgangers moeten veilige en prettige routes komen naar winkels en voorzieningen in en buiten de buurt, zodat zelfs kleine kinderen een boodschap kunnen doen. Aan het parkeerprobleem moet iets worden gedaan, misschien door geconcentreerd parkeren, zodat ruimte ontstaat voor spelen en groengebieden" (PPD Zuid Holland, 1971). Hieruit is de jaren '70 gedachte duidelijk af te leiden. De oriëntatie van woningen was afgekeerd van het openbaar gebied, toegekeerd naar tuinen en binnenterreinen. Een onderstreping van de toenemende individualisering. Ook het streven naar meer privacy leidde ertoe dat woningen niet meer op de openbare straat werden georiënteerd. Aan de voorzijde van de woningen bevonden zich vaak kleine ramen, een aangebouwde berging en daarachter de keuken. Voorbeelden hiervan zijn Beijum in Groningen (afbeelding 2.8) en 'nieuwe' steden als Almere en Houten.



**afbeelding 2.8:** één van de jaren '70 wijken in Groningen: Beijum

Maar door de realisatie van deze nieuwe woonvormen ontstond een 'nieuwe eentonigheid', concludeerde architect W. Patijn in 1977. De combinatie van een gezonde grilligheid, kleinschalige detaillering en zelfingenomen burgerlijkheid ontlokte C. Weeber even later het oordeel 'nieuwe truttigheid' (Ibelings, 1999).

## 2.5 Conclusies

In dit hoofdstuk is het begrip herstructurering uitgediept. Herstructurering wordt omschreven als een overkoepelende maatregel. Deze overkoepeling heeft betrekking op problemen met betrekking tot de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en leefbaarheid. Aanleidingen om te gaan herstructureren worden vaak gevonden in problemen met betrekking tot de woningvoorraad, waardoor problemen op andere vlakken zich ontwikkelen en integrale, overkoepelende maatregelen nodig zijn. Dit onderzoek definieert herstructurering als hierboven, met als voorwaarde dat ten minste ingrepen in de woningvoorraad aan de orde zijn.

De ontwikkeling van herstructurering als overkoepelende, integrale maatregel en onderdeel van stedelijke vernieuwing is tot stand gekomen via krotopruijing en sanering, cityvorming en stadsreconstructie, stadsvernieuwing tot het huidige beleid van stedelijke vernieuwing. Voor de Tweede Wereldoorlog was er het beleid van krotopruijing en sanering. Dit beleid was erop gericht om de hygiëne te verbeteren en hiermee epidemieën te voorkomen. Toen het autogebruik opkwam, de welvaart en het consumptieniveau toenamen, diende de stad hiervoor geschikt worden gemaakt. Grote stukken binnenstad werden gesloopt om plaats te maken voor verkeerswegen, parkeergarages of warenhuizen. Dit beleid van cityvorming en stadsreconstructie richtte zich vooral op de stadscentra. De stadsvernieuwing uit de jaren '70 en '80 was meer op de woonfunctie gericht. Hierbij werden de woontechnische gebreken verholpen. Ook werd men zich voor het eerst bewust van culturele waarden in het bebouwde gebied. In het beleid van de stedelijke vernieuwing, dat vanaf de jaren '90 gevoerd wordt, wordt de stad gezien als dynamisch middelpunt van de hele samenleving en niet meer, zoals voorheen, als een optelsom van losse onderdelen. Stedelijke vernieuwing richt zich, in tegenstelling tot de stadsvernieuwing ook op de woonomgeving, veiligheid, onderwijs, zorg en welzijn, het vermijden van werkloosheid en het versterken van de economische vitaliteit van steden en wijken. Dit houdt een afstemming in van de verschillende beleidsvelden op elkaar. Er is een samenhangende aanpak nodig om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Dit integrale, overkoepelende karakter heeft in 1999 vorm gekregen in een gebundelde geldstroom van het Rijk, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Herstructurering maakt deel uit van stedelijke vernieuwing.

Er zijn twee typen wijken omschreven waarin herstructurering voorkomt. Als eerste is er de naoorlogse wijk, gerealiseerd tussen 1945 en 1970. Dit type wijk is zijn opgezet volgens een hiërarchische structuur, met duidelijke verdelingen tussen wonen, groen en voorzieningen. Zonerings werd vaak toegepast. De wijkgedachte kende zijn hoogtepunt in deze periode en kwam onder andere tot uiting in de veelvuldig toegepaste stempelbouw. De wijken waren een mix van hoogbouw en rijenwoningen. Het tweede onderscheiden type is de wijk, gerealiseerd tussen 1970 en 1980. de kwantitatieve woningvraag ging langzaam over in een kwalitatieve vraag. De wijkgedachte en de stempelbouw raakten uit de gratie. Het woonerf kwam in opkomst. Dit zorgde voor een structuur met laagbouw, pleintjes en een organisch vormgegeven stratenpatroon. De individualisering en het streven naar meer privacy van de bevolking uitte zich in woningen die afgekeerd waren van het openbaar gebied.

## Hoofdstuk 3

## Aanleidingen voor herstructurering

### 3.1 Inleiding

Wetenschappelijk onderzoek begint met het plaatsen van een probleem in een theoretisch kader (Seegers, 1999). Het probleem van dit onderzoek is het ontbreken van algemeen toepasbare methoden of modellen om een mogelijke herstructureringsbehoefte in een wijk aan te tonen. Hoofdstuk 2 heeft inzicht gegeven in het ontstaan van herstructurering. Dit gebeurde aan de hand van een duidelijke definiëring van het begrip met bijbehorende oorzaken, de beschrijving van de ontwikkeling van herstructurering als beleidsmaatregel en ten slotte de beschrijving van woonwijken waar vaak herstructurering plaatsvindt. Hoofdstuk 2 heeft hiermee de basis gelegd voor het theoretisch kader van dit onderzoek. In dit hoofdstuk zal dit theoretisch kader voltooid worden.

In paragraaf 3.2 worden problemen gesignaleerd die een herstructureringsbehoefte kunnen veroorzaken. Deze problemen worden opgesteld op basis van de literatuur en documenten die specifiek over een herstructureringswijk gaan, zoals een wijkontwikkelingsplan, een masterplan of een startdocument. Deze specifieke herstructureringswijken worden de onderzoekswijken genoemd. De onderzoekswijken zijn wijken waar recentelijk herstructurering heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden. Met behulp van deze onderzoekswijken wordt de onderbouwing van het theoretisch kader verstrekt. De gebruikte onderzoekswijken zijn geanalyseerd en worden besproken in paragraaf 3.3.

De gesignaleerde problemen worden in paragraaf 3.4 vervolgens concreter gemaakt. Hiervoor worden de problemen vertaald naar diverse deelaspecten van het probleem. Een deelaspect kan worden omschreven als een aanblik van waaruit iets beschouwd kan worden. Een deelaspect van een probleem geeft een bepaalde kijk op het probleem. Een probleem kan vaak vanuit meerdere oogpunten bekeken worden en dus uit meerdere deelaspecten bestaan. Het theoretisch kader van dit onderzoek bestaat uit een aantal deelaspecten van problemen waarvan verwacht wordt dat zij ten grondslag liggen aan het ontstaan van een herstructureringsbehoefte. De verwachting is dus dat wanneer een wijk aan een aantal van deze deelaspecten voldoet, er een herstructureringsbehoefte in de wijk aanwezig is. Deze verwachting wordt in het praktijkgedeelte van dit onderzoek getoetst (zie figuur 1.3). Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.

### 3.2 Problemen in de wijk

In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) wordt het volgende gezegd: “Een herstructureringsbehoefte kan veroorzaakt worden door veroudering, eenzijdigheid of verschraling van het aanbod van woningen. Het kan ook het gevolg zijn van ingrijpende veranderingen van de vraag. Er zijn wijken die verarmen, waar sprake is van sociale spanningen en overlast”. Verderop in de Nota wordt een definitie van herstructurering gegeven. “Herstructurering wordt gebruikt als overkoepelend begrip voor een aantal ingrepen. Deze ingrepen hebben betrekking op de steeds eenzijdig wordende bevolking, de eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en de economische vitaliteit”. Uit de definitie kan een onderscheid worden afgeleid tussen verschillende soorten problemen die ten grondslag liggen aan herstructurering. Er worden 4 groepen problemen genoemd: de eenzijdige bevolking, de eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en economische vitaliteit.

In dit onderzoek wordt ook een onderscheid gemaakt tussen groepen problemen die een herstructureringsbehoefte veroorzaken. De eenzijdige bevolking en de economische vitaliteit die door VROM apart worden onderscheiden, vallen samen in de groep sociaal-economische situatie. De andere twee gebruikte groepen zijn woningvoorraad en leefbaarheid. In de volgende subparagrafen wordt per groep gekeken welke problemen worden beschreven in de literatuur en in documenten die betrekking hebben op de



onderzoekswijken. Volgens de onderzoeksdefinitie zijn problemen op het gebied van de woningvoorraad een voorwaarde om te kunnen spreken van herstructurering (zie paragraaf 2.2).

### 3.2.1 Woningvoorraad

In de Nota Stedelijke Vernieuwing staat, naast dat “het bij herstructurering ten eerste gaat om maatregelen die de samenstelling van de woningvoorraad verbeteren (zie paragraaf 2.2) en dat herstructureringswijken worden gedomineerd door meergezinswoningen en goedkope huurwoningen, terwijl koopwoningen en eengezinshuizen juist in de minderheid zijn” (van Kempen en Priemus, 1999). De eenzijdigheid van de woningvoorraad en de veelal monotone stempelstructuur maken dat deze wijken minder goed kunnen inspelen op veranderingen in de vraag (gemeente Groningen, 2000). Paddepoel-Zuid in Groningen bestaat voor een groot deel uit onaantrekkelijke portiekflats (zie afbeelding 3.1).



**afbeelding 3.1:** portiekflats in Paddepoel-Zuid; een onaantrekkelijke woningvoorraad

De verwachting is dat de komende jaren het aantal 55 plussers stijgt en hiermee de behoefte aan zorg toeneemt. Veel woningen zijn op dit moment niet geschikt voor bewoning door ouderen (gemeente Heerenveen, 2000). Daarnaast is het een algemeen gegeven dat bij veel huishoudens in Friesland nieuwbouw beter in de markt ligt dan bestaande woningen. Verder blijkt dat in Heerenveen de vrijstaande woning het meest populair is en juist dit woningtype is in de wijk de Greiden minimaal aanwezig (gemeente Heerenveen, 2000). Vaak wordt er gesproken over wooncarrières. Het streven is om in de wijk een verschil aan woningen aan te kunnen bieden, zodat de inwoners bij een veranderende woningvoorkeur de wijk niet hoeven te verlaten. De woonvoorkeur kan bijvoorbeeld veranderen wanneer men kinderen krijgt en een grotere woning nodig heeft of wanneer men wil gaan kopen in plaats van huren. Dit wordt bevestigd door Adriaanse (2004). Zij noemt een aantal succesfactoren voor het goede functioneren van Buitenveldert in Amsterdam en Mariahoeve in Den Haag. Deze wijken vertonen veel uiterlijke kenmerken van een herstructureringswijk. Een succesfactor die genoemd wordt, gaat over de relatief oudere bevolking in de twee wijken. De woonvraag van deze groep komt grotendeels overeen met het aanbod in de wijk. Een andere succesfactor die wordt genoemd is het relatief grote aandeel koopwoningen in de wijk en de bijbehorende investeringen die gedaan worden door de eigenaar-bewoners. In paragraaf 2.2 is herpositionering van de woningvoorraad genoemd als maatregel tegen een te heterogene woningvoorraad.

Naast het eenzijdige aanbod in woningen speelt ook de woning zelf een belangrijke rol in het ontstaan van een herstructureringsbehoefte. Er bestaat een grotere behoefte aan meer kwaliteit van de woning. De vraag richt zich hierbij vooral op ruimere woningen en

eigen woningen. Vanwege de hoge woningnood in de periode na de Tweede Wereldoorlog, zijn veel woningen in zeer hoog tempo gebouwd. Zo zijn de bijna 5100 woningen in de Groninger wijk Vinkhuizen bijvoorbeeld binnen 4 jaar gerealiseerd. Dit hoge bouwtempo resulteerde in een slechtere kwaliteit van de woningen. Destijds verkoos men kwantiteit boven kwaliteit. De eenzijdigheid komt naar voren uit het feit dat 96% van de woningen in Vinkhuizen gestapelde woningen of rijenwoningen zijn en 83% van de woningen huurwoningen zijn. Om de kwaliteit van de woningen te vergroten, is het onder meer nodig om de woningvoorraad in bestaande wijken fysiek te transformeren. Dit kan plaatsvinden door sloop, nieuwbouw en/of samenvoegen van woningen (Klaver, 2003) In paragraaf 2.2 zijn deze maatregelen onder de noemer herontwikkeling van de woningvoorraad aan de orde gekomen. Het Noorderpark en Margrietpark in Hoogezand-Sappemeer kenmerken zich door een hoge bebouwingsdichtheid met nogal wat woontechnische tekorten, waaronder te kleine kavels en een te gering woonoppervlak (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 2004). Een deel van de woningen, vooral die van geringe grootte en relatief hoge ouderdom, zal ingrijpend moeten worden aangepast of vervangen worden door nieuwbouw om slechte verhuurbaarheid in de komende jaren te voorkomen. Door de vervanging van kleine en goedkope woningen door grotere en duurere woningen zal er een grotere woondiversiteit in de wijk Noord-Oost in Drachten komen. Een breed aanbod van woningtypen leidt tot een meer gemengde bevolkingssamenstelling wat een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van de wijk (gemeente Smalingerland, 2001).

Een eenzijdige woningvoorraad, het niet aan de vraag van tegenwoordig kunnen voldoen en een matige kwaliteit van de woningen leidt tot een hoge mutatiegraad en een hoog leegstandcijfer. Andere woonwensen en hogere normen aan luxe en comfort veroorzaken een toename van gevallen van verhuizingen en leegstand. Binnen Paddepoel in Groningen zijn weinig mogelijkheden om door te stromen naar een andere woningen (gemeente Groningen, 2000). De mutatiegraad van de woningen in de Greiden is met 16% veel hoger dan het landelijk gemiddelde van 10,8% (gemeente Heerenveen, 2000). Door frequente verhuizingen doet zich veel leegstand voor (gemeente Groningen, 2003).

### **3.2.2 Sociaal economische situatie**

De problemen met betrekking tot de woningvoorraad hebben gevolgen voor de inwoners van de wijk. De problemen leiden ertoe dat de meest draagkrachtige bewoners, vaak met plannen voor een wooncarrière, vertrekken naar betere wijken en de minder draagkrachtige achterblijven (VROM, 1997). Er is sprake van een steeds eenzijdiger wordende bevolking. Het vertrek van hogere-inkomensgroepen uit de bestaande stad leidt ertoe dat steden in toenemende mate de woonplek worden van de van kwetsbare bevolkingsgroepen: de huishoudens met een laag inkomen en de werkelozen (van Kempen en Priemus, 1999). Ook wordt vaak gesproken over de aandachtsgroep. Onder de aandachtsgroep worden huishoudens verstaan die normaal gesproken niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Landelijk behoorde in 2002 31% van de huishoudens tot de aandachtsgroep (VROM, 2003). Het eenzijdige woningaanbod en de relatief goedkope woonruimte beïnvloeden de bevolkingssamenstelling van Angelslo in Emmen. Er wonen overwegend één- en tweepersoonshuishoudens in de wijk, waarvan 46% tot de aandachtsgroep behoort. Meer dan de helft van de bewoners is afhankelijk van pensioen (29%) of uitkering (24%). Ruim 10% van de wijkbewoners is van buitenlandse afkomst (gemeente Emmen, 2000A). De wijk Paddepoel heeft binnen Groningen een zwakke sociaal-economische positie met hoge werkeloosheid, met relatief veel bijstandsafhankelijken en laag opgeleiden (gemeente Groningen, 2000). Tegenwoordig is Vinkhuizen in Groningen een wijk met naar verhouding veel inwoners die langdurig van een minimuminkomen moeten rondkomen. En in de praktijk blijkt dat een wijk met een eenzijdige sociale structuur voor andere bevolkingsgroepen niet aantrekkelijk is (gemeente Groningen, 2003). Dit onaantrekkelijke blijkt onder andere uit een citaat van de gemeente Leeuwarden over de Vrijheidswijk (2002) "De onevenwichtige bevolkingsofbouw ging al snel ten koste van de sociale binding en het voorzieningenniveau in de wijk".

### 3.2.3 Leefbaarheid

Leefbaarheid kent vele omschrijvingen. De een zal denken aan de kwaliteit van het leefmilieu en denkt aan factoren als luchtkwaliteit en omgevingslawaai. De ander denkt bij leefbaarheid aan de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en weer een ander aan de sociale kwaliteit van de woonomgeving of aan alles tegelijk (VROM, 2004). Wat men precies onder leefbaarheid verstaat hangt in sterke mate af van de normen en waarden waarmee iemand een buurt of plek beoordeelt. Daarbij gaat het niet alleen om objectieve leefbaarheid, zoals fysieke kenmerken (zie afbeelding 3.2), maar vooral ook om de manier waarom de kwaliteit van de woonomgeving wordt ervaren door de bewoners, bijvoorbeeld een gevoel van onveiligheid, de subjectieve leefbaarheid. Subjectiviteit kan dus niet empirisch worden bepaald, maar wordt afgeleid uit de waardering van bewoners. Deze waardering kan op verschillende manieren worden weergegeven. De gemeente Smallingerland voerde in 2003 een bewonersenquête uit, waarbij de waardering voor diverse leefbaarheidsaspecten in rapportcijfers van 1 tot 10 is uitgedrukt. VROM (2004) geeft de subjectiviteit weer in het percentage van de ondervraagden dat het eens is met een waarde van een bepaald aspect. Deze waarden kunnen bijvoorbeeld 'eens', 'neutraal' en 'oneens' zijn. In een deelpublicatie van het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) uit 2002 specifiek over leefbaarheid maakt VROM (2003) een onderscheid in drie hoofdthema's:

- de fysieke omgeving
- de sociale omgeving
- overlast, criminaliteit en veiligheid

Dit onderscheid is ook in dit onderzoek gebruikt om de problemen met betrekking tot leefbaarheid in herstructureringswijken te beschrijven.

#### De fysieke omgeving

De structuur in een wijk is van belang voor de waardering van de fysieke woonomgeving. Hoe hoger de bebouwingsdichtheid en hoe groter het aantal gestapelde woningen, hoe lager de waardering van de woonomgeving (VROM, 2004). Daarnaast bepaalt de aanwezigheid van groen in de wijk ook voor een aanzienlijk deel het totaaloordeel. De aanwezigheid van voorzieningen complementeert het rijtje van kenmerken die in combinatie met elkaar zorgen voor het overgrote deel van de waardering van de fysieke omgeving van een wijk.

Structuur en duidelijke oriëntatiepunten in een wijk dragen bij aan een goede leefbaarheid (gemeente Leeuwarden, 2002). Maar in veel herstructureringswijken ontbreekt dit. Nagenoeg alle respondenten uit een interview dat de gemeente Heerenveen hield in de Greiden zijn het er over eens dat de infrastructuur gedateerd is. Het jaren '60 ontwerp uit zich vooral in de structuur van woonbuurten; brede wegen met onduidelijke, soms scherpe bochten, relatief weinig parkeerruimte en binnenterreinen met een onduidelijke scheiding van privé en openbaar gebied (gemeente Heerenveen, 2000). Ook in Drachten en Leeuwarden wordt de structuur van de wijk gezien als een knelpunt. Deze structuur leidt onder een aantal onduidelijkheden, die de helderheid en overzichtelijkheid van de wijk negatief beïnvloeden. De oriëntatie is hierdoor soms lastig (gemeente Smallingerland, 2001). Ook ontbreekt het door de vele hoogbouw aan zichtlijnen. Ten slotte wordt het ontbreken van markante punten genoemd als versterking van het gevoel van onduidelijkheid binnen een wijk (gemeente Leeuwarden, 2002).



**afbeelding 3.2:** een matige fysieke omgeving

De naoorlogse wijken hebben veel groene ruimte. Oorspronkelijk stond dit groen iedereen die er woonde ter beschikking. Het werd als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid gevoeld om het netjes te houden. Dat paste ook in het toenmalige maatschappijbeeld met het gezin als hoeksteen van de samenleving. Tegenwoordig is het gemeenschappelijk groen van niemand. Dat hangt samen met de toegenomen individualisering en het informeler en mobieler worden van de samenleving (Hereijgers en van Velsen, 2001). De toegenomen spanning tussen openbaar en privé maakt de gemeenschappelijke ruimte tot openbaar gebied. Maar daarvoor is het niet ingericht. Hierdoor ontstaan problemen van beheer en controle. En het is door het samenleven van veel verschillende culturen ook moeilijker geworden om een gemeenschappelijke noemer te vinden voor het gebruik van die gemeenschappelijke ruimte. In de Greiden in Heerenveen noemt de gemeente Heerenveen het vele onduidelijke groen. Veel van dit groen is van lage kwaliteit en belemmert het uitzicht op de vele waterlopen en waterpartijen (gemeente Heerenveen, 2000). Ook Noord-Oost in Drachten is een wijk met relatief veel groen, alleen laat de kwaliteit van dit groen en de toegankelijkheid ervan ook hier nogal wat te wensen over. Er zijn verspreid door de wijk enkele binnenterreinen die zijn verwaarloosd of worden gebruikt door bedrijven waarvan de functie niet goed strookt met de omliggende woonfuncties (gemeente Smallingerland, 2001). Verloedering van de woning, tuin en woonomgeving is in Tuindorp in Sneek een bekend verschijnsel (gemeente Sneek, 2000).

De uitwisseling van ideeën leidt tot vooruitgang. Iedere stad heeft behoefte aan plaatsen die uitnodigen tot ontmoeting. Dit zijn ruimten die hun functie ontlend aan economische, religieuze en/of sociale activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn een goed functionerend centraal wijkwinkelcentrum (zie afbeelding 3.3) of een functioneel verblijfsgebied dat als ontmoetingsplaats kan functioneren (Priemus en Philipsen, 1999). In veel herstructureringswijken ontbreekt een goed functionerend winkelcentrum of een ander-soortige ontmoetingsplaats.



**afbeelding 3.3:** een winkelcentrum als ontmoetingsplaats

Een groeiende concentratie van lage inkomens kan leiden tot een verschraling van het winkelaanbod. Vanwege dalende inkomens van de klanten hebben winkeleigenaren moeite om het hoofd boven water te houden. Het sluiten van winkels kan leiden tot leegstand wat weer vandalisme kan uitlokken. Vooral voor bewoners die slecht ter been zijn, kan het ontbreken van winkels voor dagelijkse boodschappen problematisch zijn (van Kempen en Priemus, 1999). Ook in Emmen kampt men met dit probleem. De twee buurtwinkelcentra in Angelslo leiden een marginaal bestaan en zijn al deels opgeheven. Kerken en basisscholen verliezen voor een bepaald deel hun draagvlak en concentreren zich. Andere functies zoals de bibliotheek zijn al verdwenen (gemeente Emmen, 2000A). Ook in Vinkhuizen ervaart men de nadelen van een veranderende wijkbevolking. Doordat Vinkhuizen in de loop van de jaren 'armer' is geworden, is het draagvlak voor een gevarieerd winkelaanbod en andere voorzieningen ook hier minder geworden, waardoor de wijk nog meer van zijn aantrekkelijkheid heeft verloren (gemeente Groningen, 2003). Ook in Heerenveen functioneert het wijkwinkelcentrum niet naar behoren. De vertegenwoordigers van de welzijnsorganisaties en van bewonersgroeperingen missen een duidelijk herkenbaar centrum in de wijk de Greiden. Het aanwezige winkelcentrum is teveel naar binnen gekeerd, waardoor de winkels gericht zijn op de overdekte winkelstraat en niet op het gebied daarbuiten. De parkeerplaats wordt verder als dominant ervaren, vanwege de forse afmetingen van het terrein (gemeente Heerenveen, 2000). Ook jeugd vraagt om ontmoetingsplaatsen. In Leeuwarden mist men dit. De Vrijheidswijk heeft de jeugd niet veel te bieden. Er is geen kinderopvang en het aantal speelmogelijkheden voor kinderen is beperkt. Ook voor jongeren is er niet veel te doen. Deze situatie versterkt het achterstandsprobleem van jongeren en werkt verveling en overlast in de hand (gemeente Leeuwarden, 2002).

### **De sociale omgeving**

Sociale kenmerken van de woonomgeving zijn de bevolkingssamenstellingen en de sociale cohesie tussen de bewoners. Sociale cohesie heeft betrekking op de manier waarop men met elkaar omgaat en de mate waarin men contact heeft met burens en andere buurtbewoners. Bevolkingssamenstelling en sociale cohesie hangen vrij sterk met elkaar samen en hebben een zeer groot effect op het totaaloordeel over de buurt. Het negatieve effect is het grootst als het gaat om het aandeel allochtonen in de buurt. Hoe hoger dit aandeel, hoe hoger het percentage mensen dat de buurt negatief beoordeelt (VROM, 2004). Door frequente verhuizingen in herstructureringswijken krijgen verschillende woonblokken het karakter van 'doorgaanshuis', waardoor de bewoners zich maar weinig met de wijk verbonden en bij de wijk betrokken voelen (gemeente Groningen, 2003). Ook de tolerantie voor de leefstijlen en woonculturen van allochtonen en buitenstaanders is niet overal te

vinden. Het sociale klimaat in Angelslo dreigt te verslechteren. Het is tekenend dat bewoners die de wijk verlaten dit sociale klimaat steeds meer noemen als een van de redenen om ergens anders te gaan wonen (gemeente Emmen, 2000A).

### **Overlast, criminaliteit en veiligheid**

Zowel fysieke als sociale overlast kunnen de dagelijkse leefomgeving van mensen flink verstoren. Fysieke overlast, zoals verloedering en sociale overlast door interactie tussen mensen, komen vaak voor in dezelfde buurten en versterken elkaar. Men voelt zich vaker onveilig in buurten waar sprake is van vervuiling of vernieling (VROM, 2004). Ook zijn er vormen van overlast die gebonden zijn aan specifieke bronnen, zoals verkeersoverlast, stankoverlast en geluidsoverlast. De overlast door omwonenden heeft echter de sterkste impact op het algemene oordeel over de buurt (VROM, 2004). De verloedering van de woonomgeving hangt sterk samen met de dichtheid van de bebouwing. Onder verloedering valt volgens de gemeente Emmen (2005) en Leeuwarden (2005): het bekladden van muren, het vernielen van bushokjes en telefooncellen, rommel en hondenpoep op straat. Een verloederde wijk nodigt snel uit tot vandalisme, criminaliteit en overlast door jongeren. De echte vormen van criminaliteit als diefstal, inbraak en geweldsdelicten spelen vanzelfsprekend ook een rol in veiligheidsgevoelens en het oordeel over de buurt. Toch zijn ze gemiddeld genomen van minder belang voor de mate waarin men zich veilig voelt op straat en voor het algemene oordeel over de buurt (VROM, 2004).

In Paddepoel verminderen de blinde kopgevels en de afgeschermden tuinen de betrokkenheid en het toezicht op de openbare ruimte. Dit maakt de openbare ruimte extra kwetsbaar voor verwaarlozing en vernieling. Het groen is plaatselijk niet binnen de oorspronkelijke kaders gebleven, zodat zichtlijnen verdwenen zijn en sociaal onveilige situaties zijn ontstaan (gemeente Groningen, 2000). Daarom zijn enkele binnenterreinen heringericht (zie afbeelding 3.4).



**afbeelding 3.4:** herinrichting binnenterreinen

Ook in de Emmer wijk Bargeres voelen veel bewoners zich onveilig door onvoldoende verlichting, verkeersgedrag en de onderhoudstoestand van groen en grijs (gemeente Emmen, 2000B). De doorgaande wegen van en naar de woongebieden in Emmerhout worden als onveilig ervaren en het ontbreken van voetpaden erlangs als een gemis. Ook de veiligheid van hofjes en de achterpaden bij woningen wordt door bewoners als probleem ervaren in verband met onduidelijke verkeersregels, onverwacht fietsverkeer, overhangende struiken en gebrek aan verlichting (gemeente Emmen, 2000C). In Paddepoel ondervindt men daarnaast veel hinder van de overlast die jongeren veroorzaken. Voornamelijk ouderen ervaren dit als onveilig. Andere punten die het gevoel van onveiligheid in de wijk vergroten zijn het ontbreken van portiekafsluitingen, onveilige verkeerssituaties en op verschillende

plaatsen slechte verlichting (gemeente Groningen, 2000). In een door de gemeente Smallingerland gehouden bewonersenquête blijkt dat er ook in de wijk Noord-Oost in Drachten veel overlast wordt ervaren en dat men zich niet veilig voelt in deze wijk. Uit gegevens van de politie blijkt dat de Greiden op een aantal punten een relatief onveilige wijk is ten opzichte van het totaal van Heerenveen. In de wijk Tuindorp in Sneek wordt men geconfronteerd met rondhangende jongeren, graffiti, vandalisme, geluidsoverlast, drugsoverlast, auto- en woninginbraak (gemeente Sneek, 2000). De wijkagent van de Greiden erkent dat vooral de kleine criminaliteit een rol speelt in de wijk. Het relatief grote aantal woninginbraken wijt de wijkagent aan onvoldoende beveiligde woningen (gemeente Heerenveen, 2000).

### **3.3 De onderzoekswijken**

De problemen in de vorige paragraaf zijn mede opgesteld op basis van de literatuur en documenten die specifiek over herstructurering in een woonwijk gaan, zoals een wijkontwikkelingsplan, een masterplan of een startdocument. In dit onderzoek is een aantal specifieke herstructureringswijken gebruikt. Deze wijken zijn de onderzoekswijken genoemd. In deze paragraaf komen de onderzoekswijken nader aan bod. De onderzoekswijken zijn geselecteerd op basis van de voorwaarden die hieraan in paragraaf 1.2 gesteld zijn. Bij de beschrijving van het conceptueel model werden de onderzoekselementen, ofwel de onderzoekswijken beschreven. De onderzoekswijken moeten liggen in kernen met meer dan 30.000 inwoners in Noord Nederland. In deze wijken vindt op korte termijn herstructurering plaats of heeft recentelijk herstructurering plaatsgevonden. Onder recentelijk wordt verstaan dat er op zijn vroegst in 2000 begonnen is met de herstructureringsmaatregelen. Uiteindelijk zijn uit 7 kernen met meer dan 30.000 inwoners en liggend in de provincie Groningen, Friesland of Drenthe een tiental wijken geselecteerd. Deze onderzoekswijken zijn:

Drachten: Noord-Oost  
Emmen: Angelslo, Bargeres en Emmerhout  
Groningen: Paddepoel-Zuid en Vinkhuizen  
Heerenveen: De Greiden  
Hoogezand-Sappemeer: Noorderpark-Margrietpark  
Leeuwarden: Vrijheidswijk  
Sneek: Tuindorp

Elke onderzoekswijk is apart geanalyseerd. Deze analyses staan in bijlage 3.1. Elke analyse start met een inleiding over de wijk. Hierin komen basisgegevens, zoals inwoneraantal en realisatieperiode aan bod. Daarnaast wordt beschreven wanneer de eerste plannen voor herstructurering gemaakt zijn en wanneer de daadwerkelijke herstructureringsmaatregelen begonnen zijn of gaan beginnen. Het vervolg van de analyse is gebaseerd op basis van de drie groepen problemen die gesignaleerd zijn in paragraaf 3.2. Bij elke wijk komen achtereenvolgens de problemen met betrekking tot de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en de leefbaarheid aan bod. Alle wijken worden besproken in het perspectief van vlak voor de aanvang van de herstructureringsmaatregelen. Dit kan dus zijn in 2000, maar ook in 2005.

Als er wordt gekeken naar alle onderzoekswijken samen, kan worden geconcludeerd dat deze wijken een goed beeld geven van het spectrum van de herstructureringsproblematiek. Er zijn onderzoekswijken uit beide, in paragraaf 2.4.1 en 2.4.2 onderscheiden, typen woonwijken. De Vrijheidswijk, Vinkhuizen, Paddepoel-Zuid, Tuindorp, Noorderpark-Margrietpark en Noord-Oost zijn grof gezegd gerealiseerd tussen 1950 en 1970 en bevatten ook alle kenmerken van dit type wijk. Angelslo en Emmerhout zijn ook in deze periode gerealiseerd, maar een overgang naar de gedachten uit de jaren '70 is zichtbaar. Bargeres en de Greiden zijn gerealiseerd in de zeventiger jaren en voldoen aan de kenmerken van dit type wijk.

Daarnaast is er een onderscheid te maken in preventief en curatief herstructureren. Preventief herstructureren houdt in dat er maatregelen worden getroffen voordat zich grote problemen aandienen. Curatief herstructureren betekent dat er na aanleiding van ontstane problemen maatregelen worden getroffen. In Bargeres en Noorderpark-Margrietpark waren de problemen op het startmoment van de maatregelen relatief minder dan in de andere onderzoekswijken. Het beleid in deze twee wijken kan daarom preventief genoemd worden, tegenover curatief in de andere onderzoekswijken.

De onderzoekswijken onderstrepen allen het beeld dat het ontstaan van herstructurering te maken heeft met problemen op het gebied van de woningvoorraad. In alle onderzoekswijken voldoet de woningvoorraad niet meer aan de hedendaagse vraag. In vergelijking met de realisatieperiode van de onderzoekswijken en heden is de vraag van kwantitatief naar kwalitatief verschoven. Wanneer op basis van de problematiek met betrekking tot de woningvoorraad een sneeuwbaaleffect ontstaat en er ook problemen op sociaal economisch gebied en leefbaarheid ontstaan, is herstructurering onafwendbaar. In alle onderzoekswijken is het gemiddeld inkomen van de bevolking laag en is de waardering voor de leefomgeving dat door diverse oorzaken ook.

### **3.4 Concretisering van de problemen**

Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 en 3.3 maken diverse literatuur en verschillende documenten van gemeenten melding van problemen en knelpunten in de drie onderscheiden groepen. In deze paragraaf worden deelaspecten van de drie groepen problemen beschouwd.

#### **3.4.1 Woningvoorraad**

De waargenomen problemen met betrekking tot de woningvoorraad kunnen worden vertaald naar een aantal deelaspecten.

##### **WOZ-waarde**

In het kader van de Wet waardering Onroerende Zaken (WOZ) dienen gemeenten al het onroerend goed binnen hun grenzen periodiek te taxeren (CBS, 2005). Deze taxatiewaarden geven een beeld van de kwaliteit, grootte en luxe van de woningen.

##### **Percentage huurwoningen**

Om de eenzijdigheid van de woningen in een wijk te kunnen toetsen, is het percentage huurwoningen relevant. Een hoog percentage duidt op een eenzijdige woningvoorraad. Het voortzetten van de wooncarrière binnen de wijk wordt hierdoor beperkt.

##### **Gemiddelde huurprijs**

Ook de gemiddelde huurprijs is relevant bij de toetsing van eenzijdigheid. Wanneer er veel huurwoningen in de wijk zijn, maar de prijzen erg uiteenlopen, is er een gevarieerder aanbod dan wanneer de huurprijzen allemaal laag zijn. Een gemiddeld lage huurprijs duidt op veel goedkope woningen van mindere kwaliteit en beperkte grootte.

##### **Typen woningen in de wijk**

Een derde mogelijkheid om eenzijdigheid te toetsen is kijken naar het type woning dat veel in de wijk voorkomt. Als een wijk alleen maar uit gestapelde woningen bestaat is de wijk veel eenzijdiger dan wanneer er bijvoorbeeld ook laagbouw in de vorm van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen aanwezig zijn. Wanneer er in de wijk weinig mogelijkheden zijn voor een wooncarrière, zullen de hogere inkomens de wijk verlaten, op zoek naar een woning die aan de vraag van deze groep mensen kan voldoen.

##### **Ouderdom van de woningen**

De ouderdom van de woningen geeft een goed beeld van de kwaliteit van de woningen. Veel oude woningen kampen met woontechnische gebreken en voldoen niet meer aan de vraag van tegenwoordig, waardoor de vraag naar deze woningen afneemt.



### **Mutatiegraad en leegstand**

Een hoge mutatiegraad en een hoog leegstandcijfer geven respectievelijk aan dat de wijk niet aantrekkelijk wordt gevonden door bewoners van de wijk en genegeerd wordt door woningzoekenden van buiten de wijk.

### **3.4.2 Sociaal economische situatie**

De waargenomen problemen met betrekking tot de sociaal economische situatie in een wijk kunnen worden vertaald naar een aantal deelaspecten.

#### **Gemiddeld inkomen inkomensontvanger**

Dit aspect geeft het gemiddeld besteedbaar inkomen weer per individu. Het besteedbaar inkomen is het totaal aan inkomsten van een individu verminderd met betaalde premies en belastingen (CBS 2005). Een laag cijfer duidt op een grote groep minder draagkrachtige, kwetsbare en laag opgeleide inwoners.

#### **Aandeel van de aandachtsgroep**

Dit aspect is deels verbonden aan het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger. Wanneer een hoog percentage van de inwoners van een wijk binnen de aandachtsgroep valt, dat duidt dit ook op een grote groep minder draagkrachtige en laag opgeleide mensen.

#### **Percentage allochtonen**

Een hoog percentage allochtonen wordt door VROM (2004) gezien als de grootste veroorzaker van sociale spanningen in een buurt. Als meer dan 10% van de wijkbevolking van allochtone afkomst is, spreekt VROM (2004) over een hoog percentage. Het percentage allochtonen als aspect van de sociaal economische problematiek heeft veel raakvlakken met de problematiek van leefbaarheid. De sociale spanningen die in verschillende wijken optreden hebben mede te maken met verschillen in cultuur en achtergrond (gemeente Emmen, 2000A). Herstructurering kan eraan bijdragen dat woongebieden met een hoge concentratie minderheden een sociaal gedifferentieerde opbouw krijgen, wat de stabiliteit van de wijken zal vergroten en een positief effect op het imago kan hebben (VROM, 1999). Het CBS (2005) rekent tot de allochtonen alle personen van wie ten minste één ouder in het buitenland is geboren. Allochtonen die zelf in het buitenland zijn geboren vormen de eerste generatie en allochtonen die in Nederland zijn geboren de tweede generatie. Ze worden tot de niet-westerse allochtonen gerekend als ze zijn geboren in Turkije, Afrika, Latijns Amerika of Azië, met uitzondering van Japan en Indonesië.

#### **Percentage jongeren tussen de 15 en 25 jaar**

Een hoog percentage jongeren tussen de 15 en 25 jaar wordt door VROM (2004) na het percentage allochtonen gezien als de grootste veroorzaker van sociale overlast, onveilige situaties en criminaliteit. Vaak wordt gesproken over randgroepjongeren. Deze jongeren hangen in de wijk rond en zorgen dan voor de genoemde vormen van overlast. Wanneer er in een wijk meer dan 15% van de bevolking tussen de 15 en 25 jaar is, is volgens VROM (2004) duidelijk invloed merkbaar.

### **3.4.3 Leefbaarheid**

De waargenomen problemen met betrekking tot de leefbaarheid kunnen worden vertaald naar een aantal deelaspecten.

#### **Sociale cohesie**

Sociale interactie, of sociale cohesie, heeft een groot aandeel in het totaaloordeel over de wijk en hangt vaak samen met de bevolkingssamenstelling (VROM, 2004). Sociale cohesie heeft betrekking op de manier waarop men met elkaar omgaat en de mate waarin men contact heeft met burens en andere buurtbewoners. Veel verschillende culturen met eigen normen en waarden kunnen binnen een wijk voor spanningen op sociaal gebied zorgen. Het aandeel allochtonen is hiervoor een goede indicator en is al in paragraaf 3.4.2 genoemd. De

mate van omgang met elkaar en betrokkenheid in de wijk valt onder sociale cohesie. De goede omgang van de bewoners ten opzicht van elkaar wordt door Adriaanse (2004) genoemd als succesfactor.

### **Verloedering**

De mate van verloedering in een wijk geeft een goed beeld van de leefbaarheid in de wijk. Onder verloedering wordt het bekladden van muren, het vernielen van bushokjes en telefooncellen, rommel en hondenpoep op straat verstaan. Een verloederde wijk nodigt snel uit tot vandalisme, criminaliteit en overlast door jongeren.

### **Oriëntatie en structuur in de wijk**

Een onduidelijke structuur binnen de wijk zorgt voor een minder goede leefbaarheid. Hierbij valt te denken aan het ontbreken van herkenningspunten, onduidelijke en/of onveilige infrastructuur en het ontbreken van zichtlijnen.

### **Ontmoetingsfunctie**

Een leefbare wijk heeft voorzieningen en een ontmoetingsplaats nodig. Winkelcentra of buurtcentra zijn hiervoor geschikt. De aanwezigheid of de mate van functioneren van een ontmoetingsplaats in een wijk is dan ook een bruikbaar aspect van de problematiek rond leefbaarheid. Ook de jeugd heeft ontmoetingsplekken nodig. Hiermee wordt ongewenst rondhangen, vandalisme en bedreiging bestreden.

### **Kwaliteit van het groen**

Slecht onderhouden groen en onduidelijke eigendomsverhoudingen van het groen, in bijvoorbeeld binnenterreinen, dragen niet bij aan de leefbaarheid van een wijk.

### **Onveiligheid door infrastructuur**

Mensen kunnen zich in de wijk onveilig voelen door gebrekkige of gevaarlijke infrastructuur. Gedacht kan worden aan schaarse verlichting, wegen waar te hard wordt gereden en een gebrek aan voet- en fietspaden.

### **Onveiligheid door randgroepjongeren**

Ook kunnen mensen zich onveilig voelen door de aanwezigheid van randgroepjongeren. Deze jongeren veroorzaken vaak geluidsoverlast, er is sprake van vandalisme, bedreiging en drugsgebruik.

### **Aangiften bij de politie**

Een duidelijk aspect van veiligheid is het aantal aangiften uit de wijk dat bij de politie binnenkomt. Het gaat bij dit aspect om directe vormen van criminaliteit, zoals inbraak en beroving.

## **3.5 Conclusies**

Dit hoofdstuk vormt samen met hoofdstuk 2 het theoretisch kader van dit onderzoek (zie figuur 1.3). In dit hoofdstuk zijn drie groepen problemen onderscheiden: woningvoorraad, sociaal economische situatie en leefbaarheid. Problemen op het gebied van de woningvoorraad worden in dit onderzoek gezien als de hoofdoorzaak en aanjager van het sneeuwbal-effect, waardoor problemen in de sociaal-economische situatie en de leefbaarheid zich gaan voordoen. Herstructurering wordt in dit onderzoek gezien als maatregel waarbij zich ten minste veranderingen in de woningvoorraad voordoen.

De drie groepen problemen zijn met behulp van tien onderzoekswijken nader uitgediept. Bij elke groep is een aantal deelaspecten geformuleerd. De woningvoorraad is vaak erg eenzijdig. In veel herstructureringswijken kent de woningvoorraad weinig variatie, waardoor mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de wijk beperkt zijn. Daarnaast is het percentage huurwoningen erg hoog. De vraag in deze tijd richt zich meer op koopwoningen.

Verder zijn de woningen vaak van matige kwaliteit, omdat tijdens de realisatie kwantiteit belangrijker was dan kwaliteit. Ook zijn de woningen vaak erg klein. Deze aspecten leiden tot een onaantrekkelijke woningvoorraad met als gevolg een hoge mutatiegraad en een hoog leegstandcijfer.

De bevolking is vaak niet erg draagkrachtig, omdat de mensen die dat wel zijn de wijk al hebben verlaten, vanwege de problemen met betrekking tot de woningvoorraad. Het percentage mensen dat behoort tot de aandachtsgroep is hoog. Mensen wonen vaak in de wijk door een gebrek aan andere mogelijkheden. Hierdoor is de binding, tussen de bewoners onderling en de bewoners met de wijk, minimaal.

Leefbaarheid is een subjectief begrip en wordt getoetst aan de hand van bewoners-oordelen. De problemen op dit gebied hebben te maken met slecht onderhouden groen en onduidelijke eigendomsverhoudingen van dit groen. Daarnaast speelt verloedering een belangrijke rol. Hierbij gaat het om graffiti, afval en hondenpoep op straat. Verder speelt de structuur van de wijk een rol in het oordeel dat de bewoners hebben over de wijk. De woonwijken die gerealiseerd zijn tussen 1945 en 1970 worden vaak als erg eentonig en saai ervaren. De wijken die gerealiseerd zijn tussen 1970 en 1980 zijn volgens de bewoners erg onoverzichtelijk en afgekeerd van het openbaar gebied. Vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling nemen de bestedingen af, waardoor voorzieningen in de wijk het moeilijk krijgen en kunnen verdwijnen. Hierdoor wordt de wijk onaantrekkelijker. De aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen in de wijk helpt de sociale cohesie bevorderen en vermindert overlast van jongeren

## Hoofdstuk 4

## Formulering van het conceptueel model

### 4.1 Inleiding

In de vorige twee hoofdstukken is het theoretisch kader van dit onderzoek opgesteld. Dit is het eerste hoofdstuk van het praktijkgedeelte (zie figuur 1.3). De confrontatie van de theorie met de praktijk is de essentie van wetenschappelijk onderzoek (Seegers, 1999). In het praktijkgedeelte van dit onderzoek komt deze confrontatie aan de orde en wordt het uiteindelijke toetsingsmodel geformuleerd. In dit hoofdstuk worden de eerste twee stappen van het praktijkgedeelte behandeld; het formuleren van de indicatoren en op basis hiervan het opstellen van het conceptueel model (zie figuur 1.3).

Omdat het confronteren van alle aspecten uit het theoretisch kader met de praktijk te omvangrijk of erg lastig is, zal gebruik gemaakt worden van indicatoren. De eerste stap in de confrontatie van het theoretisch kader met de praktijk is het opstellen van deze indicatoren. Bij gebruik van het uiteindelijke toetsingsmodel wordt een woonwijk getoetst aan deze indicatoren en rolt er een indicatie uit over een mogelijke herstructureringsbehoefte in de getoetste wijk. Een indicator wordt omschreven als een meetbaar fenomeen (meestal een getal) dat een signalerende functie heeft. De indicatoren komen tot stand op basis van het theoretisch kader dat in de hoofdstukken 2 en 3 geformuleerd is (zie figuur 1.2). Het opstellen van indicatoren kan gezien worden als de operationalisatie van de deelaspecten van de problemen. Operationalisering betekent binnen wetenschappelijk onderzoek meestal de vertaling van abstracte of vage termen, begrippen of uitdrukkingen in concrete kwantitatieve termen met behulp waarvan het onderzochte werkelijkheidsdomein via tellen of meten in kaart kan worden gebracht (van den Bersselaar, 1997). De indicatoren moeten gemakkelijk meetbaar zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen. Om de indicatoren te kunnen opstellen, zijn de relaties tussen de verschillen aspecten van de problemen (zie paragraaf 3.4) die te maken hebben met herstructurering van belang. In paragraaf 4.2 worden deze relaties gelegd tussen verschillende waargenomen problemen en de bijbehorende deelaspecten. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 een aantal indicatoren opgesteld die zo veel mogelijk deelaspecten omvat.

De tweede stap van het praktijkgedeelte is het op basis van deze indicatoren formuleren van het conceptueel model. Het conceptueel model kan gezien worden als eerste, ruwe versie van het uiteindelijke toetsingsmodel (zie figuur 1.1). De formulering van het conceptueel model gebeurt in paragraaf 4.4. Hetgeen in figuur 1.1 weergegeven als 'black box' wordt inzichtelijk gemaakt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

### 4.2 Relaties tussen de verschillende aspecten

De deelaspecten van elk van de drie groepen problemen (zie paragraaf 3.2) staan vaak in relatie tot elkaar. Ook zijn er diverse relaties tussen deelaspecten uit de andere twee groepen aan te geven. Zo kunnen aspecten van leefbaarheidsproblemen in relatie staan met aspecten behorend bij problemen in de woningvoorraad. De relaties tussen de deelaspecten worden in deze paragraaf besproken.

De deelaspecten van de problemen met betrekking tot de woningvoorraad staan bijna allemaal in relatie tot elkaar. De ouderdom van de woningen in de wijk in combinatie met het percentage huurwoningen zegt iets over de gemiddelde huurprijs. Oudere huurwoningen hebben een lagere huurprijs dan nieuwere. Een hoog percentage huurwoningen met een lage gemiddelde huurprijs zegt daarnaast iets over de WOZ waarde van de woningen. Veel oude goedkope huurwoningen hebben een lage WOZ-waarde en voldoen vaak niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit is terug te zien in de mutatiegraad en leegstand. Eenzijdigheid met betrekking tot de woningvoorraad kan worden gevonden door te kijken naar de combinatie van de typen woningen die voorkomen in de wijk, het percentage huurwoningen in de wijk en de ouderdom van de woningen in de wijk.

De deelaspecten behorend bij de problemen van de woningvoorraad staan ook in relatie met deelaspecten uit andere probleemvelden. Wanneer een wijk minder aantrekkelijk wordt, vaak door eenzijdigheid (zie paragraaf 2.2 en 3.2.1) zullen de meest draagkrachtige bewoners vertrekken (zie paragraaf 2.2). Zo zullen mensen met een laag inkomen vaak in goedkope huurwoningen achterblijven, wat de eenzijdigheid verstrekt. Inkomen kan dus gekoppeld worden met de WOZ-waarde, de gemiddelde huurprijs en het percentage huurwoningen. Vaak wonen er in deze goedkope huurwoningen veel allochtonen, die doorgaans niet bijdragen aan de sociale cohesie binnen de wijk (zie paragraaf 3.2.3). Sociale cohesie zorgt voor een groot deel voor de waardering van de wijk (zie paragraaf 3.4.3). Andere problemen met betrekking tot de leefbaarheid staan ook in relatie met problemen met betrekking tot de woningvoorraad. Zo zegt de ouderdom van de woningen vaak iets over de structuur en de oriëntatie binnen de wijk (zie paragraaf 3.2.3). Zoals uit paragraaf 2.4 gebleken is, kampen wijken die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970 vaak met eentonigheid en ontbreekt het in wijken die gebouwd zijn tussen 1970 en 1980 vaak aan oriëntatiepunten en overzichtelijkheid. Mensen die een woning huren zijn minder snel geneigd te investeren in de woning en woonomgeving, wat verloedering in de hand werkt (Adriaanse, 2004) (zie paragraaf 3.2.1). Naast deze oorzaken met betrekking tot de woningvoorraad, wordt verloedering ook in de hand gewerkt wanneer de kwaliteit van het groen in de wijk te wensen overlaat en er een hoog percentage jongeren met een leeftijd tussen de 15 en 25 jaar in de wijk woont. Deze jongeren kunnen overlast, onveiligheid en verloedering in de vorm van graffiti en rommel veroorzaken. Ook het aantal aangiften bij de politie staat hiermee in relatie.

Als er in een wijk veel mensen met een laag inkomen wonen, heeft dat negatieve gevolgen voor het voorzieningenaanbod. Winkels in de wijk krijgen het moeilijk, waardoor het voorzieningenaanbod onder druk komt te staan (zie paragraaf 3.2.3). Dit gaat ten koste van de aantrekkelijkheid van de wijk, bijvoorbeeld voor ouderen die de voorzieningen vaak dichtbij de woningen wensen. Daarnaast is een dalend voorzieningenaanbod ook negatief voor de sociale cohesie in de wijk, omdat voorzieningen, bijvoorbeeld ondergebracht in een winkelcentrum, als ontmoetingsplek kunnen fungeren. Leegstaande winkelpanden lokken bij randgroepjongeren vandalisme en vernieling uit, wat onveilige situaties en verloedering veroorzaakt. Ook hierdoor wordt de wijk minder aantrekkelijk, wat gevolgen heeft voor de mutatiegraad en leegstand. Dit is een voorbeeld van wat VROM (2004) zichzelf versterkende mechanismen noemt.

### 4.3 Formulering van de indicatoren

Op basis van de relaties tussen de verschillende deelaspecten is een aantal indicatoren geformuleerd. Een indicator wordt omschreven als een meetbaar fenomeen (meestal een getal) dat een signalerende functie heeft. De indicatoren moeten gemakkelijk meetbaar zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen. Bij de meting van de indicatoren moet de waarde van de meting in een perspectief geplaatst worden. Dit perspectief moet uitwijzen wanneer een waarde hoog of laag, goed of slecht of positief of negatief is. Het hiervoor benodigde perspectief komt tot stand op basis van de analyse en cijfers behorend bij de onderzoekswijken uit paragraaf 3.3 en bijlage 3.1.

De eerste gebruikte indicator is: *“Het gezamenlijke percentage van gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk”*. Dit percentage geeft een duidelijke indicatie van de eenzijdigheid in typen woningen die niet meer aantrekkelijk worden gevonden. Een hoog percentage gestapelde en/of rijenwoningen is in hoofdstuk 3 een duidelijk kenmerk gebleken van de naoorlogse uitbreidingswijk. Een hoog percentage duidt dus op een eenzijdige woningvoorraad. Daarbij kan een link gemaakt worden met de aantrekkelijkheid van deze woningen. Veel woningen met name uit de periode 1945-1970 voldoen niet meer aan de woonwensen van tegenwoordig (zie paragraaf 2.2 en 3.2.1). Het percentage gestapelde woningen plus rijenwoningen ligt in de onderzoekswijken tussen de 60% en 96%, waarbij deze 60% als een uitschieter beschouwd kan worden. In de onderzoekswijken ligt de waarde gemiddeld op 85%. Dit gemiddelde cijfer is het uitgangspunt bij het perspectief van de waarden bij deze indicator. De eerste groep waarden geldt bij meer dan 80% gestapelde of

rijenwoningen en de tweede groep geldt bij minder dan 80% van dit type woningen. Natuurlijk zijn er verschillende moderne (Vinex)wijken met een hoog percentage rijenwoningen waar herstructurering niet aan de orde is. Maar deze wijken kunnen dan ook niet getoetst worden door middel van het model, omdat zij door hun ouderdom buiten de voorwaarden vallen (zie paragraaf 1.2). Een indicator om eenzijdigheid te meten had ook kunnen kijken naar de dominante groep met betrekking tot typen woningen. Concreet kan een wijk als eenzijdig, met betrekking tot typen woningen, worden bestempeld wanneer de wijk bijvoorbeeld voor meer dan 70% uit hetzelfde type woningen bestaat. Maar hierbij zouden wijken, bestaande uit louter twee-onder-één-kap woningen als eenzijdig worden aangemerkt en in dit onderzoek in verband worden gebracht met een herstructureringsbehoefte. In deze wijken is dit niet relevant. Daarom is er bij deze indicator gekeken naar de eenzijdigheid binnen wijken met betrekking op woningtypen die in aantrekkelijkheid achteruitgaan. Hierbij gaat het dus om rijenwoningen en gestapelde woningen, waaronder portiekflats.

Een tweede indicator is: *“Het percentage huurwoningen in de wijk”*. Deze indicator geeft inzicht in de verdeling van de huur- en koopwoningen in de wijk. Ook deze indicator geeft, net als de eerste indicator, inzicht in de eenzijdigheid van de woningen in de wijk. Een hoog percentage huurwoningen beperkt de wooncarrièremogelijkheden binnen de wijk. Huurwoningen verliezen ten opzichte van koopwoningen aan aantrekkingskracht (zie paragraaf 2.2 en 3.2.1), waardoor problemen kunnen ontstaan met betrekking tot de sociaal economische situatie (zie paragraaf 3.2.1 en 3.2.2). Het percentage huurwoningen in de onderzoekswijken ligt tussen 45% (De Greiden) en 99% (Tuindorp). Alle onderzoekswijken bestaan voor meer dan 45% uit huurwoningen. De eerste groep waarden bij deze indicator is dus van toepassing bij minder dan 45%. De tweede onderscheiden groep is een percentage huurwoningen tussen de 45 en 75% en de derde groep vertegenwoordigt een percentage huurwoningen groter dan 75%. Door het creëren van twee groepen wanneer het percentage huurwoningen hoger dan 45% ligt, is de harde grens van 45% opgeheven. Er is een ‘middengebied’ gecreëerd.

De derde indicator is: *“De gemiddelde WOZ waarde van de woningen in de wijk”*. In combinatie met de vorige twee indicatoren kan worden vastgesteld of de woningen kampen met het probleem dat zij niet meer voldoen aan de vraag van tegenwoordig. Een lage WOZ-waarde duidt op een lage huurprijs, wat veel mensen met lage inkomens en allochtonen aantrekt. In combinatie met een hoog percentage huurwoningen zegt deze indicator iets over het gemiddeld inkomen van de wijkbevolking. De WOZ-waarde van de onderzoekswijken varieert tussen 28000 (Vrijheidswijk) en 62000 (Bargeres). De relatief hoge waarde in Bargeres kan verklaard worden door het bouwjaar van de wijk. De woningen zijn in vergelijking met de andere onderzoekswijken relatief nieuw. Daarnaast wordt in Bargeres preventief, dat wil zeggen: vooruitlopend op mogelijke problemen (zie ook bijlage 3.1) geherstructureerd. De problemen zijn dus in mindere mate aanwezig dan in de wijken waarin curatief, dat wil zeggen: achteraf, na vaststelling van problemen, wordt geherstructureerd. Ook in Noorderpark-Margrietpark wordt preventief geherstructureerd. Maar deze woningen zijn ouder dan in Bargeres, wat de relatief lage WOZ-waarde verklaart. Op basis hiervan is het perspectief bepaald van de waarden bij deze indicator. In de eerste groep is de WOZ-waarde lager dan 60.000. In de tweede groep is de WOZ-waarde 60.000 of meer. Bij het trekken van deze grens is gekeken naar de waarde van Bargeres ten opzichte van de andere onderzoekswijken. In Bargeres staan relatief nieuwe woningen en zijn de problemen nog minder groot. Bij deze waardebepaling moet een kanttekening geplaatst worden. De waarde van woningen fluctueert per jaar. Een zelfde woning is bijvoorbeeld in 2000 minder waard dan in 2005. Hierdoor moet bij de bepaling van de WOZ-waarde van een woning het jaar van de waardebepaling goed in de gaten worden gehouden. Mogelijk moet de waarde geïndexeerd worden. De WOZ-waarden van de woningen uit alle onderzoekswijken zijn in 1999 vastgesteld. De bepaling van de waarde van de indicator moet dus geïndexeerd worden naar 1999.

Deze eerste drie indicatoren toetsen de mogelijk aanwezige problemen met betrekking tot de woningvoorraad. Wanneer een wijk op deze eerste drie indicatoren slecht scoort, voldoet deze wijk aan alle fysieke kenmerken van een herstructureringswijk. Hierbij is de combinatie van deze drie indicatoren van belang. Maar het onderzoek van Adriaanse (2004) heeft uitgewezen dat in wijken met deze kenmerken niet vanzelfsprekend een herstructureringsbehoefte aanwezig is (zie paragraaf 3.2.1). In de combinatie zijn dus nog aanvullende indicatoren nodig.

De vierde indicator is: *“De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt”*. Deze indicator geeft inzicht in de waardering van de fysieke leefomgeving. De leefbaarheid in de wijk kan met deze indicator voor een groot deel worden getoetst. Sociale cohesie heeft een groot aandeel in het totaaloordeel over de wijk (zie paragraaf 3.4.3). De mate van sociale cohesie is daarom een geschikte indicator voor de toetsing van leefbaarheid. Omdat sociale cohesie een lastig te meten begrip is, wordt er in dit onderzoek vanaf gezien dit begrip in een indicator te meten. In plaats hiervan is de mate van verloedering gekozen, omdat hiermee ook een goed beeld van de leefbaarheid binnen een wijk verkregen kan worden. Onder verloedering valt volgens de gemeente Emmen (2005) en Leeuwarden (2005): het bekladden van muren, het vernielen van bushokjes en telefooncellen, rommel en hondenpoep op straat. Een verloederde wijk nodigt snel uit tot vandalisme, criminaliteit en overlast door jongeren. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid in de wijk niet ten goede. De waarde die aan deze indicator wordt gegeven, is afhankelijk van het beeld van de bewoners over de wijk. Hiermee is deze indicator subjectief (zie paragraaf 3.2.3). Bij deze indicator wordt een rapportcijfer van 1 tot 10 gegeven voor de mate van verloedering. De waarde van deze indicator wordt bepaald door de afwijking van dit verloederingscijfer ten opzichte van het gemiddelde verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt. Bij de onderzoekswijken kent Vinkhuizen met 46% de grootste afwijking. In Bargeres is de afwijking met 10% het kleinst. De waarde bij deze indicator wordt verdeeld in twee groepen. Deze waarde is bepaald aan de hand van verloederingscijfers in wijken waar geen potentiële herstructureringsbehoefte is vastgesteld. De grens tussen de twee groepen is vastgesteld op 10%.

De vijfde en laatste indicator is: *“Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in de wijk”*. VROM onderscheidt in veel publicaties prioriteitswijken in de vier grote steden (de G4) en prioriteitswijken van de overige steden (de G26). In deze prioriteitswijken is een duidelijke herstructureringsbehoefte aanwezig. Er is een relatie te leggen tussen inkomen en het bestaan van een prioriteitswijken dan wel herstructureringswijk. De relatie inkomens-prioriteitswijk wordt verduidelijkt door tabel 4.1. Hierin is het besteedbaar jaarinkomen per huishouden in procenten ten opzichte van het landelijk gemiddelde weergegeven. De cijfers zijn uit 2002.

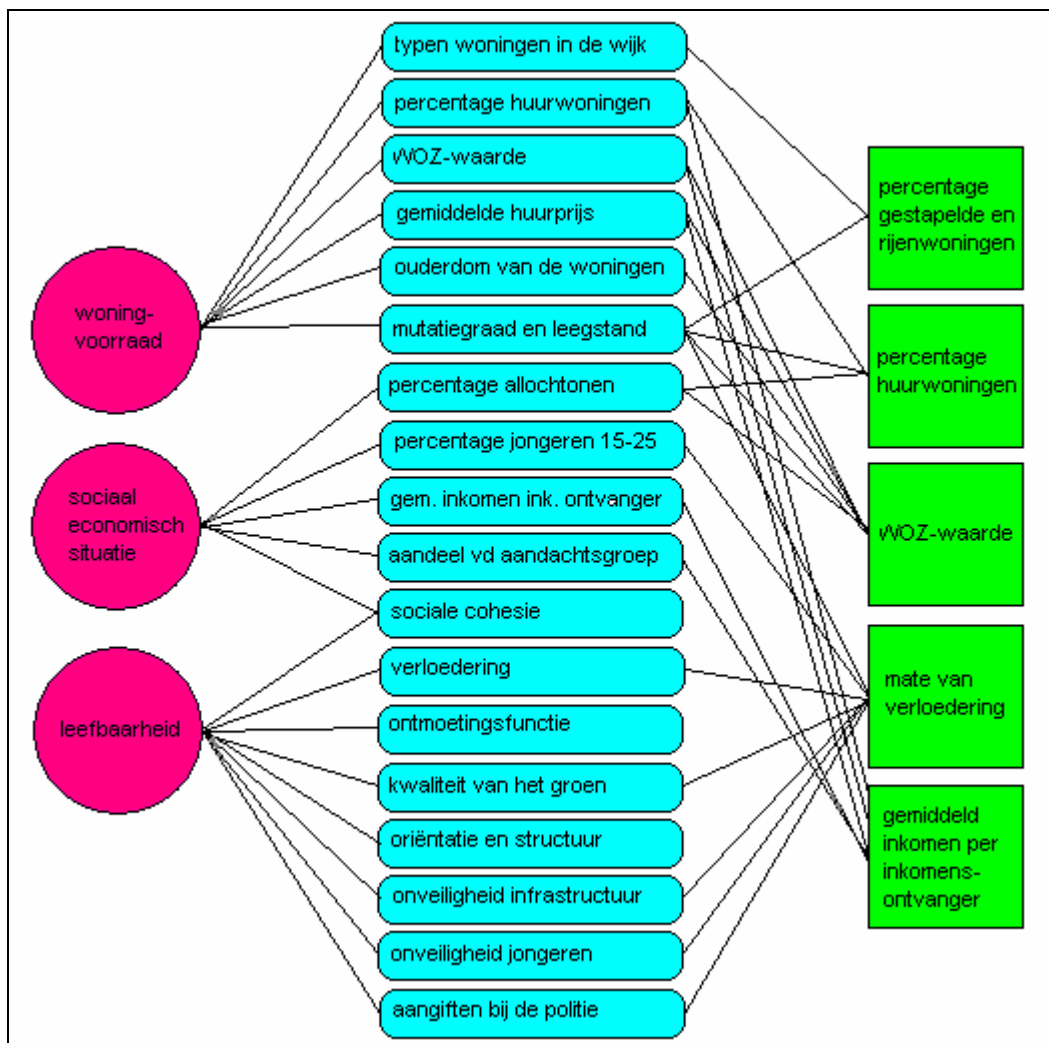
Waar?	Inkomen t.o.v. het landelijk gemiddelde
G4 prioriteitswijk	71%
G26 prioriteitswijk	80%
Landelijk gemiddelde	100%

**tabel 4.1:** inkomens prioriteitswijken in procenten ten opzichte van het landelijk gemiddelde (VROM, 2003)

De indicatoren met betrekking tot het percentage huurwoningen in de wijk en de WOZ-waarde van de woningen in de wijk hebben op het eerste gezicht misschien een verband met het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in de wijk. Logischerwijs zouden er veel mensen met lage inkomens in goedkope huurwoningen wonen (zie paragraaf 3.2.2). Hierbij moet echter een kanttekening geplaatst worden. Het begrip hierbij is scheefheid. Scheefheid wil zeggen dat de woonlasten en het inkomen niet goed op elkaar aansluiten. Het begrip kent twee richtingen. Wanneer er sprake is van goedkope scheefheid, woont men te goedkoop ten opzichte van het inkomen. Dit kan het geval zijn wanneer er geen doorstroming plaatsvindt. Het inkomen van de bewoner stijgt, terwijl deze de goedkope woning niet kan of wil inwisselen voor een duurdere. Daarnaast is er dure scheefheid. Hierbij woont men te duur

ten opzichte van het inkomen. Dit kan voorkomen bij een krappe woningmarkt. Vanwege de beperkte beschikbaarheid van woningen wordt gekozen voor een te dure woning. Door het bestaan van scheefheid is de relatie tussen inkomen, het percentage huurwoningen en de WOZ-waarde van de woningen niet vanzelfsprekend te leggen. Vandaar dat er gekozen is voor deze indicator. Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger ligt in de onderzoekswijken tussen de €10.467 (Vrijheidswijk) en €14.476 (De Greiden). Naast de Greiden komt Bargeres ook boven de €14.000. De andere wijken zitten onder dit cijfer. De grenswaarde bij deze indicator ligt op € 14.000.

Concluderend kan worden gezegd dat de eerste drie indicatoren een beeld schetsen van de woningvoorraad in de wijk. De vierde indicator zegt iets over de fysieke leefbaarheid in de wijk en de vijfde indicator gaat over de sociaal-economische situatie in de wijk. Hiermee zijn uit alle drie de onderscheiden groepen problemen, (zie paragraaf 3.2) met betrekking tot de woningvoorraad, de sociaal-economische situatie en de leefbaarheid, indicatoren afgeleid.



figuur 4.1: weergave van relaties tussen problemen, deelaspecten en indicatoren.

In figuur 4.1 zijn de drie probleemvelden (zie paragraaf 3.2) en de bijbehorende deelaspecten (zie paragraaf 3.4) weergegeven. Vervolgens zijn deze deelaspecten in relatie met de vijf indicatoren weergegeven (zie paragraaf 4.2). Dit figuur is de ingevulde versie van de schematisch weergave van de totstandkoming van de indicatoren uit hoofdstuk 1 (zie figuur 1.1). De deelaspecten moeten in relatie met elkaar worden gezien om een goed beeld van de indicatoren te krijgen. Het percentage huurwoningen (deelaspect) is verbonden met de WOZ-waarde (indicator), maar zegt er op zichzelf niet veel over. Wanneer dit deelaspect



echter in combinatie met de gemiddelde huurprijs en de ouderdom van de woningen wordt bekeken, krijgt de indicator meer betekenis.

#### 4.4 Formulering van het conceptueel model

Uit elke onderscheiden groep problemen (zie paragraaf 2.2) zijn indicatoren afgeleid. Deze vijf indicatoren kunnen nu in een conceptueel model worden geplaatst. Dit conceptueel model is de eerste versie van het uiteindelijke toetsingsmodel. Dit model kan drie mogelijke indicaties geven (zie figuur 1.1). De eerste indicatie is de afwezigheid van een herstructureeringsbehoefte, de tweede indicatie voorziet een herstructureeringsbehoefte op termijn en de derde indicatie is een directe herstructureeringsbehoefte. Om het model overzichtelijk te houden, is gekozen voor een model in de vorm van een beslissingsboom. Deze vorm benadrukt het belang van de indicatoren in combinatie met elkaar. Het perspectief van de waarden behorend bij de indicatoren zorgen voor de weg die de te toetsen wijk maakt in het model en de uiteindelijke indicatie die het model geeft. Het model is duidelijk omdat alle mogelijke uitkomsten in het model staan weergegeven. Er is direct zichtbaar wat een waarde bij een bepaalde indicator voor gevolgen heeft voor de uiteindelijke indicatie met betrekking tot de herstructureeringsbehoefte. Het conceptueel model staat weergegeven in figuur 4.2.

##### Rangorde in indicatoren

De indicatoren worden onder elkaar in het conceptueel model geplaatst. Er is dus een rangorde tussen de indicatoren aangehouden. Zoals genoemd in paragraaf 2.2, is herstructurering in dit onderzoek gedefinieerd als zodanig, wanneer er op zijn minst ingrepen in de woningvoorraad plaatsvinden. Door deze definitie zijn de drie indicatoren die iets zeggen over de woningvoorraad boven de andere twee indicatoren geplaatst. Een onderlinge rangorde tussen deze drie indicatoren is in het conceptueel model in eerste instantie niet van belang geacht. De beide indicatoren uit de twee overgebleven groepen problemen, inkomens (sociaal economische situatie) en de mate van verloedering (leefbaarheid) kennen geen onderlinge rangorde. De mate van verloedering wordt in eerste instantie boven het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger geplaatst.

In het conceptueel model is in eerste instantie dus de rangorde aangehouden die ook bij de formulering van de indicatoren in paragraaf 4.3 is gebruikt:

- 1: *Het gezamenlijke percentage van gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk*  
waarde: - minder dan 80%  
- 80% of meer
- 2: *Het percentage huurwoningen in de wijk*  
waarde: - minder dan 45%  
- tussen de 45 en 75%  
- meer dan 75%
- 3: *De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk geïndexeerd naar 1999*  
waarde: - minder dan €60.000  
- €60.000 of meer
- 4: *De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.*  
waarde: - minder dan 10% afwijking  
-10% of meer afwijking
- 5: *Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in de wijk geïndexeerd naar 1999*  
waarde: - minder dan € 14.000  
- € 14.000 of meer



### Opmerkingen bij het model

Omdat het conceptueel model de vorm heeft van een beslissingsboom, worden alle mogelijke uitkomsten van de set met indicatoren meegenomen. Dit maakt dat er soms weinig voorkomende situaties in het model staan. In werkelijkheid zullen er bijvoorbeeld weinig wijken voorkomen waarin meer dan 80% van de woningen uit rijen en hoogbouw bestaat, maar dat er hiervan minder dan 45% huurwoningen zijn.

Soms zijn indicatoren die laag in de rangorde staan niet meer van belang voor het totaaloordeel van een wijk of er wel of niet een mogelijke herstructureringsbehoefte aanwezig is. Wanneer een wijk voor meer dan 80% uit gestapelde woningen en rijenwoningen bestaat, hiervan meer dan 75% huurwoningen zijn, de WOZ-waarde lager dan € 60.000 is en veel inwoners de wijk verloederd vinden, staat een directe herstructureringsbehoefte vast. De hoogte van het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger zal niets meer veranderen aan dit oordeel.

### Modeluitkomsten van de onderzoekswijken

Het conceptueel model is tot stand gekomen op basis van gegevens van de onderzoekswijken (zie paragraaf 3.3 en bijlage 3.1). In bijlage 4.1 staan de gegevens behorend bij de gebruikte indicatoren van alle onderzoekswijken samen weergegeven. Hieraan zijn de realisatieperiode en het aantal inwoners van de onderzoekswijk toegevoegd. Na het opstellen van het conceptueel model, zijn de onderzoekswijken aan het model getoetst. De werkelijke herstructureringsbehoefte in de onderzoekswijken is bekend en wordt 'gewenste indicatie' genoemd. De indicaties die door het conceptueel model worden gegeven en de gewenste indicaties zijn weergegeven in tabel 4.2. De drie mogelijke uitkomsten, een directe herstructureringsbehoefte, een herstructureringsbehoefte op termijn en een afwezige herstructureringsbehoefte, zijn door middel van kleuren weergegeven. De kleuren zijn respectievelijk rood, oranje en groen. De wijken waar preventief wordt geherstructureerd, hebben een oranje indicatie, omdat herstructurering in deze wijken niet direct hoeft te gebeuren.

	indicatie model	gewenste indicatie
Noord-Oost	rood	rood
Angelslo	rood	rood
Bargeres	oranje	oranje
Emmerhout	rood	rood
Paddepoel-Zuid	rood	rood
Vinkhuizen	rood	rood
de Greiden	oranje	rood
Noorderpark-Margrietpark	rood	oranje
Vrijheidswijk	rood	rood
Tuindorp	rood	rood

**tabel 4.2:** werkelijke indicaties en gewenste indicaties van de onderzoekswijken

Zoals te zien is in tabel 4.2 komen de indicaties die het conceptueel model geeft, in twee gevallen niet overeen met de werkelijke indicatie. Dit is het geval in de Greiden en in Noorderpark-Margrietpark. Wanneer het model geen goede indicatie geeft, kunnen daar drie redenen voor worden aangewezen:

- 4 het model klopt niet
- 5 de gebruikte gegevens kloppen niet
- 6 het beleid van de gemeente waarin de wijk ligt klopt niet

Volgens het conceptueel model kent de Greiden een potentiële herstructureringsbehoefte (oranje), terwijl er in werkelijkheid een directe herstructureringsbehoefte (rood) aanwezig is. In de Greiden is het percentage huurwoningen relatief laag en het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger relatief hoog. Hierdoor geeft het model een potentiële (oranje) indicatie

in plaats van een directe (rode) indicatie. De gebruikte gegevens hebben betrekking op de hele wijk, terwijl de gemeente Heerenveen slechts in een paar buurten herstructurering toepast (zie bijlage 3.1). Waarschijnlijk is de herstructureringsbehoefte in de andere buurten binnen de wijk lager, waardoor het gemiddelde van de wijk (de gebruikte gegevens) niet representatief is voor een directe herstructureringsbehoefte.

In het Noorderpark-Margrietpark is de indicatie een directe herstructureringsbehoefte (rood) terwijl er in werkelijkheid preventief wordt geherstructureerd. De keuze van de gemeente Hoogezand-Sappemeer om de herstructurering in het Noorderpark-Margrietpark preventief te noemen is misschien niet juist. Wanneer er gekeken wordt naar de waarden bij de vijf indicatoren, kan worden geconcludeerd dat deze waarden alle kenmerken bezitten van een herstructureringswijk. Wanneer de waarden bij de indicatoren van deze wijk vergeleken wordt met bijvoorbeeld de waarden van Noord-Oost in Drachten valt op dat hier tussen nauwelijks verschil is. Noord-Oost kent echter wel een directe herstructureringsbehoefte. Een andere mogelijkheid zijn de gebruikte gegevens met betrekking tot het verloederingscijfer. De waarde bij deze indicator is niet letterlijk waargenomen, maar afgeleid uit een leefbaarheidsonderzoek met diverse gerelateerde gegevens. Als de waarde bij deze indicator lager dan 10% zou zijn, zou ook de indicatie een potentiële herstructureringsbehoefte (oranje) zijn.

#### **4.5 Conclusies**

In dit hoofdstuk is een vijftal indicatoren geformuleerd. Uit elk van de onderscheiden groepen problemen (woningvoorraad, sociaal-economische situatie en leefbaarheid) zijn indicatoren afgeleid. Vanwege de definiëring van het onderzoek, met de nadruk op ingrepen in de woningvoorraad (zie paragraaf 2.2), zijn er uit deze groep drie indicatoren afgeleid. De andere twee groepen problemen worden vertegenwoordigd door beide één indicator. Deze vijf indicatoren vormen samen het conceptueel model, de eerste versie van het uiteindelijke toetsingsmodel. Met behulp van deze indicatoren wordt verwacht dat het conceptueel model een goede indicatie kan geven van een herstructureringsbehoefte in een willekeurige wijk. De indicaties die het model met betrekking tot de onderzoekswijken gaf, waren slechts in twee gevallen niet correct. In het volgende hoofdstuk wordt hierop teruggekomen. Hierin vindt de stap van conceptueel model naar definitief model plaats. Hierbij wordt het conceptueel model op zijn werking getest en mogelijk aangepast.

## Hoofdstuk 5

## Toetsing van het conceptueel model

### 5.1 Inleiding

Na het opstellen van het conceptueel model in hoofdstuk 4, wordt in dit hoofdstuk de werking ervan op twee manieren getoetst. Door middel van deze toetsing wordt geprobeerd om het model nauwkeuriger en sterker te maken.

De eerste manier om de werking van het conceptueel model te toetsen is met behulp van een aantal willekeurige wijken. Deze wijken worden toetsingswijken genoemd. In paragraaf 5.2 wordt een aantal toetsingswijken geselecteerd. Bij toetsing aan het model kan worden gekeken of de indicatoren, het perspectief van de bijbehorende waarden en de uitkomsten die het conceptueel model geeft (zie paragraaf 4.3 en 4.4) op een juiste manier geformuleerd zijn. De paragraaf sluit af met eventuele aanpassingen die aan het conceptueel model gedaan moeten worden.

De tweede manier om de werking van het conceptueel model te toetsen is door veranderingen aan te brengen in de rangorde van de indicatoren. In het conceptueel model is een rangorde van indicatoren gekozen (zie paragraaf 4.4). Volgens de definiëring van het onderzoek moeten de indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad bovenin het model geplaatst worden. Naast deze voorwaarde zijn er geen beperkingen. In paragraaf 5.3 wordt gekeken wat de gevolgen van een aantal veranderingen in rangorde zijn voor de uitkomst van het model. De paragraaf sluit af met een definitieve rangorde van de indicatoren.

Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.

### 5.2 Toetsing door middel van toetsingswijken

In deze paragraaf wordt het conceptueel model getoetst aan de hand van een aantal wijken. Deze toetsingswijken moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen als de onderzoekswijken, zoals beschreven in paragraaf 1.2. Het enige verschil is dat de onderzoekswijken een zekere herstructureringsbehoefte hebben en de toetsingswijken niet. Van de toetsingswijken is bekend of er een directe herstructureringsbehoefte, een herstructureringsbehoefte op termijn of een afwezige herstructureringsbehoefte is. Van elke toetsingswijk zijn de waarden behorend bij de vijf indicatoren weergegeven in een tabel. Daarnaast staan de herstructureringsbehoefte, realisatieperiode en het inwoneraantal van de wijk in deze tabel vermeldt. Hierdoor wordt beknopt een beeld van de wijk geschetst. Om onoverzichtelijkheid in de tabellen te voorkomen staat de bronvermelding in bijlage 5.1.

In de tabellen staan de volgende gegevens:

*Ind.1: perc. stapel en rij:* De eerste indicator: Het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk.

*Ind.2: perc. huur:* De tweede indicator: Het percentage huurwoningen in de wijk

*Ind.3: woz-waarde:* De derde indicator: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk

*Ind.4: verloedering:* De vierde indicator: De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.

*Ind.5: inkomen:* De vijfde indicator: Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de wijk.

*Herstructureringsbehoefte:* De herstructureringsbehoefte van de wijk, weergegeven als één van de drie indicaties van het conceptueel model (direct, op termijn, afwezig).

*Realisatieperiode:* De periode waarin de wijk gerealiseerd is

*Inwoneraantal:* Het inwoneraantal van de wijk

## De Lariks in Assen

Ind.1: perc. stapel en rij:	56%
Ind.2: perc. huur:	65%
Ind.3: woz-waarde:	47.841
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	12.888
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1960-1965
Inwoneraantal:	5629

tabel 5.1: gegevens de Lariks

## Oost in Assen

Ind.1: perc. stapel en rij:	58%
Ind.2: perc. huur:	56%
Ind.3: woz-waarde:	51.492
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	13.544
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1945-1969
Inwoneraantal:	7323

tabel 5.2: gegevens Oost

## De Bouwen in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:	75%
Ind.2: perc. huur:	69%
Ind.3: woz-waarde:	48.000
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	12.706
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1950-1970
Inwoneraantal:	3309

tabel 5.3: gegevens de Bouwen

## De Swetten in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:	77%
Ind.2: perc. huur:	55%
Ind.3: woz-waarde:	47.000
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	12.797
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1950-1970
Inwoneraantal:	4555

tabel 5.4: gegevens de Swetten

## De Wiken in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:	87%
Ind.2: perc. huur:	61%
Ind.3: woz-waarde:	48.424
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	12.700
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1961-1980
Inwoneraantal:	5928

tabel 5.5: gegevens de Wiken

## De Wijert-Noord in Groningen

Ind.1: perc. stapel en rij:	96%
Ind.2: perc. huur:	80%
Ind.3: woz-waarde:	44.000
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	12.887
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1959-1962
Inwoneraantal:	4520

tabel 5.6: gegevens de Wijert-Noord

## De Akkers in Heerenveen

Ind.1: perc. stapel en rij:	50%
Ind.2: perc. huur:	64%
Ind.3: woz-waarde:	52.000
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	14.339
Herstructureringsbehoefte:	niet
Realisatieperiode:	1964-1969
Inwoneraantal:	2200

tabel 5.7: gegevens de Akkers

## Bilgaard in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	89%
Ind.2: perc. huur:	75%
Ind.3: woz-waarde:	35.000
Ind.4: verloedering:	< 10%
Ind.5: inkomen:	12.388
Herstructureringsbehoefte:	direct
Realisatieperiode:	1965-1975
Inwoneraantal:	6829

tabel 5.8: gegevens Bilgaard

### Heechterp in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	95%
Ind.2: perc. huur:	88%
Ind.3: woz-waarde:	20.000
Ind.4: verloedering:	7%
Ind.5: inkomen:	10.437
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1946-1955
Inwoneraantal:	1353

tabel 5.9: gegevens Heechterp

### Nylan in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	83%
Ind.2: perc. huur:	37%
Ind.3: woz-waarde:	36.000
Ind.4: verloedering:	0%
Ind.5: inkomen:	13.704
Herstructureringsbehoefte:	niet
Realisatieperiode:	1960-1965
Inwoneraantal:	3782

tabel 5.10: gegevens Nylan

### Schepenbuurt in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	56%
Ind.2: perc. huur:	56%
Ind.3: woz-waarde:	20.000
Ind.4: verloedering:	> 10%
Ind.5: inkomen:	10.800
Herstructureringsbehoefte:	direct
Realisatieperiode:	1955-1959
Inwoneraantal:	1133

tabel 5.11: gegevens Schepenbuurt

### Schieringen in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	76%
Ind.2: perc. huur:	59%
Ind.3: woz-waarde:	25.000
Ind.4: verloedering:	7%
Ind.5: inkomen:	13.114
Herstructureringsbehoefte:	direct
Realisatieperiode:	1950-1958
Inwoneraantal:	2145

tabel 5.12: gegevens Schieringen



## Valeriuskwartier in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:	94%
Ind.2: perc. huur:	66%
Ind.3: woz-waarde:	22.000
Ind.4: verloedering:	> 10%
Ind.5: inkomen:	12.524
Herstructureringsbehoefte:	op termijn
Realisatieperiode:	1946-1955
Inwoneraantal:	1353

**tabel 5.13:** gegevens Valeriuskwartier

In bijlage 5.2 zijn de gegevens uit bovenstaande tabellen in een oogopslag weergegeven. Dit is gebeurd op dezelfde manier als bij de onderzoekswijken in bijlage 4.1. De herstructureringsbehoefte in de toetsingswijken is op basis van de literatuur bepaald (zie bijlage 5.1). Nadat de toetsingswijken door middel van het model van een indicatie zijn voorzien, is dit samen met de daadwerkelijke herstructureringsbehoefte (de gewenste indicatie) in tabel 5.14 weergegeven. Een directe herstructureringsbehoefte is rood, een herstructureringsbehoefte op termijn is oranje en een afwezige herstructureringsbehoefte is groen.

	indicatie model	gewenste indicatie
de Lariks	oranje	oranje
Oost	oranje	oranje
de Bouwen	oranje	oranje
de Swetten	oranje	oranje
de Wiken	oranje	oranje
de Wijert-Noord	rood	oranje
de Akkers	oranje	oranje
Bilgaard	oranje	rood
Heechterp	rood	oranje
Nylan	oranje	oranje
Schieringen	oranje	rood
Schepenbuurt	rood	rood
Valeriuskwartier	rood	oranje

**tabel 5.14:** modeluitkomsten en gewenste uitkomsten van de toetsingswijken

Wanneer het model geen goede indicatie geeft, kunnen daar drie redenen voor worden aangewezen (zie paragraaf 4.4):

- 1 het model klopt niet
- 2 het beleid van de gemeente waarin de wijk ligt klopt niet
- 3 de gebruikte gegevens kloppen niet

Bij 7 van de 13 toetsingswijken geeft het model een juiste indicatie. De andere 6 indicaties zijn niet correct. Het gaat hierbij om de Wijert-Noord, Bilgaard, Heechterp, Nylan, Schieringen en Valeriuskwartier. In geen van de gevallen geeft het model een erg afwijkende indicatie (directe herstructureringsbehoefte in plaats van geen herstructureringsbehoefte of andersom). De foute indicaties worden hieronder kort toegelicht:

De indicatie in de Wijert-Noord is rood, vanwege het hoge percentage huurwoningen en het hoge percentage gestapelde woningen en rijenwoningen. De WOZ-waarde in de Wijert-Noord ligt op 42.000. Hierdoor valt de wijk in de categorie <56.000. Zou de wijk in de categorie > 56.000 vallen, dan zou de modelindicatie kloppen. Veranderingen in het model zouden deze foute indicatie kunnen oplossen.

De verkeerde indicatie in Bilgaard komt door het percentage huurwoningen. Dit percentage ligt in de wijk op 75%, waardoor de wijk bij deze indicator nog net in de middelste categorie (50%-75%) valt. Als de wijk meer dan 75% huurwoningen zou bevatten, dan was de wijk in de categorie '> 75%' gevallen en zou de indicatie van het model wel juist zijn.

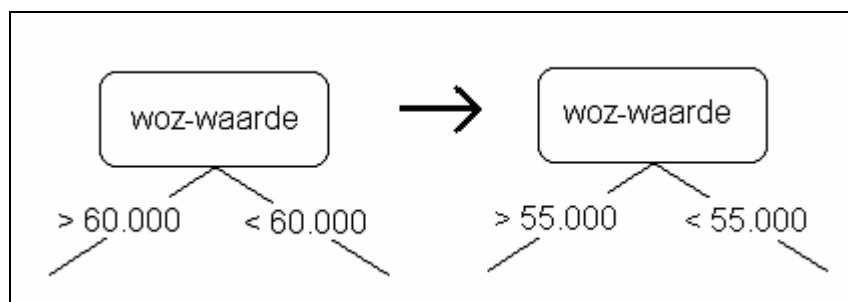
De indicatie in Heechterp is rood, ondanks dat de afwijking in het verloederingscijfer kleiner dan 10% is. Maar de wijk scoort op de andere 4 indicatoren erg slecht, waardoor het model tot de rode indicatie komt. Veel andere wijken met dezelfde scores hebben wel een directe herstructureringsbehoefte. De gegevens die zijn gebruikt, zijn compleet en komen uit bronnen van de gemeente (zie bijlage 5.1). Er mag vanuit worden gegaan dat deze gegevens juist zijn. De verkeerde modeluitkomst zal dus te wijten zijn aan het gemeentelijk beleid. Waarschijnlijk kiest de gemeente Leeuwarden ervoor om deze wijk op de punten die in het model terug te vinden zijn, niet of nauwelijks merkbaar aan te pakken.

Nylan is een wijk waar geen herstructureringsbehoefte aanwezig is. Toch komt het model tot een indicatie van een potentiële herstructureringsbehoefte. Dit komt doordat er in de wijk veel gestapelde woningen en rijenwoningen aanwezig zijn. Daarnaast is het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger niet hoog. Door deze twee indicatoren geeft het model de uitkomst. De indicatie 'geen herstructureringsbehoefte' kan alleen bij aanpassing van het model.

Schieringen scoort op alle indicatoren goed voor een wijk met een directe herstructureringsbehoefte. In vergelijking met bijvoorbeeld Valeriuskwartier zijn de waarden bij alle indicatoren positiever. Toch kent Valeriuskwartier een herstructureringsbehoefte op termijn, terwijl Schieringen een directe herstructureringsbehoefte verlangt. Dit kan niet met het model worden opgelost. Ook zijn de gebruikte gegevens volledig en afkomstig van de gemeente Leeuwarden. Daarom is het beleid van de gemeente Leeuwarden waarschijnlijk de oorzaak van deze verkeerde modeluitkomst.

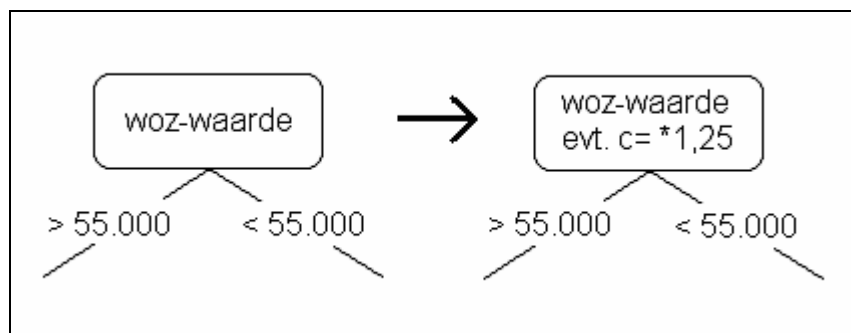
Valeriuskwartier kent een hoog percentage gestapelde woningen en rijenwoningen. Daarnaast is de afwijking in het verloederingscijfer groter dan 10% en zijn het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger en de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk laag. Hierdoor komt het model tot een indicatie van een directe herstructureringsbehoefte. Een wijk als Schieringen kent een directe herstructureringsbehoefte, maar scoort op alle indicatoren beter. Ook bij deze wijk geeft het model geen goede indicatie. Waarschijnlijk spelen indicatoren die buiten het model vallen een doorslaggevende rol in het beleid van de gemeente Leeuwarden of klopt dit beleid niet met de werkelijke behoefte. Het model treft hier geen blaam.

Daarnaast kan er een aantal algemene opmerkingen geplaatst worden. De gekozen grenswaarde van €60.000 bij de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk blijkt zo goed als nooit gehaald te worden. Van de onderzoekswijken en de toetsingswijken heeft alleen Bargeres een hogere WOZ-waarde. Hierbij valt ook op dat de WOZ waarden in de twee grote steden in Noord-Nederland, Leeuwarden en Groningen, over het algemeen lager zijn dan de WOZ-waarden in andere kernen. Daarom zijn er twee aanpassingen in het model gemaakt met betrekking tot de WOZ-waarde. Ten eerste is de grens verlaagd van €60.000 naar €55.000 (zie figuur 5.1).



figuur 5.1: eerste aanpassing WOZ-waarde

Ten tweede is er voor de twee grote steden een constante toegevoegd van 1.25. Wanneer een wijk uit Leeuwarden (90.000 inwoners) of Groningen (180.000 inwoners) getoetst wordt, moet de WOZ-waarde vermenigvuldigd worden met deze constante. Deze constante geldt dus voor kernen met meer dan 90.000 inwoners (zie figuur 5.2).



figuur 5.2: tweede aanpassing WOZ-waarde

Na deze verandering zijn alle onderzoeks- en toetsingswijken opnieuw getoetst aan het model. De uitkomsten hiervan staan weergegeven in tabel 5.15. De verandering heeft positief uitgekapt voor de Wijert-Noord. Voor de aanpassing kwam de modelindicatie niet overeen met de werkelijke indicatie. Na de verandering is dit wel het geval. Het voordeel van deze verandering is verder dat wijken met een relatief hoge WOZ-waarde nu minder snel in de categorie met de lage waarde vallen. Dit verhoogt de nauwkeurigheid van het model. Het model na deze verandering staat weergegeven in bijlage 5.3.

	oude indicatie	nieuwe indicatie	gewenste indicatie
Noord-Oost	Red	Red	Red
Angelslo	Red	Red	Red
Bargeres	Orange	Orange	Orange
Emmerhout	Red	Red	Red
Paddepoel-Zuid	Red	Red	Red
Vinkhuizen	Red	Red	Red
de Greiden	Orange	Orange	Red
Noorderpark-Margrietpark	Red	Red	Orange
Vrijheidswijk	Red	Red	Red
Tuindorp	Red	Red	Red
de Lariks	Orange	Orange	Orange
Oost	Orange	Orange	Orange
de Bouwen	Orange	Orange	Orange
de Swetten	Orange	Orange	Orange
de Wiken	Orange	Orange	Orange
de Wijert-Noord	Red	Orange	Orange
de Akkers	Green	Green	Green
Bilgaard	Orange	Orange	Red
Heechterp	Red	Red	Orange
Nylan	Orange	Orange	Green
Schieringen	Orange	Orange	Red
Schepenbuurt	Red	Red	Red
Valeriuskwartier	Red	Red	Orange

tabel 5.15: modeluitkomsten na aanpassing van WOZ-waarde

Naast de WOZ-waarde blijkt ook het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de twee grote steden lager liggen dan in de andere kernen. Geen van de onderzoeks- of toetsingswijken uit Leeuwarden of Groningen haalt de in het model gestelde grenswaarde van €14.000. De mogelijkheden zijn onderzocht om ook bij deze indicator een constante toe te voegen voor kernen met meer dan 90.000 inwoners. Na toetsing bleek deze aanpak niet te werken. Aan deze indicator is dus niets veranderd.

De afwijking in het verloederingscijfer blijkt een invloedrijke indicator te zijn. Wanneer de afwijking van het gemiddelde verloederingscijfer van een wijk in vergelijking met de kern lager is dan 10%, zal het model slechts in 1 geval een indicatie voor een herstructureringsbehoefte op dit moment geven. Veel gestapelde woningen en rijenwoningen (eenzijdigheid van onaantrekkelijke woningen), veel huurwoningen en een lage WOZ-waarde geven in combinatie met lage inkomens een directe herstructureringsbehoefte. De verloedering is alleen in dit geval niet relevant. In hoofdstuk 3 is naar voren gekomen dat alleen problemen met betrekking tot de woningvoorraad niet voldoende zijn voor een directe herstructureringsbehoefte. Ook de leefbaarheid (de afwijking in het verloederingscijfer) en sociaal economische situatie (het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger) spelen een rol. Dit wordt hier aangetoond met de nadruk op de leefbaarheid. In de volgende paragraaf wordt getoetst of de rangordes van verloedering en inkomen omgedraaid kunnen worden, waardoor de sociaal economische indicator veel invloed krijgt.

De resterende twee indicatoren 'het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk' en 'het percentage huurwoningen in de wijk' met bijbehorende grenswaarden functioneren goed.

### **De invloed van grenswaarden**

Bij vier van de vijf indicatoren zijn de bijbehorende waarden door middel van één grenswaarde in twee categorieën verdeeld. Alleen de indicator met betrekking tot het percentage huurwoningen kent drie categorieën. Het is logisch om te denken dat wanneer een waarde, behorend bij een indicator, rond een grenswaarde valt, zoals Bilgaard bij het percentage huurwoningen in de wijk, het uiteindelijke oordeel hierdoor vertekend kan zijn. Dit is een beperking van dit model, maar het model is echter op een dergelijke manier geconstrueerd dat de uiteindelijke indicatie in een dergelijk geval verschilt tussen een directe behoefte (rood) of een behoefte op termijn (oranje) of een behoefte op termijn (oranje) en geen behoefte (groen). De indicatie zal nooit verschillen tussen geen behoefte (groen) en directe behoefte (rood). De invloed van de waarde bij één indicator is dus niet zo groot. Daarom is ervoor gekozen de categorieën waarin een waarde kan vallen, beperkt te houden. Zoals al genoemd is in hoofdstuk 4 en weergegeven is in figuur 4.1, gaat het bij dit model over de combinatie van de indicatoren.

### **5.3 Toetsing door middel van rangordes**

Een tweede manier om de werking van het model te toetsen, is het veranderen van de rangordes van de vijf indicatoren. Wanneer indicatoren op een andere plaats in het model worden gezet, zal het uiteindelijke oordeel mogelijk veranderen. In deze paragraaf wordt getoetst of veranderingen in de rangorde kunnen leiden tot betere indicaties door het model. Om de veranderingen aan te kunnen tonen is gebruik gemaakt van de onderzoekswijken (zie paragraaf 3.3 en bijlage 3.1) en de toetsingswijken (zie paragraaf 5.2).

De eerste verandering is het omdraaien van de indicatoren met betrekking tot de leefbaarheid (de afwijking in het verloederingscijfer) en de sociaal economische situatie (het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger). Het model na deze verandering staat weergegeven in bijlage 5.4. De modeluitkomsten na deze verandering staan samen met de modeluitkomsten vóór de verandering en de gewenste modeluitkomsten in tabel 5.16.

	oude indicatie	nieuwe indicatie	gewenste indicatie
Noord-Oost	rood	rood	rood
Angelslo	rood	rood	rood
Bargeres	oranje	oranje	oranje
Emmerhout	rood	rood	rood
Paddepoel-Zuid	rood	rood	rood
Vinkhuizen	rood	rood	rood
de Greiden	oranje	oranje	rood
Noorderpark-Margrietpark	rood	rood	oranje
Vrijheidswijk	rood	rood	rood
Tuindorp	rood	rood	rood

de Lariks	oranje	oranje	oranje
Oost	oranje	oranje	oranje
de Bouwen	oranje	oranje	oranje
de Swetten	oranje	oranje	oranje
de Wiken	oranje	rood	oranje
de Wijert-Noord	oranje	rood	oranje
de Akkers	groen	groen	groen
Bilgaard	oranje	rood	rood
Heechterp	rood	rood	oranje
Nylan	oranje	oranje	groen
Schieringen	oranje	oranje	rood
Schepenbuurt	rood	rood	rood
Valeriuskwartier	rood	rood	oranje

**tabel 5.16:** modeluitkomsten na rangordeverandering van leefbaarheids en sociaal economische indicatoren

Na deze aanpassing in de rangorde van de indicatoren zijn er veranderingen in indicatie bij de Wiken, de Wijert-Noord en Bilgaard. De indicaties in de Wiken en de Wijert-Noord voor de aanpassing komt overeen met de gewenste indicatie. Na de aanpassing is dit niet meer zo. Bij Bilgaard is dit precies andersom. Per saldo zorgt deze aanpassing tot iets slechtere resultaten. Omdat dit slechts één wijk betreft, is de conclusie van deze verandering in de rangorde van indicatoren geen noemenswaardig effect heeft op de resultaten.

De tweede verandering is het omdraaien van twee indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad. De WOZ-waarde en het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen zijn omgedraaid. Het model na deze verandering staat weergegeven in bijlage 5.5. De modeluitkomsten na deze verandering staan samen met de modeluitkomsten vóór de verandering en de gewenste modeluitkomsten in tabel 5.17.

	oude indicatie	nieuwe indicatie	gewenste indicatie
Noord-Oost	rood	rood	rood
Angelslo	rood	rood	rood
Bargeres	oranje	oranje	oranje
Emmerhout	rood	rood	rood
Paddepoel-Zuid	rood	rood	rood
Vinkhuizen	rood	rood	rood
de Greiden	oranje	oranje	rood
Noorderpark-Margrietpark	rood	rood	oranje
Vrijheidswijk	rood	rood	rood
Tuindorp	rood	rood	rood

de Lariks	oranje	oranje	oranje
Oost	oranje	oranje	oranje
de Bouwen	oranje	oranje	oranje
de Swetten	oranje	oranje	oranje
de Wiken	oranje	oranje	oranje
de Wijert-Noord	oranje	oranje	oranje
de Akkers	groen	groen	groen
Bilgaard	oranje	oranje	rood
Heechterp	rood	rood	oranje
Nylan	oranje	oranje	groen
Schieringen	oranje	oranje	rood
Schepenbuurt	rood	rood	rood
Valeriuskwartier	oranje	oranje	oranje

**tabel 5.17:** modeluitkomsten na rangordeverandering van indicatoren van woningvoorraad

Na toetsing van zowel de onderzoekswijken als de toetsingswijken kan worden geconcludeerd dat omwisseling van deze indicatoren zowel bij de onderzoekswijken als bij de toetsingswijken niet leidt tot veranderingen in de eindindicaties. Er is daarom geen onderlinge rangorde aan te tonen tussen de indicatoren met betrekking tot het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen en de WOZ-waarde.

Ten slotte is getest of de veranderingen tussen de WOZ-waarde en het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen enerzijds en de verloedering en het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger anderzijds in combinatie met elkaar tot veranderingen in de eindindicaties leidt. Het model na deze verandering staat weergegeven in bijlage 5.6. De modeluitkomsten na deze verandering staan samen met de modeluitkomsten vóór de verandering en de gewenste modeluitkomsten in tabel 5.18.

	oude indicatie	nieuwe indicatie	gewenste indicatie
Noord-Oost	rood	rood	rood
Angelslo	rood	rood	rood
Bargeres	oranje	oranje	oranje
Emmerhout	rood	rood	rood
Paddepoel-Zuid	rood	rood	rood
Vinkhuizen	rood	rood	rood
de Greiden	oranje	oranje	rood
Noorderpark-Margrietpark	rood	oranje	oranje
Vrijheidswijk	rood	rood	rood
Tuindorp	rood	rood	rood

de Lariks	oranje	oranje	oranje
Oost	oranje	oranje	oranje
de Bouwen	oranje	oranje	oranje
de Swetten	oranje	oranje	oranje
de Wiken	oranje	rood	oranje
de Wijert-Noord	oranje	rood	oranje
de Akkers	groen	groen	groen
Bilgaard	oranje	rood	rood
Heechterp	rood	rood	oranje
Nylan	oranje	oranje	groen
Schieringen	oranje	oranje	rood
Schepenbuurt	rood	rood	rood
Valeriuskwartier	oranje	oranje	oranje

**tabel 5.18:** modeluitkomsten na combinatie van beide rangordeveranderingen

Na deze aanpassing in de rangorde van de indicatoren zijn er veranderingen in indicatie bij de Wiken, de Wijert-Noord en Bilgaard. Dit zijn dezelfde veranderingen als bij de eerste modelaanpassing (zie tabel 5.16 en bijlage 5.4). Ook hier luidt de conclusie dat na deze verandering in de rangorde van indicatoren er een kleine verslechtering in de modeluitkomsten optreedt. Omdat dit slechts één wijk betreft, kan geconcludeerd worden dat deze verandering in de rangorden van indicatoren geen noemenswaardig effect heeft op de resultaten.

### De definitieve rangorde van de indicatoren

Voor de correcte werking van het toetsingsmodel bestaat dus niet een bepaalde, vastgestelde rangorde. Bij veranderende rangordes blijft het model goed werken. Volgens de definiëring van het onderzoek moeten de indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad boven andere indicatoren staan. De onderlinge rangorde van deze indicatoren blijkt uit deze paragraaf niet van belang voor de werking van het model. Hetzelfde geldt voor de rangorde tussen de indicator met betrekking tot de leefbaarheid en de sociaal economische situatie. Wanneer deze indicatoren in het model worden omgedraaid, levert dit een paar andere uitkomsten, maar het totaalbeeld verandert niet. De definitieve rangorde die hier wordt vastgesteld is dus op een aantal punten variabel. Er is gekozen om de indicatoren in de volgende rangorde in het definitieve toetsingsmodel te plaatsen:

- Indicator 1: woningvoorraad: het percentage huurwoningen in de wijk
- Indicator 2: woningvoorraad: het percentage huurwoningen in de wijk
- Indicator 3: woningvoorraad: de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk
- Indicator 4: leefbaarheid: de afwijking tussen het verloederingscijfer van de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt
- Indicator 5: sociaal-economische situatie: het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger

## 5.4 Conclusies

In dit hoofdstuk is de werking van het in hoofdstuk 4 geformuleerde conceptueel model getoetst. Dit is gebeurd op 2 manieren.

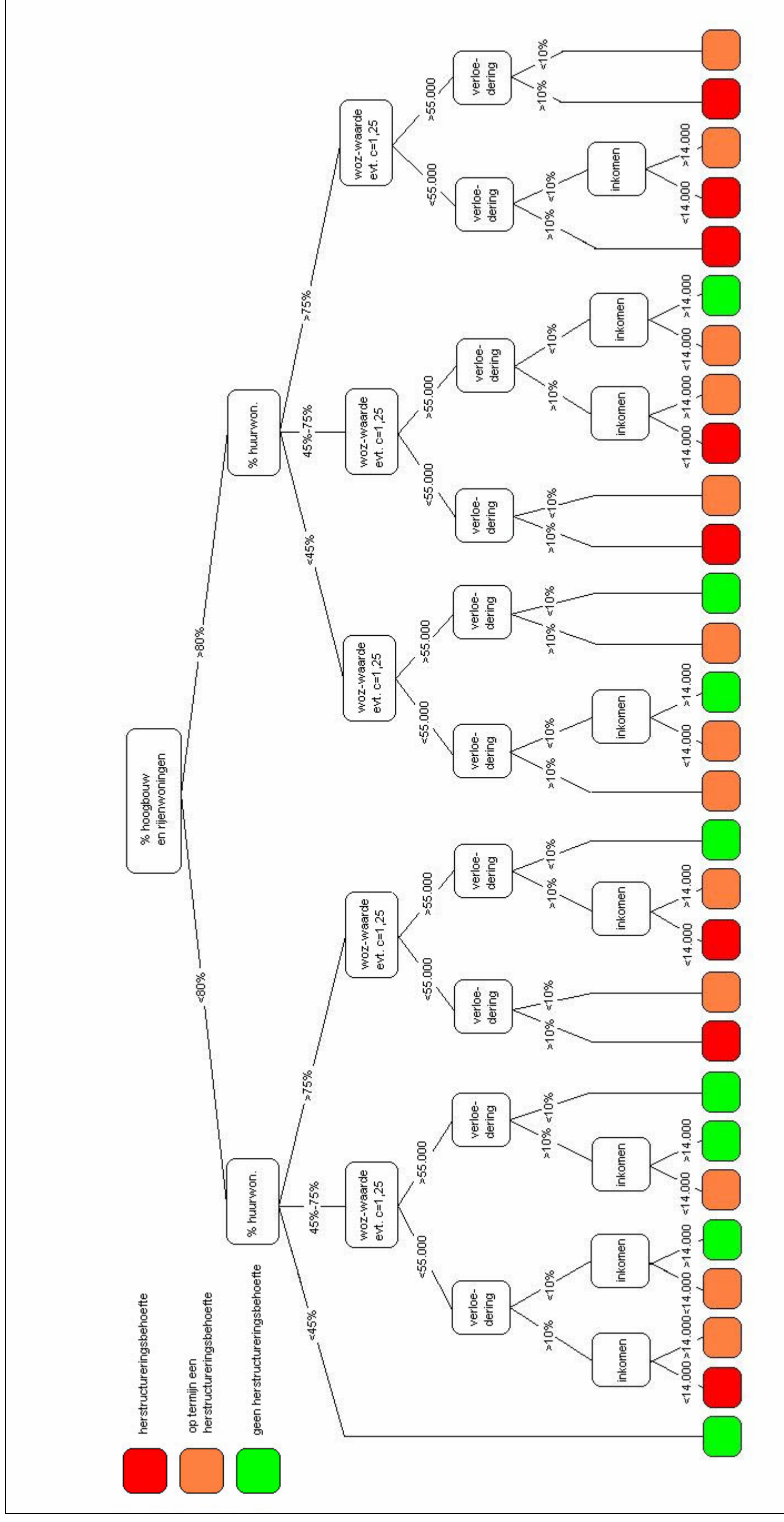
Ten eerste is het conceptueel model getoetst door middel van een aantal toetsingswijken. Na deze toetsing bleek dat het conceptueel model goed functioneert. Er is slechts een verandering aangebracht in de indicator met betrekking tot de WOZ-waarde, waardoor de indicatie bij één toetsingswijk verbeterd is. Door deze verandering is het model nauwkeuriger gemaakt.

De tweede manier waarmee het conceptueel model is getoetst, is het veranderen van de rangorde van de gebruikte indicatoren. Vanwege de definiëring van dit onderzoek moeten de drie indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad altijd boven de indicatoren met betrekking tot de leefbaarheid en de sociaal economische situatie geplaatst worden. Wel is de rangorde tussen de indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad onderling veranderd. Deze verandering had geen noemenswaardig effect op de uitkomsten van het model. Daarnaast zijn de rangordes van de indicatoren met betrekking tot de leefbaarheid en de sociaal economische situatie onderling veranderd. Deze verandering had een klein negatief effect op de uitkomsten van het model. Ten slotte zijn de beide veranderingen samen toegepast. Ook deze verandering had per saldo een klein negatief effect op de uitkomsten van het model. De beide negatieve effecten werden slechts veroorzaakt door één wijk. Daarom kan geconcludeerd worden dat de plaats van de indicatoren in het model, mits binnen de definitie van dit onderzoek, geen noemenswaardige invloed heeft op de uitkomsten van het model. Hiermee is de samenhang tussen alle vijf de indicatoren benadrukt. Ten slotte is de rangorde voor het definitieve model bepaald, met de opmerking dat deze binnen de definitie van dit onderzoek variabel is.



## Het definitieve toetsingsmodel

In hoofdstuk 4 en 5 is het conceptueel model geformuleerd en getest. Op basis hiervan kan het definitieve toetsingsmodel worden opgesteld.



## Hoofdstuk 6

## Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Inleiding

In dit onderzoek is geprobeerd om een goed werkend, algemeen toepasbaar toetsingsmodel te formuleren, waarmee een herstructureringsindicatie in een woonwijk gegeven kan worden. In dit afsluitende hoofdstuk wordt duidelijk of aan deze doelstelling is voldaan.

In paragraaf 6.2 komt de bruikbaarheid van het toetsingsmodel aan de orde. Vervolgens worden in paragraaf 6.3 de onderzoeksvragen beantwoord. Deze onderzoeksvragen zijn beschreven in paragraaf 1.3. In paragraaf 6.4 volgt de reflectie op dit onderzoek. Hierin komen de sterke en zwakke punten van het toetsingsmodel aan bod. Daarnaast wordt de vraag gesteld in welke context het model geschikt is voor gebruik en door wie. Ten slotte worden in paragraaf 6.5 enkele slotopmerkingen en aanbevelingen gemaakt.

### 6.2 Bruikbaarheid van het toetsingsmodel

In deze paragraaf wordt de bruikbaarheid van het model bekeken. Dit gebeurt aan de hand van een beschouwing van de resultaten die het model gaf bij de toetsing van de onderzoekswijken en de toetsingswijken (zie hoofdstuk 4 en 5).

De doelstelling van dit onderzoek is het formuleren van een algemeen toepasbaar toetsingsmodel waarmee een herstructureringsbehoefte kan worden aangetoond. Om aan deze doelstelling te voldoen is het toetsingsmodel geformuleerd en getoetst. De bruikbaarheid van het toetsingsmodel kan worden bepaald door te kijken naar de overeenkomsten tussen de gewenste indicaties en de indicaties die het model geeft met betrekking tot de onderzoekswijken en de toetsingswijken uit dit onderzoek. In onderstaande tabellen 6.1, 6.2 en 6.3 staan achtereenvolgens de resultaten voor de onderzoekswijken, de toetsingswijken en beide typen wijken samen. Er kan, naast juiste indicaties, een onderscheid gemaakt worden tussen twee typen foute indicaties. Het eerste type, 'foute indicaties A', geldt wanneer de gewenste indicatie en de indicatie die het toetsingsmodel geeft verschillen tussen 'geen herstructureringsbehoefte' (groen) en 'herstructureringsbehoefte op termijn' (oranje) of 'herstructureringsbehoefte op termijn' (oranje) en 'directe herstructureringsbehoefte' (rood). Het tweede type, 'foute indicatie B', geldt wanneer de gewenste indicatie en de indicatie die het toetsingsmodel geeft verschilt tussen 'geen herstructureringsbehoefte' (groen) en 'directe herstructureringsbehoefte' (rood). In dit geval is de modeluitkomst slechter dan bij 'foute indicaties A'.

In tabel 6.1 staan de modeluitkomsten van de onderzoekswijken weergegeven.

aantal onderzoekswijken	10	100%
aantal goede indicaties	8	80%
aantal foute indicaties A	2	20%
aantal foute indicaties B	0	0%

**tabel 6.1:** resultaten onderzoekswijken

Op het eerste gezicht geeft het model bij 80% van de wijken een goede indicatie. De twee foute indicaties A hebben betrekking op de Greiden in Heerenveen en Noorderpark-Margrietpark in Hoogezand-Sappemeer.

Volgens het model kent de Greiden een potentiële herstructureringsbehoefte (oranje), terwijl er in werkelijkheid een directe herstructureringsbehoefte (rood) aanwezig is. In de Greiden is het percentage huurwoningen relatief laag en het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger relatief hoog. Hierdoor geeft het model een potentiële (oranje) indicatie in plaats van een directe (rode) indicatie. De gebruikte gegevens hebben betrekking op de hele wijk, terwijl de gemeente Heerenveen slechts in een paar buurten herstructurering toepast (zie bijlage 3.1). Waarschijnlijk is de herstructureringsbehoefte in de andere buurten

binnen de wijk lager, waardoor het gemiddelde van de wijk (de gebruikte gegevens) niet representatief is voor de buurten waarin wel een directe herstructureringsbehoefte aanwezig is.

In het Noorderpark-Margrietpark is de indicatie een directe herstructureringsbehoefte (rood), terwijl er in werkelijkheid preventief wordt geherstructureerd (oranje). De keuze van de gemeente Hoogezand-Sappemeer om de herstructurering in het Noorderpark-Margrietpark preventief te noemen is misschien niet juist. Wanneer er gekeken wordt naar de waarden bij de vijf indicatoren (zie bijlage 4.1), kan worden geconcludeerd dat deze waarden alle kenmerken bezitten van een herstructureringswijk. Wanneer de waarden bij de indicatoren van deze wijk vergeleken wordt met bijvoorbeeld de waarden van Noord-Oost in Drachten valt op dat hier tussen nauwelijks verschil is. Noord-Oost kent echter wel een directe herstructureringsbehoefte. Een andere mogelijkheid is het gebruik van gegevens met betrekking tot het verloederingscijfer. De waarde bij deze indicator is niet letterlijk waargenomen, maar afgeleid uit een leefbaarheidsonderzoek met diverse gerelateerde gegevens. Als de waarde bij deze indicator lager dan 10% zou zijn, zou ook de indicatie een potentiële herstructureringsbehoefte (oranje) zijn. Het toetsingsmodel geeft geen foute indicaties B.

In tabel 6.2 staan de modeluitkomsten van de toetsingswijken weergegeven:

aantal toetsingswijken	13	100%
aantal goede indicaties	8	62%
aantal foute indicaties A	5	38%
aantal foute indicaties B	0	0%

**tabel 6.2:** resultaten toetsingswijken

Met betrekking tot de toetsingswijken geeft het model in 62% van de gevallen een goede indicatie. De 5 foute indicaties hebben betrekking op de Leeuwarder wijken Bilgaard, Heechterp, Nylan, Schieringen en Valeriuskwartier.

De verkeerde indicatie in Bilgaard komt door het percentage huurwoningen. Dit percentage ligt in de wijk op 75%, waardoor de wijk bij deze indicator nog net in de middelste categorie (50%-75%) valt. Zou de wijk meer dan 75% huurwoningen bevatten, dan zou de wijk in de categorie '> 75%' vallen en zou de indicatie van het model wel juist zijn.

De indicatie in Heechterp is rood, ondanks dat de afwijking in het verloederingscijfer kleiner dan 10% is. Maar de wijk scoort op de andere 4 indicatoren erg slecht, waardoor het model tot de rode indicatie komt. Veel andere wijken met dezelfde scores (zie tabellen 5.1 tot en met 5.13) hebben wel een directe herstructureringsbehoefte. De gegevens die zijn gebruikt, zijn compleet en komen uit bronnen van de gemeente (zie bijlage 5.1). Er mag vanuit worden gegaan dat deze gegevens juist zijn. De verkeerde modeluitkomst zal dus te wijten zijn aan het gemeentelijk beleid. Waarschijnlijk kiest de gemeente Leeuwarden ervoor om deze wijk op de punten die in het model terug te vinden zijn niet of nauwelijks merkbaar aan te pakken.

Nylan is een wijk waar geen herstructureringsbehoefte aanwezig is. Toch komt het model tot een indicatie van een potentiële herstructureringsbehoefte. Dit komt doordat er in de wijk veel gestapelde woningen en rijenwoningen aanwezig zijn. Daarnaast is het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger niet hoog. Door deze twee indicatoren geeft het model de uitkomst. De indicatie 'geen herstructureringsbehoefte' kan alleen bij aanpassing van het model.

Valeriuskwartier kent een hoog percentage gestapelde woningen en rijenwoningen. Daarnaast is de afwijking in het verloederingscijfer groter dan 10% en zijn het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger en de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk laag. Hierdoor komt het model tot een indicatie van een directe herstructureringsbehoefte. Een vergelijking met Schieringen laat zien dat deze wijk een directe herstructureringsbehoefte kent, terwijl de score op alle indicatoren beter is. Ook bij deze wijk geeft het model geen goede indicatie. Waarschijnlijk spelen indicatoren die buiten het model vallen een doorslaggevende rol in het beleid van de gemeente Leeuwarden met betrekking tot Valeriuskwartier en Schieringen, of klopt dit beleid niet met de werkelijke behoefte. Het model treft hier geen blaam.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat bij Bilgaard en Nylan waarschijnlijk de formulering van het toetsingsmodel de oorzaak van de foute indicatie is. De gegeven indicaties bij Heechterp, Schieringen en Valeriuskwartier hebben oorzaken die buiten het bereik van het toetsingsmodel liggen.

In tabel 6.3 staan de modeluitkomsten van de onderzoekswijken en de toetsingswijken samen weergegeven. Dit is een combinatie van tabel 6.1 en 6.2.

aantal beschouwde wijken	23	100%
aantal goede indicaties	16	70%
aantal foute indicaties A	7	30%
aantal foute indicaties B	0	0%

**tabel 6.3:** resultaten onderzoekswijken en toetsingswijken samen

Uit deze tabel blijkt dat het toetsingsmodel in 70% van de getoetste wijken een juiste indicatie geeft en dat het model bij geen van de 23 getoetste wijken een foute indicatie B geeft. Het model tast dus nergens volledig in het duister. Van de 7 foute indicaties A die het model in totaal geeft, hebben er 5 waarschijnlijk een oorzaak die buiten het bereik van het model ligt. Veranderingen in het model zouden deze indicaties waarschijnlijk niet beter maken. Op basis van de in totaal 23 onderzochte wijken en de 2 foute indicaties A die waarschijnlijk wel te wijten zijn aan het model, is in tabel 6.4 de betrouwbaarheid van het toetsingsmodel bepaald. De betrouwbaarheid bedraagt 91,3% en daarmee is aangetoond dat het toetsingsmodel zeker bruikbaar is.

aantal beschouwde wijken	23	100%
aantal foute indicaties te wijten aan het model	2	8.7%
betrouwbaarheid van het model	21	<b>91.3%</b>

**tabel 6.4:** betrouwbaarheid van het toetsingsmodel

### 6.3 Beantwoording van de onderzoeksvragen

In deze paragraaf worden de in paragraaf 1.3 geformuleerde onderzoeksvragen beantwoord.

- \* *Welke indicatoren geven een zo realistisch mogelijk beeld van een mogelijke herstructureringsbehoefte in een wijk?*

In de Nota Stedelijke Vernieuwing worden 4 soorten problemen genoemd die ten grondslag liggen aan een herstructureringsbehoefte. Deze zijn: een eenzijdige bevolking, een eenzijdige woningvoorraad, problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en een slechte economische vitaliteit (zie paragraaf 1.1). In dit onderzoek is ook gebruik gemaakt van een dergelijk onderscheid. De eenzijdige bevolking en de economische vitaliteit die door VROM apart worden onderscheiden, vallen samen in de groep sociaal economische situatie (zie paragraaf 3.2). De andere twee gebruikte groepen zijn woningvoorraad en leefbaarheid. In dit onderzoek zijn problemen op het gebied van de woningvoorraad een voorwaarde om te kunnen spreken van herstructurering (zie paragraaf 2.2).

Per categorie zijn vervolgens deelaspecten onderscheiden. Deze deelaspecten vertegenwoordigen een specifiek probleem passend binnen de onderscheiden groepen problemen. Op basis van de relaties tussen de verschillende deelaspecten is een aantal indicatoren geformuleerd die zoveel mogelijk deelaspecten en dus problemen omvatten (zie figuur 4.1). De indicatoren moeten gemakkelijk meetbaar zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen. De gebruikte indicatoren zijn:

- Indicator 1: Het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk.
- Indicator 2: Het percentage huurwoningen in de wijk
- Indicator 3: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk
- Indicator 4: De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.
- Indicator 5: Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de wijk.

De eerste drie indicatoren schetsen een beeld van de woningvoorraad in de wijk. De vierde indicator zegt iets over de fysieke leefbaarheid in de wijk en de vijfde indicator gaat over de sociaal-economische situatie in de wijk. Hiermee zijn uit alle drie de onderscheiden groepen problemen indicatoren afgeleid.

Meer indicatoren zullen de betrouwbaarheid van het toetsingsmodel verhogen, maar de meerwaarde van elke indicator die wordt toegevoegd zal dalen. Bovendien wordt het toetsingsmodel gecompliceerder en onoverzichtelijker.

- \* *Zijn er duidelijke of opvallende relaties aan te geven tussen de problemen die ten grondslag liggen aan de indicatoren?*

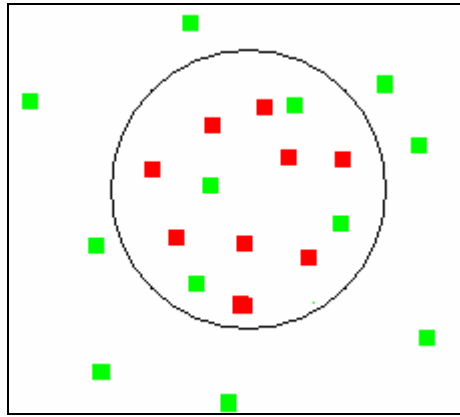
Het is niet goed mogelijk om causale verbanden tussen waargenomen problemen of deelaspecten in herstructureringswijken aan te tonen. Hiervoor zijn er in dit onderzoek te weinig wijken behandeld.

In dit onderzoek zijn niet direct de relaties tussen de deelaspecten onderzocht. De deelaspecten zijn zo veel mogelijk verwerkt in de vijf gebruikte indicatoren. De relatie of samenhang tussen deze indicatoren is aangetoond en is zelfs één van de sterke punten van het toetsingsmodel. Het is niet zo dat de onderzochte wijken bij bepaalde indicatoren altijd of bijna altijd een zelfde waarde hebben. Wel is het zo dat uiteindelijk de indicatie dat het model geeft met betrekking tot de onderzoekswijken op twee wijken, waar preventief wordt geherstructureerd, na overeenkomt (zie tabel 4.2). Maar dit wordt dus niet door een bepaalde indicator veroorzaakt. De combinatie van indicatoren blijkt invloedrijker dan de individuele indicator. De weg naar de uiteindelijke indicatie verschilt sterk, maar de uiteindelijke indicatie niet.

- \* *Hoe kan de (on)bruikbaarheid van het toetsingsmodel worden verklaard?*

De tabellen 6.1 tot en met 6.4 hebben aangetoond dat het toetsingsmodel zeker bruikbaar is. Deze bruikbaarheid kan worden verklaard door het beperkte aantal gebruikte indicatoren, de onderbouwing hiervan en vooral door de samenhang tussen de gebruikte indicatoren. De rangorde van de indicatoren blijkt, mits toegepast binnen de definitie van dit onderzoek, niet van invloed te zijn op de modeluitkomsten. Eén indicator zal op zichzelf staand nauwelijks de uiteindelijke modelindicatie bepalen. Dit gebeurt altijd in combinatie met de andere 4 indicatoren.

- \* *Selecteert het toetsingsmodel alle herstructureringswijken als zodanig? Is het mogelijk om met het model alle wijken met een vastgestelde herstructureringsbehoefte ook als zodanig aan te merken? De simpele modelweergave (cirkel) in figuur 1.4 dient als voorbeeld en selecteert alle herstructureringswijken (rode stippen allemaal in de cirkel).*



**kopie van figuur 1.4:** herstructureringswijken als zodanig volgens het toetsingsmodel

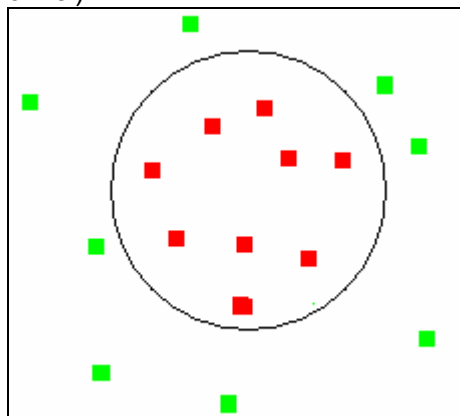
Er is gekeken of alle onderzoekswijken en toetsingswijken met een directe herstructureringsbehoefte ook deze indicatie van het toetsingsmodel krijgen. De resultaten hiervan staan weergegeven in tabel 6.5.

aantal beschouwde wijken	23	
aantal wijken met een directe herstructureringsbehoefte	11	100%
aantal van deze wijken dat door het model de goede indicatie kreeg	8	73%

**tabel 6.5:** herstructureringswijken als zodanig volgens het toetsingsmodel

Het toetsingsmodel geeft bij Bilgaard en Schieringen in Leeuwarden en de Greiden in Heerenveen een indicatie voor een herstructureringsbehoefte op termijn, terwijl de gewenste indicatie een directe herstructureringsbehoefte moet zijn. In paragraaf 6.2 is geconcludeerd dat alleen de modeluitkomst bij Bilgaard waarschijnlijk aan het model te wijten is. Bij de Greiden hebben de gebruikte gegevens betrekking op de gehele wijk, terwijl slechts een aantal buurten worden geherstructureerd en bij Schieringen is waarschijnlijk het beleid van de gemeente Leeuwarden de oorzaak van de verkeerde modelindicatie.

- \* *Sluit het model alle niet-herstructureringswijken uit?* Is het mogelijk om met het model alle wijken zonder herstructureringsbehoefte ook als zodanig aan te merken? De simpele modelweergave (cirkel) in figuur 1.5 dient als voorbeeld en sluit alle niet-herstructureringswijken uit (groene stippen allemaal buiten de cirkel).



**kopie van figuur 1.5:** uitsluiten van niet-herstructureringswijken

Om de uitsluitbaarheid van het toetsingsmodel te toetsen, is gekeken of alle onderzoekswijken en toetsingswijken zonder een directe herstructureringsbehoefte ook niet deze indicatie van het model krijgen. De resultaten hiervan staan weergegeven in tabel 6.6.

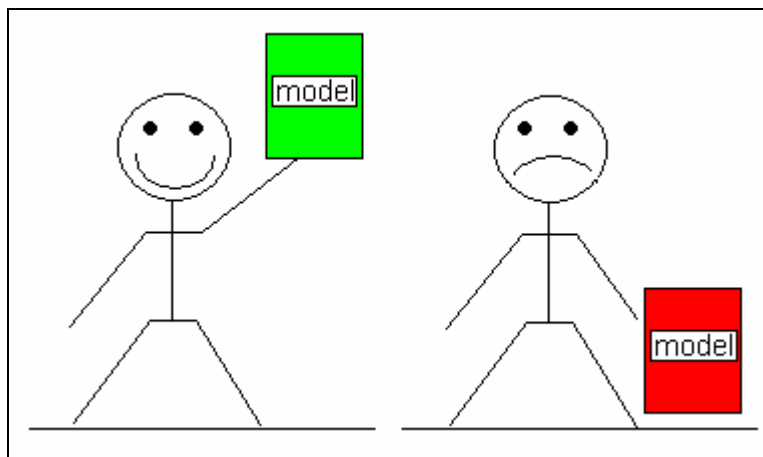
aantal beschouwde wijken	23	
aantal wijken zonder een directe herstructureringsbehoefte	12	100%
aantal van deze wijken dat de door het model de goede indicatie kreeg	8	67%

**tabel 6.6:** uitsluitbaarheid van het toetsingsmodel

Het toetsingsmodel geeft bij Heechterp, Nylan en Valeriuskwartier in Leeuwarden en Noorderpark-Margrietpark in Hoogezand-Sappemeer een indicatie voor een directe herstructureringsbehoefte, terwijl de gewenste indicatie een herstructureringsbehoefte op termijn moet zijn. In paragraaf 5.2 en 6.2 is geconcludeerd dat alleen de modeluitkomst bij Nylan waarschijnlijk aan het model te wijten is. Bij Noorderpark-Margrietpark zijn de gebruikte gegevens niet helemaal betrouwbaar en bij Heechterp en Valeriuskwartier is waarschijnlijk het beleid van de gemeente Leeuwarden de oorzaak van de verkeerde modelindicatie.

## 6.4 Reflectie

In deze paragraaf vindt de reflectie op het model plaats. Het model kent een aantal sterke en zwakke punten, die worden beschreven. Daarnaast wordt de vraag gesteld in welke context het model geschikt is voor gebruik en door wie. Met andere woorden; is het toetsingsmodel een aanwinst is voor het vakgebied of is een plaats in een stoffige kast een betere verdienste (zie afbeelding 6.1)?



**afbeelding 6.1:** het toetsingsmodel: een aanwinst of niet?

### Sterke punten van het toetsingsmodel

Het toetsingsmodel kent een aantal sterke punten. Het eerste sterke punt is de toegankelijkheid en overzichtelijkheid van het model. Het model bestaat uit slechts 5 indicatoren. De gegevens die nodig zijn bij deze indicatoren zijn goed toegankelijk, waardoor een indicatie snel te verkrijgen is.

Het tweede sterke punt is dat het hele proces binnen het model zichtbaar is. De in figuur 1.1 omschreven 'black box' is volledig inzichtelijk gemaakt. Er is duidelijk te zien hoe het toetsingsmodel tot een indicatie komt. Per indicator is te zien in welke categorie de bijbehorende waarde komt en welke gevolgen dit heeft voor de uiteindelijke indicatie. Er is ook te zien welke waarden een wijk bij bepaalde indicatoren zou moeten hebben om een bepaalde indicatie mee te krijgen.

Een derde sterke punt is de samenhang van het toetsingsmodel. De rangorde van de gebruikte indicatoren blijkt, mits toegepast binnen de definitie van dit onderzoek, niet van invloed te zijn op de modeluitkomsten (zie paragraaf 5.3). Eén indicator zal op zichzelf staand nauwelijks de uiteindelijke modelindicatie bepalen. Dit gebeurt altijd in combinatie met de andere vier indicatoren.

### **Zwakke punten van het toetsingsmodel**

Een zwak punt van het toetsingsmodel is het beperkte inzicht bij foute indicaties. Zoals in paragraaf 4.4 is beschreven, kan een verkeerde indicatie van het model drie oorzaken hebben. De foute indicatie kan veroorzaakt worden door tekortkomingen van het toetsingsmodel, door slechte data of door beleid wat gevoerd wordt in de gemeente waarin de betreffende wijk ligt. Dus wanneer het model goed in elkaar steekt, kunnen er toch fouten optreden. Inzicht hierin is in de huidige vorm van het toetsingsmodel niet duidelijk.

Het toetsingsmodel is in hoofdstuk 4 en 5 mede opgebouwd op basis van de werkelijke herstructureringsbehoefte in de onderzoekswijken en de toetsingswijken. De werkelijke herstructureringsbehoefte is in de tabellen 4.2 en 5.14 tot en met 5.18 de 'gewenste indicatie' genoemd. In de werkelijkheid bepaalt het gemeentelijk beleid vaak of een wijk geherstructureerd moet worden. In het eerste zwakke punt is aan de orde gekomen dat dit gemeentelijk beleid niet altijd overeenkomt met het gewenste beleid. Dit beleid zou bijvoorbeeld beïnvloed kunnen worden door het al dan niet toekennen van subsidies of het uitblijven van overeenstemmingen tussen betrokken partijen. Hierdoor kiezen gemeenten er soms voor om bepaalde wijken niet te herstructureren, terwijl er wel een behoefte is. Anderzijds kunnen sommige wijken worden geherstructureerd bij een minder nijpende behoefte. Hieruit komt een paradox naar boven. Het toetsingsmodel kan verkeerde indicaties geven, omdat gemeentelijk beleid niet klopt, maar anderzijds is het mede geformuleerd op basis van gemeentelijk beleid. Hierbij is verondersteld dat dit beleid klopt. Maar deze veronderstelling is helemaal niet zo zeker. Meer inzicht in gemeentelijk beleid kan de oplossing zijn voor dit zwakke punt.

De vierde gebruikte indicator; de afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt, is subjectief. Verloedering wordt immers bepaald aan de hand van bewonersoordelen (zie paragraaf 4.3). Subjectieve indicatoren werken niet positief op de sterkte van het model. Een harde indicator, zoals het percentage van de wijkbevolking dat deelneemt aan buurtactiviteiten, zegt ook iets over de leefbaarheid binnen de wijk en is beter te verantwoorden. Mijn mening is echter dat de invloed van fysieke leefbaarheid niet genegeerd mag worden in een toetsingsmodel als deze. Fysieke leefbaarheid en subjectiviteit zijn hecht met elkaar verbonden. Daarnaast is de benodigde waarde bij deze indicator moeilijker te verkrijgen dan de waarden bij de andere gebruikte indicatoren. Het verloederingscijfer van de te toetsen wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt zijn beide nodig. Met behulp van deze twee cijfers kan de benodigde waarde bij de indicator worden berekend. In paragraaf 1.2 staat dat de indicatoren gemakkelijk meetbaar moeten zijn, om het uiteindelijke toetsingsmodel simpel te kunnen toepassen. Bij deze indicator gaat dit minder op dan bij de andere vier gebruikte indicatoren.

### **Wanneer is gebruik van het toetsingsmodel zinvol?**

Omdat het toetsingsmodel werkt met indicaties, mag een beslissing nooit genomen worden op basis van de uitkomsten van het toetsingsmodel alleen. Wel kan het toetsingsmodel gebruikt worden in combinatie met andere onderzoeks- of beleidsmethoden.

De aanleiding voor de formulering van het toetsingsmodel is dat algemeen toepasbare methoden of modellen, die gebruikt kunnen worden om een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk aan te tonen, ontbreken. In paragraaf 1.1 werd verondersteld dat een mogelijke herstructureringsbehoefte in een woonwijk gemakkelijker en sneller aan te tonen is met behulp van algemeen toepasbare methoden of modellen. Mijn mening is dat dit toetsingsmodel geschikt is om een eerste indicatie te geven van een al dan niet aanwezige herstructureringsbehoefte in een woonwijk. Met behulp van deze eerste



indicatie kan daarna aan de hand van andere instrumenten verder gewerkt worden aan mogelijke planvorming.

Een andere gebruiksmogelijkheid van het toetsingsmodel is als hulpmiddel bij beleidsbeslissingen. Bij de bepaling van herstructureringsbehoeften kan het toetsingsmodel een mogelijke beslissing ontkrachten of versterken.

### **Door wie kan het toetsingsmodel gebruikt worden?**

Het toetsingsmodel werkt met gegevens over woonwijken. Het model is dus geschikt voor organen die belast zijn met dit schaalniveau, zoals gemeentebesturen, stadsbesturen of adviesbureau's. De gebruikte literatuur bij de onderzoekswijken (zie bronvermelding) en de toetsingswijken (zie bijlage 5.1) geeft een aardig beeld van potentiële gebruikers. Het model is minder bruikbaar voor organen op hogere schaalniveau's, zoals provinciale overheden of het rijk. Het model in zijn huidige vorm is afgebakend (zie paragraaf 1.2) binnen Noord-Nederland en bedoeld voor wijken die in kernen met meer dan 30.000 inwoners liggen.

## **6.5 Slotopmerkingen en aanbevelingen**

Dit onderzoek besluit met deze paragraaf waarin enkele slotopmerkingen en aanbevelingen worden gedaan.

Om dit onderzoek overzichtelijk te houden, is gekozen om alleen wijken te beschouwen in Noord-Nederland (de provincies Groningen, Friesland en Drenthe) (zie paragraaf 1.2). Het is interessant om van deze afbakening af te zien en het model toe te passen in heel Nederland. Eventuele verschillen tussen Noord-Nederland en Nederland als geheel zouden aangetoond kunnen worden. Om het model geschikt te maken voor toepassing in heel Nederland, moeten dan misschien aanpassingen gedaan worden in de formulering van het toetsingsmodel. Hiermee wordt de algemene toepasbaarheid die het toetsingsmodel moet bezitten (zie paragraaf 1.1) vergroot.

Een andere afbakening die is gedaan, heeft betrekking op de inwoners van de kern waarin de te toetsen wijk ligt (zie paragraaf 1.2). Aan de onderzijde is deze op 30.000 gesteld. Omdat Groningen met ongeveer 180.000 inwoners de grootste stad in Noord-Nederland is, kan dit inwoneraantal gezien worden als de bovengrens. Wanneer het model nationaal wordt toegepast, kan hierbij worden afgezien van deze bovengrens. Het is dan interessant of het model goed functioneert bij hele grote steden, zoals Amsterdam, Rotterdam of Utrecht. In het model uit dit onderzoek is eenmaal een constante toegevoegd voor kernen met meer dan 90.000 inwoners (zie afbeelding 5.2). Misschien moet een dergelijke 'grote kernen-constante' dan vaker worden toegepast. Hiermee wordt de algemene toepasbaarheid die het toetsingsmodel moet bezitten (zie paragraaf 1.1) vergroot.

Een zwak punt van het model is dat gemeentelijk beleid kan leiden tot verkeerde indicaties en zelfs een paradox veroorzaakt. In dit onderzoek is afwijkend beleid niet onderzocht. Om het model nauwkeuriger te maken, kan het zinvol zijn dit gemeentelijk beleid ten aanzien onder de loep te nemen en op basis daarvan mogelijk aanpassingen in het model te doen.

## Bronvermelding

### Literatuur:

- Adriaanse, C. (2004), "Wijken die het wél goed doen", *Rooilijn* 38(6), p. 292-295.
- Bersselaar, van den, V. (1997), *Wetenschapsfilosofie in veelvoud*, Bussum: Coutinho.
- Cammen, H. van der en Klerk, L.A. de (1999), *Ruimtelijke ordening*, Wijk bij Duurstede: Hentenaar.
- Ekkers, P. (2002), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Den Haag: SDU Uitgevers.
- gemeente Emmen (2000A), *Angelslo, een wijk van verschil. Wijkontwikkelingsplan Angelslo. Startdocument.*
- gemeente Emmen (2000B), *Bargeres, de brink centraal. Wijkontwikkelingsplan Bargeres. Startdocument.*
- gemeente Emmen (2000C), *Emmerhout, onze wijk! Wijkontwikkelingsplan Emmerhout. Startdocument.*
- Emmen Revisited (2004), *De winst van 5 jaar Emmen Revisited.*
- Emmen Revisited (2005), *Angelslo, Bargeres en Emmerhout; de kengetallen*
- gemeente Groningen (2000), *Masterplan Wijkvernieuwing Paddepoel-Zuid.*
- gemeente Groningen (2003), *Stadsleven. Leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Groningen. Trendrapportage 2002-2000-1998-1996.*
- gemeente Groningen (2003), *Wijkvernieuwingsplan Vinkhuizen 2003.*
- Heins, G.H. en Jansen, G.H. (red.) (1999), *Herstructureren en afstuderen*, Groningen: Geo Pers.
- gemeente Heerenveen (2000), *Definitief profiel voor de wijk de Greiden.*
- gemeente Hoogezand-Sappemeer (1997), *Woonplan gemeente Hoogezand-Sappemeer.*
- gemeente Hoogezand-Sappemeer (1998), *Noorderpark/Margrietpark. Structuurvisie.*
- gemeente Hoogezand-Sappemeer (2004), *Van curatief naar preventief herstructureren. Herstructurering Noorderpark & Margrietpark, eerste fase, 1999 tot en met 2003.*
- Ibelings, H. (1999), *Nederlandse stedenbouw van de 20ste eeuw*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Hereijgers, A. en Velzen, van, E. (2001), *De naoorlogse stad, een hedendaagse ontwerpopgave*, Rotterdam: NAI Uitgevers.

- Kempen, van, R en Priemus, H. (red.) (1999), *Stadswijken en herstructurering*, Assen: van Gorcum.
- Klaver, A.M.J. (2003), *Knelpunten en prikkels bij herstructurering*, Amsterdam: Economisch Instituut voor Bouwnijverheid.
- gemeente Leeuwarden (2002), *Wijkontwikkelingsplan voor de Vrijheidswijk voor 2002-2007*.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1997), *Nota Stedelijke Vernieuwing*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2003), *Beter thuis in wonen, kernpublicatie WoningBehoeftte Onderzoek 2002*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van Volkshuisvesting (2004), Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Leefbaarheid van wijken*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Otten, A.K. (2000), *Herstructureringsplannen en woningbouwproductie*, Amsterdam: Economisch instituut voor de bouwnijverheid.
- Provinciale Planologische Dienst Zuid Holland (1971), *12 Woonbuurten, verbetering van de woonomgeving*, Den Haag: Provinciale Planologische Dienst Zuid Holland.
- Priemus, H. en Philipsen, E. (1999), *Herstructurering van stadswijken, meer dan woningen alleen*, Delft: Delft University press.
- Roo, G. de en Schwartz, M. (2001), *Omgevingsplanning, een innovaties proces; over integratie, participatie, omgevingsplannen en gebiedsgerichte aanpak*, Den Haag: SDU Uitgevers.
- Roo, G. de en Voogd, H. (2004), *Methodologie van Planning*, Bussum: Coutinho.
- Segers, J. (1999), *Methoden voor de maatschappijwetenschappen*, Assen: van Gorcum.
- gemeente Smallingerland (2001), *Drachten Noord-Oost, Stedenbouwkundige hoofdstructuur/ontwerp*
- gemeente Smallingerland (2004), *Projectplan Stedelijke Vernieuwing Noord Oost*.
- gemeente Sneek (2000), *Tuindorp in bloei, wijkontwikkelingsplan*
- Voogd, H. (1999), *Facetten van de planologie*, Alphen aan den Rijn: Samsom.

### Internet:

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen
- gemeente Smallingerland (2005), *Wijkatlas*
- gemeente Groningen (2005), *Buurtmonitor 'Swing online'*.
- gemeente Heerenveen (2005), *Leefbaarheidsonderzoek 2001*.
- gemeente Heerenveen (2005), *Jaarboek bevolkingscijfers 2003*.

### Afbeeldingen:

- afbeelding 2.1: weinig variatie in woningvoorraad  
Eigen collectie
- afbeelding 2.2: sloop en nieuwbouw  
Eigen collectie
- afbeelding 2.3: gerenoveerde portiekflats in de verkoop  
Eigen collectie
- afbeelding 2.4: de Nieuwezijds Voorburgwal in Amsterdam voor de verkeersdoorbraak  
Internet, bron onbekend
- afbeelding 2.5: de Nieuwezijds Voorburgwal in Amsterdam na de verkeersdoorbraak.  
Internet, bron onbekend
- afbeelding 2.6: Paleiskwartier in Den Bosch na voltooiing van de herstructurering  
Eigen collectie
- afbeelding 2.7: rood gemarkeerde stempels in Pendrecht die herhaaldelijk worden toegepast  
Internet, bron onbekend
- afbeelding 2.8: één van de jaren '70 wijken in Groningen: Beijum  
Internet, bron onbekend
- afbeelding 3.1: portiekflats in Paddepoel-Zuid; een onaantrekkelijke woningvoorraad  
Eigen collectie
- afbeelding 3.2: een matige fysieke omgeving  
Eigen collectie
- afbeelding 3.3: een winkelcentrum als ontmoetingsplaats  
Eigen collectie
- afbeelding 3.4: herinrichting binnenterreinen  
Eigen collectie

- afbeelding B3.1: Angelslo  
internet: onbekende bron
- afbeelding B3.2: stempelbouw in Angelslo  
internet: onbekende bron
- afbeelding B3.3: Angelslo  
Ibelings, H. (1999), *Nederlandse stedenbouw van de 20ste eeuw*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- afbeelding B3.4: Bargeres met de Brinkenweg (rood) en het Oranjekanaal (blauw) centraal door de wijk  
internet: onbekende bron
- afbeelding B3.5: Emmerhout  
Ibelings, H. (1999), *Nederlandse stedenbouw van de 20ste eeuw*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- afbeelding B3.6: portiekwoningen en gestapelde woningen rond een binnenterrein in Paddepoel-Zuid  
Eigen collectie
- afbeelding B3.7: Vinkhuizen met herkenbare stempelbouw en hoogbouw langs de randen  
Internet: onbekende bron
- afbeelding 6.1: het toetsingsmodel: een aanwinst of niet?  
Eigen collectie